

Regierungsratsbeschluss

vom 23. November 2004

Nr. 2004/2360

KR.Nr. I 133/2004 (BJD)

**Interpellation Andreas Eng (FdP/JL, Günsberg): Bebauung Fegetzhofareal in Solothurn (30.06.2004);
Stellungnahme des Regierungsrates**

1. Interpellationstext

Der Kanton Solothurn und die Stadt Solothurn haben gemeinsam einen Studienauftrag zur Bebauung des Fegetzhofareals in Solothurn durchgeführt. Aufgabe war es, eine qualitativ hochstehende und marktfähige Vorstellung für die Schaffung von künftigem individuellem Wohnraum auf dem Fegetzhofareal vorzuschlagen. Das Siegerprojekt sieht 10 bis 15 Einheiten vor und der Verfasser dieses Projekts soll nun mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes beauftragt werden. Gleichzeitig wird empfohlen, ihm einen fünfjährigen Alleinplanungsvertrag anzubieten, damit die Qualität und die Einheitlichkeit der Bebauung gesichert werden können. Da in den nächsten Jahren weitere ähnliche grössere Grundstückverkäufe durch den Kanton zu erwarten sind, bitte ich um Beantwortung folgender grundsätzlicher Fragen:

1. Ist es üblich, dass der Sieger eines Studienauftrags einen mehrjährigen Alleinplanungsvertrag angeboten erhält?
2. Wurde im konkreten Fall bei der Vergabe des Studienauftrags darauf hingewiesen, dass der Sieger einen mehrjährigen Alleinplanungsvertrag erhält?
3. Wie wird sichergestellt, dass bei der Vergabe des Studienauftrages und des Alleinplanungsvertrages die entsprechenden submissionsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden?
4. Könnte das Ziel des mehrjährigen Alleinplanungsvertrages – Sicherung der Qualität und Einheitlichkeit – nicht mit anderen, milderer Mitteln (z.B. Gestaltungsplanverfahren) erreicht werden?
5. Ist ein mehrjähriger Alleinplanungsvertrag zweckmässig, wenn man berücksichtigt, dass ein Architektenservitut erfahrungsgemäss die Veräusserbarkeit beschränkt?

2. Begründung (Vorstosstext)

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Vorbemerkungen

Mit Beschluss Nr. 2003/2268 vom 8. Dezember 2003, Immobilienstrategie des Hochbauamtes, haben wir eine verbindliche Strategie zum längerfristigen Umgang mit dem kantonseigenen Immobilienbestand verabschiedet. Das gewählte Vorgehen umfasst daher im Wesentlichen drei Schritte:

- Ausscheiden der betriebsnotwendigen Immobilien (Priorität A)
- Abklären des Verwertungs-Potenzials für die nicht-betriebsnotwendigen Immobilien (Prioritäten B und C)
- Entwicklung und Verwertung ausgewählter Immobilien (Priorität C).

Für alle Immobilien der Priorität C, die ein städtebaulich und ökonomisch besonders grosses Entwicklungs-Potenzial aufweisen, soll ein massgeschneidertes Vorgehen gewählt werden, das erlaubt, die Qualität der Lösung, die wirtschaftlichen Auswirkungen und die Realisierungschancen zu optimieren: Soweit sinnvoll ist ein Planungswettbewerb oder eine entsprechende Parallelprojektierung durchzuführen sowie ein Gestaltungsplan auszuarbeiten und eine Umzonung einzuleiten. Aktuelle Beispiele für dieses Vorgehen sind die Seminarreihe Solothurn, die Sphinxmatte in Solothurn, das ehemalige Fachhochschulland in Oensingen oder eben das Fegetzhof-Areal in Solothurn.

3.2 Zu Frage 1

Dazu kann festgehalten werden, dass im Rahmen des erwähnten situationsabhängigen Vorgehens, die Option eines befristeten alleinigen Planungsrechts für den Sieger des Wettbewerbsverfahrens nur dann gewählt wird, wenn besondere Gründe dafür sprechen. So ist, im Rahmen der oben angeführten Beispiele, dieses Vorgehen auch erst einmal nämlich beim Fegetzhof-Areal gewählt worden. Dafür sprachen in diesem Fall insbesondere zwei Überlegungen: Eine wesentlich bessere Qualitätssicherung im Sinne der Zielvorgaben und der gewählten architektonischen Lösung sowie bessere Realisierungsmöglichkeiten innerhalb eines überblickbaren Zeitraums.

3.3 Zu Frage 2

Zur Frage 2 ist zu bemerken, dass bereits im Programm des Studienauftrages "Wohnen am Fegetzhofweg" vom 5. März 2004 unter dem Titel "Weiterbearbeitung" auf diese Option hingewiesen wurde: "Des Weiteren ist vorgesehen, dem Team des bevorzugten Entwurfes einen befristeten Optionsvertrag über das alleinige Planungsrecht auf der Grundlage des ausgewählten Gestaltungsplanes anzubieten." Auch im Jury-Bericht vom 17. Juni 2004 ist unter "Empfehlungen des Beurteilungsgremiums" (einstimmig) Folgendes festgehalten: "Des Weiteren empfiehlt die Kommission, dem Verfasser des bevorzugten Entwurfes einen befristeten Optionsvertrag über das alleinige Planungsrecht auf der Grundlage des ausgearbeiteten Gestaltungsplanes anzubieten."

3.4 Zu Frage 3

Diese Frage wirft die allfällige Verletzung submissionsrechtlicher Bestimmungen auf. Dazu sind zwei Punkte festzuhalten: Einerseits unterliegen Immobiliengeschäfte in keinem Fall dem Submissionsrecht (siehe § 4 Submissionsgesetz) und andererseits ist der Staat, abgesehen von der ebenfalls bereits im Wettbewerbsverfahren in Aussicht gestellten Gestaltungsplanung, für die Bauplanung gar nicht der Auftraggeber, so dass sich die Frage einer Anwendung des Submissionsrechts in diesem Bereich gar nicht stellt.

3.5 Zu Frage 4

Die beim Fegetzhof-Areal aufgrund der besonderen Bedingungen gewählten Qualitätssicherungsmaßnahmen umfassen drei Stufen: In der ersten Stufe wurde ein Studienauftrag an diejenigen Architekten vergeben, die sich bereits vorher intensiv mit diesem Areal auseinandergesetzt hatten. In der zweiten Stufe folgt die Erarbeitung des Gestaltungsplanes durch das erstrangierte Planerteam und als dritte Stufe folgt ein (auf fünf Jahre) befristetes alleiniges Planungsrecht für den Sieger des Wettbewerbsverfahrens. Diese dritte Stufe ist vor allem deswegen notwendig, weil die Erfahrung zeigt, dass bei Überbauungen mit Einfamilienhauscharakter allein mittels Gestaltungsplan in der Regel die angestrebte "Vielfalt in der Einheit" nicht oder nur ungenügend sichergestellt werden kann.

3.6 Zu Frage 5

Darüber hinaus sind sowohl der Auslober als auch die Jury der Ansicht, dass in diesem speziellen Fall das gewählte Vorgehen eines befristeten alleinigen Planungsrechts für den erstrangierten Architekten die Veräusserbarkeit erhöht und nicht etwa beschränkt. Dies beruht einerseits auf der grossen Qualität der prämierten Lösung und dem guten Renommee des gewählten Architekten sowie anderseits darauf, dass die potenziellen Kunden nur so sicher sein können, dass auch die Qualität der gesamten Überbauung bei der Umsetzung nicht verloren geht. Dieser in der Summe sehr positive Effekt kann dadurch belegt werden, dass sich bisher bereits 55 ernsthafte Interessenten beim kantonalen Hochbauamt oder direkt beim Architekten beworben haben.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement (br)
Hochbauamt (4)
Finanzdepartement
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat