

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 2. September 2024

Verlängerung Untermietvertrag Giroud-Olma-Halle/Kreditgenehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Einleitung

Die Giroud-Olma-Halle mit einer Dreifach- und einer Einfachhalle wurden von der Giroud Olma AG im Jahr 1994 erbaut und dem Kanton Solothurn seither für die Durchführung des Sportunterrichts der beiden Berufsschulen in Olten vermietet. Ebenfalls seit 1994 untervermietet der Kanton die Hallen der Einwohnergemeinde Olten, welche diese den lokalen Sportvereinen als städtische Sportanlage am Wochenende und am Abend zur Verfügung stellt.

In den ersten 18 Jahren bis 2012 wurde die Sportanlage aufgrund des einmaligen Standortbeitrages der Stadt Olten in der Höhe von CHF 1'395'000.- an den Kanton ohne Mietkosten nur auf Basis eines Anteils an den Nebenkosten (3/11) untervermietet. Das Parlament hat in der Folge mit Beschluss vom 21. November 2012 den Untermietvertrag für Fr. 300'000.00 (zzgl. Nebenkosten) pro Jahr bis 31. Dezember 2016 und mit Beschluss vom 6. Juni 2016 den Untermietvertrag für Fr. 280'000.00 (zzgl. Nebenkosten) pro Jahr bis 31. Dezember 2021 verlängert. Der aktuelle Untermietvertrag wurde 2021 um 5 Jahre für neu Fr. 266'000.00 (zzgl. Nebenkosten) pro Jahr verlängert.

Die Giroud-Olma-Halle ist seit ihrer Errichtung im Jahr 1994 ein fester Bestandteil der sportlichen Infrastruktur der Stadt Olten. Die Hallen werden in erster Linie von den örtlichen Sportvereinen genutzt und bieten wichtige Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten.

Mit der Eröffnung der neuen Dreifachturnhalle beim Schulhaus Kleinholz im Sommer 2024 ergeben sich zwar zusätzliche Kapazitäten, dennoch bleibt die Nutzung der Giroud-Olma-Halle unerlässlich, um den stetig wachsenden Bedarf der Sportvereine zu decken. Diese Hallen sind besonders für grössere Sportveranstaltungen und Meisterschaftsspiele wichtig und tragen wesentlich zur Förderung des Sports in Olten bei. Dazu kommt, dass die neue Dreifachhalle Kleinholz nicht über die notwendige Infrastruktur verfügt, um Wettkämpfe durchzuführen.

2. Ausgangslage

Der aktuelle Mietvertrag für die Giroud-Olma-Halle wurde im Jahr 2021 mit einem jährlichen Mietpreis von CHF 266'000 (zzgl. Nebenkosten) bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Das Mietverhältnis endet ohne Kündigung nach Mietablauf automatisch per 31. Dezember 2026. Per 31. Dezember 2025 (12 Monate Vorlauf) kann die Stadt von ihrem Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrags bis ins Jahr 2031 Gebrauch machen. Seit den Vertragsverhandlungen im Jahr 2021 besitzt die Stadt Olten zudem ein einseitiges Kündigungsrecht und kann das Mietverhältnis jederzeit, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf jedes Monatsende kündigen.

Der bestehende Vertrag sichert den Oltner Sportvereinen den Zugang zu einer Dreifachhalle und einer zusätzlichen Einfachhalle, die sowohl für Trainings als auch für Wettkämpfe genutzt werden können. Mit der Eröffnung der neuen Dreifachhalle beim Schulhaus Kleinholz im Jahr 2024 wird zwar die Gesamtkapazität der verfügbaren Hallen erhöht, dennoch bleibt die Giroud-Olma-Halle aufgrund ihrer zentralen Lage und ihrer Ausstattung (z.B. ausfahrbare Zuschauertribünen) unverzichtbar.

Im Rahmen des Parlamentsgeschäfts und der Volksabstimmung zum neuen Schulhaus Kleinholz und der Dreifachturnhalle wurde kommuniziert, dass die Dreifachhalle Kleinholz neue Handlungsoptionen bei der gemieteten Giroud-Olma-Halle und der weiteren Zukunft der Stadthalle bietet. Konkret hat der Stadtrat kommuniziert, dass die Weiterführung des Mietvertrags für die Giroud-Olma-Halle überprüft werden soll und beabsichtigt wird, den Mietvertrag mit dem Kanton zu kündigen.

Eine mögliche Kündigung des Mietvertrags würde jedoch bedeuten, dass wichtige Trainings- und Wettkampfkapazitäten wegfallen und die Sportvereine gezwungen wären, Alternativen zu suchen, die oft nicht ausreichend verfügbar sind. Dies könnte zu erheblichen Einschränkungen im Sportbetrieb führen und würde insbesondere die grösseren Vereine wie den Handballverein Olten und Unihockey Mittelland stark beeinträchtigen.

Die Kündigung des Mietvertrags liegt in der Kompetenz des Stadtrats. Eine Weiterführung des Mietverhältnisses über das Jahr 2026 hinaus liegt in der Kompetenz des Parlaments. Der Stadtrat anerkennt den Nutzen der Giroud-Olma-Halle für die Sportvereine, erachtet eine weitere Miete der Halle jedoch nur als sinnvoll, wenn das Parlament einer langfristigen Untermiete (bis 2031) zustimmt.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat entschieden, dem Parlament frühzeitig ein Geschäft für die Weiterführung des Mietverhältnisses für die Jahre 2027 bis 2031 zu unterbreiten. Lehnt das Parlament eine Weiterführung der Miete über das Jahr 2026 ab, wird der Untermietvertrag mit dem Kanton Solothurn per Ende des Wintersemesters (30. April 2025) gekündigt.

3. Erwägungen

Neben den Sportanlagen im Kleinholz mit der Stadthalle gehört die Giroud-Olma-Halle für die Oltner Sportvereine zu den wichtigsten Sportanlagen der Stadt Olten. Per Sommer 2024 wurde das Angebot der Dreifachturnhallen mit der neuen Dreifachhalle beim Schulhaus Kleinholz erweitert. Dadurch erhöhen sich die dringend benötigten Kapazitäten für den Schulsport und den freiwilligen Schulsport, aber auch für den Vereinssport.

Aktuell wird die Sanierung der Stadthalle bzw. die dazugehörige Machbarkeitsanalyse mit der Erarbeitung eines Nutzungskonzepts vorbereitet. Im Frühling 2023 hat der Stadtrat definiert, dass die Stadthalle auch zukünftig nicht als Eventhalle, sondern als Vereinssporthalle, die auch für Events in der bisherigen Dimension dient, saniert werden soll. Dieser Entscheid ist für die Oltner Sportvereine sehr wichtig und führt dazu, dass die bisherige Kapazität für Wettkämpfe in der Stadthalle bestehen bleibt.

Ein Wegfall der Giroud-Olma-Halle mit 4 Hallen wäre für die Oltner Sportvereine ein herber Verlust und würde effektiv – trotz neuer Dreifachhalle im Kleinholz – zu einem reduzierten städtischen Angebot an Vereinssporthallen führen. Die Dreifachhalle Giroud-Olma ist neben der Stadthalle die einzige wettkampftaugliche Hallensportanlage in der Stadt Olten. Gerade die beiden grossen Oltner Sportvereine – Handballverein Olten und Unihockey Mittelland – sind auf genügend Hallenkapazität für Wettkämpfe zwingend angewiesen.

Aktuelle Nutzung Giroud-Olma-Halle

Die Hallen werden durch die Stadt Olten aktuell primär für den Vereinssport und die Midnight-Sports-Bewegungsförderung genutzt. Die Hallen stehen den Vereinen während 47 Wochen

an den Wochentagen von 18.00 - 22.00 Uhr, am Samstag den ganzen Tag und am Sonntag bis um 18 Uhr zur Verfügung.

Unter der Woche von Montag bis Freitag sind die Hallen durch Vereinssport komplett belegt. Auch die Belegung an den Wochenenden ist sehr hoch. Die Giroud-Olma-Halle dient dem HV Olten und Unihockey Mittelland aktuell als Heimstätten für die Heimspiele. Eine generelle Verlegung der Heimstätte in die Stadthalle Olten ist aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar. Hauptsächlich aber, da die Stadthalle gerade an Wochenenden immer wieder für grössere Veranstaltungen (Sport und anderes) gebucht wird und nicht in der notwendigen Regelmässigkeit, sprich für den Meisterschaftsbetrieb der Sportvereine nur eingeschränkt, zur Verfügung steht. Auch können aus Kapazitätsgründen nicht alle aktuell in der Giroud-Olma-Halle durchgeführten Heimspiele in die Stadthalle verlegt werden. Die Dreifachhalle Kleinholz ist ebenfalls keine Option, da sie keinen Zuschauerraum bietet. Bei der Planung der Dreifachhalle Kleinholz wurde bewusst darauf verzichtet, diese wettkampftauglich zu bauen.

Neben den Teams des HV Olten sowie von Unihockey Mittelland, welche die Giroud-Olma-Halle zu Trainingszwecken und zur Durchführung ihrer Meisterschaftsheimspiele und Turniere nutzen, trainieren auch diverse weitere Sportvereine (Badmintonclub, BC Olten-Zofingen, ESV, SV Olten, HC Olten) derzeit in der Dreifachhalle bzw. in der zusätzlichen Einfachhalle.

Ohne die Giroud-Olma-Halle würden die Trainingskapazitäten der beiden grossen Sportvereine Handball und Unihockey trotz zusätzlicher Kapazität beim Schulhaus Kleinholz bereits wieder stark eingeschränkt.

Zusätzlicher Bedarf

Die Hallenkapazitäten in der Stadt Olten sind Stand heute unter der Woche für Trainings vollständig ausgeschöpft. Eine Verschiebung der aktuell in der Giroud-Olma-Halle stattfindenden Trainings in die neue Dreifachhalle Kleinholz bedeutet, dass für Trainings in Olten keine zusätzlichen Kapazitäten bestehen. Mit dem Wegfall der Giroud-Olma-Einfachhalle werden die städtischen Kapazitäten sogar reduziert.

Eine im Frühjahr 2023 durch die Interessengemeinschaft Sport (IG Sport) erstellte Umfrage bei den Oltnern Vereinen zeigt auf, dass einige Vereine aufgrund der fehlenden Hallenkapazitäten auswärts oder outdoor trainieren bzw. auf Trainings verzichten müssen.

Die bei der Direktion Bildung und Sport bereits platzierten Anfragen für die Nutzung der neuen Dreifachhalle Kleinholz zeigen jedoch, dass dringend zusätzliche Trainingsmöglichkeiten geschaffen werden müssen. So war bspw. Unihockey Mittelland gezwungen, aufgrund des erfreulichen Zuwachses an Juniorinnen und Junioren, auf die Saison 24/25 vier neue Teams anzumelden. Dafür sind mind. 3 neue Trainingsslots in einer Dreifachhalle sowie mind. 2 neue Slots in Einfachhallen (Kleinfeld) notwendig. Auch der Handballverein Olten hat aktuell einen Zuwachs im Juniorenbereich, welcher mehr Hallenkapazitäten nötig macht. Daneben haben auch der Badminton Club, der SV Olten, der FC Olten, der ESV Olten, Idée Sport und der UHC Falcons Olten bereits Anfragen für Trainingsslots in der neuen Dreifachhalle Kleinholz platziert.

Abklärungen mit dem Kanton

Aufgrund der hohen Nachfrage der Sportvereine wurde die Direktion Bildung und Sport im Jahr 2023 vom Stadtrat beauftragt, das Gespräch mit dem Kanton Solothurn zu suchen, um folgende Fragen zu klären:

- Wäre das Hochbauamt des Kantons Solothurn bereit, eine direkte Vermietung der Giroud-Olma-Halle an die Sportvereine zu übernehmen?
- Wenn ja, mit welchen Gebühren für eine Miete der Hallen haben die Vereine bei einer Direktmiete via Hochbauamt des Kantons Solothurn zu rechnen?
- Wäre das Hochbauamt des Kantons Solothurn bereit, bei einer Weiterführung des Untermietvertrags mit der Stadt Olten die Kosten für die Untermiete der Giroud-Olma-Halle zu reduzieren?

Der Kanton Solothurn hat zurückgemeldet, dass er grundsätzlich bereit ist, die Turnhallen auch in Zukunft den Vereinen zur Verfügung zu stellen. Eine Direktmiete durch die Vereine ist aus administrativen und finanziellen Gründen jedoch nicht realisierbar. Der Kanton bevorzugt die Stadt Olten als Vertragspartnerin, da dies die Verwaltung vereinfacht und sicherstellt, dass die Hallen weiterhin effizient genutzt werden können. Sollte die Stadt Olten auf eine Untermiete verzichten, kommt für den Kanton nur eine Vermietung der Halle an eine Partei (bspw. ein grosser Verein) in Frage. Eine Reduktion der Mietkosten wurde vom Kanton abgelehnt. Die Halle wird auch in Zukunft für die Summe von Fr. 266'000.00 vermietet.

Auswirkungen Kündigung Mietverhältnis

Bei einer Kündigung des Untermietvertrags durch die Stadt Olten fallen die Giroud-Olma-Hallen als städtische Hallen weg. Die Stadt Olten ist nicht mehr für die Belegungsplanung der Hallen zuständig und vermietet diese nicht mehr selbst an die Vereine.

Wie bereits ausgeführt, ist der Kanton bereit, die Hallen auch zukünftig an die Vereine weiterzuvermieten. Er will aber nur mit einer Partei einen Untermietvertrag abschliessen. Die Kosten für die Untermiete würden für die Vereine nicht reduziert und bei mind. Fr. 266'000.00 verbleiben.

Aus Sicht des Stadtrats ist es nicht realistisch, dass ein einzelner Verein oder mehrere zu einer Partei zusammengeschlossene Vereine die finanziellen Mittel für die Miete der Giroud-Olma-Hallen übernehmen können.

Fazit

Nach eingehender Prüfung der aktuellen Situation kommt der Stadtrat auf seinen damaligen Beschluss zurück und empfiehlt dem Gemeindeparlament die Weiterführung des Mietvertrages. Mit der neuen Dreifachhalle im Kleinholz werden die dringend notwendigen Trainingskapazitäten für die Oltner Sportvereine erhöht. Die Oltner Vereine erleben durchwegs einen Mitgliederzuwachs, was zu begrüßen und wünschenswert ist. Bei einer Kündigung des Mietverhältnisses mit dem Kanton würden die durch die Stadt Olten zur Verfügung gestellten Kapazitäten auf einen Schlag um vier Hallen reduziert. Insbesondere für den Meisterschaftsbetrieb stehen danach keine genügenden städtischen Angebote mehr zur Verfügung.

Die Untermiete der Giroud-Olma-Hallen hat sich in den letzten 30 Jahren bewährt und die Hallen bieten den beiden grossen Sportvereinen – Handballverein und Unihockey Mittelland – eine Heimstätte und ziehen Woche für Woche auch Publikum nach Olten.

Als Sportstadt hat die Stadt Olten dafür zu sorgen, dass in einem angemessenen Rahmen Trainingskapazitäten für die Vereine zur Verfügung stehen. Mit der neuen Dreifachhalle und einer weiteren Miete der Giroud-Olma-Hallen ist das gewährleistet.

Aus diesen Gründen soll per Ende 2025 die Option zur Verlängerung des Mietvertrags für die Giroud-Olma-Halle über das Jahr 2026 hinaus bis zum 31. Dezember 2031 gezogen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Oltner Sportvereine weiterhin über ausreichende Hallenkapazitäten verfügen, um ihren Sportbetrieb fortzuführen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Untermiete der Giroud-Olma-Halle belaufen sich auf CHF 266'000 jährlich, zuzüglich Nebenkosten in Höhe von CHF 24'000.

Im Gegenzug nimmt die Stadt Olten aktuell durch Gebühren für die Nutzung der Hallen rund CHF 30'000 pro Jahr ein, was zu Nettokosten von etwa CHF 260'000 führt. Die Gebühreneinnahmen sollen zukünftig gesteigert werden, um die Nettokosten weiter zu senken. Die Revision der Gebührenordnung und der Gebührenverordnung bietet dazu die Grundlage.

Beschluss:

I.

1. Der Weiterführung des Untermietvertrages für die Giroud-Olma-Halle vom 01. Januar 2027 bis 31. Dezember 2031 mit dem Kanton Solothurn wird zugestimmt.
2. Der jährliche Kredit für die Mietkosten in der Höhe von Fr. 266'000.00 wird für die Jahre 2027 bis 2031 bewilligt
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

Ziffer I.2 untersteht dem fakultativen Referendum.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

