



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

IIIIII KANTON **solothurn**

*Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,
Energie und Kommunikation UVEK
Bundesamt für Strassen ASTRA, Filiale Zofingen*

Hochbauamt
Immobilienentwicklung

VEREINBARUNG (Stand 11. September 2020)

zwischen

dem Staat Solothurn, vertreten durch Hochbauamt, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn,
handelnd durch Guido Keune, Kantonsbaumeister

nachstehend **Staat**

und

der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch das Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), das Bundesamt für Strassen ASTRA, die Filiale Zofingen, Brühlstrasse 3, 4800 Zofingen handelnd durch Richard Kocherhans, Filialleiter

nachstehend **ASTRA**

betreffend den

"Neubau Schwerverkehrskontrollzentrum SVKZ in Oensingen"



1. Einleitung

Das ASTRA plant und realisiert in Oensingen den Neubau eines Schwerverkehrskontrollzentrums (SVKZ) «Midi». Die vorliegende Vereinbarung regelt die Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen den Vertragsparteien. Für einzelne Themen werden ergänzende Vereinbarungen abgeschlossen. Diese bilden integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung.

2. Ausgangslage

Der Staat Solothurn plant und realisiert in Oensingen den Neubau des KAPO-Stützpunktes¹. Dieser ist eng mit dem Projekt des ASTRA verbunden. Der Staat verfügt in Oensingen über genügend Landreserven für beide Neubauprojekte. Für das SVKZ wird die Parzelle GB Oensingen Nr. 3278, im Umfang von 5'887 m² ² abparzelliert³.

Das geplante Projekt umfasst insbesondere folgende Aus- und Hochbauten:

- Aussen-Prüfeinrichtungen (Profiler, Waage für Lastkraftwagen, Kontrollplätze),
- Betriebs-/Bürogebäude,
- Prüfhalle für Lastkraftwagen,
- Unterstand für temporäre Lagerung von Gütern,
- Einstellräume für insgesamt 7 Einsatzfahrzeuge der Kantonspolizei Solothurn (KAPO),
- unterirdische Autoeinstellhalle für 37 Fahrzeuge (weitere Dienstfahrzeuge der KAPO und Fahrzeuge der Mitarbeitenden der KAPO in Schichtbetrieb),
- gemeinsame Zufahrtsrampe zu den Einstellhallen «SVKZ»⁴ und «KAPO»⁵. Diese wird auf dem Grundstück GB Oensingen Nr. 1126 gebaut.

Beide Neubauprojekte werden mit einer neuen, öffentlichen Strasse (GB Oensingen Nr. 3279) erschlossen.

Der Betrieb des SVKZ wird im Auftrag des ASTRA durch die Kantonspolizei Solothurn (KAPO), Dienststelle Verkehrstechnik (VT), sichergestellt. Der Betrieb wird zwischen ASTRA und der KAPO in einer separaten Leistungsvereinbarung⁶ geregelt. Dem Staat fallen für den Betrieb des SVKZ durch die KAPO keine zusätzlichen Kosten an. Die Anlagen und Bauten

¹ Vorbehältlich Zustimmung der zuständigen Entscheidungsgremien.

² Der betreffende Mutationsplan liegt bereits vor, siehe Anhang 7.4.1

³ Teil der ehemaligen Gesamtparzelle des GB Oensingen Nr. 1126, im Eigentum des Staates.

⁴ GB Oensingen Nr. 3278

⁵ GB Oensingen Nr. 1126

⁶ Leistungsvereinbarung ".....", vom



des SVKZ werden sowohl vom ASTRA als auch vom Staat genutzt (graphische Übersicht siehe Beilage 7.4.1) :

- Ausschliessliche Nutzung ASTRA: Alle Anlagen und Räumlichkeiten, die unmittelbar und ausschliesslich mit der Aufgabenerfüllung des SVKZ zusammenhängen.
- Ausschliessliche Nutzung KAPO (sog. Sondernutzung): Aus betrieblich-organisatorischen Gründen wird die gesamte Dienststelle Verkehrstechnik (VT) der KAPO im SVKZ untergebracht.
- Gemeinsame Nutzung ASTRA und Staat: Alle Anlagen und Räumlichkeiten, die dem Zweck beider Nutzungen dienen.

3. Projektabwicklung

3.1. Projektmanagement

Das ASTRA ist für das vertragliche und operative Projektmanagement verantwortlich. Es berücksichtigt und integriert die Raumbedürfnisse des Staates für die Abteilung VT der KAPO gemäss vorliegendem Ausführungsprojekt. Insbesondere sind auch die Bedürfnisse und Anforderungen des Neubaus des KAPO Stützpunktes zu berücksichtigen.

Der Staat unterstützt das ASTRA beim fachlichen Projektmanagement, insbesondere im Bereich Hochbau. Das Hochbauamt nimmt die Aufgaben der Bauherrenvertretung in Abstimmung mit der Projektleitung des ASTRA wahr. Der Staat erbringt diese Leistung unentgeltlich gegenüber dem ASTRA.

Das Projektdossier der Phase Ausführungsprojekt (AP; gem. Phasengliederung ASTRA, entspricht in etwa der SIA Phase 31 Vorprojekt) bildet die Grundlage der vorliegenden Vereinbarung. Die Baubewilligung erfolgt im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens (PGV) gemäss Nationalstrassengesetz (NSG).

3.2. Projektkosten

Das ASTRA trägt die gesamten Projekt- und Erstellungskosten des Neubaus.

Der Staat beteiligt sich an den Kosten für den Teil «Sondernutzung». Das Vorgehen und die Kostenbeteiligung des Staates wird in Ziff. 4 geregelt.



3.3. Zusammenarbeit und Kommunikation

Die Parteien arbeiten im Rahmen des vorliegenden Projektes und während des nachfolgenden Betriebes partnerschaftlich und transparent zusammen und informieren sich gegenseitig rechtzeitig über relevante Veränderungen.

Die Vertragsparteien tauschen sich regelmässig und transparent an Projektsitzungen über den Stand der Arbeiten aus.

Bei allfälligen Differenzen ist eine gütliche Einigung zu suchen.

Die Kommunikation gegenüber Dritten erfolgt gemeinsam nach vorgängiger gegenseitiger Abstimmung und nach Einholen gegebenenfalls notwendiger Zustimmung übergeordneter Instanzen.

4. Investitionskosten und Verpflichtungskredit

4.1. Kostenteiler

Die Vertragsparteien vereinbaren folgenden Kostenteiler in %-Anteilen an den Gesamtkosten des Projekts (Detaillierte Berechnung siehe Beilage 7.4.3)

Voraussichtliche Gesamtkosten⁷: Fr. 19.254 Mio. inkl. Landerwerb

ASTRA: 69.3% = Fr. 13'350'000.-

Staat: 30.7% = Fr. 5'904'000.- (davon Fr. 529'830.- als Anteil Land)

Der Anteil des Staats stellt eine kapitalisierte Entschädigung für das Sondernutzungsrecht (Dienstbarkeit gemäss Ziffer 5.1.2) für die Dauer des Betriebs des SVKZ während einer Abschreibungsdauer von 40 Jahren dar.

4.2. Eigentum

Die erstellten Gebäude und Infrastrukturbauten gehen ins Alleineigentum des ASTRA über.

⁷ Gemäss Kostenvoranschlag Neubau Schwerverkehrszentrum Oensingen, vom 2.03.2020, Phase AP und Kostenteiler KTSO/ASTRA Neubau SVKZ Oensingen» vom 08. September 2020.



4.3. Genehmigungspflicht Kostenbeteiligung Staat

Die Kostenbeteiligung des Staates an den Projektierungs- und Realisierungskosten im Umfang des vereinbarten Anteils erfordert die vorgängige Genehmigung eines Verpflichtungskredites⁸ für sog. neue Ausgaben in der Investitionsrechnung des Hochbauamtes.

Die Bewilligung einer neuen Ausgabe erfordert eine obligatorische Volksabstimmung⁹.

Der Staat leitet die erforderlichen Schritte für die Genehmigung des erforderlichen Verpflichtungskredits zur Kostenbeteiligung ein.

4.4. Abwicklung bei positiver Ausgang der Volksabstimmung

- Die Vorfinanzierung des Kostenanteils des Staates erfolgt durch ASTRA.
- Die Ausrichtung des Kostenanteils des Staates erfolgt gem. der Mehrjahresplanung des Hochbauamtes, im Rahmen des Integrierten Aufgaben- und Finanzplanes (IAFP) und der jährlich zu genehmigenden Mittel des Hochbauamtes, voraussichtlich in 2-3 Jahrestanchen (dem Baufortschritt entsprechend).
- Für die sog. Sondernutzung gelten die Bestimmungen des Schweizer Mietrechts. Der Staat hat sich entsprechend an den Investitionskosten des ASTRA beteiligt und schuldet diesem daher keine «Miete» für die sog. Sondernutzung. Der Staat beteiligt sich jedoch an den Neben- und Betriebskosten gemäss Kostenteiler Ziff. 4.1.

4.5. Abwicklung bei negativem Ausgang der Volksabstimmung

- Die aufgelaufenen Planungskosten der Phase Ausführungsprojekt trägt das ASTRA.
- Die vom Hochbauamt im Bereich des fachlichen Projektmanagements der Projektphase Ausführungsprojekt erbrachten Leistungen trägt der Staat.
- Das Projekt wird vom ASTRA neu beurteilt. Es sind folgende Varianten denkbar:
 - Variante 1: Redimensionierung des Neubaus auf den reinen SVKZ-Anteil: Der Staat beteiligt sich nicht am Projekt des ASTRA. Für die Dienststelle VT der KAPO (vorstehend als sog. Sondernutzung bezeichnet) bedeutet dies allenfalls eine betriebliche Aufteilung auf zwei Standorte.

⁸ Sie erfolgt gemäss Art. 35 Abs. 1, Buchst. e der Verfassung des Kantons Solothurn (BGS 111.1) sowie dem Gesetz über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 03.09.2003 (WoV-G; Stand 07.05.2013, BGS 115.1) und entsprechender Verordnung über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 06.07.2004 (WoV-VO; Stand 01.01.2012, BGS 115.11).

⁹ frühest möglicher Termin gem. akt. Planungsstand für ein Referendum ist der 13. Juni 2021



- Variante 2: Realisierung des Neubaus durch das ASTRA wie geplant. Der Staat mietet beim ASTRA Räumlichkeiten für die Dienststelle VT der KAPO (vorstehend als sog. Sondernutzung bezeichnet). Ein entsprechender Mietvertrag muss ausgehandelt und von den zuständigen Entscheidungsgremien des Staates vor Baubeginn genehmigt werden.

5. Grundstück

5.1. Grundstück GB Oensingen Nr. 3278

Der Staat verkauft dem ASTRA das Grundstück GB Oensingen Nr. 3278. Dieses befindet sich im Finanzvermögen des Staates und kann gemäss Immobilienstrategie des Kantons für die vorgesehene Nutzung veräussert werden. Ein Verkauf bedarf in jedem Fall der vorgängigen Zustimmung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn.

Das Grundstück umfasst 5'887 m² und soll ausschliesslich dem Bau des SVKZ «Midi» durch das ASTRA dienen. Die Realisierung, Nutzung und der Unterhalt erfordert Errichtung von entsprechenden Dienstbarkeiten anlässlich des Landerwerbs.

Die Vertragsparteien legen folgende Bedingungen für den Abschluss eines separaten Kaufvertrags über das Grundstück GB Oensingen Nr. 3278 fest:

5.1.1. Alleineigentum

Unabhängig vom Ausgang der Volksabstimmung gemäss Ziff. 4.5 und unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates gemäss Ziff. 5.1 strebt der Staat den Verkauf von GB Oensingen Nr. 3278 für den Neubau des SVKZ an das ASTRA an.

Alle auf diesem Grundstück erstellten Gebäude und Infrastrukturbauten fallen ins Alleineigentum des ASTRA.

5.1.2. Dienstbarkeiten

Die betriebliche Verknüpfung des SVKZ (GB Oensingen Nr. 3278) mit dem KAPO-Stützpunkt (GB Oensingen Nr. 1126) macht es nötig, dass die Vertragsparteien entsprechende Dienstbarkeiten vereinbaren und im Grundbuch eintragen, insbesondere

- Sondernutzungsrecht z.G. Staat
- Weg- und Überbaurecht für Zufahrtsrampe Einstellhalle
- Durchleitungsrechte



- Näher- und Grenzbaurecht

5.1.3. Preis

Der Staat veräussert das betreffende Grundstück GB Oensingen Nr. 3278 zum damaligen Kaufpreis von $\text{CHF } 450.-/\text{m}^2 \times 5'887\text{m}^2 = \text{Fr. } 2'649'150.-$

5.1.4. Rückgabe des Grundstücks an den Staat

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Grundstück GB Oensingen Nr. 3278 vom ASTRA nicht an Dritte verkauft werden darf. Das ASTRA wird dieses dem Staat zum ursprünglich vereinbarten Kaufpreis abzüglich des in Ziffer 4.1 definierten Anteils des Landpreises zu Lasten Staat zurückverkaufen, sollte das ASTRA dieses für den Betrieb des SVKZ «Midi» in Oensingen nicht mehr benötigen.

Diese Verkaufsbeschränkung ist als limitiertes Rückkaufrecht im Grundbuch einzutragen.

5.1.5. Übernahme Gebäude und Anlagen durch den Staat

Bei einer Rückgabe des Grundstücks an den Staat gemäss Ziff. 5.1.4 übernimmt dieser die Gebäude und Anlagen auf dem Grundstück zum dannzumaligen Restwert.

5.2. Erschliessung

Die Grundstücke GB Oensingen Nr. 3278 (SVKZ) und GB Oensingen Nr. 1126 (KAPO) werden über eine öffentliche Strasse erschlossen. Der Staat stellt der Gemeinde dafür das Grundstück GB Oensingen Nr. 3279 zur Verfügung. Die Strasse wird von der Gemeinde Oensingen erstellt und vorfinanziert. Der Staat und das ASTRA beteiligen sich zu gleichen Teilen an den Kosten.

Die erforderlichen Erschliessungsleitungen des SVKZ erfolgen ausschliesslich über öffentliche Strassen. Sie dürfen nicht über das Grundstück GB Oensingen Nr. 1126 erfolgen.



6. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung sowie weitere bauliche Massnahmen

6.1. Grundsätze

6.1.1. Betrieb

Der operative Betrieb der gesamten Anlage wird durch die KAPO, Dienststelle Verkehrstechnik sichergestellt.

Der Gebäude- und Anlagenbetrieb der gesamten Anlage wird durch das ASTRA sichergestellt.

6.1.2. Unterhalt (Gebäudeunterhalt) und Erneuerung (Gebäudeinstandsetzung)

Unterhalt und Erneuerung werden vom ASTRA sichergestellt.

6.1.3. Ausbau und Rückbau

Die Parteien verpflichten sich, bei Neubauvorhaben (Gebäudeaufstockung, Um-, An- und Neubauten, Abbrüche etc.) allfällige Interessen und Bedürfnisse der anderen Vertragspartei zu berücksichtigen. Alle diesbezüglichen Entscheidungen (inkl. allfälliger Auswirkungen auf den vereinbarten Kostenteiler gemäss Ziff.4.1) haben vorgängig und in schriftlicher Form zu erfolgen und bedürfen in jedem Fall der vorgängigen Zustimmung der zuständigen Entscheidungsgremien und Bewilligungsbehörden.

Verzichtet eine der Parteien auf die Mitbeteiligung an einem solchen Vorhaben, so ist dieses grundsätzlich möglich unter nachfolgenden Bedingungen:

- Die Finanzierung, das Projektmanagement und die Koordination ist Sache der aktiven Partei.
- Die Interessen und die Funktionsweise des jeweils anderen Funktionsbereichs gewährleistet bleiben.



6.2. Vereinbarung

Die Vertragsparteien regeln die Details in einer separaten «Vereinbarung über den baulichen, betrieblichen und projektfreien Unterhalt»¹⁰. Die Kosten für den baulichen, betrieblichen und projektfreien Unterhalt werden gemäss Kostenteiler Ziffer 4.1 (Prozentanteil) aufgeteilt.

7. Schlussbestimmung

7.1. Integrierende Bestandteile der Vereinbarung

Folgende Unterlagen bilden integrierende Bestandteile der vorliegenden Vereinbarung:

- Ausführungsprojekt Schwerverkehrskontrollzentrum Oensingen Neubau, Dossier AP vom Dezember 2019.
- Mutationsplan vom 28. August 2020
- Neubau SVKZ Oensingen / Kostenteiler KTSO/ASTRA, vom 8. September 2020
- Grundstückkaufvertrag vom Inkl. Dienstbarkeiten

7.2. Änderungen und Anpassungen

Änderungen und Anpassungen der vorliegenden Vereinbarung bedürfen zu ihrer Gültigkeit der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Vertragsparteien sowie der Zustimmung der zuständigen Entscheidgremien der Vertragsparteien.

7.3. Inkrafttreten

Die vorliegende Vereinbarung tritt in Kraft, sobald die zuständigen Entscheidgremien dieser zugestimmt haben.

¹⁰ Erster Entwurf liegt vor: file:///H:\BDHBA\01_Anlagen\5000_Grundstücke\5637_Oensingen_GB_1126_1127\009_Investitionsprojekte\2H_5637P01_SVKZ_Nebau\03_Vertrag\20200508_ASTRA_Vereinbarung_KAPO\20200803_ZK%20SVZOENSING%20Vereinbarung%20Infrastruktur%20Version%200.5.doc



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

IIIIII KANTON **solothurn**

*Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,
Energie und Kommunikation UVEK
Bundesamt für Strassen ASTRA, Filiale Zofingen*

Hochbauamt
Immobilienentwicklung

7.4. Beilagen

7.4.1. Ausführungsprojekt Schwerverkehrskontrollzentrum Oensingen Neubau, Dossier AP vom Dezember 2019.

7.4.2. Mutationsplan vom 28. August 2020

7.4.3. Neubau SVKZ Oensingen / Kostenteiler KTSO/ASTRA, vom 8. September 2020

7.4.4. Grundstückkaufvertrag vom Inkl. Dienstbarkeiten

7.5. Unterschriften und Originale

Die Vereinbarung wird zweifach gleichlautend ausgestellt. Jede Vertragspartei erhält ein Original.

Solothurn,

Zofingen,

Staat Solothurn

ASTRA

.....
Guido Keune, Kantonsbaumeister
Hochbauamt

.....
Richard Kocherhans, Filialleiter
ASTRA Filiale Zofingen