

VEREINBARUNG

zwischen

der

Einwohnergemeinde Riedholz
Wallierhofstrasse 5
4533 Riedholz

nachfolgend «Gemeinde» genannt

und der

Halter AG
Hardturmstrasse 134
8005 Zürich

nachfolgend «Halter» genannt

betreffend Erstellung, Übernahme und Betrieb von Infrastrukturanlagen im Zuge der Entwicklung des Attisholz-Areals in 4533 Riedholz

1 Präambel

In den nächsten 25 Jahren soll das Attisholz-Areal zu einem organisch gewachsenen, lebendigen und eigenständigen Quartier entwickelt werden. Mit dem «Räumlichen Teilleitbild Attisholz 2030» wurde 2017 die strategische Grundlage für die Transformation des Areals geschaffen. Mit der Nutzungsplanung werden die rechtlichen Grundlagen bezüglich Zone, Nutzung und Dichte, Erschliessung usw. geschaffen. Im Endausbau sollen auf dem Attisholz Areal ca. 2'000 – 2'300 Menschen wohnen, arbeiten und ihre Freizeit geniessen können.

Im Rahmen der Entwicklung sind umfangreiche Infrastrukturanlagen zu erstellen, zu erweitern oder anzupassen. Das betrifft insbesondere Verkehrsinfrastrukturen, Freiräume, Ver- und Entsorgung, sowie Schulraum, Räume für Gemeindewerke usw., die während der Entwicklung nach Bedarf erstellt werden müssen.

2 Ausgangslage

2.1 Zweck und Gegenstand der Vereinbarung

Die vorliegende Vereinbarung regelt im generellen die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Prozesse bei der Erstellung dieser Infrastrukturanlagen:

- Planung, Neubau/Sanierung, Unterhalt, Korrektion und Ausbau von Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Plätze, Freiräume usw.) innerhalb des Areals
- Landabtretungen/Dienstbarkeiten
- Anlagen und Räume für das Gemeindewesen auf dem Areal (Schulraum, Behörden, Werke usw.)

3 Abgrenzungen und Perimeter

3.1 Verhältnis zu anderen Verträgen

Im Zuge der Entwicklung des Areals wurden zwischen den Parteien (teilweise und unter Einbezug von Dritten) diverse Vereinbarungen abgeschlossen. Diese bleiben weiterhin gültig, soweit im vorliegenden Vertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden.

3.1.1 Erschliessungsvereinbarung/Teil GEP vom 6. März 2014 (von der Halter AG übernommen mit Vereinbarung vom 1. Dezember 2017)

Die Erschliessungsvereinbarung regelt verschiedene Themen bezüglich Gebühren Zwischennutzungen, Beteiligungen an Entwässerungsanlagen usw. Teilweise sind die vereinbarten Arbeiten bereits ausgeführt und abgerechnet (z.B. Pumpwerk und Druckleitung).

3.1.2 Absichtserklärung Gemeinde Riedholz, Kanton Solothurn und Halter AG bezüglich Zusammenarbeit Entwicklung Attisholz vom 14. März 2018

Die Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit im Rahmen der Nutzungsplanung zwischen den Parteien und dem Kanton Solothurn und ist für Themen, die alle Beteiligten erfordern, weiterhin wegweisend.

3.1.3 Vereinbarung zum Planungsausgleich (Mehrwertabschöpfung) zwischen der Gemeinde Riedholz und der Halter AG vom 21. Juni 2018 (nachfolgend «Planungsausgleichsvereinbarung» genannt).

Die Vereinbarung regelt den Planungsausgleich infolge der Nutzungsplanung auf dem Gesamtareal. Gemäss dieser Vereinbarung unterbreitet Halter der Gemeinde einen Berechnungsvorschlag.

Inzwischen hat Halter einen Berechnungsvorschlag unterbreitet, den die Gemeinde noch intern und extern prüfen lässt. Das Prüfungsergebnis steht noch aus.

In Abweichung und Ergänzung der vorgenannten Planungsausgleichsvereinbarung vereinbaren die Parteien was folgt:

- Ziff. 5.3 der der Vereinbarung wird ersatzlos gestrichen. Die Parteien halten übereinstimmend fest, dass die Höhe der Sanierungs- bzw. Entsorgungskosten die Mehrwertberechnung nicht beeinflussen soll. Entsprechend wird in Ziff. 5.2 auch der

Passus «bestehende Altlasten» gestrichen.

- Die Parteien sind nach wie vor bestrebt, die Mehrwertabgabe nach erfolgter Prüfung des Berechnungsvorschlags vertraglich zu vereinbaren. Eine entsprechende Vereinbarung soll erfolgen, bevor die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet wird.

3.1.4 Vereinbarung zur Kostenübernahme Nutzungsplanung vom 10. April 2018, Gemeinde Riedholz und Halter AG

Die Vereinbarung regelt die Kostenübernahme für die Ausarbeitung und Genehmigung der Nutzungsplanung bis und mit Rechtskraft.

3.1.5 Wasserlieferungsvertrag zwischen der GWUL, der Halter AG und der Einwohnergemeinde Riedholz vom 10.10.2017 für die vorübergehende Versorgung des Gebiets «Attisholz Nord» mit Wasser.

3.2 Perimeterabgrenzung

Die unter Ziffer 5 aufgelisteten Erschliessungsanlagen und Freiräume befinden sich im Perimeter der Nutzungsplanung gem. Bauzonen- und Gesamtplan der Nutzungsplanung. Die vorliegende Vereinbarung regelt Planung, Neubau/Sanierung und Unterhalt im Perimeter (s. Bauzonen und Gesamtplan, Beilage 1).

Anlagen ausserhalb des Perimeters wie Verkehrsanlagen, Werkleitungen, Versorgung usw. sind durch diese Vereinbarung nicht tangiert. Diese liegen in der Verantwortung der Gemeinde oder des Kantons und werden über die üblichen Abgaben (Grundeigentümerbeiträge, Anschlussgebühren usw.) finanziert.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Räumliches Teileitbild

Am 11. Dezember 2017 genehmigte die Gemeindeversammlung in Riedholz das überarbeitete «Räumliche Teileitbild Attisholz 2030», das die übergeordnete Grundlage für die Entwicklungsstrategie auf dem Attisholz-Areal definiert.

4.2 Nutzungsplanung Attisholz

Auf der Basis des «Räumlichen Teileitbild Attisholz 2030» wurde im Anschluss die Ausarbeitung der Nutzungsplanung in enger Zusammenarbeit der Parteien mit dem Kanton Solothurn ausgearbeitet. Die in dieser Vereinbarung erwähnten Infrastrukturanlagen basieren auf den Unterlagen der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenreglement, Bauzonen- und Gesamtplan, Richtprojekt, Erschliessungsplan, Auflage). Die Unterlagen der Nutzungsplanung wurden vom Kanton Solothurn vorgeprüft und angepasst sowie zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt (März 2020). Die öffentliche Auflage der überarbeiteten Dokumente soll soweit möglich im Januar 2021 folgen. Die Rechtskraft der Nutzungsplanung wird im dritten Quartal 2021 erwartet.

4.3 Weitere Planungsgrundlagen

Im Laufe der nachgelagerten Planungsverfahren (insb. Teil-Gestaltungspläne) werden weitere planerische Grundlagen ausgearbeitet:

- Genereller Wasserversorgungsplan GWP
- Genereller Entwässerungsplan GEP

5 Erschliessungsanlagen und Freiräume

5.1 Kurzbeschreibung Erschliessungsanlagen und Freiräume

Im beiliegenden Übersichtsplan (Beilage 2) sind die Anlagen gekennzeichnet und nachfolgend beschrieben:

Nr.	Erschliessungsanlagen	Beschrieb
1	Fabrikstrasse	Haupterschliessung Nord ab Attisholzstrasse MIV/FVV/ÖV für das ganze Areal
2	Eisenbahnbrücke	Verbindung über die Aare nach Luterbach für ÖV und FVV
3	Hübeli Attisholz	Erschliessungsstrasse Liegenschaften Hübeli und Hübelihof
4	Zelgli Attisholz	Erschliessungsstrasse Liegenschaften Zelgli
5	Bad Attisholz	Erschliessungsstrasse Gewerbezone West Bad Attisholz GS 6 und 491
6	Drehscheibe	Arealzugang ÖV/FVV Süd ab Attisholzstrasse, ÖV Knotenpunkt mit Haltestellen, Entsorgungspunkt
12	Verbindungsweg Spritfabrik	Verbindung FVV von der Fabrikstrasse zur Attisholzstrasse (Veloroute)
13	Verbindungsweg Solothurn	Verbindung FVV von der Fabrikstrasse zum übergeordneten Wegnetz West (Veloroute)
14	Fussweg Wohnen am Wasser	Fusswegverbindung Gebiet Wohnen am Wasser zum übergeordneten Wegnetz West
15	Kiesofengasse	Erschliessungsstrasse für das zentrale Areal zwischen Spielplatz und Fabrikstrasse/Wohnen am Wasser
16	Uferpromenade Ost	Verbindung Aareplatz – Attisholzstrasse FVV, Erschliessung MIV für Lagerhäuser und Kocherei
17	Aareparkplatz	Parkplatz an der Aare
19	Aaresteg	Fussgängersteg über die Aare (Riedholz – Zuchwil)
20	Förderbandrohr	Einhausung für altes Förderband über die Aare
21	Leitungssteg	Bestehender Leitungssteg
Nr.	Freiräume	Beschrieb
7	Boulevard	Öffentlich zugänglicher Freiraum und Hauptzugang für FVV in das Innere des Areals
8	Attisholz Arena	Freiluftarena für Veranstaltungen
9	An der Aare	Platz, Zugang zur Aare
10	Uferpromenade West	Uferpromenade entlang der Aare
11	Kochereiplatz	Freiraum mit Spielplatz usw.
18	Fusswegverbindungen	Fusswegverbindungen (gem. Erschliessungsplan Nutzungsplanung)
22	Inselbächli	Bachlauf von Attisholzstrasse zu Aare

Den Parteien ist bewusst, dass beim derzeitigen Planungsstand die genaue Lage der einzelnen Erschliessungsanlagen grösstenteils noch nicht definiert werden kann (siehe Erschliessungsplan). Die Definition erfolgt etappenweise im Rahmen der noch ausstehenden Gestaltungsplanungen.

5.2 Zuweisung der Aufgaben, Leistungen und Verantwortlichkeiten

In der folgenden Tabelle sind die Aufgaben, Leistungen und Verantwortlichkeiten in der entsprechenden Phase der Anlagen zugewiesen:

Nr.	Bezeichnung Anlage	Erstellung		Betrieb
		Phase 1 Planung	Phase 2 Neubau Sanierung	Phase 3 Unterhalt
1	Fabrikstrasse	Halter	Halter	Gemeinde
2	Eisenbahnbrücke	Halter	Halter	Halter/Kanton*
3	Hübeli Attisholz (Strasse)	Halter	Halter	Gemeinde
4	Zelgli Attisholz (Strasse)	Halter	Halter	Gemeinde
5	Bad Attisholz (Strasse)	Halter	Halter	Gemeinde
6	Drehscheibe	Halter	Halter	Gemeinde/Kanton**
7	Boulevard	Halter	Halter	Gemeinde
8	Attisholz-Arena	Halter	Halter	Halter/Investor
9	An der Aare	Halter	Halter	Gemeinde
10	Uferpromenade West	Halter	Halter	Gemeinde
11	Kochereiplatz (inkl. Spielplatz)	Halter	Halter	Halter/Investor
12	Verbindungsweg Spritfabrik	Halter	Halter	Halter/Investor
13	Verbindungsweg Solothurn	Halter	Halter	Halter/Kanton*
14	Fussweg Wohnen am Wasser	Halter	Halter	Halter/Investor
15	Kiesofengasse	Halter	Halter	Gemeinde
16	Uferpromenade Ost	Halter	Halter	Halter/Investor
17	Aareparkplatz	Halter	Halter	Halter/Investor
18	Fusswegverbindungen	Halter	Halter	Halter/Investor
19	Aaresteg	Halter	Halter	Halter/Kanton*
20	Förderbandrohr	Halter	Halter	Halter/Investor
21	Leitungssteg	Halter	Halter	Halter/Investor
22	Inselbächli	Halter**	Halter*** (inkl. allfällige Renaturierung)	Kanton/Gemeinde

* Die Parteien sind sich einig, dass diese Erschliessungsanlage infolge ihrer überkommunalen Bedeutung vom Kanton übernommen werden sollte. Die Parteien werden sich entsprechend für eine Übernahme durch den Kanton einsetzen. Sollte der Kanton eine Übernahme verweigern, bleibt die Anlage vorderhand im Eigentum von Halter.

** Die Parteien sind sich einig, dass diese Erschliessungsanlage infolge ihrer überkommunalen Bedeutung vom Kanton übernommen werden sollte. Die Parteien werden sich entsprechend für eine Übernahme durch den Kanton einsetzen. Sollte der Kanton eine Übernahme verweigern, geht die Anlage in das betriebliche Eigentum der Gemeinde über.

*** unter Vorbehalt gesetzlicher Subventionen durch Bund/Kanton

sn ✓

5.3 Leistungen

Die in der Matrix unter Ziffer 5.2 Zuweisung der Aufgaben, Leistungen und Verantwortlichkeiten gelisteten Erschliessungsanlagen und Freiräume erfordern in den verschiedenen Phasen Leistungen der verantwortlichen Partei

Planung:	Führung und Koordination der Projektierung, Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergaben (bis Baubeginn)
Neubau/Sanierung:	Führung und Koordination der Erstellung einer neuen Anlage oder die Sanierung / Korrektur einer bestehenden Anlage, damit sie den Anforderungen der Nutzungsplanung genügt (Ausführung bis Fertigstellung und Übergabe). Bei der Eisenbahnbrücke sind insbesondere auch die funktionalen Anforderungen des Mobilitätskonzepts zu berücksichtigen (ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr FVV).
Unterhalt:	Sicherstellen des Unterhalts der Anlage (ab Inbetriebnahme)

5.4 Qualität

Die Parteien verpflichten sich, für die unter Ziffer 5.3 beschriebenen Leistungen

- qualifizierte, leistungsfähige Unternehmen, Partner usw. mit entsprechenden Referenzen aus Planung, Ausführung und Unterhalt beizuziehen
- die jeweils nachhaltigste (ökonomisch/technisch, ökologisch, gesellschaftlich) Lösung für Planung, Neubau/Sanierung und Unterhalt, anzustreben
- die geltenden Gesetze, Normen, Verordnungen und Vorschriften einzuhalten
- soweit Anlagen nach deren Fertigstellung durch Halter AG von der Gemeinde übernommen werden, gilt zudem was folgt: Halter AG verpflichtet sich, die Anforderungen an den Bau öffentlicher Erschliessungsanlagen zu erfüllen. Zwecks Qualitätssicherung gewährt sie der Einwohnergemeinde folgende Kompetenzen:
 - Die Einwohnergemeinde hat das Recht, die Bauarbeiten zu überwachen. Sie hat indessen kein Weisungsrecht gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmern. Beanstandungen hat sie vielmehr ausschliesslich gegenüber der Halter AG oder deren Bauleitung vorzutragen.
 - Die Einwohnergemeinde ist berechtigt, an den Projekt-, Planungs- und Bausitzungen sowie an Teil- und Endabnahme teilzunehmen; sie ist entsprechend dazu einzuladen.
 - Die Abnahme der Bauarbeiten (Teil- und Endabnahmen) hat in Anwesenheit der Einwohnergemeinde zu erfolgen.

5.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Leistungen gem. Ziffer 5.3 für die Phasen 1- 3 der jeweiligen Anlage richtet sich nach der Zuweisung in der Matrix unter Ziffer 5.2

5.6 Organisation

Der Aufbau der Projektorganisation und die Bereitstellung der Betriebsorganisation obliegt bei der jeweils verantwortlichen Partei gem. Matrix Ziffer 5.2.

Sind bei einer Anlage über die Phasen 1 - 3 gem. Matrix Ziffer 5.2 verschiedene Parteien beteiligt (z.B. durch die Übernahme einer Anlage zum Unterhalt), sind sie verpflichtet, die jeweils andere Partei in die Projektorganisation einzubinden, den Informationsfluss sicherzustellen, gegenseitig mitzuwirken und notwendigen Entscheide herbeizuführen.

5.7 Eigentumsverhältnisse, Abtretung, Dienstbarkeiten

5.7.1 Eigentumsverhältnisse

Die Matrix Ziffer 5.2 widerspiegelt die Eigentumsverhältnisse der Anlagen in den jeweiligen Phasen.

5.7.2 Abtretung/Übergang von Anlagen

Bei den Anlagen Nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 und 15 tritt die Halter AG die realisierte Anlage (resp. Teilanlage) nach vollständiger Erstellung / Sanierung und gemeinsamer Abnahme (ohne wesentliche Mängel im Sinne der SIA-Norm 118) nach Massgabe von Ziff. 5.2 hiervor unentgeltlich an die Gemeinde Riedholz bzw. an den Kanton ab (mittels Veräusserungsvertrag und Grundbucheintrag). Der jeweilige Veräusserungsgegenstand ist der Einwohnergemeinde bzw. dem Kanton ohne grundpfandrechtliche Belastung zu übergeben. Mit dem Grundbucheintrag gehen Nutzen und Schaden, Haftung, Betrieb und Sicherheit in die Verantwortung der Gemeinde Riedholz bzw. des Kantons über.

Anlässlich der Vertragsunterzeichnung auf der Amtschreiberei sind der Einwohnergemeinde / dem Kanton sämtliche Verträge im Zusammenhang mit dem Bauwerk zu übergeben (Werkverträge, Planerverträge etc.).

Bezüglich Mängelrechten gilt was folgt:

- Die Gewährleistung der Halter AG wird soweit gesetzlich zulässig wegbedungen.
- Die Halter AG tritt alle ihr gegenüber den Unternehmern und Planern zustehenden Mängelrechte und Schadenersatzansprüche infolge Mängel oder für Mangelfolgeschäden sowie alle damit verbundenen Nebenrechte und Forderungen mit für sie befreiender Wirkung an die Einwohnergemeinde ab.
- Sofern und soweit Mängelrechte nicht abtretbar sind, ermächtigt die Halter AG die Einwohnergemeinde, diese Mängelrechte soweit möglich in ihrem Namen vertretungsweise auszuüben. Die Halter AG tritt der Einwohnergemeinde zugleich allfällige (künftige), aus der Ausübung dieser Mängelrechte entstehenden Forderungen ab.
- Die Halter AG sichert der Einwohnergemeinde bezüglich Mängelrechten zu, dass alle Werkverträge, welche sie mit den Unternehmern abschliesst, die SIA-Norm 118:2013 als anwendbaren Vertragsinhalt bezeichnen. Zudem ist in sämtlichen Werkverträgen darauf hinzuweisen, dass das Bauwerk nach Vollendung an die Einwohnergemeinde abgetreten wird und damit verbunden auch die Mängelrechte abgetreten werden. Die Unternehmer haben dieser Abtretung im Werkvertrag zuzustimmen.
- Zudem sichert die Halter AG zu, in sämtlichen Verträgen mit Planern und Unternehmern darauf hinzuweisen, dass das Bauwerk nach Vollendung an die Einwohnergemeinde abgetreten wird und damit verbunden auch die Mängelrechte abgetreten werden. Die Unternehmer haben dieser Abtretung im Vertrag zuzustimmen.

Bei Abtretungen an den Kanton bleiben abweichende Absprachen zwischen Halter AG und dem Kanton vorbehalten, zumal der Kanton nicht Vertragspartei ist.

5.7.3 Dienstbarkeiten

Die Halter AG sichert der Einwohnergemeinde das unentgeltliche Einräumen von notwendigen Dienstbarkeiten wie Wegrechte für die Öffentlichkeit, Durchleitungsrechte für Leitungen, Baurechte usw. zu. Über die Tragung der Unterhaltskosten einigen sich die Parteien im Einzelfall nach Massgabe der jeweiligen gesetzlichen Ordnung bzw. – bei Fehlen einer gesetzlichen Ordnung – nach Massgabe der Interessenlage (Utilitätsprinzip). Die Parteien verpflichten sich, Hand zum Abschluss entsprechender Dienstbarkeitsverträge auf der Amtschreiberei zu bieten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Dienstbarkeiten der jeweiligen Anlage beschrieben:

Nr.	Erschliessungsanlagen	Wichtigste Dienstbarkeiten
2	Eisenbahnbrücke	Personaldienstbarkeit z.G. EG Riedholz (Fuss- und Fahrwegrecht)
12	Verbindungsweg Spritfabrik	Personaldienstbarkeit z.G. EG Riedholz (Fuss- und Fahrwegrecht FVV), Fahrwegrecht für Ver- und Entsorgung Gemeindebetriebe / Werkhof
13	Verbindungsweg Solothurn	Personaldienstbarkeit z.G. EG Riedholz Verbindung FVV von der Fabrikstrasse zum übergeordneten Wegnetz West (Veloroute), soweit die Anlage nicht ins Eigentum des Kantons überführt wird
14	Fussweg Wohnen am Wasser	Personaldienstbarkeit z.G. der EG Riedholz (Fusswegrecht)
16	Uferpromenade Ost	Personaldienstbarkeit z.G. EG Riedholz (Fuss- und Fahrwegrecht) Fahrwegrecht für Ver- und Entsorgung Gemeindebetriebe / Werkhof
18	Fusswegverbindungen	Personaldienstbarkeit z.G. der EG Riedholz (Fusswegrechte)
19	Aaresteg	Personaldienstbarkeit z.G. EG Riedholz (Fusswegrecht), soweit die Anlage nicht vom Kanton übernommen wird

Nr.	Freiräume	Beschrieb
8	Attisholz Arena	Personaldienstbarkeit z.G. der EG Riedholz (Fusswegrecht)
11	Kochereiplatz (inkl. Spielplatz)	Mitbenützungrecht (Personaldienstbarkeit z.G. EG Riedholz)

6 Erstellung und Betrieb von Anlagen und Räume für das Gemeindewesen

6.1 Optionsrecht der Gemeinde

Mit fortschreitender Entwicklung des Areals werden für dessen Funktionieren mittelfristig Anlagen und Räume für das Gemeindewesen erforderlich sein. Die Halter AG räumt der Gemeinde hiermit das Recht ein, solche Anlage- und Raumbedürfnisse anzumelden und verpflichtet sich, die Bedürfnisse umzusetzen, soweit sie von der Gemeinde rechtzeitig geltend gemacht werden (siehe zum Verfahrensablauf unten Ziff. 6.3 ff.). Folgende Bedürfnisse könnten beispielsweise entstehen (nicht abschliessend):

- Kindergärten/Kinderhort
- Schulräume und Infrastruktur für Unter- und Oberstufe
- Weitere Bildungsräume
- Werkhöfe/Garagen usw. für die Gemeindebetriebe
- Gemeindeverwaltung
- Gemeinschaftsräume
- Ver- und Entsorgung wie Sammelstellen usw.

6.2 Integration der Bedürfnisse/Anforderungen in die Planung/Ausführung

In der Beilage 3 ist ein Modellablauf einer Projektentwicklung (Teiletappe) abgebildet. Das Beispiel bezieht sich auf die Schulraumplanung und wird sinngemäss auch für die anderen Räume des Gemeindewesens gem. Ziffer 6.1 angewandt.

6.3 Bedarfsermittlung und -anmeldung im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens

Im Zonenreglement Gebiet Attisholz ist in der Mischzone Attisholz (Zonenreglement § 11) für sämtliche Teiletappen ein qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben (§ 4). Für die anderen Gebiete kann der Gemeinderat ein solches Verfahren verlangen.

Über den eigens für die Entwicklung des Areals einzusetzenden Gestaltungsbeirat (Zonenreglement Anhang I) begleitet die Gemeinde sämtliche Teiletappen, sei es mit dem Gestaltungsbeirat selbst oder mit Mitgliedern in den entsprechenden Beurteilungsgremien des qualitätssichernden Verfahrens.

Der Gemeinde ist sodann vor Start der qualitätssichernden Verfahren bekannt, in welchem Umfang die entsprechende Etappe geplant ist (bezüglich Perimeter, Nutzung, Flächen, Anzahl Wohnungen Zielpublikum usw.). Sie kann im Rahmen der Ausarbeitung der Projektanforderungen (z.B. Wettbewerbsprogramm) ihre Bedürfnisse an gemeindeeigenen Nutzungen und Infrastrukturen einbringen, die anschliessend in die Projektierung einfließen (s. Beilage 3, Folie 7).

6.4 Integration der Bedürfnisse in das Gestaltungsplanverfahren

Das ganze Gebiet «Mischzone Attisholz MZA» (s. Legende Bauzonen- und Gesamtplan) ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Ausarbeitung des Gestaltungsplans erfolgt in enger Zusammenarbeit der Gemeinde, des Kantons Solothurn und der Halter AG (gem. Vereinbarung Ziffer 3.1.2).

Die Bedürfnisse für Anlagen und Räume für das Gemeindewesen, so sie sich dann aus dem qualitätssichernden Verfahren erhärten, werden in die Ausarbeitung des Gestaltungsplans integriert (s. Beilage 3, Folie 8). Die Halter AG verpflichtet sich, zu Handen der Gemeinde zeitgerecht verbindliche Offerten für die Realisierung der Anlagen und Räume zu unterbreiten (gem. Ziffer 6.6 nachfolgend), wenn dies für politische Verfahren notwendig ist (z.B. Planungs- und Ausführungskredite, Finanzierungen usw.).

Mit Abschluss des Gestaltungsplans und vor dem anschliessenden Start der Planung (Baugesuch und Bewilligungsverfahren) für die Etappe muss der definitive Entscheid über die Spezifikation und die Ausführung der Räume seitens der Gemeinde vorliegen (Nutzung, Fläche, usw., s. Beilage 3, Folie 8). Mit der anschliessenden Genehmigung des Gestaltungsplans (mit der Gemeinde als Bewilligungsbehörde) sind die zonenrechtlichen Grundlagen für die entsprechenden Nutzungen geschaffen. Im Weiteren werden die notwendigen, verbindlichen Verträge zur Planung und Ausführung abgeschlossen (z.B. Landkaufverträge, Baurechtsverträge, Mietverträge, Werkverträge usw.), je nach gewähltem Investitions- und Finanzierungsmodell gem. Ziffer 6.6.

6.5 Integration der Bedürfnisse in Baueingabeplanung und Ausführung

Aufgrund der abgeschlossenen Verträge werden die Anforderungen an die Räume des Gemeindewesens in die Ausarbeitung des Baugesuchs und der Ausführung integriert (gem. Beilage 3, Folien 9 und 10). Die Gemeinde wird in die entsprechende Bauherrenorganisation eingebunden und überwacht die Planung und Ausführung der eigenen Räume und Anlagen gem. vertraglichen Grundlagen.

6.6 Berechnungsgrundlagen Kauf, Baurecht, Miete

Grundsätze

Aufgrund der Nutzungsplanung, die auch eine Umzonung von der heutigen Industriezone zu einer Mischzone vorsieht, wird das Grundstück eine Wertsteigerung erfahren, die sodann eine Mehrwertabschöpfung gem. Vereinbarung zum Planungsausgleich (Mehrwertabschöpfung) zwischen der Gemeinde Riedholz und der Halter AG vom 21. Juni 2018 auslöst.

Damit die Gemeinde für Anlagen und Räume des Gemeindewesens die Grundstücke oder Anteile davon nicht zum Marktwert erwerben und Flächen zum Marktpreis mieten muss, vereinbaren die Parteien, dass für den Erwerb von Grundstücken, Baurechten oder Stockwerkeigentum der Grundstückswert oder -anteil der Wert vor der planungsrechtlichen Massnahme (Nutzungsplanung) resp. das Prinzip der Kostenmiete zu Grunde gelegt wird.

In der Beilage 3 Folie 11 sind die einzelnen Investitionsmodelle aufgeführt und mit Beispielen hinterlegt.

7 Allgemeine Vertragsbestimmungen

7.1 Der vorliegende Vertrag kommt mit allseitiger rechtsgültiger Unterzeichnung zustande. Die Rechte und Pflichten des vorliegenden Vertrages stehen jedoch unter folgender aufschiebenden Bedingung:

- Rechtskraft der Nutzungsplanung Gebiet Attisholz (geplante Auflage Januar 2021)

7.2 Die Halter AG verpflichtet sich, die aus vorliegendem Vertrag resultierenden Verpflichtungen (auch wenn diese gemäss Ziff. 7.1 erst aufschiebend bedingt sind) auf allfällige Rechtsnachfolger/-innen oder Erwerber/-innen des Grundstücks zu übertragen, mit der fortwährenden Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Bei Teilveräusserungen gilt die Rechtsnachfolge in Bezug auf den jeweiligen Teil.

sn

7.3

Die Halter AG bzw. der/die jeweilige Rechtsvorgänger/-in wird von seinen/ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst frei, wenn der/die Rechtsnachfolger/-in gegenüber der Einwohnergemeinde den vorbehaltlosen Eintritt in diesen Vertrag schriftlich erklärt hat. Solange diese Bedingung nicht erfüllt ist, haftet der/die jeweilige Rechtsvorgänger/-in unbeschränkt und solidarisch mit dem/der Rechtsnachfolger/-in für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag.

Halter AG nimmt bzgl. Mehrwertabgabepflicht zur Kenntnis, dass gemäss § 6 Abs. 1 des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes PAG der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme der Gemeinde gegenüber abgabepflichtig ist und bleibt.

7.4 Dieser Vertrag soll als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden. Die Parteien ersuchen das zuständige Grundbuchamt Region Solothurn hiermit um folgende Anmerkungen bei GB Riedholz Nr. 232: «Infrastrukturvereinbarung». Vorliegender Vertrag stellt den Rechtsgrundlageausweis für die Anmerkung dar und ist entsprechend als Grundbuchbeleg zu hinterlegen. Die Kosten des Grundbuchamts trägt die Einwohnergemeinde.

7.5 Änderungen

Änderungen und Anpassungen an dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

7.6 Ausfertigungen

Die Vereinbarung wird dreifach ausgefertigt, je 1 Exemplar für jede Partei und 1 Exemplar für das Grundbuchamt

7.7 Gerichtsstand und anwendbares Recht

Gerichtsstand ist Riedholz. Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

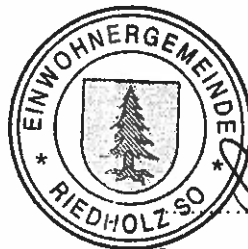
Unterschriften

Riedholz, den 7. Januar 2021

Für die Gemeinde Riedholz:

S. Morstein

Sandra Morstein, Gemeindepräsidentin



S. Meister-Millonig

Susanne Meister-Millonig, Gemeindeverwalterin

Für Halter AG Entwicklungen:

Andreas Campi

Andreas Campi, Geschäftsführer

Patrick Senn

Patrick Senn, Projektleiter

Beilagen:

Beilage 1	Bauzonen- und Gesamtplan und Erschliessungsplan Gebiet Attisholz	Stand Auflage (Index 3 4.11.2020)
Beilage 2	Übersichtsplan Infrastrukturanlagen 1 : 2'500	Stand Auflage (14.12.2020)
Beilage 3	Modellablauf Projektentwicklung	Stand Auflage (14.12.2020)

55