

Erschliessungs- und Entschädigungsvertrag

zwischen

**Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn (EGS), Baselstrasse 7, 4502 Solothurn
vertreten durch den Gemeinderat**

und

Staat Solothurn

vertreten durch das kantonale Hochbauamt, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509
Solothurn

sowie

Kantonale Pensionskasse, 4500 Solothurn

vertreten durch

betreffend

Erschliessung der Sphinxmatte

I. Vertragsgegenstand

Mit dem vorliegenden Erschliessungs- und Entschädigungsvertrag regeln die Parteien die Durchführung und Finanzierung der Erschliessung der Sphinxmatte sowie den dazu notwendigen Landerwerb.

II. Erschliessungsvertrag

1. Grundlagen

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan Sphinxmatte und der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Sphinxmatte genehmigt durch den Regierungsrat am 19. April 2005 Nr. 847/2005 bildet die Grundlage für diesen Vertrag.

2. Erstellung der Erschliessungsanlagen

Der Staat Solothurn ist Grundeigentümerin der Parzelle GB Solothurn Nr. 1761 und die Kantonale Pensionskasse die Grundeigentümerin der Parzelle GB Solothurn 4832. Für die Überbauung der Sphinxmatte sind mehrere Bauetappen vorgesehen. Die Parteien vereinbaren, dass die EGS die öffentlichen Erschliessungsanlagen gemäss Erschliessungsplan für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet realisiert.

In den öffentlichen Erschliessungsstrassen sind Mischabwasser-Kanalisationen vorgesehen. Weitere Kanalisationen können als private Kanalisationen erstellt werden.

3. Verzicht auf Perimeterverfahren; Akontozahlungen für die Erschliessungskosten

Auf die Durchführung des Verfahrens zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen gemäss § 111 und § 115 PBG wird verzichtet. Der Staat Solothurn und die Kantonale Pensionskasse sind als Grundeigentümerinnen der Sphinxmatte alleine perimeterpflichtig. Die Erschliessung entspricht der baulichen Entwicklung und der Erschliessungsplanung der EGS. Der Staat Solothurn und die Kantonale Pensionskasse leisten für die anteiligen Erschliessungskosten dem Baufortschritt entsprechende Akontozahlungen.

4. Zeitpunkt der Erstellung

Die Realisierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen erfolgt ab Herbst 2007 in Etappen. Im Moment wird von folgender Etappierung ausgegangen:

1. Etappe: Erschliessung ab St. Niklausstrasse: 2007/08
2. Etappe: Erschliessung ab der unteren Steingrubenstrasse: 2007/08
3. Etappe: Fuss- und Radweg Nord – Süd (Herrenweg bis Werkhofstrasse): 2009/10
4. Etappe: Fuss- und Radweg West – Ost (Fegetzallee bis untere Steingrubenstrasse) inkl. Erschliessung Baufeld D ab Fegetzallee: 2010/11

Die Realisierung der 4. Etappe ist nach 2010 vorgesehen. Falls die Realisierung gemäss den Vorstellungen der Grundeigentümer resp. Investoren zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen soll, müssen sämtliche Kosten für die Erschliessung bevorschusst werden.

Die Etappierung kann der Bauentwicklung in gegenseitiger Absprache angepasst werden.

5. Kostenschätzung der Erschliessung

In der Beilage 1 sind die zu erwartenden Erschliessungskosten für die öffentlichen Strassen und Kanalisationen sowie die Fuss- und Radweg im Detail zusammengestellt:

Erschliessung West inkl. Kanalisation ab unterer Steingrubenstrasse	Fr.	1'164'000.--
Erschliessung Ost inkl. Kanalisation ab St. Niklausstrasse	Fr.	1'251'000.--
Erschliessung ab Fegetzallee inkl. Kanalisation	Fr.	94'675.--
Fuss- und Radwege	Fr.	748'725.--

6. Erschliessungsbeiträge

6.1. An die Erschliessungsstrassen, die Fuss- und Radwege sowie die öffentlichen Kanalisationen sind gemäss Grundeigentümerbeitragsreglement der Stadt Solothurn vom 29. Oktober 1980 (GBRSO) Grundeigentümerbeiträge zu leisten.

6.2. Diese betragen für Erschliessungsstrassen und Fuss- und Radwege (§ 4 Abs. 1 lit. A) 85 %

6.3. Für Kanalisationen (§ 6) 70 %

6.4. Die anteilmässigen Grundeigentümerbeiträge sind den Beilagen 2, 3, 4 und 5 zu entnehmen.

7. Definitive Festlegung der Erschliessungsbeiträge

Nach Vorliegen der Schlussabrechnungen werden die Erschliessungsbeiträge entsprechend den tatsächlichen Erstellungskosten vom Stadtbauamt berechnet und definitiv festgelegt. Für die Reservezone wurde die Ausnützungsziffer mit 0.80 angenommen und für die Aufteilung der Grundeigentümerbeiträge verwendet.

Falls bei der dereinstigen Einzonung der Reservezone die Ausnützungsziffer von 0.80 abweichen soll, erfolgt keine Anpassung der Aufteilung der Grundeigentümerbeiträge.

8. Zahlungsmodalitäten

8.1. Die Anteile an den voraussichtlichen Erschliessungskosten gemäss Beilage 2, 3, 4 und 5 werden dem Baufortschritt entsprechend durch das Stadtbauamt in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 30 Tagen auf das Konto 20 0.001.815.05 der EGS bei der

Regiobank in Solothurn zu überweisen.

Die anfallenden Grundeigentümerbeiträge für die Reservezone (3) werden mit den übrigen Beiträgen fällig, obwohl es sich um eine Reservezone handelt.

- 8.2. Die Kaufpreise für die vom Staat Solothurn der EGS zum Zwecke des Strassen- und Fuss- und Radwegbaus zu verkaufenden Parzellen gemäss Ziffer III. 1.1 bis 1.4 werden mit der definitiven Festlegung der Erschliessungsbeiträge zur Zahlung fällig und miteinander verrechnet.

9. Zahlungspflicht bei Eigentümerwechsel

Werden die Grundstücke GB Solothurn Nr. 1761 und Nr. 4832 ganz oder teilweise verkauft, bleiben der Staat Solothurn bzw. die Kantonale Pensionskasse für die noch nicht erfüllten Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag berechtigt und verpflichtet.

10. Anmerkung im Grundbuch

Der Erschliessungsvertrag kann als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch bei den Grundstücken GB Solothurn Nr. 1761 und Nr. 4832 angemerkt werden. Der Vertrag gilt als Anmeldung an das Grundbuchamt Solothurn.

Mit der Zahlung der anteiligen voraussichtlichen Erschliessungskosten gemäss Beilage 2, 3, 4 und 5 wird auf eine Anmerkung verzichtet bzw. ist diese durch die EGS im Grundbuch zu löschen.

III. Landerwerbs- und Entschädigungsvertrag

1. Landerwerb

- 1.1. Der Staat Solothurn tritt der EGS ab GB Solothurn Nr. 1761 eine Fläche von ca. 2'037 m² für das öffentliche Strassenareal Ost ab der St. Niklausstrasse (15) zum Preis von 300.-/ m² ab.
- 1.2. Für die Fuss- und Radwegverbindung Nord-Süd tritt der Staat Solothurn der EGS ab GB Solothurn Nr. 1761 eine Fläche von ca. 698 m² (5: 105 m² und 6: 593 m²) zum Preis von 300.-/ m² ab.
- 1.3. Für die Fuss- und Radwegverbindung West-Ost und die Erschliessung des Baufeldes D tritt der Staat Solothurn der EGS ab GB Solothurn Nr. 1761 eine Fläche von ca. 874 m² (10: 631 m² und 18: 243 m²) zum Preis von 300.-/m² ab.
- 1.4. Der Staat Solothurn tritt der EGS ab GB Solothurn Nr. 1761 eine Fläche von ca. 1'848 m² für das öffentliche Strassenareal West ab der Unteren Steingrubenstrasse (2) zum Preis von 300.-/m² ab.
- 1.5. Die Landerwerbskosten sind Bestandteil der öffentlichen Erschliessungsanlagen und somit grundeigentümerbeitragspflichtig.

2. Dienstbarkeiten Sphinxmatte

- 2.1. Auf dem Grundstück GB Solothurn Nr. 2842 der Kantonsschule Solothurn (Staat Solothurn) wird ein öffentliches Fuss- und Radwegrecht zu Gunsten der EGS eingetragen.
- 2.2. Auf dem Grundstück GB Solothurn Nr. 4832 der Kantonalen Pensionskasse Solothurn wird ein öffentliches Fusswegrecht zu Gunsten der EGS eingetragen.

3. Weitere Bestimmungen

- 3.1. Massdifferenzen werden aufgrund des Nachmasses durch den Grundbuchgeometer ausgeglichen.
- 3.2. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt mit Beginn der Bauarbeiten für die Erschliessung.
- 3.3. Die Amtschreiberei- und Vermessungskosten werden durch die EGS bezahlt und in die Strassenbauabrechnung einbezogen.
- 3.4. Die EGS, vertreten durch den Personal- und Rechtsdienst, ist berechtigt, dieses Geschäft beim Grundbuchamt zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden.
- 3.5. Dem Staat Solothurn und der Kantonalen Pensionskasse steht das Recht zu, durch schriftliche Mitteilung an das Stadtpräsidium innert 10 Tagen nach der Unterzeichnung von den Bestimmungen des Landerwerbs- und Entschädigungsvertrages (Abschnitt III) zurückzutreten.

IV. Weitere Vereinbarungen

1. Strassennamen

Die Bezeichnung der neuen Erschliessungsstrasse ab der St. Niklausstrasse und ab der unteren Steingrubenstrasse wird zu gegebener Zeit durch die Gemeinderatskommission bestimmt.

2. Anwendbares Recht

Soweit im Vertrag keine abweichenden Regelungen getroffen worden sind, gelten die Bestimmungen des Baugesetzes, der Grundeigentümerbeitragsverordnung sowie des Grundeigentümerbeitragsreglementes der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn.

3. Gültigkeitserfordernis

Der Vertrag wird unter Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung des Teilzonen- und Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat der EGS und den Regierungsrat des Kantons Solothurn abgeschlossen.

Solothurn,

Für die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn:

.....

Der Stadtpräsident

.....

Der Stadtschreiber

Staat Solothurn

.....

Kantonale Pensionskasse

.....