

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 14. Dezember 2020

Prot.-Nr. 280

Dringliche Interpellation Myriam Frey Schär (Grüne) betr. Winkelunterführung/Beantwortung

Myriam Frey Schär (Grüne Olten) hat am 10. Dezember 2020 zuhanden des Gemeindeparlaments folgenden Vorstoss tlaut eingereicht:

«Wer in der letzten Zeit die Winkelunterführung benutzte, wähnte sich auf dem Set eines Katastrophenfilms: Mangelnde Beleuchtung, fehlende Deckenpaneele, entblösste Leitungen – eine Baustelle, bei der sich ausser den herunterhängenden Kabeln über Monate nichts zu bewegen schien. Einmal mehr müssen wir feststellen, dass der Eigentümer der einzigen Fussgänger/-innen Querung zwischen den Stadtteilen seine Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit nicht wahrnimmt.

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Was hat der Stadtrat bisher unternommen, um den Eigentümer zur Verbesserung dieser unhaltbaren Situation zu bewegen und mit welchem Erfolg?
2. Ist der Stadtrat einverstanden mit der Aussage, dass aufgrund der einzigartigen Lage der Winkelunterführung die Interessen der Öffentlichkeit mindestens so hoch, wenn nicht höher zu gewichten sind als jene des Eigentümers? Falls nein, warum nicht?
3. Hat sich der Stadtrat in der letzten Zeit um einen Kauf der Winkelunterführung bemüht und mit welchem Ergebnis?
4. Ein Wegfall der Winkelpassage als Teil der Liegenschaft würde deren Wiederverkaufswert nur unwesentlich beeinflussen und allfällige Ausfälle von Mieterträgen (z.B. erzielt durch eine Aussenwirtschaft) dürften durch das Wegfallen der Unterhalts- und Beleuchtungskosten kompensiert werden. Teilt der Stadtrat die damit verbundene Einschätzung, dass die Unterführung kein wichtiges Element ist, um mit dem Winkel Geld verdienen zu können?
5. Falls der Eigentümer die Unterführung nicht veräussern will und basierend auf der Einschätzung zu Frage 4: hat der Stadtrat - im Sinne einer äussersten Massnahme – das Instrument der Enteignung in Erwägung gezogen und wenn nein, warum nicht (und wenn ja, mit welchem Resultat)?
6. Falls die Frage 5 mit «nein» beantwortet wurde: welche Voraussetzungen müssten angesichts des grossen öffentlichen Interesses an einer sauberen und gut unterhaltenen Winkelunterführung gegeben sein, damit aus der Sicht des Stadtrats ein Enteignungsverfahren gerechtfertigt wäre?
7. Wie stellt der Stadtrat nach der Behebung des jetzigen Zustands sicher, dass es der Eigentümer in Zukunft nicht mehr so weit kommen lässt?

Die Dringlichkeit ergibt sich aus der Einleitung, respektive aus dem aktuell unhaltbaren Zustand der Winkelunterführung.»

* * *

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

Die Winkelunterführung ist regelmässig Thema in der politischen Diskussion. Sie stellt eine der wichtigsten Verbindungsachsen für den Fussverkehr zwischen den beiden Stadtteilen dar. Die Flächen der Unterführung unter den Strassenarealen und den Gleisanlagen gehören teilweise der Stadt, dem Kanton und den SBB, diejenigen unter der Überbauung Winkel hingegen sind in privater Hand. Die öffentlichen Ansprüche als Fusswegverbindung sind mittels Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch geregelt. Dabei handelt es um eine generelle Umschreibung (4m Breite freihalten für Fussgänger/-innen gegen die Verpflichtung für Reinigung und Beleuchtung aufzukommen). Die Winkelüberbauung basiert auf einem rechtsgültigen Gestaltungsplan aus den Jahren 1978 (RRB Nr. 1469) und 1983 (RRB Nr. 327).

Der Stadtrat hat schon verschiedene Anläufe gestartet, den Zugriff auf die Gestaltung und die Nutzung der Unterführung zu erweitern. So wurde im Januar 2011 ein Projekt in kooperativer Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft der Winkel-Liegenschaft gestartet. Eine aus verschiedenen Interessengruppen und Kommissionen zusammengesetzte Gruppe begleitete den Planungsprozess, welcher die relevanten Ansprüche respektive Bedürfnisse vom Fuss- und Veloverkehr sowie Gewerbe/Dienstleistungen und die weiteren Interessen der Grundeigentümerschaft berücksichtigt.

Das Protokoll 5 vom 25. September 2014 des Gemeindeparlamentes dokumentiert das dannzumalige Angebot der Grundeigentümerschaft vom 14. März 2014: Die Stadt Olten hätte, um ihre Aufwertungsabsichten umsetzen, die Liegenschaft «Winkel» zu einem Preis von 23 bis 25 Mio. Franken erwerben können. Die Aufwertungskosten inklusive Rampe Seite Aare betragen gemäss Kostenschätzung brutto ca. CHF 5 Mio. (+/- 20%).

Im Weiteren hat das Gemeindeparlament gemäss Protokoll 23 vom 23. November 2016 das Postulat betr. «Winkel wird freundlicher für Velofahrer» abgelehnt.

Zur Beantwortung der einzelnen Fragen:

1. Was hat der Stadtrat bisher unternommen, um den Eigentümer zur Verbesserung dieser unhaltbaren Situation zu bewegen und mit welchem Erfolg?

Die Eigentümerin setzt aktuell Auflagen des Brandschutzes (SGV) um (Sprinkleranlage). Sie hat die Arbeiten ohne Rücksprache mit der Stadt aufgenommen. Mittels mehrfacher Intervention konnte man zumindest die Räumung für die Fussgänger/-innen und die Verbesserung der Beleuchtungssituation erreichen. In der Zwischenzeit wurde auch eine Koordination beim Ersatz der Beleuchtung und der Deckenuntersicht erreicht. Die Behebung der Situation erfolgt im Frühjahr 2021, sobald die bestellte Deckenverkleidung eingetroffen ist.

2. Ist der Stadtrat einverstanden mit der Aussage, dass aufgrund der einzigartigen Lage der Winkelunterführung die Interessen der Öffentlichkeit mindestens so hoch, wenn nicht höher zu gewichten sind als jene des Eigentümers? Falls nein, warum nicht?

Es besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Fusswegverbindung zwischen den Stadtteilen. Die Stadt hat ein öffentliches Fusswegrecht und kann diese Rechte auch einfordern. Bei Bedarf auch auf dem rechtlichen Weg.

3. Hat sich der Stadtrat in der letzten Zeit um einen Kauf der Winkelunterführung bemüht und mit welchem Ergebnis?

Gemäss dem Antwortschreiben vom 15. Mai 2017 auf die aktuellste Anfrage seitens des Stadtrates bot die Grundeigentümerschaft SMP Invest AG die Unterführung zum Preis von CHF 5.5 Mio. an. Der Stadtrat hielt dieses Angebot, insbesondere in der Betrachtung des

hohen Erneuerungsbedarfes, für überhöht und hat es daher nicht weiterverfolgt. Zu bedenken ist, dass bei einem Teilkauf der Liegenschaft im Stockwerkeigentum für alle Entscheide die Zustimmung der Mehrheitseigentümerschaft der Überbauung erforderlich wäre, die auch den Unterhaltsaufwand bestimmen würde. Der 2014 genannte Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft ist im Übrigen in der Zwischenzeit nochmals deutlich gestiegen.

- 4. Ein Wegfall der Winkelpassage als Teil der Liegenschaft würde deren Wiederverkaufswert nur unwesentlich beeinflussen und allfällige Ausfälle von Mieterträgen (z.B. erzielt durch eine Aussenwirtschaft) dürften durch das Wegfallen der Unterhalts- und Beleuchtungskosten kompensiert werden. Teilt der Stadtrat die damit verbundene Einschätzung, dass die Unterführung kein wichtiges Element ist, um mit dem Winkel Geld verdienen zu können?**

Im Rahmen der Dienstbarkeit ist es bereits aktuell so, dass die Stadt die Reinigungs- und Beleuchtungskosten trägt. Die Winkelunterführung stellt auch die Erschliessung der Verkaufsflächen und der Liegenschaft dar. Der Stadtrat hat keine Kenntnisse über die Ertragssituation in der Unterführung, da es sich um private Verträge handelt.

- 5. Falls der Eigentümer die Unterführung nicht veräussern will und basierend auf der Einschätzung zu Frage 4: hat der Stadtrat – im Sinne einer äussersten Massnahme – das Instrument der Enteignung in Erwägung gezogen und wenn nein, warum nicht (und wenn ja, mit welchem Resultat)?**

Der Eigentümerin hat zu einem früheren Zeitpunkt seine Bereitschaft erklärt, die Unterführung zu verkaufen, jedoch zu einem Preis, welcher aus der Sicht des Stadtrates realitätsfremd ist. Sofern eine Enteignung in Erwägung gezogen würde, wäre diese mittels Erschliessungsplan umzusetzen. Auch hier hätte natürlich die Eigentümerin Möglichkeiten, sich gegen den Prozess mittels Rechtsmittelverfahren zur Wehr zu setzen. Es ist zudem mehr als zweifelhaft, ob ein ausreichender Rechtstitel für eine Enteignung vorliegt, nachdem die Erschliessung mit einer Dienstbarkeit gewährleistet ist.

- 6. Falls die Frage 5 mit «nein» beantwortet wurde: welche Voraussetzungen müssten angesichts des grossen öffentlichen Interesses an einer sauberen und gut unterhaltenen Winkelunterführung gegeben sein, damit aus der Sicht des Stadtrats ein Enteignungsverfahren gerechtfertigt wäre?**

Siehe Antwort auf Frage 5.

- 7. Wie stellt der Stadtrat nach der Behebung des jetzigen Zustands sicher, dass es der Eigentümer in Zukunft nicht mehr so weit kommen lässt?**

Der Eigentümer ist gemäss Vertrag dazu verpflichtet, die Unterführung dauerhaft für eine Fussgängerunterführung zur Verfügung zu stellen. Wenn er dagegen verstösst, kann der Stadtrat die Eigentümerin auf Schadenersatz einklagen. In der aktuellen Situation ist allerdings kein Schaden entstanden. Die Eigentümerin hat keinerlei Bezug zur Stadt, daher kann eine vergleichbare Situation auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Mitteilung an:
Gemeindeparlament
Parlamentsakten
Entsprechende Direktion
Stadtkanzlei, Andrea von Känel Briner
Stadtkanzlei, Vorstossliste

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

