

Kantonales Amt für Raumplanung
E - 6. JULI 1981
abt.

89/16



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

3. Juli 1981

Nr. 3785

Seit der Eröffnung der Nationalstrasse N 1 im Jahre 1967 betreibt die Mobil Oil AG, Picassoplatz 4, Basel, auf dem Rastplatz Gunzgen Nord eine Tankstelle mit Restaurant und Kiosk. Benützungsrecht und Zinsmodalitäten sind in einem Baurechtsvertrag mit dem Staat Solothurn geregelt. In einer Vertragsergänzung vom Jahre 1971 wurden die Begrenzung der Baurechtsfläche bereinigt sowie die Unterhaltsfragen präzisiert.

Im Laufe der Zeit erwiesen sich sowohl die Parkplätze als auch der Restaurationsbetrieb als zu klein, so dass die Mobil Oil AG beabsichtigt, den Rastplatz angemessen zu erweitern. Das entsprechende Baugesuch konnte bereinigt und durch die kantonalen Fachinstanzen sowie von der Baukommission Gunzgen genehmigt werden. Das Projekt sieht einen Lärmschutzdamm entlang der neuen Begrenzung des Rastplatzes vor, der für einzelne Häuser in der unmittelbaren Umgebung einen wirksamen Immissionsschutz gewährleistet. Zudem soll eine grössere Fläche nördlich des Dammes aufgeforstet werden.

Für die Erweiterung des Rastplatzes muss von Landwirt Heinrich Hummel ab seinem Grundstück "Spitzrüti" eine Fläche von 99 ar 21 m<sup>2</sup> durch den Kanton erworben werden. Die Finanzierung für den Landerwerb und den Ausbau des Rastplatzes ist in einer besonderen Vereinbarung zwischen der Mobil Oil AG und dem Staat Solothurn festgelegt und mit RRB Nr. 1265 vom 10. März 1981 genehmigt worden.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Rastplatzes müssen u.a. auch die Form und die Grösse der Baurechtsfläche den neuen Verhältnissen angepasst werden. Sodann ist es notwendig, die Unterhaltspflichten entsprechend den mehrjährigen Erfahrungen neu zu formulieren.

Die erwähnten Aenderungen bedingen eine teilweise Ergänzung des ursprünglichen Baurechtsvertrages von 1967. Die seinerzeitige Vertragsergänzung vom 25. September 1971 fällt gänzlich dahin. Die den veränderten Verhältnissen angepassten Bedingungen werden nun in einem Zusatzvertrag zwischen der Mobil Oil AG und dem Staat Solothurn geregelt. Der neue Inhalt des Baurechts ist im Grundbuch bei den betreffenden Grundbuchnummern nachzutragen; bei den Grundbuchbelegen ist auf diesen Nachtrag zu verweisen. Ebenso ist im Begründungsvertrag vom 21. September 1967 auf diesen Nachtrag hinzuweisen.

Das Bau-Departement beantragt die Genehmigung dieses Zusatzvertrages. Dieser lautet wie folgt:

" Z U S A T Z - V E R T R A G

zum Baurechtsvertrag vom 21. September 1967  
(Begründungsvertrag) mit Ergänzung vom 25. November 1971

zwischen

S t a a t Solothurn, vertreten durch das Bau-Departement  
und

Firma M o b i l O i l (Switzerland), nachstehend Mobil genannt,  
Aktiengesellschaft mit Sitz in Basel, vertreten durch die  
Herren R. Ihle, General Manager und A. Stauber

I

Der Ergänzungsvertrag vom 25. November 1971 wird aufgehoben und durch nachstehende Bestimmungen ersetzt:

1. Die Baurechtsfläche wird in Form und Grösse dem Erweiterungsprojekt 1980/81 der Mobil zweckdienlich angepasst. Massgebend ist der Situationsplan des Tiefbauamtes Nr. 89/9 vom 10. Juni 1981 im Masstab 1:1000, der integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung bildet. Das genaue Mass der neuen Baurechtsfläche wird nach Fertigstellung der Neuanlage durch den zuständigen Geometer, nach Augenschein der beiden Parteien, vermessen und in einem Mutationsplan festgehalten. Die entsprechenden Kosten trägt die Baurechtsnehmerin.
2. Die Mobil duldet während der Dauer des Baurechtes den Bestand der auf dem östlichen Teil der Baurechtsfläche erstellten öffentlichen Parkplätze.  
Die Mobil räumt dem Staat auf sämtlichen Verkehrswegen (Fahrstreifen) innerhalb der Baurechtsfläche ein unbeschränktes Geh- und Fahrrecht ein.  
Eine Eintragung in das Grundbuch hat nicht zu erfolgen.

3. Sofern die Mobil das Baurechtsareal für weitere Anlagen und Bauten benötigt, dürfen die darauf stehenden 61 öffentlichen Parkplätze und die dazu dienenden Verkehrswege nur im Einvernehmen mit dem Staat Solothurn verlegt werden. Die durch die Verlegung entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Mobil.
- Die dem Betrieb dienenden 11 Parkplätze auf der nordwestlichen Seite der Baurechtsfläche dürfen dem Zweck nicht entfremdet werden. Eine Verlegung derselben darf ohne Zustimmung des Staates Solothurn nicht erfolgen.

## II

Der Baurechtsvertrag (Begründungsvertrag) vom 21. September 1967 wird in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

4. Art. 2, Abs. 3, wird wie folgt ergänzt:
- Die durch die Vergrößerung des Betriebes und der Parkplätze bedingten Ergänzungen und Erweiterungen sämtlicher Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Telefon, ev. Gas) innerhalb und ausserhalb der Baurechtsfläche gehen zu Lasten der Mobil. Sollte die Kapazität der Eindolung des Boningerbaches sowie des offenen Bachlaufes zur Aare den durch die Erweiterung der Parkplatzanlagen bedingten, zusätzlichen Meteorwassermengen nicht genügen, wird die Baurechtsnehmerin verpflichtet, eine andere Lösung für die Abführung oder eine Zurückhaltung der zusätzlichen Wassermengen zu sorgen. Der Staat kann, sofern es die Interessen rechtfertigen, an diese Aufwendungen einen Beitrag aus Nationalstrassenmitteln bis zur Hälfte der Aufwendungen leisten.
- Die Erweiterungen und Anpassungen der Tankstellenanlagen, Restaurationsbetriebe, des Shops, der Parkplätze, Fahrstreifen und Grünrabbatten innerhalb der Baurechtsfläche sind Sache der Mobil.
- Für Projektierung und Bau dieser Erweiterungen und Anpassungen sind die "Verordnung des EDI vom 3. Dezember 1973 über Technische Richtlinien und Empfehlungen für den Bau und Betrieb von Nebenanlagen" sowie die einschlägigen Normen des SIA und des VSS (insbesondere SNV 640 603) verbindlich, ebenso die Normen über bauliche Vorkehrungen für Gehbehinderte.
5. Art. 4, Neufassung der Abs. 1 und 2
- Abs. 1 wird aufgehoben und lautet neu:
- Das Baurecht wird um 10 Jahre verlängert und dauert bis zum 29. Dezember 2007. Die Verlängerung wird wirksam mit der Eintragung in das Grundbuch.
- Abs. 2 wird aufgehoben und lautet neu:
- Der Staat räumt der Mobil das Recht ein, diesen Vertrag vor Ablauf der Frist gemäss Abs. 1 hievon für eine weitere Vertragsperiode von 10 Jahren zu den gleichen Bedingungen verlängern zu lassen. Sofern die Mobil von diesem Recht Gebrauch macht, hat sie dies spätestens ein Jahr vor Ablauf dieses Vertrages dem Staat Solothurn bekannt zu geben. Der Staat Solothurn verpflichtet sich, der Vertragsverlängerung in einer öffentlichen Urkunde vor Ablauf dieses Vertrages zuzustimmen.

6. Art. 5, Abs. 3 und 4 werden durch folgende neue Bestimmungen ersetzt:

Nebst dem vereinbarten, festen jährlichen Baurechtszins hat die Mobil dem Staat Solothurn eine zusätzliche variable Vergütung von 2 Rappen pro Liter des Treibstoffumsatzes, soweit er 1,5 Mio. Liter pro Jahr übersteigt, zu entrichten. Ab 1. Januar 1983 leistet die Mobil eine garantierte minimale Vergütung an den Staat Solothurn auf der Basis eines totalen Jahresumsatzes von 3,5 Mio. Liter. Die auf dem vereinbarten Umsatz festgelegte Vergütung ist jeweils 30 Tage nach Abschluss eines Kalenderjahres fällig. Dem Staat Solothurn steht das Recht zur Einsicht in die Unterlagen zu, aus welchen der Umsatz der Tankstelle ermittelt wird. Falls der jährliche totale Treibstoffumsatz aus unvorhersehbaren Gründen oder Ereignissen unter 2 Mio. Liter absinkt, fällt die Garantieverpflichtung dahin.

7. Art. 6, Abs. 2, 3 und 4 werden aufgehoben und lauten neu:

Ueber den Unterhalt der Anlagen wird folgende Regelung vereinbart: Der S t a a t Solothurn übernimmt:

den Unterhalt für folgende Anlagen ausserhalb der Baurechtsfläche: Zufahrtsstrassen, Verzögerungs- und Beschleunigungsspuren, Parkplätze, Einzäunung, Leitungen für Kanalisation, Wasser, Licht, Kraft und Telefon. In die Unterhaltungspflicht des Staates fallen ferner: Belagsreparaturen (nach Ablauf der vereinbarten Garantiezeit), Erneuerung der Bodenmarkierungen und Signalisationen; Reinigungen der Verkehrsflächen, Parkplätze und Schächte; die Schneeräumung und Glatteisbekämpfung; der Unterhalt der Aufforstung des Lärmschutzdammes, des Wildschutzzaunes, der Barriere sowie der Beleuchtungsanlage der öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze, einschliesslich Stromkosten.

Für die innerhalb der Baurechtsfläche liegenden öffentlichen Parkplätze östlich des Restaurationsgebäudes und der zugehörigen Verbindungsstrasse übernimmt der Staat den baulichen und betrieblichen Unterhalt, eingeschlossen den Winterdienst.

Die Schneeräumung und Glatteisbekämpfung erstreckt sich auch auf die betriebsinternen Verkehrsflächen der Treibstoffausschankanlagen und der 11 betriebseigenen Parkplätze, soweit sie maschinell erfolgen kann. Eine Haftung des Staates bei mangelhafter Schneeräumung oder Glatteisbekämpfung auf betriebsinternen Flächen wird jedoch wegbedungen.

Die M o b i l verpflichtet sich, die inner- und ausserhalb der Baurechtsfläche befindlichen Grünanlagen und Rabatten, einschliesslich dem Picknickplatz, die durch den Staat bepflanzt werden, auf eigene Kosten zu unterhalten. Ferner übernimmt die Mobil den baulichen und betrieblichen Unterhalt der 11 betriebsinternen Parkplätze, sowie der nordwestlich in der Baurechtsfläche liegenden Buchte bei der Dieseltankstelle.

Die Beleuchtungen der betriebsinternen Verkehrsflächen und Anlagen ist Sache der Mobil. Ebenso sorgt die Mobil für die nicht maschinell durchführbare Schneeräumung und Glatteisbekämpfung im Bereich der Treibstoffausschankstellen und der internen Parkplätze und Verkehrsflächen.

Die innerhalb der Baurechtsfläche erstellten Fettabscheider, durch die sämtliche Abwässer der Restaurationsküchen geleitet werden, sind durch die Mobil oder deren Pächter zu warten und zu entleeren nach den einschlägigen Weisungen des Kantonalen Wasserwirtschaftsamtes.

8. Art. 9 wird ergänzt und lautet neu wie folgt:

Die Mobil hat für alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten und Anlagen in Verbindung stehenden oder daraus hergeleiteten Ansprüche Dritter irgend welcher Art einzustehen.

Die Mobil hat auch für alle Ansprüche einzustehen, die gegen den Grundeigentümer aus der Grundstüchhaftung nach Art. 679 ZGB und Art. 58 ff OR auf der Baurechtsfläche entstehen können. Ein ev. Regressanspruch beim Staat wird wegbedungen. (Ziff. 6, Abs. 1 des Begründungsvertrages)

Dagegen hat die Mobil nicht einzustehen für Schäden, die aus mangelndem Unterhalt der 61 öffentlichen Parkplätze und der Zufahrtsstrasse auf dem östlichen Teil der Baurechtsfläche geltend gemacht werden könnten.

9. Art. 12, Abs. b wird wie folgt geändert:

Inhalt des Rechtes:

Das Recht besteht in der Errichtung und Beibehaltung einer Tankstelle an der Nationalstrasse N 1, umfassend die Ausschankanlagen, die Wasch-, Schmier- und Pneuservicestation, die Hochbauten der Tankstelle, Wohnbauten, sowie Autobahn-Shop und Raststätte, gemäss Mutationsplan Nr. .... der neu vermessenen Baurechtsfläche von Grundbuch . . . . . Nr. .... enthaltend insgesamt ..... ar ..... m<sup>2</sup>.

(Die genauen Angaben sind erst nach gefertigter Mutation bekannt. Massgebend ist der Situationsplan 1:1000 vom 10. Juni 1981.)

Der neue Inhalt des Baurechtes ist im Grundbuch bei den betreffenden Grundbuchnummern nachzutragen; bei den Grundbuchbelegen ist auf diesen Nachtrag zu verweisen. Ebenso ist im Begründungsvertrag vom 21. September 1967 auf diesen Nachtrag hinzuweisen.

10. Die übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 21. September 1967 bleiben unverändert und gelten für die neue Baurechtsfläche.

### III

Weitere Vertrags-Bestimmungen:

11. Die Mobil ist frei in der Uebertragung der Arbeiten für die Rastplatzzerweiterung. Die Bauarbeiten sind jedoch grundsätzlich zu Konkurrenzpreisen an solothurnische Unternehmer zu vergeben.
12. Die Oberaufsicht über Projektierung und Bauausführung für die Parkplätze, Fahrstreifen sowie der Umgebungsarbeiten erfolgen durch den Kanton (Kantonales Tiefbauamt, Büro für Nationalstrassen). Die entsprechenden Detailpläne sind rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen.

13. Die Finanzierungsfragen sind in einem separaten Vertrag geregelt. (RRB Nr. 1265 vom 10. März 1981)
14. Die Bewilligung der örtlich zuständigen Baubehörde, Rechte Dritter, bestehende oder künftige Gesetze oder Verordnungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.
15. Dieser Vertrag wird in 5 Exemplaren ausgefertigt und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat."

Es wird

beschlossen:

1. Der Zusatzvertrag zum Baurechtsvertrag vom 21. September 1967 zwischen dem Staat Solothurn und der Mobil Oil AG, Picassoplatz 4, Basel, betreffend die Erweiterung des Rastplatzes Gunzgen Nord, wird genehmigt.

Der Vorsteher des Bau-Departementes wird ermächtigt, den Vertrag namens des Staates Solothurn zu unterzeichnen.

2. Die Amtschreiberei Olten-Gösgen wird beauftragt, die öffentliche Urkunde über die Errichtung des Baurechtsvertrages auszufertigen. Der Kantonsingenieur wird ermächtigt, diese namens des Staates rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

3. Mit der Genehmigung dieses Zusatzvertrages tritt auch die Vereinbarung über die Finanzierung der Rastplatzerweiterung gemäss RRB Nr. 1265 vom 10. März 1981 in Rechtskraft.

Gebühr: Fr. 1'500.--, zahlbar innert 30 Tagen  
(Staatskanzlei Nr. 654 ) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

Ausfertigungen:

Bau-Departement (2) mit 1 unterzeichneten Vereinbarung  
und 1 Situationsplan

Finanz-Departement

Kant. Tiefbauamt (6) Fo/k mit 2 unterzeichneten Vereinbarungen  
und 2 Situationsplänen

Autobahnbüro (2) mit 2 Situationsplänen

Kant. Amt für Wasserwirtschaft mit 1 Situationsplan

Kant. Amt für Raumplanung mit 1 Situationsplan

~~Autobahnunterhaltsdienst~~ 4702 Oensingen (2)  
mit 2 Situationsplänen

Autobahnpolizei 4702 Oensingen (2)

Kant. Finanzverwaltung

Mobil Oil AG, Picassoplatz 4, 4000 Basel (2)  
mit 1 unterzeichneten Vereinbarung  
und 2 Situationsplänen ES

Ammannamt der Einwohnergemeinde 4617 Gunzgen (2)  
mit 1 Situationsplan

Amtschreiberei Olten-Gösigen 4600 Olten  
mit 1 Situationsplan

Rechtsdienst Bau-Departement

Herrn P. Winistörfer mit 1 unterzeichneten Vereinbarung

