

Regierungsratsbeschluss

vom 3. Juli 2012

Nr. 2012/1523

Wertvermehrende Massnahmen auf GB Luterbach Nrn. 770, 2308 und 2477 (Finanzvermögen) / Planerische Aufwertung (Vertiefungsphase: „Rahmenplan“ und „Masterplan Attisholz Süd“)

1. Ausgangslage

Die traditionsreiche Firma Borregaard Schweiz AG (heute Attisholz Infra AG) schloss 2008 den Standort in Riedholz / Luterbach. Nach der Schliessung stellte sich für die Grundeigentümer, den Kanton Solothurn und die beiden Standortgemeinden die Frage nach einer ganzheitlichen Entwicklungsstrategie. Durch den Kauf von drei Grundstücken im Südareal (GB Luterbach Nrn. 770, 2308 und 2477) ist der Kanton Solothurn heute nach der Firma Attisholz Infra AG der zweitgrösste Grundeigentümer im Planungsperimeter.

Im März 2010 hat der Regierungsrat zusammen mit den beiden Standortgemeinden und den Grundstückseigentümern beschlossen, ein Testplanungsverfahren durchzuführen. Der Regierungsrat hat mit Beschluss (RRB) Nr. 1516 vom 28. Juni 2011 den ersten wertvermehrenden Massnahmen für die Planungsarbeiten Testplanung Riedholz / Luterbach im Umfang von Fr. 640'000.00 zugestimmt. Unter Berücksichtigung der Kostenbeteiligung der Attisholz Infra AG in der Höhe von Fr. 150'000.00 weist die Schlussabrechnung der Testplanung Kosten von insgesamt Fr. 490'000.00 für den Kanton Solothurn aus.

In der Testplanung wurden die Stossrichtung der Siedlungsentwicklung, wichtige Prinzipien der wirtschaftlichen, der Frei- und Landschaftsraumentwicklung sowie der Erschliessungs- und Infrastrukturentwicklung für die Industriebrache Riedholz / Luterbach konsolidiert.

Mit Beschluss Nr. 2012/1024 vom 22. Mai 2012 hat der Regierungsrat den Schlussbericht „Testplanung Riedholz / Luterbach - Empfehlungen des Beurteilungsgremiums“ vom 14. Dezember 2011 genehmigt. Er sieht im Konzept der Firma Metron AG, Brugg, einen vielversprechenden Ansatz für die Vertiefungsphase. Aus diesem Grund soll die Firma Metron AG, Brugg, mit den Planungsarbeiten für die Vertiefungsphase beauftragt werden. Die Projektbegleitung soll - analog der Testplanung - die Kontur Projektmanagement AG, Bern, übernehmen.

2. Erwägungen

Basierend auf den Ergebnissen der Testplanung wird nun in einer Vertiefungsphase (Februar bis Dezember 2012) die künftige Entwicklung der beiden Arealteile Nord und Süd konkretisiert. Dazu werden als übergeordnetes Planungs- und Koordinationsinstrument ein Rahmenplan über das Gesamtareal Attisholz sowie je ein Masterplan für die Teilareale Nord und Süd erarbeitet.

Die Arbeiten für die beiden Teilareale erfolgen koordiniert und abgestimmt auf den Rahmenplan, jedoch getrennt. Die Federführung für das Südareal liegt beim Kanton Solothurn in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Luterbach. Im Arealteil Nord zeichnet die Attisholz Infra AG zuständig. Die entsprechenden Masterpläne bilden die Basis für die planungsrechtlichen

Grundlagen (Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungspläne) der Arealentwicklung Attisholz Süd und Nord.

Aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in der Testplanung soll das Südareal zu einem zukunftsgerichteten, produktionsorientierten Industrie- und Gewerbegebiet mit einer thematischen Ausrichtung entwickelt werden. Für das Südareal sollen möglichst rasch eine Inwertsetzung eingeleitet und optimale Voraussetzungen für neue und bereits ansässige Unternehmen geschaffen werden. In der Vertiefungsphase bis Ende 2012 sollen die Grundlagen für die notwendigen grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente (Teilzonenplan, Erschliessungsplan) erarbeitet werden. Die Gesamtprojektleitung für diesen Planungsprozess liegt beim Amt für Raumplanung.

Bei den anstehenden Planungsarbeiten handelt es sich um wertvermehrende Massnahmen. Die Planungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Erarbeitung Planungsgrundlagen Attisholz Süd: Fr. 305'000.00 (Metron AG, Brugg)
- Projektbegleitung und Erarbeitung Rahmenplan: Fr. 140'000.00 (Beirat und Kontur Projektmanagement AG, Bern)
- Projektbegleitung Masterplan Süd (inkl. Investorendokumentation): Fr. 135'000.00 (Kontur Projektmanagement AG, Bern)
- Erarbeitung weiterer Grundlagen Attisholz Süd (Baugrund-, Bausubstanz- und Altlastenuntersuchung, Rückbau- und Entsorgungskonzept sowie weitere noch zu definierende Prüfungen) durch Fachplaner und Spezialisten: Fr. 160'000.00
- Kommunikation / Öffentlichkeitsarbeit: Fr. 80'000.00
- Bewilligungen, Nebenkosten, Dokumentationen usw.: Fr. 45'000.00.

Die Kosten der Vertiefungsphase belaufen sich auf total Fr. 865'000.00 (inkl. MwSt.).

Die gesamten Planungs- und Vermarktungskosten für das Areal Attisholz Süd, bis zum Vorliegen der rechtsverbindlichen Planungsgrundlagen, werden auf 2.875 Mio. Franken geschätzt. Dies entspricht einem Betrag von Fr. 8.24 pro m² der Arealfläche des Kantons. Mit den Aufwendungen der abgeschlossenen Testplanung und der vorliegenden Vertiefungsphase belaufen sich die Kosten auf Fr. 1'355'000.00 bzw. Fr. 3.88 pro m². Dem gegenüber stehen Nettoerträge (Mietzinseinnahmen abzgl. Betriebskosten) aus diversen Zwischennutzungen von ca. Fr. 200'000.00 bis Fr. 220'000.00 im Jahr, zuzüglich weiterer Mietzinseinsparungen (Nutzungen der Kantonspolizei) im Umfang von ca. Fr. 180'000.00 im Jahr.

Die veranschlagten Kosten der Vertiefungsphase von Fr. 865'000.00 (inkl. MwSt.) sollen als Anlage verbucht werden. Die rechtliche Grundlage bildet der Regierungsratsbeschluss Nr. 2007/1364 vom 13. August 2007 (Anlagen im Finanzvermögen). Die kantonale Finanzkontrolle hat den vorliegenden RRB geprüft und den Planungskosten im Sinne von wertvermehrenden Massnahmen am 6. Juni 2012 zugestimmt.

Wertvermehrende Massnahmen stellen im finanzrechtlichen Sinne nicht eine Ausgabe, sondern eine Anlage des Finanzvermögens dar, für die der Regierungsrat nach Art. 80 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1) abschliessend zuständig ist.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Kosten der Testplanung in der Höhe von Fr. 490'000.00 werden anteilmässig auf die Bilanzwerte der Grundstücke GB Luterbach Nrn. 770, 2308 und 2477 aktiviert und dem Konto Nr. 1084000 Grundstücke und Gebäude des Staates belastet.
- 3.2 Der Regierungsrat stimmt den wertvermehrenden Massnahmen „Planungsarbeiten Vertiefungsphase: Rahmenplan und Masterplan Attisholz Süd“ im Umfang von Fr. 865'000.00 zu.
- 3.3 Der Chef des Amtes für Raumplanung wird ermächtigt, mit der Metron AG, Brugg, und der Kontur Projektmanagement AG, Bern, für die Planungsarbeiten bzw. für die Projektbegleitung Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Er wird ebenfalls ermächtigt, allfällige weitere Vertragsverhandlungen aufzunehmen bzw. Verträge mit weiteren Fachplanern abzuschliessen.
- 3.4 Der stellvertretende Leiter des Hochbauamtes wird ermächtigt, als Vertreter des Grundeigentümers und in Absprache mit dem Chef des Amtes für Raumplanung, allfällige weitere Vertragsverhandlungen aufzunehmen bzw. Verträge mit weiteren Fachplanern abzuschliessen.
- 3.5 Die Kosten der Vertiefungsphase werden nach Vorliegen der Schlussrechnung auf die entsprechenden Bilanzwerte der Grundstücke GB Luterbach Nrn. 770, 2308 und 2477 aktiviert und dem Konto Nr. 1084000 Grundstücke und Gebäude des Staates (FV) belastet.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (BS/jb) (3)
 Hochbauamt (KE/cs) (4)
 Amt für Umwelt (2)
 Amt für Verkehr und Tiefbau (2)
 Amt für Finanzen
 Kantonale Finanzkontrolle
 Arbeitsgruppe „Staatliche Grundstückspolitik“ (9; Versand durch Hochbauamt)