



**Sitzung des Gemeinderates von**

Montag, 7. März 2016, 19.30 Uhr, Sitzungszimmer, Baselstrasse 16, 4532 Feldbrunnen

<b>Anwesend</b>	Gemeindepräsidentin Vizegemeindepräsident Gemeinderäte	Anita Panzer (apa) Thomas Schluep (TS) René Deck (RD) Veronika Schärli (VS) Adrian Zbinden (AZ) Alfred Hug (FH) Sonja Venturi (SV)
	Gemeindeschreiberin Finanzverwaltung	Karin Weibel (Protokoll) (GS) Isabella Howald (FV)

**Entschuldigt**

**Gastreferent** externer Architekt

**Medien** az-medien Lea Reimann

**Traktanden**

Nr.	Traktandum	Zeit	Unterlagen	Referent
1.	<b>Gemeinderatsprotokoll Nr. 3/2016;</b>	10'	Protokoll	GS
2.	<b>Wohnen am Dorfplatz</b> - Unabhängiger Architektenbericht - Beschluss weiteres Vorgehen: Empfehlung Gemeinderat Termin a.o. Gemeindeversammlung	1.5 h	Bericht folgt	D. Felber
3.	<b>Gemeinderechnung 2015</b> - Erste Informationen - Spezialfinanzierungen - Gestaltung Abschluss	45'	Folgen durch FV	FV
4.	<b>Diverses, Umfrage, Einladungen</b> - Information Aggloprogramm III  - Diverses - Einladungen - Umfrage	20'	Unterlagen Behördenvernehm.	

**Protokoll**

Nr.	Traktandum	Verantw.
0.	<b>Begrüssung</b> Die Gemeindepräsidentin begrüsst die Anwesenden herzlich zur heutigen Sitzung, insbesondere den heutigen Gastreferent, welcher als unabhängiger Architekt die beiden Projekte „Wohnen am Dorfplatz“ beurteilt hat. Zudem begrüsst sie Sonja Venturi zu ihrer 1. Sitzung als ordentliche Gemeinderätin. Ebenso die Vertreterin der az-medien, Lea Reimann.	



	<p><b>Traktandenliste</b>  Dazu gibt es keine Bemerkungen, somit gilt sie als stillschweigend genehmigt.</p>	
1.	<p><b>Gemeinderatsprotokoll Nr. 3/2016;</b></p> <p>Mit einer kleinen Korrektur, welche die GS im Originalprotokoll veranlasst, wird das Protokoll Nr. 03/2016 vom 22.02.2016 einstimmig genehmigt.</p>	
2.	<p><b>Wohnen am Dorfplatz</b></p> <p>Die Gemeindepräsidentin hält fest, dass die beiden Projekte bereits ausführlich im GR diskutiert wurden. Es wurde zusätzlich eine Beurteilung durch den unabhängigen Architekten eingeholt. Die anwesenden Medien erhalten, mit ausdrücklicher Erlaubnis der Projektverfasser (Pensionskasse Kanton Solothurn/Architekt Emil Zurmühle, Oensingen und René Garo/Pascal Steiner), die Projektdossiers.</p> <p>Der Architekt fasst kurz die Eckdaten sowie die Vor- und Nachteile der Projekte zusammen (Die Dossiers liegen dem GR vor):</p> <p><b>Projekt 1 (Garo/Steiner):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Baukörper (L-Form);</li> <li>- 2 Geschosse + Attika; die Höhe des Baus fügt sich gut in die Umgebung ein;</li> <li>- Länge des Baukörpers vergleichbar mit Liegenschaft am Spielplatz;</li> <li>- 16 Wohnungen (2,5 – 4 Zimmer);</li> <li>- Der Baukörper nimmt fast das ganze Grundstück ein, dadurch bleibt nur wenig Platz für die Erschliessung und die Rampe (Tiefgarage);</li> <li>- Allgemein kommt der Aussenbereich zu kurz (keine Begegnungszonen);</li> <li>- Schattenwurf in den Wintermonaten durch die Liegenschaft Längackerstrasse 1;</li> <li>- Das Projekt enthält Wohnungen mit ungünstiger Ausrichtung (Nordbalkon), was er als sehr nachteilig taxiert (fehlende Sonne, Lärmbelästigung durch die Strasse);</li> <li>- Beide Hauseingänge sind grundsätzlich gut erreichbar. Derjenige bei der Rampe bietet aber wenig Platz, zudem ist nur ein kleines Vordach geplant und die dort platzierten Abfallcontainer führen zu Geruchsemissionen;</li> <li>- Die Treppenhäuser sind eher eng und dunkel, was er auch in diversen Wohnungen im Eingangsbereich bemängelt;</li> <li>- Die meisten Küchen sind nicht schlecht geplant, aber in einzelnen Wohnungen versteckt hinter den Zimmern;</li> <li>- Der Bereich Wohnen/Essen wird eher knapp bemessen;</li> <li>- Die vorgelagerte Balkonzone könnte ev. zum Wohnraum miteinbezogen werden (richtige Fenster).</li> <li>- Die Nasszellen sind recht grosszügig bemessen;</li> <li>- Als nachteilig erachtet er auch, dass vom Wohnungseingang her der Durchgang zum Wohnbereich an den Schlafräumen vorbeiführt (Privatsphäre leicht gestört).</li> <li>- 5% Bruttorendite erachtet er als gut.</li> <li>- Sympathisches Finanzierungsmodell (von der Gemeinde für die Gemeinde)</li> </ul>	



**Projekt 2 (Pensionskasse)**

- 2 Baukörper (Haus a und b);
- 3 Geschosse + Attika;
- Fläche entspricht den umliegenden Gebäuden;
- Höhe vergleichbar wie die Liegenschaft am Spielplatz. Verträglich für Umgebung;
- Einzelne Balkone sind nicht ganz optimal ausgerichtet (Aussicht, Schattenwurf);  
Bei den höher gelegenen Wohnungen weniger problematisch;  
Haus b nimmt direkten Bezug zum „Dorfplatz“ (Parkplatz);
- Positiv wird der prominente Eingang mit 4 Bäumen gewertet;
- Der geplante Aussenpavillon ist gut platziert (Begegnungszone);
- Der 2. Eingang ist etwas versteckt (sollte etwas prominenter sein);
- Das Projekt wurde in Bezug auf Altersgerechtigkeit gut überarbeitet;
- Genügend Abstellplätze, Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum;
- grosses Vordach bei den Eingängen;
- Abfallcontainer geschickt platziert;
- In den Wohnungen führt der Durchgang in den Wohnbereich zwar auch an den Schlafzimmern vorbei, ist aber grosszügig gestaltet;
- Wohn-/Essbereich grosszügig konzipiert;
- Mehr Helligkeit im Treppenhaus und in den Wohnungen;
- Die Bäder sind zweckmässig, in den Attikawohnungen hingegen sehr grosszügig;
- Bruttorendite von 5,03% wie beim 1. Projekt;
- Die Zusammenarbeit mit der PK erachtet er als vorteilhaft (man weiss, was man hat, da dies nicht ihr 1. Projekt ist);

Grundsätzlich erachtet der Architekt das Projekt der PK als geeigneter für altersgerechtes Wohnen, was in der Überarbeitung gut aufgezeigt wird, da die Wohnungen grosszügiger und heller gestaltet sind. Obwohl die Quadratmeterzahlen in beiden Projekten nicht stark voneinander abweichen, bietet das Projekt der PK seiner Meinung nach mehr Lebensqualität. Die geplanten 3-Zimmer-Wohnungen könnten sich auch für Familien eignen, was bei den enger konzipierten Wohnungen im Projekt Garo/Steiner weniger möglich ist (Single-/Paarhaushalt).

Das Projekt der PK empfindet FH als anonymer. Die „Hof“-Situation beim Projekt Garo/Steiner bietet mehr Möglichkeit zum Austausch von Balkon zu Balkon. Der Architekt gibt zu bedenken, dass in diesem Projekt nur wenige Begegnungsmöglichkeiten im Aussenbereich vorgesehen sind. Zudem sind die Balkone voneinander abgetrennt. Das Projekt der PK bietet diesbezüglich mehr.

Das neue Räumlichen Leitbild sieht bei neuen Gebäuden eine offene Gestaltung zum Strassenraum hin vor. AZ möchte wissen, wie es sich damit bei den beiden Projekten verhält.

Der Architekt ist von dieser Aussage im Leitbild eher befremdet, da eine Umsetzung je nach Gegebenheit eines Baus keinen Sinn ergibt. Bei den Projekten ist dies auch nicht gegeben. Insbesondere beim Projekt Garo/Steiner wäre es auch nicht sinnvoll (Ausrichtung zum „Hof“, Gebäude nah an der Strasse). Das Projekt der Pensionskasse ist etwas offener gestaltet.

Es wird festgehalten, dass grundsätzlich beide Projekte realisierbar sind, auch wenn das Projekt Garo/Steiner eindeutige Nachteile aufweist. Eine Verbesserung ist ohne grundsätzliche Änderung des Konzepts gemäss Architekt nicht möglich. Der Entscheid liegt schlussendlich bei der Gemeindeversammlung.



	<p><b>„Dorfplatz“ respektive Parkplatz (Gemeinde/Restaurant):</b>                  Der Architekt empfiehlt dem GR eine Entwicklung des Platzes (Korrespondenz mit den neuen Gebäuden) mit Bäumen usw. Dies wäre bei beiden Projekten möglich, hingegen eignet sich das Projekt der PK besser dafür, da die Gebäude schon zum Vornherein besser mit dem Platz korrespondieren.                  Der GR wird diese Überlegungen im Auge behalten.</p> <p><b>Weiteres Vorgehen:</b>                  TS spricht sich dafür aus, die Details und Namen der Projektverfasser nach wie vor vertraulich zu behandeln. Er befürchtet, dass seitens der Projektverfasser bis zur Gemeindeversammlung Verbesserungen aufgrund der Ideen der Konkurrenz vorgenommen werden könnten.                  In Anbetracht der Anwesenheit der Medienvertreterin und der ausdrücklichen Erlaubnis der Projektverfasser zur Veröffentlichung, ist der GR aber der Meinung, dass die Bevölkerung informiert werden soll. Das Thema sei lange genug unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt worden.</p> <p>Der GR stimmt heute über einen Antrag, welcher auf den Grundlagen der vorliegenden Projekte beruht, zuhanden der Gemeindeversammlung ab. Eine Überarbeitung hat bekanntlich bereits stattgefunden. Änderungen der Projekte wären ein Verstoss gegen die Spielregeln seitens der Projektverfasser.</p> <p><b>Ausserordentliche Gemeindeversammlung</b></p> <p>Der GR setzt den Termin auf den Montag, 25. April 2016 fest.</p> <p>Die Projektverfasser werden beide die Möglichkeit erhalten, ihre Projekte vorzustellen.</p> <p>Der Architekt hat sich bereit erklärt, an der Gemeindeversammlung als unabhängiger Gutachter dabei zu sein und seine heutigen Erläuterungen zu wiederholen.</p> <p><b>Abstimmung: Der GR spricht sich mit 4 zu 3 Stimmen dafür aus, zuhanden der Gemeindeversammlung eine Empfehlung abzugeben.</b></p> <p><b>Abstimmung: Der GR entscheidet mit 6 Stimmen zu einer Enthaltung, der Gemeindeversammlung eine Empfehlung zugunsten des Projekts der Kantonalen Pensionskasse abzugeben.</b></p> <p>apa bereitet die Abstimmungsbroschüre mit den entsprechenden Anträgen vor und wird diese dem GR zur Vernehmlassung vorlegen.</p> <p>Es gibt keine weiteren Fragen seitens des GR an den Architekten. Er verabschiedet sich an dieser Stelle und verlässt die Sitzung.</p>	<p>Pendenz</p> <p>Termin</p> <p>GR</p> <p>GR</p> <p>apa</p>
3.	<p><b>Gemeinderechnung 2015 (Erste Informationen)</b>                  Die FV erläutert, dass noch grössere Abgrenzungen gemacht werden müssen, was das Ergebnis beeinflussen wird. Sie kann aber heute schon sagen, dass es bei den Steuern Mehreinnahmen gegenüber dem Budget gab.</p>	



<p><b>Die Spezialfinanzierungen</b> sind abgeschlossen:</p> <p><b>Wasserversorgung:</b> Es wurde mehr Wasser eingekauft. Ob dies lediglich am sehr trockenen Sommer und den Zuzüglern lag, ist sich die FV nicht sicher. Mehr Klarheit wird es erst geben, wenn im Juni die Wasserverkaufszahlen feststehen. Die Sache wird beobachtet. Der Aufwand ist geringer und die Abschreibungen tiefer als budgetiert. Zudem wurde per 2015 die Wassergrundgebühr eingeführt, was zu Mehreinnahmen führte. Es resultiert ein Ertragsüberschuss von Fr. 7'678.40 (Einlage in Spezialfinanzierung Kto. 2280.01, EK Fr. 78'000.00).</p> <p><b>Abwasserbeseitigung:</b> Die Rechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 69'335.00 ab (Einlage in Spezialfinanzierung, EK Fr. 193'000.00). Die Gebühren können gesenkt werden.</p> <p><b>Abfallbeseitigung:</b> Der Aufwand für Kehricht- und Grünabfuhr ist weniger hoch ausgefallen als budgetiert. Der Ertragsüberschuss beläuft sich auf Fr. 22'204.90. Die Gebühren können gesenkt werden. Zusammen mit der UK wird die FV für das Budget 2017 einen Vorschlag erarbeiten.</p> <p><b>Investitionsrechnung:</b> Im 2015 wurden Nettoinvestitionen von Fr. 165'535.15 getätigt, was viel tiefer ist als budgetiert (Projekte sind teilweise noch nicht realisiert, resp. abgeschlossen). Die FV erläutert die einzelnen Posten. Die Genehmigung der Investitionsrechnung folgt später.</p> <p><b>Gewinnverteilung:</b> Ertragsüberschuss ca. Fr. 300'000.00. 2015 ist ein spezielles Jahr, da der alte Finanzausgleich nicht mehr existiert und der NFA neu über die Steuerkraft gerechnet wird. In diesem Jahr ist die Gemeinde noch frei zusätzliche Abschreibungen zu tätigen. Unter HRM2 stellt sich das Problem, dass die Gemeinde noch ein relativ hohes (altes) Verwaltungsvermögen hat, welches innert 10 Jahren abgeschrieben werden muss. Vorschlag der FV ist es, den Gewinn dafür zu verwenden, denn das würde die Gemeinde jährlich um rund Fr. 30'000.00 entlasten. Vorfinanzierungen zu bilden ist kein Vorteil mehr, denn mit HRM2 können diese nur noch gestaffelt (während 10 Jahren) aufgelöst werden, nicht wie bis anhin auf einmal. Da das Eigenkapital der Gemeinde sowieso schon gut ist, ist es nicht nötig dieses noch zu erhöhen. Von der späteren Entlastung der laufenden Rechnung durch die höheren Abschreibungen profitiert die Gemeinde mehr. apa schlägt vor, bei einem solch hohen Überschuss den eigenen kulturellen Topf zu berücksichtigen. Das Konzept ist obsolet, deshalb ist das nicht möglich, erwidert TS. Es müsste ein neues Konzept verabschiedet werden. FH macht den Vorschlag, das Dorfmuseum zu unterstützen. Es würden sowieso Investitionen auf die Gemeinde zukommen. Solange der GR nicht weiss, was seitens des Kantons diesbezüglich gemacht wird und wie es mit dem Museum weitergeht, ist er nicht bereit, Geld zu investieren. FH informiert, dass die Betriebskommission schon länger den Auftrag hat, ein Museumskonzept auszuarbeiten. Er hat aber bisher noch nichts erfahren. Das Thema wird vertagt.</p> <p><b>Weiteres Vorgehen:</b> Die FV bereitet die Rechnung auf die nächste Sitzung zur weiteren Diskussion vor. Die Revision der Rechnung ist für den 13. April 2016 geplant. Die Genehmigung durch den GR sollte spätestens am 4. April 2016 erfolgen.</p>	<p>Pendenz</p>
--	----------------



	<p><b>Zusätzliche Information zur Rechnung:</b>                  Die Mehreinnahmen bei den Steuern resultieren aus Spezialabrechnungen, wie Grundstückgewinnsteuern, Quellensteuern und Kapitalsteuern und nicht aufgrund der Neuzuzüger. Solche Einnahmen können nicht budgetiert werden. In der nächsten Sitzung informiert die FV umfassender. Zudem wird sie dem GR einen Vorschlag betreffend Verbuchung der Ausgaben für Wohnen am Dorfplatz unterbreiten.</p>	
<p>4.</p>	<p><b>Diverses</b></p> <p><b>Information Agglomerationsprogramm III</b>                  Dem GR liegen die Unterlagen vor.                  Die Schwerpunkte im Agglomerationsprogramm 3. Generation liegen insbesondere bei der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie bei den Massnahmen für den Langsamverkehr.</p> <p>In der Vernehmlassung kann die Gemeinde Stellung nehmen:                  Obwohl sich die Gemeinde bereits früher gegen eine Velobrücke zum Sportzentrum Zuchwil sowie – aufgrund der Schrankenschliessungen - gegen den ¼ Stunden Takt beim Bippelisi (asm) ausgesprochen hat, ist beides nach wie vor im Agglomerationsprogramm III enthalten. Der GR wird eine entsprechende Stellungnahme eingeben.</p> <p><b>Delegiertenversammlung Repla vom 21.03.2016</b>                  Da am selben Datum die Gemeinderatssitzung stattfindet, wird die Gemeinde von Bruno Bessire vertreten.</p> <p><b>Umfrage</b>                  FV: Da jedes Jahr von Familien mit Primarschulkindern am Kalchgrabenweg (Gemeindegebiet Rüttenen) Gesuche für eine Durchfahrtsbewilligung beim Längweg gestellt werden, bittet die FV um einen Grundsatzentscheid, damit die Verwaltung Bewilligungen, ohne jeweils den GR damit zu beschäftigen, erteilen kann.  <b>Der GR entscheidet einstimmig, dass diese Bewilligungen von der Verwaltung (jeweils für 1 Jahr) selbständig erteilt werden können.</b></p> <p>Dem Tourismusverein wurde bereits eine Zweijahresbewilligung für die Durchfahrt beim Längweg mit dem nostalgischen Bus erteilt. Der Verein hat einen 2. Bus (anderes Kontrollschild) angeschafft und beantragt deshalb eine zweite Bewilligung (kein Mehrverkehr). <b>Der GR erteilt die Bewilligung einstimmig.</b></p> <p><b>Einladungen</b>                  Diverse Einladungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>GR</p> <p>GR</p>

**Anweisungen**  
 Keine

**Ende der Sitzung:** 21.50 Uhr

**Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus**  
**Protokoll Gemeinderat 04/2016 –07.03.2016**



**Nächste Sitzungen:**

- 21.03.2016
- 04.04.2016

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Verteiler: Gemeindepräsidentin  
Gemeinderäte  
Finanzverwalterin  
Gemeindeschreiberin