

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 14. Juni 2021

Prot.-Nr. 168

Überparteilicher Auftrag Myriam Frey Schär (GO) und Mitunterzeichnende betr. Erwerb der Winkelunterführung durch Stadt/Beantwortung

Myriam Frey Schär und Mitunterzeichnende haben mit Datum vom 1. Februar 2021 einen überparteilichen Auftrag mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Der Stadtrat wird beauftragt, dem Eigentümer ein faires Kaufangebot für die Winkelunterführung zu unterbreiten. Sollte dieser das Kaufangebot ausschlagen, ist ein Enteignungsverfahren einzuleiten.»

Begründung:

Der Eigentümer des Winkels hat gegenüber der Öffentlichkeit die Pflicht, die Winkelunterführung so zu unterhalten, dass diese sich sauber und freundlich präsentiert und von allen angstfrei benutzt werden kann. Dass er diese Pflicht nachweislich vernachlässigt, legt die Vermutung nahe, dass der Zustand der Unterführung und deren Funktion als Stadtteilverbindung keine vordringlichen Anliegen für den Eigentümer sind. Die Interessen der Öffentlichkeit, namentlich das Recht auf eine saubere, sichere Stadtteilverbindung, sind indes unbestritten höher zu gewichten als seine Eigentumsrechte an dieser zentralen Langsamverkehrsachse. Als einzige namhafte Verbindung für Fussgängerinnen und Fussgänger zwischen der rechten und linken Stadtseite gehört die Winkelunterführung aber auch ganz grundsätzlich nicht in private Hände. Es war ein Fehler, diese Verkehrsachse seinerzeit zu verkaufen. Mit diesem Auftrag kann dieser Fehler rückgängig gemacht werden.

Nützliche Informationen zum Thema Enteignung:

Autor: Beat Soltermann für SRF, gepostet am 5.12.2019 auf

<https://www.srf.ch/news/schweiz/spielregeln-bei-enteignungen-wann-kann-der-staat-eigentum-wegnehmen>

Spielregeln bei Enteignungen - Wann kann der Staat Eigentum wegnehmen?

Was ist eine Enteignung?

Grundsätzlich ist von einer Enteignung immer dann die Rede, wenn der Staat einem Privaten Eigentum wegnimmt. In der Schweiz ist das Eigentum durch die Bundesverfassung garantiert. Deshalb erfolgt die Enteignung nach klar vorgegeben Regeln.

Warum kommt es zu Enteignungen?

Die Gesellschaft ist auf eine moderne Infrastruktur angewiesen. Strassen, Eisenbahnlinien oder Rohrleitungen entstehen nicht im luftleeren Raum. Sie beanspruchen Land, welches in der Regel bereits jemandem gehört – und welches beim Bau enteignet wird.

Welche Enteignungen gibt es?

Juristinnen und Juristen unterscheiden zwei Formen: Eine formelle Enteignung liegt dann vor, wenn das Eigentum weggenommen und auf einen anderen übertragen wird – etwa, wenn der Staat ein Stück Land für den Bau einer Strasse braucht. Bei einer materiellen Enteignung bleibt der Betroffene zwar Eigentümer, jedoch wird ihm das Recht, seine Sache zu nutzen, so stark eingeschränkt, dass die Auswirkungen fast gleich sind wie bei einem Eigentumsentzug – zum

Beispiel, wenn ein Gebäude unter Denkmalschutz gestellt und baulich nicht mehr verändert werden darf.

Wann darf der Staat enteignen?

Es müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein: Erstens braucht es eine genügende gesetzliche Grundlage. Zweitens muss ein öffentliches Interesse an der Enteignung vorliegen. Und drittens muss der Vorgang verhältnismässig sein.

Darf nur der Bund enteignen?

Nein, auch die Kantone und die Gemeinden dürfen unter gewissen Voraussetzungen Enteignungs-Verfahren einleiten.

Wann gibt es eine Entschädigung?

In der Regel gibt es als Ersatz für das enteignete Eigentum eine Entschädigung. Diese bemisst sich entweder nach dem objektiven Verkehrswert oder dem subjektiven Ertragswert. In einigen Kantonen gibt es zusätzlich einen prozentualen Unfreiwilligkeitszuschlag. Dieser kann bis zu 20 Prozent des Verkehrswerts betragen.

Und wann gibt es keine Entschädigung?

In Ausnahmefällen entfällt eine Entschädigung. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Eingriff in die Eigentumsgarantie so gering ist, dass keine materielle Enteignung vorliegt.

Wie viele Enteignungen finden statt?

Der Bund führt keine Statistik darüber, wie viele Bürgerinnen und Bürger in der Schweiz jährlich enteignet werden. In Juristenkreisen heisst es, es komme vergleichsweise selten zu gerichtlichen Verfahren. Öfter akzeptierten die Betroffenen das Entschädigungsangebot – oder einigen sich aussergerichtlich.

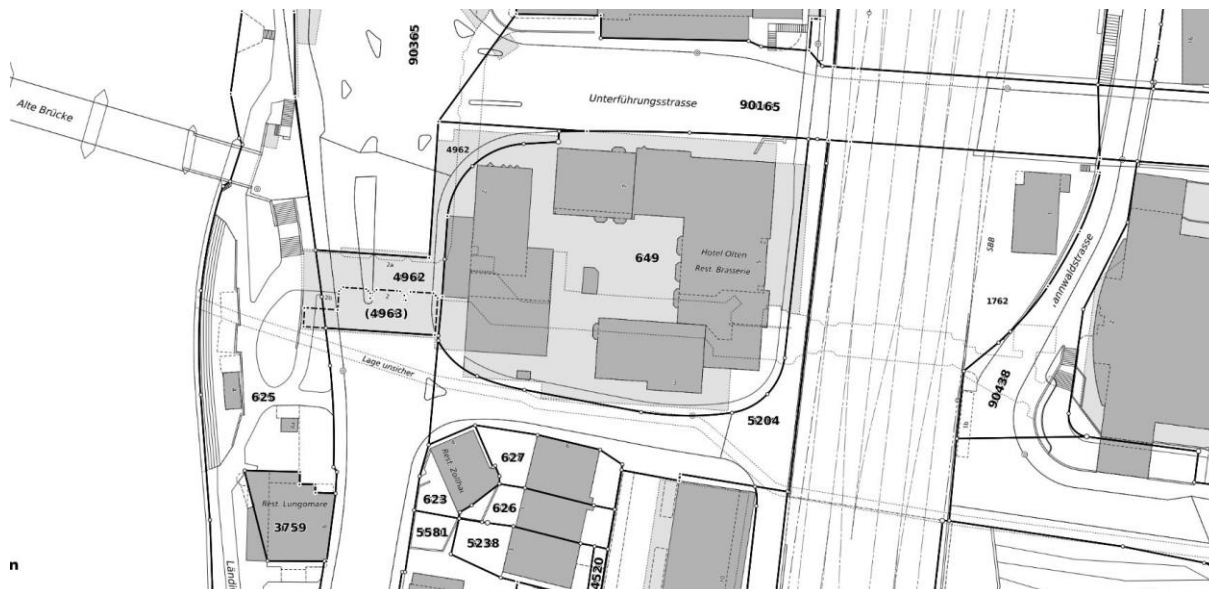
Wie gut ist das Eigentum in der Schweiz geschützt?

Sehr gut. Die Schweiz liegt auf dem «International Property Rights Index 2019» auf Rang 2 – hinter Finnland, aber vor allen anderen Ländern dieser Welt.»

* * *

Stadtrat Thomas Marbet beantwortet den überparteilichen Auftrag im Namen des Stadtrates wie folgt:

Die Winkelunterführung spielt eine wichtige Rolle als zentrale und von allem anderen Verkehr abgetrennte Fusswegverbindung zwischen den Stadtteilen. Die Eigentumsrechte an dieser Verbindung liegen bei verschiedenen Rechtspersonlichkeiten. Es liegt nahe, dass mit dem vorliegenden Auftrag der Abschnitt im Bereich der Liegenschaft GB Olten Nr. 649 angesprochen wird, welcher sich im Besitz von SMP Invest AG befindet. Die Eigentumsverhältnisse in den Abschnitten der Verbindung unter den Geleisenanlagen der SBB resp. der Kantonsstrasse sind mittels Vertrag vom 14. September 1978 resp. Vereinbarung vom 10. Februar 1981 geregelt. Im Bereich des Aareufers (GB Olten Nr. 625) und bei der Tannwaldstrasse (GB Olten Nr. 90438) liegt das Eigentum am Unterführungsbauwerk vollständig bei der Stadt.



Es hat viel Zeit und Aufwand gekostet, in der Zwischenzeit kam aber die SMP Invest AG dem Anliegen des Auftrages – auf eine saubere, sichere Stadtteilverbindung – nach. Die Erneuerung der Beleuchtung und Deckenuntersicht ist abgeschlossen. Im Quergang zur Post wurde der Auftrag erteilt, die Beleuchtung zu verbessern und die Seitenwände aufzuhellen. Dieser Abschnitt liegt nicht in der Verantwortung der SMP Invest AG.

Das Grundeigentum hat in der Schweiz einen hohen Stellenwert, dadurch stehen einer Enteignung hohe rechtliche Hürden entgegen. Eine Enteignung ist nur möglich, wenn ein Enteignungstitel vorliegt, was angesichts des bereits bestehenden Fusswegrechts fraglich ist. Das planerische Werkzeug dazu ist der Erschliessungsplan. Die Grundeigentümerin kann sich mit den vorgegebenen Rechtsmitteln gegen ein Enteignungsverfahren zur Wehr setzen. Zudem besteht auch bei einer Enteignung ein Anrecht auf eine Entschädigung, welche dem Wert entspricht. Diesen legt die Schätzungskommission fest und auch dieser Entscheid ist anfechtbar.

Ein fairer Preis ist dann möglich, wenn beide Seiten ein gemeinsames Interesse verfolgen und sich einig werden. In den bisherigen Verhandlungen in der Vergangenheit war dies nicht der Fall, das zeigt sich in den hohen Preisvorstellungen der Eigentümerin. Zudem ist die Unterführung kein freistehendes Bauwerk. Man erwirbt einen Anteil einer Gesamtbaute. Mit dem Kauf entstehen somit auch Rechte und Pflichten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt der gesamten Anlage. Diese Betriebskosten fallen heute vollständig bei der SMP Invest AG an.

Ein Erwerb ist also mit hohen Investitions- und Folgekosten verbunden und bindet die finanziellen Mittel der Stadt. Der Enteignungsprozess ist zusätzlich mit hohen Prozessrisiken verbunden. Der Zusatznutzen aus einem Erwerb ist hingegen kaum vorhanden. Erst eine zusätzliche Investition kann einen Mehrwert für z. B. eine Radwegverbindung bringen.

Dem eigentlichen Ziel des Auftrages – eine saubere, sichere Stadtteilverbindung – wurde auf dem Abschnitt der SMP Invest AG inzwischen nachgekommen. Das bisher erfolglose Gespräch betreffend Öffnung der Unterführung für den Veloverkehr kann zwar mit der Eigentümerin erneut gesucht werden. Ein Erwerb hingegen wäre mit grossen Kosten- und Prozessrisiken verbunden; daher empfiehlt der Stadtrat diesen Auftrag nicht erheblich zu erklären.

Beilage:

Stadtratsbeschluss vom 14. Dezember 2020 betr. Dringliche Interpellation Myriam Frey Schär (Grüne) betr. Winkelunterführung

Mitteilung an:
Gemeindeparlament
Parlamentsakten
Direktion Bau, Kurt Schneider, Lorenz Schmid, Urs Kissling, René Wernli, Markus Lack
Stadtkanzlei, Vorstossliste
Stadtkanzlei, Andrea von Känel Briner

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

