

PROTOKOLL DES GEMEINDERATES

GR

4. Sitzung

Dienstag, 1. Juli 2014, 19.30 Uhr*, Gemeinderatssaal im Landhaus Solothurn

*Aufgrund des WM-Achtelfinalspiels Schweiz-Argentinien hat die Sitzung erst um 20.50 Uhr begonnen.

Vorsitzender: Kurt Fluri, Stadtpräsident

Anwesend: 27 ordentliche Mitglieder
3 Ersatzmitglieder

Entschuldigt: Pirmin Bischof
Beat Käch
Marianne Urben-Geiser

Ersatz: Markus Jäggi
Gaudenz Oetterli
Christof Schauwecker

Stimmzähler: Roberto Conti

Referenten: Gaston Barth, Leiter Rechts- und Personaldienst
Hansjörg Boll, Stadtschreiber
Andrea Lenggenhager, Leiterin Stadtbauamt
Reto Notter, Finanzverwalter

Protokoll: Doris Estermann

Traktanden:

1. Protokoll Nr. 3
2. Seniorenrat; Wahl neues Mitglied für die Amtsdauer 2013 - 2017
3. Erschliessungsplan „Fernwärme“ 1. Etappe mit Erschliessungsvorschriften; Behandlung der Einsprachen und Genehmigung
4. Immobilien- und Unterhaltsstrategie
5. Verschiedenes

Eingereichter parlamentarischer Vorstoss:

Postulat der Fraktion der Grünen der Stadt Solothurn, Erstunterzeichner Christof Schauwecker, vom 1. Juli 2014, betreffend «Reduktion des Beschäftigungsgrades nach der Geburt oder einer Adoption»; (inklusive Begründung)

1. Protokoll Nr. 3

Das Protokoll Nr. 3 vom 20. Mai 2014 wird genehmigt.

1. Juli 2014

Geschäfts-Nr. 33

2. Seniorenrat; Wahl neues Mitglied für die Amtsdauer 2013 - 2017

Referent: Hansjörg Boll, Stadtschreiber

Vorlage: Antrag der Gemeinderatskommission vom 5. Juni 2014

An der Gemeinderatssitzung vom 3. September 2013 wurden für die neue Amtsdauer 2013 – 2017 folgende sieben Mitglieder wieder gewählt: Fluri Oskar, Oetterli Heidi, Probst Bernath Barbara, Moor Hansruedi, Schubiger Monika, Simmen Jean-Pierre und Stadelmann Anna.

Zwei Sitze blieben vakant. Der Gemeinderat hat die Präsidentin des Seniorenrates gebeten, für die zwei vakanten Sitze Wahlvorschläge zu unterbreiten.

Mit Mail vom 3. Juni 2014 unterbreitet die SP der Stadt Solothurn zu Händen des Gemeinderates folgenden Wahlvorschlag:

Frau Lotti Fluri, Joachimweg 23, 4500 Solothurn (Vertreterin der SP).

Das Wort wird nicht verlangt.

Gestützt auf den Antrag der Gemeinderatskommission wird bei 28 Anwesenden einstimmig

beschlossen:

Frau Lotti Fluri, Joachimweg 23, 4500 Solothurn, wird als Mitglied des Seniorenrates (Vertreterin der SP) für die restliche Amtsdauer 2013 – 2017 (bis 31. Oktober 2017) gewählt.

Verteiler

Frau Lotti Fluri, Joachimweg 23, 4500 Solothurn
Oberamt Region Solothurn
Leiterin Soziale Dienste
Finanzverwaltung
Lohnbüro
ad acta 018-1, 588-1

1. Juli 2014

Geschäfts-Nr. 34

3. Erschliessungsplan „Fernwärme“ 1. Etappe mit Erschliessungsvorschriften; Behandlung der Einsprachen und Genehmigung

Referent: Gaston Barth, Leiter Rechts- und Personaldienst
Vorlage: Antrag der Gemeinderatskommission vom 3. April 2014

Ausgangslage und Begründung

I.

1. Am 19. Januar 2010 beschloss der Gemeinderat den Masterplan Energie 2009, welcher u.a. gebietsweise Präferenzen zur zukünftigen Energieversorgung definierte. Der Masterplan Energie 2009 legte Zielsetzungen und Leitsätze zur Reduktion des Gesamtenergieverbrauches und der Förderung von erneuerbaren Energiequellen fest. Um die planungsrechtliche Umsetzung sicherzustellen, wurde vom Ingenieurbüro WAM der Erschliessungsplan Fernwärme 1. Etappe (nachfolgend Erschliessungsplan) ausgearbeitet. Dieser regelt den Verlauf der Fernwärmeleitungen und die Zonen mit Anschlusspflicht für die Grundeigentümer. Gleichzeitig wurde ein Reglement für die grundeigentümergehörigen Erschliessungsvorschriften erarbeitet.
2. Der Erschliessungsplan wurde im Jahr 2012 dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Vorprüfung unterbreitet. Nachdem der ersten Fassung des Erschliessungsplanes durch das Amt für Raumplanung aus rechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden konnte, wurde der Erschliessungsplan nochmals überarbeitet und mit Schreiben vom 4. Juli 2013 teilte das Amt für Raumplanung mit, dass der Erschliessungsplan nach der Überarbeitung den rechtlichen Anforderungen genüge und aufgelegt werden könne.
3. Der Erschliessungsplan Fernwärme Solothurn 1. Etappe mit Erschliessungsvorschriften lag in der Zeit von Donnerstag, 21. November 2013 bis Freitag, 20. Dezember 2013 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen folgende Einsprachen ein:
 - 03/13** Walter Im Obersteg, Hotel Ambassador, Niklaus Konrad-Strasse 21, 4500 Solothurn
 - 04/13** Dieter Freiburghaus, Niklaus Spielmann, Höhenweg 2, 4500 Solothurn
 - 05/13** Stefan Andres, Mattenweg 5, 3254 Messen
 - 06/13** René Paul Mühlheim, Niklaus Konrad-Strasse 11, 4500 Solothurn

Alle Einsprecher werden seit dem 25. Februar 2014 durch Rechtsanwalt Dominik Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten, vertreten.

Die Einsprecher beantragen in ihren identischen Hauptanträgen, auf den Erlass des Erschliessungsplanes Fernwärme 1. Etappe mit Erschliessungsvorschriften sei zu verzichten. Eventualiter sei der Erschliessungsplan Fernwärme 1. Etappe mit Erschliessungsvorschriften verfassungs- und gesetzeskonform auszugestalten und in einem rechtskonformen Verfahren neu aufzulegen.

Für den Inhalt der Einsprachen wird auf die Akten verwiesen und im Folgenden, soweit notwendig, Bezug genommen.

4. Sämtliche Einsprachen wurden dem Stadtbauamt und der Regio Energie Solothurn (RES) zur Stellungnahme zugestellt. Mit Schreiben vom 30. Januar 2014 nahmen das Stadtbauamt und mit Schreiben vom 31. Januar 2014 die RES Stellung zu den Einspra-

chen. Sowohl das Stadtbauamt als auch die RES beantragen, die Einsprachen abzuweisen.

Für den Inhalt der Stellungnahmen wird auf die Akten verwiesen und im Folgenden, soweit notwendig, Bezug genommen.

5. Die Einsprachen der vier Einsprecher sind bis auf Ziff. 1, Formelles und Ziff. 2 lit. g) in der Einsprache 03/13 identisch. Es rechtfertigt sich somit, die 4 Verfahren zu vereinigen.
6. Anträge auf Durchführung eines Augenscheins oder einer Parteiverhandlung wurden nicht gestellt, weshalb darauf verzichtet werden kann. Die Einwände können aufgrund der vorhandenen Akten beurteilt werden.

II.

1. FORMELLES

1.1. Legitimation Einsprachen 03/13, 04/13, 05/13, 06/13

Gemäss § 16 Planungs- und Baugesetz (PBG) kann jedermann, der durch den Nutzungsplan berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben.

Die Einsprecher sind entweder als betroffene Grundeigentümer oder als Mieter von der Planung betroffen und somit zur Einsprache grundsätzlich legitimiert. Auf die rechtzeitig eingetroffenen Einsprachen ist somit einzutreten, soweit sie Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind.

2. MATERIELLES

2.1. Verletzung der Eigentumsgarantie

- a. Die Einsprecher bringen vor, dass der Anschlusszwang die sowohl in der Bundes- als auch in der Kantonsverfassung gewährleistete Eigentumsgarantie verletze. Gemäss Art. 26 Abs. 1 Bundesverfassung (BV) sei das Eigentum gewährleistet und Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkämen, seien voll zu entschädigen (Art. 26 Abs. 2 BV). Gleiches sei in Art. 16 der Kantonsverfassung (KV) vorgesehen. Abweichungen von der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie erforderten ein übergeordnetes öffentliches Interesse. Dieses könne im Fall des Erschliessungsplanes nicht nachgewiesen werden, da die Notwendigkeit des Anschlusszwanges offenkundig im unternehmerischen Bedürfnis der RES begründet liege, um eine Fehlinvestition zu amortisieren.
- b. Die Einsprecher rügen in ihren Einsprachen die Verletzung von verfassungsmässig garantierten Grundrechten. Dazu ist vorab festzustellen, dass Grundrechte nicht unbeschränkt gelten, sondern unter den Voraussetzungen von Art. 36 BV eingeschränkt werden können. Sollte der Schutzbereich eines Grundrechtes überhaupt eröffnet sein, muss geprüft werden, ob die Einschränkung des betreffenden Grundrechtes auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt oder zum Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt ist und ob die Einschränkungen verhältnismässig sind, das heisst, geeignet, erforderlich und ob zwischen dem gesteckten Ziel und dem zu seiner Erreichung eingesetzten Mittel ein vernünftiges Verhältnis besteht. Ausserdem darf der Kerngehalt des Grundrechtes nicht verletzt werden. Wenn die in Art. 36 BV festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind, kann jedes Grundrecht eingeschränkt werden. So auch die in den Einsprachen erwähnte Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV).

- c. Gemäss Art. 26 BV ist das Eigentum gewährleistet und Enteignungen oder Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt. Gemäss Art. 16 KV Solothurn sind das Eigentum und andere vermögenswerte Rechte geschützt. Bei Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist volle Entschädigung zu leisten. Bundesverfassung und Kantonsverfassung garantieren gleichlautende Rechte, in der Folge wird der Lesbarkeit halber nur auf die Bundesverfassung Bezug genommen.
- d. Der sachliche Schutzbereich der Eigentumsgarantie erfasst neben dem Schutz des Eigentums im sachenrechtlichen Sinn auch andere vermögenswerte Rechte, wie beschränkte dingliche Rechte, Besitz, obligatorische Rechte, Immaterialgüterrechte und die sog. wohlerworbenen Rechte. Das Bundesgericht hält dazu in BGE 105 Ia 330, 336 fest: „die Eigentumsgarantie gewährleistet das Eigentum [...] nicht unbeschränkt, sondern nur innert den Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gezogen sind [...]. Zu beachten sind namentlich die Anforderungen des Walderhaltungsgebotes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes (Art. 74 BV) und der Raumplanung. Die gewichtigen öffentlichen Interessen, deren Wahrung diese Verfassungsnormen fordern, sind der Gewährleistung des Eigentums grundsätzlich gleichgestellt. Die Zulässigkeit eigentumsbeschränkender Massnahmen basiert somit auf einer Interessenabwägung mit der Eigentumsgarantie. Den erhöhten Anforderungen an die Regelung eines menschenwürdigen Zusammenlebens in der Gesellschaft lässt sich dabei, wie Arthur Meyer-Hayoz feststellt, durch die Zulassung entschädigungsloser Eingriffe auch ausserhalb der polizeilich motivierten Schranken gerecht werden.“

Es ist sehr fraglich, ob mit der Anschlusspflicht an die Fernwärme überhaupt in den Schutzbereich der Eigentumsgarantie eingegriffen wird, da weder das Eigentum noch der Besitz noch andere dingliche oder vermögenswerte Rechte von der Anschlusspflicht direkt tangiert werden. Wenn man davon ausgehen würde, dass der Schutzbereich überhaupt eröffnet ist, wären Einschränkungen unter den Voraussetzungen von Art. 36 BV erlaubt, sofern eine genügende gesetzliche Grundlage vorhanden ist, die Massnahme im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Die gesetzlichen Grundlagen für die Anschlusspflicht an eine Fernwärmeanlage finden sich einerseits in § 7 Abs. 1 Energiegesetz des Kantons Solothurn vom 3. März 1991 (941.21) und andererseits in § 39 Abs. 3 lit. f) PBG, wobei laut Botschaft zum Energiegesetz die gesetzliche Grundlage in § 39 Abs. 3 lit. f) PBG zur Einführung der Anschlusspflicht genügen würde. § 7 Energiegesetz wurde nur zur Verdeutlichung des § 39 PBG eingefügt, stützt sich aber auf die letztgenannte Bestimmung. Die bestehenden gesetzlichen Grundlagen finden sich somit in zwei Gesetzen im formellen Sinne, somit würden die gesetzlichen Grundlagen sogar einen schweren Eingriff in die Eigentumsfreiheit rechtfertigen. Bei der Anschlusspflicht kann jedoch höchstens von einem leichten Eingriff ausgegangen werden. Die rechtliche Grundlage für die Anschlusspflicht sind die Erschliessungsvorschriften.

Gemäss Lehre und Rechtsprechung genügt jedes öffentliche Interesse, das nicht gegen andere Verfassungsnormen verstösst und nicht rein fiskalisch ist, um einen Eingriff in die Eigentumsgarantie zu rechtfertigen. In der Bundesverfassung werden Nachhaltigkeit (Art. 73), Umweltschutz (Art. 74), Raumplanung (Art. 75) und Energiepolitik (Art. 89) als öffentliche Interessen genannt. Art. 117 KV Solothurn legt fest, dass Kanton und Gemeinden Massnahmen zur Sicherstellung einer umweltgerechten und wirtschaftlichen Versorgung mit Energie und zu ihrer sparsamen Verwendung treffen können. § 3 Gemeindeordnung (GO) nennt Versorgung mit Energie sowie Umweltschutz als Aufgaben der Gemeinde und somit als öffentliche Interessen. Ausserdem hat die Stadt Solothurn als Eigentümerin der RES ein Interesse daran, dass die Leitungen, welche die RES zur Versorgung gewisser Zonen der Stadt mit Fernwärme gebaut hat, auch tatsächlich genutzt werden und dass die Stadt die Ziele des

Masterplans Energie 2009 erreichen kann. Ebenso ist Solothurn mit dem Label Energiestadt ausgezeichnet und hat sich verpflichtet, die 2000-Watt-Gesellschaft einzuführen. Als öffentliche Interessen können ausserdem das Interesse an einer stabilen und zukunftsgerichteten Versorgung der Stadt mit nachhaltiger Energie sowie die Reduktion des CO₂-Ausstosses angeführt werden. Der Einwand, es sei kein öffentliches Interesse an einer Anschlusspflicht ersichtlich, ist nicht nachvollziehbar. Ein allfälliger Eingriff in die Eigentumsgarantie wäre somit auch unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses gerechtfertigt.

Ein Eingriff des Staates in das Eigentum darf nicht weiter gehen, als es das öffentliche Interesse erfordert, und die Verhältnismässigkeit von Eingriffszweck und Eingriffswirkung ist immer zu wahren. Die Massnahme muss geeignet und erforderlich sein und es muss eine Abwägung von öffentlichen und betroffenen privaten Interessen stattfinden. Die Anschlusspflicht ist geeignet, den Umweltschutz durch die Verwendung von erneuerbaren Energien (Fernwärme, Abwärme) zu fördern, indem durch den Gebrauch von Fernwärme der CO₂-Ausstoss und der Gebrauch von nicht erneuerbaren Energieträgern, wie z.B. fossilen Brennstoffen, verringert werden kann. Die Anschlusspflicht ist erforderlich, sie geht weder in räumlicher, sachlicher, personeller und zeitlicher Beziehung über das Notwendige hinaus, da sie nur für Neubauten vorgeschrieben ist und beim Ersatz (oder wesentlichen Teilersatz) von Wärmeversorgungsanlagen. Die Anschlusspflicht wird nur für bestimmte Gebiete festgelegt, in denen der Leitungsbau und somit die Anschlusspflicht Sinn machen. Somit ist die Erforderlichkeit zu bejahen.

Schliesslich muss die Massnahme verhältnismässig sein, d.h. Zweck und Mittel müssen in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Zweck der Anschlusspflicht ist die Versorgung der Stadt mit erneuerbarer, umweltschonender, günstiger Energie. Mittel dazu ist die grundeigentümergebundene Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Die Erreichung der energiepolitischen Ziele ist sehr hoch zu gewichten, eine Anschlusspflicht für Grundeigentümer, die nur unter bestimmten Voraussetzungen zum Tragen kommt, ist im Verhältnis ein sehr mildes Mittel. Somit ist die Zweck/Mittel-Relation gewahrt. Die Verhältnismässigkeit wird ausserdem schon in den Erschliessungsvorschriften selbst statuiert. Erstens gilt die Anschlusspflicht nur für neue Gebäude und bei einem Ersatz oder wesentlichen Teilersatz der Wärmeerzeugungsanlagen. Die Reparatur von bestehenden Anlagen wird nicht als Ersatz gewertet und zieht somit keine Anschlusspflicht nach sich. Erst wenn grössere Teile ersetzt werden müssen oder eine neue Anlage eingebaut werden soll, wird die Anschlusspflicht vorgeschrieben, faktisch bedeutet das, dass erst bei einer Totalerneuerung der Wärmeerzeugungsanlage auf die Fernwärme umgestiegen werden muss. Zweitens sind in § 2 Abs. 2 Erschliessungsvorschriften die Ausnahmen von der Anschlusspflicht geregelt und drittens ist in § 3 die Befreiung von der Anschlusspflicht bei der Erfüllung gewisser Voraussetzungen in den Erschliessungsvorschriften selbst vorgeschrieben. Wenn der Anschluss an die Fernwärme mehr als 10 % teurer würde als die Verwendung einer anderen erneuerbaren Energie, besteht die Anschlusspflicht nicht. Zudem ist gemäss § 3 Erschliessungsvorschriften eine Befreiung von der Anschlusspflicht möglich, *„wenn eigene nutzbare Abwärme zur Verfügung steht, die mehr als 50 % des Energiebedarfs für diese Zwecke deckt, oder wenn die erforderliche Neuleistung der Wärmeerzeugungsanlage unter 10 kW liegt.“* Wenn überhaupt ein Eingriff in die Eigentumsgarantie bestehen würde, wären sämtliche Voraussetzungen zu seiner Rechtfertigung erfüllt. Von einer entschädigungspflichtigen Enteignung kann jedoch in keinem Fall ausgegangen werden. Die bestehenden Anlagen werden weder von der Stadt enteignet noch mit einer Eigentumsbeschränkung versehen, die einer Enteignung gleichkommen könnte. Die Eigentumsgarantie wird durch den Erschliessungsplan und die Erschliessungsvorschriften nicht verletzt.

- e. Der Aufbau der Fernwärme in Solothurn ist zum grossen Teil bereits erfolgt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Anschlusspflicht aus Sicht der RES somit für den Ausbau nicht mehr unbedingt notwendig, da die Fernwärme vom Markt sehr gut aufgenommen wurde und die angeschlossene Wärmeleistung weit über dem geplanten Wachstum ist. Jedoch ist das Gebäudehüllen-Sanierungsprogramm ein wesentlicher Bestandteil der Energiestrategie 2050 des Bundes. Durch dieses Programm wird der zukünftige Wärmebedarf im Fernwärmenetz Solothurn kontinuierlich sinken, da die besseren Isolationen einen geringeren Wärmeverbrauch mit sich bringen. Zur Kompensation dieser Verluste ist es daher vor allem in Zukunft erforderlich, weitere Gebäude an die Fernwärme anzuschliessen. Ohne diese Massnahmen würden zudem unnötig andere Ressourcen (nicht erneuerbare Energieträger, Atomstrom) verbraucht. Durch die Anschlusspflicht soll die langfristige Versorgung der Stadt Solothurn mit erneuerbarer Energie gewährleistet werden. Die RES braucht die Anschlusspflicht nicht, um eine behauptete und nicht näher substantiierte „Fehlinvestition“ auszugleichen. Jedoch hat die Stadt Solothurn ein eminentes Interesse an der Nutzung der Fernwärmemöglichkeiten und an einer umweltfreundlichen, energiesparenden Versorgung der Stadt. Als Eigentümerin der RES hat die Stadt Solothurn ein berechtigtes Interesse, dass die Investitionen der RES sich auch finanziell auszahlen.

2.2. Verletzung der Wirtschaftsfreiheit

- a. Die Einsprecher bringen vor, dass das mit der Anschlusspflicht verbundene Verbot der freien Wahl des Energieträgers die Wirtschaftsfreiheit verletze. Diese sei gemäss Art. 27 BV garantiert und nur im öffentlichen Interesse dürfe dagegen verstossen werden. Ebenfalls sei die Wirtschaftsfreiheit durch Art. 17 KV garantiert. Der Anschlusszwang verunmögliche es den Eigentümern, bei der Wahl des Energieträgers auf eine kostengünstigere oder ökologischere Variante der Wärmeerzeugung auszuweichen, was sowohl den Wert der Liegenschaft als auch die Konditionen ihrer Bewirtschaftung negativ beeinflusse. An dieser Tatsache vermöge auch die Ausnahmeregelung in § 2 Abs. 1 (recte Abs. 2) Erschliessungsvorschriften (10 %-Regel) nichts zu ändern, da diese auch wieder die Wahl des Energieträgers einschränke, indem vorgeschrieben werde, dass der alternative Energieträger erneuerbar sein müsse.
- b. Zur Einschränkung von Grundrechten wird auf Ziff. 2.1 lit. b) verwiesen.
- c. Der Einwand ist nicht stichhaltig. Die Einsprecher verkennen den Inhalt der von der KV und BV garantierten Wirtschaftsfreiheit. Die Wirtschaftsfreiheit schützt gemäss Lehre und Rechtsprechung das Recht des Einzelnen, uneingeschränkt von staatlichen Massnahmen jede privatwirtschaftliche Erwerbstätigkeit frei auszuüben und jeden privatwirtschaftlichen Beruf frei zu wählen. Garantiert werden einerseits die freie Konkurrenz im Wirtschaftsleben, andererseits die Freiheit der Berufswahl im privatwirtschaftlichen Bereich. Ebenfalls schützt die Wirtschaftsfreiheit den freien Wettbewerb und die freie Marktwirtschaft vor staatlichen Massnahmen. Entgegen der Ansichten der Einsprecher schützt die Wirtschaftsfreiheit nicht den Anspruch von Grundeigentümern oder Gewerbetreibenden auf eine vollständig freie Wahl der Energieträger. So können z.B. Energieträger wie Kohle oder Elektroheizungen verboten werden, so wie auch der Handel mit Betäubungsmitteln oder mit Waffen verboten werden kann. Es besteht auch kein Verbot, auf einen ökologischeren Energieträger auszuweichen. Nur die Wahl eines nicht erneuerbaren Energieträgers ist nicht möglich. Da aber der Anschluss an die Fernwärme die momentan kostengünstigste Variante der Wärmeerzeugung darstellt, ist sowieso kein kostengünstigerer Energieträger ersichtlich, der gewählt werden könnte. Wie oben in Ziff. 2.1 lit. b) ausgeführt, garantiert die Wirtschaftsfreiheit keinen uneingeschränkten Anspruch des Einzelnen auf durch staatliche Vorschriften unbeschränkte Ausübung seines Gewerbes, sondern sie kann unter gewissen Bedingungen eingeschränkt werden – u.a. aus öffentlichem In-

teresse, wie die Einsprecher selber richtig vorbringen. Der Erschliessungsplan und die Erschliessungsvorschriften schränken die Wirtschaftsfreiheit der Einsprecher nicht ein, da sie weder ihre Berufswahl noch ihre Berufsausübung beeinflussen. Eine allfällige Wertverminderung des Gebäudes durch den Anschlusszwang ist weder zu erwarten noch würde diese Wertverminderung durch die Wirtschaftsfreiheit geschützt. Die öffentlichen Interessen an der Verwendung von Fernwärme wurden oben in Ziff. 2.1 lit. d) genannt, diese rechtfertigen den Erlass von Erschliessungsvorschriften auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftsfreiheit.

- d. Die Ausnahmeregelung in § 2 Abs. 2 Erschliessungsvorschriften besagt, dass Neubauten oder bestehende Liegenschaften an die Fernwärme anzuschliessen sind, sofern keine wesentlich höheren Erneuerungs-, Umstellungs- und Betriebskosten (insgesamt mehr als 10 %) zu erwarten sind als bei der Verwendung eines anderen erneuerbaren Energieträgers. Ausserhalb dieses Rahmens ist es somit jedem Grundeigentümer freigestellt, einen ökologisch günstigeren Energieträger zu wählen. Es mutet seltsam an, dass sich die Einsprecher bei diesen moderaten Vorgaben in § 2 und 3 Erschliessungsvorschriften gegen den Einsatz dieser erneuerbaren Energie wenden und sich für den Einsatz von nicht erneuerbaren Energieträgern einsetzen. Die Gründe dafür werden in den Einsprachen nicht genannt.

Der Gemeinderat hat nach ausführlicher Debatte entschieden, dass nur erneuerbare Energien eine Ausnahme von der Anschlusspflicht begründen würden, da die Anschlusspflicht gerade das Ziel verfolgt, dass mehr erneuerbare Energieträger in der Stadt Solothurn verwendet werden. § 7 Energiegesetz legt fest: *„die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für Gas- und Wärmeversorgung ausscheiden, die Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen“*. Somit hat die Stadt Solothurn das Recht, die Wahl der Energieträger vorzuschreiben. Die Gemeinde Solothurn macht von diesem Recht Gebrauch und legt durch Erschliessungspläne Zonen fest, in denen in Zukunft die Verwendung von Fernwärme vorgeschrieben wird. Gemäss § 7 Energiegesetz wäre es sogar zulässig, den Gebrauch von bestimmten Energieträgern ganz zu verbieten, eine Anschlusspflicht mit Ausnahmeregelungen ist vergleichsweise der leichtere Eingriff.

- e. Da die Wirtschaftsfreiheit der Einsprecher durch den Erschliessungsplan nicht berührt wird, erübrigt sich eine detaillierte Prüfung der Eingriffsvoraussetzungen. Bezüglich gesetzlicher Grundlage, öffentlichem Interesse sowie Verhältnismässigkeit kann auf oben verwiesen werden.

2.3. Verletzung der Prinzipien des Wettbewerbrechts

- a. Die Einsprecher rügen die Verletzung verfassungsmässig geschützter Prinzipien des Wettbewerbrechts. Gemäss Art. 94 Abs. 4 BV seien Abweichungen vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit und Massnahmen, die sich gegen den Wettbewerb richten, nur möglich, wenn sie durch die Bundesverfassung vorgesehen oder durch kantonale Regalrechte begründet seien. Die Stadt Solothurn als Einwohnergemeinde besitze kein entsprechendes Regalrecht. Dies vermöge auch der Umstand nicht zu lindern, dass die Vereinbarung zwischen der Stadt Solothurn und der RES als „Konzession“ bezeichnet werden. Vielmehr trete die RES als Wettbewerberin am Markt auf. Der Erschliessungsplan habe somit zur Folge, dass im entsprechenden Perimeter der RES faktisch ein alleiniges Versorgungsrecht eingeräumt werde und der Wettbewerb (nicht nur unter den Energieträgern, sondern auch unter möglichen Versorgern) in bundes- und kantonsverfassungswidriger Weise ausser Kraft gesetzt würde.

- b. Art. 94 BV ist nicht im Grundrechtskatalog enthalten, sondern legt Grundsätze für die Wirtschaft fest. Er statuiert somit kein Grundrecht, sondern enthält Auslegungshilfen zur Wirtschaftsfreiheit. In Art. 94 Abs. 4 BV wird festgelegt, dass grundsatzwidrige Bestimmungen nur aufgestellt werden können, wenn sie entweder in der BV vorgesehen sind oder wenn sie durch kantonale Regalrechte begründet werden. Bei den grundsatzkonformen Beschränkungen gelten die allgemeinen Grundrechtsschranken gem. Art. 36 BV (Grundrechte in der Schweiz, Jörg Paul Müller, 3. Auflage, S. 660). Nicht nur polizeiliche, sondern grundsätzlich auch andere allgemein anerkannte öffentliche Interessen können Einschränkungen der Wirtschaftsfreiheit rechtfertigen, ausgeschlossen bleiben Eingriffe, die ein strukturpolitisches Ziel verfolgen, wie z.B. Erhaltung eines bestimmten Gewerbes, Schutz gegen Konkurrenz, Steuerung von Angebot und Nachfrage. Unzulässig sind ferner wirtschaftspolitische oder standespolitische Massnahmen, welche den freien Wettbewerb behindern, um gewisse Gewerbebezüge oder Bewirtschaftungsformen zu sichern oder zu begünstigen. Das Bundesgericht lässt zu, dass primär polizeiliche oder durch ein anderes öffentliches Interesse motivierte Massnahmen sekundäre Auswirkungen auf den freien Wettbewerb haben. Trotz solcher Nebenwirkungen gelten diese Massnahmen als grundsatzkonform. (Grundrechte in der Schweiz, Jörg Paul Müller, 3. Auflage, S 663, 664). Der Erschliessungsplan ist keine wirtschaftspolitische Massnahme, sondern ist durch umwelt- und energiepolitische Überlegungen motiviert worden. Aber Auswirkungen auf den Wettbewerb hat der Erschliessungsplan nicht. Einerseits existiert kein Wettbewerb der Energieversorger in der Stadt Solothurn und andererseits hat der Erschliessungsplan auch keinen Einfluss auf den Wettbewerb von Gewerbebetrieben im Gebiet des Erschliessungsplanes, da alle Gewerbebetriebe in diesem Gebiet die gleichen Voraussetzungen haben. Der Erschliessungsplan selbst ist kein Eingriff in die freie Marktwirtschaft, sondern eine raumplanerische Massnahme.
- c. Die Versorgung der Stadt Solothurn mit Energie und Wasser durch die RES wird in § 57 Gemeindeordnung (GO) festgelegt. Die GO wurde vom Kanton auf ihre Übereinstimmung mit der Kantonsverfassung überprüft und genehmigt und verstösst somit weder gegen kantonales Recht noch gegen Bundesrecht. Die RES hat zwei Konzessionsverträge vom 20. November 2009, resp. vom 15. November 1993, in Kraft seit 1. Januar 1994, mit der Stadt Solothurn, in welchen ihr die Versorgung der Stadt mit Wasser, leitungsgebundener Energie und Fernwärme übertragen wird. Im öffentlichen Interesse liegende Massnahmen sind, wie oben in Ziff. 2.3 lit. b) ausgeführt, möglich, auch wenn sie Nebenwirkungen auf die Wirtschaftsfreiheit und den Wettbewerb haben sollten. Die Errichtung des Fernwärmenetzes wurde im Interesse an einer nachhaltigen, energiesparenden und effektiven Wärmeversorgung der Stadt beschlossen. Auf den Wettbewerb hat die Errichtung des Fernwärmenetzes keinen Einfluss, da die Versorgung der Stadt schon seit dem 1. Januar 1994 und mit Fernwärme seit dem 9. Dezember 2008, resp. 20. November 2009 der RES übertragen wurde. Die RES ist für die Dauer der Konzessionsverträge die einzige Anbieterin von Wasser und leitungsgebundener Energie in der Stadt Solothurn. Das Gemeinwesen hat die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe (Versorgung mit Energie- und Wasser) gem. § 3 lit. f) GO einer öffentlich-rechtlichen Unternehmung überwiesen, die zu 100 % der Stadt gehört. Diese Delegation von Verwaltungsbefugnissen ist nach Lehre und Rechtsprechung zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, die private Unternehmung der Aufsicht des Staates untersteht und gewährleistet ist, dass die Unternehmung bei der Ausübung ihrer Tätigkeit die Grundrechte beachtet – so wie es auch die Verwaltung tun müsste. Die RES wurde mit der Aufgabe der Energie- und Wasserversorgung beliehen und hat dafür eine sog. Konzession des öffentlichen Dienstes erhalten. Der RES als von der Stadt Beliehene wurden durch die Konzessionsverträge vom 15. November 1993 und 20. November 2009 Vollzugsaufgaben übertragen. Sie ist auch ermächtigt, ihre Rechtsverhältnisse durch Verfügungen zu regeln, da sie anstelle des Gemeinwesens handelt.

d. Die Einsprecher übersehen, dass die RES ein dezentralisierter Teil der Stadtverwaltung darstellt und dies seit 20 Jahren, ohne dass jemals gerügt wurde, das Handeln der RES wäre nicht rechtmässig. Die RES hat das Recht, die Leitungen für den Anschluss an die Fernwärme zu bauen, dies gestützt auf § 3 lit f. und § 57 GO und Art. 1 des Reglementes über die Versorgung von Energie und Wasser durch die Regio Energie Solothurn vom 11. September 1984 (Versorgungsreglement) sowie den entsprechenden Konzessionsverträgen. Den Einsprechern ist insofern zuzustimmen, dass die RES das Alleinversorgungsrecht mit Wasser und der leitungsgebundenen Fernwärme innehat und dass auf diesem Gebiet kein freier Wettbewerb herrscht. Hier besteht ein Monopol der Stadt Solothurn, d.h. es besteht ein kantonales Regalrecht zugunsten der Stadt, resp. der von ihr damit beauftragten öffentlich-rechtlichen Unternehmung RES; dies nicht nur im Perimeter des Erschliessungsplanes, sondern in der ganzen Stadt. Der Erschliessungsplan ist also nicht die Grundlage für dieses Recht und somit ist die Einsprache gegen den Erschliessungsplan auch nicht dazu geeignet, das Regalrecht und die Konzessionsverleihung an die RES zu rügen. Insofern gehen die Einsprachen an der Sache vorbei. Das Versorgungsreglement und der Konzessionsvertrag vom 20. November 2009 verleihen der RES das Recht, auf dem Gebiet der Stadt alleine Fernwärme zu liefern und das Fernwärmenetz zu bauen und zu betreiben.

2.4. Die RES ist eine öffentlich-rechtliche Unternehmung, erfüllt primär die übertragenen öffentlichen Aufgaben gemäss Versorgungsreglement und tritt zudem noch am Markt auf wie ein privates Unternehmen auch. Beispiele sind z. B. die IWB (Industriellen Werke Basel) in Basel, oder die SBB im Personentransportmarkt. Dies steht jedoch nicht im Gegensatz zum oben ausgeführten. Auch öffentlich-rechtliche Unternehmen nehmen am Markt teil und treten als Mitbewerber auf.

2.5. Verletzung der Rechtsgleichheit und des Willkürverbots

a. Die Einsprecher machen geltend, dass durch die Gewährleistung der Rechtsgleichheit in Art. 8 BV abgeleitet werden könne, dass ein Gesuchsteller auch in Solothurn über den Rechtsanspruch verfüge, dass über sein Gesuch eine befugte Behörde und nicht ein Wirtschaftssubjekt entscheide. In § 3 Erschliessungsvorschriften werde statuiert, dass von der Anschlusspflicht befreit werden könne, wer ein begründetes Gesuch an die RES richte. Für ein verwaltungsvertretendes Handeln der RES fehle eine gesetzliche Grundlage und die RES sei Wettbewerberin am Markt. Somit verstosse das Reglement in stossender Weise gegen Bundesrecht (BV, BG gegen den unlauteren Wettbewerb).

b. Gemäss § 3 lit. f) GO ist die Versorgung mit Wasser und leitungsgebundener Energie eine Aufgabe der Gemeinde. Diese Aufgabe wird gemäss § 57 GO durch die RES wahrgenommen, welche eine öffentlich-rechtliche Unternehmung mit eigener Rechtspersönlichkeit ist, die zu 100 % der Stadt Solothurn gehört. Die rechtliche Grundlage für das Handeln der RES findet sich somit, wie schon dargelegt, in der Gemeindeordnung, im Reglement über die Versorgung von Energie und Wasser durch die Regio Energie Solothurn vom 11. September 1984, in den Statuten der RES vom 15. November 1993 und in den erwähnten Konzessionsverträgen. Als öffentlich-rechtliche Unternehmung erfüllt die RES öffentliche Aufgaben in einem speziellen Gebiet, nämlich in der Wasser- und Energieversorgung, und sie hat in diesem ihr übertragenen Bereich auch eine gewisse Autonomie, d.h. sie handelt anstelle und in Vertretung der Verwaltung und kann sowohl Gebühren erheben als auch in gewissen Bereichen hoheitlich tätig sein und verfügen. Auch das Enteignungsrecht wurde von der Stadt an die RES abgetreten. Durch die Dezentralisation und die Auslagerung von öffentlichen Aufgaben wird eine effiziente und effektive Aufgabenerledigung erreicht und Interessenkonflikte können vermieden werden. Die RES erfüllt eine Aufgabe der Gemeinde und hat als dezentralisierte Verwaltungseinheit auch die Befugnisse, über Gesuche

betreffend Befreiung von der Anschlusspflicht gemäss § 3 Erschliessungsvorschriften zu befinden. Rechte und Pflichten der RES sind im Reglement über die Versorgung von Energie und Wasser vom 11. September 1984 und im Konzessionsvertrag vom 20. November 2009 zwischen der Stadt und der RES festgehalten. Der Rechtsweg gegen eine allfällige Ablehnung des Gesuches um Befreiung von der Anschlusspflicht richtet sich nach § 61 Statuten RES. Je nach Beschwerdegegenstand steht der Weg an die Schätzungskommission, an das Verwaltungsgericht oder an den Regierungsrat offen. Als öffentlich-rechtliche Unternehmung, welche anstelle der Verwaltung handeln kann, ist die RES genau so an die Grundrechte gebunden wie die Verwaltung selbst. Eine rechtsungleiche Behandlung ist dadurch, dass die RES über ein Gesuch entscheidet und nicht eine Behörde, nicht gegeben.

- c. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit gem. Art. 8 BV durch § 3 Erschliessungsvorschriften ist nicht ersichtlich, da keine Ungleichbehandlung vorgesehen oder gewollt ist. Die Einsprecher führen auch nicht aus, worin die Ungleichbehandlung bestehen könnte. Art. 8 BV schützt entgegen der Ansichten der Einsprecher nicht einen allgemeinen Anspruch auf Behandlung eines Gesuches durch eine Behörde, sondern es werden Ungleichbehandlungen verboten, die sich auf keinen sachlichen Grund stützen. Durch die Vorschrift, dass die RES über ein Gesuch entscheiden wird, wird die Rechtsgleichheit nicht verletzt. Ausserdem nimmt die RES Aufgaben für die Stadt vor und somit handelt sie bei der Entscheidung eines Gesuches über die Befreiung von der Anschlusspflicht hoheitlich. Dabei hat sie die geltenden Gesetze sowie die Grundrechte genauso zu beachten, wie eine Behörde das tun muss, da sie sich im öffentlich-rechtlichen Bereich bewegt und nicht als privates Wirtschaftssubjekt auftritt.
- 2.6. In § 3 Erschliessungsvorschriften kann keine Verletzung des Willkürverbotes gesehen werden. Von Willkür wird ausgegangen, wenn ein staatlicher Akt schlechthin unhaltbar ist und das Rechtsempfinden krass verletzt. Eine Norm verletzt das Willkürverbot, wenn sie sich nicht auf ernsthafte sachliche Gründe stützen lässt oder sinn- und zwecklos ist (BGE 116 Ia 81, 83). Der Grund für den Erlass der Erschliessungsvorschriften ist die Versorgung der Bevölkerung mit erneuerbarer Energie zum Zweck des Umweltschutzes und der Reduktion des Verbrauches von nichterneuerbaren Energieträgern (z.B. Senkung des CO₂-Ausstosses). Die Anschlusspflicht wird festgelegt, da die Stadt als Eigentümerin der RES ein Interesse daran hat, dass die installierten Leitungen auch tatsächlich genutzt werden und amortisiert werden können. Tatsächlich ist aus Sicht der RES eine Anschlusspflicht für den Aufbau des Fernwärmenetzes im heutigen Stadium nicht zwingend notwendig, wie schon in Ziff. 2.1 lit. e) ausgeführt wurde. Für den Erlass der Erschliessungsvorschriften gibt es ernsthafte und sachliche Gründe. § 3 Erschliessungsvorschriften ist nicht sinn- und zwecklos, sondern in ihm wird unter Beachtung der Verhältnismässigkeit statuiert, dass unter bestimmten Voraussetzungen ein Gesuch zur Befreiung von der Anschlusspflicht bewilligt werden kann. Dies ist eine Regelung zu Gunsten der Betroffenen, indem nicht eine starre Anschlusspflicht festgelegt wird, sondern jemand davon befreit werden kann, sofern ihm selber nutzbare Abwärme zur Verfügung steht oder wenn die Versorgung mit Fernwärme mehr als 10 % teurer wäre, als die Benutzung eines anderen erneuerbaren Energieträgers. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit oder willkürliche Rechtsetzung durch § 3 Erschliessungsvorschriften ist nicht erkennbar. Die Erschliessungsvorschriften wurden vom Kanton ebenfalls auf ihre Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht überprüft und mit dem Bericht zur Vorprüfung vom 4. Juli 2013 bewilligt.

2.7. Fehlende Besitzstandgarantie

- a. Die Einsprecher rügen, dass die durch § 34^{ter} PBG gewährte Besitzstandsgarantie durch die Erschliessungsvorschriften faktisch wegbedungen würde. Damit drohe den

Eigentümern, welche ihre Wärmeerzeugungsanlagen erst in jüngster Zeit erneuert hätten, der Anschlusszwang, welcher kantonalem Recht (PBG) widersprechen würde.

- b. § 34^{ter} PBG legt fest, dass Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, erneuert und teilweise abgeändert werden dürfen, sofern nicht überwiegende Interessen entgegenstehen. Die Besitzstandsgarantie sichert die Erwartung, dass der Bestand und die Nutzung vorhandener, rechtmässig geschaffener Sachwerte fortauern können und gewisse bauliche Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Die Besitzstandsgarantie schliesst indessen nicht aus, dass bei gewichtigeren Umänderungen (wie dem Einbau oder der Teilsanierung einer neuen Wärmeerzeugungsanlage) der zwischenzeitlich geänderten Rechtsordnung Rechnung getragen werden muss. Die Besitzstandsgarantie schützt nur die Anlage per se, solange sie nicht erneuert oder teilsaniert wird. Es wird von keinem Eigentümer einer Wärmeerzeugungsanlage verlangt, dass er die Anlagen sofort nach Inkrafttreten des Erschliessungsplanes ersetzen müsste, dies wäre unwirtschaftlich und nicht verhältnismässig. Nur beim Neubau eines Gebäudes oder bei einem Ersatz oder einer Teilsanierung der Wärmeerzeugungsanlage besteht die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Mit Ersatz ist nicht gemeint, dass ein einziges Teil der Anlage ausgetauscht werden muss. Reparaturen an einer bestehenden Wärmeversorgungsanlage lösen keine Anschlusspflicht aus.

§ 34^{ter} PBG bezieht sich ausschliesslich auf nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen in einer Bauzone und garantiert den Besitzesstand nur unter der Voraussetzung, dass nicht überwiegende Interessen entgegenstehen. Die öffentlichen Interessen an Umweltschutz, Nachhaltigkeit, Nutzung von Fernwärme und ökologisch vertretbaren und erneuerbaren Energien sowie das Interesse der Stadt und der RES, dass die Installationen für die Fernwärme zur Erreichung des Ziels der Reduktion des Energieverbrauches aus fossilen Brennstoffen genutzt werden, sind überwiegende Interessen, die der Erneuerung und Abänderung von nicht zonenkonformen Anlagen, in casu Wärmeerzeugungsanlagen, die nicht an die Fernwärme angeschlossen werden können, entgegenstehen. Die Besitzstandsgarantie gilt nicht uneingeschränkt, sondern schon im PBG selbst wird festgelegt, dass die Besitzstandsgarantie nicht gilt, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen. Nicht die Erschliessungsvorschriften bestimmen diese Einschränkung, sondern das PBG. Eigentümer, die ihre Wärmeerzeugungsanlage erst kürzlich erneuert haben, unterstehen der Anschlusspflicht erst, wenn sie die bestehende Anlage ganz oder teilweise ersetzen. Diese Regelung steht nicht im Gegensatz zu § 34^{ter} PBG, die Anschlusspflicht hebt die Besitzstandsgarantie nicht aus.

2.8. Verfahrensmängel und fehlende gesetzliche Grundlagen

- a. Gemäss den Einsprechern wurde das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren nach § 3 Abs. 2 PBG nicht eingehalten, so habe die geforderte öffentliche Mitwirkung nicht stattgefunden. Das Auflageprojekt bilde somit einzig die Bedürfnisse der RES ab, nicht jedoch die Bedürfnisse der betroffenen Bevölkerung. Die RES besitze keinen Status als Verwaltungseinheit und darum hätten Personen, die sowohl Mitglied der Behörden sind als auch Organfunktion für die RES ausüben bei den Beratungen in den Ausstand treten sollen. Da der Erschliessungsplan wesentliche verfassungsmässige Rechte verletze, müsse die Planaufgabe die gesetzlichen Grundlagen, welche die Einschränkungen rechtfertigen, nachweisen und sich auf diese stützen. Dies sei - mutmasslich, weil diese Grundlagen gar nicht existierten - nicht erfolgt. Der Masterplan, auf welchen der Raumplanungsbericht Bezug nehme, sei nur behördenverbindlich und dem Gemeinderatsbeschluss vom 19. Januar 2010 darauf gestützt grundeigentümerverbindliche Versorgungskonzepte zu entwickeln, sei nicht genügt worden, indem im Raumplanungsbericht jeglicher Bezug oder Verweis auf die dafür erforderlichen Grundlagen fehle.

- b. Das PBG schreibt vor, dass die Bevölkerung frühzeitig über Ziele und Ablauf der Planung informiert werden soll und dafür zu sorgen ist, dass diese in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Bevölkerung von Solothurn wurde bereits im Rahmen der Beschlussfassung des Masterplans Energie 2009 darüber informiert, dass eine grundeigentümerverbindliche Erschliessungsplanung mit Anschlusspflicht an die Fernwärme erlassen werden soll. Die entsprechenden Diskussionen und Beschlussfassungen waren im Rahmen der Gemeinderatssitzungen öffentlich und die Protokolle der Gemeinderatssitzungen sind für jedermann öffentlich zugänglich, da sie jeweils auf der Webseite der Stadt Solothurn aufgeschaltet werden. Auch in den Medien wurde immer wieder über die Beschlussfassung über den Masterplan Energie 2009 informiert. In der Solothurner Zeitung wurde ab Januar 2011 regelmässig über das Fernwärmeprojekt informiert (Artikel am 29. Januar 2011, 28. Juli 2011, 8. November 2011, 2. und 6. Februar 2012, 8. März 2012, 15. September 2012, 26. Februar 2013). Dies sind nur einige der Artikel, die ausführlich über das Fernwärmeprojekt berichtet haben.
- c. Über die Realisierung des Fernwärmenetzes durch die RES wurde laufend informiert und es fanden Informationsveranstaltungen dazu statt. Die Einladungen zu den Informationsveranstaltungen waren jeweils im Anzeiger publiziert, ebenso wurde jedes Mal darüber informiert, wenn wieder eine neue Bauetappe in Angriff genommen wurde, damit die Bevölkerung über die Arbeiten im Bilde war. Die RES hat insgesamt 4 Informationsveranstaltungen durchgeführt, dies am 24. Januar, 28. Oktober und 7. November 2011 und am 31. Januar 2012. Somit hatte die Bevölkerung über die Abläufe grundsätzlich Kenntnis und es stand der Bevölkerung frei, die Gemeinderatssitzungen zu diesem Thema zu besuchen. Auch deren Traktanden werden im Voraus öffentlich bekannt gegeben, ebenfalls auf der Webseite der Stadt Solothurn. Die öffentliche Auflage von Nutzungsplänen nähert sich einem Mitwirkungsinstrument, wenn die Auflage vor der Beschlussfassung stattfindet, was das Bundesrecht nicht verlangt. In einfachen und überschaubaren Fällen können also Mitwirkungs- und Einspracheverfahren auch parallel ablaufen und organisatorisch zusammengelegt werden. Der Anspruch der Bevölkerung auf Mitwirkung ist nicht formeller Natur wie der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 4 BV) oder die Verfahrensgarantien nach Art. 6 EMRK (Kommentar zum Bundesgesetz über Raumplanung, Rudolf Muggli, Rz 25). Fehlende Mitwirkung macht darum eine Planung nicht nichtig, sondern nur anfechtbar (Kommentar zum Bundesgesetz über Raumplanung, Rudolf Muggli, Rz 29). Durchsetzen kann den Anspruch auf Mitwirkung jedoch nur, wer rechtsmittelbefugt ist. Es fehlt jedoch das ordentliche bundesrechtliche Rechtsmittel, um derartige Mängel zu rügen. Die Planung dürfte aber wegen der Bundesrechtswidrigkeit von den zuständigen Aufsichtsbehörden nicht ohne weiteres genehmigt werden. Richtigerweise sollte sie von der Genehmigungsbehörde zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens an die Planerlassbehörde zurückgewiesen werden, sofern die betroffenen Interessen nicht ausnahmsweise durch eine Anhörung im Rahmen des Rechtsschutzes hinreichend offengelegt wurden (Kommentar zum Bundesgesetz über Raumplanung, Rudolf Muggli, Rz 29). Im Fall der Fernwärme wurden sehr viele Informationsveranstaltungen durchgeführt, an denen die Bevölkerung teilnehmen konnte und auch ihre Vorschläge oder Bedenken einbringen konnte. Jedoch hat kein formelles Mitwirkungsverfahren stattgefunden, welches auch als Mitwirkungsverfahren bezeichnet wurde. Die betroffenen Grundeigentümer haben jedoch im Einspracheverfahren genügend Gelegenheit, ihre Interessen vorzubringen. Im Rahmen der Behandlung der Einsprachen wird auf diese Eingaben vertieft eingegangen. Den Interessen der Betroffenen wird im vorliegenden Fall ausnahmsweise im Einspracheverfahren Rechnung getragen.
- d. Bezüglich der Ausstandspflicht gilt gemäss § 117 Gemeindegesetz (GG), dass Behördenmitglieder in den Ausstand treten müssen, wenn sie ein persönliches Interesse an der Sache haben oder wenn sie sich in anderer amtlicher Stellung schon einmal

mit der Sache befasst haben. Der Erlass des Nutzungsplanes erfolgt durch die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn und nicht durch die RES. Weder der Stadtpräsident noch der Leiter Rechtsdienst haben sich bei der RES mit dem Nutzungsplan befasst, da dieser gar nie ein Geschäft des Verwaltungsrats der RES war. Ein persönliches Interesse am Nutzungsplan kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Somit gibt es nach § 117 GG keinen Grund, warum die zwei genannten Personen in den Ausstand hätten treten sollen. Ergänzend ist zudem noch Folgendes festzuhalten: Die RES ist, entgegen der Ansichten der Einsprecher, ein dezentraler Teil der Verwaltung. Der Stadtpräsident und der Leiter Rechts- und Personaldienst sind gemäss § 12 Abs. 3 Statuten der RES von Amtes wegen Mitglieder des Verwaltungsrates. Dies, unter anderem, um die Koordination und die Interessen der Stadt gegenüber der RES sicherzustellen. Für den Verwaltungsratspräsidenten RES/Stadtpräsidenten Solothurn und den Verwaltungsrat/Leiter Rechts- und Personaldienst Solothurn gilt somit keine Ausstandspflicht, sondern durch die Statuten wird ausdrücklich festgelegt, dass sie eine Doppelfunktion innehaben. Da die Interessen der RES und die Interessen der Stadt identisch sind, entstehen somit auch keine Interessenkonflikte. Die Versorgung der Stadt Solothurn mit Fernwärme ist auch nicht das Projekt der RES, sondern im Masterplan Energie 2009 wurde festgelegt, dass geeignete Zonen der Stadt in Zukunft mit Fernwärme zu erschliessen seien, dies zur Verringerung des Verbrauches von fossilen Brennstoffen oder zum Verbrauch von atomarer Energie und zur Erreichung des Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft. Dieser Entscheid wurde vom Gemeinderat gefällt und nicht durch die RES. Die RES als Versorgerin der Stadt mit Energie hatte darauf gestützt mit dem Bau der Leitungen begonnen, um den Auftrag des Gemeinderates auszuführen. Ohne Beschluss des Gemeinderates hätte die RES nie von sich aus mit dem Bau eines Fernwärmenetzes begonnen. Der Entscheid für die Fernwärme war ein politischer Entscheid. Die RES hat die tatsächlichen Rahmenbedingungen geschaffen, indem sie das Leitungsnetz baute.

- e. Im Raumplanungsbericht vom 15. November 2013 kann auf Seite 5/11 unter Punkt 1.4 nachgelesen werden, dass § 39 Abs. 2 und 3 PBG die gesetzlichen Grundlagen für die Erschliessungsvorschriften sind. Die erforderlichen gesetzlichen Grundlagen wurden somit öffentlich aufgelegt. Die für die Einschränkung von Grundrechten anwendbaren gesetzlichen Vorschriften, sollten sie anwendbar sein, werden in BV 36 statuiert. Die rechtliche Grundlage ist jeweils in § 7 Energiegesetz i.V.m. § 39 PGB zu finden. Entgegen der Ansicht der Einsprecher wird die grundeigentümergebundene Anschlusspflicht nicht im Raumplanungsbericht festgelegt, sondern in den Erschliessungsvorschriften, welche im Ingress genau angeben, auf welche gesetzlichen Grundlagen sie sich stützen: „*der Gemeinderat der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, gestützt auf § 39 Abs. 2 und 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG) und Art. 18 des Reglements über die Versorgung von Energie und Wasser durch die Regio Energie Solothurn vom 11. September 1984, beschliesst:*“. Der Vorwurf der fehlenden gesetzlichen Grundlagen ist nicht stichhaltig.
- f. Es kann festgestellt werden, dass keine Verfahrensmängel bei der Auflage oder der Erstellung des Erschliessungsplanes vorliegen und auch keine Ausstandspflicht für den Stadtpräsidenten und den Leiter Rechts- und Personaldienst bei den Beratungen zur Fernwärme bestand. Ausserdem ist zu erwähnen, dass der Erschliessungsplan und die Erschliessungsvorschriften vom kantonalen Amt für Raumplanung geprüft wurden und mit Bericht zur abschliessenden Vorprüfung vom 4. Juli 2013 bewilligt wurden.

2.9. Verhältnismässigkeit der Kosten

- a. Ein Einsprecher (03/13) macht geltend, dass Abklärungen der RES für seinen Betrieb klar und deutlich gezeigt hätten, dass ein Anschluss an die Fernwärmeleitung massiv teurer wäre als die heute bestehende Gasheizungsanlage. Für die 23 Hotelzimmer

werde auch das Warmwasser mit der Heizanlage aufbereitet, dies sei sehr effektiv und schnell möglich, da grosse Mengen innert kurzer Zeit für das morgendliche Duschens zur Verfügung stehen müssten. Bei einem Anschluss an die Fernheizung sei dies nicht möglich und mit zusätzlichen hohen Mehrkosten verbunden. Diese Mehrkosten müssten gemäss Bundesverfassung vollständig entschädigt werden, da eine Befreiung von der Anschlusspflicht aus wirtschaftlichen Gründen nicht in § 3 Erschliessungsvorschriften erwähnt werde.

- b. Für den Einsprecher 03/13 besteht schon jetzt ein Anschlusszwang an das Energienetz (Strom, Wasser, Abwasser) der Stadt und der RES. Beim Anschluss an die Fernwärme bleiben die Energiekosten gleich hoch, jedoch sind die Betriebskosten geringer und der CO₂-Ausstoss sinkt. Insgesamt sinken also die Kosten für die Energieversorgung durch die tieferen Betriebskosten und die Umwelt wird geschützt, indem nachhaltige Energie verwendet wird. Wenn die Verhältnismässigkeit der Kosten nicht gegeben ist, resp. nur mit Mehrkosten von über 10 %, entfällt die Anschlusspflicht – sofern auf einen erneuerbaren Energieträger zurückgegriffen wird. Da schon heute, ganz ohne Anschlusspflicht, viele private und öffentliche Grundeigentümer freiwillig auf die Fernwärme zurückgreifen, kann davon ausgegangen werden, dass die Wirtschaftlichkeit des Systems gegeben ist. So entfallen z.B. Kosten für Hausinstallationen, Öltankanlagen, Service, Reparaturen. Da der Einsprecher die angebliche Abklärung der RES nicht beigelegt hat, ist eine vertiefte Prüfung seiner Behauptung nicht möglich. Bereits heute werden die Kantonsschule in Solothurn, die Schulhäuser Unterfeld und Pisoni in Zuchwil, das Hotel roter Ochsen in Solothurn, mehrere Mehrfamilienhäuser in Solothurn und Zuchwil sowie das Bürgerspital in Solothurn mit Fernwärme versorgt. Die Vorlauftemperatur von 110°C ist ausreichend, um sowohl die Warmwasseraufbereitung als auch die Heizenergie zur Verfügung zu stellen. Wenn sogar das Bürgerspital mit bedeutend mehr als 23 Zimmern und einem viel höheren Wasserverbrauch als ein anderes Stadthotel problemlos mit Fernwärme versorgt werden kann, ist nicht einzusehen, warum nicht auch das Hotel des Einsprechers mit Fernwärme versorgt werden könnte.
- c. Die Anschlusspflicht kann weder einer formellen noch einer materiellen Enteignung gleichgesetzt werden und zieht darum entgegen der Meinung des Einsprechers, keine Entschädigungspflicht nach sich. Sollten überhaupt Mehrkosten entstehen, was bisher nur behauptet und nicht belegt wurde, so würden diese in das allgemeine Geschäftsrisiko des Einsprechers fallen, wie z.B. eine Erhöhung des Öl- oder Gaspreises auch. Diese Auslagen werden auch nicht vom Staat ersetzt. Eine Befreiung von der Anschlusspflicht ist nur gegeben, wenn die neue Anlage für erneuerbare Energien mehr als 10 % teurer würde oder wenn eigene nutzbare Abwärme zur Verfügung steht, die mehr als 50 % des Energiebedarfs deckt oder wenn die erforderliche Nennleistung der Wärmeerzeugungsanlage unter 10 kW liegt. Eine Befreiung aus wirtschaftlichen Gründen ist nicht vorgesehen, weil die Fernwärme aus jetziger Sicht das kostengünstigste Heizungssystem darstellt. Ausserdem ist der Zweck des Erschliessungsplanes die ökologisch nachhaltige Versorgung der Stadt mit Energie und nicht die kostengünstigste Variante für den einzelnen Betroffenen. Gewisse Investitionen in die Zukunft müssen getroffen werden, auch wenn sie im Augenblick Mehrkosten verursachen.

Die von den Einsprechern vorgebrachten Rügen sind nicht stichhaltig. Aus den oben erwähnten Gründen sind die Einsprachen in allen Punkten abzuweisen. Einer Genehmigung des Erschliessungsplanes Fernwärme 1. Etappe mit Erschliessungsvorschriften steht nichts im Wege.

Antrag und Beratung

Gaston Barth hält einleitend fest, dass im Zusammenhang mit dem vorliegenden Geschäft eine Aufsichtsbeschwerde gegen den Gemeinderat eingereicht wurde. Dies konnte auch einer schweizerischen Tageszeitung entnommen werden. Die Anzeige deckt sich inhaltlich in etwa mit den Argumenten der Einsprecher/innen. Leider muss festgestellt werden, dass die Integrität der involvierten Personen bezweifelt wird und es wird ihnen Befangenheit vorgeworfen. Zu all diesen Einwänden wird die Stadtverwaltung zu gegebener Zeit zuhänden des Kantons Stellung nehmen. Unter anderem wird gegen Stadtpräsident Kurt Fluri und gegen den Referenten selber der Vorwurf der Befangenheit erhoben, da beide Verwaltungsräte der RES sind. Wie bekannt ist, üben sie dieses Amt von Amtes wegen aus. Dadurch wurde ihnen die Pflicht übertragen, sich für die Interessen der Stadt und der RES einzusetzen. Diese Interessen sind im vorliegenden Geschäft überhaupt nicht widersprüchlich, sondern gleich, auch wenn gewisse Personen dies gerne anders glaubhaft darstellen möchten. Der Referent versichert, dass er mit bestem Wissen und Gewissen ausschliesslich die ihm von der Stadt übertragenen Interessen vertritt. Seine Interessen sind offen dargelegt: Er hat weder persönliche Interessen noch Drittinteressen am vorliegenden Geschäft. Es besteht zudem auch keine Abtretungspflicht. Der VR der RES hat sich mit dem vorliegenden Geschäft weder befasst noch hat er einen abschliessenden Beschluss gefällt. Das, weil der Erlass von Erschliessungsplänen gar nicht in den Zuständigkeitsbereich der RES, sondern in denjenigen des Gemeinderates fällt. Der GR hat bekanntlich der Stadtverwaltung den Auftrag erteilt, das Geschäft in diesem Sinne vorzubereiten, dies als Teilvollzug des behördenverbindlichen Masterplans Energie. Der GR hat den Plan vor Planauflage mehrheitlich so beschlossen und – unter Vorbehalt von Einsprachen – auch bereits genehmigt. Es geht somit um das Geschäft der Stadt und nicht um ein Geschäft der RES. Mit der Möglichkeit Einsprache zu erheben, wird den von der Planung betroffenen Personen Gelegenheit geboten, ihre Interessen wahrzunehmen und einzubringen. Es geht um die formalisierte Form der Gewährung des rechtlichen Gehörs. Der Referent weist darauf hin, dass das vorliegende Verfahren im Gegensatz zur Beschwerde unentgeltlich ist. Es handelt sich weder um ein Gerichtsverfahren noch um ein Verwaltungsbeschwerdeverfahren. Der Rechtsdienst muss bei der Behandlung eines solchen Geschäftes davon ausgehen, dass das Geschäft grundsätzlicher Wille des GR ist und es werden deshalb nur allfällige rechtliche Hindernisse dagegen geprüft. Mit anderen Worten: Die Einsprachen werden ausschliesslich in rechtlicher Hinsicht zuhänden des GR geprüft. Abschliessend verweist er auf den Antrag der Gemeinderatskommission und er bittet, auf das Geschäft einzutreten und den Anträgen zuzustimmen.

Urs Unterlerchner hält im Namen der FDP-Fraktion fest, dass sie auf das Geschäft eintreten wird. Sie bedankt sich bei der Verwaltung für die Erarbeitung der vorliegenden Unterlagen. Es ist ihr bewusst, dass heute juristische Fragen beantwortet werden müssen und keine politischen Meinungen betreffend Fernwärme gefragt sind. Sie ist sich jedoch sicher, dass auch die anderen Fraktionen die beiden Themen mischen werden, weshalb der Referent trotzdem die Haltung der FDP-Fraktion zum Thema Fernwärme festhalten will. Sie hat mehrfach festgehalten, dass sich Fernwärme für die ökologische Wärmeversorgung geradezu aufdrängt. Deshalb unterstützt sie den Ausbau der Fernwärme. Sie tut sich hingegen schwer damit, den Einwohner/innen einen Anschluss für ein explizites Wärmeerzeugungssystem vorzuschreiben. Wären von der Anschlusspflicht lediglich Gebäude der Stadt oder des Kantons betroffen, würde wohl kaum so emotional über das Geschäft diskutiert. Die Einsprecher/innen sind u.a. der Meinung, dass mit dem Erschliessungsplan und den dazugehörigen Erschliessungsvorschriften ihre Grundrechte verletzt werden. Mit Sicherheit erfolgt ein Eingriff in die Grundrechte, die Frage ist nur, ob sich dieser rechtfertigen lässt oder nicht. Dafür braucht es eine genügende gesetzliche Grundlage, ein öffentliches Interesse und der Eingriff müsste verhältnismässig sein. Im Gegensatz zur Verwaltung ist sie sich nicht so sicher, ob die bestehende gesetzliche Grundlage einen Eingriff – wie sie der GR vorgesehen hat - rechtfertigt. Die Erschliessungsvorschriften sind dermassen unklar formuliert, dass keiner genau weiss, wann er dazu verpflichtet werden kann, seine bestehenden Liegenschaften

an die Fernwärme anschliessen zu müssen. Sie hat bereits früher darauf hingewiesen, dass die Formulierung „für bestehende Liegenschaften bei einem Ersatz oder wesentlichen Teilersatz“ nicht präzise genug sei. Sogar die Verwaltung scheint diese Formulierung immer wieder anders auszulegen. Zitat aus dem vorliegenden Antrag (Seite 4): „Erst wenn grössere Teile ersetzt werden müssen oder eine neue Anlage eingebaut werden soll, wird die Anschlusspflicht vorgeschrieben, faktisch bedeutet das, das erst bei einer Totalerneuerung der Wärmeerzeugungsanlage auf die Fernwärme umgestiegen werden muss.“ Was gilt nun? Wenn der Brenner, Kessel, Kamin, Radiator oder Tank saniert werden müssen? Die Verwaltung scheint den wesentlichen Teilersatz einer Totalsanierung gleichzustellen. Wieso wird trotzdem zwischen Ersatz und wesentlichem Teilersatz im Gesetz unterschieden? Ausserdem ist auch folgende Formulierung nicht präzise genug: „sofern keine wesentlich höheren Erneuerungs-, Umstellungs- und Betriebskosten (insgesamt mehr als 10 %) zu erwarten sind als bei der Verwendung eines anderen erneuerbaren Energieträgers.“ (Antrag Seite 6). Schlussendlich wurde noch vollständig auf Übergangsfristen verzichtet. Dies sind nur einige Punkte, die sie kritisch hinterfragt. Die angesprochenen Punkte betreffen lediglich die gesetzliche Grundlage. Von der Verhältnismässigkeit wurde noch gar nicht gesprochen. Aus juristischer Sicht ist ein Eingriff verhältnismässig, wenn er geeignet, erforderlich und zumutbar ist. Die Stadt will mit dem Anschlusszwang Fernwärme fördern und den CO₂-Ausstoss reduzieren. Dazu ist dieser geeignet und einige würden sogar sagen, dass er zumutbar sei. Der Anschlusszwang ist jedoch sicher nicht erforderlich. Erforderlich bedeutet: „eine Massnahme ist erforderlich, wenn sie in sachlicher, zeitlicher, persönlicher und räumlicher Hinsicht das mildeste unter allen gleichwirksamen Mitteln darstellt.“ Im Antrag Seite 5 wurde festgehalten: „ist eine Anschlusspflicht aus Sicht der RES somit für den Ausbau nicht mehr unbedingt notwendig, da die Fernwärme vom Markt sehr gut aufgenommen wurde und die angeschlossene Wärmeleistung weit über dem geplanten Wachstum ist.“ Der Anschlusszwang ist somit also nicht erforderlich, da die Fernwärme auch ohne Zwang genügend genutzt wird. Anlässlich der Debatte im November hat die FDP-Fraktion diverse Anträge gestellt und genau auf diese Probleme hingewiesen. Leider hat eine Mehrheit des GR anders entschieden. Wie bei juristischen Fragen üblich, wird der Experte gefragt und es folgen vier unterschiedliche Meinungen. Aus diesem Grunde würde sie begrüssen, wenn sich ein Gericht zu dieser Angelegenheit äussern könnte. Eine knappe Mehrheit der FDP-Fraktion ist der Meinung, dass ein Grundrechtseingriff – wie ihn die Mehrheit des GR in den Erschliessungsvorschriften gutgeheissen hat – nicht zulässig ist. Eine knappe Mehrheit der FDP-Fraktion wird die Einsprachen gutheissen und den Erschliessungsplan Fernwärme 1. Etappe mit Erschliessungsvorschriften nicht genehmigen. Der Rest der FDP-Fraktion wird sich enthalten oder den Anträgen der GRK zustimmen.

Matthias Anderegg hält im Namen der SP-Fraktion fest, dass anlässlich der heutigen Sitzung über den GRK-Antrag zu befinden ist. Sie wird auf das Geschäft eintreten und den Anträgen einstimmig zustimmen. Die Thematik rund um die Anschlusspflicht wurde schon mehrere Male diskutiert. Die Formulierungen und Reglemente sind nachvollziehbar. Seitens der RES wurde begründet, weshalb an der Anschlusspflicht festgehalten werden soll, dies im Zusammenhang mit dem zunehmend sinkenden Bedarf sowie den Ausbauten und Sanierungen des Wärmebedarfs. **Die SP-Fraktion wird auf das Geschäft eintreten und den Anträgen zustimmen.**

Gemäss **Peter Wyss** hat die CVP/GLP-Fraktion die Vorlage sehr intensiv diskutiert. Sie dankt dem Rechts- und Personaldienst für die detaillierten Ausführungen. Betreffend Behandlung der Einsprachen sieht sie keine Verletzung der Eigentumsgarantie, der Wirtschaftsfreiheit, der Prinzipien des Wettbewerbsrechts sowie der Rechtsgleichheit und des Willkürverbots sowie auch keine Verfahrensmängel und keine fehlenden gesetzlichen Grundlagen. Sie steht voll und ganz hinter dem Projekt Fernwärme und unterstützt den dazugehörenden Erschliessungsplan. Mehr Mühe bekundete sie bereits anlässlich der GR-Sitzung im November 2013 mit den Anschlussvorschriften. Aus diesem Grunde stellte sie damals den Antrag, diese zur Überarbeitung zurückzuweisen. Diese hätten sanfter definiert werden können. Aus ihrer Sicht wurden diese zu starr definiert und beinhalten gleichzeitig zu viele

offene Punkte, wie z.B. die Definition eines Teilersatzes, RES als Vollzugsbehörde, der Rechtsweg, wer ist berechtigt Fernwärmeanschlüsse vorzunehmen, was gilt als erneuerbare Energie (Stichwort Biogas) etc. Bezüglich dem Antrag Nr. 2 (Genehmigung des Erschliessungsplans 1. Etappe mit den Erschliessungsvorschriften) ist sie der Meinung, dass die Genehmigung bereits an der GR-Sitzung im November 2013 erfolgt ist. **Aus diesem Grund wird die CVP/GLP-Fraktion den Anträgen zustimmen – dies mit den angebrachten Vorbehalten.**

Brigit Wyss hält im Namen der Grünen fest, dass sie über die Medienpräsenz (Zeitung) erstaunt ist. Die Ausführungen erachten sie als sehr fundiert und sie würden einen allfälligen Gang ans Bundesgericht nicht fürchten. Der GR hat seinerzeit den Masterplan Energie einstimmig verabschiedet. In diesem wurde u.a. festgehalten, dass die Fernwärme wo immer möglich eingesetzt werden soll. Falls effektiv eine Verletzung der Eigentumsgarantie vorliegen sollte, verweisen sie auf das kantonale Energiegesetz, Paragraph 7 (Energieversorgung in den Gemeinden), Absatz 1: *„Die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für Gas- und Wärmeversorgung ausscheiden, die Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen.“* Im kantonalen Planungs- und Baugesetz (Paragraph 39) wurde zudem Folgendes festgehalten: *„Die Einwohnergemeinden erstellen soweit erforderlich Konzepte über die Gestaltung der Erschliessungsräume“* – Buchstabe f) Vorschriften über die zu wählenden Energieträger. Aus ihrer Sicht sind die gesetzlichen Grundlagen hieb- und stichfest. Der Konzessionsvertrag wurde vom GR verabschiedet. Im Weiteren halten sie fest, dass ein neues Gutachten vom Kanton Baselland besteht. Dieser hat ein Energiekonzept erstellt und dabei abgeklärt, ob der Inhalt rechtlich standhält. Für das Gutachten wurden die neusten Bundesgerichtsentscheide beigezogen. Es wird dabei festgehalten, dass u.a. ein Verbot von Elektro- und Ölheizungen, eine Anschlusspflicht an einen bestehenden Wärmeverbund „grundsätzlich zulässig bestimmt werden kann“. Es handelt sich dabei um ein Gutachten, in dem auf andere Kantone mit ähnlichen Gesetzesgrundlagen hingewiesen wird. Das Bundesgericht wird sich wahrscheinlich noch einige Male mit dieser Thematik befassen müssen. Für die Grünen ist es wichtig, dass eine flexible Lösung angestrebt wird. Sie gehen davon aus, dass die RES bei Sanierungen den nötigen Spielraum nutzen und niemanden zu einem Fernwärmeanschluss zwingen wird, wenn die Ausgangslage im Graubereich ist. Aus eigener Erfahrung hält die Referentin fest, dass ihr durch den Anschluss an die Fernwärme keine erhöhten Nebenkosten entstanden sind, die Investitionskosten waren jedoch höher als sie z.B. beim Öl gewesen wären. Sie hält jedoch fest, dass dies in 10 Jahren umgekehrt sein wird. **Die Grünen werden auf das Geschäft eintreten und den Anträgen einstimmig zustimmen.**

René Käppeli hält im Namen der SVP-Fraktion fest, dass anlässlich der Genehmigung des Masterplans Energie betreffend Anschlusspflicht der sogenannte „Ansatz Lyss“ zur Sprache kam. Darin ist eine Formulierung enthalten, wann angeschlossen werden muss und wann vom Anschluss befreit werden kann. Anlässlich der GR-Sitzung im November 2013 wurde dieser Ansatz etwas relativiert, trotzdem wurde er als Ansatz beibehalten. Nun kommt der wirtschaftliche Ansatz dazu. Die Frage ist nun, zu welchen Preisen die Fernwärme den Kunden verkauft wird. Sollte der Preis für die Fernwärme deutlich über demjenigen anderer Energieträger liegen, mag wohl ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit vorliegen. Gemäss der Vorrednerin scheint dies jedoch nicht der Fall zu sein. **Die SVP-Fraktion wird auf das Geschäft eintreten und den Anträgen zustimmen.**

Lea Wormser bezieht sich auf das Votum der FDP-Fraktion, dass sie begrüßen würde, wenn sich ein Gericht zu dieser Angelegenheit äussern könnte. Bei diesem Wunsch wäre es umso sinnvoller, die GRK-Anträge zu genehmigen, da dadurch die Einsprecher/innen die Möglichkeit für einen Weiterzug an die nächste Instanz hätten.

Gaston Barth erinnert, dass Gesetze aus vielen unbestimmten Rechtsbegriffen bestehen, die im jeweiligen Anwendungsfall definiert werden müssen. Dabei gibt es eine Verwaltungspraxis und eine Gerichtspraxis. Es bestehen Rechtsbegriffe, die entsprechend ausgelegt werden. Im Hintergrund zu den Vorschriften stehen Statuten, Konzessionen, Reglemente usw. Der konstruierte Widerspruch ist seines Erachtens nicht vorhanden. Im so genannten Graubereich kann zweifellos zusammen mit der RES eine Lösung gefunden werden. Es handelt sich um eine verhältnismässig moderate Anschlusspflicht. Er ist erstaunt, dass eine solche Bestimmung auf einen so grossen Widerstand stossen kann. Es gibt viel tiefere und weitergehende Eigentumseinschränkungen im Planungsrecht. Es handelt sich im vorliegenden Fall auch darum, dass eine sinnvolle erneuerbare Energie an bestimmten Orten zum Einsatz gelangen soll. Die Anlagen amortisieren sich über 40 Jahre, die längsten Verträge dauern 20 Jahre. Es braucht deshalb möglichst viele Haushalte, die sich anschliessen, damit die Fernwärme für die Angeschlossenen auch weiterhin möglichst günstig angeboten werden kann. Bezüglich Antrag 2 hält er fest, dass beim GR-Beschluss im November 2013 festgehalten wurde, dass er den Erschliessungsplan unter Vorbehalt der Einsprachen genehmigt. Nachdem die Einsprachen nun behandelt wurden, muss der GR den Erschliessungsplan nochmals genehmigen.

Gemäss **Urs Unterlerchner** würde das Geschäft bei einer Nichtgenehmigung der Anträge zurückgewiesen. Abgesehen vom juristischen Aspekt müsste auch das Bauchgefühl darauf hinweisen, dass solche Regelungen nicht im Sinne der Einwohner/innen sind. Für ihn ist es unverständlich, mit welcher Leichtigkeit einige Gemeinderätinnen und Gemeinderäte in die Grundrechte der Einwohner/innen eingreifen und auch bürgerliche Politiker/innen unter dem Deckmantel des Umweltschutzes so leichtfertig Grundrechte beschränken. Mit einem lockeren Handerheben wird ein Grundrechtseingriff beschlossen und gleichzeitig auch zusätzliche Kosten von 10 Prozent. Dies im vollen Bewusstsein darum, dass es sich um Kosten im fünfstelligen Bereich handeln kann. Der Wettbewerb der Energieanbieter wird auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt. Mit den vorliegenden Vorschriften wird der Wettbewerb in diesem Bereich vollkommen beseitigt. Die Fernwärme erhält durch die protektionistische Strukturpolitik nicht nur einen Vorzug, sondern eine Monopolstellung. Starker Zwang war noch nie zielführend und jede/r Hauseigentümer/in soll selber entscheiden können, welche Wärmeerzeugung er/sie nutzen will. Wer selber rechnen kann, wird sich für die ökologischste und ökonomischste Variante entscheiden. Es ist unbestritten, dass es überall Anschlusszwänge gibt, das kantonale Recht gibt diese vor. Es fragt sich nur, ob dies in der vorliegenden Form vorgesehen ist. Für eine Neubausiedlung ist dies unbestritten.

Matthias Anderegg wird in seinem beruflichen Alltag täglich mit Anschlussreglementen konfrontiert. Die vorliegende Auslegung kann er deshalb als sehr verständlich bezeichnen.

Gemäss **Reiner Bernath** ist es unbestritten, dass mit der Energie ein riesiges Umweltproblem besteht. Zur Lösung dieses Problems entstehen nun neue Pflichten für alle. Es kann beobachtet werden, dass auch in der Vergangenheit bei der Einführung solcher neuer Pflichten oder Obligationen Opposition vorhanden war. Dabei erinnert er an die Einführung des Katalysator-Obligatorium, des Krankenkassenobligatoriums oder sogar an die Einführung der allgemeinen Schulpflicht. Schlussendlich waren diese Vorgaben zum Wohle aller, weshalb neue Pflichten eigentlich freudig entgegengenommen werden sollten.

Bezüglich Eingriff in die Grundrechte erkundigt sich **Franziska Roth**, wo der Unterschied liegt, ob bei einem Neubau oder bei einer Sanierung die Anschlusspflicht vorgeschrieben wird.

Gaston Barth hätte aus rechtlichen Gleichbehandlungsgründen mehr Bedenken, wenn die Vorschrift ausschliesslich Neubauten betreffen würde. Bei bestehenden Gebäuden, insbesondere in der Altstadt, handelt es sich bei der Fernwärme um die richtige Energie. Er weist darauf hin, dass viele gerne anschliessen möchten, dies aufgrund der noch fehlenden Leitungen jedoch (noch) nicht machen können.

Urs Unterlerchner ergänzt, dass der Unterschied darin liegt, dass bei Neubauten die Pflicht von Anfang an bekannt ist, d.h. also bereits beim Kauf eines Grundstücks. Bei Sanierungen ist dies nicht der Fall, d.h. die Spielregeln ändern während des Spiels.

Gemäss **Brigit Wyss** wird im bereits angesprochenen basellandschaftlichen Gutachten ebenfalls festgehalten, dass die Vorschriften für Neubauten weniger problematisch sind (Eingriff in die Besitzstandsgarantie). Im Gutachten wird jedoch auch festgehalten, dass es eine Frage der Übergangsfrist ist. Gemäss **Urs Unterlerchner** besteht eine solche eben nicht. **Brigit Wyss** gibt zu bedenken, dass in den Vorschriften nicht alle Details festgehalten werden können. So viel Vertrauen sollte in die ausführenden Gremien vorhanden sein.

Urs Unterlerchner hat dieses Vertrauen nicht. Im Gegensatz zu Matthias Anderegg konnte er kein Reglement finden, das so ausgestaltet ist wie dasjenige der Stadt Solothurn. Die anderen Reglemente betreffen Neubauten. Bei Altbauten werden diese detaillierter geregelt, oder es besteht eine Übergangsfrist. Wäre das Reglement der Stadt Solothurn wirklich so alltäglich, wie es dargestellt wird, würde sich ein Teil der FDP-Fraktion nicht so stark dagegen wehren.

Stadtpräsident **Kurt Fluri** bittet abschliessend den GRK-Anträgen zuzustimmen und damit das auszuführen, was im Januar 2010 beschlossen, vom Kanton vorgeprüft und genehmigt wurde. Der Artikel in der Weltwoche ist ein Beispiel für die Diskussionskultur um das Geschäft. Die Zeitung hat weder ihn noch Gaston Barth interviewt. Die Thematik sorgte nur bei der betroffenen Zeitung für Wirbel und nicht in der Stadt Solothurn.

Gestützt auf den Antrag der Gemeinderatskommission wird mit 23 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung

beschlossen:

1. Die Einsprachen 03/13, 04/13, 05/13, 06/13 werden abgewiesen.
2. Der Erschliessungsplan Fernwärme 1. Etappe mit Erschliessungsvorschriften wird genehmigt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates kann gemäss § 17 PBG innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Diese soll einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Verteiler

als Auszug an:

Rechts- und Personaldienst
Stadtbauamt
ad acta 760-4, 793

als Dispositiv an:

Einsprecher/innen vertreten durch Rechtsanwalt Dominik Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten (eingeschrieben)

1. Juli 2014

Geschäfts-Nr. 35

4. Immobilien- und Unterhaltsstrategie

Referenten: Andrea Lenggenhager, Leiterin Stadtbauamt
Reto Notter, Finanzverwalter
Vorlagen: Antrag der Gemeinderatskommission vom 5. Juni 2014
Immobilien- und Unterhaltsstrategie Hochbauten: Grundsätze vom November 2013
Immobilien- und Unterhaltsstrategie Hochbauten: Analysenbericht und Massnahmenplan vom Februar 2014

Ausgangslage und Begründung

Die Stadt Solothurn ist Eigentümerin eines umfassenden Immobilienportfolios von Hochbauten aus dem 16. Jahrhundert bis zum neueren Baujahr 1997. Die Gebäude der Stadt Solothurn stellen einen hohen Wert des Kulturgutes der Stadt Solothurn und einen wichtigen Kosten-Nutzen-Faktor dar. Das Liegenschaftsportfolio umfasst derzeit 286 Objekte, wovon 162 Objekte für die Immobilien- und Unterhaltsstrategie als relevant ausgeschieden wurden. Diese repräsentieren einen Neuerstellungswert von 388 Mio. Franken. 113 Objekte sind heute dem Verwaltungsvermögen und 49 Objekte dem Finanzvermögen zugeteilt.

Der Nachholbedarf von Instandsetzungs- und Unterhaltsmassnahmen ist an den Gebäuden ersichtlich und den verantwortlichen Stellen bekannt. Damit der Unterhaltsbedarf transparent dargestellt und kommuniziert werden kann, hat das Stadtbauamt in den Jahren 2010/2011 eine Bestandsaufnahme sämtlicher Hochbauten durchgeführt. Die Liegenschaftsbewertung weist mehrheitlich einen mittleren bis hohen Unterhaltsbedarf aus. Für die nächsten 25 Jahre ist ein Bedarf von 265 Mio. Franken (10.6 Mio. Franken pro Jahr) für Instandsetzungsmassnahmen und Massnahmen des Finanzplans 2014/2017 ausgewiesen. Zusätzlich muss für die laufende Instandhaltung mit weiteren rund 3.9 Mio. Franken pro Jahr gerechnet werden. Damit beläuft sich der jährliche Unterhaltsbedarf für die Hochbauten auf durchschnittlich 14.5 Mio. Franken.

Es ist klar zu erkennen, dass der ausgewiesene Bedarf für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen im Bereich der Hochbauten nicht mit den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln von total 7 bis 8.5 Mio. Franken (4 bis 5 Mio. Franken in der Investitionsrechnung und 3.5 Mio. Franken in der Laufenden Rechnung) gedeckt werden kann. Der Substanzerhalt des grossen und anspruchsvollen Immobilienportfolios kann mittel- bis langfristig mit den zur Verfügung gestellten Finanzmitteln nicht sichergestellt werden. Der Handlungs- und Gestaltungsspielraum der Stadt Solothurn verringert sich, ohne dass ein Zusatznutzen für die Öffentlichkeit entsteht (reiner Werterhalt).

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde eine Immobilien- und Unterhaltsstrategie ausgearbeitet, die nun vorliegt und vom Gemeinderat für die Umsetzung beschlossen werden kann. Die Immobilien- und Unterhaltsstrategie besteht aus den zwei folgenden Dokumenten, die dem Antrag beigelegt sind:

- Grundsätze
- Analysenbericht und Massnahmenplan

Projektziele

Mit der vorgelegten Immobilien- und Unterhaltsstrategie sollen Grundsätze definiert werden, um das Immobilienportfolio aktiv und nachhaltig zu bewirtschaften und auf die Bedürfnisse der Nutzer/Betreiber auszurichten. Zudem wurden Massnahmen gesucht, um das Immobilienportfolio mit den zur Verfügung gestellten Finanzmitteln abzugleichen und dessen Werterhalt langfristig zu sichern.

Das Projekt orientiert sich an folgenden Leitsätzen:

- Die Stadt Solothurn betreibt eine aktive und systematische Immobilienpolitik. Die Gebäude und Grundstücke stellen einen realen Wert dar und dienen dem Zweck zur Erfüllung der Aufgaben.
- Mit einem nachhaltigen und verantwortungsvollen Bau- und Immobilienmanagement wird eine kostengünstige Infrastruktur mit dem bestmöglichen Nutzen für die Erfüllung der Kernaufgaben der Stadt Solothurn sichergestellt.
- Die städtischen Bauten sollen Vorbild sein. Der Lebensraum wird langfristig positiv in räumlicher, wirtschaftlicher sowie ökologischer und sozialer Hinsicht mitgestaltet.
- Die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios erfolgt auf Basis von klar definierten Prozessen und orientiert sich an der von der Politik beschlossenen Immobilien- und Unterhaltsstrategie (siehe Bericht Immobilien- und Unterhaltsstrategie, Grundsätze).
- Der Instandsetzungsbedarf bei den Finanzliegenschaften darf nicht dazu führen, dass notwendige Investitionen bei den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen blockiert werden.

Vorgehen

Das Stadtbauamt hat in den Jahren 2010/2011 den Zustand sämtlicher Hochbauten der Stadt erfasst und bewertet. Die Zustandserhebung konzentrierte sich auf die Bewertung der einzelnen Bauteile in Bezug auf deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Der Anteil der einzelnen Bauteile wurde am Gesamtwert der Bausubstanz bewertet. Mit der Software „Stratus“ konnten das Altersverhalten simuliert und zukünftige Instandsetzungszeitpunkte berechnet werden. Die Daten und Werte sind in einer intern erstellten Gebäudeübersichtsliste eingetragen. Sie dienen der ersten Betrachtung des Immobilienportfolios und ersten Grobkostenschätzungen im Finanzplan. Die Kenndaten bilden die Grundlage für die nächsten zwei Phasen der Analyse des Immobilienportfolios und der Ausarbeitung der Immobilienstrategie mit klaren definierten Grundsätzen. Für die Bearbeitung wurde folgende Projektorganisation pro Phase gebildet:

Das Projektteam für die Portfolioanalyse (Phase 1) bestand aus Andrea Lenggenhager, Leiterin Stadtbauamt, Lukas Reichmuth, Chef Hochbau, und Reto Notter, Finanzverwalter. Externe Unterstützung leistete das Büro Wüest & Partner AG. Für die in Phase 2 ausgearbeitete Strategie (Grundsätze und Immobilienstrategie) wurde das Projektteam durch eine Begleitgruppe mit folgenden Teilnehmenden ergänzt: Beat Käch (FDP), Markus Jäggi (FDP), René Käppeli (SVP), Marianne Urben (Grüne), Lea Wormser (SP), Sergio Wyniger (CVP), Gaston Barth, Leiter Rechts- und Personaldienst, und Hansjörg Boll, Stadtschreiber.

Vergleich des Immobilienportfolios Stadt Solothurn mit anderen Gemeinden

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Erkenntnisse aus Analysenbericht und Massnahmenplan dargestellt.

Abschätzung zukünftiger Unterhaltsbedarf

In Tabelle 1 sind die Kennzahlen, basierend auf den Zustandserfassungen von 2010/2011 (Roher / WIF), ersichtlich. Der mittels Stratus erfasste Instandsetzungsbedarf über die nächsten 25 Jahre wird auf rund 265 Mio. Franken respektive 10.6 Mio. Franken pro Jahr geschätzt. Davon entfallen rund 38 Mio. Franken auf Zusatz- und Erweiterungsbedürfnisse, der Rest umfasst den reinen Werterhalt der bestehenden Bauten.

IST-Bestand		Verwaltungsvermögen	Finanzvermögen	Total
Gebäudebestand	(Objekte)	113	49	162
Neuerstellungswert	(Mio. Fr.)	331.0	56.3	387.3
Investitionsbedarf (25 J.,inkl. Zusatzbedarf)	(Mio. Fr.)	228.8	35.6	264.4
Investitionen pro Jahr	(Mio. Fr.)	9.2	1.4	10.6

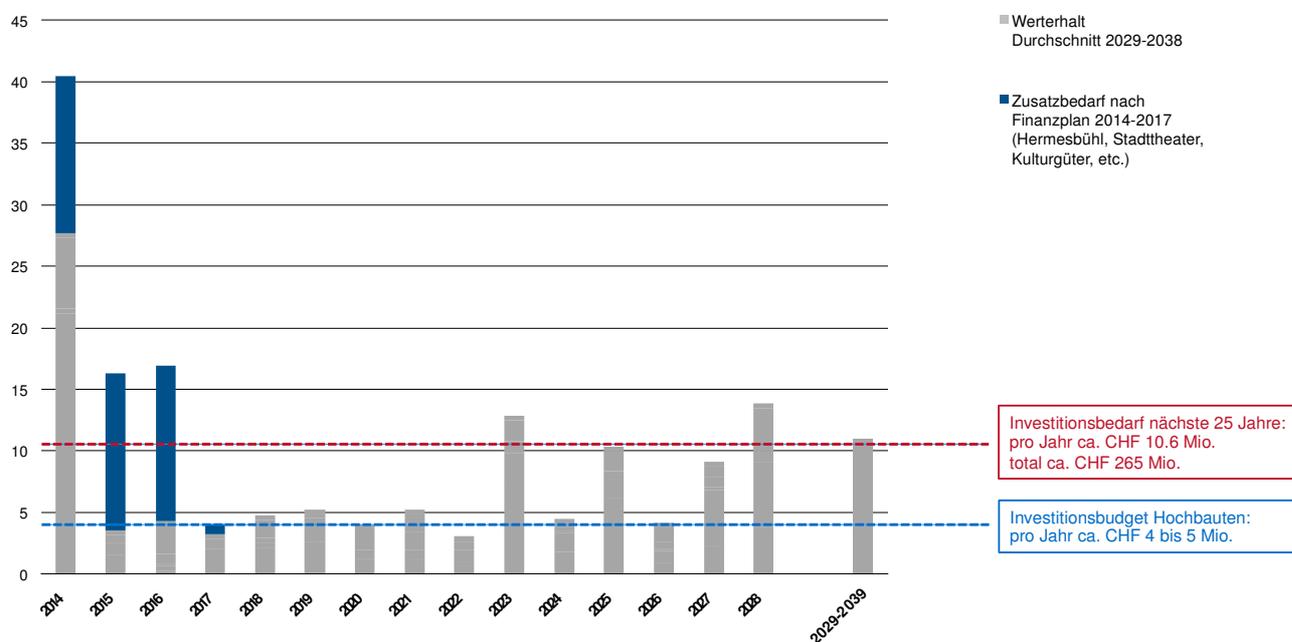
Instandhaltungsbedarf (IH) pro Jahr Mio. Fr.
 Investitionen: Instandsetzungsbedarf gemäss Roher / WIF, Zusatzbedarf gemäss Finanzplan 2014-2017

Tabelle 1: Kennzahlen nach Stratus, Zusatzbedarf gemäss Finanzplan 2014-2017

Übersicht Investitionsbedarf und Finanzmittel

In Grafik 1 wird der Investitionsbedarf über die nächsten 25 Jahre gemäss Tabelle 1 dargestellt. Die dunkle Fläche stellt den Zusatzbedarf nach Finanzplan 2014-2017 dar (total ca. 38 Mio. Franken). Ersichtlich ist die grosse Differenz zwischen dem jährlichen Investitionsbedarf (10.6 Mio. Franken pro Jahr) über die nächsten 25 Jahre und dem zur Verfügung stehenden Budget von 4 bis 5 Mio. Franken pro Jahr.

Instandsetzungen in Mio. CHF (auf Basis Stratus und Finanzplan)



Grafik 1: Investitionsbedarf über 25 Jahre, gemäss Stratus (Abbildung 15 Jahre)

Schlussfolgerung aus der Analysephase:

Aus der Analyse des Immobilienportfolios lassen sich folgende Erkenntnisse ziehen:

- 40 % des Instandsetzungsbedarfs fallen auf denkmalgeschützte Objekte. Die Sanierung dieser Objekte ist zeit- und kostenintensiv.
- Die höchste Altersentwertung liegt bei den Bildungsbauten und Finanzliegenschaften.
- Die Bildungsbauten als grösstes Teilportfolio weisen mit 103 Mio. Franken den höchsten Investitionsbedarf auf. Einige Planungen sind bereits angestossen und im Finanzplan abgebildet. Zum Teil bestehen schon Vorfinanzierungen.
- Die Schulhäuser werden mit ihren Grossprojekten die Investitionsplanung dominieren. Sie werden in der Finanzplanung den Takt vorgeben, kleinere Sanierungen müssen als Manövriermasse gesehen werden. Dies erfordert eine gute Planung und ein professionelles Bauprojektmanagement.
- Die Objekte des Verwaltungsvermögens sind grundsätzlich als betriebsnotwendig zu erachten. Sie weisen über die nächsten 25 Jahre einen geschätzten Investitionsbedarf von rund 229 Mio. Franken (9.2 Mio. Franken pro Jahr) auf. Direkt veräusserbar sind nur Liegenschaften im Finanzvermögen mit einem Investitionsbedarf von rund 35.6 Mio. Franken.
- Bei einigen Liegenschaften im Finanzvermögen dürfte der Investitionsbedarf nicht mit den zukünftigen Erträgen gedeckt werden können. Bei diesen Objekten scheint ein Verkauf rentabel, was jedoch noch zu prüfen ist.

Schlussfolgerung aus Vergleich zu anderen Gemeinden

Im Kapitel 4 des beiliegenden Analysenberichtes und Massnahmenplans wurde das Immobilienportfolio der Stadt Solothurn mit den Liegenschaftsbeständen ähnlich grosser Gemeinden und Städte verglichen. Folgende Erkenntnisse ergeben sich:

- Der Anteil des Finanzvermögens liegt mit 15% etwas über den Vergleichsportfolios (11%).
- Das Verhältnis zwischen Portfoliogrösse einerseits und Anzahl Einwohner sowie Ertragskraft andererseits liegt in einer durchschnittlichen, wenn auch nicht vorteilhaften Grössenordnung.
- Im Vergleich zu jüngeren Agglomerationsgemeinden, wie z.B. Köniz oder Kloten, verfügen historische Städte wie Solothurn, Thun und Schaffhausen über einen grösseren Altstadt-kern. Die Sanierung dieser Objekte ist zeit- und kostenintensiv.

Strategie, Handlungsfelder und Massnahmen

Die Immobilien- und Unterhaltsstrategie ist in Form von allgemeinen Grundsätzen verfasst, die teilweise noch über konkrete Prozessschritte und Einzelentscheide umgesetzt werden müssen. Wichtige und unmittelbare Umsetzungsschritte sind in den Grundsätzen des Kapitels 2 „Organisation und Prozesse“ sowie Kapitel 6 „Finanzliegenschaften“ festgehalten. Diese Grundsätze zielen schwergewichtig auf die Reduktion des langfristigen Unterhaltsbedarfs ab und postulieren eine periodische Überprüfung des Portfolios und der verfolgten Objektstrategien.

Gemäss Immobilien- und Unterhaltsstrategie sowie bereits bestehender Bestimmungen sind Liegenschaften, die nicht der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen, ins Finanzvermögen zu transferieren und nach den entsprechenden Kriterien zu bewirtschaften. Im Rahmen der erfolgten Portfolioüberprüfung wurden 11 Objekte identifiziert, die ins Finanzvermögen umzuteilen wären. Gleichzeitig wird für 2 Liegenschaften des Finanzvermögens vorgeschlagen, diese künftig im Verwaltungsvermögen zu führen.

Anhand der Analyse des Immobilienportfolios und den darin enthaltenen angewandten Grundsätzen hat sich gezeigt, dass für sämtliche 162 Objekte die Objektstrategien „Halten“ oder „Abstossen“ abgeleitet werden können.

Objekte „Abstossen“

In einer ersten Prüfung wurden 34 Objekte als potenziell veräusserbar klassiert (vgl. auch Tabelle 4). Die 34 Objekte erfüllen keines der in der Immobilien- und Unterhaltsstrategie genannten nicht-wirtschaftlichen Ziele. Zudem stehen die notwendigen Instandsetzungskosten (ca. 26.7 Mio. Franken) in einem ungünstigen Verhältnis zu den zukünftigen, kapitalisierten Erträgen (ca. 21.0 Mio. Franken). Bei den Objekten handelt es sich hauptsächlich um Wohnbauten im Finanzvermögen, 5 Objekte sind heute noch dem Verwaltungsvermögen zugewiesen. Gemäss Strategie ist in diesen Fällen grundsätzlich ein Verkauf, in begründeten Fällen auch eine Abgabe im Baurecht, anzustreben respektive in einem nächsten Schritt abschliessend zu prüfen. Die Objekte im Verwaltungsvermögen wären vor einem allfälligen Verkauf vorgängig ins Finanzvermögen zu transferieren.

Drei weitere Objekte, die heilpädagogischen Sonderschulen mit einem Neuerstellungswert von 8.6 Mio. und einem Instandsetzungsbedarf von 4.4 Mio. Franken, wurden bereits 2014 dem Kanton für 3.3 Mio. Franken verkauft.

Teilportfolio	Total IST-Portfolio						davon vorgesehen für Verkauf (bzw. Abgabe Baurecht)						davon Übertrag an Kanton					
	Anzahl Objekte	Neuwert Mio. Fr.	IS 25 J. Mio. Fr.	IH pro J. Mio. Fr.	Erträge pro J. Mio. Fr.	Kapital. Erträge 30 J.	Anzahl Objekte	Neuwert Mio. Fr.	IS 25 J. Mio. Fr.	IH pro J. Mio. Fr.	Erträge pro J. Mio. Fr.	Kapital. Erträge 30 J.	Anzahl Objekte	Neuwert Mio. Fr.	IS 25 J. Mio. Fr.	IH pro J. Mio. Fr.	Erträge pro J. Mio. Fr.	Kapital. Erträge 30 J.
Verwaltungsbauten	15	36.8	22.3	0.4	0.1	1.6	2	1.0	0.5	0.0	0.0	0.1	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bildung	35	135.9	103.0	1.4	0.1	1.7	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3	8.6	4.4	0.1	0.0	0.0
Kultur	22	88.7	67.9	0.9	0.5	8.9	1	0.3	0.0	0.0	0.0	0.1	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Freizeit	19	34.4	22.4	0.3	0.0	0.5	3	3.4	2.8	0.0	0.0	0.2	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Restliche Objekte	22	35.2	13.2	0.3	0.5	7.9	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Finanzen	49	56.3	35.6	0.6	1.9	35.3	28	32.0	23.4	0.3	1.1	20.5	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	162	387.3	264.4	3.9	3.1	55.9	34	36.7	26.7	0.4	1.1	20.9	3	8.6	4.4	0.1	0.0	0.0

IS = Instandsetzung; basierend auf Stratus (Roher/WiF) und Finanzplan 2014-2017
 IH = Instandhaltung; gerechnet mit 1.0% des Neuerstellungswerts p.a. (durchschnittlicher Ansatz gemäss Kapitel 3.2)

Tabelle 4: Portfolio „Ist“ per 31. Dezember 2013 und Kennwerte der 34 identifizierten potenziell veräusserbaren Objekte und der 3 an den Kanton übertragenen Objekte

Objekte „Halten“

Würden die 34 Objekte verkauft, so verblieben nach Abgabe der drei Objekte der Heilpädagogischen Schule 125 Objekte im Eigentum (siehe Tabelle 5). Davon wären 24 Objekte dem Finanzvermögen zugewiesen. Diese 24 Objekte erfüllen die wirtschaftlichen Zielvorgaben für die Liegenschaften im Finanzvermögen und/oder eines der nicht-wirtschaftlichen Ziele, die in den Grundsätzen der Immobilien-Unterhaltsstrategie unter Kapitel 6 definiert sind.

Der Investitionsbedarf über die nächsten 25 Jahre würde im Verwaltungsvermögen künftig 202.6 Mio. respektive 8.1 Mio. Franken pro Jahr betragen. Die zukünftigen Finanzliegenschaften (inkl. gemäss Strategie vorgesehener Umwidmungen) würden künftige Investitionen von 30.7 Mio. respektive 1.2 Mio. Franken pro Jahr auslösen. In der laufenden Rechnung würde sich der Soll-Instandhaltungsbedarf von jährlich 3.9 Mio. auf 3.4 Mio. Franken reduzieren.

Teilportfolio	Total SOLL-Portfolio (nach Verkauf)						davon Halten im VV						davon Halten im FV					
	Anzahl Objekte	Neuwert (Mio. Fr.)	IS 25 J. (Mio. Fr.)	IH pro J. (Mio. Fr.)	Erträge pro J. (Mio. Fr.)	Kapital. Erträge (30 J.)	Anzahl Objekte	Neuwert (Mio. Fr.)	IS 25 J. (Mio. Fr.)	IH pro J. (Mio. Fr.)	Erträge pro J. (Mio. Fr.)	Kapital. Erträge (30 J.)	Anzahl Objekte	Neuwert (Mio. Fr.)	IS 25 J. (Mio. Fr.)	IH pro J. (Mio. Fr.)	Erträge pro J. (Mio. Fr.)	Kapital. Erträge (30 J.)
Verwaltungsbauten	14	36.3	22.0	0.4	0.1	1.6	14	36.3	22.0	0.4	0.1	1.6	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bildung	32	127.3	98.6	1.3	0.1	1.7	32	127.3	98.6	1.3	0.1	1.7	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Kultur	21	80.7	65.5	0.8	0.5	9.8	21	80.7	65.5	0.8	0.5	9.8	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Freizeit	15	12.4	9.6	0.1	0.0	0.0	15	12.4	9.6	0.1	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Restliche Objekte	19	24.6	6.9	0.2	0.0	0.0	19	24.6	6.9	0.2	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Finanzen	24	60.7	30.7	0.6	1.3	21.8	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	24	60.7	30.7	0.6	1.3	21.8
Total	125	342.0	233.3	3.4	2.0	34.9	101	281.3	202.6	2.8	0.7	13.1	24	60.7	30.7	0.6	1.3	21.8

IS = Instandsetzung; basierend auf Stratus (Roher/WiF) und Finanzplan 2014-2017
 IH = Instandhaltung; gerechnet mit 1.0% des Neuerstellungswerts p.a. (durchschnittlicher Ansatz gemäss Kapitel 3.2)

Tabelle 5: Portfolio „Soll“/„Halten“; nach Veräusserung der 34 Objekte, nach Übergabe der 3 an den Kanton zu übertragenden Objekte, nach vorgesehenen Umwidmungen; Kennwerte der Teilportfolios Verwaltungs- und Finanzvermögen

Die Kostenauswirkungen nach der Portfoliobereinigung können zusammenfassend wie folgt beschrieben werden:

- Würden die 34 Objekte über die nächsten 15 Jahre sukzessive veräussert, reduzierte sich der Instandsetzungsbedarf über 25 Jahre um insgesamt 26.7 Mio. respektive um 1.1 Mio. auf 9.4 Mio. Franken pro Jahr.
- Durch einen Verkauf der 34 Objekte würden zusätzlich in der laufenden Rechnung rund 0.7 Mio. Franken laufende Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten sowie Zins- und Abschreibungskosten entfallen (separate Analyse Rechnungsdaten Jahre 2009 bis 2012).
- Die Kostenreduzierung würde damit insgesamt rund 1.8 Mio. Franken pro Jahr betragen (1.1 Mio. Franken Instandsetzung und 0.7 Mio. Franken laufende Rechnung).
- Die totale Kostenreduktion liegt deutlich über den Erträgen, den diese 34 Objekte jährlich generieren (1.1 Mio. Franken). Der Netto-Spareffekt kann somit auf rund 0.7 Mio. Franken pro Jahr geschätzt werden (1.8 Mio. Franken Kostenreduktion abzüglich 1.1 Mio. Franken Ertragseinbussen).
- Zusätzlich könnte bei den 34 veräusserbaren Objekten mit einem Verkaufserlös von ca. 30 Mio. Franken gerechnet werden (Gebäudezustandswert ca. 25 Mio., Landwert ca. 10 Mio. Franken). Dies könnte die Gemeinderrechnung entlasten. Zudem würden Finanzmittel zur Verfügung stehen, um die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen zu realisieren.

Schlussfolgerung

Die durchgeführten Analysen und Berechnungen zeigen, dass der Werterhalt des heutigen Immobilienportfolios und die Realisierung des bereits heute absehbaren Erweiterungsbedarfs über die nächsten 25 Jahre durchschnittlich 14.5 Mio. Franken pro Jahr ausmacht. Bleiben die Steuereinnahmen auf dem heutigen Stand, so steht für die Hochbauten ein jährliches Budget für Investitionen und Aufwendungen in der laufenden Rechnung von 7 bis 8.5 Mio. Franken zur Verfügung. Es resultiert ein durchschnittlicher Fehlbetrag von 6 bis 7.5 Mio. Franken.

Im Rahmen der Strategieerarbeitung wurde eine systematische Portfolioprüfung durchgeführt. Dabei wurden von den 162 relevanten Objekten 101 Objekte als betriebsnotwendig qualifiziert. Für den Erhalt dieser Verwaltungsliegenschaften werden langfristig rund 10.9 Mio. Franken pro Jahr notwendig sein. Es zeigt sich, dass selbst die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens einen höheren Bedarf auslösen werden, als gesamthaft Finanzmittel für sämtliche Hochbauten zur Verfügung stehen.

Mit der vorliegenden Immobilien- und Unterhaltsstrategie Hochbauten werden Grundsätze formuliert, die nebst allgemeinen Optimierungen im Immobilienmanagement auch darauf abzielen, die oben genannten Investitionslücken zu schliessen. Hierzu ist das Immobilien-

portfolio regelmässig anhand klar definierter Kriterien zu überprüfen. Weiter sind bei jeder Investition die Bauten im Verwaltungsvermögen bezüglich betrieblicher Optimierungen sowie alternativer, wirtschaftlicher Szenarien hin zu überprüfen. Andere Massnahmen bestehen darin, bei Bauprojekten klar definierten Standards und Entscheidungsprozessen zu folgen.

Ein bedeutendes Potenzial zur Schliessung der oben gezeigten Investitionslücken wird in der unter Kapitel 5 dargestellten Portfoliooptimierung gesehen. Die 34 identifizierten Objekte, mehrheitlich Liegenschaften im Finanzvermögen, weisen eine unbefriedigende Wirtschaftlichkeit auf und erfüllen keine in der Strategie genannten nicht-wirtschaftlichen Ziele. Mit einer abschliessenden Prüfung und dem allfälligen Verkauf dieser 34 Objekte könnten rund 26.7 Mio. Franken Instandsetzungsbedarf eingespart und gleichzeitig etwa 30 Mio. Franken Verkaufserlös erzielt werden. Damit wäre der Werterhalt des betrieblich benötigten Immobilienbestands zumindest in einer ersten Phase sichergestellt und der strategischen Forderung nachgekommen, wonach die Sanierung von Finanzliegenschaften nicht Investitionen des Verwaltungsvermögens blockieren darf.

Es ist jedoch klar festzuhalten, dass die langfristige Investitionslücke damit noch nicht behoben wäre. Neben der konsequenten Umsetzung und Anwendung der strategischen Grundsätze sind in einer späteren Phase weitere Portfoliooptimierungen notwendig – die Prüfung des Verkaufs der 34 Objekte ist in diesem Zusammenhang nur ein erster, dringend empfohlener Schritt.

Antrag und Beratung

Andrea Lenggenhager und **Reto Notter** erläutern eingehend den Antrag mit den Beilagen. Die Referentin ergänzt, dass eine Gesamtübersichtsliste erstellt wurde. Alles was sich im Eigentum der Stadt befindet (Grundstücke, Baurecht, Einmietungen usw.), wurde auf der Liste aufgenommen und zugeordnet. Bei den ausgeschiedenen 162 Objekten handelt es sich um diejenigen, die als wesentlich taxiert wurden, d.h. sie haben einen Wert von mindestens Fr. 50'000.--. Der Finanzverwalter hält fest, dass sich von den 162 Objekten 113 im Verwaltungsvermögen und 49 im Finanzvermögen befinden. Der Bruttomietetrug der 162 Objekte belief sich im 2012 auf 3,1 Mio. Franken. Bei rund der Hälfte der Finanzliegenschaften wurde nach einer ersten Analyse auf ein ungünstiges Verhältnis zwischen Investitionsbedarf und Ertragsmöglichkeiten aufgewiesen. Die Objekte werden nach der Verabschiedung der Immobilienstrategie nochmals näher überprüft. Im Verwaltungsvermögen befinden sich diejenigen Liegenschaften, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt werden. Beim Finanzvermögen handelt es sich um diejenigen Liegenschaften, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht notwendig sind. Der Neuerstellungswert sämtlicher Gebäude beträgt 387 Mio. Franken, der Investitionsbedarf 264 Mio. Franken. Aufgrund dieser Zahlen wird der riesige Nachholbedarf nun klar ersichtlich. Pro Jahr besteht somit ein Investitionsbedarf von 10,6 Mio. Franken, dazu kommen noch laufende Instandhaltungskosten von weiteren 3,9 Mio. Franken pro Jahr. Die Stadt Solothurn vermag jährliche Investitionen für Hochbauten von ca. 4 – 5 Mio. Franken tragen. Die Schlussfolgerungen aus der Analyse können detailliert den Beilagen entnommen werden. Aufgrund der knappen Finanzen wird es unerlässlich sein, am richtigen Ort zum richtigen Zeitpunkt zu investieren. Eine professionelle, langfristige Planung ist unerlässlich. Die Referenten erläutern eingehend die Grundsätze mit den verschiedenen Grafiken. Anlässlich einer nächsten GRK-Sitzung wird ein Antrag folgen, der die Definierung der Standards festhalten wird (Mobiliarprogramm, Definierung Quadratmetervorgaben usw.). Gemäss Finanzverwalter sind die Finanzliegenschaften für die öffentliche Aufgabenerfüllung eigentlich nicht erforderlich, weshalb sie wirtschaftlich geführt werden und einen Gewinnbeitrag in die Laufende Rechnung erwirtschaften müssten. Es gibt Finanzliegenschaften, bei denen dies nicht zutrifft, weshalb in der Strategie auch nicht-wirtschaftliche Ziele festgehalten wurden (Beilage 4b). Falls eine Liegenschaft weder rentabel ist, noch eines dieser nicht-wirtschaftlichen Ziele erfüllt, müsste sie überprüft werden, damit sie entweder rentabel gestaltet oder veräussert werden kann. Es wurde bewusst auf ein nicht-

wirtschaftliches Ziel, wie z.B. günstiger Wohnraum für die Sozialhilfebezüger/innen verzichtet, da dadurch eine Objekt- und keine Subjekthilfe mehr bestehen würde. Dieser Entscheid wurde mit den Sozialen Diensten besprochen und so gutgeheissen. Die Referentin hält fest, dass die Prioritätensetzung immer wieder zu Diskussionen Anlass gibt. Bei Investitionen sollen die Verwaltungsliegenschaften Priorität haben. Sobald die Finanzliegenschaften den Unterhalt der Verwaltungsliegenschaften blockieren, muss über die Zukunft der Finanzliegenschaften entschieden werden. Der Beilage 4c kann der Entscheidungsbaum betreffend „Halten / Abstossen“ entnommen werden. Durch Anwendung dieses Entscheidungsbaumes haben sich rein zahlenmässig 34 Objekte herauskristallisiert, die den heutigen Zielvorgaben nicht mehr entsprechen. Die Objekte haben einen Instandsetzungsbedarf von insgesamt 26,7 Mio. Franken, was in einem ungünstigen Verhältnis zu den Erträgen von 21 Mio. Franken steht. Abschliessend erläutert die Leiterin des Stadtbauamtes die Schlussfolgerungen sowie die Anträge.

Susanne Asperger Schläfli bedankt sich im Namen der FDP-Fraktion bei allen Beteiligten für die sorgfältige und fundierte Arbeit. Die Immobilien- und Unterhaltsstrategie mit dem erarbeiteten Inventar, den Zustandserhebungen, den Bewertungen usw. erachtet sie als äusserst wichtig. Es ist eigentlich unverständlich, dass erst jetzt systematisch alle stadt-eigenen Liegenschaften sowie deren Zustand erfasst und bewertet wurden. Beim vorliegenden Liegenschaftenportfolio kann kaum von einer Kleinigkeit gesprochen werden, sondern von 286 Objekten mit einem Neuerstellungswert von 388 Mio. Franken. Sie erachtet es als richtig, dass zuerst die Grundsätze diskutiert werden und erst danach über einzelne Objekte entschieden wird. Allerdings ist ihr nicht abschliessend klar, was die Zustimmung zu den einzelnen Anträgen genau bedeutet. Sie möchte in diesem Zusammenhang betonen, dass heute Spielregeln aufgezeigt, jedoch keine Budgetbeschlüsse gefasst werden. Der politische Handlungsspielraum muss auch weiterhin offen bleiben. Der Bericht zeigt die Spielregeln für die Verwaltungs- und Finanzliegenschaften auf. Eine wichtige Aussage ist dabei, dass die Verwaltungsliegenschaften Priorität haben. Das ist aus ihrer Sicht richtig. Es muss jedoch auch periodisch geprüft werden, ob die Zuteilung Finanzliegenschaften/Verwaltungsliegenschaften noch richtig und aktuell ist. Auch mit dem Grundsatz, dass Finanzliegenschaften nach wirtschaftlichen Aspekten beurteilt werden und bei unrentablem Betrieb ein Verkauf geprüft wird, erachtet sie als richtig. Insbesondere bei den Finanzliegenschaften soll ihrer Ansicht nach auch geprüft werden, ob u.U. eine wirtschaftlichere Nutzung in Frage kommen würde, d.h. eine Umnutzung. Der Zeitpunkt dazu ist sicher richtig, da in Solothurn die Ortsplanung erarbeitet wird und sich diese in der Startphase befindet. Deshalb sollen die Querverbindungen zwischen der Immobilien- und Unterhaltsstrategie und der Ortsplanung beachtet werden. Dazu soll im Speziellen das Verdichtungspotential geprüft werden. Bei stadt-eigenen Liegenschaften kann für ein Verdichtungspotential eine Umnutzung sichergestellt werden. Dadurch kann auf raumverträgliche Art ein Mehrwert für die Stadt generiert werden. Wie bereits erwähnt, sind die heute zu beschliessenden Grundsätze die Grundlage für weitere Strategie-papiere. Grosse Auswirkungen auf die Finanzlage der Stadt werden die Nachfolgeplanungen haben, welche die Standards definieren. Dabei werden Flächenvorgaben, materialisierte Standards und Raumansprüche definiert. Diese sind bei Um- und v.a. bei Neubauten enorm kostenrelevant – dies sowohl für die Erstellungskosten als auch für die Unterhaltskosten. Ob beispielsweise ein Raum standardmässig 20m² oder 24m² aufweisen soll, mag auf den ersten Blick unbedeutend erscheinen. Faktisch bedeutet dies jedoch eine Mehrfläche von 20 Prozent, d.h. es erfolgen Mehrkosten beim Bau und beim Unterhalt. Sie hat zudem den Eindruck, dass bisher bei vielen Bauten der Stadt Solothurn der Grundsatz gegolten hat „Nur das Beste ist gut genug“, was natürlich zu enorm teuren und unterhaltsintensiven Bauwerken geführt hat. Die zu definierenden Standards dürfen deshalb nicht nur das Wünschbare der Nutzer/innen enthalten, sondern sie müssen die wirklich notwendigen Bedürfnisse zweckmässig und funktional erfüllen. Darauf wird sie in Zukunft ein besonderes Augenmerk richten. Heute geht es jedoch um die generelle Immobilien- und Unterhaltsstrategie. **Die FDP-Fraktion wird auf das Geschäft eintreten und den Anträgen einstimmig zustimmen.**

Lea Wormser hält im Namen der SP-Fraktion fest, dass beim Studieren der Unterlagen v.a. die Fülle aufgefallen ist – die Fülle an vorhandenen Immobilien aber auch die Fülle an fehlendem Geld. Es ist nun endlich bekannt, wie viele Immobilien vorhanden sind und in welchem Zustand sich diese befinden. Die Zahlen dazu sind erschreckend, insbesondere der Instandsetzungsbedarf für die nächsten 25 Jahre von 265 Mio. Franken. Das Geld ist bekanntlich nicht vorhanden. Es stellt sich deshalb die Frage, weshalb die Analysen nicht schon früher erstellt wurden. Sie ist der Meinung, dass die Untersuchungen schon viel früher hätten gemacht werden müssen, und dass der Unterhalt nicht derart hätte vernachlässigt werden dürfen. Es ist klar, dass ein grosser Handlungsbedarf besteht. Die Frage wird jedoch sein, was genau gemacht werden soll. In der vorliegenden Strategie wird aufgezeigt, nach welchen Kriterien und Grundsätzen die Immobilien bewirtschaftet werden müssten. Sie erachtet es als richtig, dass die Vergabe im Baurecht eine neue Gewichtung erhalten hat. Dies gibt der Stadt Solothurn die Möglichkeit, mehr Einfluss ausüben zu können, ohne die Zügel aus der Hand zu geben. Aber es ist auch klar, dass das Baurecht bewirtschaftet werden muss und nicht einfach der Heimfall abgewartet werden kann, um danach erstaunt zu sein, dass eine Entschädigung an die Baurechtsnehmer bezahlt werden muss. Ebenfalls wichtig ist, dass nicht-wirtschaftliche Ziele in der Strategie aufgeführt wurden. Mit diesen Zielen ist sie einverstanden, sie ist jedoch auch klar der Meinung, dass sozialpolitische Ziele eine ganz wichtige Rolle spielen sollen. Diese wurde nicht speziell aufgeführt, sie geht jedoch davon aus, dass sie in den bestehenden, bereits formulierten Zielen subsummiert werden. Die Prüfung hat ergeben, dass nun von 34 Objekten gesprochen wird, die verkauft werden könnten, was ihrerseits unterstützt wird. Es ist klar, dass einige Liegenschaften verkauft werden müssen, wie viele es schlussendlich sein werden, wird sich noch zeigen. Die politische Diskussion wird sicher spannend, sobald bekannt ist, um welche Objekte es sich handelt. Die Arbeitsgruppe hatte auch keine Kenntnis über diese 34 Objekte, was sicher richtig war. Dadurch konnte unvoreingenommen gearbeitet werden. Im Weiteren erinnert sie daran, dass sich der allfällige Verkauf der 34 Objekte über einen längeren Zeitraum ziehen wird und es müssen sicher noch weitere Strategien geprüft werden. Die vorliegende Strategie stellt ein wichtiges Instrument für die Stadt Solothurn dar, dies nicht nur im Sinne einer Geldbeschaffung, sondern sie stellt auch ein wichtiges Instrument für das Stadtbauamt dar, für den Umgang mit den stadt-eigenen Liegenschaften. Sie ist sehr froh, dass die Unterlagen nun vorliegen und hofft, dass der Unterhalt in Zukunft nicht mehr so vernachlässigt wird wie bisher. Sie hat noch eine Verständnisfrage bezüglich Grundsätze (Seite 6, Geltungsbereich). Folgender Satz wurde festgehalten: „Sie sind im Falle von Überschneidungen gegenüber den restlichen Grundsätzen vorrangig zu verwenden“. Sie bittet um eine Erklärung, was damit genau gemeint ist. Sie bedankt sich bei der Leiterin des Stadtbauamtes für die grosse Arbeit. Abschliessend möchte sie noch festhalten, dass die SP-Fraktion stets darauf hingewiesen hat, dass mehr Gelder für den Unterhalt der Liegenschaften hätten gesprochen werden sollen. Dies wurde leider nicht befolgt, weshalb eine grosse Bugwelle an Investitionen aufgeschoben wurde, dies muss nun endlich aufhören. **Die SP-Fraktion wird deshalb den Anträgen einstimmig zustimmen.**

Claudio Hug bezeichnet im Namen der CVP/GLP-Fraktion die Immobilien- und Unterhaltstrategie als vernünftig und ausgewogen. Sie ist bei ihr auf grosse Zustimmung gestossen. Die Strategie hält nun offenbar das fest, was bis anhin bereits gemacht, jedoch noch nicht schriftlich festgehalten wurde. Grundsätzlich ist es keine Kernaufgabe einer Stadt, Immobilien, die keinem öffentlichen Zweck dienen, zu besitzen und zu bewirtschaften. Dies sollte eigentlich die Privatwirtschaft machen. Es kann aber auch als Kapitalanlage im Sinne einer Diversifikation sinnvoll sein, im Portfolio auch ein paar Immobilien zu besitzen, die rentabel sind. Das Portfolio ist sehr gross, dies hat sich auch im Vergleich mit anderen Gemeinden gezeigt. Es ist jedoch richtig, sich Gedanken über den Verkauf einiger Liegenschaften zu machen. Da Solothurn insbesondere im Verwaltungsvermögen über viele historische Gebäude verfügt, entsteht beim Unterhalt ein Mehraufwand, was eine weitere Zentrumslast darstellt. In diesem Sinne ist es sicher sinnvoll, wenn versucht wird, diese Last auf mehrere

Köpfe zu verteilen und neue Leute anzuziehen (Weitblick, Grundsatz der Verdichtung). Aus ihrer Sicht müssten folgende Punkte bei der Umsetzung beachtet werden: Es soll eine langfristige Sicht bezüglich Immobilien gelten, d.h. es darf nicht nur der kurzfristige Gewinn ins Auge gefasst werden. Sie begrüsst zudem, dass die Vergabe im Baurecht eine valable Option darstellt. Es ist gut, dass nicht-wirtschaftlichen Ziele für die Objekte im Finanzvermögen festgehalten wurden. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass diese nicht allzu exzessive angewendet werden, damit nicht bei jedem Objekt doch noch ein nicht-wirtschaftliches Ziel entdeckt wird. Auch wenn die Grundsätze schön, klar und eindeutig aussehen, wird die konkrete Umsetzung im Einzelfall sicher auch von der momentanen Situation abhängig sein. Sie erachtet es als sehr gut, dass die Grundsätze nun vorliegen. Die CVP/GLP-Fraktion wird den Anträgen einstimmig zustimmen. **Sie stellt noch folgenden Antrag: Grundsätze, Seite 3, Eingriffszeitpunkt: „Das Stadtbauamt entscheidet über den Eingriffszeitpunkt der Massnahmen“. Die CVP/GLP-Fraktion ist der Meinung, dass der Impuls vom Stadtbauamt kommen muss, für den Entscheid jedoch eine andere Stelle zuständig ist. Sie beantragt deshalb, diesen Satz zu streichen.** Im Weiteren stellt sie noch folgende Fragen:

- Antrag Nr. 3 an den Gemeinderat (Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die 34 identifizierten Objekte im Hinblick auf eine Veräusserung zu prüfen und den zuständigen Behörden Bericht und Antrag zu stellen.). Sie erkundigt sich, wer beim Finanzvermögen die zuständige Behörde ist, und ob diese mit derjenigen beim Verwaltungsvermögen identisch ist.
- Verankerung der prioritären Behandlung des Verwaltungsvermögens (Grundsätze, Seite 6, Wirtschaftlichkeit von Investitionen). Sie erkundigt sich, ob der festgehaltene Fall überhaupt denkbar ist, und ob nicht - unabhängig vom Verwaltungsvermögen - rentable Objekte im Finanzvermögen im Immobilienportfolio belassen werden sollten. Dies insbesondere im Hinblick auf eine längerfristig anzuschauende Rendite.
- Verhältnisanteil im Finanzvermögen zwischen Bauten und Land. Sie erkundigt sich, ob der Weitblick bereits darin enthalten ist.

Heinz Flück bedankt sich im Namen der Grünen bei allen Beteiligten für die Erarbeitung der fundierten Grundlagen. Diese werden den zuständigen Instanzen für ihre künftigen Entscheide dienlich sein. Die Stadt hat viele ältere Verwaltungsliegenschaften, die in den kommenden Jahren viel kosten werden. Die Kosten können aufgrund der Unterlagen nun besser geplant werden. Die Zahlen sind etwas erschreckend. Trotzdem halten sie fest, dass bisher ja nicht nichts gemacht wurde (Stadttheater, Turnhallen SH Hermesbühl usw.). Was aus finanzpolitischer Sicht neu bekannt ist, ist der ungefähre Schnitt des Investitionsbedarfs während der nächsten Jahre. Auch in der Vergangenheit war in groben Zügen bekannt, dass viele Investitionen anstehen. Nur gewisse bürgerliche Politiker/innen haben stets versucht, ein bestimmtes durchschnittliches Investitionsvolumen zu bestimmen, basierend auf dem Steuerfussziel statt auf der Realität der effektiv bevorstehenden Investitionen. Dass der aktuelle Steuerertrag für ein solches Investitionsbudget knapp ist, ist auch nicht erst seit dem Vorhandensein der vorliegenden Papiere bekannt. Im Zusammenhang mit dem sicher düsteren Finanzplan wurde in der jüngeren Vergangenheit immer wieder auf die Immobilienstrategie hingewiesen, konkret auf einen möglichen Verkauf von Finanzliegenschaften. Sie unterstützen die festgehaltenen wirtschaftlichen und nicht-wirtschaftlichen Ziele bezüglich Finanzliegenschaften. Trotzdem können nun nicht 34 Objekte auf den Markt geworfen werden. Der Massnahmenplan skizziert das Vorgehen. Es braucht nun für jedes einzelne Projekt eine Terminierung der genannten Prozesse. Die durchschnittlichen Budgetverbesserungen werden sehr bescheiden ausfallen. Durch den Verkauf der 34 Objekte würden jährlich durchschnittlich 1,8 Mio. Franken Investitionskosten wegfallen. Diese Zahl wurde jedoch nicht dem Ertrag dieser Objekte gegenübergestellt. Auch eine unrentable Liegenschaft verfügt über einen gewissen Ertrag. Dieser ist einfach tiefer als der Investitionsbedarf. Würden die Objekte nicht verkauft und eine Gegenüberstellung gemacht, würden im Zeitraum von 25 – 30 Jah-

ren 6 Mio. Franken höhere Investitionen als Ertäge anfallen, d.h. jährlich Fr. 200'000.--. Die Analysen und Schlussfolgerungen sind jedoch gut. Sie wollen lediglich davor warnen, dass durch den Verkauf der 34 Objekte das Budget nachhaltig saniert werden könnte. **Die Grünen werden auf das Geschäft eintreten und den Anträgen zustimmen.**

René Käppeli hält im Namen der SVP-Fraktion fest, dass nun ein detailliertes Liegenschaftensportfolio vorliegt, insbesondere auch von den Liegenschaften im Finanzvermögen. Dies ist eine gute Nachricht. Es ist nicht einfach unterscheiden zu können, zwischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen und Liegenschaften im Finanzvermögen. Es steht offenbar eine grosse Summe an, die notwendig wäre, um die Liegenschaften sanieren zu können. Die Zahl wurde ermittelt und ist vernünftig. Der Renovations- und Instandhaltungsbedarf ist relativ anzuschauen. Sie will ihn überhaupt nicht wegdiskutieren, es handelt sich jedoch ihrer Meinung nach um eine relative und nicht um eine absolute Zahl. Bezüglich Liegenschaften im Finanzvermögen stellt sich die Frage, ob diese überhaupt benötigt werden. Fakt ist, dass sie bewirtschaftet werden müssen. Dies wurde in der Vergangenheit wahrscheinlich zu wenig gemacht. Die Instrumente und Unterlagen sind nun vorhanden, um diese aktiv zu bewirtschaften. Aktiv bewirtschaften heisst, dass Liegenschaft für Liegenschaft nach Opportunität geprüft wird. In den Grundsätzen, Kapitel 6, wurde auch klar definiert, welche Liegenschaften im Portfolio belassen werden sollen und welche nicht unbedingt. Wichtig ist, dass die Verkaufserlöse von Liegenschaften im Finanzvermögen wiederum zwingend für den Unterhaltsbedarf der bestehenden Liegenschaften verwendet werden müssen. Mit anderen Worten: Diese dürfen nicht für Liegenschaftensportfolio-Fremde Aufgaben innerhalb der Stadt Solothurn gebraucht werden. **Die SVP-Fraktion ist für Eintreten und sie wird den Anträgen zustimmen.**

Gemäss **Susanne Asperger Schläfli** ist noch eine Frage betreffend Standards aufgetaucht. Gemäss Aussage der Leiterin des Stadtbauamtes werden diese von den GRK abgesehen. Dies wurde jedoch nirgends klar definiert. **Andrea Lenggenhager** hält fest, dass es darauf ankommt, um welche Standards es sich handelt. So werden sicher Raumbedürfnisse oder Büroflächen auf GRK-Ebene beschlossen. Allenfalls sollten budgetrelevante Fragen – so **Susanne Asperger Schläfli** – sogar vom GR beschlossen werden. Gemäss Stadtpräsident **Kurt Fluri** wird dies von Fall zu Fall entschieden. Die GRK soll jeweils entscheiden, ob der abschliessende Beschluss vom GR gefällt werden soll. Grosse Auswirkungen auf Budget und Finanzplan sind sicher GR-würdig.

Susan von Sury-Thomas hat das Bedürfnis ein paar Bemerkungen anzubringen. Die Stadt muss wirklich Sorge tragen zum vorhandenen Finanzvermögen. Sie hat den Eindruck, dass die Sachen, die nicht rentieren, verkauft und diejenigen, die rentieren, behalten werden sollen. Die eigenen Sachen sollten jedoch behalten werden. Ein Verkauf einer Immobilie geht schnell. Ein Kauf dauert hingegen länger. Deshalb ist sie der Meinung, dass die Stadt beispielsweise die Immobilien in der Altstadt behalten soll. Auch wenn das Geld für Investitionen nicht vorhanden ist, kann die Stadt allenfalls eine Hypothek aufnehmen, das Gebäude sanieren und wieder gewinnbringend vermieten.

Marguerite Misteli Schmid hat eine Frage bezüglich Immobilienorganisation. Das Management, das für die Bewirtschaftung zuständig ist, war offensichtlich während den letzten Jahren nicht besonders gut. Damit meint sie aber nicht das Stadtbauamt als Bauorganisation, sondern die Verwaltung der Liegenschaften. Sie fragt sich, welche Auswirkungen die angestrebte professionelle Betreuung auf die Kapazitäten der Verwaltung haben wird.

Beantwortung der Fragen durch die Referenten

Kosten / Zahlen:

Gemäss **Andrea Lenggenhager** ist es richtig, dass die Zahlen in ihrer Höhe nicht als in Stein gemeisselt betrachtet werden. Trotzdem zeigen sie klar auf, dass zwischen dem zur Verfügung stehenden Geld und den notwendigen Aufwendungen eine Lücke besteht, um die Liegenschaften gut bewirtschaften zu können. Deshalb werden in einer zweiten Phase die 34 Objekte näher geprüft. Erst danach wird entschieden, ob gewisse Anpassungen gemacht werden (Mietzinse anheben usw.). Im Weiteren werden die Grundsätze der nicht-wirtschaftlichen Ziele angewendet. Jeder Neubau, jede Fläche benötigt Unterhalt, weshalb es wichtig ist, dass die Zahlen als Zeichen wahrgenommen werden. Die Objekte werden nun einzeln geprüft. Die Bewirtschaftung des Portfolios ist ebenfalls sehr wichtig. So muss in regelmässigen Abständen entschieden werden, ob eine Immobilie im richtigen Vermögen ist (Finanz- oder Verwaltungsvermögen).

Kapazitäten in der Verwaltung:

Die Referentin hält fest, dass die Kapazitäten einem Vergleich mit professionellen Immobilienmanagern nicht standhalten. Trotzdem können sich die Verantwortlichen verbessern. Die Prozesse wurden nun klar definiert und dadurch kann eine bessere Effizienz erreicht werden. Sie ist der Meinung, dass auch mit den vorhandenen Ressourcen eine Verbesserung erzielt werden kann. In einem weiteren Schritt müssen noch Tools aufgebaut werden usw.

3 Anträge:

Mit dem Antrag 1 werden die Grundsätze beschlossen. Mit dem Antrag 2 wird die Stadtverwaltung beauftragt, die Grundsätze anzuwenden und bei Neubauten die Punkte auf der Seite 5 (Wirtschaftlichkeit) anzuwenden. Mit dem Antrag 3 wird der Auftrag zur Prüfung dieser 34 Objekte erteilt.

Vorrangigkeit (Seite 6/7):

Falls ein Widerspruch entstehen sollte, wird hier festgehalten, dass die Grundsätze der Finanzliegenschaften gelten. Mit anderen Worten: Bei einem allfälligen Widerspruch gelten bei den Finanzliegenschaften die Grundsätze der Finanzliegenschaften und nicht die allgemeinen Grundsätze.

Antrag der CVP/GLP-Fraktion betr. Eingriffszeitpunkt (Seite 3):

Die Referentin macht bleibt, diesen Satz so zu belassen. Der Eingriffszeitpunkt muss vom Stadtbauamt, resp. von den Fachleuten initiiert werden. Ob ein Eingriff erfolgt oder nicht, wird Gegenstand einer weiteren Diskussion sein. Diese Fachaufgabe soll beim Stadtbauamt bleiben, finanziell wird es ein Auftrag der Politik sein.

An- und Verkauf von Liegenschaften:

Gemäss **Reto Notter** ist der An- und Verkauf von Liegenschaften in der Gemeindeordnung geregelt. Als zuständige Behörde für Finanzliegenschaften wurde die GRK definiert.

Verankerung der prioritären Behandlung des Verwaltungsvermögens (weshalb dieser Grundsatz):

Gemäss **Andrea Lenggenhager** müssen beim Fehlen von finanziellen Mitteln zwingend Prioritäten gesetzt werden. Falls eine Verschiebung nicht möglich ist, soll das Verwaltungsvermögen prioritär behandelt werden. **Claudio Hug** erkundigt sich, ob es sich dabei nicht nur um eine reine Umschichtung von Aktiven handelt. Etwas das rentiert, sollte behalten und bewirtschaftet werden. Gemäss der Referentin geht es ja nicht um diejenigen Liegenschaften, die nicht wirtschaftlich sind, sondern um diejenigen, die zurzeit einen hohen Instandsetzungsbedarf aufweisen und aufgrund der Erträge keine Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann. **Claudio Hug** verweist nochmals auf den Entscheidungsbaum (Beilage 4c). Seiner Meinung nach sollte die Frage nach der Rentabilität vor der Frage nach der Verdrängung

gestellt werden. Gemäss Stadtpräsident **Kurt Fluri** geht es um werterhaltende und nicht um wertvermehrende Massnahmen. **Matthias Anderegg** fügt an, dass ökonomisch auch der Fall eintreten könnte, dass es keinen Sinn macht, da die Investition in eine Liegenschaft so hoch ist, dass auch nach einer Investition keine vernünftige Rendite erreicht werden kann. Gemäss **Claudio Hug** wird dieser Fall bereits mit der nächsten Frage im Entscheidungsbaum abgedeckt. **Reto Notter** ergänzt, dass im Privaten auch Prioritäten gesetzt werden müssen.

Verhältnisanteil im Finanzvermögen zwischen Bauten und Land (Weitblick enthalten?):

Die Grundstücke wurden gemäss **Andrea Leggenhager** nirgends finanziell abgebildet. Sie sind Bestandteil der 286 Objekte. Bei den festgehaltenen 162 Objekten handelt es sich ausschliesslich um Hochbauten. Stadtpräsident **Kurt Fluri** informiert, dass Verkäufe und Ankäufe im Finanzvermögen Aufgabe der GRK sind. Der Unterhalt bemisst sich nach den Finanzkompetenzen.

Stadtpräsident **Kurt Fluri** erläutert nochmals den Antrag der CVP/GLP-Fraktion (Eingriffszeitpunkt / Seite 3). **Peter Wyss** hält ergänzend dazu fest, dass der Satz gestrichen werden kann, da aus den vorangehenden Sätzen der Eingriffszeitpunkt eigentlich schon definiert wird. Gemäss **Hansjörg Boll** muss der Satz aus verwaltungsinternen Gründen festgehalten werden. Das Stadtbauamt bewirtschaftet die Liegenschaften, er ist jedoch beispielsweise für das Landhaus zuständig. Deshalb muss festgelegt werden, welche Abteilung über den Eingriffszeitpunkt entscheidet.

Nach einer kurzen Diskussion hält **Claudio Hug** fest, dass der Antrag trotzdem aufrechterhalten bleibt.

Stadtpräsident **Kurt Fluri** bezieht sich abschliessend auf die Bemerkung, wonach die Immobilienstrategie schon vor Jahren hätte erstellt werden sollen. Er ist der Meinung, dass sich dadurch heute auch keine wesentlich andere Ausgangslage zeigen würde. Er erinnert, dass in den letzten 10 Jahren insgesamt 30 Mio. Franken gebundene Ausgaben für den Strassenbau bestanden (Westumfahrung, gesamtes Kantonsstrassennetz inkl. Rötibrücke, Bahnhofplatz usw.). Pro Jahr bedeutet dies 3 Mio. Franken, bei einem vertretbaren Investitionsvolumen gemäss Fiko von 6 – 8 Mio. Franken pro Jahr – ohne Vorfinanzierungen und Spezialfinanzierungen. Er informiert, dass im aktuellen Finanzplan u.a. eine gebundene Ausgabe von 10 Prozent an die Kosten fürs neue BBZ aufgeführt ist. Der Finanzplan wird von der Fiko mit Sicherheit nicht genehmigt, da er weit über ihren Vorgaben liegt. Auf der einen Seite ist die Strategie und auf der anderen Seite sind die finanzpolitischen Möglichkeiten.

Stadtpräsident Kurt Fluri lässt über folgenden Antrag der CVP/GLP-Fraktion abstimmen:

Grundsätze, Seite 3, Eingriffszeitpunkt. Streichung des folgenden Satzes: „Das Stadtbauamt entscheidet über den Eingriffszeitpunkt der Massnahmen“.

Der Antrag wird mit 6 Ja-Stimmen gegen 24 Nein-Stimmen abgelehnt.

Gestützt auf den Antrag der Gemeinderatskommission wird einstimmig

beschlossen:

1. Die „Immobilien- und Unterhaltstrategie - Grundsätze“ vom November 2013 - im Speziellen die Grundsätze - sowie der „Analysenbericht und Massnahmenplan“ vom Februar 2014 werden mit den vorgenommenen Änderungen beschlossen.
2. Die Stadtverwaltung wird mit der Umsetzung der Immobilien- und Unterhaltsstrategie - vor allem das Immobilienportfolio nach den Grundsätzen zu bewirtschaften - beauftragt. Bei künftigen Anträgen an die zuständige Behörde, welche das Immobilienportfolio betreffen, sind die Entscheidungen anhand dieser Grundsätze zu treffen.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die 34 identifizierten Objekte im Hinblick auf eine Veräusserung zu prüfen und den zuständigen Behörden Bericht und Antrag zu stellen.

Verteiler

Leiterin Stadtbauamt
Finanzverwalter
ad acta 020-3

1. Juli 2014

Geschäfts-Nr. 36

Postulat der Fraktion der Grünen der Stadt Solothurn, Erstunterzeichner Christof Schauwecker, vom 1. Juli 2014, betreffend «Reduktion des Beschäftigungsgrades nach der Geburt oder einer Adoption»; (inklusive Begründung)

Die Fraktion der Grünen der Stadt Solothurn, Erstunterzeichner Christof Schauwecker, hat am 1. Juli 2014 folgendes **Postulat mit Begründung** eingereicht:

Die Grünen bitten das Stadtpräsidium, zusammen mit dem Personaldienst die Personalordnung dahingehend zu verändern, dass Angestellte der Stadt in den ersten 24 Monaten nach einer Geburt oder Adoption neben dem vorgegebenen Mutterschaftsurlaub das Recht auf Reduktion des Beschäftigungsgrades um mindestens 20 % haben.

Das Stadtpräsidium wird gebeten, zusammen mit dem Personaldienst und der DGO-Kommission eine Änderung der Personalordnung mit folgendem Wortlaut zu prüfen:

- Die Eltern haben ab der Geburt ihres Kindes oder nach der Adoption eines Kindes Anspruch auf eine Reduktion des Beschäftigungsgrads um mindestens 20%.
- Der Anspruch auf Reduktion des Beschäftigungsgrads ist innerhalb von 24 Monaten nach der Geburt oder der Adoption geltend zu machen.
- Der/die Arbeitnehmer/in hat die Garantie, nach Ablauf der 24 Monaten oder vorher wieder auf das ursprüngliche Arbeitspensum aufstocken zu können.

Begründung:

Die Geburt oder Adoption eines Kindes ist für ein Paar eine einschneidende Lebenserfahrung. Dem heutigen Zeitgeist entsprechend wollen immer mehr Eltern die Erziehungsverantwortung teilen und dabei weiterhin im Arbeitsprozess bleiben. Viele Väter und Mütter wünschen eine Reduktion des Arbeitspensums, um zum Beispiel ein Tag in der (Arbeits-) Woche die Betreuung des Kindes zu übernehmen und dadurch den/die Partner/in zu entlasten und es ihr/ihm zu ermöglichen, im Arbeitsleben zu bleiben.

Seit 1. Juli 2013 gelten ähnliche Grundsätze wie oben geschildert in der Bundespersonalverordnung. Der Bund konnte sich dadurch einmal mehr als fortschrittlicher und familienfreundlicher Arbeitgeber positionieren. Der Handlungsbedarf für Massnahmen, die auf eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf hinzielen, ist eine mittlerweile anerkannte und breit abgestützte politische Erkenntnis.

Auch die Stadt Solothurn muss ihr Image als attraktive und familienfreundliche Arbeitgeberin stärken und ein Vorbild für die Privatwirtschaft abgeben. Dies ist wichtig, um gute Arbeitskräfte zu halten und weitere Mitarbeitende zu gewinnen.

Mit der vorgeschlagenen Regelung trägt die Stadt Solothurn sowohl zur Steigerung des Wertes des Engagements von Männern als Väter als auch zur Vereinbarkeit von Familie, Beruf und Karriere von Eltern bei.

Christof Schauwecker
Marguerite Misteli Schmid

Heinz Flück
Mariette Botta»

Brigit Wyss

Verteiler

Stadtpräsidium (mit Postulat)
Stadtpräsident

Zur Stellungnahme:
Rechts- und Personaldienst

ad acta 012-5, 022-0

1. Juli 2014

5. Verschiedenes

- Nach Beendigung des Traktandums 4 schlägt Stadtpräsident **Kurt Fluri** vor, angesichts der fortgeschrittenen Zeit die restlichen Traktanden zu vertagen.

Der Ordnungsantrag wird gutgeheissen. Somit werden folgende Geschäfte von der Traktandenliste gestrichen und auf die nächste Sitzung des Gemeinderates verschoben:

- 5. Legislaturziele 2013 – 2017; Verabschiedung
 - 6. Motion der SP-Fraktion der Stadt Solothurn „Umsetzung von Massnahmen zur Förderung von Elektromobilität“; Weiterbehandlung
 - 7. Interpellation der SP-Fraktion der Stadt Solothurn „Radioaktives Wasser nach einem AKW-Unfall“; Beantwortung
 - 8. Überparteiliche Motion, „Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses Einführung Tempo-30-Zonen Hubelmatt-Fegetz-Blumenstein vom 10. Dezember 2013“; Weiterbehandlung
- Stadtpräsident **Kurt Fluri** informiert, dass 2015 das 25-jährige Jubiläum der Städtepartnerschaft mit Krakau gefeiert werden kann. Vom 28. – 30. Mai 2015 wird deshalb eine Solothurner Delegation Krakau besuchen. Der Gegenbesuch findet vom 17. – 19. September 2015 statt.

Schluss der Sitzung: 22.50 Uhr

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Die Protokollführerin: