

Regierungsratsbeschluss

vom 12. Juni 2007

Nr. 2007/1004

Anlagen Finanzvermögen / Sphinxmatte GB Solothurn Nr. 1761

Genehmigung des Vertrages, Aktivierung der Erschliessungskosten von 2,7 Mio. Franken

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 21. Januar 1987 hat der Kantonsrat dem Kauf von GB Solothurn Nr. 1761 im Halte von 53'420 m² zugestimmt.

Im Jahr 2004 haben die Stadt Solothurn, der Staat Solothurn und die Kantonale Pensionskasse eine kooperative Testplanung durchgeführt. Aufgrund der Präqualifikation wurden vier Teams eingeladen. Erstrangiert wurde dabei das Team: ARGE Zulauf + Schmidlin, Architekten ETH/SIA BSA, Baden, EM2N Architekten ETH/SIA, Zürich und Zulauf Seippel Schweingruber Landschaftsarchitekten BSLA/SIA, Baden. In der Folge wurde das Team mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt.

Mit RRB Nr. 2005/847 vom 19. April 2005 hat der Regierungsrat schliesslich den Teilzonen- und Erschliessungsplan "Sphinxmatte" und Gestaltungsplan "Sphinxmatte" mit Sonderbauvorschriften genehmigt.

Die Verkehrswertschätzung, welche 2004 durch die Firma IAZI (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien) durchgeführt wurde, ergab einen Wert von Fr. 19'824'182.00. Im Rahmen der Bilanzbereinigung (RRB Nr. 2005/493 vom 22. Februar 2005 - Vorentscheid Bilanzbereinigung) wurde daher der Bilanzwert auf Fr. 15'859'346.00 (80 % des Verkehrswertes) festgelegt. Das Grundstück ist im Finanzvermögen (FV) und wurde als nichtbetriebsnotwendig (C1) klassifiziert. Der Pachtvertrag wurde vom Hochbauamt 2005 gekündigt.

2. Erwägungen

Aufgrund der Verwertungsmöglichkeiten und des aktuellen Standes der Investorenverhandlungen soll das Grundstück etappenweise erschlossen werden. Im Finanzplan der Stadt Solothurn sind die dafür notwendigen Mittel bereits budgetiert.

Üblicherweise wird von der Stadt Solothurn ein entsprechendes Verfahren zur Erhebung der Erschliessungsbeiträge gemäss §§ 111 und 115 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) durchgeführt. Aufgrund der Tatsache, dass ausschliesslich die Kantonale Pensionskasse und der Staat Solothurn perimeterpflichtig sind, wird jedoch auf die Durchführung des ordentlichen Verfahrens verzichtet.

Die Stadt Solothurn hat einen entsprechenden Erschliessungs- und Entschädigungsvertrag vorbereitet, welcher durch die Beteiligten unterzeichnet werden soll. Der Vertrag sieht folgende wesentliche Punkte vor:

- Die Vertragsparteien sind die Einwohnergemeinde Solothurn, der Staat Solothurn (Grundeigentümer GB Solothurn Nr. 1761) und die Kantonale Pensionskasse (Grundeigentümer GB Solothurn Nr. 4832).
- Auf die Durchführung des Verfahrens zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen gemäss §§ 111 und 115 PBG wird verzichtet, da die Stadt Solothurn sowie der Staat Solothurn und die Kantonale Pensionskasse die Beteiligung vertraglich regeln.
- Mit der Realisierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen wird voraussichtlich ab 2007/2008 in Etappen begonnen. Das Bauende wird 2010/2011 erwartet.
- Die Gesamterschliessungskosten betragen maximal 3,9 Mio. Franken. Von den Grundeigentümern müssen gemäss Grundeigentümerreglement der Stadt Solothurn vom 29. Oktober 1980 (GBRSO) für die Erschliessungsstrassen (inkl. Fuss- und Radwege) 85 % und für die Kanalisationen 70 % übernommen werden. Die definitiven Erschliessungsbeiträge werden gemäss den tatsächlichen Erstellungskosten vom Stadtbauamt berechnet und festgelegt. Für den Staat Solothurn fallen maximal 2,7 Mio. Franken Erschliessungskosten an.
- Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen, öffentlichen Fahr- und Fusswege sollen zu einem späteren Zeitpunkt, mit einem separaten Kaufvertrag, in das Eigentum der Stadt Solothurn übergehen. Die Einwohnergemeinde Solothurn verpflichtet sich, die entsprechende Grundstücksfläche von insgesamt 5'457 m² zum Preis von Fr. 1'637'100.00 (Fr. 300.00/m²) zu erwerben. Der Verkauf an die Stadt Solothurn erfolgt phasenweise, jeweils nach Abschluss der einzelnen Bauetappen.

Da es sich bei der vorliegenden Liegenschaft Sphinxmatte GB Solothurn Nr. 1761 um eine Liegenschaft des Finanzvermögens handelt und die vorgesehenen Erschliessungskosten von 2,7 Mio. Franken wertvermehrenden Charakter aufweisen, sind diese Kosten im Finanzvermögen beim entsprechenden Bilanzwert dieser Liegenschaft zu aktivieren (Konto 123000 Grundstücke und Gebäude des Staates).

Der Kantonsbeitrag an die Erschliessungskosten der Sphinxmatte stellt im finanzrechtlichen Sinne nicht eine Ausgabe, sondern eine Anlage des Finanzvermögens dar, für die der Regierungsrat nach Art. 80 Abs. 3 der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1) abschliessend zuständig ist.

Das Finanzdepartement und die Kantonale Finanzkontrolle haben dieser Aktivierung zugestimmt.

3. Beschluss

- 3.1 Dem Erschliessungs- und Entschädigungsvertrag "Sphinxmatte" vom 26. April 2007 wird zugestimmt.

- 3.2 Guido Keune, Leiter Immobilien im Kantonalen Hochbauamt, wird ermächtigt, den Erschliessungs- und Entschädigungsvertrag vom 26. April 2007 im Namen des Staates Solothurn zu unterzeichnen.
- 3.3 Die vorgesehene Anlage von maximal 2,7 Mio. Franken im Finanzvermögen wird beschlossen.

- 3.4 Die Erschliessungskosten sind im Finanzvermögen beim Bilanzwert der Liegenschaft Sphinxmatte GB Solothurn Nr. 1761 zu aktivieren (Konto 123000 Grundstücke und Gebäude des Staates).



Yolanda Studer

Staatsschreiber – Stellvertreterin

Beilagen

1. Kostenschätzung
2. Beitragsberechnung Erschliessungsstrasse west
3. Beitragsberechnung Erschliessungsstrasse ost
4. Beitragsberechnung Erschliessung ab Fegetzallee
5. Beitragsberechnung Fuss- und Radwege
6. Entwurf Beitragsplan
7. Entwurf Erschliessungs- und Entschädigungsvertrag vom 26. April 2007

Verteiler

Regierungsrat (6)

Bau- und Justizdepartement

Hochbauamt (KE/cs) (4)

Finanzdepartement

Amt für Finanzen (2)

Kantonale Finanzkontrolle (2)

Departement des Innern, Marcel Chatelain, Katharina Ryser (2)

Kantonale Pensionskasse, Daniel Egger

Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückspolitik (9, Versand durch Hochbauamt)

Stadtbauamt Solothurn, Werner Stebler, Leiter Stadtbauamt, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn

Tiefbauamt der Stadt Solothurn, Benedikt Affolter, Leiter Tiefbau, Baselstrasse 13, 4500 Solothurn