

# **Entwicklungsvereinbarung Gemeinde Riedholz – Grundeigentümerin (Halter AG)**

8. Februar 2021

# Ziel, Zweck und Inhalt der Entwicklungsvereinbarung

## Themen

### Was ist der Zweck der Entwicklungsvereinbarung?

- Aufgaben, Verantwortlichkeiten, Prozesse und Qualität für die Erstellung und den Betrieb der Erschliessungsanlagen notwendige Gemeinde-Infrastrukturen und auf dem Attisholz-Areal

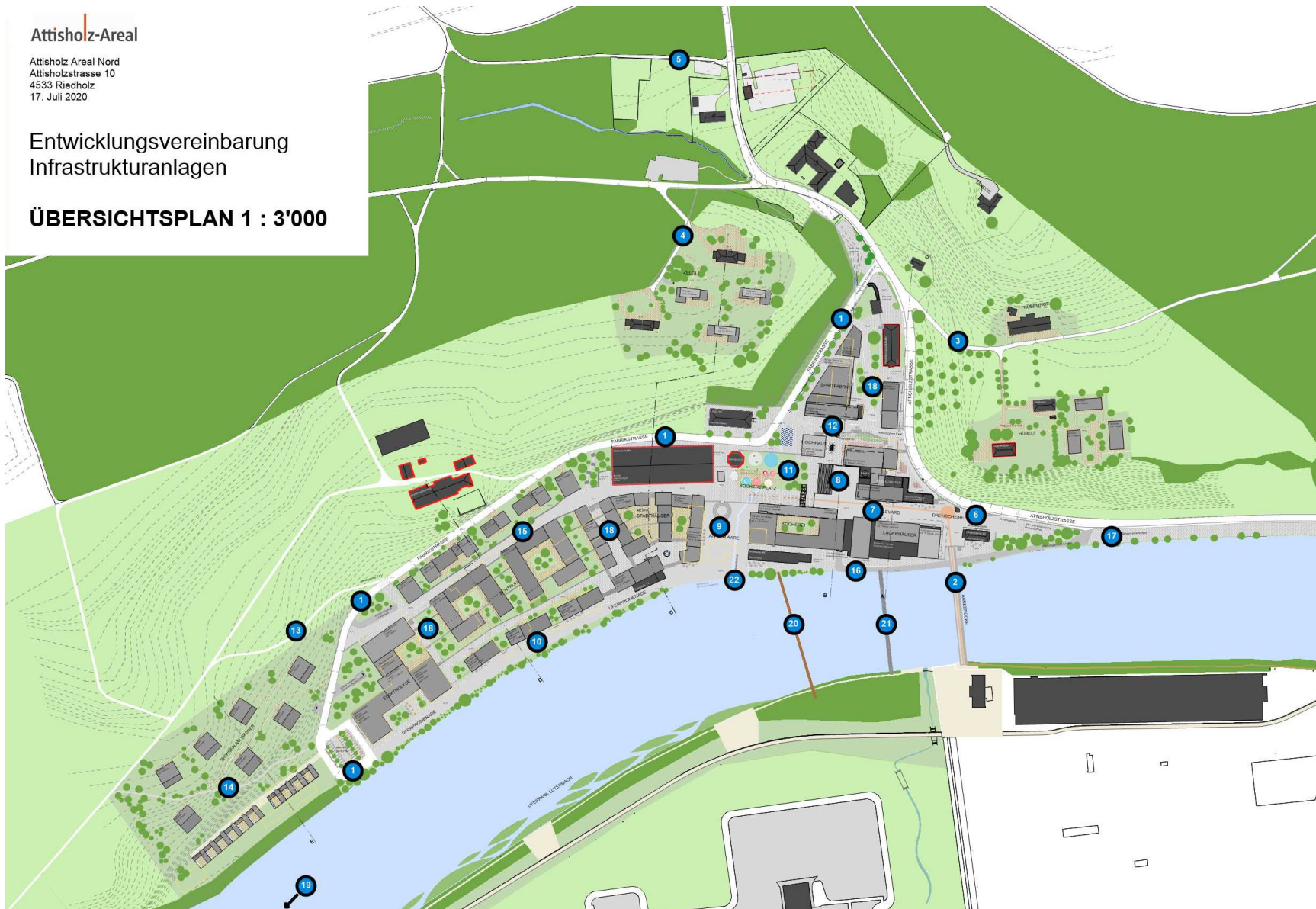
### Was beinhaltet die Vereinbarung?

Die Vereinbarung enthält Regelungen

- zur Planung, Erstellung, Betrieb, Finanzierung der Erschliessungsanlagen und Freiräume (Strassen, Wege, Zugänge usw.)
  - zur Abtretung/Übernahme der Anlagen und Dienstbarkeiten
  - über den Erwerb von Land, Liegenschaften oder Flächen für Anlagen des Gemeindewesens auf dem Areal (z.B. für Schulen, Gemeindewerke usw.)
- Der Gemeinderat Riedholz hat die Vereinbarung am 14.12.2020 verabschiedet, die Unterzeichnung erfolgte am 4. Januar 2021
- Die Vereinbarung tritt erst mit der genehmigten Nutzungsplanung in Kraft
- Die Vereinbarung liegt der Öffentlichkeit, mit den anderen Unterlagen der Nutzungsplanung, zur Einsicht auf der Gemeinde Riedholz auf

# Erschliessungsanlagen und Freiräume

## Übersicht der Anlagen



# Erschliessungsanlagen und Freiräume

## Aufgaben und Verantwortlichkeiten Erstellung und Betrieb



Attisholz-Areal

Nr.	Bezeichnung	Erstellung		Betrieb	Dienstbarkeiten
		Phase 1 Planung	Phase 2 Neubau	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	Halter/Kanton*	Wegrechte/Unterhalt
7	Boulevard	Halter	Halter	Gemeinde	
8	Attisholz Arena	Halter	Halter	Halter/Investor	Wegrechte/Unterhalt
9	An der Aare	Halter	Halter	Gemeinde	
10	Uferpromenade West	Halter	Halter	Gemeinde	
11	Kochereiplatz	Halter	Halter	Halter/Investor	Wegrechte/Unterhalt
12	Verbindungsweg Spritfabrik	Halter	Halter	Halter/Investor	Wegrechte/Unterhalt
13	Verbindungsweg Solothurn	Halter	Halter	Kanton*	Wegrechte
14	Fussweg Wohnen am Wasser	Halter	Halter	Halter/Investor	Wegrechte
15	Kiesofengasse	Halter	Halter	Halter/Investor	
16	Uferpromenade Ost	Halter	Halter	Halter/Investor	

\* Separate Vereinbarung mit Kanton Solothurn

# Erschliessungsanlagen und Freiräume

## Aufgaben und Verantwortlichkeiten Erstellung und Betrieb

Nr.	Bezeichnung	Erstellung		Betrieb	Dienstbarkeiten
		Phase 1 Planung	Phase 2 Neubau	Phase 3 Unterhalt	
17	Aareparkplatz	Halter	Halter	Halter/Investor	Wegrechte
18	Fusswegverbindungen	Halter	Halter	Halter/Investor	Wegrechte
19	Aaresteg	Halter	Halter	Halter/Kanton*	
20	Förderbandrohr	Halter	Halter	Halter/Investor	
21	Leitungssteg	Halter	Halter	Halter/Investor	
22	Inselibächli	Halter	Halter	Kanton*	

\* Separate Vereinbarung mit Kanton Solothurn

- Die Erstellung der internen Infrastrukturanlagen, die der Erschliessung des Areals dienen, werden von der Grundeigentümerin finanziert und erstellt (Halter AG)
- Die Gemeinde Riedholz übernimmt die wichtigsten Infrastrukturanlagen (Strassen, öffentliche Plätze und Promenaden) nach vollständiger Fertigstellung in ihr Eigentum und ist sodann für den Unterhalt zuständig
- Öffentlich zugängliche Anlagen, die nicht in das Eigentum der Gemeinde Riedholz übergehen, werden mit Dienstbarkeiten geregelt
- Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen ausserhalb des Areals (Anpassungen an Strassen, Leitungen usw.) werden von der Gemeinde Riedholz erstellt und sind über die üblichen Grundeigentümerbeiträge (gem. Gemeindereglement) finanziert

# Anlagen und Räume des Gemeindewesens

## Bedarfsermittlung und Integration in die Planung

In der fortschreitenden baulichen Entwicklung des Areals werden zukünftig Räume für das Gemeindewesens notwendig sein, sofern dies nicht mehr mit dem bestehenden Angebot abgedeckt werden kann, z.B.

- Kindergarten und –hort
- Schul- und Bildungsräume
- Werkhöfe/Garagen usw. für die Gemeindebetriebe
- Gemeindeverwaltung
- Ver- und Entsorgung wie Sammelstellen usw.

Die Entwicklungsvereinbarung regelt dazu (ab Ziffer 6):

- Bedarfsermittlung und –anmeldung der Gemeinde Riedholz an die Grundeigentümerin
  - Integration der Anforderungen in den Planungs- und Ausführungsprozess einer Etappe (sofern Bedarf vorhanden)
  - Berechnungsgrundlagen für Kauf, Baurecht und Miete von Grundstücken, Liegenschaften oder Flächen für Räume des Gemeindewesens
- Die Gemeinde Riedholz kann in jeder Etappe schon im Wettbewerbsverfahren den Bedarf an Räumen für das Gemeindewesen anmelden
- Die Grundeigentümerin (Halter AG) ist verpflichtet, diese in die Planung zu integrieren und im Projekt umzusetzen (Wettbewerb, Gestaltungsplan usw.)

# Anlagen und Räume des Gemeindewesens

## Modelle für Eigentum und Miete

Varianten für die Realisierung der Anlagen und Räume (Eigentum oder Miete):

### Kauf Grundstück

Kauf eines Grundstücks durch die Gemeinde Riedholz  
Planung, Realisierung und Betrieb durch die Gemeinde Riedholz

### Baurecht Grundstück

Baurecht von Halter/Investor an die Gemeinde Riedholz  
Planung, Realisierung und Betrieb durch die Gemeinde Riedholz

### Kauf Stockwerkeigent.

Kauf eines Stockwerkeigentumsanteils durch die Gemeinde Riedholz  
Planung, Realisierung durch Halter/Investor, Gemeinde als Besteller

### Miete

Langfristige Miete von Flächen (Grund- oder Vollausbau)  
Planung, Realisierung durch Halter/Investor, Gemeinde als Besteller  
Basis Kostenmiete

→ Die Gemeinde Riedholz kann je nach Bedarf die sinnvollste Variante für den Erwerb im Eigentum oder Anmietung von Räumen wählen

# Anlagen und Räume des Gemeindewesens

## Berechnungsgrundlagen Kauf und Miete

- Mit der Umzonung von einer Industriezone in eine Mischzone erfährt das Grundstück eine Aufwertung (Mehrwert)

Damit die Gemeinde Riedholz zukünftig für Grundstücke, Baurechte (oder Mieten) für ihre Anlagen nicht zum späteren, höheren Marktwert erwerben muss (Mischzone), regelt die Entwicklungsvereinbarung folgendes:

- Für den Kaufpreis von Grundstück oder Baurechten ist der Wert **vor** der Umzonung massgebend (Landwert Industriezone, exkl. anteilige zusätzliche Erschliessungskosten)
- Für den Kaufpreis einer Liegenschaft ist der Wert **vor** der Umzonung massgebend (Landwert Industriezone, exkl. anteilige zusätzliche Erschliessungskosten) aufgrund von Vergleichsobjekten, alternativ über Flächenkosten (Landanteile auf HNF umgelegt)
- Der Erwerbspreis von Stockwerkeigentum ist zusammengesetzt aus dem Wert des Landanteils **vor** der Umzonung und effektiv anfallenden Kosten für die Erstellung des Bauwerks (anteilig an Gesamtobjekt)
- Der Mietpreis wird auf Basis einer Kostenmiete ermittelt, der Landanteil wird mit dem Wert **vor** der Umzonung in die Berechnung eingesetzt

→ Die Gemeinde Riedholz kann die Grundstücke/Liegenschaften während der Entwicklung des Areals **immer zum Wert vor der Umzonung** von der Grundeigentümerin (Halter AG) erwerben



# Weitere Informationen zum Thema in der Auflage

## Verweis auf zugehörige Dokumente

### Entwicklungsvereinbarung vom 4. Januar 2020 (unterzeichneter Originalvertrag)

- Übersichtsplan 1 : 3'000 analog Folie 3 (Anhang 2)
- Details zu den Investitionsmodellen mit Berechnungsbeispiel und Integration der Planung von Gemeindeinfrastrukturen in den Projektablauf am Beispiel Schulraum (Beilage 3)

### Präsentation «Modellablauf Projektentwicklung» vom 8. Februar 2020

- Genereller Ablauf der Planung/Ausführung einer Bauetappe
- Kommentierte Präsentation zur Integration der Planung von Gemeindeinfrastrukturen in den Projektablauf am Beispiel Schulraum (Auszug aus Beilage 3 der Entwicklungsvereinbarung)