

# Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest

gestützt auf die Teilzonenplanänderung Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:2500) vom 05.02.2020, den Erschliessungsplan Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:1000) vom 05.02.2020 und den Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:1000) mit Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020

---

zwischen

**Einwohnergemeinde Olten**, vertreten durch den Stadtrat  
nachfolgend «**Stadt**» genannt

und der

**Terrana AG Rüschtikon**, CHE-103.930.864, c/o Leopold Bachmann, Säumerstrasse 51, 8803 Rüschtikon, vertreten durch Sigmund Bachmann  
nachfolgend «**Grundeigentümerin**» genannt

## 1 Grundsätze

### 1.1 Ausgangslage

- 1.1.1 Die Grundeigentümerin beabsichtigt, den noch nicht überbauten Teil des Areals Olten SüdWest (OSW) bis ungefähr zum Jahr 2055 in Etappen zu einem vielfältigen, lebendigen Ortsteil von Olten zu entwickeln und entsprechend zu überbauen (Umnutzung der ehemaligen Kiesgrube in ein neues Stadtquartier).
- 1.1.2 Die Stadt ist ihrerseits an dieser Entwicklung und Überbauung interessiert und bekundet ihren Willen, die Grundeigentümerin bei der Realisierung im Rahmen des geltenden Rechts nach Kräften zu unterstützen. Der Stadtrat unternimmt alles, was in seinem Einflussbereich liegt, damit alle dafür von Seiten der Stadt notwendigen Schritte unverzüglich an die Hand genommen und so rasch wie möglich ausgeführt werden.

### 1.2 Planungsinstrumente

- 1.2.1 Die Entwicklung und Überbauung gemäss der vorliegenden Vereinbarung basiert auf den Planungsinstrumenten Teilzonenplanänderung Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:2500) vom 05.02.2020 (Beilage 1), Erschliessungsplan Olten Südwest 2018 (Massstab 1:1000) vom 05.02.2020 (Beilage 2) und Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:1000) mit Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020 (Beilage 3), welche Basis und Hintergrund dieser Vereinbarung bilden.
- 1.2.2 Für diese Planungsinstrumente haben das Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung und die Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung stattgefunden:
  - Im Vorprüfungsbericht vom 12. August 2019 wird ausgeführt, dass die Planung mit den dort genannten Anpassungen, Korrekturen und Ergänzungen bereit ist für die öffentliche Auflage. Weiter wird festgehalten, dass der Personenunterführung Hammer eine derart grundlegende Bedeutung zukommt, dass eine Genehmigung der Planung erst dann denkbar ist, wenn die Finanzierung und Realisierung der

Personenunterführung nachweislich gesichert ist. Dieser Nachweis ist deshalb mit den übrigen Unterlagen zur Genehmigung einzureichen. Die Erschliessung des Quartiers über die Personenunterführung Hammer ist ein prioritäres Projekt, das die Stadt unverzüglich angehen und umsetzen muss, um das Entwicklungspotenzial des neuen Quartiers erst zu ermöglichen.

- Im Nachprüfungsbericht vom 26. November 2019 wird ausgeführt, dass die im Vorprüfungsbericht aufgeworfenen Punkte in verschiedenen bilateralen Gesprächen behandelt und gelöst werden konnten. Es wird daran erinnert, dass zur Genehmigung der Planungsinstrumente eine verbindliche Regelung der Planung, Realisierung und Finanzierung der Personenunterführung Hammer vorliegen muss. Ansonsten kann die nun vorliegende Planung öffentlich aufgelegt werden.

### **1.3 Zweck und Inhalt**

1.3.1 Mit der vorliegenden Vereinbarung wird zum Zweck der öffentlichen Auflage und Genehmigung der Planungsinstrumente über diejenigen Sachverhalte im Zusammenhang mit der Entwicklung und Überbauung des Areals OSW eine vertragliche Regelung getroffen, welche zurzeit geregelt werden müssen. Dafür werden im Einzelnen

- Grundsätze für den Gestaltungsbeirat als Begleitorgan zur Qualitätssicherung festgelegt (Ziffer 2 hiernach);
- eine Regelung über den Mehrwertausgleich für die Umzonung der Fläche der Parzelle Grundbuch Olten 2341 mit Vereinbarung der Höhe der Ausgleichsabgabe und ihrer Verwendung getroffen (Ziffer 3 hiernach);
- eine Regelung zum weiteren Vorgehen für die Planung, Realisierung und Finanzierung der Personenunterführung Hammer mit Vereinbarung eines Zeitplans getroffen (Ziffer 4 hiernach);
- Grundsätze zur Entwicklung und Überbauung des Baufeldes C und zur Abtretung der dafür erforderlichen Fläche an die Grundeigentümerin festgelegt (Ziffer 5 hiernach);
- Grundsätze betreffend Abtretung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) an die Stadt festgelegt (Ziffer 6 hiernach);
- Grundsätze betreffend Abtretung der Plätze und Grünflächen an die Stadt festgelegt (Ziffer 7 hiernach);
- Grundsätze zu den bereits erstellten Erschliessungsanlagen festgelegt (Ziffer 8 hiernach).

1.3.2 Die Stadt und die Grundeigentümerin sind sich bewusst, dass in Zukunft über weitere Sachverhalte vertragliche Regelungen getroffen werden müssen, damit die Entwicklung und Überbauung des Areals OSW auf der Basis der Planungsinstrumente realisiert werden kann. Das betrifft insbesondere auch Dienstbarkeiten für öffentliche Fusswegrechte und Fahrwegrechte für Velos und Landabtretungen bzw. -abtausch für Verkehrsanlagen und den Bau der Erschliessungsanlagen. Die Parteien verpflichten sich, die dafür erforderlichen Vertragsverhandlungen ernsthaft, zielorientiert, ohne zeitliche Verzögerungen und nach Treu und Glauben zu führen. Nach Beginn der öffentlichen Auflage der Planungsinstrumente werden diese Verhandlungen unverzüglich an die Hand genommen.

### **1.4 Bindungswirkung**

1.4.1 Die vorliegende Vereinbarung bindet grundsätzlich nur die Parteien selbst.

1.4.2 Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, bei einer ganzen oder teilweisen Veräusserung der Parzellen Grundbuch Olten 2341, 6310-6319 und 6409-6412, die sich im Zeitpunkt der Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung im Perimeter des

Areals OSW und im Eigentum der Grundeigentümerin befinden, an Dritte alle in dieser Vereinbarung obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen dem Erwerber zu überbinden, soweit sie im Zeitpunkt der Veräusserung nicht bereits erfüllt sind, einschliesslich der Verpflichtung zur Überbindung an jeden weiteren Erwerber.

- 1.4.3 Die vorliegende Vereinbarung wird unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft der Planungsinstrumente Teilzonenplanänderung Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:2500) vom 05.02.2020 (Beilage 1), Erschliessungsplan Olten Südwest 2018 (Massstab 1:1000) vom 05.02.2020 (Beilage 2) und Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:1000) mit Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020 (Beilage 3) abgeschlossen. Wenn sich bei den Planungsinstrumenten im Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren Änderungen ergeben, welche dazu führen, dass die Bruttogeschossflächen für eines oder mehrere der Baufelder A-K gemäss § 15 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020 (Beilage 3) – ohne Einverständnis der Grundeigentümerin – reduziert werden, steht der Grundeigentümerin das Recht zu, diese Vereinbarung mit sofortiger Wirkung zu kündigen.

## **2 Gestaltungsbeirat**

### **2.1 Ausgangslage**

- 2.1.1 Die Bestimmungen von § 4 Abs. 1-3 der Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020 (Beilage 3) regeln die Qualitätssicherung. Danach setzt der Stadtrat Olten zur Qualitätssicherung einen Gestaltungsbeirat ein. Dieser begleitet die planerische und bauliche Entwicklung im Areal OSW. Alle Projekte müssen dem Gestaltungsbeirat frühzeitig zur Beurteilung vorgelegt werden. Der Gestaltungsbeirat stellt der zuständigen kommunalen Baubehörde Anträge zu den eingereichten Baugesuchen oder Voranfragen.
- 2.1.2 Mit Blick auf die zentrale Bedeutung des Gestaltungsbeirates sind sich die Parteien einig, dass dieser innert nützlicher Frist eingesetzt werden muss, damit er bereit ist, die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Anträge bezüglich der Entwicklung und Überbauung des Areals OSW jeweils zeitgerecht zu formulieren.

### **2.2 Zusammensetzung und Wahl**

- 2.2.1 Der Gestaltungbeirat besteht aus 3-5 Mitgliedern, die vom Stadtrat bestimmt werden. Der Grundeigentümerin steht bezüglich jeder einzelnen Person ein Vetorecht zu. Der Stadtrat gibt der Grundeigentümerin jede einzelne von ihm vorgesehene Person mit schriftlicher Anzeige vorgängig bekannt und setzt ihr eine Frist von 10 Tagen an, um ein allfälliges Veto einzulegen. Die Ausübung des Vetorechts erfolgt unter Angabe von Gründen und hat zur Folge, dass die betreffende Person nicht Mitglied des Gestaltungsbeirates werden kann.
- 2.2.2 Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates müssen ausgewiesene Fachleute aus den Gebieten Architektur, Städtebau, Landschaftsplanung und/oder Stadtentwicklung sein und in der Schweiz vergleichbare Projekte umgesetzt haben. Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates müssen von der Stadt unabhängig sein. Abhängigkeit einer Person von der Stadt wird angenommen, wenn es sich um einen Einwohner oder eine Einwohnerin der Stadt handelt oder wenn die Person in den letzten 5 Jahren während mindestens eines halben Jahres einen wesentlichen Teil ihres Erwerbseinkommens in der Stadt generiert hat.

### **3 Mehrwertausgleich**

#### **3.1 Ausgangslage**

- 3.1.1 Gemäss der Teilzonenplanänderung Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:2500) vom 05.02.2020 (Beilage 1) wird die Fläche der Parzelle Grundbuch Olten 2341, welche bisher in der Sondernutzungszone SüdWest/Sondernutzungszone A SnA liegt, neu grundsätzlich der Dreigeschossigen Wohnzone W3/1.0 und der Fünfgeschossigen Wohnzone W5 zugewiesen. Diese Umzonung betrifft die Baufelder F-K gemäss dem Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:1000) vom 05.02.2020 (Beilage 3). Gemäss § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020 (Beilage 3) gelten die Baufelder F-K ohne die Personenunterführung Hammer als nicht erschlossen im Sinne von § 139 PBG.
- 3.1.2 Nach § 5 Abs. 2 PAG unterliegen die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- und Kernzonen dem Mehrwertausgleich. Gestützt darauf sind sich die Parteien einig, dass die Umzonung dem Mehrwertausgleich unterliegt. Gemäss § 2 Abs. 2 PAG und Art. 2 Abs. 4 PAR ist eine Regelung des Mehrwertausgleichs mittels verwaltungsrechtlicher Verträge zulässig. Dafür ist nach Art. 6 Abs. 2 PAR der Stadtrat abschliessend zuständig. Eine solche Regelung treffen die Stadt und die Grundeigentümerin in der vorliegenden Vereinbarung.

#### **3.2 Höhe der Ausgleichsabgabe**

- 3.2.1 Die Parteien haben die Markstein AG, Baden, gemeinsam beauftragt, den Planungsmehrwert aus der Umzonung zu ermitteln und zu plausibilisieren. Im Bericht Arealentwicklung Olten SüdWest, Bemessung Planungsmehrwertausgleich der Markstein AG vom 10. Juni 2019 (Beilage 4) wird der Planungsmehrwert für die Baufelder F-K mit einem Totalbetrag von CHF 40'530'000.00 und die dafür geschuldete Ausgleichsabgabe zum gesetzlich vorgesehenen Satz von 40 Prozent mit einem Totalbetrag von CHF 16'210'000.00 ermittelt.
- 3.2.2 Gestützt auf diesen Bericht und die anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen vereinbaren die Stadt und die Grundeigentümerin als Eigentümerin der Parzelle Grundbuch Olten 2341, auf welcher sich die Baufelder F-K befinden, für die Umzonung eine Ausgleichsabgabe von total CHF 16'210'000.00. Die Zahlung durch die Grundeigentümerin und eine allfällige Rückzahlung durch die Stadt haben gemäss den in Ziffer 4.2 hiernach vereinbarten Zahlungsmodalitäten und Bedingungen zu erfolgen.

#### **3.3 Verwendung der Ausgleichsabgabe**

- 3.3.1 Gestützt auf die Vorgaben des Amts für Raumplanung für die Planung, Realisierung und Finanzierung der Personenunterführung Hammer gemäss Ziffer 1.2.2 hiavor und die anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen vereinbaren die Stadt und die Grundeigentümerin, dass die Ausgleichsabgabe ausschliesslich für die Finanzierung der Planung und Realisierung der Personenunterführung Hammer gemäss Ziffer 4.2 hiernach verwendet wird. Ein allfälliger Überschuss ist von der Stadt dem Fonds gemäss PAR zuzuweisen.
- 3.3.2 Die Parteien stellen fest, dass die Grundeigentümerin und allfällige Rechtsnachfolger mit der Bezahlung des vereinbarten Totalbetrages gemäss den dafür geltenden Zahlungsmodalitäten ihre sämtlichen Verpflichtungen bezüglich Mehrwertausgleich für die Umzonung in jedem Fall und unter allen Umständen vollständig erfüllt haben.

## **4 Personenunterführung Hammer**

### **4.1 Ausgangslage**

- 4.1.1 Die Entwicklung und Überbauung des Areals OSW unterliegt der Etappierung gemäss § 7 Abs. 1-8 der Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020 (Beilage 3). Nach § 100 Abs. 1-3 PBG liegt die Erschliessungspflicht für die Personenunterführung Hammer bei der Stadt. Gemäss § 101 Abs. 5 PBG steht der Grundeigentümerin für die Personenunterführung Hammer ein Erschliessungsanspruch zu, den sie nötigenfalls mit verwaltungsgerichtlicher Klage vor dem Verwaltungsgericht geltend machen kann. Für die Planung, Realisierung und Finanzierung der Personenunterführung Hammer gelten die Vorgaben des Amtes für Raumplanung gemäss Ziffer 1.2.2 hiavor.
- 4.1.2 Die Personenunterführung Hammer ist im Erschliessungsplan Übergänge zu Olten SüdWest (Situation 1:1000), vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2008/15 von 8. Januar 2008 genehmigt, vorgesehen. Das Gemeindeparlament hat im Rahmen des Budgets 2020 mit Beschluss vom 21. November 2019 für das Vorprojekt der Personenunterführung Hammer einen Planungskredit über CHF 475'000.00 genehmigt. Der Beschluss ist rechtskräftig. Gestützt darauf wird die Planung des Vorprojekts durch die Stadt unverzüglich an die Hand genommen, sobald die öffentliche Auflage der Planungsinstrumente begonnen hat. Mit Abschluss der Planung des Vorprojekts liegen für die Personenunterführung Hammer eine Kostenschätzung und ein Terminplan vor.

### **4.2 Planung, Realisierung und Finanzierung**

- 4.2.1 Um einerseits die Verpflichtung der Stadt zur Erschliessung und andererseits die Verpflichtung der Grundeigentümerin zur Bezahlung der Ausgleichsabgabe zu erfüllen, vereinbaren die Parteien für die Planung, Realisierung und Finanzierung der Personenunterführung Hammer folgenden Zeitplan zur Umsetzung:
- Das zuständige Organ der Stadt bewilligt rechtzeitig einen Projektierungskredit in der erforderlichen Höhe. Liegt für diesen Projektierungskredit nicht bis spätestens am 31. Dezember 2022 eine rechtskräftige Bewilligung vor, steht beiden Parteien das Recht zu, diese Vereinbarung mit sofortiger Wirkung zu kündigen.
  - Liegt für den Projektierungskredit in der erforderlichen Höhe bis spätestens am 31. Dezember 2022 eine rechtskräftige Bewilligung vor, dann trägt der von der Grundeigentümerin zu leistende Anteil für die Projektierung im Rahmen der vereinbarten Ausgleichsabgabe gemäss Ziffer 3.2.2 hiavor 80 % des rechtskräftig bewilligten Projektierungskredites. Die Zahlung erfolgt in zwei Raten. 50 % des Anteils der Grundeigentümerin sind innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung des Projektierungskredites fällig. Die weiteren 50 % des Anteils der Grundeigentümerin sind innert 10 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für die Personenunterführung Hammer fällig.
  - Das zuständige Organ der Stadt bewilligt rechtzeitig einen Baukredit in der erforderlichen Höhe.
  - Liegt für den Baukredit in der erforderlichen Höhe eine rechtskräftige Bewilligung vor, dann entspricht der von der Grundeigentümerin zu leistende Anteil für den Bau im Rahmen der vereinbarten Ausgleichsabgabe gemäss Ziffer 3.2.2 hiavor der Differenz von CHF 16'210'000.00 abzüglich der von der Grundeigentümerin bereits für die Projektierung geleisteten Ratenzahlungen. Die Zahlung des Anteils der Grundeigentümerin erfolgt in mehreren Raten. Die Ratenzahlungen richten

sich nach dem Baufortschritt. Die Parteien vereinbaren die Fälligkeiten der einzelnen Ratenzahlungen vor Baubeginn der Personenunterführung Hammer in einer separaten Vereinbarung.

- Wenn der Baubeginn nicht bis spätestens am 31. Dezember 2027 oder einem späteren Verfall der Agglomerationsbeiträge des Bundes für die Personenunterführung Hammer erfolgt ist, steht beiden Parteien das Recht zu, diese Vereinbarung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. In diesem Fall hat die Stadt der Grundeigentümerin mit sofortiger Fälligkeit sämtliche Ratenzahlungen zurückzuerstatten, welche bis dahin von der Grundeigentümerin gestützt auf die vorliegende Vereinbarung bereits geleistet worden sind.

4.2.2 Der Stadtrat unternimmt alles, was in seinem Einflussbereich liegt, damit der vereinbarte Zeitplan zur Umsetzung eingehalten werden kann. Insbesondere werden auch die Beschlüsse oder Abstimmungen, welche für die vom zuständigen Organ der Stadt zu bewilligenden Kreditsummen erforderlich sind, immer auf den nächstmöglichen Zeitpunkt angesetzt.

4.2.3 Die Parteien stellen fest, dass die Grundeigentümerin und allfällige Rechtsnachfolger mit der Bezahlung des Totalbetrages von CHF 16'210'000.00 gemäss den dafür geltenden Zahlungsmodalitäten ihre sämtlichen finanziellen Verpflichtungen bezüglich Planung und Realisierung der Personenunterführung Hammer, soweit solche überhaupt bestehen, in jedem Fall und unter allen Umständen vollständig erfüllt haben. Insbesondere sind darüber hinaus auch keine Erschliessungsbeiträge für die Personenunterführung Hammer und keine Mehrwertsteuer geschuldet. Sofern die Planung und Realisierung der Personenunterführung Hammer höhere Kosten verursacht, gehen diese vollumfänglich zu Lasten der Stadt.

## **5 Baufeld C**

### **5.1 Ausgangslage**

5.1.1 Die Planung und Realisierung der Personenunterführung Hammer wird mehrere Jahre dauern. Die Stadt und die Grundeigentümerin sind sich einig, dass dieser Zeitraum aktiv genutzt werden muss, um die Entwicklung und Überbauung des Baufeldes C voranzutreiben.

5.1.2 Die Grundeigentümerin hat die Absicht, auf dem Baufeld C mit dem Verein Haus zur Heimat, Olten, ein Pflegezentrum zu realisieren. Im Bereich des Baufeldes C liegt eine Teilfläche der Parzelle Grundbuch Olten 90324, welche das Baufeld C durchschneidet und sich im Eigentum der Stadt befindet. Dieser Umstand könnte für die Entwicklung und Überbauung des Baufeldes C hinderlich sein.

5.1.3 Die Parteien werden deshalb einen separaten, öffentlich beurkundeten Vorvertrag abschliessen, wonach die Teilfläche im Baufeld C von der Stadt an die Grundeigentümerin abgetreten wird. In der vorliegenden Vereinbarung sollen im Sinne einer Absichtserklärung bereits erste Grundsätze bezüglich der dereinstigen Abtretung festgelegt werden.

### **5.2 Grundsätze**

5.2.1 Die Stadt und die Grundeigentümerin vereinbaren, dass die Entwicklung und Überbauung des Baufeldes C sowie die Vertragsverhandlungen zum Abschluss des Vorvertrages unverzüglich an die Hand genommen werden, sobald die öffentliche Aufla-

ge der Planungsinstrumente begonnen und die Grundeigentümerin mit schriftlicher Anzeige an die Stadt die Anhandnahme verlangt hat. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, die dafür erforderlichen Verhandlungen ernsthaft, zielorientiert, ohne zeitliche Verzögerungen und nach Treu und Glauben zu führen. Die Teilfläche der Parzelle Grundbuch Olten 90324, welche im Bereich des Baufeldes C liegt, wird von der Stadt unentgeltlich abgetreten.

- 5.2.2 Die Stadt erteilt der Grundeigentümerin die Vollmacht mit dem Recht zur Substitution, sämtliche Handlungen, welche im Zusammenhang mit der Planung eines Bauprojekts auf dem Baufeld C und auf der Parzelle Grundbuch Olten 90324 im Baufeld C notwendig oder zweckdienlich sind, vorzunehmen (insbesondere Erstellung und Einreichung eines Baugesuchs, Erstellung von Baueingabeplänen, städtebauliche Planungen, Grundbuchmutationen usw.). Die Stadt stellt der Grundeigentümerin entsprechend eine separate Vollmacht aus.

## **6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)**

### **6.1 Ausgangslage**

- 6.1.1 Mit der Teilzonenplanänderung Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:2500) vom 05.02.2020 (Beilage 1) wird im Areal OSW eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) geschaffen.
- 6.1.2 Die Stadt hat die Absicht, diejenige Fläche der Parzellen Grundbuch Olten 2341, 6311, 6312 und 6410, welche im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) liegt, von der Grundeigentümerin unentgeltlich zu erwerben.
- 6.1.3 Die Parteien werden deshalb einen separaten, öffentlich beurkundeten Vorvertrag abschliessen, wonach die Fläche, welche im Bereich der Zone OeBA liegt, von der Grundeigentümerin an die Stadt abgetreten wird. Die Vertragsverhandlungen für den Abschluss des Vorvertrags werden nach der öffentlichen Auflage der Planungsinstrumente aufgenommen. Die Parteien verpflichten sich, die Verhandlungen ernsthaft, zielorientiert, ohne zeitliche Verzögerungen und nach Treu und Glauben zu führen. In der vorliegenden Vereinbarung sollen im Sinne einer Absichtserklärung bereits erste Grundsätze bezüglich der dereinstigen Abtretung festgelegt werden.

### **6.2 Grundsätze**

- 6.2.1 Der Abtretungsvertrag (Hauptvertrag) zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt wird so rasch als möglich nach Eintritt der Rechtskraft der ersten Baubewilligung, welche gestützt auf die Planungsinstrumente gemäss der vorliegenden Vereinbarung erteilt wird, abgeschlossen. Die Stadt übernimmt das Grundstück im Bereich der Zone OeBA im dannzumaligen Zustand, soweit sich dieser vom heutigen nicht wesentlich unterscheidet.
- 6.2.2 Im Abtretungsvertrag ist der Grundeigentümerin ein übertragbares, unentgeltliches Rückkaufsrecht einzuräumen. Im Übrigen erfolgt die Abtretung unentgeltlich. Das Rückkaufsrecht ist auf die maximale Dauer von 25 Jahren zu begründen. Das Rückkaufsrecht bezweckt, die effektive Nutzung der Fläche als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für das Areal OSW sicherzustellen und die Veräusserung an Dritte zu verhindern.

6.2.3 Der Kaufpreis für die Ausübung des Rückkaufsrechts beträgt CHF 1.00 zuzüglich allfälliger von der Stadt als Eigentümerin des Grundstücks in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bezahlter

- Erschliessungsbeiträge für das Grundstück;
- Sanierungsaufwendungen für Altlasten und Abfälle;
- wertvermehrender Investitionen gemäss Ziffer 6.2.5 hiernach.

6.2.4 Das Rückkaufsrecht kann durch die Grundeigentümerin nur in den folgenden Fällen (alternativ) ausgeübt werden:

- Der Baubeginn für die Personenunterführung Hammer ist nicht bis spätestens am 31. Dezember 2027 oder einem späteren Verfall der Agglomerationsbeiträge des Bundes erfolgt.
- Das Grundstück im Bereich der Zone OeBA wird ganz oder teilweise an Dritte veräussert. Als Veräusserung gelten die Übertragung des Grundstücks sowie jedes andere Rechtsgeschäft, welches wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt.
- Für einen wesentlichen Teil des Grundstückes im Bereich der Zone OeBA liegt nicht spätestens innert 22 Jahren nach der Abtretung eine rechtskräftige Baubewilligung und der rechtskräftig bewilligte Kredit vor für eine langfristige, zonenkonforme Nutzung, die auch dem Areal OSW dient und es aufwertet. Das bedeutet namentlich auch, dass reine Verwaltungsbauten ausgeschlossen sind.

Im Falle der Ausübung des Rückkaufsrechts überprüft der Stadtrat die Zonenzuordnung dieses Grundstückes nach den massgeblichen Planungsgrundsätzen.

6.2.5 Die Parteien vereinbaren, dass auch nach der Eigentumsübertragung des Grundstücks im Bereich der Zone OeBA von der Grundeigentümerin an die Stadt folgende vertragliche Einschränkungen betreffend Zwischennutzungen gelten:

- Zulässig sind nur Zwischennutzungen, welche auch dem Areal OSW dienen und es aufwerten.
- Zwischennutzungen, welche übermässige Immissionen verursachen, sind untersagt.
- Im Übrigen gelten für die Zwischennutzungen die Vorgaben von § 10 der Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020 (Beilage 3).

## **7 Landabtretungen für Plätze und Grünflächen**

### **7.1 Ausgangslage**

7.1.1 Gemäss dem Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:1000) vom 05.02.2020 (Beilage 3) sind im Areal OSW "gestaltete, platzartige Flächen zur öffentlichen Nutzung" und "Grünflächen" ausgeschieden. Nach § 7 Abs. 4-8 der Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020 (Beilage 3) sind die Grünflächen 1-5 etappenweise planerisch, rechtlich und finanziell sicherzustellen. Die Grünflächen sind zudem in § 24 der Sonderbauvorschriften geregelt. Die gestalteten platzartigen Flächen sind in § 23 der Sonderbauvorschriften normiert.

7.1.2 Die Stadt hat die Absicht, diejenigen Flächen der Parzellen Grundbuch Olten Nr. 2341, 6310, 6311, 6312, 6313, 6314, 6315, 6317, 6318, welche für Plätze und



Grünflächen ausgeschieden sind, von der Grundeigentümerin unentgeltlich zu erwerben.

- 7.1.3 Die Parteien werden deshalb einen separaten, öffentlich beurkundeten Vorvertrag abschliessen, wonach die Grünflächen und Plätze gemäss dem Baufortschritt etappenweise von der Grundeigentümerin an die Stadt abgetreten werden. Die Vertragsverhandlungen zum Abschluss des Vorvertrags werden nach der öffentlichen Auflage der Planungsinstrumente aufgenommen. Die Parteien verpflichten sich, die Verhandlungen ernsthaft, zielorientiert, ohne zeitliche Verzögerungen und nach Treu und Glauben zu führen. In der vorliegenden Vereinbarung sollen im Sinne einer Absichtserklärung bereits erste Grundsätze bezüglich der dereinstigen Abtretung festgelegt werden.

## **7.2 Grundsätze**

- 7.2.1 Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Grünflächen und Plätze nach deren Erstellung etappenweise an die Stadt abzutreten.
- 7.2.2 Die Plätze und Grünflächen sind von der Grundeigentümerin auf eigene Kosten gemäss den qualitativen Vorgaben des Freiraumkonzepts Südwest Olten vom Februar 2018 (Beilage 5) zu erstellen. Im Übrigen erstellt die Grundeigentümerin die Plätze und Grünflächen unter Mitwirkung der Stadt.
- 7.2.3 Die Plätze und Grünflächen sind nach erfolgter Bauabnahme der Stadt zum Betrieb und Unterhalt unentgeltlich abzutreten.

## **8 Bereits erstellte Erschliessungsanlagen**

### **8.1 Ausgangslage**

- 8.1.1 Gemäss Teilzonenplanänderung Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:2500) vom 05.02.2020 (Beilage 1), Erschliessungsplan Olten Südwest 2018 (Massstab 1:1000) vom 05.02.2020 (Beilage 2) und Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:1000) mit Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020 (Beilage 3) wird die bisherige Festlegung der Erschliessungsanlagen für das Areal OSW grundlegend verändert. Lage, Nutzung und Ausmass der künftigen Erschliessungsanlagen ergeben sich aus diesen Planungsinstrumenten.
- 8.1.2 Auf den Parzellen Grundbuch Olten 90315, 90319 und 90324 bestehen bereits Erschliessungsanlagen, welche gestützt auf das bisherige Recht erstellt wurden. Für die gestützt auf das bisherige Recht geplanten Strassen wurden bereits die Parzellen Grundbuch Olten 90315, 90319 und 90324 ausgeschieden. Aus den Planungsinstrumenten können sich Konflikte mit den bereits erstellten Erschliessungsanlagen auf Parzelle Grundbuch Olten 90324 ergeben.

### **8.2 Weiteres Vorgehen**

- 8.2.1 Die Parteien haben die Absicht, die bereits erstellten Erschliessungsanlagen so weit wie möglich stehen zu lassen.
- 8.2.2 Für den Fall, dass das Stehenlassen nicht möglich ist, vereinbaren die Parteien folgende Grundsätze:

- Muss eine bereits erstellte Erschliessungsanlage rückgebaut werden, so ist der Stadt als Erstellerin der Zeitwert zu ersetzen (Erstellungskosten abzüglich Abschreibung), soweit die Grundeigentümerin die Anlage nicht bereits durch Perimeterbeiträge finanziert hat.
- Wird eine bereits erstellte Erschliessungsanlage durch eine neue ersetzt, so wird der Zeitwert (Erstellungskosten abzüglich Abschreibung) mit den gesetzlich geschuldeten Perimeterbeiträgen verrechnet.

## **9 Weitere Vereinbarungen**

### **9.1 Aufhebung bisherige Vereinbarung zwischen den Parteien**

- 9.1.1 Gestützt auf die Leistungen und Gegenleistungen der Parteien gemäss der vorliegenden Vereinbarung wird die Vereinbarung betreffend Baubeitrag an die geplante Personenunterführung Hammer vom 14./29. März 2016 hinfällig.
- 9.1.2 Die Parteien heben die Vereinbarung betreffend Baubeitrag an die geplante Personenunterführung Hammer vom 14./29. März 2016 auf. Diese Aufhebung bleibt auch im Falle einer Kündigung der vorliegenden Vereinbarung in Kraft.

### **9.2 Kündigung**

- 9.2.1 Den Parteien dieses Vertrages steht unter den jeweiligen Voraussetzungen gemäss den Ziffern 1.4.3 und 4.2.1 der vorliegenden Vereinbarung ein Kündigungsrecht zu.
- 9.2.2 Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.
- 9.2.3 Vorverträge betreffend Grundstücke, welche gestützt auf die vorliegende Vereinbarung bereits abgeschlossen worden sind, bleiben trotz Kündigung der vorliegenden Vereinbarung in Kraft.
- 9.2.4 Falls die Vereinbarung nach Abschluss des Vor- oder Hauptvertrages betreffend Grundstück 90324 im Bereich des Baufeldes C gekündigt wird, werden die Leistungen der Stadt für die betreffende Fläche rückvergütet.

### **9.3 Schriftform und salvatorische Klausel**

- 9.3.1 Ergänzungen, Abänderungen oder die Aufhebung der vorliegenden Vereinbarung sind nur in Schriftform und von beiden Parteien unterzeichnet rechtsgültig. Dies gilt insbesondere auch für diese Schriftformklausel.
- 9.3.2 Sollten einzelne Bestimmungen der vorliegenden Vereinbarung ganz oder teilweise ungültig sein oder die vorliegende Vereinbarung eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen der vorliegenden Vereinbarung davon unberührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, die unwirksamen Bestimmungen oder die Lücke durch neue, dem Sinn und Zweck der vorliegenden Vereinbarung möglichst nahekommende Bestimmungen zu ersetzen.

### **9.4 Streitigkeiten, anwendbares Recht und Gerichtsstand**

- 9.4.1 Sollte es zwischen den Parteien aus oder im Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung zu Streitigkeiten kommen, welche den Fortschritt der Entwicklung und Überbauung des Areals OSW gefährden, sind die Parteien bestrebt, die Differenzen

wie folgt einvernehmlich zu bereinigen: Jede Vertragspartei benennt je einen geeigneten Vertreter, der ihrer Meinung nach zu einer Entschärfung der Konfliktsituation und einer effizienten und gütlichen Lösungsfindung beizutragen befähigt ist. Anlässlich einer oder mehrerer Sitzungen wird das strittige Thema von den beiden Vertretern bearbeitet und mit Zustimmung der Parteien einer sachgerechten Lösung zugeführt. Es steht jeder Partei zu jedem Zeitpunkt offen, die Verhandlungen für gescheitert zu erklären und den Rechtsweg zu beschreiten.

- 9.4.2 Die vorliegende Vereinbarung untersteht Schweizer Recht, unter Ausschluss des Kollisionsrechts und von Staatsverträgen. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus oder im Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung entstehen, ist Olten. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Vorbehalten bleiben die zwingenden Zuständigkeiten des öffentlichen Rechts.

**Beilagen:**

- Teilzonenplanänderung Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:2500) vom 05.02.2020  
**Beilage 1**
- Erschliessungsplan Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:1000) vom 05.02.2020  
**Beilage 2**
- Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018 (Massstab 1:1000) mit Sonderbauvorschriften vom 05.02.2020  
**Beilage 3**
- Bericht Arealentwicklung Olten SüdWest, Bemessung Planungsmehrwertausgleich der Markstein AG vom 10. Juni 2019  
**Beilage 4**
- Freiraumkonzept Südwest Olten vom Februar 2018  
**Beilage 5**

[Unterschriften auf nächster Seite]

**Für die Einwohnergemeinde Olten**

*Olten, 16.3.2020*  
.....  
Ort, Datum

*M. Wey*  
.....  
Dr. Martin Wey, Stadtpräsident

*M. Dietler*  
.....  
Markus Dietler, Stadtschreiber

**Für die Terrana AG Rüslikon**

*Olten, 16.3.2020*  
.....  
Ort, Datum

*S. Bachmann*  
.....  
Sigmund Bachmann

Wird in zweifacher Ausführung ausgestellt und unterzeichnet. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar.