

Vereinbarung über die Planung, Realisierung und Finanzierung der Stadtteilverbindung Hammer (vormals: Personenunterführung Hammer) zur Erschliessung des Areals Olten SüdWest

zwischen

Einwohnergemeinde Olten, vertreten durch den Stadtrat
nachfolgend «Stadt» genannt

und der

Terrana AG Rüschnikon, CHE-103.930.864, c/o J. Bachmann, Säumerstrasse 51, 8803
Rüschnikon, vertreten durch Sigmund Bachmann
nachfolgend «Grundeigentümerin» genannt

1 Ausgangslage

1.1 Olten SüdWest 2018

- 1.1.1 Gestützt auf die Teilzonenplanänderung, den Erschliessungsplan und den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Olten SüdWest 2018 (nachfolgend: Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018) unterzeichneten Stadt und Grundeigentümerin am 16. März 2020 die Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest (nachfolgend: Vereinbarung Olten SüdWest). Die Vereinbarung Olten SüdWest wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft der Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 abgeschlossen (Ziffer 1.4.3).
- 1.1.2 Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2021/1589 vom 2. November 2021 wurden die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 mit einer Anpassung von § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften genehmigt. Sie sollten den Teilzonenplan, den Erschliessungsplan und den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Olten SüdWest 2010 (nachfolgend: Planungsinstrumente Olten SüdWest 2010) ersetzen, die mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2010/588 vom 30. März 2010 genehmigt worden waren.
- 1.1.3 Gestützt auf die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 könnten im Areal Olten SüdWest im Endausbau Wohnungen für 4'000 bis 6'000 Personen entstehen. Die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2010 ermöglichen im Endausbau Wohnraum für 3'000 bis 4'000 Personen. Der künftige Wohnraum bedarf einer ausreichenden Erschliessung, mit der eine Verbindung zur Innenstadt erfolgen kann. Mit der Stadtteilverbindung Hammer (nachfolgend: StvH; vormals: Personenunterführung Hammer) soll der neue Stadtteil Olten Südwest an die Innenstadt angebunden werden. Diese Erschliessung über die StvH ist gemäss dem Vorprüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 12. August 2019 ein prioritäres Projekt, das die Stadt unverzüglich angehen und umsetzen muss, um das Entwicklungspotenzial des neuen Quartiers erst zu ermöglichen. Aus diesem Grund haben sowohl die Grundeigentümerin als auch der Stadtrat ein grosses Interesse daran, diese Verbindung zu realisieren.
- 1.1.4 Mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 30. August 2022 wurde der Regierungsratsbeschluss Nr. 2021/1589 vom 2. November 2021 aufgehoben. Dagegen erhob die Stadt mit Datum vom 6. Oktober 2022 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht. Mit Vernehmlassung vom 1. Dezember 2022 äusserte

sich die Grundeigentümerin zur Beschwerde und unterstützte diese. Mit Datum vom 8. Juni 2023 und 9. Juni 2023 reichten die Grundeigentümerin und die Stadt dem Bundesgericht weitere Stellungnahmen ein. Im Zeitpunkt der Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung ist der Ausgang des Beschwerdeverfahrens noch offen. Nach Auskunft der Stadt kann das Bundesgericht auf Anfrage nicht sagen, bis wann mit einem Urteil zu rechnen ist. Die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2010 stehen nach wie vor in Kraft. Die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 und die Vereinbarung Olten SüdWest konnten wegen des Beschwerdeverfahrens bis heute nicht in Kraft treten. Die Grundeigentümerin und die Stadt sind sich einig, dass mit der Vereinbarung Olten SüdWest eine ausgewogene Grundlage für die Entwicklung des Areals Olten SüdWest erarbeitet wurde. Aus diesem Grund halten sie daran fest und nehmen, sofern diese in Kraft tritt, also unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 im Sinne von Ziffer 1.1.1 hiervor, die erforderlichen Anpassungen vor, welche infolge veränderter Verhältnisse seit der Unterzeichnung notwendig sind. Die vorliegende Vereinbarung über die Planung, Realisierung und Finanzierung der StvH zur Erschliessung des Areals Olten SüdWest bleibt davon unberührt und unverändert in Kraft.

- 1.1.5 Im August 2020 hat der Stadtrat die Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Olten (nachfolgend: Gesamtrevision Ortsplanung) in Angriff genommen. Gestützt auf das von Stadtrat und Gemeindeparlament genehmigte Räumliche Leitbild und weitere Grundlagen hat die Stadt mit Publikationsdatum vom 24. Februar 2023 das Beschaffungsobjekt Gesamtrevision Nutzungsplanung Stadt Olten öffentlich ausgeschrieben. Für die Umsetzung der Gesamtrevision Ortsplanung wird zurzeit mit einem Zeitraum mindestens bis 2028 gerechnet.

1.2 Multiprojekt Olten Hammer

- 1.2.1 Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB haben die Absicht, beim Bahnhof Hammer das Multiprojekt Olten Hammer zu realisieren. Dabei entstehen wesentliche Schnittstellen zur StvH (Perronzugänge, Überdeckungen, Zeitfenster und Sicherheitsmassnahmen für eine Baustelle im Geleisebereich). Die StvH muss daher nach den Vorgaben der SBB und koordiniert mit dem Multiprojekt Olten Hammer erstellt werden. Das bedeutet, dass insbesondere die Finanzierung der StvH so rasch als möglich, spätestens jedoch bis am 31. Dezember 2024 sichergestellt sein muss. Ansonsten wird die Erstellung der StvH auf unabsehbare Zeit verunmöglicht, da die SBB ohne die StvH weiter plant und das Multiprojekt Olten Hammer basierend auf dem heute bestehenden unterirdischen Perronzugang umsetzt.
- 1.2.2 Die Vereinbarung Olten SüdWest enthält auch Regelungen zum Mehrwertausgleich (Ziffern 3.1.1 bis 3.3.2) und zur StvH (Ziffern 4.1.1 bis 4.2.3), um einerseits die Verpflichtung der Stadt zur Erschliessung des Areals Olten SüdWest und andererseits eine Verpflichtung der Grundeigentümerin zur Bezahlung der Ausgleichsabgabe für einen Planungsmehrwert zu erfüllen. Dort ist insbesondere vorgesehen, dass die Ausgleichsabgabe für den durch die Grundeigentümerin zu bezahlenden Planungsmehrwert, der sich gemäss den Planungsinstrumenten Olten SüdWest 2018 aus der Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Grundbuch Olten 2341 (die bisher in der Sondernutzungszone SüdWest/Sondernutzungszone A SnA liegt, neu der Dreigeschossigen Wohnzone W3/1.0 und der Fünfgeschossigen Wohnzone W5 zugewiesen wird und die Baufelder F-K gemäss dem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Olten SüdWest 2018 betrifft) ergeben würde, CHF 16'210'000.00 beträgt und ausschliesslich für die Finanzierung der Planung und Realisierung der StvH verwendet werden darf. Mit diesem Betrag soll sich die Grundeigentümerin an der Finanzierung von Planung und Realisierung der StvH beteiligen.

- 1.2.3 Mit Blick auf das laufende Beschwerdeverfahren bezüglich der Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 und die Vorgaben der SBB im Zusammenhang mit dem Multiprojekt Olten Hammer bedarf die Planung, Realisierung und Finanzierung der StvH einer separaten Vereinbarung zwischen Stadt und Grundeigentümerin, weil Ungewissheit über das Inkrafttreten der Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 und die Vereinbarung Olten SüdWest herrscht.

Aufgrund dieser Ausgangslage vereinbaren Stadt und Grundeigentümerin Folgendes:

2 Stadtteilverbindung Hammer

2.1 Erstellung durch die Stadt

- 2.1.1 In Erfüllung ihrer Verpflichtung zur Erschliessung des Areals Olten SüdWest nach § 100 Abs. 1-3 PBG erstellt die Stadt die Personenunterführung Hammer. Die Erstellung erfolgt zusammen und koordiniert mit dem Multiprojekt Olten Hammer der SBB und in Beachtung aller einschlägigen Vorgaben der SBB.
- 2.1.2 Stand heute wird für die Realisierung der Personenunterführung Hammer mit Anlagekosten von CHF 23'063'000.00 gerechnet. Der Stadtrat sorgt dafür, dass die für diesen Kredit erforderlichen Entscheide rechtzeitig erfolgen, und unternimmt alles, was in seiner Macht steht, damit dieser Kredit bewilligt wird. **Für den Fall, dass der Kredit nicht spätestens bis am 31. Dezember 2024 rechtskräftig bewilligt ist, fällt diese Vereinbarung mit sofortiger Wirkung dahin.**
- 2.1.3 Stand heute sieht der Zeitplan für die Realisierung der StvH wie folgt aus: Ende Juli 2023 wurde in Zusammenarbeit mit der SBB das Vorprojekt abgeschlossen. Aktuell läuft die offene Ausschreibung für die Planungsarbeiten der Phasen 32 (Bauprojekt) und folgende. Ein Start der Phase 32 ist anfangs März 2024 vorgesehen. Nach deren Abschluss anfangs 2025 beginnt die Phase 33, das Bewilligungsverfahren für Nebenanlagen nach Art. 18m Eisenbahngesetz (EBG; SR 742.101). Parallel dazu, Mitte 2025 beginnen die Phasen 41 und 51, das Ausschreibungsverfahren sowie die Planung für das Ausführungsprojekt. Ab Ende 2026 wird mit dem Bau begonnen (Phase 52), der bis Ende 2028 dauern wird. Der Stadtrat sorgt dafür, dass die Entscheide über alle erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen rechtzeitig erfolgen, und unternimmt alles, was in seiner Macht steht, damit alle Bewilligungen und Zustimmungen erteilt werden.

2.2 Finanzierungsbeitrag der Grundeigentümerin

- 2.2.1 Da die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 und die Vereinbarung Olten SüdWest wegen des Beschwerdeverfahrens gemäss Ziffer 1.1.4 hiervoor bis heute nicht in Kraft treten konnten, ist der Grundeigentümerin kein ausgleichsabgabepflichtiger Planungsmehrwert im Sinne von Ziffer 1.2.2 hiervoor entstanden und besteht demzufolge auch keine Verpflichtung der Grundeigentümerin gemäss Ziffer 1.2.2 hiervoor, sich mit der Bezahlung des Betrages von CHF 16'210'000.00 an der Finanzierung von Planung und Realisierung der StvH zu beteiligen.
- 2.2.2 Da gemäss Ziffer 1.2.1 hiervoor die Erstellung der StvH wegen des Multiprojekts Olten Hammer der SBB auf unabsehbare Zeit verunmöglicht wird, wenn ihre Finanzierung nicht so rasch als möglich, spätestens jedoch bis am 31. Dezember 2024 sichergestellt ist, beteiligt sich die Grundeigentümerin trotz fehlender Verpflichtung mit dem Betrag von CHF 16'210'000.00 an der Finanzierung von Planung und Realisierung der StvH. Die Zahlung dieses Betrages orientiert sich am Realisierungsfortschritt der

StvH und gestaltet sich Stand heute wie folgt: CHF 4 Mio. bei Baubeginn (voraussichtlich Ende 2026), CHF 8 Mio. im Jahr 2027, CHF 4.21 Mio. Im Jahr 2028. Die verbindlichen Fälligkeitsdaten vereinbaren die Stadt und die Grundeigentümerin gestützt auf den tatsächlichen Baufortschritt zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Vereinbarung.

- 2.2.3 Mit der Bezahlung des Betrages von CHF 16'210'000.00 durch die Grundeigentümerin gemäss Ziffer 2.2.2 hiervor sind für das gesamte Areal Olten SüdWest bis zu einer realisierbaren Bruttogeschossfläche von 360'000 m² sämtliche allfälligen Verpflichtungen der Grundeigentümerin und allfälliger Rechtsnachfolger bezüglich Ausgleichsabgaben für einen Planungsmehrwert, der sich aus einer dem Mehrwertausgleich unterliegenden Planungsmaßnahme in Zukunft allenfalls ergibt, in jedem Fall und unter allen Umständen vollständig erfüllt und abgegolten. Das gilt insbesondere auch zeitlich unbegrenzt, ungeachtet allfälliger Rechtsänderungen und unabhängig davon, ob ein ausgleichspflichtiger Planungsmehrwert beim Inkrafttreten der Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 aus der Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Grundbuch Olten 2341 gemäss Ziffer 1.2.2 hiervor oder auf irgendeine andere Art und Weise entstehen wird, zum Beispiel im Zuge der Gesamtrevision Ortsplanung gemäss Ziffer 1.1.5 hiervor, und auch sonst ohne jeglichen Vorbehalt.
- 2.2.4 Stadt und Grundeigentümerin stellen fest, dass die Grundeigentümerin und allfällige Rechtsnachfolger mit der Bezahlung des Betrages von CHF 16'210'000.00 gemäss Ziffer 2.2.2 hiervor ihre sämtlichen finanziellen Verpflichtungen bezüglich Planung und Realisierung der StvH, soweit solche überhaupt bestehen, in jedem Fall und unter allen Umständen vollständig erfüllt und abgegolten haben. Insbesondere sind darüber hinaus auch keine Erschliessungs- oder sonstigen Beiträge an die StvH und keine Mehrwertsteuer geschuldet. Sofern die Planung und Realisierung der StvH höhere Kosten verursacht als Stand heute gemäss Ziffer 2.1.2 hiervor erwartet, gehen diese ungeachtet ihrer Höhe ausschliesslich und vollumfänglich zu Lasten der Stadt.
- 2.2.5 Gestützt auf den Finanzierungsbeitrag der Grundeigentümerin gemäss Ziffer 2.2.2 hiervor wird die Vereinbarung betreffend Baubeitrag an die geplante Personenunterführung Hammer vom 14./29. März 2016 hinfällig und daher im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben.

3 Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 und 2010

3.1 Weiteres Vorgehen

- 3.1.1 Der Stadtrat unternimmt alles, was in seiner Macht steht, damit die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 trotz des Beschwerdeverfahrens gemäss Ziffer 1.1.4 hiervor ohne inhaltliche Änderungen (insbesondere auch mit der vollständigen und unveränderten Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Grundbuch Olten 2341 gemäss Ziffer 1.2.2 hiervor und ohne Reduktion der Bruttogeschossflächen in allen Baufeldern A-K gemäss dem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Olten SüdWest 2018) in Kraft treten können. Um dieses Ziel zu erreichen, ergreift der Stadtrat auch alle allenfalls erforderlichen Rechtsmittel. Die Grundeigentümerin unternimmt ihrerseits alles, was in ihrer Macht steht, um den Stadtrat dabei zu unterstützen.
- 3.1.2 Für den Fall, dass die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 wider Erwarten nicht in Kraft treten können, überführt und integriert der Stadtrat, sobald das Nichtinkrafttreten rechtskräftig feststeht, das gesamte Areal Olten SüdWest unverzüglich so in die Gesamtrevision Ortsplanung, dass für die Grundeigentümerin Bau- und Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, welche bei einer Gesamtbetrachtung so nah wie möglich bei denjenigen gemäss den Planungsinstrumenten Olten SüdWest 2018

liegen und in keinem Fall schlechter sind als diejenigen gemäss den Planungsinstrumenten Olten SüdWest 2010. Das gilt insbesondere auch für die Bruttogeschossflächen, die auf einzelnen Baufeldern und insgesamt realisiert werden können.

3.2 Baubewilligung gestützt auf die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2010

3.2.1 Solange die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 nicht in Kraft getreten sind und die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2010 weiterhin in Kraft stehen, kann die Grundeigentümerin jederzeit ein Baugesuch gestützt auf die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2010 einreichen. In diesem Zusammenhang sind sich der Stadtrat und die Grundeigentümerin einig, dass das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 30. August 2022 gemäss 1.1.4 hiervor auf die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2010 keinerlei Einfluss hat, weil diese nicht Gegenstand des Verfahrens vor Verwaltungsgericht waren, und dass die Grundeigentümerin einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baubewilligung hat, sofern das Baugesuch den Vorgaben der Planungsinstrumente Olten SüdWest 2010 entspricht. Baubehörde ist in der Stadt Olten die Baukommission.

3.2.2 Der Stadtrat und die Grundeigentümerin stimmen darin überein, dass die Grundeigentümerin zur Wahrung des angemessenen Interessenausgleichs die Möglichkeit haben muss, das Areal Olten SüdWest bis zum Inkrafttreten der Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 weiterhin gestützt auf die Planungsinstrumente Olten SüdWest 2010 zu überbauen, ohne dass ihr eine allfällige negative Vorwirkung der Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 entgegengehalten wird. Deshalb wird sich der Stadtrat bei Baugesuchen der Grundeigentümerin, die noch vor Inkrafttreten der Planungsinstrumente 2018 eingereicht werden und sich auf die Planungsinstrumente 2010 stützen, nicht auf eine negative Vorwirkung der Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 berufen und auch keine Planungszone (§ 23 PBG) festlegen. Ebenso setzt sich der Stadtrat dafür ein, dass sich die Baukommission als Baubehörde der Stadt bei Baugesuchen der Grundeigentümerin, die noch vor Inkrafttreten der Planungsinstrumente 2018 eingereicht werden und sich auf die Planungsinstrumente 2010 stützen, nicht auf die negative Vorwirkung der Planungsinstrumente Olten SüdWest 2018 berufen und auch keine Sistierung von Baugesuchen (§ 137 PBG) anordnen wird.

4 Weitere Vereinbarungen

4.1 Schriftform und salvatorische Klausel

4.1.1 Ergänzungen, Abänderungen oder die Aufhebung der vorliegenden Vereinbarung sind nur in Schriftform und von beiden Parteien unterzeichnet rechtsgültig. Dies gilt insbesondere auch für diese Schriftformklausel.

4.1.2 Sollten einzelne Bestimmungen der vorliegenden Vereinbarung ganz oder teilweise ungültig sein oder die vorliegende Vereinbarung eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen der vorliegenden Vereinbarung davon unberührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, die unwirksamen Bestimmungen oder die Lücke durch neue, dem Sinn und Zweck der vorliegenden Vereinbarung möglichst nahekommende Bestimmungen zu ersetzen.

4.2 Streitigkeiten, anwendbares Recht und Gerichtsstand

- 4.2.1 Sollte es zwischen den Parteien aus oder im Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung zu Streitigkeiten kommen, welche den Fortschritt der Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest gefährden, sind die Parteien bestrebt, die Differenzen wie folgt einvernehmlich zu bereinigen: Jede Vertragspartei benennt je einen geeigneten Vertreter, der ihrer Meinung nach zu einer Entschärfung der Konfliktsituation und einer effizienten und gütlichen Lösungsfindung beizutragen befähigt ist. Anlässlich einer oder mehrerer Sitzungen wird das strittige Thema von den beiden Vertretern bearbeitet und mit Zustimmung der Parteien einer sachgerechten Lösung zugeführt. Es steht jeder Partei zu jedem Zeitpunkt offen, die Verhandlungen für gescheitert zu erklären und den Rechtsweg zu beschreiten.
- 4.2.2 Die vorliegende Vereinbarung untersteht Schweizer Recht, unter Ausschluss des Kollisionsrechts und von Staatsverträgen. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus oder im Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung entstehen, ist Olten. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Vorbehalten bleiben die zwingenden Zuständigkeiten des öffentlichen Rechts.

Für die Einwohnergemeinde Olten

Für die Terrana AG Rüschtikon

Olten, 5.10.2023
Ort, Datum

Rüschtikon, 2.10.2023
Ort, Datum


Thomas Marbet, Stadtpräsident


Sigmund Bachmann


Markus Dietler, Stadtschreiber

Wird in zweifacher Ausführung ausgestellt und unterzeichnet. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar.

Die Vereinbarung wird dem Kreditantrag an das Gemeindeparlament betreffend StvH beigelegt.