

# PROTOKOLL DES GEMEINDERATES

GR

## 7. Sitzung

Dienstag, 28. Oktober 2014, 19.30 Uhr, Gemeinderatssaal im Landhaus Solothurn

**Vorsitzender:** Kurt Fluri, Stadtpräsident

**Anwesend:** 26 ordentliche Mitglieder  
4 Ersatzmitglieder

**Entschuldigt:** Pirmin Bischof  
Franziska Roth  
Anna Rüefli  
Lea Wormser

**Ersatz:** Peter Ackermann  
Tvrko Brzović  
Philippe JeanRichard  
Sergio Wyniger

**Stimmzähler:** Peter Wyss

**Referenten:** Hansjörg Boll, Stadtschreiber  
Ivo Bracher, wasserstadtsolothurn AG  
Andrea Lenggenhager, Leiterin Stadtbauamt  
Reto Notter, Finanzverwalter

**Protokoll:** Doris Estermann

**Traktanden:**

1. Protokolle Nr. 5 und 6
2. Wahlbüro; Demission Ersatzmitglied GLP
3. Seniorenrat; Wahl neues Mitglied für die Amtsdauer 2013 - 2017
4. Information Signaletik Stadt Solothurn
5. Pendente Motionen und Postulate Gemeinderat
6. An GV eingereichte Motion der GLP der Stadt Solothurn, Erstunterzeichner Thomas Bollinger, vom 3. April 2014, betreffend „Anpassung der Öffnungszeiten der Einwohnerdienste zugunsten von vollzeiterwerbstätigen Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Solothurn“; Weiterbehandlung
7. Motion der SP-Fraktion der Stadt Solothurn, Erstunterzeichner Tvrtko Brzović, vom 2. September 2014, betreffend „Beitritt der Stadt Solothurn zur Städtekoalition gegen Rassismus“; Weiterbehandlung
8. Information Wertschöpfungsstudie Wasserstadt
9. Verschiedenes

## 8. Information Wertschöpfungsstudie Wasserstadt

Referenten: Ivo Bracher, wasserstadtsolothurn AG  
Reto Notter, Finanzverwalter  
Vorlagen: Wirtschaftlichkeitsstudie  
Wertschöpfungsbetrachtung Sanierung Stadtmist  
Überprüfung und Bestätigung der BDO

Stadtpräsident **Kurt Fluri** hält vorgängig fest, dass der Lenkungsausschuss im Juli 2014 die Wirtschaftlichkeitsstudie zusammen mit dem Bericht der BDO entgegennehmen konnte.

**Ivo Bracher** stellt einleitend in Frage, was den Nachkommen hinterlassen werden soll. Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob sich Solothurn die Sanierung des Stadtmistes leisten kann, ohne den Bau der Wasserstadt. Dazu ein paar Fakten: Aufgrund von Untersuchungen der ehemaligen Mülldeponie wurde verboten, das Gelände von einer Fläche von rund 150'000 m<sup>2</sup> weiterhin zu nutzen. Die Mülldeponie beinhaltet quasi alles von allem (Abfälle von Industriebetrieben, Spital usw.). 2009 lag das erste überprüfte Sanierungskonzept vor. In der Zwischenzeit ist bekannt, dass der Stadtmist saniert werden muss und die Sanierung dringend ist. Diesbezüglich besteht keine Wahlmöglichkeit mehr. Eine Gruppe von Unternehmern hat die „wasserstadtsolothurn AG“ gegründet und die Bracher und Partner AG ist eine Unternehmung davon. Die Wasserstadt, zehn Minuten entfernt von der Altstadt, 15 Minuten entfernt vom Bahnhof, mit ihrer schönen Lage direkt an der Aare, wäre in der Schweiz einzigartig. Die Pächterverträge wurden angepasst und die Flurgenossenschaft wurde aufgehoben - für diese positiven Schritte zugunsten der Wasserstadt bedankt sich der Referent bei den politischen Behörden. Das nun vorliegende Projekt kann als eines der innovativsten der Schweiz bezeichnet werden. Es wurde von Anfang an als höchst ökologisches Projekt, ausgerichtet auf die 2000-Watt-Gesellschaft, entwickelt. Es wurde sozialvernetzt entwickelt, 140 Interessent/innen wurden detailliert befragt und es wurde die Massstäblichkeit des Projektes für Solothurn berücksichtigt. Zur Massstäblichkeit gehört, dass der Weitblick und das Weststadtquartier integriert werden. Im Weiteren ist ein öffentlicher, 1,1 km langer Zugang zum Wasser geplant. Was noch aussteht ist die Anpassung des Zonenplans. Die diesbezüglichen Arbeiten laufen. Es herrscht Zuversicht, dass durch die Einzigartigkeit des Projektes eine Ausnahmeregelung für die Fläche erfolgen kann. Es braucht ein aktives Vorgehen von allen, das jedoch auch wirtschaftlich vertretbar sein muss. Aus diesem Grund wurde die Wirtschaftlichkeitsstudie erstellt. An dieser Studie haben neben Reto Notter auch Peter Boesch (Geschäftsführer Wasserstadt), Marcel Gehrig (Kantonale Steuerverwaltung) und Andreas Bühlmann mitgearbeitet. Die Zahlen wurden von der BDO überprüft. Fakt ist, dass ohne Wasserstadt die Wahrscheinlichkeit sehr hoch ist, dass die Steuern um 7 Punkte steigen werden. Durch den Bau der Wasserstadt ist es denkbar, dass die Steuern um 3 Punkte sinken. Die Annahme basiert auf Auswertungen von vergleichbaren Quartieren auf heutigem Stadtboden. Während den letzten 10 Jahren wurden intensive Vorarbeiten geleistet. Diese zeigen auf, dass nicht nur eine Vision auf dem Papier besteht, sondern es wurden auch konkrete Zahlen gerechnet. Die Entsorgungszahlen wurden noch nicht definitiv bestätigt. Aufgrund von Diskussionen mit Experten kann davon ausgegangen werden, dass die Entsorgungszahl, die den jetzigen Berechnungen zu Grunde liegt, beibehalten werden kann. Mit der Wasserstadt kann davon ausgegangen werden, dass die gesamten Entsorgungskosten von 140 Mio. Franken komplett abgetragen werden können. Dies durch 300 Mio. Franken Mehrwert in Form von Steuereinnahmen (ca. 50 Prozent der Interessenten sind Auswärtige). Insgesamt wird ein Bauvolumen von ca. 600 Mio. Franken ausgelöst. Die Wasserstadt ist kein Projekt, das für die Region Solothurn wirtschaftlich unmassstäblich wäre. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsstudie wurde untersucht, wie lange die so genannte Absorptionszeit

dauert, d.h. wie lange es dauert, bis die Wohnungen vom Markt aufgenommen werden. Anhand der bestehenden Überbauungen und Zuzüge der letzten Jahre wird die Dauer der Phase auf 6 - 8 Jahre geschätzt. Die Berechnungen wurden vorsichtig gemacht. Es wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf von 20 Jahren die gesamten Vorinvestitionen in die Entsorgung des Mülls und der Bau der Infrastruktur vollumfänglich zurückbezahlt sein werden. Im Weiteren verweist er auf die Trägerschaft, resp. die Aktionäre der Wasserstadtsolothurn. Den Aktionären gehört u.a. auch die Regio Energie Solothurn an. Der Bonainvest AG, die durch den Referenten als Geschäftsleiter vertreten wird, gehören 40 Prozent der Wasserstadt. Im Weiteren stehen über 40 Pensionskassen hinter der AG, u.a. die Coop- und Migros-Pensionskasse. So haben sie ein grundsätzliches Interesse geäußert, sich bei der Wasserstadt zu engagieren. Ivo Bracher hört oft den Vorwurf, dass er selber an der Wasserstadt viel verdiene und davon profitiere. Er bittet dabei zu berücksichtigen, dass die Erträge aus den Landverkäufen vollumfänglich den heutigen Eigentümern zugute kommen. Kein Wasserstadt-Aktionär hat bisher aus den Arbeiten Profit geschlagen - alle haben Vorinvestitionen getätigt. Als Worst-Case-Szenario bezeichnet er die Sanierung des Stadtmistes im Sinne einer Teillösung. Nach 10 Jahren würde eine weitere Teillösung notwendig und schlussendlich wurden viele Ausgaben gemacht, dabei aber die phänomenale Chance an diesem Standort verpasst. Es soll deshalb zur Kenntnis genommen werden, dass an diesem Standort zwingend saniert werden muss. Nichts zu machen ist keine Option. Die Stadt wird gezwungen, Geld auszugeben. Die Studie hat belegt, dass die Machbarkeit gegeben ist. Insbesondere weist er darauf hin, dass 750 Interessent/innen und Investor/innen vorhanden sind. Von den Interessent/innen wurden bereits Anzahlungen von über 2 Mio. Franken auf ein Treuhandkonto einbezahlt. Der Referent bittet, die Wirtschaftlichkeitsstudie zur Kenntnis zu nehmen und die komplette Entsorgung zu unterstützen. Die Wasserstadt stellt ein einmaliges Projekt mit Leuchtturmcharakter für die Region dar. In einem nächsten Schritt soll der Richtplan aktiv begleitet werden, die Wasserstadt ist darin enthalten. Es soll darauf beharrt werden, dass die Fläche ohne Kompensation eingezont werden darf. Für die Stadt stellt eine Nicht-Kompensation den besseren Weg dar. Im Weiteren soll die Einzonung ins Auge gefasst werden und als letzter Punkt bittet er den Gemeinderat, dass sich dieser in Form einer Arbeitsgruppe aktiv mit der Wasserstadt auseinandersetzt. So soll für die mittleren und guten Steuerzahlenden intelligenter Wohnraum geschaffen werden. Er bittet, die Chance zu packen.

**Reto Notter** hält die Sichtweise der Finanzverwaltung fest. Bei der Wertschöpfungsstudie hat er insbesondere bei den Berechnungen des Steuerertrags und des Nettoaufwands pro Person mitgeholfen. Für die Berechnung des Steuerertrags pro Einwohner/in wurden die aktuellen Steuererträge sowie Annahmen für die Wasserstadt berücksichtigt. Es entstanden drei Szenarien (Worst-Case, Best-Case, Business-Case), die abgebildet wurden. Dadurch konnte das Nettoeinkommen berechnet werden. Für die Berechnung der Rentabilität sind die effektiv entstehenden Sanierungskosten ausschlaggebend sowie die Höhe der Beteiligungen durch Bund und Kanton. Zum Steuerfuss kann er keine konkreten Angaben machen. Fakt ist, dass die Sanierung einen Einfluss auf die Finanzen der Stadt haben wird. Aus finanzieller Sicht ist es logischerweise rentabler, wenn nach der Sanierung überbaut werden kann. Im Weiteren ist auch wichtig, dass die Wasserstadt und der Weitblick nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Stadtpräsident **Kurt Fluri** hält fest, dass zurzeit weder verzögert noch beschleunigt werden kann. Das Gesetz des Handelns liegt bei zwei entscheidenden Voraussetzungen nicht bei der Stadt, sondern beim Raumplanungsrecht und beim Entsorgungsausmass. In absehbarer Zeit wird die Verfügung des Bundes erwartet, d.h. was innert welcher Frist entsorgt werden muss. Der Kanton wird diese prüfen und allenfalls bestätigen. Danach muss entschieden werden, in welcher Form saniert werden muss oder kann. Die Wertschöpfungsstudie kann für diesen Entscheid ein Kriterium darstellen. Im Weiteren verweist er auf das Raumplanungsgesetz. Der Kanton Solothurn hat seine Richtplanüberarbeitung bereits vor dem neuen Raumplanungsrecht an die Hand genommen. Ende 2014 sollte die kantonale Arbeit abgeschlossen sein, danach müssen die Einwendungen ausgewertet werden. Es wird mit einer

Genehmigung des Richtplans per Ende 2015 (durch Kanton) und per Ende 2016 (durch Bund) gerechnet. Bis zu diesem Zeitpunkt soll gemeinsam vorgegangen werden. Bezüglich der mehrfach zitierten Kompensation hält er fest, dass jahrelang gedrängt wurde, den Weitblick auf den Markt zu bringen. Dies soll nun nächstes Jahr erfolgen. Im Weiteren handelt es sich bei den beiden Projekten um völlig unterschiedliche Dimensionen. Die Wasserstadt umfasst 17 ha neue Siedlungsfläche, davon  $\frac{3}{4}$  für Wohnen und  $\frac{1}{4}$  für öffentliche Nutzungen. Beim Weitblick beträgt die reine Wohnzone 4,8 ha. Der Rest von 7,6 ha ist Arbeitszone, wovon 3,3 ha durchmischte sind mit maximal 20 Prozent Bruttogeschossfläche Wohnen und der Rest von 4,3 ha mit einer maximalen Bruttogeschossfläche Wohnen von 80 Prozent. Die reine Wohnzone beträgt somit 4,8 ha. Er kann sich nicht vorstellen, dass dies eine valable Kompensation darstellt. Zudem wäre es raumplanerisch völlig abstrus, das Stück mitten im Siedlungsgebiet leer zu lassen. Die Stadt ist weder beim Raumplanungsrecht noch beim Altlastenablauf federführend.

Gemäss **Beat Käch** wurde in der heutigen Tageszeitung ein Bild abgedruckt mit zwei am Boden liegenden Wasserstadtplakaten. Dieses war mit der Überschrift vermerkt „Steife Brise für Wasserstadt-Promo“. Der Wind kann aus verschiedenen Richtungen blasen. Einmal kann er unterstützend wirken, einmal kann es sich um Gegenwind handeln. Für die FDP-Fraktion stellt die Wertschöpfungsstudie Unterstützungswind für das Leuchtturmprojekt Wasserstadt dar. Sie ist stets zu diesem Projekt gestanden und wird es mit aller Kraft auch weiterhin unterstützen und forcieren. Im Frühling 2015 wird die Verfügung des Kantons zur Sanierung des Stadtmistes erfolgen. Der Bericht zur Untersuchung des Stadtmistes wurde abgeschlossen und liegt zurzeit beim Kanton. Dieser prüft verschiedene Alternativen zur Sanierung. Klar ist, dass saniert werden muss. Offen ist nur noch die Frage, welchen Beitrag der Bund an die Sanierungskosten leisten wird und in welchem Umfang saniert werden muss. Höchstwahrscheinlich ist der Entscheid schon gefallen, dieser wird jedoch noch unter Verschluss gehalten. Die FDP-Fraktion wünscht eine Gesamtsanierung, damit das Umweltproblem für alle Zeit und für die nachfolgenden Generationen aus der Welt geschaffen werden kann. Für sie ist die Gesamtsanierung finanziell jedoch nur tragbar, wenn das Land mit einer Ausnahmeregelung im neuen Richtplan aufgeführt ist. Bis jetzt war dies der Fall. Die einmalige Win-win-Situation muss mit allen Mitteln angestrebt werden. Sie wird dies sicher machen. Selbstverständlich bietet das Projekt auch Angriffsflächen, d.h. Probleme, die noch gelöst werden müssen. Mit dem Pächter konnte eine Lösung gefunden werden. Mit dem TCS (Campingplatz) kann eine Lösung gefunden werden, resp. man ist auf dem besten Weg dazu. Sie hofft, dass auch mit den Umweltschutzverbänden eine Lösung gefunden werden kann. Das grösste Problem wird die Richtplanüberarbeitung darstellen. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass auch der neue Richtplan weiterhin die Ausnahmeregelung vorsieht und das Gebiet eingezont werden kann. Nur dann kann auch die Wasserstadt realisiert werden. Der Gemeinderat muss das grösste Interesse daran haben, dass die Wasserstadt realisiert werden kann. Die Wertschöpfungsstudie bestätigt die FDP-Fraktion in ihrer Haltung. Der Referent erläutert die drei bereits dargestellten wesentlichsten Szenarien sowie deren Auswirkungen. Die Entwicklung des Steuerfusses soll nicht weiter erläutert werden, da es sich um Annahmen handelt. Die Wertschöpfungsstudie kann sicher auch kritisch hinterfragt werden. Für sie ist sie jedoch glaubwürdig und realistisch. Ivo Bracher hat bereits festgehalten, wer an der Studie aktiv mitgewirkt hat. Die BDO hat das ganze Szenario kritisch überprüft und die Korrektheit und Angemessenheit vollumfänglich bestätigt. Auch die Regio Energie Solothurn steht dem Projekt wohlwollend gegenüber. Die Projekte Wasserstadt und Weitblick dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Selbstverständlich tangieren sich die beiden Projekte gemäss neuem Raumplanungsgesetz. Sie ist jedoch zuversichtlich, dass eine sinnvolle Etappierung und damit eine Lösung für beide Projekte gefunden werden kann. Die FDP-Fraktion steht mit grosser Freude und Herzblut hinter dem Projekt Wasserstadt. Mit dem Projekt besteht die einmalige Chance, das grösste Umweltproblem in Solothurn zu lösen. Die Totalsanierung der Deponie bedeutet einen Gewinn für den Landwert und für das Image der gesamten Region. Die Stadtentwicklung im Westen von Solothurn ist entscheidend für die gesamte Entwicklung der Stadt. Vom unabhängigen Beratungsunternehmen Ecoplan wurde eine Wertschöpfungsstudie durchgeführt die zeigt, dass die Wasserstadt

wirtschaftlich machbar ist. Das Weststadtquartier sowie die im Westen geplanten Projekte Weitblick und Brunnmatt gewinnen durch die Nähe zur Wasserstadt an Attraktivität. Die Wasserstadt ist keine geschlossene Wohnanlage sondern steht allen offen. Es wird urbanes Leben stattfinden. Das Projekt hat Potential, das Ansehen der gesamten Region aufzuwerten und Wahrzeichen der Stadt zu werden. So soll die Chance gepackt und das Projekt weiterverfolgt werden. Die FDP-Fraktion wird ihr Mögliches dazu beitragen.

**Heinz Flück** erkundigt sich bei Ivo Bracher, was mit der Aussage gemeint ist, dass der Weitblick für die Sanierung zur Verfügung gestellt werden soll (Auszonung). Im Weiteren fragt er, was unter einer privatrechtlichen Entsorgung zu verstehen ist.

Bezüglich der ersten Frage hält **Ivo Bracher** fest, dass es darum geht, dass eine enge Zusammenarbeit angestrebt wird. Der Weitblick soll in Etappen realisiert werden und es ist absolut denkbar, dass beispielsweise ein Drittel - wenn etwas in die Waagschale geworfen werden muss, falls die primäre Argumentation der Ausnahmestellung nicht funktioniert - in die Waagschale geworfen werden könnte. Einerseits sind der Kanton und die Stadt die Prüfungs- und Bewilligungsbehörden, damit korrekt entsorgt wird. Andererseits kann sehr wohl beispielsweise mit der Wasserstadt AG gemeinsam ein integrierter Weg der Entsorgung geprüft werden. Er ist der Überzeugung, dass dadurch ein relativ schneller und allenfalls kostengünstiger, aber auch ein korrekter Weg gefunden werden kann, wenn dies auf der privatrechtlichen Ebene angegangen werden könnte. Selbstverständlich kontrolliert durch die zuständigen Behörden.

**Marguerite Misteli Schmid** erachtet das Projekt sowohl aus architektonischer als auch aus städteplanerischer Sicht als interessant. Sie ist sich jedoch nicht sicher, wie sich dieses effektiv auswirken wird, d.h. ob es wirklich so viele gute Steuerzahler/innen anlocken wird. Die vorliegende Wertschöpfungsstudie scheint nun realistischere Zahlen zu beinhalten als ihre Vorgängerin. Die Stadt Solothurn ist zweifellos attraktiv. Der Richtplan stellt die grösste Hürde dar. Die Idee ist attraktiv, trotzdem hat sie ihre Bedenken bezüglich Umsetzung.

**Ivo Bracher** verweist bezüglich den vorhandenen Zweifel auf ein vergleichbares Projekt in der Stadt Biel, das er geleitet hat. Mindestens die erste Hälfte der Wasserstadt erachtet er aufgrund der heutigen Partner als finanziert. Er betont, dass er in seiner beruflichen Laufbahn nie eine Überbauung angefangen hat, die nicht finanziert gewesen wäre. Das, was mit den Leuten zusammen konzipiert wurde, ist realistisch und massstäblich für Solothurn. Die Berechnungen wurden vor dem konzeptionellen Weiterarbeiten erstellt.

#### **Verteiler**

Ivo Bracher, wasserstadtsolothurn AG  
Stadtpräsidium  
Stadtbauamt  
Finanzverwaltung  
ad acta 790-3

28. Oktober 2014

## 9. Verschiedenes

- Stadtpräsident **Kurt Fluri** bedankt sich bei allen, die sich dafür eingesetzt haben, dass das Projekt Neubau Turnhallen Schulhaus Hermesbühl an der Urne mit 76,5 Prozent angenommen wurde.
- **Hansjörg Boll** informiert, dass er am vergangenen Wochenende mit jugendlichen Sportlerinnen und Sportlern aus Solothurn in Heilbronn war. Heilbronn hat die Jugendlichen aller Partnerstädte zu einem Jugendsporttag eingeladen. Der Anlass war sehr erfolgreich. Die Jugendlichen haben dabei eine tolle Visitenkarte für die Jugend der Stadt Solothurn abgeliefert.
- Im Namen von Andrea Lenggenhager informiert **Hansjörg Boll** weiter, dass am Freitag, 28. November 2014, 16.00 Uhr, die offizielle Übergabe des Stadttheaters vom Bau zum Betrieb stattfindet. Er bittet, dieses Datum vorzumerken. Am Samstag, 29. November 2014, ist ein Tag der offenen Türe für die Öffentlichkeit vorgesehen.

Schluss der Sitzung: 22.00 Uhr

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Die Protokollführerin: