

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 22. Mai 2023

(Teil-)Parzelle GB Olten Nr. 3483, Verkauf/Genehmigung

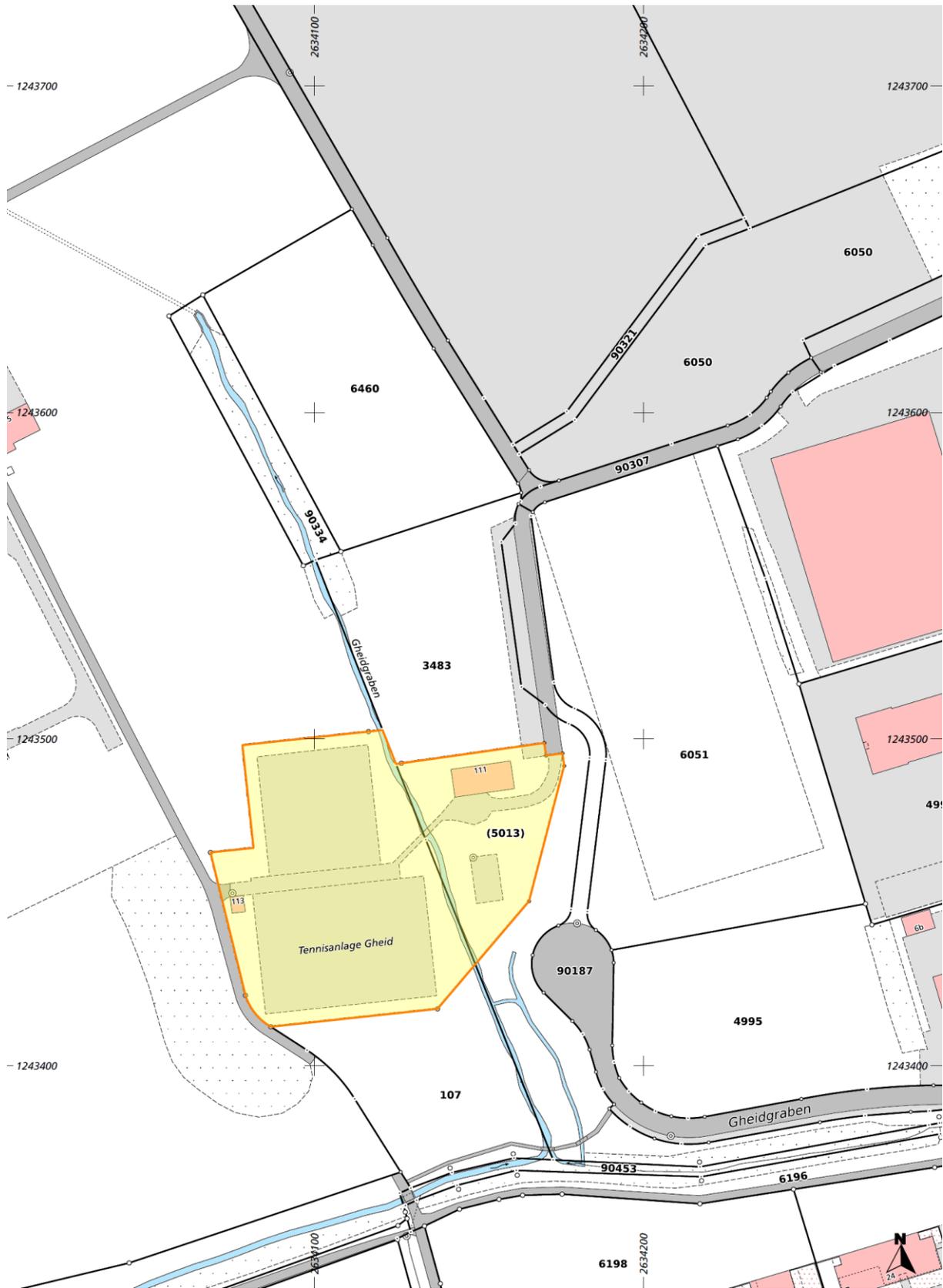
Nachdem die Städtischen Betriebe Olten (sbo) angekündigt haben, den bestehenden Baurechtsvertrag (GB Olten Nr. 5013) für die Tennisanlage im Gheid – zu Gunsten des Grundwasserschutzes – per Ende des Jahres 2031 durch Zeitablauf erlöschen zu lassen, hat der Tennisclub Olten (TCO) in unmittelbarer Nähe des bisherigen Standortes eine Neuanlage konzeptioniert, deren Infrastruktur mit sechs Spielfeldern es ermöglicht, die bisherige Anlage im Gheid zu ersetzen und gleichzeitig den weiteren Tennisanlagen-Standort im Schöngrund (GB Olten Nr. 4184) aufzugeben und dieses Areal seiner zonenkonformen (Wohnbau-)Nutzung zuzuführen. Für die Realisierung der Neuanlage im Gheid ist seitens des TCO der Erwerb einer landwirtschaftlichen Grundstücksfläche im Privatbesitz, deren Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Kauf einer, bereits der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordneten Teilfläche des städtischen Grundstücks GB Olten Nr. 3483 notwendig. Der Stadtrat und die Baukommission befürworten den Verkauf der (Teil-) Parzelle GB Olten Nr. 3483.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Ausgangslage

Mit der «Genossenschaft Tennisanlage Gheid» wurde am 5. Dezember 1983 ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Es handelt sich um die selbständige Baurechtsparzelle GB Olten Nr. 5013 mit einer Fläche von 7'887 m², ab jeweils einem Teil von GB Olten Nr. 107 (Eigentum: Städtische Betriebe Olten sbo, Olten) und GB Olten Nr. 3483 (Eigentum: Einwohnergemeinde der Stadt Olten EGO, Olten). Der Vertrag wurde auf 50 Jahre abgeschlossen und endigt durch Zeitablauf am 31. Dezember 2031. Das Baurecht könnte – im Einvernehmen der Parteien – weiter verlängert werden. Die sbo, als Grundeigentümerin von GB Olten Nr. 107, hat jedoch bereits vor einiger Zeit vorsorglich angekündigt, diesen Baurechtsvertrag – zu Gunsten des Grundwasserschutzes – per Ende des Jahres 2031 durch Zeitablauf definitiv erlöschen zu lassen. Hinter der «Genossenschaft Tennisanlage Gheid» standen der Mitte 1950er-Jahre als Firmensportverein der seinerzeitigen Sunlight aus der Taufe gehobene Tennisclub Sunlight (TCS) und der im Jahre 1913 gegründete Tennisclub Olten (TCO). Der TCS nutzte im Gheid drei Plätze und der TCO deren zwei. Mit Beschluss der Generalversammlung wurde der TCS per Ende 2018 aufgelöst. Die «Genossenschaft Tennisanlage Gheid» besteht als Körperschaft weiter; die Tennisanlage im Gheid wird seither faktisch aber vom TCO betrieben. Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich die «Genossenschaft Tennisanlage Gheid» bzw. der TCO mit den möglichen Zukunftsszenarien des Tennissports in Olten auseinandergesetzt.



GB Olten Nr. 5013 (Baurecht)

2. Heutige Situation der Tennisplatz-Anlagen

Aktuell betreibt der TCO zwei Tennisplatz-Anlagen in Olten. Zum einen, wie erwähnt, im Gheid an der Sportstrasse (5 Plätze) auf den Grundstücken GB Olten Nrn. 107 und 3483 respektive der Baurechtsparzelle GB Olten Nr. 5013, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:



Gheid GB Olten Nr. 5013 (Baurecht)

Und zum anderen im Schöngrund an der Bannstrasse (4 Plätze) auf dem Grundstück GB Olten Nr. 4184. Diese Parzelle mit einer Gesamtfläche von 3'729 m², im Alleineigentum des TCO, ist der zweigeschossigen Wohnzone 0.6 (W2/0.6) zugeordnet:

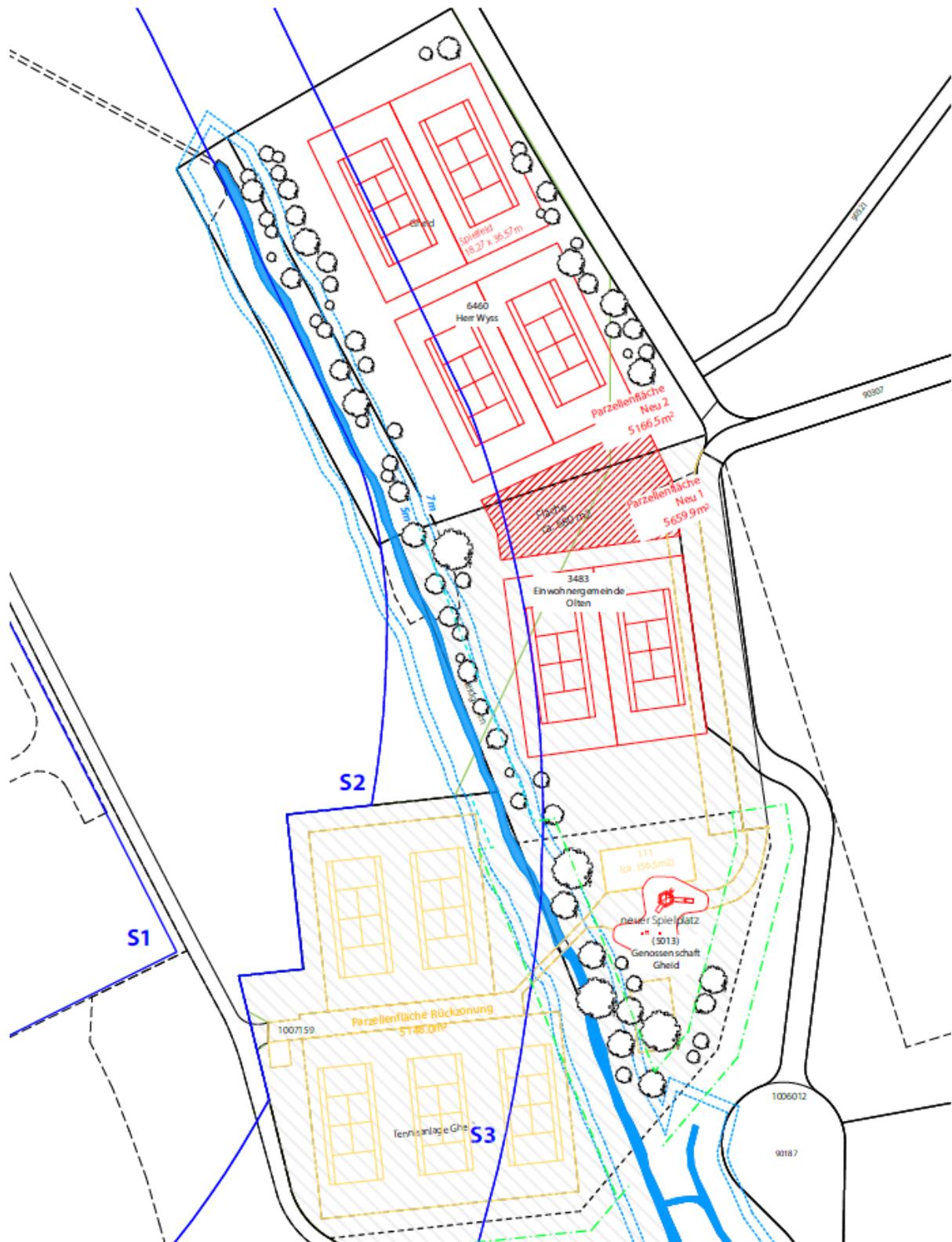


Schöngrund GB Olten Nr. 4184

3. Geplante Entwicklung der Tennisplatz-Anlagen

Der TCO hat sich mit möglichen Alternativ-Standorten eingehend auseinandergesetzt. Nach entsprechender Evaluation und einer Gewichtung aller relevanten Kriterien ist letztlich der Standort auf den Parzellen GB Olten Nrn. 6460 (Fläche 5'167 m² / Privateigentum / Landwirtschaftszone) und 3483 (Teilfläche von circa 5'660 m² / Eigentum: EGO / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) im Gheid – in unmittelbarer Nähe des bisherigen Standortes – als Bestvariante hervorgegangen.

Dort ist gemäss einer Konzeption des TCO eine zukunftsfähige Lösung für die Realisierung und den Betrieb von sechs Tennisplätzen (diese Anzahl stellt eine Haupt-Standortanforderung des TCO dar) inklusive Infrastruktur möglich:



LEGENDE

- | | | | |
|--|--|--|--|
| Abbruch (Rückzonung) | Bestandsbauten | Grundwasserschutzzonenrand | Landschaftsschutzzone |
| Neu | Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen | Uferschutzzonen Wasserlauf | |

Konzept Anlage Gheid TCO / Stand 02.02.2023

4. Konkrete Flächenbedürfnisse für geplante Entwicklung

Mit der privaten Eigentümerschaft des heute landwirtschaftlichen Grundstücks GB Olten Nr. 6460 konnte der TCO bereits eine Einigung für einen künftigen Kauf finden; ein notariell beglaubigter Vorvertrag liegt vor. Für die Umsetzung des Projektes wird eine Einzonung dieses Grundstücks in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlich sein. Für eine solche Einzonung werden im Zuge eines kantonalen Nutzungsplanverfahrens das übergeordnete Interesse zu dokumentieren und die Anforderungen bezüglich Bedarfsnachweis zu erfüllen sein. In einem weiteren Schritt ist der TCO darauf angewiesen, die gemäss Konzeption erforderliche Teilfläche des Grundstücks GB Olten Nr. 3483 von der EGO käuflich erwerben zu können.

5. Projektfinanzierung seitens TCO

Beide Landkäufe und die Erstellung der neuen Infrastruktur beabsichtigt der TCO durch einen Verkauf des bisherigen Standorts im Schöngrund sicherzustellen. Das Neubauprojekt im Gheid steht und fällt somit mit der Grundvoraussetzung, dass der TCO einen entsprechenden Verkaufserlös beim Grundstück GB Olten Nr. 4184 generieren kann. 77 % der TCO-Mitglieder haben sich anlässlich der Generalversammlung vom 24. Februar 2023 hinter das Gesamtprojekt gestellt und damit von Vereinsseite die Grundlage geschaffen, die Gespräche und Verhandlungen mit der Stadt Olten fortzusetzen bzw. zu konkretisieren.

6. Gewässerschutz

Auf der Grundlage der vorliegenden Neukonzeption einer Tennis-Neuanlage im Gheid des TCO hat die sbo zum Thema «Gewässerschutz» erklärt, dass man aus Sicht der Wasserversorgung sowie als Eigentümerin von GB Olten Nr. 107 – bei einer Einhaltung der für die Grundwasserschutzzone 3 geltenden Bestimmungen – ein grundsätzliches Einverständnis bestätigen könne. Dies bedeute konkret, dass es aus Sicht der sbo möglich sei, in der Grundwasserschutzzone S3 Tennisplätze zu erstellen. Bei einem solchen Baugesuch werde man weder als Nachbarin (GB Olten Nr. 107) noch als Wasserversorgerin Einsprache erheben. Im Weiteren liegt ein Schriftstück des kantonalen Amtes für Umwelt vor, in welchem bestätigt wird, dass Tennisanlagen mit den üblichen Hartbelägen (und mit entsprechender gewässerschutzrechtlicher Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes) in der Grundwasserschutzzone S3 zulässig seien.

7. (Teil-) Fläche von GB Olten Nr. 3483

Der betroffene Bereich des städtischen Grundstücks GB Olten Nr. 3483 wird bisher vom Werkhof insbesondere als Laub- und Schneedepot und von Dritten als (Gratis-) Parkplatz genutzt. Eine (Ersatz-) Lösung hierfür ist möglich, bspw. auf dem gemergelten Landstreifen der Gemeindestrassen-Parzelle GB Olten Nr. 90151, entlang der Sportstrasse, vis-à-vis Mungo / CWA / Schrebergärten. Das (Gesamt-) Grundstück GB Olten Nr. 3483 mit einer Fläche von 9'561 m² ist bisher dem Verwaltungsvermögen zugewiesen und mit einem Buchwert von Fr. 1.00 ausgewiesen. Verwaltungsvermögen stellt Kapital dar, welches dem Gemeinwesen erlaubt, die Aufgaben, die ihm vom öffentlichen Recht auferlegt sind, zu erfüllen. Ein Vermögenswert im Verwaltungsvermögen kann deshalb nicht ohne weiteres veräussert werden. Es braucht auch einen Entscheid darüber, dass der zu verkaufende Vermögenswert nicht mehr zur Erbringung öffentlicher Leistungen benötigt wird und der Vermögenswert entwidmet und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen werden kann. Im vorliegenden Fall hat die Übertragung der Sachanlage ins Finanzvermögen zum Wert des effektiven Verkaufspreises der Teilfläche (ca. 5'660 m²) zu erfolgen. Der Vermögenswert darf erst nach der Übertragung verkauft werden.

8. Zonenkonformität / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind Bauwerke, die – ungeachtet ihres Eigentümers – im weitesten Sinn Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrzunehmen helfen. Zu denken ist an Schulhäuser, Spitäler, öffentliche Verwaltungsgebäude, Alters- und Pflegeheime usw. aber auch an Bauten privater Bauherren, wie Schwimmbäder, Schrebergärten, Pfadfinderheime und eben auch Tennisanlagen (vgl. Ernst Kistler/René Müller, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., 2002, § 15 N. 40). Voraussetzung ist, dass die Bauten grundsätzlich der Öffentlichkeit zugänglich sind. Allerdings ist es durchaus möglich, dass der öffentliche Zugang rechtlich oder faktisch (infolge Platzknappheit) eingeschränkt werden kann. Das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit bedeutet mithin also nicht, dass eine Anlage, um im öffentlichen Interesse zu stehen, schlechthin jedermann zur Verfügung zu stehen hat. So liess es das Bundesgericht im Urteil 1P.498/2000 vom 29. März 2001 genügen, dass der Beitritt zu einem Tennisclub finanziell verhältnismässig günstig war und die Tennisanlage darüber hinaus in beschränktem Umfang auch von Nicht-Mitgliedern benutzt werden konnte. Diese Rechtsprechung hat das Bundesgericht mit Urteil 1A.96/2002 vom 12. Februar 2003 bestätigt. In jenem Fall war die Zonenkonformität eines Fussballclubhauses zu beurteilen. Das Bundesgericht erwog, das geplante Clubhaus werde während den Fussballspielen auch dem interessierten Publikum offenstehen, womit jene Form von Allgemeinzugänglichkeit bestehe, die im Hinblick auf das öffentliche Interesse zu fordern sei.

9. Vorgehen beim Verkauf von Grundstücken / Finanzkompetenz

Gemäss der «Richtlinie für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken» (513) wird eine aktive, systematische und nachhaltige städtische Liegenschaftspolitik angestrebt, welche auf die finanziellen Möglichkeiten ausgerichtet ist. Zudem wird u.a. festgehalten, dass auf eine öffentliche Ausschreibung verzichtet werden kann, sofern wichtige Gründe dafürsprechen, (z. B. soziale Aspekte, im öffentlichen Interesse stehende Nutzungen, karitative Institutionen, kleine Restflächen usw.). Für Veräusserungen bis zum Betrag von Fr. 1 Mio. ist gemäss dem Gemeindebeschluss betr. «Erwerb und Veräusserung von Grundstücken zur Förderung der Stadtentwicklung» vom 4. Dezember 1988 im Einzelfall der Stadtrat zuständig – für solche mit höherer Preissumme das Gemeindeparlament.

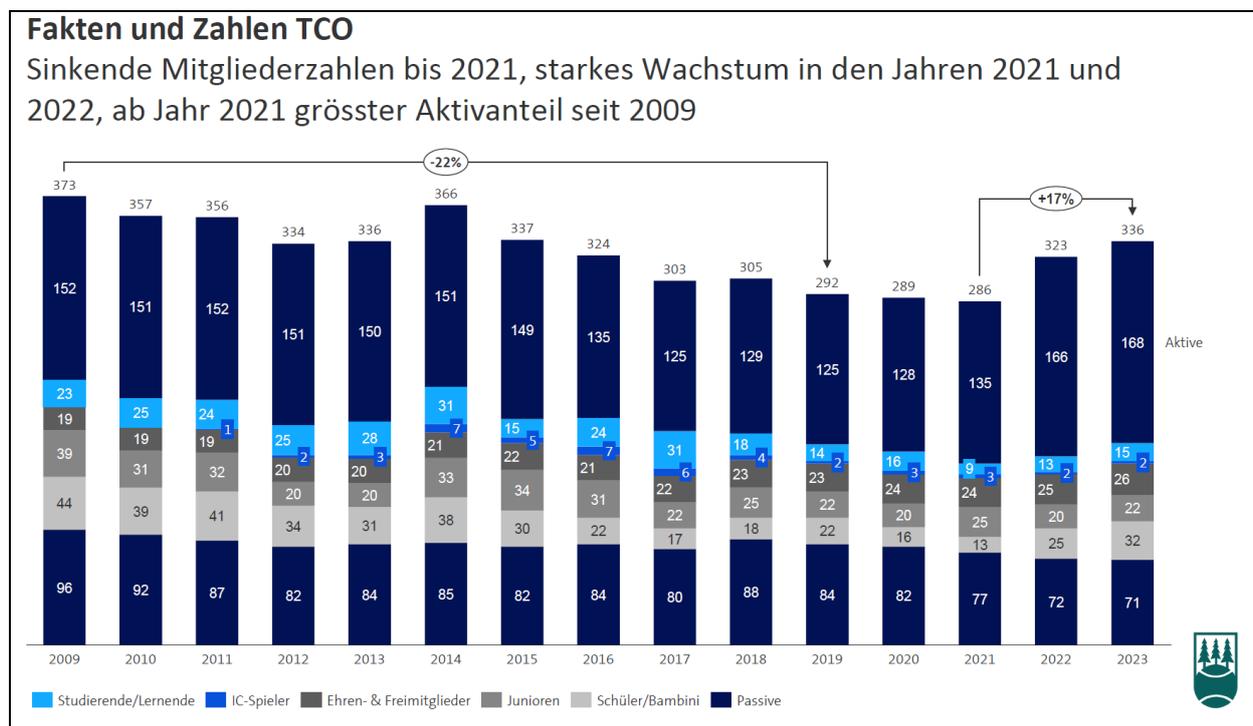
10. Erwägungen

Die Intensionen des TCO mit einer Neuanlage im Gheid vor Ort erscheinen zweckmässig, da die Topographie, Lage und Grösse des Grundstücks, die Verkehrserschliessung der Anlage sowie die Beschaffenheit des Baugrundes für die vorgesehene Nutzung gut geeignet sind und die Einbettung in die schöne Landschaft (weiterhin) gut möglich ist.

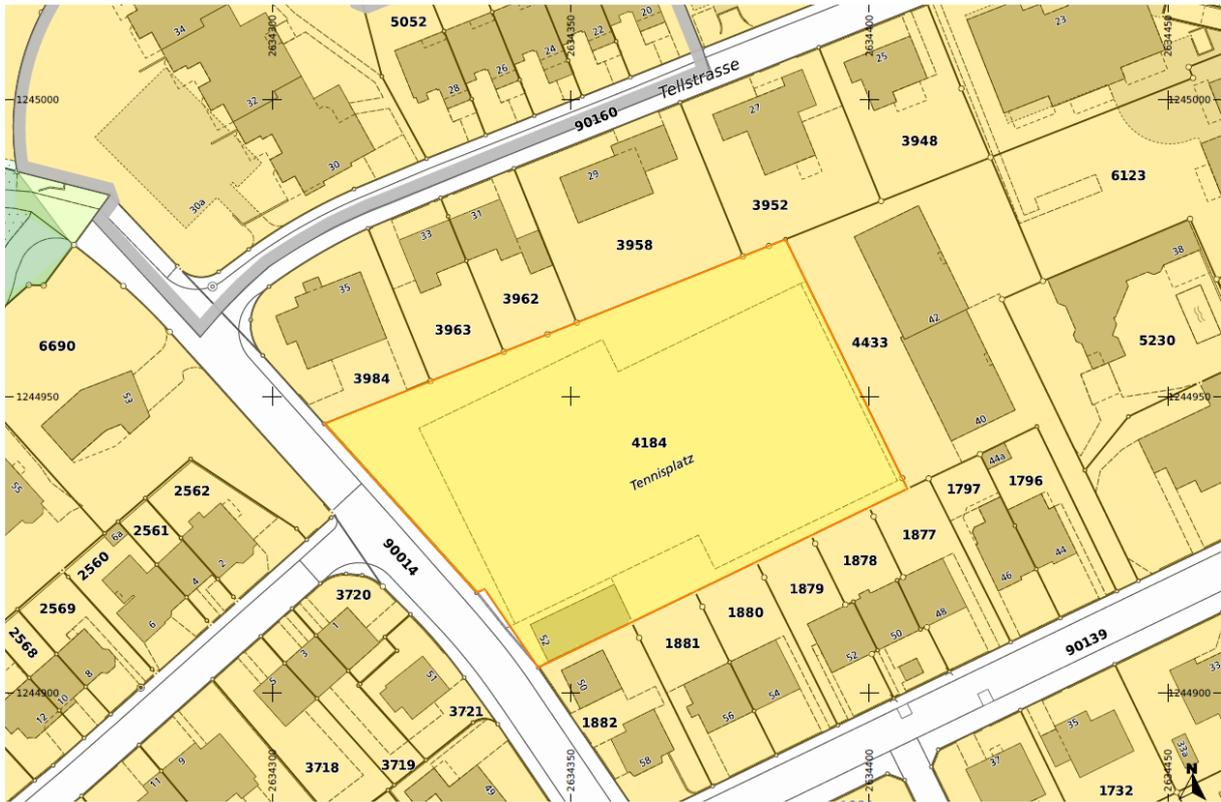
Die Stadt Olten verkauft eigenes Grundeigentum in der Regel nur in begründeten Ausnahmefällen – im Zentrum steht die Abgabe im Baurecht. Die Frage einer Landabgabe im Baurecht steht vorliegend aber nicht im Vordergrund. Zum einen ist ein Baurecht für den TCO keine Option (limitierte Dauer, reduzierte «bleibende Sachwertanlage», Ungewissheit der künftigen Entwicklung usw.). Zum anderen gilt es zu berücksichtigen, dass die öffentliche Hand bei der Abgabe eines Grundstücks im Baurecht in der Regel wohnungspolitische Ziele verfolgt, was bei der in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen situierten (Teil-) Parzelle GB Olten Nr. 3483 nicht der Fall ist. Es ergibt sich für die Stadt Olten in der gegebenen Sachlage gleichzeitig aber die Möglichkeit einer (indirekten) Einflussnahme auf die Wohnbau-Entwicklung beim Grundstück GB Olten Nr. 4184 des TCO. Die entsprechenden Rahmenbedingungen werden hiernach im Detail erläutert.

Bewegung und Sport geniessen in der Schweiz im Allgemeinen einen hohen Stellenwert. Sie haben weitreichenden Einfluss auf unsere Gesellschaft. In diesem Sinne bietet eine Förderung von Bewegung und Sport durch die öffentliche Hand eine grosse Chance, die Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung in ökologischer, ökonomischer wie auch in sozialer Hinsicht zu konkretisieren und konsequent anzuwenden. Die Stadt Olten hat ein Interesse an einer bewegungs- und sportaktiven Gesellschaft. Entsprechende Anlagen sind auch ein wesentlicher Faktor für die Wohnortattraktivität und Lebensqualität. Massnahmen zur baulichen Erhaltung bzw. Entwicklung von Sportstätten sind deshalb grundsätzlich unterstützenswert.

Beim TCO heisst man sowohl Wettkampf- als auch Hobbyspieler willkommen. Ein spezielles Augenmerk legt der Club auf die Juniorenförderung und die Interclub-Meisterschaft. Der erste Tennisplatz entstand in der Schützenmatte – da, wo heute das Schwimmbad steht. Die schon zu jener Zeit sportfreundliche Stadt Olten stellte dem jungen, aktiven Verein das nötige Bauland zur Verfügung. Heute zählt der TCO, wie nachfolgend aktuell dargestellt, insgesamt 336 Mitglieder. Damit zählt er zu einem der mitgliederstärkeren Sportvereine der Stadt Olten:



Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ist durch die Annahme der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom Stimmvolk bekräftigt worden. Das revidierte RPG verlangt explizit, dass die Siedlungsentwicklung künftig nach innen gelenkt und kompakte Siedlungen geschaffen werden sollen. Dies bedingt u.a. eine bessere Nutzung des vorhandenen Bestandes sowie die Aktivierung der vorhandenen Potenziale. Ganz in diesem Sinne kann mit der geplanten Entwicklung beim Grundstück GB Olten Nr. 4184 auf einen Schlag eine innerstädtische, unbebaute Fläche von 3'729 m² innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets für eine zonengerechte (Wohn-) Nutzung mobilisiert werden. Die damit mögliche Realisierung einer attraktiven Bebauung auf einem eingezonten Grundstück an hervorragender Wohnlage entspricht dem übergeordneten Interesse der Stadt Olten.



Schöngrund GB Olten Nr. 4184

11. Auflagen und Bedingungen

In der vorliegenden Konstellation – in welcher der TCO in seiner Projektkonzeption auf den Erwerb einer in der OeBA-Zone situierten (Teil-) Parzelle von GB Olten Nr. 3483 angewiesen ist, ergibt sich für die öffentliche Hand die Option, den Verkauf an verschiedene Voraussetzungen zu knüpfen, welche einerseits die öffentlichen Interessen der Stadt Olten bei der Neuanlage wahren und es andererseits – wie hiervor bereits erwähnt – ermöglichen, wohnpolitische Ziele der öffentlichen Hand zu verfolgen. Dies, indem man aktiv gestaltend beim künftigen Schicksal des sich im Eigentum des TCO befindlichen, in der Wohnzone W2/0.6 situierten Grundstücks GB Olten Nr. 4184 mitwirkt. Die dafür erforderliche rechtliche Sicherstellung kann durch einen notariell beglaubigten Vorvertrag gewährleistet werden. Darin wird festzuhalten sein, dass sich die EGO mit dem Vorvertrag verpflichtet, unter Vorbehalt des Eintritts der stipulierten «Auflagen und Bedingungen» einen Kaufvertrag mit dem TCO abzuschliessen. Diese sind im Wesentlichen:

a) Leistungsvereinbarung

Im Rahmen einer Leistungsvereinbarung zwischen dem TCO und der EGO wird auszuführen sein, dass die neue Tennisanlage im Gheid im Interesse der Bevölkerung der Stadt Olten im weitesten Sinne auch soziale Aufgaben wahrnimmt, indem sie ein relativ niederschwelliges Bewegungsangebot bereithält und den Benutzenden eine attraktive Möglichkeit zum Betreiben der Sportart Tennis anbietet sowie die Austragung von sportlichen Wettkämpfen fördert. Aufzuzeigen ist insbesondere das geplante, offene Nutzungskonzept für einen Teil der Plätze mittels modernen Buchungs- und Zutrittsanwendungen sowie die teilweise öffentliche Zugänglichkeit durch den Bau eines Spielplatzes. Im Weiteren ist der Nachweis hinsichtlich der Zusammenarbeit bezüglich des freiwilligen Schulsports, des Ferienpasses sowie der Schule (Förderung des Zugangs zum Tennisspiel im obligatorischen Sportunterricht) darzulegen.

b) Rückkaufsrecht

Im Kaufvertrag wird festzuhalten sein, dass die (Teil-) Parzelle GB Olten Nr. 3483 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vom TCO für die Erstellung einer Tennisanlage erworben wird. Für den Fall, dass der TCO die Parzelle – wider Erwarten – ganz oder teilweise nicht zum vorgesehenen Zweck benützen würde oder insbesondere auch für den Fall einer Auflösung der Tennisanlage durch Vereinsauflösung (oder der Auflösung einer Folgeinstitution), ist ein Rückkaufsrecht zugunsten der EGO zu vereinbaren. Die EGO wird damit berechtigt, den veräusserten Parzellenteil ganz oder teilweise zum vereinbarten Kaufpreis zurückzukaufen. Die EGO, als Berechtigte, kann dabei frei entscheiden, ob und wann sie dieses Rückkaufsrecht ausüben möchte. Das Rückkaufsrecht soll schriftlich mit einseitiger, unwiderruflicher und unbedingter Erklärung an die Grundeigentümerin ausgeübt werden können. Dieses unübertragbare Kaufsrecht soll für die gemäss Art. 216a OR maximal zulässige Dauer von 25 Jahren im Grundbuch vorgemerkt werden.

c) Ökologischer Vernetzungskorridor

In der Planung der neuen Tennisanlage im Gheid ist konzeptionell aufzuzeigen, wie die vor einigen Jahren andernorts (Gheidgraben) inventarisierte Hecke planerisch in den Planungssperimeter verlegt wird, sprich ein entsprechender ökologischer Vernetzungskorridor – hin zum Areal «Olten SüdWest» – konkret realisiert wird.

d) Investorenwettbewerb

Um das vorhandene Verdichtungspotenzial im attraktiven Gebiet beim Grundstück GB Olten Nr. 4184 nutzen und eine qualitativ hochwertige Architektur sowie vorbildlichen Städte- und Siedlungsbau fördern zu können, soll – auf Kosten des TCO – verpflichtend ein qualitätssicherndes Verfahren, in Form eines Investorenwettbewerbes, durchgeführt werden. Im Interesse der Sicherstellung der städtebaulichen Qualität der künftigen Überbauung ist dabei von den Kaufinteressenten nebst dem reinen Kaufangebot zusätzlich auch ein verbindliches Bebauungskonzept zu verlangen. Im Preisgericht soll die EGO durch Fachpreisrichter und Sachpreisrichter angemessen vertreten sein. Die Projekte sollen vom Preisgericht nach den Kriterien Quartierverträglichkeit und Einbettung in den städtebaulichen Kontext, Konzept, Identität und Ausstrahlung der Gesamtüberbauung, optimale Situierung und Orientierung der Bauten, formale und funktionale Qualität der Bauten, Anlagen und Aussenräume, Zweckmässigkeit der Grundrisse, nachhaltige Bauqualität (Energieeffizienz und ökologische Standards), Erfüllung der Nutzungsanforderungen, Zweckmässigkeit von Nutzungsverteilung und Nutzungsmix, Nutzungsflexibilität, Etappierungsmöglichkeiten und Marktfähigkeit sowie Kaufpreisofferte (Kaufpreis, Zahlungsbedingungen, Sicherheiten, Realisierungsmodell) beurteilt werden. Es soll also eine attraktive und hochwertige Lösung für eine zukünftige Grundstücksnutzung gesucht werden, welche das Quartier stärkt und bereichert sowie ein qualitativvolles Wohnungsangebot anbietet. Die Gewichtung / Rangierung von Projektvorschlag und Kaufpreisofferte soll entsprechend gleichwertig erfolgen.

e) Baubewilligung

Im Vorvertrag ist ein Rücktrittsvorbehalt zugunsten der EGO vorzusehen bzw. das Inkrafttreten des grundbuchamtlichen Vertrages an den Erhalt einer Baubewilligung zu binden. Dies für den Fall, dass keine rechtskräftige Baubewilligung erlangt werden kann. Eine Baubewilligung kann notabene u.a. nur unter der Voraussetzung erteilt werden, dass der Teil der neuen Tennis-Anlage im Gheid, welcher heute noch in der Landwirtschaftszone und somit ausserhalb der Bauzone situiert ist, vorab in die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden konnte und eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes (BJD) vorliegt.

f) Kostenübernahme

Die anfallenden Kosten für die (Vor-) Vertragserstellung sowie die Beurkundung beim Grundbuchamt sollen – entsprechend dem normalen Usus – von Käufer (TCO) und Verkäufer (EGO) je zur Hälfte übernommen werden. Gleiches gilt im Übrigen für die Geometerkosten im Zusammenhang mit der Abparzellierung der zu verkaufenden (Teil-) Fläche von GB Olten Nr. 3483. Anzumerken bleibt, dass die solothurnischen Gemeinden von einer Handänderungssteuerpflicht befreit sind. Die Kosten für die Erstellung der planerischen Grundlagen resp. die Finanzierung des Zonenplanänderungsverfahrens hat durch die Antragstellerin (TCO) zu erfolgen. Ebenfalls wird der planungsbedingte Mehrwert des einzuzonenden Grundstücks GB Olten Nr. 6460 gemäss Art. 2 Abs. 2 des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (PAR) und § 5 des Planungsausgleichsgesetzes (PAG) mit einem Satz von 40 % (vom TCO) auszugleichen sein.

12. Neutrale Landwertermittlung

Gemäss der «Richtlinie für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken» (513) stellt ein neutrales Verkehrswertgutachten eine wesentliche Grundlage zur Beurteilung eines zur Veräusserung vorgesehenen Grundstücks dar.

Einleitend ist dazu festzuhalten, dass die (Teil-) Parzelle des Grundstücks GB Olten Nr. 3483 von rund 5'660 m² durch die besondere Lage in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, auf welcher nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten erstellt werden dürfen, dem eigentlichen Liegenschaftsmarkt und dessen Wertsteigerungspotenzial praktisch entzogen ist. Folglich ist die Ermittlung eines Marktwertes nach immobilienökonomischen Gesichtspunkten schwierig und die Preisfestsetzung letztlich das Ergebnis von Verhandlungen. Auf dieser Grundlage ist die Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE), welche vom TCO / von der EGO gemeinsam für die neutrale Landwertermittlung mandatiert worden ist, in den Bewertungsszenarien von modellhaften Annahmen ausgegangen, von welchen Vergleichsgrößen, aber nicht direkt ein eigentlicher Marktwert abgeleitet werden kann:

Szenario 1: Auffassung des Bundesgerichtes / Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz

Gemäss Auffassung des Bundesgerichtes ist Land in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Enteignungsfall zum Wert von Landwirtschaftsland zu entschädigen. In diesem Szenario wurde deshalb mit einem durchschnittlichen Kennwert von Fr. 10.00 / pro m² gerechnet. Dieser Preis (für Landwirtschaftsland) entspricht allerdings offensichtlich nicht der bestmöglichen Nutzung des Grundstücks. In Einklang mit der Schatzungskommission wurde in einem Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz deshalb auch festgehalten, dass die Prämisse des Bundesgerichts, den Landwert in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zum Wert von Landwirtschaftsland zu entschädigen, in der Realität kaum zutreffe. Bei freihändiger und einvernehmlicher Abtretung von Land in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen würden x-fach höhere Werte (z. B. 6- bis 20-mal mehr) vereinbart. Auf der Grundlage dieser Bewertung wäre der erwähnte Kennwert für Landwirtschaftsland von Fr. 10.00 / pro m² somit mit dem Faktor 6 bis 20 zu multiplizieren, woraus ein Preis von Fr. 60.00 bis Fr. 200.00 pro / m² resultieren würde.

Szenario 2: Praxis des Regierungsrats des Kantons Zürich

Gemäss einem Protokollauszug des Regierungsrats des Kantons Zürich vom 9. Februar 2011 können zur Preisbestimmung in Zonen für öffentliche Bauten «Vergleichspreise von Verkäufen für Land in der Gewerbezone herangezogen werden, von denen unter Berücksichtigung der Lage, Grösse und der konkreten Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks ein angemessener Abzug vorgenommen wird». Im Weiteren wird (auch hier) darauf hingewiesen, dass die Preisfestsetzung letztlich das Ergebnis von Verhandlungen mit dem entsprechenden Käufer sei. Gemäss Direktion der Justiz und des Inneren des Kantons Zürich beträgt der Abzug auf dem Gewerbeland 50 %. Der modellhaft ermittelte Land- bzw. Projektwert dieser Bewertung stützt sich somit auf die Praxis des Regierungsrates des Kantons Zürich zur Ermittlung von Landwerten in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. FPRE schätzt die inneren Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaften an durchschnittlicher Lage grundsätzlich auf zwischen Fr. 275.00 und Fr. 335.00 /m². Die tieferen Land- bzw. Projektwerte (Fr. 229.00 bzw. Fr. 271.00) in der Schätzung von FPRE sind eine Folge der längeren Realisierungszeiträume und einer höheren Sicherheitsmarge. Die Unterschiede zwischen dem Szenario 2 und dem (nachfolgend dargelegten) Szenario 3.1 sind im Weiteren eine Folge der unterschiedlichen Geschossflächenmengen und unterschiedlicher Annahmen zu Leerständen und Diskontierung. Im Szenario 2 wurde in der Landwertermittlung also ein Kennwert von Fr. 229.00 / pro m² zu Grunde gelegt. Mit der Einrechnung des vorerwähnten Korrekturfaktors von 50 % ergibt sich bei diesem Bewertungsszenario folglich ein Land- bzw. Projektwert von Fr. 115.00 / pro m².

Szenario 3: Verwaltungsgerichtsentscheid des Kantons Schwyz

Gemäss dem hiervor erwähnten Verwaltungsgerichtsentscheid des Kantons Schwyz soll bei Abtretungen von Land in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in gewisser Weise ein Verkehrswert unter der Annahme einer marktüblichen Nutzung bzw. Vermietung berücksichtigt werden. Gestützt auf diesen Entscheid wird der Verkehrswert des Landes in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Szenario 3 anhand einer Opportunitätsüberlegung ermittelt. Ein möglicher Verkehrswert lässt sich also unter der Annahme ermitteln, dass die EGO auf der Teilparzelle GB Olten Nr. 3483 Gebäude mit Nutzungen für die öffentliche Hand realisieren kann und für diese Opportunität entschädigt werden muss. Im Szenario 3.1 wird dabei mit einer gewerblichen Nutzung; im Szenario 3.2 mit einer Büronutzung kalkuliert.

Szenario 3.1 (Bauland für Gewerbeliegenschaften)

Die modellierten Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone an durchschnittlicher Lage werden von FPRE auf Fr. 275.00 bis Fr. 335.00 / pro m2 geschätzt. Im Szenario 3.1 wird allerdings von einem etwas tieferen Land- bzw. Projektwert von Fr. 271.00 / pro m2 ausgegangen. Wie im Szenario 2, werden auch im Szenario 3.1 die Folgen der längeren Realisierungszeiträume und einer höheren Sicherheitsmarge berücksichtigt. Die Unterschiede zwischen dem Szenario 3.1 und dem Szenario 2 sind ausserdem, wie bereits erwähnt, eine Folge unterschiedlicher Geschossflächenmengen und unterschiedlicher Annahmen zu Leerständen und Diskontierung.

Szenario 3.2 (Bauland für Büroliegenschaften)

Die inneren Werte von Bauland für Büroliegenschaften (Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'300 m2, AZ: 0.8, Nutzfläche total: 800 m2, Geschosshöhe: 3.20 m) werden von FPRE an durchschnittlicher Lage auf Fr. 430.00 bis Fr. 450.00 / pro m2 geschätzt. Im Szenario 3.2 wird allerdings von einem Landwert von Fr. 362.00 / pro m2 ausgegangen. Der tiefere Land- bzw. Projektwert ist auch hier eine Folge des längeren Realisierungszeitraums und einer höheren Sicherheitsmarge. Zusätzlich wurde die Mikro-Lagequalität für Büroliegenschaften als unterdurchschnittlich beurteilt.

Fazit der neutralen Landwertermittlung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass FPRE in einer umfassenden Analyse die folgenden Vergleichsgrössen pro m2 Land der (Teil-) Fläche von GB Olten Nr. 3483 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ermittelt hat:

Szenario 1:

Grundlage Bundesgericht / Wert für Landwirtschaftsland

Fr. 10.00 mit 6 bis 20-fachem Multiplikationsfaktor

für OeBA-Land gemäss Verwaltungsgericht Kanton Schwyz

Fr. 60.00
bis max. Fr. 200.00

Szenario 2:

Praxis des Regierungsrats des Kantons Zürich

mit dem Heranziehen von Vergleichspreisen

für Land in der Gewerbezone und einem
Abzug für OeBA-Land von 50 % gemäss

Direktion der Justiz und des Inneren

des Kantons Zürich

Fr. 115.00

Szenario 3.1
Bauland für Gewerbeliegenschaften
gemäss Landwertermittlung FPRE Fr. 271.00

Szenario 3.2
Bauland für Büroliegenschaften
gemäss Landwertermittlung FPRE Fr. 362.00

Bei der Beurteilung der genannten Kennwerte sollte aus Sicht von FPRE im Weiteren mitberücksichtigt werden, dass der Baurechtsvertrag mit der sbo per Ende 2031 nicht mehr verlängert wird und eine Nutzung durch die EGO damit frühestens per anfangs 2032 erfolgen könnte, was den Land- bzw. Projektwert reduziere. Darüber hinaus könnte eine Bebauung der (Teil-) Parzelle aus Grundwasserschutzüberlegungen erschwert werden. Die Kennwerte von Bauland für Gewerbe- und Büroliegenschaften (Szenarien 3.1 und 3.2) stehen im Übrigen als relevante Vergleichsgrössen nicht im Vordergrund, weil ein Mehrwert durch einen Verkauf praktisch ausgeschlossen ist, da einem Käufer nur die mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbundenen Nutzungen offenstehen. Unter Abwägung aller Aspekte kommt FPRE deshalb zur Auffassung, dass der Land- bzw. Projektwert in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorliegend in einer Bandbreite von Fr. 115.00 und maximal Fr. 200.00 / m2 liegen würde.

13. Preisfestlegung / Finanzielle Kompetenz / Einflussbestimmte Faktoren

Dem Stadtrat erscheint eine Preisgrundlage am oberen Rand der Expertenempfehlung, d. h. bei Fr. 200.00 / m2 als angebracht. Dieser Wert korrespondiert denn auch mit der Einschätzung des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, welches – wie im Szenario 1 im Detail dargelegt – festgehalten hat, dass bei freihändiger und einvernehmlicher Abtretung von Land in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein um bis zu 20-fach höherer Preis gegenüber dem Kennwert für Landwirtschaftsland von Fr. 10.00 / pro m2 gerechtfertigt sei.

Ausgehend von einem Preis pro m2 von Fr. 200.00 ergibt sich bei einer Landfläche von approx. 5'660 m2 (vom Geometer noch zu verifizieren) eine Kaufpreissumme von Fr. 1'132'000.00. Nach dem Bruttoprinzip handelt es sich hier also um die Gesamtsumme, über welche – ohne Berücksichtigung von «Subventionen / Beiträgen oder anderen Zuwendungen» – ein Beschluss herbeigeführt werden muss. Insofern wird bei diesem Sachgeschäft die Kompetenzgrenze des Stadtrates überschritten und eine Beschlussfassung durch das Gemeindeparlament erforderlich.

Im Rahmen der vorerwähnten fachtechnischen Landwertermittlung konnten die an den Verkauf geknüpften «Auflagen und Bedingungen» (s. 11. hiervor) nicht quantifiziert werden. Im vorgenannten «Bruttowert» von Fr. 200.00 / m2 sind diese folglich noch nicht eingepreist. Es handelt es sich hier aber um relevante Faktoren, deren Gegenwert auf der politischen Ebene – durch eine verhältnismässige Reduktion des Landwertes zu gewichten sind. Besonders wertbeeinflussende Elemente der «Auflagen und Bedingungen» sind sicherlich das Stipulieren eines Rückkaufsrechts als eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit bei der (Teil-) Parzelle GB Olten Nr. 3483 und im Wesentlichen auch die Verpflichtung zur Durchführung eines Investorenwettbewerbs beim Grundstück GB Olten Nr. 4184. Das Preisgericht wird sich demgemäss für die gesamthaft gesehen beste Lösung (überzeugende Gestaltung / angemessenes Preisangebot) entscheiden. Diese muss also nicht zwingend das rein preislich beste Angebot sein. Zum anderen hat der TCO die Kosten des entsprechenden qualitätssichernden Verfahrens zu tragen. Diese dürften erfahrungsgemäss nicht unter Fr. 150'000.00 liegen. Vor diesem Hintergrund, sprich unter Berücksichtigung aller mit dem Verkauf verknüpften wertrelevanten «Auflagen und Bedingungen», erachtet der Stadtrat eine Reduktion des «Brutto-Landpreises» von Fr. 200.00 / m2 um 15 % als angemessen und verantwortbar. Bei einem entsprechenden «Netto-Landpreis» von Fr. 170.00 / m2 ergibt sich umgerechnet auf die Landfläche von approx. 5'660 m2 ein bereinigter (Netto-) Kaufpreis von Fr. 962'200.00 oder eine «Reduktion» von Fr. 169'800.00.

14. Wichtigste Eckpunkte des approx. Terminplans

Beschluss im Gemeindeparlament		24. Mai 2023
(Vor-) Vertrag für Verkauf von (Teil-) Parzelle GB Olten Nr. 3483	bis	Ende 2023
Investorenwettbewerb für GB Olten Nr. 4184	bis	Anfang Mai 2024
RRB für Teiländerung Zonenplan (Einzonung)	bis	Ende Februar 2026
Bauvollendung der neuen Tennisanlage Gheid	bis	Ende August 2027
Baubeginn Wohnüberbauung GB Olten Nr. 4184	ab	September 2027

15. Haltung der Baukommission

Entsprechend der «Richtlinie für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken» (513) wurde die Baukommission zur Abgabe einer Empfehlung zuhanden des Stadtrates eingeladen. Sie hat sich im Rahmen ihrer Sitzung vom 27. März 2023 für die Unterstützung dieses Sachgeschäfts ausgesprochen.

16. Würdigung

Mit den Rahmenbedingungen des vorliegenden Sachgeschäftes respektive den damit verbundenen Nutzungsentwicklungen wird in einem kooperativen Vorgehen eine erfreuliche öffentlich-private Win-Win-Situationen geschaffen. Der Stadtrat beantragt deshalb einen Verkauf der (Teil-) Parzelle GB Olten Nr. 3483.

Beschlussesantrag an das Gemeindeparlament:

I.

1. Der Verkauf einer (Teil-) Parzelle von GB Olten Nr. 3483, mit einer Fläche von ca. 5'660 m² (genaue Fläche ist vom Geometer noch zu verifizieren), mit einem Brutto-Verkaufspreis von Fr. 200.00 / m², unter Anrechnung der Leistungen gemäss den Erwägungen für die Bestimmung des Netto-Verkaufspreises, an den Tennisclub Olten (TCO), wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

Ziff. I.1. dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Beschluss:

1. Unter Vorbehalt der Genehmigung des Verkaufs einer (Teil-) Parzelle von GB Olten Nr. 3483, mit einer Fläche von ca. 5'660 m² (genaue Fläche ist vom Geometer noch zu verifizieren), zu einem Brutto-Verkaufspreis von Fr. 200.00 / m², an den Tennisclub Olten (TCO), beschliesst der Stadtrat das Folgende:
2. Zwecks Gewährleistung der rechtlichen Sicherstellung dieses Verkaufsgeschäfts ist ein notariell beglaubigter Vorvertrag abzuschliessen. Darin ist festzuhalten, dass sich die EGO mit dem Vorvertrag verpflichtet, unter Vorbehalt des Eintritts der nachfolgend dargelegten Auflagen und Rahmenbedingungen, einen Kaufvertrag mit dem TCO betr. Verkauf einer (Teil-) Parzelle von GB Olten Nr. 3384, mit einer Fläche von ca. 5'660 m² (genaue Fläche ist vom Geometer noch zu verifizieren), zu einem Netto-Verkaufspreis von Fr. 170.00 / m², mit dem TCO abzuschliessen. Diese sind im Wesentlichen (s. Details in diesem Bericht und Antrag unter dem Punkt 11):

- Abschluss einer Leistungsvereinbarung zwischen EGO und TCO.
- Stipulieren eines Rückkaufsrechts zugunsten EGO.
- Sicherstellung eines ökologischen Vernetzungskorridors durch TCO.
- Durchführung eines Investorenwettbewerbs durch TCO.
- Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.
- Regelung betr. Kostenübernahme.

Im Weiteren ist im Vorvertrag festzuhalten, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs (Eintrag in das Grundbuch) folgende Voraussetzungen erfüllt sein müssen:

- Es liegt ein RRB für die Einzonung des Grundstücks GB Olten Nr. 6460 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor.
 - Das bestehende Baurecht mit der «Genossenschaft Tennisanlage Gheid» für die selbständige Baurechtsparzelle GB Olten Nr. 5013 ist gelöscht.
3. Die für den Verkauf an den TCO abparzellerte (Teil-) Parzelle von GB Olten Nr. 3384, mit einer Fläche von ca. 5'660 m² (genaue Fläche ist vom Geometer noch zu verifizieren), wird – nach Eintritt der unter den Ziffern 1. und 2. hiervor stipulierten Vorbehalte, Auflagen und Bedingungen sowie Voraussetzungen von ihrer Widmung für öffentliche Zwecke entbunden und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt.
 4. Die Direktion Bau, die Direktion Bildung und Sport (Leistungsvereinbarung) und die Direktion Finanzen und Dienste (Entwidmung) werden mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:
D. V.