

Wertschöpfungsstudie Wasserstadt Solothurn

Regionalwirtschaftliche Effekte der Wasserstadt Solothurn

Schlussbericht

14. Mai 2011

zuhanden der wasserstadtsolothurn AG, der sovision espaceSolothurn und der Wirtschaftsförderung des Kantons Solothurn

Impressum

Empfohlene Zitierweise

Autor: Ecoplan
Titel: Wertschöpfungsstudie Wasserstadt Solothurn
Untertitel: Regionalwirtschaftliche Effekte der Wasserstadt Solothurn
Auftraggeber: Wasserstadtsolothurn AG, sovision espaceSolothurn und Wirtschaftsförderung des Kantons Solothurn
Ort: Altdorf
Datum: 14. Mai 2011
Bezug: www.ecoplan.ch

Projektteam Ecoplan

Heini Sommer (Projektleitung)
Matthias Amacher

Der Bericht gibt die Auffassung des Projektteams wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers bzw. der Auftraggeberin oder der Begleitorgane übereinstimmen muss.

Ecoplan

Forschung und Beratung
in Wirtschaft und Politik

www.ecoplan.ch

Thunstrasse 22

CH - 3005 Bern

Tel +41 31 356 61 61

Fax +41 31 356 61 60

bern@ecoplan.ch

Postfach

CH - 6460 Altdorf

Tel +41 41 870 90 60

Fax +41 41 872 10 63

altdorf@ecoplan.ch

Inhaltsübersicht

	Inhaltsverzeichnis	2
	Abkürzungsverzeichnis	4
	Kurzfassung.....	5
1	Einleitung	8
2	Das Projekt „Wasserstadt Solothurn“	10
3	Methodik.....	13
4	Effekte in der Bauphase	14
5	Effekte in der Betriebsphase.....	20
6	Kosten-Nutzen-Analyse aus Sicht Kanton und Stadt.....	29
7	Zusammenfassung und Würdigung der Ergebnisse.....	37
	Literaturverzeichnis	39

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Kurzfassung	5
1 Einleitung	8
1.1 Ausgangslage	8
1.2 Zielsetzung und Fragestellungen	8
1.3 Aufbau des Berichts	9
2 Das Projekt „Wasserstadt Solothurn“	10
2.1 Wohnen an der Aare	10
2.2 Das Bauprojekt	10
2.3 Sanierung der Deponie „Stadtmist“	12
3 Methodik	13
4 Effekte in der Bauphase	14
4.1 Überblick	14
4.2 Wertschöpfung und Beschäftigung in der Bauphase	14
4.2.1 Grundlagen Baubranche	14
4.2.2 Grundlagen Bauprojekt	15
4.2.3 Beschäftigungseffekte in der Bauphase	17
4.2.4 Einordnung des Beschäftigungseffektes ins regionale Umfeld	17
4.2.5 Beschäftigungswirkung in Abhängigkeit der getroffenen Annahmen	18
4.3 Weitere Wirkungen	19
5 Effekte in der Betriebsphase	20
5.1 Überblick	20
5.2 Steuereinnahmen aus Einkommen und Vermögen	20
5.2.1 Zahl der Zuzüger	20
5.2.2 Einkommens- und Vermögensstruktur der Zuzüger	22
5.2.3 Ergebnisse	23
5.3 Grundstückgewinnsteuern	24
5.3.1 Bemessungsgrundlage	24
5.3.2 Ergebnisse	25
5.4 Weitere Effekte	26

6	Kosten-Nutzen-Analyse aus Sicht Kanton und Stadt.....	29
6.1	Methodik.....	29
6.2	Kosten	30
6.2.1	Kosten für die Sanierung der Deponie „Stadtmist“	30
6.2.2	Kosten der Groberschliessung.....	32
6.3	Nutzen	33
6.3.1	Zusätzliche Steuererträge	33
6.3.2	Landerlös.....	33
6.4	Ergebnis: Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen.....	33
7	Zusammenfassung und Würdigung der Ergebnisse.....	37
	Literaturverzeichnis	39

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
BFS	Bundesamt für Statistik
Ca.	Zirka
CHF	Schweizer Franken
Mio.	Millionen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
StG	Steuergesetz
USG	Umweltschutzgesetz
VASA	Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten
Vgl.	Verglichen
VZÄ	Vollzeitäquivalent
z.B.	Zum Beispiel

Kurzfassung

Das Projekt „Wasserstadt Solothurn“

Die wasserstadtsolothurn AG plant im Gebiet der ehemaligen städtischen Mülldeponie „Stadtmist“ eine Überbauung mit bis zu 700 Wohneinheiten, die bis zu 1'000 Menschen Platz bieten. Im vorliegenden Bericht wird von einem Basisprojekt ausgegangen, das aus 600 Wohnungen (ca. 70% Eigentumswohnungen und 30% Mietwohnungen) besteht und ca. 900 Einwohner beherbergen kann. Das Konzept beinhaltet nebst den Wohnbauten auch einen künstlich angelegten See, Hotel- und Restaurationsbetriebe sowie einen neuen Bootshafen an der Aare. Die Gestaltung der Überbauung soll hohen architektonischen Ansprüchen genügen und zusammen mit der attraktiven Lage sowie den vielfältigen kulturellen Möglichkeiten in der Nähe ein Wohnungsangebot bieten, welches auf eine grosse Nachfrage stösst und für die Stadt zu einem Imagegewinn führt. Für die Realisierung des Projektes rechnet die Investorengruppe mit Kosten von ca. 630 Mio. CHF.

Voraussetzung für die Realisierung der Wasserstadt ist die Sanierung der Deponie „Stadtmist“ sowie die Erschliessung und Einzonung des Gebiets durch die Stadt Solothurn. Sowohl Sanierung als auch Erschliessung verursachen bei der Stadt vergleichsweise hohe Kosten. Aus Sicht der Stadt stellt sich daher – losgelöst von Überlegungen zur angestrebten Raumplanung – die Frage, welche regional- und finanzwirtschaftlichen Effekte von der geplanten Überbauung zu erwarten sind.

Regionalwirtschaftliche Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte

Vor allem während der sechsjährigen Bauzeit kann das regionale Gewerbe mit einem Zuwachs an Wertschöpfung und Beschäftigung rechnen. Das Ausmass der Effekte hängt davon ab, in welchem Umfang kantonale (Bau-) Unternehmen vom ausgelösten Investitionsvolumen profitieren können. Aufgrund bisheriger Erfahrungen wird ihr Anteil auf ca. 60% veranschlagt. Davon profitieren nicht nur die direkt beauftragten Unternehmen, sondern auch ihre Zulieferer. Unter Beachtung der direkten, indirekten und induzierten Effekte wird die Beschäftigungswirkung auf 300 Arbeitsplätze während der sechsjährigen Bauphase geschätzt.

Abbildung K-1: Beschäftigungseffekte in der Bauphase (Vollzeitbeschäftigte)

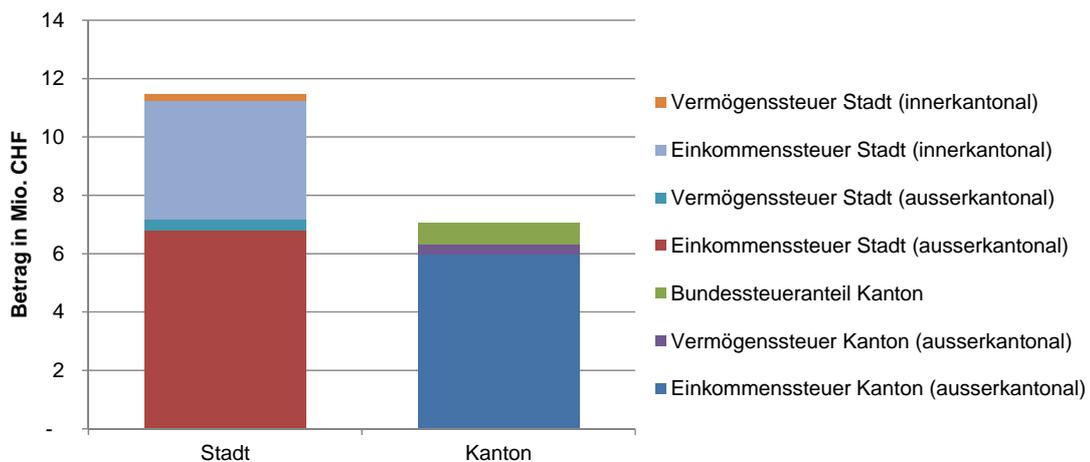
	Basisprojekt
Direkter Effekt	209
Indirekte und induzierte Effekte	84
Totaler Beschäftigungseffekt	293

Der Unterhalt und die Instandstellung der Wohnungen sowie die Konsumausgaben der aus mittleren bis hohen Einkommenschichten zugezogenen Bewohner lösen auch in der Betriebsphase positive Einkommens- und Beschäftigungseffekte aus.

Zusätzliche Steuereinnahmen für die öffentliche Hand

Aus Optik von Stadt und Kanton von besonderem Interesse sind die langfristig zu erwartenden Auswirkungen im finanziellen Bereich. Hier zeigt sich, dass von den Zuzüglern in die Wasserstadt vor allem bei den Erträgen aus Einkommens- und Vermögenssteuern eine positive Wirkung erwartet werden darf. Der Ertragszuwachs hängt insbesondere vom Anteil jener Zuzüglern ab, die von ausserhalb des Kantons stammen. Basierend auf Befragungen von potenziellen Interessenten wird dieser Anteil auf 50% geschätzt. Daraus ergeben sich für die Stadt Mehreinnahmen von rund 11.5 Mio. CHF pro Jahr, was gegenüber den aktuellen Zahlen einem Zuwachs von 20% entspricht. Beim Kanton werden durch die Wasserstadt zusätzliche Einnahmen von rund 7 Mio. CHF pro Jahr generiert.

Abbildung K-2: Zusätzliche Steuereinnahmen aus Sicht Stadt und Kanton in Mio. CHF pro Jahr

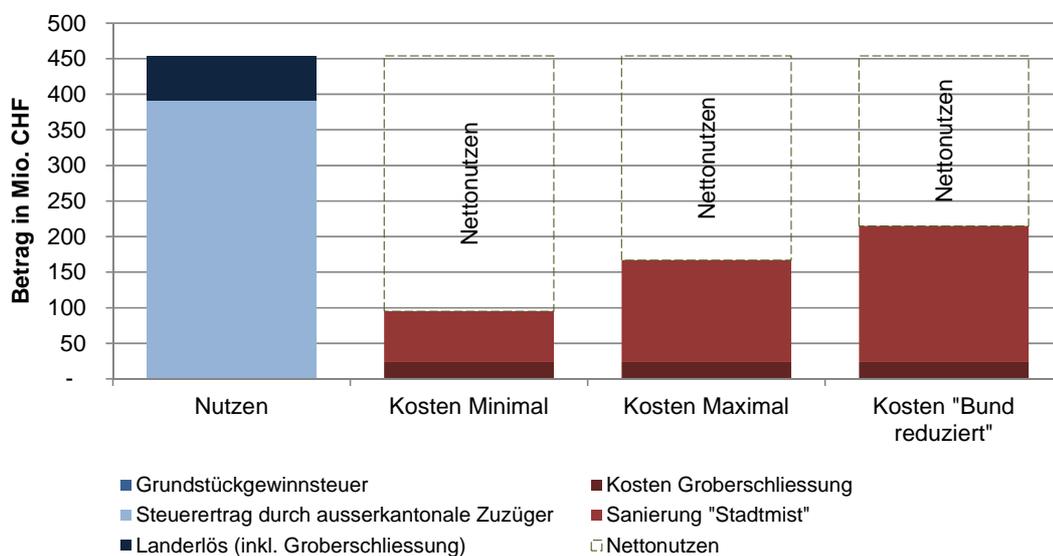


Finanzieller Nutzen für Stadt und Kanton

Bedeutsam für Stadt und Kanton ist letztlich die Gegenüberstellung der zu erwartenden Mehreinnahmen bei den Steuern mit den im Vorfeld zu tätigen Investitionsausgaben für die Sanierung der Deponie „Stadtmist“ und für die Kosten der Erschliessung. Diese Kosten-Nutzen-Betrachtung zeigt, dass sich über einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren die (abdiskontierten) Steuererträge auf insgesamt 390 Mio. CHF belaufen (vgl. Abbildung K-3). Hinzu kommen Erlöse aus dem Verkauf der Landparzellen in Höhe von 65 Mio. CHF. Demgegenüber stehen die einmaligen Investitionsaufwendungen: Für die Sanierung des „Stadt-

mists“ muss je nach Höhe der Kosten (von minimal bis maximal, vgl. Abbildung K-3) und des Finanzierungsanteils aus dem Altlasten-Fonds des Bundes mit Aufwendungen zwischen 70 und 190 Mio. CHF gerechnet werden. Hinzu kommt der Kostenanteil für die Groberschliessung von rund 25 Mio. CHF. Aus der gemeinsamen Optik von Stadt und Kanton lässt sich somit sagen, dass die zu tätigen Vorinvestitionen von maximal 215 Mio. CHF im Vergleich zu den zu erwartenden Einnahmen von 450 Mio. CHF einen sehr grossen Payback erwarten lassen. Dieses Ergebnis erweist sich auch dann als robust, wenn verschiedene Annahmen wie z.B. die Zahl der ausserkantonalen Zuzüger oder die Höhe der Sanierungskosten zuungunsten von Stadt und Kanton verändert werden.

Abbildung K-3: Kosten und Nutzen aus gemeinsamer Optik von Stadt und Kanton



Klar ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Wasserstadt nicht nur Steuern bezahlen, sondern auch Leistungen der öffentlichen Hand (z.B. Schule, Dienstleistungen der Verwaltung usw.) in Anspruch nehmen, die mit Kosten verbunden sind. Diese Aufwendungen wurden im Rahmen dieser Kosten-Nutzen-Betrachtung nicht berücksichtigt. Jedoch wurde auch darauf verzichtet, die positiven Effekte auf die lokale Wirtschaft und damit deren Steuerpotenzial in die Berechnungen aufzunehmen, die sich durch die zusätzliche Nachfrage der Bewohnerinnen und Bewohner der Wasserstadt ergeben.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die wasserstadtsolothurn AG – bestehend aus Unternehmen der Region Solothurn – plant den Bau einer Siedlung im Westen der Stadt Solothurn. Die Wohnüberbauung soll hohe architektonische Anforderungen erfüllen, ein attraktives Wohnen in einem naturnahen Umfeld bieten und als eine Art „Leuchtturm“ über die Stadt und Region ausstrahlen.

Voraussetzung für die Realisierung des Projektes ist die Sanierung der ehemaligen Mülldeponie „Stadtmist“, die im Überbauungsgebiet liegt und sich zurzeit im Eigentum der Stadt Solothurn befindet. Die Sanierung der Deponie ist mit hohen Kosten verbunden. Zwar kann die Stadt mit Beiträgen von Bund und Kanton rechnen, die verbleibenden Restkosten werden sich aber gemäss jetzigen Kenntnisstand im hohen zweistelligen Millionenbereich bewegen.

1.2 Zielsetzung und Fragestellungen

Vor diesem Hintergrund sollen die regional- und finanzwirtschaftlichen Auswirkungen des Projektes im Rahmen einer Kurzstudie untersucht und soweit möglich grob quantifiziert werden. Angesichts der begrenzten Ressourcen, die für diese Untersuchung zur Verfügung stehen, sind folgende Schwerpunkte zu setzen:

- In der Bauphase sind vor allem die Auswirkungen auf die regionale Beschäftigung und Wertschöpfung zu untersuchen.
- In der Betriebsphase stehen die Steuererträge für Stadt und Kanton im Vordergrund, welche von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wasserstadt Solothurn zu erwarten sind.
- Zudem soll zur Abrundung der Ergebnisse eine einfache Kosten-Nutzen-Betrachtung zeigen, ob sich für Stadt und Kanton die Aufwendungen zur Sanierung der Abfalldeponie und die Investitionen in die Erschliessung des Areals lohnen.

Es ist nicht die Aufgabe des Berichts, auf die raumplanerischen Aspekte (Richtplanverfahren) und die allenfalls erforderlichen Um- und Einzonungen einzugehen. Ebenfalls nicht Gegenstand dieser Kurzstudie ist eine Beurteilung der Erfolgchancen der geplanten Überbauung. Dies ist in erste Linie Aufgabe des Investors. Jedoch werden wir im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse aufzeigen, in welchem Ausmass sich eine Mehr- oder Mindernutzung des erstellten Wohnangebots auf das finanzwirtschaftliche Ergebnis von Stadt und Kanton auswirken.

1.3 Aufbau des Berichts

Der Kurzbericht ist wie folgt gegliedert.

- In Kapitel 2 wird das Projekt „Wasserstadt Solothurn“ vorgestellt, ebenfalls wird auf die Aufwendungen zur Sanierung der Deponie „Stadtmist“ eingegangen.
- In Kapitel 3 wird die Methodik zur Analyse und Abschätzung der regionalwirtschaftlichen Effekte erläutert.
- Danach folgen in Kapitel 4 und 5 die konkreten Berechnungen für Bau- und Betriebsphase.
- In Kapitel 6 wird im Rahmen einer einfachen Kosten-Nutzen-Betrachtung dargelegt, ob aus finanzwirtschaftlicher Sicht den Aufwendungen von Stadt und Kanton zur Sanierung der Deponie und zur Erschliessung der Wasserstadt entsprechende Mehrerträge z.B. in Form von zusätzlichen Steuereinnahmen gegenüberstehen.
- Kapitel 7 fasst die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Bericht zusammen.

2 Das Projekt „Wasserstadt Solothurn“

Im Westen der Stadt Solothurn plant die „wasserstadtsolothurn AG“ – gegründet durch zahlreiche Unternehmen und privaten Investoren aus der Region – die Realisierung einer hochwertigen Überbauung. Die Gestaltung der Überbauung soll hohen architektonischen Ansprüchen genügen, dementsprechend wurde für die Planung der Überbauung das renommierte Architekturbüro Herzog & de Meuron gewonnen.

2.1 Wohnen an der Aare

Das Projekt sieht eine neue Wohnsiedlung im Gebiet des ehemaligen „Stadtmists“ vor. Das Gelände grenzt im Süden an die Aare, im Norden steht die Entwicklungszone „Weitblick“ und im Osten liegen der Campingplatz sowie das Sport- und Kulturzentrum. Die folgende Karte zeigt das betreffende Gebiet im Westen der Stadt Solothurn.

Abbildung 2-1: Gelände der geplanten Wasserstadt Solothurn im Westen Solothurns



Quellen: Google Maps (links, 2010), wasserstadtsolothurn AG (rechts, 2010)

Neben der Wohnsiedlung sind unter anderem ein künstlich angelegter See mit Aare-Anschluss, ein Bootshafen sowie eine Hotelanlage geplant. Der See ist ein gewichtiges Marketingargument für die Wasserstadt und soll dazu führen, dass sich insbesondere die (obere) Mittelklasse für das Wohnen in der Wasserstadt interessiert. Gleichzeitig steht der Seeanstoss aber auch der Öffentlichkeit zur Verfügung, so dass er von der Bevölkerung aus Stadt und Region Solothurn als attraktive Naherholungsmöglichkeit genutzt werden kann.

2.2 Das Bauprojekt

Im ursprünglichen Konzept wurde mit über 200 individuellen Wohneinheiten sowie zusätzlich rund 80 Wohnungen in modernen Mehrfamilienhäusern gerechnet. Im Jahr 2010 wurden

durch die wasserstadtsolothurn AG rund 150 Interessenten¹ bezüglich ihrer Wünsche persönlich befragt. Dabei stellte sich heraus, dass auch in Kenntnis der Preisvorstellungen (ca. 1 bzw. 2 Mio. CHF für eine Wohnung mit 125-150 m² bzw. für ein Einfamilienhaus mit 250 m² Wohnfläche) ein grosses Interesse an den Wohnungen besteht. Aufgrund des grossen Interesses wird zurzeit geprüft, ob das Projekt auf bis zu 700 Wohneinheiten vergrössert werden soll. Angeboten werden soll ein Mix aus ca. 70% Eigentumswohnungen und 30% Mietwohnungen.

Das 600 Wohneinheiten umfassende „Basisprojekt“ stellt aufgrund des grossen Interesses eine realistische Bebauungsvariante dar. Diese Variante würde gar im energetischen Bereich den Zielsetzungen einer „2000-Watt Gesellschaft“ entsprechen, was aus Sicht der Nachhaltigkeit wünschenswert wäre.

Die zentralen Annahmen zur Ausgestaltung des Basisprojekts sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 2-2: Grundlegende Annahmen zum Basisprojekt

	Basisprojekt
Bruttogeschossfläche (BGF) Total	90'000 m ²
Anzahl Wohnungen	600
Investitionskosten pro m² BGF	7'000 CHF
Investitionskosten Total	630 Mio. CHF
Erwartete Anzahl Bewohner	750
Erwartete Anzahl Steuerzahler	550

Die erwartete Anzahl Bewohner ergibt sich aus der Annahme von 1.5 Personen pro Wohnung (Belegungsdichte).² Ausserdem wird angenommen, dass in der Überbauung im Durchschnitt pro Haushalt 1.1 Personen voll erwerbstätig und dementsprechend steuerpflichtig sind.

¹ Insgesamt gingen bei der wasserstadtsolothurn AG mehr als 300 unverbindliche Anfragen ein (Stand Ende 2010).

² Der Wert beruht auf Schweizerischen und kantonalen Durchschnittswerten (z.B. bei Rentner-Haushalten und übrigen Haushalten ohne Kinder) und berücksichtigt die in der Tendenz der letzten Jahrzehnte festgestellte rückläufige Belegungsdichte.

2.3 Sanierung der Deponie „Stadtmist“

Als eine der Voraussetzungen zur Realisierung der Überbauung muss die städtische Haushalt- und Gewerbeabfalldeponie „Stadtmist“ saniert bzw. ausgehoben werden, was entsprechende Aufwendungen durch die öffentliche Hand bedingt. Die Grube bietet Platz für den vorgesehenen künstlichen See, so dass ein bisher brach liegendes Areal zusammen mit der Überbauung einer hochwertigen Nutzung zugeführt werden kann.

Die Sanierung ist ein wichtiger Teil des Projektes. Insbesondere die Finanzierung der Altlastensanierung und der zusätzlich entstehenden Kosten für die vollständige Entfernung des Gebiets aus dem Umweltkataster sind noch weitgehend ungeklärt.

3 Methodik

Um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Wasserstadt Solothurn zu ermitteln, wird zwischen zwei Phasen unterschieden.

- In der **Bauphase** sind vor allem die durch das Investitionsvolumen ausgelösten Effekte von Bedeutung. Sie sind zwar von vorübergehender Dauer, können aber für die regionale Wirtschaft trotzdem bedeutend sein. Mit der Bautätigkeit fließen nämlich Gelder insbesondere in die regionale und lokale Baubranche, was zu einer Umsatzsteigerung und zu höherer Wertschöpfung und Beschäftigung führen kann. Um diesen Mehrumsatz erzielen zu können, muss die Baubranche Materialien (z.B. Kies, Beton, Holz) und Energie bei ihren Zulieferanten einkaufen. Diese Einkäufe stellen für die Zulieferanten zusätzliche Umsätze dar. Die Zulieferer werden einen Teil des Umsatzes für den Zukauf von weiteren Vorleistungen verwenden, so dass sich der Effekt immer weiter fortpflanzt. Diese Fortpflanzung über die Verflechtung der Vorleistungsbezüge wird als indirekter Effekt bezeichnet.

Ein anderer Teil des Mehrumsatzes in der Baubranche wird für die Entschädigung der Beschäftigten verwendet. Die Beschäftigten wiederum geben einen Teil des Lohn Einkommens für Konsumausgaben (Lebensmittel, Kleider, Wohnung usw.) aus und erzeugen damit Umsatz und Einkommen in anderen Branchen. Die Fortpflanzung des ursprünglichen Umsatzeffektes in der Baubranche über die beschäftigten Personen und ihr Konsumnachfrage wird als sogenannter induzierter Effekt bezeichnet.

- In der **Betriebsphase** können vor allem die zusätzlichen Steuererträge für Stadt und Kanton bedeutsam sein. Sie entstehen, wenn dank des Wohnangebots in der Wasserstadt in Zukunft mehr Einwohnerinnen und Einwohner ihr Einkommen und Vermögen in der Stadt versteuern und damit Erträge für Stadt und Kanton generieren. Im Unterschied zu den Beschäftigungs- und Einkommenseffekten in der Bauphase handelt es sich dabei um Erträge, die permanent über die gesamte Nutzungsdauer der Wasserstadt anfallen. Zudem ist nach der Erstellung der Wohnungen beim Erstverkauf auch mit Erträgen aus den Grundstückgewinnsteuern zu rechnen.

Zusätzlich zu den erwähnten zentralen Effekten ist sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase mit einer Vielzahl von weiteren Effekten zu rechnen. So zum Beispiel in der Bauphase die Auswirkungen auf die Umwelt oder in der Betriebsphase die Wirkung der Wasserstadt auf die Attraktivität der umliegenden Grundstücke und Wohnlagen.

4 Effekte in der Bauphase

4.1 Überblick

Bereits in der Bauphase kann die Wasserstadt Solothurn wie erwähnt kurzfristige Effekte auslösen. Diese kurzfristigen und einmaligen Auswirkungen werden in diesem Kapitel beleuchtet. Im Rahmen dieser Kurzanalyse beschränken wir uns für die Untersuchung der Bauphase auf folgende Aspekte:

- Regionalwirtschaftliche Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte durch den Bau der Wasserstadt in der Baubranche und in nachgelagerten Branchen
- Weitere Effekte wie z.B. die Auswirkungen auf die Umwelt werden nur qualitativ beschrieben.

4.2 Wertschöpfung und Beschäftigung in der Bauphase

4.2.1 Grundlagen Baubranche

Als Anhaltspunkt für die regionalwirtschaftlichen Effekte der Wasserstadt Solothurn werden die aktuellsten Zahlen zur Baubranche im Kanton Solothurn und die Schweiz in der nachstehenden Abbildung 4-1 zusammengefasst. Es ist zu beachten, dass nur der Hochbau und das Ausbaugewerbe betrachtet werden. Die Werte dienen zur Abschätzung der für den Bau der Wasserstadt zusätzlich benötigten Arbeitsstellen (Umsatz pro Vollzeitäquivalent VZÄ³) und zur Einschätzung, ob die Solothurner Baubranche (Total 7'605 Vollzeitäquivalente) kapazitätsmässig in der Lage wäre, das zusätzliche Bauvolumen zu bewältigen.

Abbildung 4-1: Kennzahlen zur Baubranche (ohne Tiefbau), Umsatz und Bruttowertschöpfung

Kennzahl	Schweiz pro VZÄ ⁴	Solothurn Total
Umsatz 2008	213'961 CHF	1'627 Mio. CHF
Bruttowertschöpfung 2008	98'215 CHF	747 Mio. CHF

³ VZÄ = Vollzeitäquivalent, Die Beschäftigung in Vollzeitäquivalenten ist definiert als das Total der geleisteten Arbeitsstunden dividiert durch das Jahresmittel der Arbeitsstunden, die durch Vollzeitbeschäftigte erbracht werden. Vgl. BFS (2010), Infothek, Definitionen, Arbeit und Erwerb
Online unter: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/definitionen.html>

⁴ Bundesamt für Statistik BFS (2010), Produktionskonto nach Branchen, Neuchâtel. und Bundesamt für Statistik BFS (2010), Bruttowertschöpfung nach Branchen, Neuchâtel

4.2.2 Grundlagen Bauprojekt

Zu Berechnung der regionalwirtschaftlichen Beschäftigungseffekte werden für das Basiszenario auch Angaben zum Bauprojekt benötigt. Dazu wurden basierend auf Informationen der wasserstadtsolothurn AG die folgenden Annahmen getroffen:

Abbildung 4-2: Annahmen zur Berechnung der regionalwirtschaftlichen Effekte

	Basisprojekt
Investitionskosten Total	630 Mio. CHF
Anteil Baubranche	70%
Bauvolumen Baubranche Total	470 Mio. CHF
Dauer der Bauphase	6 Jahre
Bauvolumen Baubranche pro Jahr	73 Mio. CHF
Anteil am Umsatz der Solothurner Baubranche pro Jahr	4.5%
Anteil der Aufträge, die an innerkantonale Firmen vergeben werden	
– Baubranche	60%
– Vorleistungen	60%

Diesen Werten liegen die folgenden Überlegungen zugrunde:

- **Investitionskosten Total:** Die gesamten Investitionskosten ergeben sich aus der Bruttogeschossfläche der Wohnungen und Einfamilienhäuser in der Wasserstadt Solothurn. Die ausgewiesenen Kosten basieren auf Angaben der wasserstadtsolothurn AG und wurden im Rahmen dieser Kurzanalyse nicht weiter überprüft. Die Kosten beinhalten Erschliessungsarbeiten, Gebäudeerstellung und Grundstücksarbeiten.
- **Anteil Baubranche:** Der direkt in die Baubranche fließende Anteil von 70% ist ein Richtwert, der von der Investorengruppe aus anderen Bauprojekten ermittelt wurde. Mit diesem Anteil und den gesamten Investitionskosten lässt sich das Umsatzvolumen für die Baubranche bestimmen.
- **Dauer der Bauphase:** Gemäss Angaben der wasserstadtsolothurn AG ist mit einer Bauzeit von sechs Jahren zu rechnen. Es wird vereinfachend angenommen, dass sich das gesamte Bauvolumen gleichmässig über diesen Zeitraum verteilt.
- **Anteil am Umsatz der Solothurner Baubranche:** Das Bauvolumen entspricht rund 4.5% des jährlich in der Solothurner Baubranche erwirtschafteten Umsatzes. Dieser Wert ist angesichts der grossen saisonalen Umsatz- und Beschäftigungsschwankungen in der

Baubranche als eher klein zu bezeichnen.^{5 6} Die Solothurner Baubranche wäre also kapazitätsmässig durchaus in der Lage, dieses zusätzliche Volumen vollumfänglich zu verarbeiten.

Auch andere Überlegungen weisen darauf hin, dass der Anteil der Aufträge an innerkantonale Firmen relativ hoch sein könnte:

- Die wasserstadtsolothurn AG hat sich dazu bekannt, einen überwiegenden Teil der Aufträge an regionale Unternehmen zu vergeben. Dies deutet darauf hin, dass ein relativ hoher Anteil der Umsätze im Kanton Solothurn bleiben könnte.
- Der relativ hohe Anteil an Teilzeitarbeit in der Solothurner Baubranche und der allgemein hohe Anteil an Temporärarbeit in der Baubranche lassen zu, dass die Kapazitäten kurzfristig ausgebaut werden können.
- Zusätzlich weist die Arbeitslosenquote im Kanton Solothurn (3.3%, Dezember 2010⁷) darauf hin, dass durchaus noch potenzielle Arbeitskräfte im Kanton verfügbar wären, um zumindest einen Teil des zusätzlichen Bedarfs zu decken.

Für einen eher niedrigeren innerkantonalen Anteil sprechen demgegenüber die folgenden Gründe:

- Das Bekenntnis der wasserstadtsolothurn AG zu einem möglichst hohen Anteil muss insofern relativiert werden, als die Aufträge aus Erfahrung in anderen Grossprojekten häufig in erster Linie nach der Wirtschaftlichkeit der Angebote vergeben werden.
- Je nach Auslastung der Baubranche spielt der Crowding-Out-Effekt⁸ eine unterschiedliche Rolle. Bei hoher Auslastung und vielen Auftragseingängen ist mit einer hohen Verdrängung von anderen Projekten zu rechnen. Bei Unterauslastung sind die innerkantonalen Unternehmen froh um zusätzliche Aufträge und der Crowding-Out-Effekt hat einen weniger starken Einfluss. Im Sinne einer vorsichtigen Annahme muss davon ausgegangen werden, dass zumindest ein Teil der Aufträge dem Crowding-Out Effekt unterliegt, was den effektiven innerkantonalen Anteil schmälert.

Im Sinne einer vorsichtigen Schätzung und basierend auf den obigen Überlegungen wird für die Abschätzung der regionalwirtschaftlichen Effekte in der Bauphase von einem innerkantonalen Anteil von 60% ausgegangen. Dieser Anteil wird ebenfalls für die innerkantonal bezogenen Vorleistungen unterstellt, der für die indirekten und induzierten Effekte von Bedeutung ist.

⁵ Vgl. Die Volkswirtschaft (2009), Die Volkswirtschaft 7/8-2009, Artikel „Die Quartalerhebung des Schweizerischen Baumeisterverbandes – Fiebermesser für die gesamte Bauwirtschaft“. Bern.

⁶ Vgl. Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften (2006), WISO 2/2006, Saisonale Beschäftigungsschwankung im Bauwesen. Linz.

⁷ Vgl. Kanton Solothurn (2010), Kennzahlen der Arbeitslosenstatistik, Online unter: <https://www.awaso.ch/awaweb>

⁸ Andere anstehende Bauprojekte werden auf später verschoben und/oder andere anstehende Bauprojekte werden an ausserkantonale Unternehmen vergeben.

4.2.3 Beschäftigungseffekte in der Bauphase

Wird die Wasserstadt Solothurn gebaut, so kann mit zusätzlichen Umsätzen in der Solothurner Baubranche gerechnet werden. Diese Umsatzsteigerung und die daraus resultierende Bruttowertschöpfung sind wie folgt einzuschätzen:

- **Direkter Effekt:** Durch die zusätzlichen Bauaufträge werden in der Solothurner Baubranche während sechs Jahren jährlich Umsätze von 45 Mio. CHF erwirtschaftet. Die geschaffene Bruttowertschöpfung beträgt demnach jährlich 21 Mio. CHF.
- **Indirekte und induzierte Effekte:** Die indirekten und induzierten Effekte wurden mittels Multiplikatoransatz berechnet. Dabei wird für das Projekt Wasserstadt Solothurn ein regionaler **Beschäftigungsmultiplikator von 1.4⁹** verwendet. Dies bedeutet, dass pro Vollzeitstelle¹⁰ in der Baubranche 0.4 Vollzeitstellen in anderen Branchen entstehen.

Die Ergebnisse in Form von zusätzlichen oder erhaltenen Arbeitsstellen werden in der folgenden Abbildung ausgewiesen.

Abbildung 4-3: Beschäftigungseffekte im Kanton Solothurn durch den Bau der Wasserstadt Solothurn (in Vollzeitstellen)

	Basisprojekt
Direkter Effekt	209
Indirekte und induzierte Effekte	84
Totaler Beschäftigungseffekt	293

In der Bauphase der Wasserstadt Solothurn kann je nach Ausmass des Projektes mit einem jährlichen Beschäftigungseffekt von rund 300 Beschäftigten gerechnet werden. Dieser Effekt wird während der gesamten Bauphase von 6 Jahren aufrechterhalten.

4.2.4 Einordnung des Beschäftigungseffektes ins regionale Umfeld

Im Kanton Solothurn waren im Jahr 2008 total 122'171 Personen beschäftigt, die 101'565 Vollzeitstellen besetzen.¹¹ Die jährlich 300 zusätzlichen Beschäftigten während des Baus der Wasserstadt entsprechen ca. 0.3% der gesamten Beschäftigung im Kanton. Gemessen an den Beschäftigten in der Baubranche ergibt sich ein Anteil von 3.5%.

⁹ Beschäftigungsmultiplikator berechnet gemäss Flury & Giuliani (2010), Leitfaden für die regionalwirtschaftliche Beurteilung von Entwicklungsstrategien und -projekten. Zürich.

¹⁰ Gemeint sind Vollzeitäquivalente (VZÄ).

¹¹ Vgl. Kanton Solothurn (2009), Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren und Gemeinden 2008. Solothurn.

Im ganzen Kanton Solothurn waren im Dezember 2010 insgesamt 6'693 Personen (5.0%) auf Stellensuche und total 4'374 Personen (3.3%) arbeitslos.¹² Es ist denkbar, dass der Beschäftigungseffekt aus dem Bau der Wasserstadt Solothurn (300 Arbeitsstellen) zu einer leichten temporären Reduktion der regionalen Arbeitslosenquoten führen kann.

Zu beachten gilt, dass das Baugewerbe (insbesondere im Ausbaugewerbe) einen relativ hohen Anteil an Teilzeitarbeit aufweist. Der hohe Anteil an Teilzeitarbeit in der Solothurner Baubranche könnte dazu führen, dass statt neuer Arbeitsplätze die bestehenden Stellen ausgebaut werden, was aber zum gleichen Effekt führt.

4.2.5 Beschäftigungswirkung in Abhängigkeit der getroffenen Annahmen

Das Ausmass der durch den Bau der Wasserstadt erzielten Beschäftigungswirkung hängt von den getroffenen Annahmen ab. Im Sinne einer kurzen Sensitivitätsbetrachtung wird daher in der nachstehenden Abbildung aufgezeigt, wie sich diese Wirkung verändert, wenn die Grundannahmen angepasst werden.

Abbildung 4-4: Veränderung des Beschäftigungseffektes bei unterschiedlichen Grundannahmen (Sensitivitätsanalyse)

	Veränderung (c.p. ¹³)	Beschäftigungseffekt
Baukosten pro m² BGF	+/- 10%	+/- 10%
Bruttogeschossfläche BGF	+/- 10%	+/- 10%
Anteil der Bauaufträge, die an innerkantonale Unternehmen vergeben werden	+/- 10%-Punkte	+/- 17%
Anteil der Vorleistungen, die durch innerkantonale Unternehmen erbracht werden	+/- 10%-Punkte	+/- 7%

Diese kurze Analyse zeigt, dass die Beschäftigungswirkung im Kanton Solothurn (gemessen in neu geschaffenen bzw. erhaltenen Arbeitsplätzen) durch das Bauprojekt „Wasserstadt“ proportional mit dem Bauvolumen (Baukosten bzw. Bruttogeschossfläche) steigt oder sinkt und insbesondere sensitiv auf die Annahme der Auftragsverteilung (inner- oder ausserkantonale) reagiert.

¹² Vgl. Kanton Solothurn (2010), Kennzahlen der Arbeitslosenstatistik, Dezember 2010. Solothurn.

¹³ C.p. = ceteris paribus. Nur eine Inputannahme wird verändert, die übrigen Annahmen und das gesamte wirtschaftliche Umfeld bleiben gleich.

4.3 Weitere Wirkungen

Neben dieser Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkung können durch die Bauaufträge weitere, möglicherweise auch negative Effekte ausgelöst werden. Zu erwähnen sind insbesondere die folgenden Punkte:

- **Altlastensanierung:** Für die Realisierung der Überbauung Wasserstadt muss die Deponie „Stadtmist“ saniert werden. Auch diese Arbeiten lösen ein Investitionsvolumen aus, welche zu Wertschöpfung und Beschäftigung führen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass für die Sanierungsarbeiten spezialisierte Unternehmen beigezogen werden müssen, so dass die im Kanton Solothurn verbleibende Wertschöpfung und Beschäftigung im Vergleich zur Wasserstadt eher gering sein dürfte.
- **Immissionen durch den Bau:** Die Grossbaustelle wird nicht ohne Lärm- und Staubbelastrungen realisiert werden können. Wie bedeutend diese für die Anwohner des Baugebiets sind, hängt von den getroffenen Vorkehrungen zur weitest gehenden Vermeidung oder Verminderung der Emissionen ab. Bedeutsam in diesem Zusammenhang ist, dass sich der Bau über eine Zeitperiode von 6 Jahren erstreckt, so dass der Thematik bei der weiteren Projektplanung besondere Beachtung zu schenken ist.
- **Gefährdung von Gewässern und Grundwasser:** Der Eingriff in die Deponie Stadtmist birgt bei unsachgemässen Sanierungsarbeiten ein grosses Gefährdungspotenzial für Grundwasser und Aare. Dementsprechend kommt der sachgerechten und sorgfältigen Abwicklung der Sanierungsarbeiten eine besondere Bedeutung zu.
- **Effekt für den Tourismus:** Die Sanierung der Deponie stellt einen markanten „Tatbeweis“ von Stadt und Kanton dar, mit der Umwelt nachhaltig umzugehen und wo notwendig „Sünden“ aus der Vergangenheit zu beseitigen. Diese Grundhaltung lässt sich auch im Rahmen einer nachhaltigen Ausrichtung des Tourismus gut „vermarkten“. Zudem lässt sich mit dem proaktiven Vorgehen vermeiden, dass das ungelöste Problem der Deponie „Stadtmist“ nicht plötzlich für Solothurn als Kulturstadt zu einem Image-Schaden führt.

5 Effekte in der Betriebsphase

5.1 Überblick

Bedeutsam für die Beurteilung des Projektes Wasserstadt Solothurn sind aus Sicht von Stadt und Kanton vor allem die langfristigen Auswirkungen, also die Effekte aus dem Wohnangebot und dessen langfristiger Nutzung. Im Rahmen dieser Kurzanalyse beschränken wir uns in der Betriebsphase auf die Untersuchung und Quantifizierung folgender Aspekte:

- Zusätzliche Einnahmen aus Einkommens- und Vermögenssteuern der Bewohnerinnen und Bewohner der Wasserstadt
- Zusatzeinnahmen aus Grundstückgewinnsteuern beim Erwerb von (Stockwerk-) Eigentum in der Wasserstadt

Auf die weiteren Effekte aus der Nutzung des Wohnangebots wie z.B. die regionalwirtschaftlichen Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte wird nur qualitativ eingegangen.

5.2 Steuereinnahmen aus Einkommen und Vermögen

Mit einem attraktiven Wohnangebot zieht die Wasserstadt Einwohnerinnen und Einwohner an, die – je nachdem woher sie kommen – bei Stadt und Kanton zusätzliche Steuererträge generieren. Für die Ermittlung dieser Zusatzerträge ist vor allem die Zahl der Zuzüger sowie deren Einkommens- und Vermögensstruktur von zentraler Bedeutung.

5.2.1 Zahl der Zuzüger

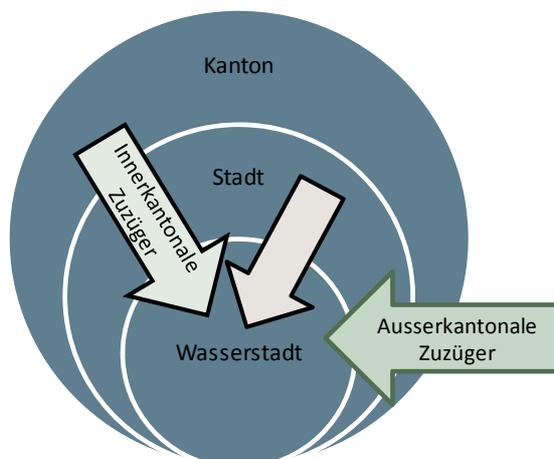
Die Bewohner der Wasserstadt lassen sich in zwei Gruppen einteilen (vgl. auch Darstellung in Abbildung 5-1):

- **Zuzüger von ausserhalb des Kantons:** Es handelt sich dabei um Bewohnerinnen und Bewohner, die vor dem Einzug in die Wasserstadt ausserhalb des Kantons wohnten. Sie generieren neue Steuereinnahmen sowohl für den Kanton als auch für die Stadt.
- **Zuzüger von innerhalb des Kantons:** Sie haben bereits vorher entweder in der Stadt Solothurn oder in einer anderen Gemeinde des Kantons gewohnt und dort ihr Einkommen und Vermögen versteuert. Die Zuzüger innerhalb des Kantons können weiter in Umzüger von innerhalb der Stadt und Umzüger von ausserhalb der Stadt (aus einer anderen Gemeinde des Kantons) aufgeteilt werden. Erstere ziehen aus der Stadt ins neue Quartier „Wasserstadt“. Sie generieren weder für die Stadt noch für den Kanton neue Erträge.

Letztere führen nur aus Sicht der Stadt zu zusätzlichen Steuerträgen, da diese bereits bisher ihr Einkommen und Vermögen im Kanton versteuert haben.¹⁴

¹⁴ Werden die beiden Sichtweisen Stadt und Kanton zu einer Gesamtsicht zusammengefasst, dann sind die Steuereinnahmen der Stadt aus Zuzügerinnen von innerhalb des Kantons nicht zu beachten, da den Mehreinnahmen der

Abbildung 5-1: Zuzüger in die Wasserstadt Solothurn



Im „Basisprojekt“ wird mit insgesamt 550 steuerpflichtigen Bewohnern gerechnet. In der nachstehenden Abbildung 5-2 wird die Zusammensetzung der Zuzüger aufgezeigt. Die ausgewiesene Verteilung auf Zuzüger von ausserhalb bzw. innerhalb des Kantons beruht auf der Befragung der wasserstadtsolothurn AG bei insgesamt 150 Interessenten.¹⁵

Abbildung 5-2: Ausser- und innerkantonale Zuzüger

	Basisprojekt	Relevanz
Total Steuerzahler	550	
Anteil ausserkantonale Zuzüger	50%	Stadt und Kanton
Anteil innerkantonale Zuzüger		
... von ausserhalb der Stadt	30%	Nur aus Sicht Stadt
... von innerhalb der Stadt	20%	Nicht relevant

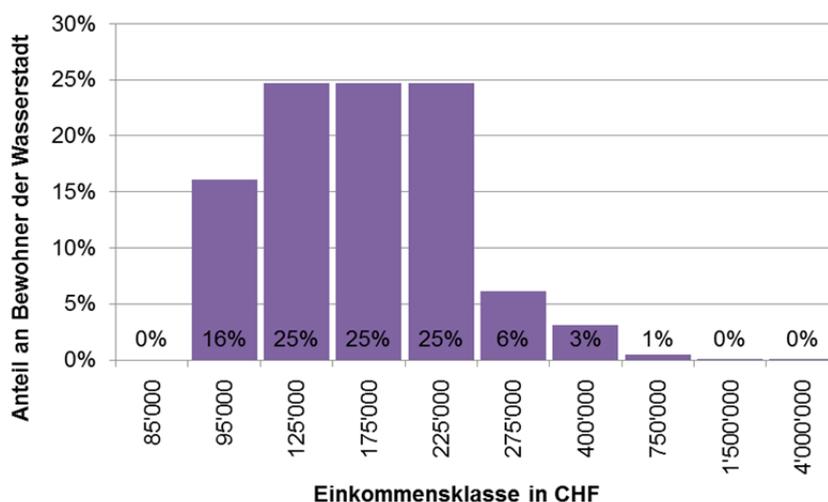
Stadt entsprechende Steuerausfälle in den Umlandgemeinden gegenüberstehen. Diese Einschränkung bestärkt die Einschätzung, dass sich die vorgenommene Berechnung der zu erwartenden Mehreinnahmen auf der vorsichtigen Seite befindet. Es kann nämlich davon ausgegangen werden, dass der in den Herkunftsgemeinden der Zuzüger freiwerdende hochwertige Wohnraum wiederum ähnliche Bewohner anzieht und der Steuerausfall entsprechend tiefer ausfallen könnte.

¹⁵ Die Befragung ergab, dass von den Interessenten 48.5% von ausserhalb des Kantons Solothurn sind. Von innerhalb der Stadt stammen 18% und aus anderen Gemeinde des Kantons insgesamt 33.5% der Befragten.

5.2.2 Einkommens- und Vermögensstruktur der Zuzüger

Für das Einkommen und Vermögen der für die Steuerberechnung relevanten Zuzüger gehen wir von den in Abbildung 5-3 und Abbildung 5-4 dargestellten Werten aus.¹⁶

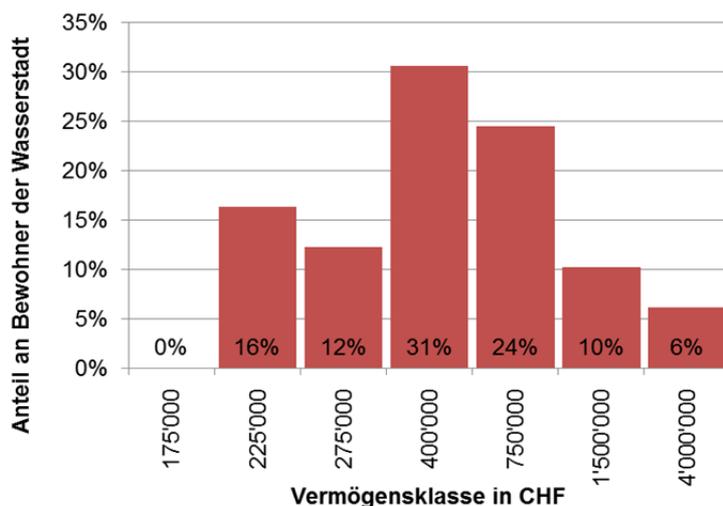
Abbildung 5-3: Angenommene Einkommensstruktur der Züger der Wasserstadt Solothurn



Lesebeispiel: Die Zuzüger in die Wasserstadt mit einem steuerbaren Einkommen von 175'000 CHF machen 25% der steuerrelevanten Zuzüger aus. Die Vermögensklassen sind analog zu lesen.

¹⁶ Die Werte wurden auf Grundlage der kantonalen Steuerdaten (Kanton Solothurn) geschätzt und mit dem kantonalen Steueramt diskutiert und bereinigt. Im Vergleich zur kantonalen Verteilung wurde insbesondere der Anteil der Bewohner mit einem steuerbaren Einkommen von unter 95'000 reduziert. Hintergrund dieser Reduktion ist die Annahme, dass sich Personen mit einem steuerbaren Einkommen unter 95'000 CHF keine Wohnung in der Wasserstadt leisten können (ausser mit einem ausreichenden Vermögen). Eine Anpassung wurde auch bei den Personen mit einem steuerbaren Einkommen von über 750'000 CHF vorgenommen. Bei diesen Personen wird davon ausgegangen, dass sie sich eher für ruhigere und steuergünstigere Gemeinden interessieren und daher als potenzielle Einwohnerinnen und Einwohner der Wasserstadt eher nicht in Betracht zu ziehen sind. Die resultierende Verteilung für Einkommen und Vermögen der Bewohnerinnen und Bewohner der Wasserstadt liegt trotzdem deutlich höher als im Kantonsdurchschnitt, jedoch erachten wir den Median von 175'000 CHF für die obere Mittelklasse als angemessen.

Abbildung 5-4: Angenommene Vermögensstruktur der Zuzüger der Wasserstadt Solothurn



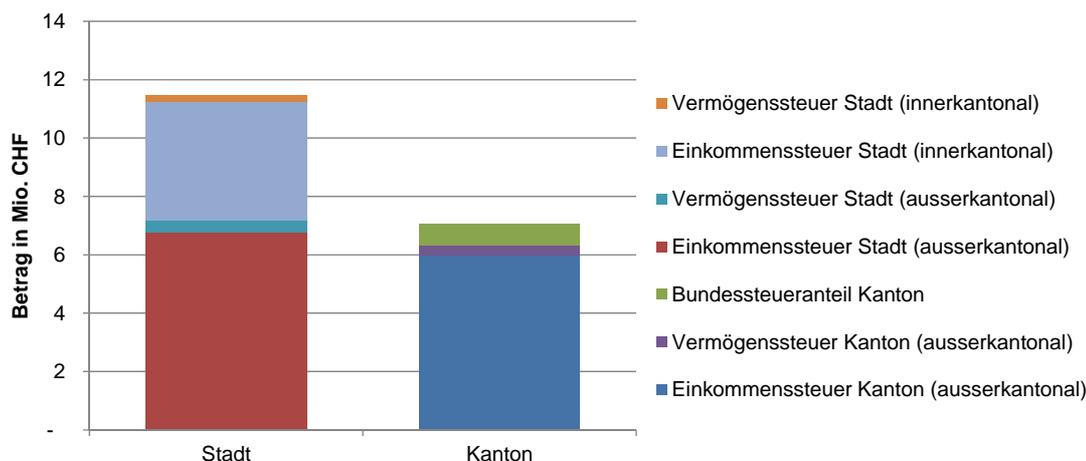
5.2.3 Ergebnisse

Aus der Zahl der Zuzüger und ihrer Einkommens- bzw. Vermögensstruktur lassen sich die erwarteten zusätzlichen Steuereinnahmen für Stadt und Kanton ermitteln.¹⁷ Die entsprechenden Ergebnisse sind in Abbildung 5-5 zusammengefasst. Wie dargestellt können die jährlichen Mehreinnahmen aus den Einkommens- und Vermögenssteuern bei Verwendung der Steuerfüsse und Steuersätze aus dem Jahr 2010 für die Stadt auf rund 11.5 Mio. CHF¹⁸ veranschlagt werden. Für den Kanton wird bei diesen Steuerarten mit Mehrerträgen von ca. 6 Mio. CHF¹⁹ gerechnet. Der Kanton profitiert aber zusätzlich mit einem Anteil von 17% an den durch den Kanton eingezogenen Bundessteuern, so dass sich der jährliche Mehrertrag des Kantons auf insgesamt rund 7 Mio. CHF belaufen dürfte.

¹⁷ Die zur Berechnungen verwendeten Steuersätze und Steuerfüsse beruhen auf Angaben aus dem Online Steuerrechner des Kantons Solothurn. Online unter: <http://www.old.so.ch/extappl/steuerrechner/stre.php3> (Stand: November 2010).

¹⁸ Dieser Wert beinhaltet auch die Erträge aus Einkommens- und Vermögenssteuern der innerkantonalen Zuzüger. Wie bereits erwähnt dürfen diese Erträge in einer Gesamtsicht nicht berücksichtigt werden, da den Mehrerträgen der Stadt entsprechende Steuerausfälle in den Umlandgemeinden gegenüber stehen.

¹⁹ Die Stadt profitiert gegenüber dem Kanton von einem höheren Steuerfuss.

Abbildung 5-5: Zusätzliche Einkommens- und Vermögenssteuern pro Jahr in Mio. CHF

Im Vergleich zu den aktuellen Steuereinnahmen der Stadt (2009: 54 Mio. CHF²⁰) belaufen sich die geschätzten Mehreinnahmen aus der Wasserstadt (11.5 Mio. CHF pro Jahr) auf rund 20%. Beim Kanton werden durch die Wasserstadt zusätzliche Steuereinnahmen von rund 7 Mio. CHF pro Jahr generiert. Dies entspricht etwas mehr als 1% des 2009 angefallenen Ertrages aus Staatssteuern der natürlichen Personen (583 Mio. CHF²¹).

Aus Sicht der Stadt kann das Potenzial an zusätzlichen Steuererträgen als bedeutend bezeichnet werden, während dem es aus kantonaler Sicht vergleichsweise gering ist.

5.3 Grundstückgewinnsteuern

Bei den Grundstückgewinnsteuern handelt es sich um einmalig anfallende Erträge beim Verkauf bzw. Kauf eines Grundstückes bzw. einer Stockwerkseinheit.

5.3.1 Bemessungsgrundlage

Massgeblich für die Ermittlung der Grundstückgewinnsteuern ist in erster Linie der erzielte Grundstückgewinn. Beträgt die Besitzesdauer mehr als 5 Jahre, ist der steuerbare Gewinn um 2% für jedes weitere vollendete Jahr zu reduzieren (höchstens um 50% nach 30 Jahren).²²

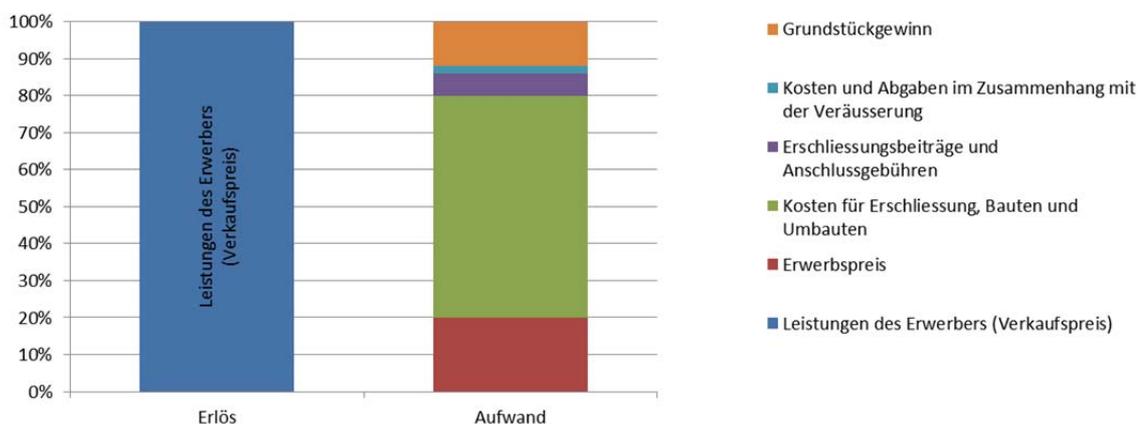
²⁰ Angaben beziehen sich ausschliesslich auf die Einkommens- und Vermögenssteuern natürlicher Personen. Vgl. Finanzverwaltung der Stadt Solothurn (2010), Rechnung 2009 Kommentar, Solothurn. S. 36a

²¹ Staatssteuererträge der natürlichen Personen im Jahr 2009. Vgl. Amt für Finanzen des Kantons Solothurn (2010), Kanton Solothurn in Zahlen 2010, Solothurn.

²² Vgl. Kantonales Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (StG), §48-59 (Stand: 1. Januar 2008)

Der Grundstücksgewinn ergibt sich wie in Abbildung 5-6 schematisch dargestellt aus der Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten (Erwerbspreis und wertsteigernde Investitionen).

Abbildung 5-6: Berechnung des Grundstücksgewinns (schematisch)



Gemäss dem Solothurnischen Steuergesetz ist für die Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer der gleiche Steuersatz- und Steuerfuss massgebend wie zur Berechnung der Einkommenssteuer. Der steuerbare Grundstücksgewinn ist demnach praktisch einem steuerbaren Einkommen gleichzusetzen.²³

Die Zeitdauer zwischen dem Erwerb des Baulandes durch die wasserstadtsolothurn AG und dem anschliessenden Verkauf veranschlagen wir auf durchschnittlich 8 Jahre. Der Grundstücksgewinn ist somit um 6% zu reduzieren.

5.3.2 Ergebnisse

Die Grundstücksgewinnsteuer ist in grossem Masse vom erzielten Erlös, also vom Verkaufspreis abhängig. Da dieser Wert nebst den Anlagekosten auch durch die jeweilige Marktlage bestimmt wird, ist eine verlässliche Schätzung der zu erwarteten Grundstücksgewinnsteuer mit Unsicherheiten verbunden. Die folgenden Angaben sind daher als Grössenordnung mit einer Bandbreite von mindestens +/- 30% zu verstehen.²⁴

²³ Es wird ein durchschnittlicher Steuersatz von 10.5 % angenommen.

²⁴ Die Angaben basieren auf Schätzungen der Wasserstadtsolothurn AG. Wurden aber aufgrund der grossen Unsicherheiten grosszügig gerundet und mit eigenen Annahmen ergänzt.

Abbildung 5-7: Steuerbarer Grundstücksgewinn (in Mio. CHF)

Basisprojekt	
Verkaufserlös	780
Aufwand	775
Steuerbarer Grundstücksgewinn (+/- 30%)	5
Angenommener durchschnittlicher Steuersatz	10.5%
Einmaliger Steuerertrag (Stadt und Kanton jeweils)	1

Aus diesem Grundstücksgewinn ergeben sich für die Stadt und den Kanton einmalige Mehrerträge in der Höhe von ca. 1.0 Mio. CHF (+/- 30%). Ein Vergleich mit dem Ertrag der Grundstücksgewinnsteuern im Jahr 2009 der Stadt Solothurn (322'000 CHF²⁵) zeigt, dass dies unter Umständen zu einer einmaligen²⁶ Verdreifachung oder Vervielfachung dieser Erträge führen kann. Da der Mehrertrag nur im Jahr der Veräusserung anfällt und mit grossen Unsicherheiten behaftet ist, kann der Effekt der Grundstücksgewinnsteuer aber als unbedeutend eingestuft werden.

Beim Kanton fielen 2009 total ca. 6 Mio. CHF an Grundstücksgewinnsteuern an.²⁷ Auch für den Kanton ist daher der zusätzliche einmalige Mehrertrag von ca. 1 Mio. CHF auf lange Sicht nicht von grosser Bedeutung.

5.4 Weitere Effekte

Nebst den zusätzlichen Steuereinnahmen für Stadt und Kanton sind mit dem Betrieb der Wasserstadt noch zahlreiche weitere Effekte verbunden. Auf einige ausgewählte Aspekte wird nachstehend kurz eingegangen.

a) Beschäftigungswirkung durch Betrieb und Unterhalt der Wasserstadt

Die Grundstücke, Bauten und das Umfeld der Wasserstadt müssen unterhalten, gepflegt und erneuert werden. Dadurch werden in der lokalen Baubranche zusätzliche Arbeiten nachge-

²⁵ Vgl. Finanzverwaltung der Stadt Solothurn (2010), Rechnung 2009 Kommentar, Solothurn. S. 36a

²⁶ Unter der Annahme, dass die künftigen Besitzer bei Wiederveräusserung der Grundstücke keine wesentliche Aufwertung des Grundstücks vornehmen und somit keinen Verkaufsgewinn erzielen können.

²⁷ Vgl. Amt für Finanzen des Kantons Solothurn (2010), Staatsrechnung 2009, Geschäftsbericht, Teil 1. Solothurn.

fragt, was zu Mehrumsatz führt und gleichzeitig die Wertschöpfung steigert. Als Folge davon werden neue Arbeitsplätze geschaffen oder bestehende Arbeitsplätze ausgebaut. Wie in der Bauphase kann daher mit positiven Effekten auf den Arbeitsmarkt und auf die Beschäftigung in der Baubranche gerechnet werden.

b) Beschäftigungswirkung durch die Konsumnachfrage der Zuzüger in die Wasserstadt

Neben der Baubranche können auch die übrigen Branchen, insbesondere der Detailhandel, Kultur- und Freizeiteinrichtungen von den ZuzügerInnen profitieren. Es ist unbestritten, dass bei 275 ausserkantonalen ZuzügerInnen in der Stadt eine zusätzliche Nachfrage nach Dingen des täglichen Bedarfs, Lebensmitteln, Kultur- und Freizeitaktivitäten entsteht.

In der Stadt Solothurn lebten 2009 etwa 15'730 Personen.²⁸ Die Wasserstadt Solothurn führt also zu einem Wachstum der Stadtbevölkerung ca. 2%, was in etwa dem normalen Wachstum in den Jahren 2007 und 2008 entspricht. Durch die gesteigerten Umsätze und die zusätzliche Wertschöpfung können bestehende Arbeitsplätze gesichert oder neue geschaffen werden.

c) Schaffung von neuem Wohnraum

Die Wasserstadt Solothurn führt auf einen Schlag zum Bau von bis zu 700 Wohnungen. Dies entspricht in etwa dem gesamten Nettozuwachs an Wohnungen in der Stadt Solothurn zwischen 2005 und 2009. In diesem Sinne führt die Realisierung der Wasserstadt zu einer spürbaren Erhöhung des Wohnangebots und verbessert die Wohnattraktivität Solothurns.

d) Imageeffekte und Auswirkungen auf Landpreise

Die Wasserstadt kann sich zusätzlich zu den quantifizierbaren Effekten auch als positiv für das Image der Stadt Solothurn als Wohn-, Tourismus- und Arbeitsort erweisen. Nachstehend ein paar stichwortartig zusammengefasste Aspekte:

- Die bisher brachliegende Fläche rund um den Stadtmist wird einer sinnvollen Nutzung zugeführt, indem zusätzliche Siedlungsfläche in unmittelbarer Stadtnähe geschaffen wird.
- Das Aare-Ufer mit zusätzlichen Angeboten (Hotel, Bootshafen, etc.) erhält eine Aufwertung und Belebung.
- Der künstliche und öffentlich zugängliche See vergrössert die Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten für die regionale Bevölkerung.
- Das Sportzentrum erfährt eine bessere Anbindung an die Stadt (nicht mehr am Rand der Stadt).

²⁸ Vgl. Stadt Solothurn Online (2010), Bevölkerungsentwicklung, Online unter: <http://www.stadt-solothurn.ch/de/portrait/kennzahlenmain/bevoelkerung/>. Solothurn.

- Mit der Sanierung des Gebiets Stadtmists entfällt das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser. Zudem werden Stadt und Kanton von der Altlast befreit.

Es ist denkbar, dass diese verschiedenen positiven Effekte einen Imagegewinn für die Stadt als Wohnort mit sich bringen. Zusammen mit der hohen Ausstrahlungskraft der Wasserstadt Solothurn kann dies generell eine Nachfragesteigerung nach Wohnraum bewirken und zu einer Erhöhung der Land- und Grundstückspreise in den angrenzenden Quartieren führen. Aus Sicht der heutigen Eigentümer wäre dies sicherlich ein willkommener Zusatzeffekt.

e) Mögliche negative Effekte

Als mögliche negative Aspekte der Wasserstadt Solothurn sind unter anderem die folgenden Punkte zu nennen:

- Das neue Quartier im Westen der Stadt kann im Stadtzentrum zu zusätzlichem motorisiertem Individualverkehr (MIV) führen und die Verkehrsprobleme in der Stadt verschärfen. Mit dem erhöhten MIV-Aufkommen sind auch Luftverschmutzung und Lärmbelastung verbunden.
- Es entsteht ein Quartier für Personen mit hohem Einkommen. Personen mit kleinem Einkommen können sich diese Wohnlage nicht leisten. Dadurch kann eine evtl. problematische soziale Entmischung erfolgen.

6 Kosten-Nutzen-Analyse aus Sicht Kanton und Stadt

Um die Überbauung realisieren zu können, muss die Deponie saniert und das Baugebiet erschlossen werden. Für Stadt und Kanton führt dies zu finanziellen Mehrausgaben. Diesen Ausgaben stehen andererseits erwartete Mehreinnahmen aus den Einkommens- und Vermögenssteuern gegenüber. Aus finanzwirtschaftlicher Sicht stellen sich sowohl für die Stadt als auch den Kanton unter anderem folgende Fragen:

- Wie fällt der Saldo von Mehrausgaben und erwarteten Mehreinnahmen aus?
- Wie „anfällig“ ist dieser Saldo in Bezug auf die getroffenen Annahmen (z.B. Höhe der Sanierungskosten, tatsächliche Anzahl ausserkantonaler Zuzüger usw.)?

Auf diese Fragestellungen wird nachstehend im Rahmen einer groben Kosten-Nutzen-Betrachtung eingegangen.

6.1 Methodik

Für die Kosten-Nutzen-Betrachtung werden drei Sichtweisen unterschieden

- **Sicht Stadt:** Welche Aufwendungen muss die Stadt tätigen und in welchem Umfang kann sie mit zusätzlichen Einnahmen rechnen?
- **Sicht Kanton:** Welche Aufwendungen und Einnahmen kann der Kanton ausgelöst durch die Realisierung der Wasserstadt Solothurn erwarten?
- **Gesamtsicht:** Wie sieht das Ergebnis aus der Gesamtsicht der beiden öffentlichen Haushalte aus?

Die für die Analyse berücksichtigten Kosten und Nutzen sind in der folgenden Abbildung zusammengefasst.

Abbildung 6-1: Überblick über Elemente der Kosten-Nutzen-Betrachtung

	Sicht Stadt	Sicht Kanton	Gesamtsicht
Kosten	Anteil der Stadt an der Sanierung „Stadmist“	Anteil des Kantons an der Sanierung „Stadmist“	Anteil Kanton und Stadt an der Sanierung „Stadmist“
	Kosten der Groberschliessung		Kosten der Groberschliessung
Nutzen	Zusätzliche Steuereinnahmen aus Einkommens- und Vermögenssteuern.	Zusätzliche Steuereinnahmen aus Einkommens- und Vermögenssteuern plus Anteil an der direkten Bundessteuer.	Zusätzliche Steuereinnahmen aus Einkommens- und Vermögenssteuern (Stadt und Kanton) plus Anteil an der direkten Bundessteuer.
	Ausserkantonale Zuzüger	Ausserkantonale Zuzüger	Ausserkantonale Zuzüger
	Zusätzliche Steuereinnahmen aus Einkommens- und Vermögenssteuern. Innerkantonale Zuzüger		(Innerkantonale Zuzüger nur aus Sicht Stadt relevant) ²⁹
	Einmaliger Mehrertrag Grundstückgewinnsteuer Stadt	Einmaliger Mehrertrag Grundstückgewinnsteuer Kanton	Total einmaliger Mehrertrag Grundstückgewinnsteuer
	Landerlösanteil Stadt	Landerlösanteil Kanton	Total Landerlös

6.2 Kosten

6.2.1 Kosten für die Sanierung der Deponie „Stadmist“

Die Kosten für die Sanierung der Deponie „Stadmist“ hängen unter anderem davon ab, wie stark der Standort tatsächlich belastet ist. Insgesamt wird der Sanierungsaufwand gemäss aktuellem Stand auf eine Bandbreite zwischen 110 bis 220 Mio. CHF veranschlagt. Die vergleichsweise grosse Bandbreite der Kosten lässt sich erst nach der Erarbeitung eines Vorprojektes verringern. Zurzeit wird für die Durchführung der Sanierung mit einem Zeitaufwand von 2 bis 4 Jahren gerechnet.

Die Finanzierung der Sanierung muss in der Regel der Verursacher übernehmen. Da das Grundstück der Stadt und dem Kanton Solothurn gehört und auch durch die Stadt betrieben wurde, sind sie gemäss Gesetz dazu verpflichtet, die Sanierung zu finanzieren. Es besteht aber die Möglichkeit, dass durch den VASA³⁰-Fonds eine Abgeltung von bis zu 40%³¹ an die Kosten der Sanierung beigesteuert werden.

²⁹ In der Gesamtsicht werden die innerkantonalen Zuzüger nicht berücksichtigt. Eine Überschätzung der zusätzlichen Steuererträge durch die Bewohner der Wasserstadt wird dadurch verhindert. Vgl. auch Fussnote 14 auf Seite 20.

³⁰ VASA = Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten

Hinzu kommt, dass in der Regel der Verursacher nur verpflichtet ist, eine Teilsanierung vorzunehmen. Dies bedeutet, dass die Altlast nur so weit abzutragen ist, bis keine Gefährdung von Boden und Gewässer mehr vorhanden ist. Dies ist jedoch nicht im Interesse der Wasserstadt Solothurn, da das betroffene Gebiet mit einer Teilsanierung immer noch im Kataster der belasteten Standorte verbleiben würde. Sie favorisiert daher eine Totalsanierung des Stadtmists.

Fallbeispiel: Tourismusresort Andermatt

Eine ähnliche Ausgangslage wie bei der Wasserstadt Solothurn besteht auch bei der Realisierung des Tourismusresorts Andermatt durch den ägyptischen Investor Samih Sawiris (Andermatt Swiss Alps AG). Der Bau des Resorts wird teilweise auf einem durch das Militär belasteten Standort realisiert. Der Investor hat gewünscht, dass die belasteten Landparzellen so saniert werden, dass sie aus dem Altlasten-Kataster vollumfänglich entlassen werden können. Im Rahmen des Landverkaufs haben sich die involvierten Parteien auf folgendes Verfahren geeinigt:

- Verkauf der belasteten Grundstücke (ohne Sanierung) an den privaten Investor
- Verkaufspreis wird zunächst unter der Annahme gebildet, dass die Parzellen unbelastet sind
- Reduktion des Verkaufspreises um die geschätzten Kosten der Sanierung
- Festhalten der Sanierungsziele in einer Sanierungsverfügung inkl. Festlegung des Vorgehens bei unvorhergesehenen Umständen (z.B. Land erweist sich als stärker belastet als angenommen)
- Bei der Durchführung der Sanierung und der anfallenden Kosten ist laufend zu klären, welche Sanierungsarbeiten gesetzlich notwendig sind, und welche zusätzlich durch den privaten Investor gewünscht werden (Bauherren-Altlast).

Die Vorteile dieser Vorgehensweise liegen darin, dass die öffentliche Hand als bisherige Landeigentümerin keinen Kredit für die Sanierung der Altlasten einholen muss und dass möglicherweise Kosten gespart werden können, weil der private Investor bei der Vergabe der Arbeiten nicht an die Submissionsverordnung gebunden ist.

Zurzeit ist noch nicht geklärt, welches Vorgehen beim Projekt Wasserstadt bzw. bei der Sanierung der Deponie „Stadtmist“ gewählt wird. Für die Kosten-Nutzen-Betrachtung gehen wir

³¹ Vgl. Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG). Art. 32e, Abs. 4c. Stand: 1. August 2010.

im Rahmen dieses Kurzberichts von drei möglichen Sanierungs- und Finanzierungsszenarien aus³²:

- **Minimal:** Totalsanierung mit Kosten von 110 Mio. CHF, die Abgeltung aus dem Altlasten-Fonds beträgt 40%
- **Maximal:** Totalsanierung mit Kosten von 220 Mio. CHF, Abgeltungsanteil von 40%
- **„Bund reduziert“:** Totalsanierung mit Kosten von 220 Mio. CHF, der Abgeltungsanteil beträgt 20%. Die Reduktion des Anteils aus dem Altlasten-Fonds wäre damit zu begründen, dass möglicherweise nur ein Beitrag an die Kosten einer Teilsanierung ausbezahlt wird.

Abbildung 6-2: Annahmen zu den Finanzierungsanteilen Sanierung „Stadtmist“

	Minimalvariante Totalsanierung 110 Mio. CHF	Maximalvariante Totalsanierung 220 Mio. CHF	„Bund reduziert“ Totalsanierung 220 Mio. CHF mit reduziertem Anteil aus Altlasten-Fonds
Abgeltung aus Altlasten-Fonds	40%	40%	20%
Kanton	35%	35%	45%
Stadt	25%	25%	35%

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Wasserstadt nicht direkt an der Sanierung des „Stadtmists“ beteiligt. Jedoch fliesst ein Teil der Kosten über den durch die Sanierung gestiegenen Landpreis wieder an Stadt und Kanton zurück. Nicht berücksichtigt werden in der Kosten-Nutzen-Betrachtung die eingesparten Renaturierungskosten in der Höhe von ca. 10 Mio. CHF, obwohl die Kosteneinsparung aus Sicht von Stadt und Kanton einen zusätzlichen Nutzen darstellen.³³

6.2.2 Kosten der Groberschliessung

Zur Groberschliessung zählen die Bereitstellung der Wasserversorgung, die Strom- und Gasversorgung, der Anschluss an den öffentlichen Verkehr durch Haltestellen sowie allfällige Anpassungen an der Verkehrsführung auf Kantons- und Hauptstrassen.

³² Finanzierungsanteile beruhen auf Angaben der wasserstadtsolothurn AG (Stand: Februar 2011).

³³ Ohne Realisierung des Projektes Wasserstadt müsste die Deponie „Stadtmist“ nach dem Aushub des kontaminierten Bodens wieder aufgefüllt und renaturiert werden, was Kosten von ca. 10 Mio. CHF verursachen würde. Diese Kosten entfallen, wenn die Grube im Rahmen der Überbauung Wasserstadt als künstlicher See genutzt wird.

Für die Erschliessungskosten (Groberschliessung) stehen bisher keine offiziellen Angaben zur Verfügung. Für diesen Kurzbericht wird im Sinne einer maximalen Schätzung pauschal von einem Investitionsbetrag von 100 Mio. CHF ausgegangen. Gemäss dem Bauamt der Stadt Solothurn hat der Bauherr ca. 60-85% der Groberschliessungskosten zu tragen.³⁴ Für die weiteren Berechnungen gehen wir davon aus, dass der Stadt ein Anteil von ca. 25% verbleibt. Der Kostenanteil für die Groberschliessung der Wasserstadt wird damit insgesamt auf maximal 25 Mio. CHF veranschlagt.

6.3 Nutzen

6.3.1 Zusätzliche Steuererträge

Aus der finanzwirtschaftlichen Sicht von Stadt und Kanton besteht der Nutzen der Überbauung in erster Linie in den zusätzlichen Einnahmen aus Einkommens-, Vermögens- und Grundstückgewinnsteuern dar. Diese Einnahmen sind ausführlich in Kapitel 5.2.3 beschrieben. Für die Stadt und den Kanton ist demnach mit zusätzlichen Einnahmen in Höhe von je ca. 7 Mio. jährlich zu rechnen. Nimmt man aus Sicht der Stadt die durch innerkantonale Zuzüger anfallenden Erträge hinzu, ergibt sich für die Stadt ein jährlicher Mehrertrag von ca. 11.5 Mio. CHF.

6.3.2 Landerlös

Durch die Sanierung der Deponie Stadtmist gewinnt das Grundstück an Wert. Schätzungen der BDO Visura und IAZI gehen bei einer Totalsanierung der Deponie von einem Landerlös im Umfang von ca. 65 Mio. CHF aus. Darin enthalten ist die Wertsteigerung durch die Sanierung (40 Mio. CHF) sowie durch die Groberschliessung der Parzellen (im Wert von 25 Mio. CHF). In diesem Ausmass vermindern sich letztlich die Sanierungskosten von Stadt und Kanton. Um die Transparenz der Kosten-Nutzen-Betrachtung zu wahren, werden die Sanierungskosten, die Kosten der Groberschliessung und der Landerlös jedoch nicht verrechnet, sondern separat aufgeführt.

6.4 Ergebnis: Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen

a) Überblick

Für die Gegenüberstellung der Kosten und Nutzen aus Sicht von Stadt und Kanton wird eine Betrachtung über einen Zeitraum von 40 Jahren vorgenommen.³⁵ Dazu werden die einmali-

³⁴ Vgl. Stadt Solothurn (1980), Grundeigentümerbeitragsreglement der Stadt Solothurn. Solothurn.

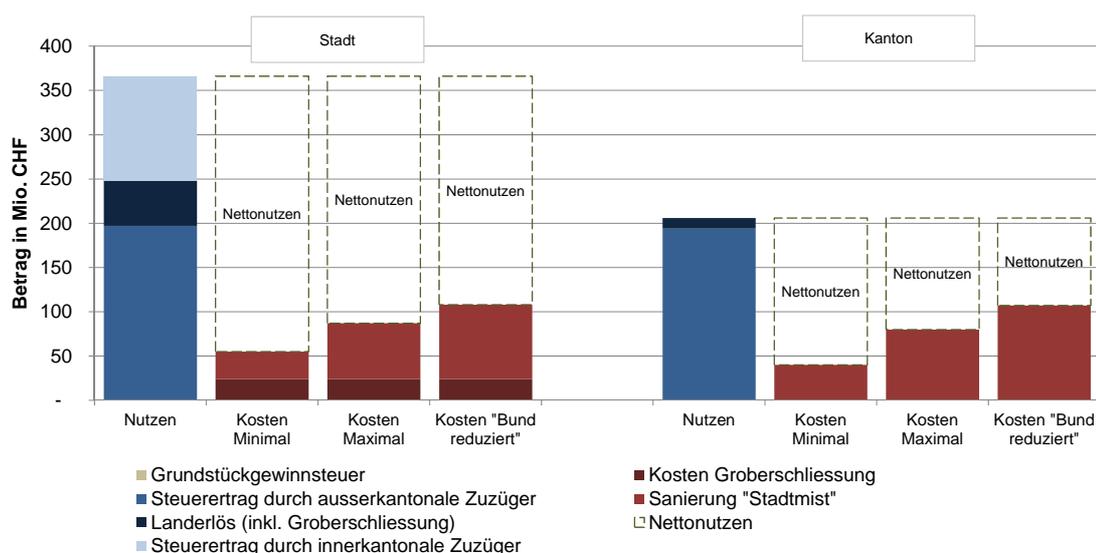
³⁵ Hintergrund dieser zeitlichen Abgrenzung ist die Einschätzung, dass spätestens nach 40 Jahren grössere Ersatzinvestitionen für die Aufrechterhaltung des Nutzungsangebots in der Wasserstadt erforderlich sind. Im heuti-

gen Sanierungs- und Erschliessungskosten beim Bau der Wasserstadt und die später anfallenden jährlichen Mehreinnahmen aus den Steuererträgen in sogenannte Barwerte umgerechnet, um sie miteinander vergleichbar zu machen.³⁶

b) Ergebnis aus Sicht Stadt und Kanton (Einzelbetrachtungen)

Der auf das Jahr 2011 abdiskontierte Barwert aller Investitionsausgaben (Sanierung Deponie, Erschliessung) beläuft sich für Stadt und Kanton jeweils auf maximal 110 Mio. CHF. Der Barwert der jährlichen Mehreinnahmen aus den Steuererträgen und dem Landerlös summiert sich für die Stadt auf ca. 360 Mio. CHF (Kanton: ca. 200 Mio. CHF). Insgesamt resultiert bei dieser Betrachtung sowohl für die Stadt als auch für den Kanton ein Nettonutzen. Die Stadt kann mit einem Mehrnutzen von ca. 250 Mio. CHF rechnen. Beim Kanton beläuft sich der erwartete Mehrnutzen auf rund 90 Mio. CHF. In den zwei anderen Kosten- bzw. Finanzierungsvarianten fallen die Nettonutzen von Stadt und Kanton entsprechend höher aus.

Abbildung 6-3: Kosten und Nutzen aus Sicht der Stadt und des Kantons



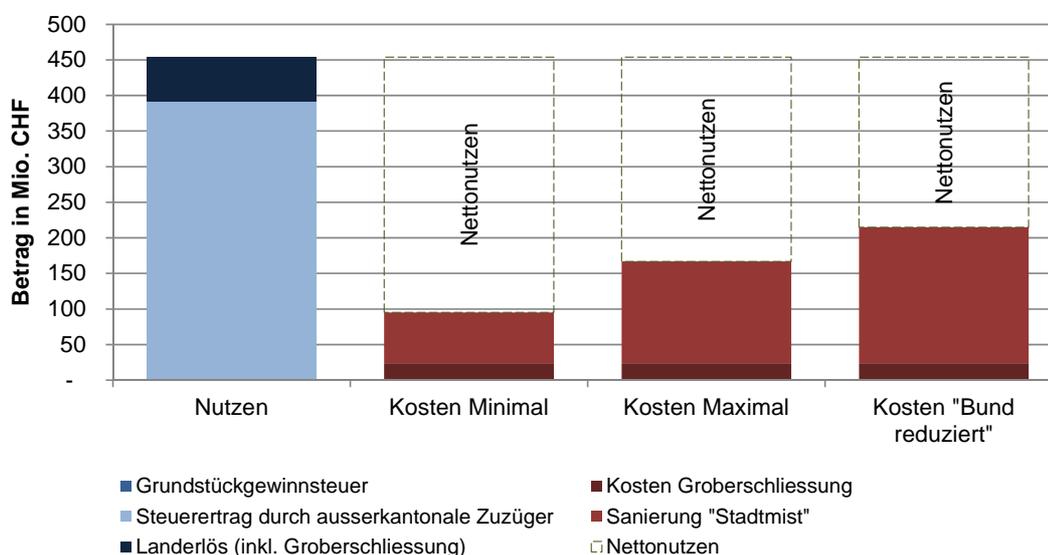
gen Zeitpunkt lässt sich schwer abschätzen, ob dazumal die entsprechenden Investitionen auch tatsächlich getätigt werden.

³⁶ Konkret werden sowohl die Investitionskosten wie auch alle jährlichen Mehrerträge auf den Zeitpunkt 2011 abdiskontiert. Dabei wird berücksichtigt, dass normalerweise eine sofortige Zahlung einer gleich hohen Zahlung in der Zukunft vorgezogen wird, weil die zukünftige Zahlung mit dem Risiko behaftet ist, ob sie wirklich eintritt. Zudem bestehen bis zum Zeitpunkt des Eintreffens weniger Handlungsoptionen. Man spricht in diesem Zusammenhang von der „privaten und sozialen Zeitpräferenz“. In der Ökonomie wird diese mit einem sogenannten Diskontsatz abgebildet. Für die vorliegenden Berechnungen wurde von einem Diskontsatz von 2% ausgegangen.

c) Ergebnis aus einer Gesamtsicht

Die Gesamtsicht ergibt sich aus der Addition der Beträge von Stadt und Kanton, ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Steuererträge der Stadt durch innerkantonale Zuzüger.³⁷ In der Gesamtsicht entstehen Kosten in Höhe von ca. 215 Mio. CHF. Diesen Kosten stehen über den betrachteten Zeitraum (40 Jahre) Erträge in der Höhe von ca. 455 Mio. CHF gegenüber. Der Nettonutzen aus der Gesamtsicht (Kanton und Stadt) beträgt demnach ca. 240 Mio. CHF. Je nach Ausmass der Finanzierungsabgeltung aus dem Altlasten-Fonds und der tatsächlichen Höhe der Sanierungskosten könnte sich der Nettonutzen sogar auf ca. 290 bzw. 360 Mio. CHF resultieren.

Abbildung 6-4: Kosten und Nutzen in einer Gesamtsicht (Kanton und Stadt)



d) Verlässlichkeit der Ergebnisse

Für die Gegenüberstellung der Kosten und Nutzen mussten im Rahmen dieses Kurzberichts verschiedene Annahmen getroffen werden, die zurzeit noch mit vergleichsweise grossen Unsicherheiten behaftet sind. In der nachstehenden Betrachtung wurden daher die zentralen Berechnungsannahmen variiert, um zu klären, wie sensitiv das Hauptergebnis (Nettonutzen für Stadt und Kanton) auf eine Änderung der Annahmen reagiert. Dabei zeigt sich, dass bei gemeinsamer Betrachtung von Stadt und Kanton und bei den Einzelbetrachtungen der Nettonutzen positiv bleibt, solange die in der folgenden Abbildung angegebenen Mindest- bzw. Maximalwerte angenommen werden.³⁸

³⁷ Die innerkantonalen Zuzüger führen in anderen Gemeinden des Kantons zu Ertragseinbussen. Daher sind diese Erträge der Stadt in einer Gesamtsicht nicht zu berücksichtigen.

³⁸ Ceteris paribus. Es wird der Einfluss einer einzelnen Inputgrösse untersucht, während alle anderen Inputgrössen gleich bleiben.

Abbildung 6-5: Sensitivität der Kosten-Nutzen-Analyse (Nettonutzen ist positiv, wenn ...)³⁹

	Stadt	Kanton	Gemeinsam
Anteil Zuzüger ausserhalb des Kantons grösser als ... ⁴⁰	0%	25%	20%
Anzahl EinwohnerInnen der Wasserstadt grösser als ...	105	270	215
Kosten der Sanierung des Stadtmists kleiner als ...	1'000 Mio. CHF	440 Mio. CHF	540 Mio. CHF
Diskontsatz kleiner als ...	25%	9%	14%
Zeitraum über den die Steuereinnahmen anfallen ist grösser als ...	6 Jahre	16 Jahre	12 Jahre

Insgesamt zeigt sich, dass das Hauptergebnis sehr robust ist. Das finanzielle Engagement von Stadt und Kanton zur Sanierung der Deponie und zur Erschliessung der geplanten Überbauung lohnt sich aus finanzwirtschaftlicher Sicht, selbst wenn steuerseitig mit sehr restriktiven Ertragserwartungen gerechnet wird und die Kosten der Sanierung pessimistisch eingeschätzt werden.

Klar ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Wasserstadt nicht nur Steuern bezahlen, sondern auch Leistungen der öffentlichen Hand (z.B. Schule, Dienstleistungen der Verwaltung usw.) in Anspruch nehmen, die mit Kosten verbunden sind. Diese Aufwendungen wurden im Rahmen dieser Kurzanalyse nicht in die Kosten-Nutzen-Betrachtung einbezogen. Jedoch wurde auch darauf verzichtet, die positiven Effekte auf die lokale Wirtschaft und damit deren Steuerpotenzial zu berücksichtigen, die sich durch die zusätzliche Nachfrage der Bewohnerinnen und Bewohner der Wasserstadt nach Dingen des täglichen Bedarfs, Lebensmitteln und Freizeitaktivitäten ergeben.

³⁹ Die ausgewiesenen Angaben beruhen auf der in Abschnitt 5.2.2 erläuterten Annahme zur Einkommens- und Vermögenslage der Zuzüger, welche aufgrund des vergleichsweise teuren Wohnangebots höher als im kantonalen Durchschnitt veranschlagt wird. Werden für die Berechnung der Steuererträge die kantonalen Anteile in den jeweiligen Einkommensklassen ab 95'000 CHF unterstellt, so vermindert sich der jährliche Mehrertrag bei der Stadt von 11.5 Mio. CHF (Kanton: 7 Mio. CHF) auf 8 Mio. CHF bei der Stadt bzw. 5.5 Mio. CHF beim Kanton. Im ähnlichen Ausmass (+/- 30%) würden sich in der Folge auch die ausgewiesenen Grenzen in der Abbildung verengen.

⁴⁰ Die 30% der Zuzüger, die aus anderen Gemeinden des Kantons in die Stadt ziehen, reichen zwar theoretisch aus, um die Kosten der Sanierung und Grunderschliessung aufzuwiegen. Es ist allerdings anzumerken, dass diese zusätzlichen Steuererträge für die Stadt gleichzeitig Verluste für die Ursprungsgemeinden der Zuzüger bedeutet. Zudem würde die wasserstadtsolothurn AG das Projekt mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht realisieren, wenn sie auf keine ausserkantonalen Zuzüger zählen könnte, sondern das Angebot ausschliesslich bei innerkantonalen Personen absetzen müsste.

7 Zusammenfassung und Würdigung der Ergebnisse

Die geplante Überbauung der Wasserstadt Solothurn auf einem Teil der heutigen Deponie „Stadtmist“ umfasst im Basisprojekt ein Angebot von 600 Wohnungen. Das Investitionsvolumen beläuft sich gemäss Angaben des Bauherrn auf rund 630 Mio. CHF.

Voraussetzung für die Realisierung des Projektes Wasserstadt ist die vorgängige Sanierung der Deponie „Stadtmist“. Die Kosten für die Sanierung lassen sich zurzeit noch nicht abschliessend bestimmen. Sie hängen unter anderem von den gelagerten Deponiestoffen und der Geologie ab. Gemäss den aktuell verfügbaren Schätzungen ist mit Kosten zwischen 110 bis 220 Mio. CHF zu rechnen. Diese Kosten werden die Stadt und der Kanton aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Sanierungspflicht zu einem namhaften Anteil finanzieren bzw. tragen müssen. Gleichzeitig kann aber damit gerechnet werden, dass aus dem Altlasten-Fonds ein Beitrag von bis zu 40% der Kosten gesprochen wird. Nebst den Sanierungskosten muss die Stadt für die Erschliessung der Wasserstadt mit einem Kostenanteil von bis zu 25 Mio. CHF rechnen.

Bei so grossen Vorinvestitionen stellt sich für die öffentliche Hand – losgelöst von Überlegungen zur Raum- und Zonenplanung – die Frage, welche Effekte von der Wohnüberbauung Wasserstadt zu erwarten sind und ob diese aus regional- und finanzwirtschaftlicher Sicht die Ausgaben zu rechtfertigen vermögen.

Im Rahmen dieser Kurzstudie konzentrierte sich die Analyse in erster Linie auf die Quantifizierung der Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte während dem Bau der Wasserstadt sowie auf die zusätzlich zu erwartenden Steuereinnahmen für Kanton und Stadt durch den Zuzug von Personen in die Wasserstadt während der Betriebsphase. Die daraus gewonnen Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das (zusätzliche) Bauvolumen über die sechsjährige Bauphase beläuft sich auf rund 50 Mio. CHF pro Jahr. Werden 60% davon durch die lokale Bauwirtschaft erbracht, so resultiert daraus ein direkter Beschäftigungseffekt von ca. 210 Personen in der Baubranche. Mit der Berücksichtigung der indirekten und induzierten Wirkungen erhöht sich der Effekt auf 300 Vollzeitbeschäftigte. Im Vergleich zur Gesamtbeschäftigung im Kanton Solothurn entspricht dies rund 0.3%. Daraus zeigt sich, dass in der Bauphase die zu erwartende Stimulierung für die lokale Wirtschaft eher gering ist.
- Aufgrund der attraktiven Wohnlage wird in der Betriebsphase der Wasserstadt mit total 750 BewohnerInnen und 550 SteuerzahlerInnen gerechnet. Aus steuerlicher Sicht besonders interessant sind dabei jene Zuzüger, die von ausserhalb des Kantons stammen. Diese generieren sowohl für die Stadt als auch den Kanton zusätzliche Erträge bei den Einkommens- und Vermögenssteuern. Basierend auf einer Befragung von rund 140 Interessenten wird der ausserkantonale Anteil an den ZuzügerInnen auf ca. 50% geschätzt. Das dadurch ausgelöste Potenzial an Einkommens- und Vermögenssteuern beläuft sich für die Stadt auf rund 11.5 Mio. CHF pro Jahr (einschliesslich Steuern von innerkantonalen ZuzügerInnen). Diese Mehreinnahmen entsprechen 20% der aktuellen Steuererträge der Stadt, was als bedeutend bezeichnet werden kann. Die Mehreinnahmen des Kantons be-

tragen rund 7 Mio. CHF pro Jahr oder 1% der aktuellen Staatssteuern der natürlichen Personen.

Nebst den quantifizierten Auswirkungen wurden im Rahmen dieses Kurzberichts noch weitere positive Effekte im wirtschaftlichen Bereich identifiziert. Zu nennen sind z.B. der zu erwartende Imageeffekt für die gesamte Region dank dem attraktiven Wohnangebot oder die zusätzlichen Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte, welche durch den Konsum der Zuzüger ausgelöst werden. Selbstverständlich können solche Grossprojekte auch zu negativen Auswirkungen führen. Insbesondere das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann die Umwelt belasten, wenn es nicht gelingt, einen grossen Teil des Aufkommens durch eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu bewältigen.

Aus finanzwirtschaftlicher Sicht von Stadt und Kanton besonders bedeutsam ist die Gegenüberstellung der zu tätigenen Investitionsausgaben mit den zu erwartenden Mehrerträgen bei den Steuern. Diese Kosten-Nutzen-Betrachtung zeigt, dass sich über einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren die auf das Jahr 2011 abdiskontierten zusätzlichen Steuererträge und Landerlöse auf insgesamt 450 Mio. CHF belaufen. Demgegenüber stehen die einmaligen Investitionsaufwendungen von 95 bis 215 Mio. CHF (auf das Jahr 2011 abdiskontierten Ausgaben für Sanierung der Deponie Stadtmist und Groberschliessung der Wasserstadt). Aus der gemeinsamen Optik von Stadt und Kanton lässt sich somit sagen, dass die zu tätigenen Vorinvestitionen einen sehr grossen Payback erwarten lassen, der die Kosten um bis zum Faktor 4.5 übersteigt. Dieses Ergebnis erweist sich auch dann als robust, wenn verschiedene Annahmen wie z.B. die Zahl der ausserkantonalen Zuzüger oder die Höhe der Sanierungskosten zuungunsten von Stadt und Kanton verändert werden. Aufgrund dieser Analyse kann daher aus finanzwirtschaftlicher Sicht der Stadt und dem Kanton empfohlen werden, die notwendigen Schritte einzuleiten, die eine Realisierung des Projektes Wasserstadt Solothurn ermöglichen.

Literaturverzeichnis

- Amt für Finanzen des Kantons Solothurn (2010)
Kanton Solothurn in Zahlen 2010. Solothurn.
- Amt für Finanzen des Kantons Solothurn (2010)
Staatsrechnung 2009. Geschäftsbericht. Teil 1. Solothurn.
- Bundesamt für Statistik BFS (2010)
Bruttowertschöpfung nach Branchen. Neuchâtel.
- Bundesamt für Statistik BFS (2010)
Infothek, Definitionen, Arbeit und Erwerb. Online unter:
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/definitionen.html>
- Bundesamt für Statistik BFS (2010)
Produktionskonto nach Branchen. Neuchâtel.
- Bundesamt für Statistik BFS (2000)
Wohn- und Belegungsdichte nach Haushaltstyp, Entwicklung. Neuchâtel.
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG)
Art. 32e, Abs. 4c. Stand: 1. August 2010.
- Die Volkswirtschaft (2009)
Die Volkswirtschaft 7/8-2009. Artikel „Die Quartalerhebung des Schweizerischen Baumeisterverbandes – Fiebermesser für die gesamte Bauwirtschaft“. Bern.
- Finanzverwaltung der Stadt Solothurn (2010)
Rechnung 2009 Kommentar. S. 36a. Solothurn.
- Flury & Giuliani (2010)
Leitfaden für die regionalwirtschaftliche Beurteilung von Entwicklungsstrategien und -projekten. Zürich.
- Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften Linz (2006)
WISO 2/2006. Saisonale Beschäftigungsschwankung im Bauwesen. Linz.
- Kanton Solothurn (2009)
Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren und Gemeinden 2008. Solothurn.
- Kanton Solothurn (2009)
Vollzeitäquivalente nach Wirtschaftszweigen 2001, 2005 und 2008. Solothurn.
- Kanton Solothurn (2010)
Kantonales Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (StG) (Stand: 1. Januar 2008). Solothurn.
- Kanton Solothurn (2010)
Kennzahlen der Arbeitslosenstatistik. Dezember 2010. Solothurn.

Kanton Solothurn (2010)

Kennzahlen der Arbeitslosenstatistik. Online unter: <https://www.awaso.ch/awaweb>.

Kanton Solothurn (2010)

Online Steuerrechner des Kantons Solothurn. Online unter:

<http://www.old.so.ch/extappl/steuerrechner/stre.php3> (Stand: November 2010)

Stadt Solothurn (1980)

Grundeigentümerbeitragsreglement der Stadt Solothurn. Solothurn.

Stadt Solothurn (2010)

Bevölkerungsentwicklung, Online unter: [http://www.stadt-](http://www.stadt-solothurn.ch/de/portrait/kennzahlenmain/bevoelkerung/)

[solothurn.ch/de/portrait/kennzahlenmain/bevoelkerung/](http://www.stadt-solothurn.ch/de/portrait/kennzahlenmain/bevoelkerung/). Solothurn.

Statistik Luzern LUSTAT (2011)

LUSTAT Jahrbuch 2011. Bau- und Wohnungswesen. Luzern.