

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 18. Februar 2019

Interpellation Fraktion SP/JSP betr. Kirchgasse/Beantwortung

Die Fraktion SP, Junge SP Region Olten, hat am 24. Januar 2019 eine Interpellation mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Die der Stadt Olten gehörenden Gebäude auf der Nordseite der Kirchgasse stehen in absehbarer Zeit teilweise leer. Die Gebäude haben eine grosse strategische Bedeutung für eine positive Entwicklung der Innenstadt. Die neuste Entwicklung des Eckgebäudes zum Munzingerplatz lässt vermuten, dass eine gewinnorientierte Nutzung nicht einfach ist. Leerstehende Gebäude tragen nicht zur Attraktivität dieses für die Stadt so wichtigen Ortes bei. Es stellen sich daher die folgenden Fragen:

1. *Teilt der Stadtrat die Sicht, dass das Gebäude des Naturmuseums rasch einer provisorischen oder dauernden Nutzung zugeführt werden muss, da ein leer stehendes Gebäude an der für die Belebung der Innenstadt zentralen Stelle die Standortqualität deutlich reduziert und damit die Chancen für der Ansiedlung von neuen publikumswirksamen Betrieben beeinträchtigt?*
2. *Welche Randbedingungen für eine Zwischennutzung ergeben sich aus Sicht des Stadtrates?*
3. *Hat der Stadtrat schon konkrete Pläne für eine Zwischennutzung?*
4. *Welche Zielsetzungen sieht der Stadtrat für eine definitive Nutzung?*
5. *Welche Strategie hat der Stadtrat für eine definitive Nutzung?*
6. *Welche finanziellen und städtebaulichen Randbedingungen bestehen aus Sicht des Stadtrates für eine definitive Nutzung?*
7. *Hat der Stadtrat schon Varianten zur zukünftigen Nutzung der Kirchgasse 8 bzw. Kirchgasse 10 erarbeitet?*
 - *Falls ja, wird der Stadtrat dem Gemeindeparlament die Varianten unterbreiten?*
 - *Falls nein, wann wird darüber im Stadtrat beraten und wann wird er das Parlament darüber informieren?*
8. *Was unternimmt der Stadtrat, dass die Gebäude nicht lange leer stehen werden?»*

* * *

Im Namen des Stadtrates beantwortet Stadtrat Thomas Marbet den Vorstoss wie folgt:

Zu Frage 1:

Teilt der Stadtrat die Sicht, dass das Gebäude des Naturmuseums rasch einer provisorischen oder dauernden Nutzung zugeführt werden muss, da ein leerstehendes Gebäude an der für die Belebung der Innenstadt zentralen Stelle die Standortqualität deutlich reduziert und damit die Chancen für die Ansiedlung von neuen publikumswirksamen Betrieben beeinträchtigt?

Der Stadtrat teilt die Sicht, dass jede Baute einen zweckmässigen Nutzen erfüllen muss. In dieser zentralen Lage in der Innenstadt besteht zudem der Anspruch nach einer publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss. Der Stadtrat hat aus diesem Grund denn auch vorausschauend Mittel für eine Nutzungsänderung im Budget 2019 vorgesehen, welche das Gemeindeparlament aber abgelehnt hat. Mit dieser Entscheidung wurde der Stadtrat in Bezug auf eine neue Nutzung der Liegenschaft in eine passive Rolle gedrängt.

Die Liegenschaft an der Kirchgasse 10 «Naturmuseum» wird voraussichtlich bis zum Herbst 2019 zum grössten Teil frei von einer Nutzung, da das Museum in das neue Domizil im Haus der Museen (HdM) bezieht. Das Kunstmuseum nutzt zudem in dieser Liegenschaft ca. 170 m² Ausstellungsfläche. Die Überlegungen sind daher auch mit der Zukunft des Kunstmuseums gekoppelt.

Die Liegenschaft hat einen grossen Nachholbedarf im Unterhalt. Für eine Umnutzung sind aufwändige Umbauarbeiten (Rückbau Einbau-Vitrinen) erforderlich.

Für das Gebäude des Naturmuseums sind grundsätzlich die folgenden Szenarien denkbar:

- a) Verkauf
- b) Abgabe im Baurecht
- c) Externe Zwischennutzung
- d) Interne Nutzung
- e) Leerstand

Zu den einzelnen Optionen:

a) Verkauf

Die städtische «Richtlinie für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken» hält fest, dass Liegenschaften, welche für die öffentlichen Interessen nicht betriebsnotwendig sind bzw. keinen strategischen Charakter aufweisen, grundsätzlich veräussert werden sollen. Die zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaften werden in der Regel öffentlich ausgeschrieben. Für Veräusserungen mit einer Preissumme von über Fr. 1.0 Mio. (was konkret bei dieser Liegenschaft der Fall wäre) ist das Gemeindeparlament in letzter Instanz zuständig.

Aktuell sind viele Kaufinteressierte auf der Suche nach interessanten Investitionsobjekten. Dementsprechend dürften bei einer öffentlichen Ausschreibung recht gute Marktchancen bestehen. Eine Desinvestition würde es erlauben, das heute in der Sachanlage gebundene Kapital in direkte Liquidität umzuwandeln. Für beide Liegenschaften liegen aktuelle Verkehrswertschätzungen vor.

Die Räumlichkeiten der Liegenschaft «Naturmuseum» enthalten mehrheitlich grosse, massige und schwenkbare Einbauvitruinen (Metallkonstruktion mit Glas / Holz sowie wahrscheinlich mit Asbestfaseranteilen belastete Pressspanplatten). Diese Einbauten müssten für eine anderweitige Nutzung zwingend ausgebaut werden – hingegen könnte ein Verkauf des

Gebäudes im aktuellen Zustand erfolgen (mit entsprechenden Auswirkungen auf den Verkaufspreis).

Zurzeit nutzt das Kunstmuseum jeweils zwei Ausstellungsräume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss in der Liegenschaft «Naturmuseum». Bei einem zeitnahen Verkauf der Liegenschaft «Naturmuseum» käme es somit zu einem Verlust von Ausstellungsfläche (rund 170 m²) für das Kunstmuseum und damit zu markanten Einschränkungen im Betrieb, da die Abtrennung der beiden Liegenschaften (zumauern der Durchgänge) zwingend wäre. Mit einem Verkauf würde die Stadt auch dauerhaft Gestaltungsmöglichkeiten an dieser zentralen Stelle der Innenstadt verlieren.

b) Abgabe im Baurecht

Die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht hätte den Vorteil, dass die Unterhaltsverpflichtung auf den Baurechtsnehmer übergehen würde. Im Weiteren könnte mit dem Baurechtszins ein jahrelanger, regelmässiger Ertrag generiert werden. Schliesslich könnte man sich zumindest bei Ablauf des Baurechts noch die Option für eine städtische Nutzung offenhalten.

Demgegenüber sind Baurechte auf dem Markt deutlich weniger gefragt. Entsprechend dürfte dies den Kreis potenzieller Interessenten enorm einschränken. Ausserdem könnte die Stadt auch bei einem Baurecht über Jahrzehnte keinen direkten Einfluss über diese Baute mehr ausüben. Im Vergleich zum Ertrag einer möglichen Vermietung stünde dem tieferen Unterhaltsaufwand ein tieferer Baurechtszins gegenüber.

c) Externe Zwischennutzung

Eine Zwischennutzung könnte allenfalls imagebildend, standortaufwertend sowie stadtbelebend wirken und eine Chance für Stadtentwicklungsprojekte bieten. Im Übrigen könnte damit auch der temporäre Verlust von Ausstellungsfläche für das Kunstmuseum verhindert werden.

Eine Zwischennutzung würde Risiken im Bereich des Ertrages in sich bergen und nach einer aktiven Bewirtschaftung verlangen. Hierfür sind bei der Stadt die Ressourcen aber nicht vorhanden. Eine Mehrheit des Gemeindeparlaments hat sich im Rahmen der Budgetberatung im Übrigen dafür ausgesprochen, den Investitionskredit «Teilsanierung für Zwischennutzung» aus dem Voranschlag zu streichen.

d) Interne Nutzung

Eine Möglichkeit wäre bspw. der definitive Transfer des Kunstmuseums in die Liegenschaft «Naturmuseum». Dies würde eine nahtlose Fortsetzung der zweiten Etappe der Museumsplanung erlauben, während das Hübelischulhaus frühestens 2023 für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen dürfte. Damit würde wiederum die Liegenschaft «Kunstmuseum» für eine Entwicklung frei bzw. die Museumsplanung von der Schulraumplanung thematisch und zeitlich entkoppelt. Die Liegenschaft «Naturmuseum» ist weniger geeignet für ein Ladengeschäft (Hochparterre, fehlende Schaufenster); zudem ist festzustellen, dass in der Innenstadt schon verschiedene Detailhandelsflächen leer stehen und die Nachfrage nach zusätzlichen geringer sein dürfte, als diese in früheren Jahren eingeschätzt wurde. Somit wären eher neue Nutzungen gefragt. In diesem Zusammenhang wird bspw. zu prüfen sein, ob es sinnvoll sein könnte, die Liegenschaft «Kunstmuseum» (oder auch im Abtausch «Naturmuseum») für die Aufnahme der Stadtbibliothek zu nutzen und somit an zentraler Lage neben dem Haus der Museen einen zweiten Kultur-Hotspot mit Öffnungszeiten auch am Sonntag zu schaffen. In diesem Fall könnten die Liegenschaften «Hübelischulhaus» und heutige Stadtbibliothek einen neuen Zweck zugeführt werden. Es wäre auch denkbar, in den Obergeschossen vermietbare Büroflächen oder Wohnungen anzubieten. Daraus könnten auch wieder Erträge generiert werden.

Eine interne Nutzung hätte den Nachteil, dass weder sofortige Geldmittel, wie bei Verkauf, noch ein laufender Ertrag, wie bei einem Baurecht oder einer externen Zwischennutzung, generiert werden könnte. Zudem würde eine interne Nutzung eine grössere Investition bedingen.

e) Leerstand

Ein einstweiliger Leerstand würde zumindest die Möglichkeit eröffnen, die Räumlichkeiten rasch und formlos für ein (allenfalls heute noch nicht absehbares) öffentliches Bedürfnis zur Verfügung stellen zu können.

Dagegen würden bei einem Leerstand die Betriebs- und Unterhaltskosten in einem gewissen Masse weiterlaufen. Im Weiteren teilt der Stadtrat im Grundsatz die Sicht der Interpellanten, dass die Stadt ein eigenes Haus an Innenstadtlage nicht über längere Zeit leer stehen lassen sollte, da jede leerstehende Liegenschaft unattraktiv ist.

Zu Frage 2:

Welche Randbedingungen für eine Zwischennutzung ergeben sich aus Sicht des Stadtrates?

Ohne eine vorgängige Teilsanierung, für welche die Gelder aber nicht gesprochen wurden, ist eine Zwischennutzung kaum oder nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem ist eine aktive Rolle nötig, um Interessenten und ihre Bedürfnisse zu evaluieren. Eine Zwischennutzung müsste sich rechnen, da diese Immobilie auch Ausgaben auslöst.

Zu Frage 3:

Hat der Stadtrat schon konkrete Pläne für eine Zwischennutzung?

Nein. Hierfür stehen weder Mittel zur Verfügung, noch wurde dafür gegenüber der Stadt ein konkretes Bedürfnis gemeldet.

Zu Frage 4:

Welche Zielsetzungen sieht der Stadtrat für eine definitive Nutzung?

Im Vordergrund steht die definitive Klärung der Frage, ob die Liegenschaft «Naturmuseum» für die Erfüllung einer (anderen) öffentlichen Aufgabe geeignet sein könnte bzw. benötigt wird. Nachdem diese Frage beantwortet ist, wird ein Parlamentsbeschluss (Kredit- oder Verkaufsantrag) erforderlich werden.

Zu Frage 5:

Welche Strategie hat der Stadtrat für eine definitive Nutzung?

Siehe Antwort zu Frage 4.

Zu Frage 6:

Welche finanziellen und städtebaulichen Randbedingungen bestehen aus Sicht des Stadtrates für eine definitive Nutzung?

Laut der vorliegenden Verkehrswertschätzung und nach betriebswirtschaftlichen Aspekten wäre der zukünftige SOLL-Nettomietwert der Liegenschaft «Naturmuseum», abhängig von den notwendigen Renovationsmassnahmen / Investitionen, in der Grössenordnung von

mindestens Fr. 200'000.00 pro Jahr anzusiedeln. Es stellt sich die Frage, ob ein derartiges Vermietungsangebot auf eine grosse Marktnachfrage stossen würde.

Bei einem Szenario «Verkauf», welches wohl bessere Erfolgsaussichten hätte, wäre es gemäss der «Richtlinie für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken» das Ziel, einen marktkonformen bzw. ortsüblichen Verkaufspreis erzielen zu können. Sofern keine wertbeeinflussenden Nutzungsbindungen definiert werden, würde grundsätzlich der Anbieter mit dem höchsten Preisangebot den Zuschlag erhalten.

Sofern mit der Liegenschaft ein Eigenbedarf gedeckt werden soll, müssen die erforderlichen Mittel für eine Sanierung bewilligt werden. Eine Entwicklung in Kombination mit der Baute des Kunstmuseums könnte einen deutlichen Mehrwert erzeugen und Überraschungen vermeiden.

Die Liegenschaft «Naturmuseum» ist im Zonenplan als geschütztes Objekt bezeichnet. Insofern muss die Liegenschaft – unabhängig von der Eigentümerschaft – so erhalten und unterhalten werden, dass ihr Bestand gesichert werden kann. Alle Veränderungen müssen der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung unterbreitet werden. Daher sind keine grossen städtebaulichen Veränderungen angesagt. Einzig der Aussenraum muss mit der Nutzung korrespondieren und es ist eine Lösung zu suchen, damit die Räume hindernisfrei erreichbar sind.

Zu Frage 7:

Hat der Stadtrat schon Varianten zur zukünftigen Nutzung der Kirchgasse 8 bzw. Kirchgasse 10 erarbeitet?

Nein, die Mittel dazu wurden vom Gemeindeparlament abgelehnt.

- **Falls ja, wird der Stadtrat dem Gemeindeparlament die Varianten unterbreiten?**
- **Falls nein, wann wird darüber im Stadtrat beraten und wann wird er das Parlament darüber informieren?**

Der Stadtrat hat sich anlässlich seiner Sitzung vom 10. Dezember 2018 (Gesprächsthema) vertieft mit der Thematik beschäftigt. Die dabei diskutierte «Auslegeordnung», sprich die Chancen und Risiken der verschiedenen Szenarien wurden im Rahmen der Beantwortung dieser parlamentarischen Interpellation transparent dargelegt. Der einzuschlagende Weg wurde vom Stadtrat noch nicht abschliessend definiert, da hierfür noch weitere Überlegungen anzustellen und Abklärungen zu treffen sind.

Die Direktion Bau hat sich im Übrigen für das Jahr 2019 vorgenommen, das Projekt einer städtischen «Immobilien- und Werterhaltungsstrategie» anzugehen. Dabei soll eine bauliche Zustandsanalyse des städtischen Liegenschaftsbestandes die Basis für eine zielgerichtete Unterhaltsplanung bilden. Im Weiteren soll die Strategie nicht zuletzt auch darüber Antworten liefern, inwieweit das Immobilien-Portfolio auf die zukünftigen Bedürfnisse und Aufgaben der Stadt ausgerichtet ist. Ein Start der Aufgabe ist bei Rechtskraft des Budgets 2019 möglich.

Zu Frage 8:

Was unternimmt der Stadtrat, dass die Gebäude nicht lange leer stehen werden?»

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass Leerstand zu einem Attraktivitätsverlust führt. Er setzt sich deshalb aktiv mit der Situation auseinander. Die Vorgehensweise der Entwicklung einer Nachnutzungskonzeption ist mit Bedacht zu wählen. Für die Erarbeitung der nötigen Entscheidungsgrundlagen und die sorgfältige Abwägung aller relevanten Aspekte ist die

notwendige Zeit einzuräumen. Je nach gewähltem Szenario wird die abschliessende Beschlussfassung in die Kompetenz des Gemeindeparlaments fallen.

Die Möglichkeiten sind aktuell infolge fehlender finanzieller Mittel und personeller Ressourcen stark eingeschränkt, sodass ein Leerstand – ausser bei einem sofortigen Verkauf – kaum vermeidbar sein wird.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

