

## Regierungsratsbeschluss

vom 11. Juli 2006

Nr. 2006/1392

### Immobilien: GB Solothurn Nr. 6564 "Fegetzhofareal" Grundstück-Erschliessung Bewilligung eines dringlichen Nachtragskredites II. Serie 2006

60	<b>Bau- und Justizdepartement</b>		
6028	<b>Grundstück und Verschiedenes</b>		
318053/6028	<b>Perimeterbeiträge / Erschliessungskosten</b>	Fr.	<b>800'000.--</b>
	Bisheriger Kredit 2006	Fr.	200'000.--

#### 1. Kurzbegründung

Der Regierungsrat hat mit RRB Nr. 2006/683 vom 4. April 2006 den Teilzonen- und Gestaltungsplan "Fegetzhof" mit Sonderbauvorschriften genehmigt.

Ein Teil der Stammparzelle GB Solothurn Nr. 1957 (hist. Fegetzhof) konnte bereits im September 2005 für 1,9 Mio. Franken (mit einem Nettoerlös von 0,6 Mio. Franken) veräussert werden. Für das Restgrundstück GB Solothurn Nr. 1957 wird ein Verkaufserlös von ca. 6,5 Mio. Franken (mit einem Nettoerlös von ca. 2,7 Mio. Franken) erwartet. Auf dieser Parzelle sollen 12 bis 15 Atrium-Häuser und ein Solitärbau mit vier Eigentumswohnungen realisiert werden. Gestützt auf RRB Nr. 2006/978 vom 23. Mai 2006 konnten bereits drei Vorverträge unterzeichnet werden. Zwei Baugesuche wurden bereits bewilligt, ein weiteres Baugesuch wurde publiziert.

Aufgrund des fortgeschrittenen Planungs- und Projektierungsstandes sowie der grossen Bau-landnachfrage am Fegetzhofweg soll raschmöglichst die dafür notwendige Erschliessung realisiert werden. Sobald der Bruttoerlös der unterzeichneten und ins Grundbuch eingetragenen Vorverträge zum Verkauf einzelner Parzellen grösser ist als die prognostizierten Erschliessungskosten, soll daher mit den Erschliessungsarbeiten begonnen werden.

Da bis zum 22. Juni 2006 drei Vorverträge im Umfang von insgesamt Fr. 827'917.-- unterzeichnet wurden, beantragt das Hochbauamt die dringliche Bewilligung des notwendigen Kredites für Perimeterbeiträge und Erschliessungen von Fr. 800'000.--.

Der dringliche Nachtragskredit ist deshalb unumgänglich, weil er

- nicht voraussehbar war: Gestaltungsplanverfahren sind infolge komplexer Planungsabläufe und möglichen langwierigen Einspracheverfahren sehr schwierig zu terminieren. Der genaue Genehmigungszeitpunkt des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat war zum Zeitpunkt der Budgetierung nicht definierbar. Noch viel weniger terminierbar war der Zeitpunkt, zu

dem ausreichend hohe Vorverträge unterzeichnet sind, um die Finanzierung der (im Kaufpreis anteilig enthaltenen) Erschliessung sicherzustellen.

- unaufschiebbar ist: Die Nachfrage von Kaufinteressierten ist gross. Drei Vorverträge sind im Grundbuch eingetragen und die entsprechenden Finanzierungsnachweise liegen beim Hochbauamt vor. Zwei Baugesuche sind bereits bewilligt, ein weiteres Baugesuch wurde eingereicht und mit drei weiteren Interessenten steht das Hochbauamt in Verhandlung.
- notwendig ist: Das Grundstück ist für die geplante Überbauung unerschlossen. Der Verkaufspreis gilt jeweils für voll erschlossene Baulandparzellen. Der geplante Verkauf kann daher nur realisiert werden, wenn die Erschliessung vorgängig und auf Kosten des Kantons fertiggestellt ist.

Die Erschliessungsarbeiten müssen bis Ende 2006 abgeschlossen sein, da bis dahin die Baubewilligungen der drei Interessenten vorliegen werden.

- dringlich ist: Sollte die Realisierung nicht umgehend erfolgen, werden einzelne Interessenten auf die Realisation ihrer Baupläne am Fegetzhofweg verzichten, so dass der Verkauf verunmöglicht wird.

## **2. Begründung**

Damit das staatseigene, nicht betriebsnotwendige Grundstück GB Solothurn Nr. 1957 sorgfältig verwertet werden kann, veranstaltete das Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Hochbauamt, in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt, einen Studienauftrag mit vier eingeladenen Architekturbüros. Am 19. März 2004 wurde den Teams die Planungsaufgabe erläutert. Am 29. April 2004 fanden Zwischenbesprechungen mit den vier Teams und der Jury statt. Daraufhin erfolgte am 17. Juni 2004 die Jurierung. Das Projekt des Architekturbüros G. Kummer aus Solothurn wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Hochbauamt hat anschliessend das Architekturbüro G. Kummer mit der Erarbeitung des Teilzonen- und Gestaltungsplans beauftragt. Mit RRB Nr. 2006/683 vom 4. April 2006 hat der Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan "Fegetzhof" mit Sonderbauvorschriften genehmigt.

Gestützt auf RRB Nr. 2005/493 vom 22. Februar 2005 wurde das Grundstück als nicht betriebsnotwendige, zu entwickelnde C1-Immobilie klassifiziert. Das Gesamtgrundstück GB Solothurn Nr. 1957 hat eine Grösse von 18'685 m<sup>2</sup>. Am 26. September 2005 (RRB Nr. 2005/1977) konnte bereits der historische Fegetzhof für 1,9 Mio. Franken (mit einem Nettoerlös von 0,6 Mio. Franken) verkauft werden. Für das Restgrundstück im Halte von 9'289 m<sup>2</sup> sollen, soweit notwendig, mit den Interessenten Vorverträge abgeschlossen werden.

Auf dem Restgrundstück sollen 12 bis 15 Atrium-Häuser sowie ein Solitärbau mit vier Eigentumswohnungen realisiert werden. Gestützt auf RRB Nr. 2006/978 vom 23. Mai 2006 konnten bereits drei Vorverträge unterzeichnet und ins Grundbuch eingetragen werden. Zwei Baugesuche wurden zwischenzeitlich bewilligt, ein weiteres Baugesuch wurde publiziert und weitere Reservationen liegen vor. Für den Verkauf dieses Restgrundstücks wird ein Verkaufserlös von rund 6,5 Mio. Franken erwartet, was einem Nettoerlös von rund 2,6 Mio. Franken entspricht.

Aufgrund des fortgeschrittenen Planungs- und Projektierungsstandes sowie der grossen Baulandnachfrage am Fegetzhofweg soll raschmöglichst die dafür notwendige Erschliessung realisiert werden. Sollte die Realisierung nicht umgehend erfolgen, werden einzelne Interessenten auf die Realisation ihrer Baupläne am Fegetzhofweg verzichten, so dass der Verkauf verunmöglicht wird.

Die in der Vergangenheit durch das Hochbauamt abgewickelten Gestaltungsplanverfahren haben gezeigt, dass die genaue zeitliche Abwicklung, infolge komplexer Planungsprozesse und möglicher Einsparungen, sehr schwierig abzuschätzen ist. Aufgrund dieser Tatsachen konnten die Realisierungskosten von rund Fr. 800'000.-- (inkl. Unvorhergesehenes) nicht ordentlich budgetiert werden.

### 3. **Beschluss**

Gestützt auf §§ 59 und 60 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-Gesetz, BGS 115.1):

- 3.1 Der Nachtragskredit von Fr. 800'000.-- zum Kredit 318053/6028 Perimeterbeiträge / Erschliessungskosten wird dringlich bewilligt und ist mit den Nachtragskrediten II. Serie 2006 dem Kantonsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
- 3.2 Das Hochbauamt wird beauftragt, die entsprechenden Planungs- und Realisierungsarbeiten durchzuführen.



Dr. Konrad Schwaller  
Staatsschreiber

#### **Verteiler**

Regierungsrat (6)  
Bau- und Justizdepartement (2)  
Hochbauamt (gk/cs) (5)  
Finanzdepartement  
Amt für Finanzen (PS, HR) (2)  
Kantonale Finanzkontrolle  
Aktuar der Finanzkommission (16)  
Parlamentsdienste (BRE, GRE) (2)

Ablauf der Einsprachefrist: