

AUSZUG

aus dem Protokoll
des Gemeinderates
der Stadt Olten

vom 25. August 1988

Akten-Nr. 1/2, 16/2 Prot.-Nr. 251

Landerwerbskredit/Gemeindebeschluss betr. Erwerb und Veräusserung von Grundstücken zur Förderung der Stadtentwicklung

I. AUSGANGSLAGE

1. Grundsätzliches zur Landpolitik der Stadt Olten

Die Landpolitik der Behörden der Stadt Olten zeigt über längere Sicht gesehen, recht zielgerichtete Tendenzen auf. Bereits anfangs des Jahrhunderts im Jahre 1912 wurden einerseits im Gebiet Gheid, Erlimatt, Bornfeld grössere Landkomplexe zu recht günstigen Preisen freihändig erworben. Ebenso erwarb die Stadt im Gebiet Hasli, Tannwald verschiedene grosse Grundstücke, die zum Teil später wieder an Industrieunternehmen veräussert wurden. Die Schwerpunkte des Landerwerbes durch die Stadt Olten liegen aber in den letzten 20 bis 30 Jahren. Dies nicht zuletzt im Zusammenhang mit dem konjunkturellen Aufschwung der Nachkriegsjahre und der ausgesprochen schnellen Entwicklung, wobei sich die Zielsetzung weitgehend auf Landbeschaffung für öffentliche Bauten, Anlagen und Strassen erstreckte mit dem Ziel, rechtzeitig und möglichst ohne Enteignung das nötige Land beschaffen zu können. Durch dieses Vorgehen ist es mit wenigen Ausnahmen gelungen, für Schulbauten, öffentliche Anlagen, Verwaltungsbauten, aber auch für Strassen die nötigen Liegenschaften freihändig durch die Stadt zu erwerben. Daneben haben verschiedene Landkäufe auch dazu gedient, Land für den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, und in den letzten Jahren konzentrierte sich die Landbeschaffung und der Landverkauf vorwiegend auf die Ansiedlung oder die Aus-siedlung von Industrie, Gewerbe und Handel, wofür Land beschafft und wieder vermittelt wurde. Sicherlich lassen sich rückblickend betrachtet, gewisse verpasste Möglichkeiten feststellen. Gerechterweise muss aber zumeist in Betracht gezogen werden, dass jeweils wirtschaftliche, gesamtpolitische oder konkrete finanzielle Lagen die Gemeinde an einem Vorgehen hinderten.

Erleichtert wurde die Landpolitik der Stadt Olten zweifellos in dem Moment, als anfangs der 60er Jahre durch einen ersten Gemeindebeschluss dem Gemeinderat die Kompetenz zum Landerwerb für einzelne Liegenschaften bis zur Höhe von 5 Millionen Franken Gesamtsumme eingeräumt wurde. Dies ermöglichte noch ein weit zielgerichteteres Vorgehen im Hinblick auf die öffentlichen Bedürfnisse der Stadt. Globalkredite haben die Oltnen Stimmbürger dem Gemeinderat für die Beschaffung von Landreserven in den Jahren 1957, 1960, 1961, 1962, 1971 und 1973 im Gesamtbetrage von 22 Millionen Franken eingeräumt. Zusätzlich haben die Stimm-

bürger im Jahre 1983 für einen grossen Landerwerb im Bornfeld einen Betrag von 7,9 Millionen Franken bewilligt. Dieses Land wurde als Wohnbaulandreserve auf weitere Sicht im Zusammenhang mit dem bereits grossen Grundbesitz im Bornfeld erworben.

Die Bewilligung dieser Globalkredite und die Kompetenzdelegation an den Gemeinderat oder den Stadtrat dürften weitgehend der Grund sein, weshalb das Schwergewicht beim Landerwerb für öffentliche Zwecke, aber auch im Hinblick auf die Förderung des Wohnungsbaus sowie von Industrie, Gewerbe und Handel in den 60er und 70er Jahren liegen.

Bei den Landverkäufen im Sinne der gegensätzlichen Bewegung und der Abgabe von Land im Baurecht sowie der Landvermittlung können recht erfreuliche Erfolge aufgezeigt werden. So wurden z.B. im Gebiet Tannwald, Hasli grössere Parzellen für die Neuansiedlung oder die Umsiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben veräussert. Mit Erfolg hat der Gemeinderat von der ihm eingeräumten Kompetenz zum Kauf und Verkauf sowie Abtausch von Liegenschaften Gebrauch gemacht, als es um die Erweiterung des Betriebes der Firma Franz Stirnimann AG ging. Ebenso wurden mit der Firma Hunziker und Portlandcementwerk AG verschiedene für die Industrie und die Gemeinde zweckmässige Abtausche und Landerwerbe durchgeführt. Letztlich kann aus allerjüngster Zeit auf die Schaffung der Gewerbezone Gheid und den Verkauf oder die Abgabe im Baurecht an verschiedene bereits ansässige oder neu angesiedelte Firmen verwiesen werden. Auf dem Gebiete des Wohnungsbaus hat die Stadt Olten durch die Abgabe von Land in den Gebieten Rankwoog und Erlimatt sowie in Einzelfällen für den sozialen und gemeinnützigen, aber auch für den allgemeinen Wohnungsbau tätig werden können. Auch für die Restauration der Wangner Vorstadt und die Abgabe einzelner Liegenschaften im Baurecht konnte erfolgreich seitens der Stadt im Interesse der Erhaltung dieser Häusergruppe vorgegangen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Landpolitik der Stadt Olten vorwiegend darauf abzielte, rechtzeitig für öffentliche Bauten, Anlagen und Strassen das nötige Land zu erwerben, Landreserven anzulegen, die einerseits dem Wohnungsbau und andererseits der Ansiedlung von Industrie, Gewerbe und Handel dienen konnten. So wurde in einem Gemeindebeschluss der Gemeinderat auch ermächtigt, zur Förderung von Industrie, Gewerbe und Handel im Raume Olten Süd-West Land im Totalbetrage von 10 Millionen Franken zu veräussern. In einem weiteren Beschluss aus dem Jahre 1978 wurden Stadt- und Gemeinderat nach abgestuften Kompetenzen ermächtigt, gemeindeeigene unüberbaute oder überbaute Grundstücke bis zum Gesamtbetrage von 10 Millionen Franken zu veräussern, im Baurecht abzugeben oder gegen geeignete Grundstücke abzutauschen. Die Ermächtigung erfolgte zum Zwecke der Ansiedlung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben, von Handels- und anderen

Dienstleistungsbetrieben in der Stadt Olten sowie zur Förderung des Wohnungsbaus und zur Altstadt- und Ortsbildpflege. Von diesen Beschlüssen wurde in verschiedenen Fällen, wie Gewerbezone Gheid, Wangner Vorstadt, Abtausch im Gebiet Sälischulhaus, Fustligfeld, Aarauerstrasse, Hasli usw., Gebrauch gemacht.

In einem ganz wichtigen Fall konnte die Gemeinde bei Erwerb eines Industriegrundstückes (Von-Roll-Areal) nicht in den Wettbewerb treten, weil andere anliegende Grundeigentümer ein Vorkaufsrecht hatten und von diesem Gebrauch machten. Zum grossen Bedauern der Behörden konnte in der Entwicklung der Stadt nicht auf dieses Schlüsselgrundstück gegriffen werden.

Mit dem letzten Landerwerbskredit aus dem Jahre 1973 in der Höhe von 6 Millionen Franken und dem verbliebenen Saldo aus den früheren Landerwerbskrediten in der Höhe von rund 1,6 Millionen Franken wurden folgende Käufe getätigt:

Saldo der bewilligten Landerwerbskredite per 31.12.72	Fr. 1'596'672.--
1973 Kreditbewilligung durch Gemeindebeschluss	Fr. 6'000'000.--
Total	Fr. 7'596'672.--
1973 Kauf eines Kindergartengebäudes am Föhrenweg 25	Fr. 600'000.--
1975 Kauf Liegenschaft Strub, Glutz für Einrichtung des Werkhofes und eines Zivilschutzmagazins	Fr. 4'200'000.--
Kauf Liegenschaften im Gheid für Grundwasserschutzzone	Fr. 333'276.--
1979 Landkauf in der Grundwasserschutzzone	Fr. 210'233.--
1980 Kauf der Liegenschaft Grätzer, Restaurant Biergarten	Fr. 1'074'734.--
Kauf Liegenschaft Von-Roll-Strasse 1	Fr. 115'000.--
Kauf Liegenschaft Ziegelfeldstrasse zu 1/3 mit Staat Solothurn	Fr. 56'666.--
Total	Fr. 6'589'909.--

Es verbleibt ein bewilligter Kredit von Fr. 1'006'763.--. Neben diesen aufgrund von Globalkrediten erworbenen Liegenschaften ist der Vollständigkeit halber noch der im Jahre 1983 bewilligte Kredit, bezogen auf das Bornfeld, in der Höhe von Fr. 7'900'000.-- mitzuberücksichtigen. Es darf somit gesagt werden, dass sich wohl die Zahl der einzelnen Käufe gegenüber den 60er Jahren eher etwas reduzierte, die Gesamtkaufsumme aber mit über 15 Millionen Franken für den Zeitraum 1973/88 ebenso hoch war wie in den 60er Jahren. Zur Zeit verbleiben für den Landerwerb durch die Gemeinde noch rund 1 Million Franken. Dieser

Betrag reicht selbstverständlich heute - auf die Preisentwicklung wird noch einzutreten sein - nicht mehr aus, um auch unbedeutende Käufe zu tätigen. Frau Ursula Ulrich hat als Gemeinderätin mit Mitunterzeichnern in einer Motion verlangt, die Aeufnung eines neuen Landerwerbskredites durch einen Gemeindebeschluss sicherzustellen. Im Rahmen der Motion wurde dann mit Zustimmung der Motionärin auch die Veräusserung von Land oder der Tausch sowie die Abgabe von Land im Baurecht in den Auftrag eingeschlossen.

2. Motivation für Landerwerb und Landveräusserung

Von seiner Aufgabe her muss ein Gemeinwesen grundsätzlich über gewisse Landreserven verfügen, um öffentliche Bauten, Anlagen, Zufahrtseinrichtungen usw. sicherstellen zu können. Darüber hinaus sollte das Gemeinwesen aber auch im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklung, vor allem der Ansiedlung und der Weiterentwicklung von Industrie-, Gewerbe- und Handelsbetrieben sowie mit gleicher Bedeutung zur Förderung des Wohnungsbaues, der Altstadt und der Ortsbildpflege über Landreserven verfügen. Es geht aber auch darum, nicht nur Landreserven zu erwerben, sondern Landreserven auch für einen der vorgenannten Zwecke veräussern oder im Baurecht abgeben zu können sowie einen Abtausch durchzuführen.

Werden dem Gemeinwesen einerseits für seine eigenen Zwecke die Mittel zum Erwerb von Grundstücken nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt, besteht ganz klar die Gefahr, dass es plötzlich zum Mittel der Enteignung, d.h. zu einem eher einschneidenden Eingriff Zuflucht nehmen muss, um das benötigte Land sicherzustellen. Dies gilt nicht nur in der Grundwasserschutzzone, wo noch verschiedene Grundstücke zu erwerben sein werden, sondern ebenso im Gebiete, das für Wohnungsbau in Frage kommt, aber, und dies vorwiegend im Zentrumsgebiet, für die Realisierung öffentlicher Bauten und Anlagen. Es könnte nicht zuletzt auch für die Ansiedlungsmöglichkeit der Tages-HTL des Kantons Solothurn eine Rolle spielen, dass die Stadt Olten rechtzeitig Landreserven sicherstellen kann. In letzter Zeit liess sich die Bildung einer Landreserve nicht verwirklichen, weil der Restkredit für den Erwerb nicht mehr ausreichte, und die Veräusserer sehr schnell verkaufen wollten. Ein weiterer Umstand kommt erfahrungsgemäss dazu, dass Veräusserer, es gilt aber auch für Erwerber, nicht ohne weiteres oder nur in seltenen Fällen bereit sind, Grundstücke an die Gemeinde abzutreten oder von ihr zu erwerben, wenn über den Kauf oder Verkauf an der Urne entschieden werden muss. Frühere Fälle haben dies ganz klar an den Tag gelegt. Neu kommen als Argumente für die Kompetenzdelegation dazu, dass das Gemeinwesen im Rahmen der unerhört starken Baulandpreissteigerung noch rascher und wenn möglich, regulierender eingreifen sollte auf dem Markt, der durch die landesplanerischen Massnahmen im Rahmen von Rückzonungen, Schaffung von Fruchtfolgeflächen usw. im

Angebot stark eingeschränkt ist und auf der andern Seite durch die neu zur Verfügung stehenden Mittel der 2. und 3. Säule ein ganz wesentlich erhöhter Nachfragedruck entsteht. Die Landpreiserhöhung der letzten zwei Jahre ist dementsprechend nicht nur in der Stadt Olten, sondern auch in der näheren und weiteren Region fast furchterregend. Wenn auch eine Kreditsprechung von 12 Millionen Franken dies nicht grundsätzlich ändern kann, so gibt es immerhin die Möglichkeit, bei sich bietenden Gelegenheiten eingreifen zu können.

Die Motivation für die Gewährung einer Verkaufskompetenz sowie einer Kompetenz zur Abgabe von Land im Baurecht oder zum Abtausch von Grundstücken lässt sich praktisch gleich begründen wie die Kompetenz für den Kauf. Dazu kommt aber auch noch, dass die Stadt Olten an einer qualitativen Verbesserung ihrer Wirtschaftsstruktur im Rahmen ihrer Aufgabe als Wirtschaftsschwerpunkt zusammen mit der Region nach dem kantonalen Leitbild flexibel handlungsfähig sein sollte. Es haben sich gerade in den letzten wenigen Jahren Umsiedlungen von Industriebetrieben in die Region ergeben, deren Liegenschaften frei wurden und gewisse Einwirkungsmöglichkeiten seitens der Gemeinde entweder erreicht oder mindestens angestrebt werden konnten. Nicht überall liess sich dies mit Erfolg tun, weil die Mittel nicht rechtzeitig zur Verfügung standen. Insbesondere für die Wirtschaftsförderung hat die Kompetenz für den Erwerb nur dann einen Sinn, wenn auch die Veräusserung im Rahmen der gleichen Kompetenzen wieder möglich ist. Es zeigt sich auch aufgrund der Erfahrungen, die in Olten und seiner Region, aber auch in anderen Mittellandstädten gemacht wurden, dass das Baurecht sich bisher nicht durchzusetzen vermochte, weil immer in relativ nahen Verhältnissen Grundeigentum erworben werden konnte. In Grossstädten und deren Region sind die Verhältnisse etwas anders, weil dort ein derartiger Nachfragedruck besteht, dass der Erwerber sich nicht nur bezüglich der Preise, sondern auch bezüglich der Erwerbsart entweder als Kauf oder als Baurecht beugen muss.

Aus diesen Ueberlegungen heraus rechtfertigt es sich, dass sowohl für den Erwerb wie für die Abgabe von Grundstücken, in welcher Form es auch sei, die gleiche Kompetenzordnung zu schaffen ist, sofern die Gemeinde heute ihre Handlungsfähigkeit aufrecht erhalten soll.

II. HOEHE DER KOMPETENZSUMME UND DER KOMPETENZEN

1. Kompetenzsumme

In den bisherigen Landerwerbskrediten wurden dem Gemeinderat für die Landbeschaffung durchschnittlich 6 Millionen Franken zugestanden. Dies geschah, wie vorne ausgeführt, letztmals 1973. Seit diesem letzten Beschluss haben sich

die Landpreise leider mehr als verdoppelt, so dass auch der neu festzulegende Kreditbetrag für die Gesamterwerbssumme in mindestens ähnlichem Masse angepasst werden sollte, wenn man anstrebt, dass die Gemeindebehörden wirklich aktionsfähig bleiben können. Aus diesem Grunde ist für den Erwerb sowie für den Abtausch, Verkauf und die Abgabe im Baurecht je ein Gesamtbetrag von 12 Millionen Franken zu bewilligen.

Man könnte sich sogar fragen, ob im Sinne der neuen solothurnischen Kantonsverfassung eine Aufteilung der Kompetenzen nach der Erwerbsart, entweder für das Finanz- oder für das Verwaltungsvermögen, vorgenommen werden könnte. Nach der neuen Verfassung hat nämlich der Regierungsrat für Erwerb von Liegenschaften für das Finanzvermögen eine unbeschränkte Finanzkompetenz und braucht keine Kreditgewährung im Rahmen des Budgets oder eine Genehmigung dieser Käufe durch den Kantonsrat. Lediglich wenn Finanzvermögen in Verwaltungsvermögen umgesetzt werden soll, muss das entsprechende Land bei der Ueberführung von dem Organ, sei es vom Kantonsrat oder von der Gesamtbürgerschaft, beschlossen werden.

Eine derartige Regelung wäre auch bei den Gemeinden und insbesondere in der Stadt Olten möglich, erscheint aber in der Praxis und politisch doch eher fraglich. Aus diesen Gründen soll aber die neue Gesamtkompetenzsumme für Erwerb und Verkauf erhöht auf je 12 Millionen Franken angesetzt werden.

2. Ausscheidung der Kompetenzen

Bei den früheren Beschlüssen mit, wie dargelegt, wesentlich niedrigeren Land- und Liegenschaftspreisen wurde der Stadtrat im Rahmen der Gesamtkompetenzsumme ermächtigt, bis zu einem Betrage von Fr. 500'000.-- im Einzelfall Liegenschaften zu kaufen, zu veräussern, im Baurecht abzugeben oder abzutauschen. Für Geschäfte mit höherer Preissumme pro Einzelfall wäre der Gemeinderat zuständig. Bereits vorne wurde dargelegt, dass seit dem Jahre 1973, in dem die Kompetenzsumme für den Stadtrat festgelegt wurde, sich die Land- und Liegenschaftspreise mehr als verdoppelt haben. Auf den konkreten Einzelfall bezogen, könnte mit einem Betrag von Fr. 500'000.-- kaum noch ein Einfamilienhaus erworben werden. Dies zeigen jedenfalls die in letzter Zeit gängigen Preise. Aus diesem Grunde sollte, um auch den Stadtrat bezüglich Liegenschaftenerwerb und -verkauf handlungsfähig zu erhalten, die Kompetenzsumme auf 1 Million Franken angepasst werden. Für Geschäfte mit höheren Preissummen im Einzelfall wäre der Gemeinderat zuständig.

Bei der Einräumung von Baurechten ist zur Ermittlung der Kompetenz der vorgesehene Baurechtszins nach dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebenden Zinssatz zu kapitalisieren. Die ermächtigten Instanzen der Gemeinde haben sowohl beim Kauf wie Verkauf zu beachten, dass sie das Land zu ortsüblichen Preisen kaufen, verkaufen oder in Baurecht abgeben. Es ist im weiteren beim Kauf auch darauf Bedacht zu nehmen, dass die Massnahmen der Gemeinde zu keiner Erhöhung der Preise führen. Was den Verkauf anbetrifft, ist sicherzustellen, dass das Bauland nicht der Spekulation zugeführt, sondern nur an ernsthafte und geeignete Bewerber veräussert wird. Diese müssen sich durch ein entsprechendes Bauvorhaben ausweisen. Ebenso sollen seitens der Gemeinde keine Firmen als Käufer zugelassen werden, die erhebliche Immissionen mit sich bringen, welche sich nicht in die Umweltverträglichkeit einordnen lassen.

Beschlussesantrag:

I.

1. Zum Zwecke der Förderung der Stadtentwicklung, der Ansiedlung und der Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben, Handels- und anderen Dienstleistungsbetrieben in der Stadt Olten sowie zur Förderung des Wohnungsbaues, der Altstadt- und Ortsbildpflege erteilt die Gemeinde dem Gemeinderat und dem Stadtrat Auftrag und Vollmacht, bis zum Gesamtbetrag von Fr. 12'000'000.-- unüberbaute oder überbaute Grundstücke zu erwerben oder allenfalls Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen auszurichten.

Für den Erwerb bis zum Betrage von 1 Million Franken im Einzelfall ist der Stadtrat zuständig, für solche mit höherer Preissumme der Gemeinderat.

2. Der Gemeinderat und Stadtrat haben in Erfüllung des in Ziff. 1 umschriebenen Auftrages folgende Bestimmungen zu beachten:
 - 2.1 Der Grundstückserwerb soll sich an die ortsüblichen Preise halten.
 - 2.2 Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Massnahmen der Gemeinde keine Erhöhung der Liegenschaftspreise nach sich ziehen.
3. Zum Zwecke der Ansiedlung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben, von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in der Stadt Olten sowie zur Förderung des Wohnungsbaues und der Altstadt- und Ortschaftspflege erteilt die Gemeinde dem Gemeinderat und dem Stadtrat Auftrag und Vollmacht, gemeindeeigene unüberbaute oder überbaute Grundstücke bis zum Gesamtbetrag von Fr. 12'000'000.-- zu verkaufen, im Baurecht abzugeben oder gegen geeignete Grundstücke abzutauschen.

Für Veräusserungen bis zum Betrage von 1 Million Franken im Einzelfall ist der Stadtrat zuständig, für solche mit höherer Preissumme der Gemeinderat. Bei der Einräumung von Baurechten ist für die Ermittlung der Kompetenz der vorgesehene Baurechtszins nach dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebenden Zinssatz zu kapitalisieren.

Die aus den Veräusserungen resultierenden Buchgewinne sind in der Regel für zusätzliche Abschreibungen für neu zu erwerbende Grundstücke zu verwenden.

4. Gemeinderat und Stadtrat haben in Erfüllung des in Ziff. 3 umschriebenen Auftrages folgende Bestimmungen zu beachten:
 - 4.1 Die Abgabe von Bauland soll zu ortsüblichen Preisen erfolgen.
 - 4.2 Es ist durch geeignete Vorbehalte dafür zu sorgen, dass das Bauland nicht der Spekulation zugeführt, sondern nur an ernsthafte und geeignete Bewerber veräussert wird, die sich durch ein entsprechendes Bauvorhaben ausweisen können.
 - 4.3 Es sollen keine Betriebe mit Immissionen, welche die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erfüllen, angesiedelt werden.
5. Sofern die laufenden Mittel nicht ausreichen, ist der Gemeinderat ermächtigt, Darlehen bis zum Gesamtbetrag von Fr. 12'000'000.-- aufzunehmen.

II.

1. Dieser Gemeindebeschluss ersetzt denjenigen vom 28. März 1978 betr. Veräusserung von Grundstücken zur Förderung der Stadtentwicklung.
2. Dieser Gemeindebeschluss unterliegt der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme an der Urne sofort in Kraft.

III.

Die Motion Ursula Ulrich-Vögtlin und Mitunterzeichner der SP-Fraktion betr. Vorlage "Kredit für Grundstückerwerb durch die Gemeinde" wird als erledigt abgeschrieben.

- - - - -

Der vorstehende ausführliche Bericht und Antrag des Stadtrates ist den Ratsmitgliedern zugestellt worden. Die vorberatende Geschäftsprüfungskommission empfiehlt, der Vorlage mit einer Aenderung in Ziff. I, Art. 1, Abs. 2 bezüglich der finanziellen Kompetenzerteilung an den Stadtrat mit 2,5 Mio. Franken (anstatt 1 Mio. Franken) zuzustimmen.

Als Sprecher der Geschäftsprüfungskommission stellt Hanspeter Forster fest, dass ein Erwerb von Grund und Boden heute nicht mehr so einfach ist und damit öfters ein Lauf um die Zeit stattfindet. Diese Feststellung hat die Geschäftsprüfungskommission zur Ueberzeugung gebracht, dass die vom Stadtrat beantragte Finanzkompetenz im Rahmen von 1 Mio. Franken nicht ausreicht, um kurzfristig handeln zu können. Wenn sich die Bodenpreise weiter so entwickeln wie in den vergangenen Jahren, muss gerechnet werden, dass schon ein Einfamilienhaus in der Stadt Olten 1 Mio. Franken kostet. Gestützt darauf beantragt die Geschäftsprüfungskommission dem Gemeinderat, die Kompetenzsumme für den Erwerb von Grundstücken auf 2,5 Mio. Franken zu erhöhen. Für die Veräusserung von Grundstücken wurde der Kompetenzbetrag von 1 Mio. Franken nicht verändert.

Wie Stadttammann Philipp Schumacher mitteilt, schliesst sich der Stadtrat dem Antrag der Geschäftsprüfungskommission an, womit der eigene Antrag über 1 Mio. Franken in Ziff. I, Abs. 1 hinfällig wird. Der Stadtrat sah die von der GPK festgestellte Entwicklung auch, doch wollte er die eigene Kompetenz nicht von sich aus erhöhen. Die gemachten Feststellungen stimmen mit den Erfahrungen für den Kauf von Grundstücken überein; heute muss praktisch schnell gehandelt werden können. Bei einem Verkauf von Grundstücken dürfte anderseits die Kompetenzsumme über 1 Mio. Franken genügen, wird doch in diesen Fällen von einem Käufer das Tempo für einen Abschluss weniger forciert, als umgekehrt von einem Verkäufer gegenüber der Stadt als Käufer.

Wie Dr. Peter Rahm erklärt, stimmt die FdP-Fraktion der vom Stadtrat bestens ausgearbeiteten Vorlage einstimmig zu. Mit Befriedigung wird festgestellt, dass die Stadt Olten in der Vergangenheit bei der Landpolitik eine recht glückliche Hand hatte. Weil weitere Aufgaben anstehen, die ein erfolgreiches Vorgehen der öffentlichen Hand in Sachen Grundstückerwerb und -veräusserung bedingen, ist die Vorlage nicht nur folgerichtig, sondern sie kommt auch zur richtigen Zeit. Dem Antrag der Geschäftsprüfungskommission wird ebenfalls zugestimmt. Der Vorschlag ist sinnvoll und nötig, um dem Stadtrat ein unternehmerisches Handeln zu ermöglichen. Der Gemeinderat schenkt ihm damit auch das nötige Vertrauen, ohne dass er sich dadurch der Verantwortung entzieht. Im Gegenteil, mit der Annahme der Vorlage werden die Voraussetzungen für eine bedürfnisgerechte Entwicklung von Olten geschaffen.

Die CVP-Fraktion unterstützt nach Adolf Kellerhals die Weiterführung der bisherigen, bewährten Finanzkompetenz im Bereich des Erwerbs und der Veräusserung von Grundstücken. Die Stadt konnte mit den bisherigen Krediten und wird auch mit dem neuen

Kredit günstige Geschäfte tätigen. Die Erhöhung des Gesamtkredites von 6 auf 12 Mio. Franken entspricht beim Vergleich der angestiegenen Bodenpreise in den letzten 10 Jahren den Realitäten; heute werden doppelt so viele Mittel benötigt. Nach anfänglichen Bedenken konnte sich auch die CVP-Fraktion dem Antrag der Geschäftsprüfungskommission, die Kompetenzsumme des Stadtrates für den Erwerb von Grundstücken von 1 auf 2,5 Mio. Franken zu erhöhen, anschliessen. Die heutigen Begründungen von Stadtammann Philipp Schumacher bezüglich der Dringlichkeit derartiger Geschäfte, die sonst noch durch den Gemeinderat behandelt werden müssten, wussten zusätzlich zu überzeugen. Bei Verkäufen zieht dieses Argument nicht, deshalb kann die Kompetenz bei 1 Mio. Franken belassen werden. Der Gemeinderat wird die politischen Kontrolle weiterhin ausüben, doch ist kaum anzunehmen, dass dieser Beschluss zu Beanstandungen Anlass geben wird. Die CVP-Fraktion beantragt, der Vorlage zuzustimmen.

Ursula Ulrich-Vögtlin erklärt im Namen der SP-Fraktion Zustimmung zur Vorlage des Stadtrates und freut sich, dass sie aufgrund der von ihr eingereichten Motion so schnell vorgelegt wurde. Den Antrag der Geschäftsprüfungskommission bezeichnet sie als geschickt, auch dass zwischen der Kompetenz-Limite Kauf und Verkauf von Grundstücken differenziert wird. Mit gutem Gewissen kann dem Stimmbürger die Vorlage zur Annahme empfohlen werden, denn es ist wichtig, dass der Stadtrat im vorgeschlagenen Rahmen die notwendigen Handlungsfreiheiten erlangt und bei Objekten allenfalls zugreifen kann.

Wie sich Max Hirsbrunner äussert, findet es die Fraktion Grüne Liste richtig, dass dem Stadtrat die notwendige Kompetenz für den Kauf von Grundstücken eingeräumt wird. Der Boden ist ein knappes Gut, das sich nicht vermehren lässt. Dies führt zur Frage, wie sinnvoll es überhaupt ist, Boden zu verkaufen. Wie Wasser und Luft gehört eigentlich auch der Boden allen, obwohl bekannt ist, dass mit ihm gehandelt wird. Sollte die Stadt den Boden jedoch nicht nur im Baurecht abgeben, stellt sich Max Hirsbrunner die Frage? In der Vorlage steht, dass dies schwierig sei. Andererseits kommt ein immer grösserer Druck auf das Gut "Boden" und die Stadt müsste hier als Landbesitzer auftreten. In der Detailberatung des Beschlussesantrages kündigt er diesbezüglich einen konkreten Antrag an.

Stadtammann Philipp Schumacher stellt zum Problem Landabgabe durch Verkauf, Abtausch und im Baurecht fest, dass dies eine Ansichtssache ist. In der Zeit der Hochkonjunktur bestand eher die Meinung, die Landabgabe im Baurecht müsse absolut im Vordergrund stehen. Bei der Gewerbezone im Gheid musste jedoch erlebt werden, dass auf dieser Basis mehrheitlich nur Lagerbetriebe, Betriebe mit praktisch keinen Arbeitsplätzen und solche ohne Steuersubstanz hätten angesiedelt werden können. Die heutigen Firmen im Gheid wären auf eine Landabgabe im Baurecht nicht eingetreten und hätten sich anderswo wie in Aarau, Zofingen usw. nach Land umgesehen. Der Standort Olten mit seiner Umgebung kann beispielsweise mit der Agglomeration Basel und Zürich nicht verglichen werden. Die Idee ist sicher gut, andererseits muss das Land so abgegeben werden, dass es für den Besitzer attraktiv ist.

Nach dieser ausgiebigen Diskussion wird mit 39 : 0 Stimmen Eintreten auf die Vorlage beschlossen.

In der Detailberatung des Beschlussesantrages stellt Max Hirsbrunner unter dem Abschnitt I, Ziff. 3, den Antrag, die beiden Wörter auf der dritt- und zweitletzten Zeile "zu verkaufen" zu streichen.

Dieser Antrag wird mit 28 : 3 Stimmen abgelehnt.

Im übrigen wird kein Wortbegehren mehr angemeldet und dem nachfolgenden

Beschluss

mit 38 : 3 Stimmen zugestimmt:

I.

1. Zum Zwecke der Förderung der Stadtentwicklung, der Ansiedlung und der Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben, Handels- und anderen Dienstleistungsbetrieben in der Stadt Olten sowie zur Förderung des Wohnungsbaues, der Altstadt- und Ortsbildpflege erteilt die Gemeinde dem Gemeinderat und dem Stadtrat Auftrag und Vollmacht, bis zum Gesamtbetrag von Fr. 12'000'000.-- unüberbaute oder überbaute Grundstücke zu erwerben oder allenfalls Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen auszurichten.

Für den Erwerb bis zum Betrage von 2,5 Millionen Franken im Einzelfall ist der Stadtrat zuständig, für solche mit höherer Preissumme der Gemeinderat.

2. Der Gemeinderat und Stadtrat haben in Erfüllung des in Ziff. 1 umschriebenen Auftrages folgende Bestimmungen zu beachten:
 - 2.1 Der Grundstückserwerb soll sich an die ortsüblichen Preise halten.
 - 2.2 Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Massnahmen der Gemeinde keine Erhöhung der Liegenschaftspreise nach sich ziehen.
3. Zum Zwecke der Ansiedlung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben, von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in der Stadt Olten sowie zur Förderung des Wohnungsbaues und der Altstadt- und Ortspflege erteilt die Gemeinde dem Gemeinderat und dem Stadtrat Auftrag und Vollmacht, gemeindeeigene unüberbaute oder überbaute Grundstücke bis zum Gesamtbetrag von Fr. 12'000'000.-- zu verkaufen, im Baurecht abzugeben oder gegen geeignete Grundstücke abzutauschen.

Für Veräusserungen bis zum Betrage von 1 Million Franken im Einzelfall ist der Stadtrat zuständig, für solche mit höherer Preissumme der Gemeinderat. Bei der Einräumung von Baurechten ist für die Ermittlung der Kompetenz der vorge-sehene Baurechtszins nach dem im Zeitpunkt des Vertragsab-schlusses massgebenden Zinssatz zu kapitalisieren.

Die aus den Veräusserungen resultierenden Buchgewinne sind in der Regel für zusätzliche Abschreibungen für neu zu erwerbende Grundstücke zu verwenden.

4. Gemeinderat und Stadtrat haben in Erfüllung des in Ziff. 3 umschriebenen Auftrages folgende Bestimmungen zu beachten:
 - 4.1 Die Abgabe von Bauland soll zu ortsüblichen Preisen erfolgen.
 - 4.2 Es ist durch geeignete Vorbehalte dafür zu sorgen, dass das Bauland nicht der Spekulation zugeführt, sondern nur an ernsthafte und geeignete Bewerber veräus-sert wird, die sich durch ein entsprechendes Bauvorha-ben ausweisen können.
 - 4.3 Es sollen keine Betriebe mit Immissionen, welche die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erfüllen, angesie-delt werden.
5. Sofern die laufenden Mittel nicht ausreichen, ist der Gemeinderat ermächtigt, Darlehen bis zum Gesamtbetrag von Fr. 12'000'000.-- aufzunehmen.

II.

1. Dieser Gemeindebeschluss ersetzt denjenigen vom 28. März 1978 betr. Veräusserung von Grundstücken zur Förderung der Stadtentwicklung.
2. Dieser Gemeindebeschluss unterliegt der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme an der Urne sofort in Kraft.

III.

Die Motion Ursula Ulrich-Vögtlin und Mitunterzeichner der SP-Fraktion betr. Vorlage "Kredit für Grundstückerwerb durch die Gemeinde" wird als erledigt abgeschrieben.

Mitteilung an:

Ammannamt

Finanzdirektion

Finanzkontrolle

Stadtkanzlei zwecks Vorbereitung der Botschaft für die Urnen-abstimmung

Stadtschreiber

Kanzlei-Akten (2)

Zugestellt am:

Verbalprozess

der Gemeinde-Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1988

Anzahl der Stimmberechtigten	12 125
Anzahl der Stimmenden	6 675 = 55,05 %
	=====

Gemeindebeschluss vom 25. August 1988 betreffend Erwerb und Ver-
äusserung von Grundstücken zur Förderung der Stadtentwicklung

a) für Annahme (JA)	3 593
b) für Verwerfung (NEIN)	2 686
c) leer	385
d) ungültig	<u>11</u>
Gleich der Anzahl Stimmenden	6 675
	=====

Gemeinderatsbeschluss vom 25. August 1988 betreffend Parteien-
finanzierung

a) für Annahme (JA)	1 069
b) für Verwerfung (NEIN)	5 423
c) leer	172
d) ungültig	<u>11</u>
Gleich der Anzahl Stimmenden	6 675
	=====

Für getreue Abschrift
Olten, 7. Dezember 1988

STADTKANZLEI OLTEN
Der Stadtschreiber: