



**Sitzung des Gemeinderates von**

Montag, 29. August 2016

18.45 Uhr, Einführung Anwendung Defibrillator, Schulhaus Feldbrunnen.

19.30 Uhr, Gemeinderatssitzung, Gemeinderatszimmer, Baselstrasse 16, Feldbrunnen.

<b>Anwesend</b>	Gemeindepräsidentin	Anita Panzer (apa)
	Vizegemeindepräsident	Thomas Schluop (TS)
	Gemeinderäte	René Deck (RD)
		Veronika Schärli (VS)
		Adrian Zbinden (AZ)
		Alfred Hug (FH)
		Sonja Venturi (SV)
		Gemeindeschreiberin
	Finanzverwaltung	Isabella Howald (FV)
<b>Gäste</b>	SPK Ortsplanung	Theo Schnider (Präsident)
		Heinrich Würigler
	Planteams	Martin Eggenberger

**Entschuldigt**

<b>Medien</b>	az-medien	Gundi Klemm
---------------	-----------	-------------

**Traktanden**

Nr.	Traktandum	Zeit	Unterlagen	Referent
0.	Einführung in die Anwendung Defibrillator	40'	Einladung	Frau Vock
1.	<b>Begrüssung und Protokoll</b> Gemeinderatsprotokoll Nr. 11/2016	5'	Protokoll	GS
2.	<b>Ortsplanungsrevision</b> Information und erste Lesung; Diskussion	1h 15'	Raumplanungsbericht, Zonenreglement, Bauzonenplan	Theo Schnider, Heinrich Würigler, Adrian Zbinden, M. Eggenberger
3.	<b>Finanz- und Investitionsplan</b> - Verabschiedung	30'	Finanz- und Investitionsplan	FV
4.	<b>Kaufvertrag</b> a. Wohnen am Dorfplatz; Diskussion	20'	Vertrag	apa
5.	<b>Diverses, Umfrage, Einladungen</b> a. Diverses b. Umfrage c. Einladungen	20'		apa, alle
	<b>Total</b>	2 h 30'		



Protokoll

Nr.	Traktandum	Verantw.
1.	<p><b>Begrüssung</b>                      Nachdem sich der Gemeinderat die Handhabung des neuen Defibrillators im Schulhaus vorführen liess, begrüsst die Gemeindepräsidentin die Ratsmitglieder sowie Theo Schnider und Heinrich Würzler (Spezialkommission Ortsplanungsrevision SKOP-11), Planer Martin Eggenberger (Planteam s) sowie Gundi Klemm von der Solothurner Zeitung herzlich zur heutigen Sitzung.</p> <p><b>Traktandenliste</b>                      Da die Gäste bereits anwesend sind, wird die Behandlung des Protokolls nach Traktandum 2 verschoben, womit der GR einverstanden ist. Ansonsten gibt es zur Traktandenliste keine Bemerkungen, somit ist sie stillschweigend genehmigt.</p> <p><b>Gemeinderatsprotokoll Nr. 11/2016</b>                      Das Protokoll Nr. 11/2016 vom 16. August wird einstimmig nach Traktandum 2 der heutigen Sitzung genehmigt.</p>	GR
2.	<p><b>Ortsplanungsrevision</b>                      Information und erste Lesung; Diskussion</p> <p>Theo Schnider betont, dass die Dokumente Zonenplan, Zonenreglement und Raumplanungsbericht ineinandergreifen und somit zusammen betrachtet werden müssen.                      Nach 10 – 15 Jahren muss jede Ortsplanung überarbeitet werden, denn diese entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und muss nun auch an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst werden. Der Raumplanungsbericht erläutert sämtliche Änderungen in den Planungsinstrumenten wie Zonen- und Erschliessungsplan, Zonen- und Baureglement usw. und dient als Kommunikationsinstrument der Gemeinde gegenüber der Bevölkerung und des Kantons sowie als Grundlage bei Beschwerdeverfahren etc.</p> <p><b>Zonenplan:</b>                      Auf eidgenössischer Ebene wurde durch die Stimmbevölkerung entschieden, die Zersiedelung zu stoppen. Dazu werden in Feldbrunnen verschiedene Massnahmen getroffen:                      Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen, Aufhebung der Ausnützungsziffer in der Kernzone, Reduktion der Baulinien, Gebiete mit Gestaltungspflicht sowie Überbauungsverträge.</p> <p>Feldbrunnen verfügt über keine Baulandreserven. Es wird zwar kein primäres Wachstum angestrebt, um den Druck gegen Innen aber etwas abzufedern, sind kleinere Einzonungen im Osten und Süden geplant, welche allerdings beim Kantonalen Raumplanungsamt nicht unumstritten sind. Im Abtausch wäre die Gemeinde bereit, einen Streifen Land (im Besitz des Kantons, Zone für öffentliche Bauten) westlich des Schulhauses auszuzonen.</p> <p>Insbesondere entlang der Baselstrasse soll aufgezonnt werden. Höhere Bauten (W3) können als Lärmschutz für Bauten (W2) dahinter dienen. Zudem sollen bei Einzonungen Überbauungsverträge mit den entsprechenden Landbesitzern abgeschlossen werden, um Landhortung zu verhindern.</p> <p>Nordöstlich entlang der Baselstrasse wird die Gewerbezone und Wohnzone neu in eine 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone umgezont. Gemäss Martin</p>	



<p>Eggenberger bedeutet die Umzonung für die Fa. Ziegler keine wesentliche Änderung bezüglich Lärmvorschriften.</p> <p>Die Quartierzone St. Niklaus wird neu eine Kernzone analog Feldbrunnen, was vor allem zur Vereinfachung des Zonenplans dient.</p> <p>Geschützte Bauten sollen nur noch als erhaltenswerte Bauten geführt werden. Der Unterschied ist, dass diese abgerissen und im genau gleichen Volumen wieder gebaut werden können, wo vorher lediglich eine Sanierung möglich war.</p> <p>Die Reservezone zwischen der Villa Lueg und der Zone W2 wird neu Schutzzone. Zudem wird der Gestaltungsplan Untere Matte aufgehoben und die noch nicht überbaute Parzelle wird gestaltungsplanpflichtig.</p> <p>Schloss-Allee: Mit der Änderung von Schutzzone Allee in Allee und Grünzone ist insbesondere FH nicht einverstanden. Einer der zuständigen Landwirte nutzt den Boden zu nahe an die Alleebäume heran, was Schäden an den Wurzeln verursachen kann. Mit der geplanten Änderung im Zonenreglement resp. Zonenplan hätte die Gemeinde keine Möglichkeit mehr zu reagieren.  <b>Der GR einigt sich darauf, in §22 des Zonenreglements explizit einen Abstand zu benennen (zur Zeit beträgt dieser ca. 5 – 6 m).</b>          Welcher Abstand Sinn macht, klärt FH beim zuständigen Gärtner (Baumpflege) ab.</p> <p><b>Erschliessungsplan:</b>          Durch die veränderte Situation „Sicherung Bahnübergänge“ wird die Rötistrasse zur Sammelstrasse analog Sandmattstrasse aufklassiert, da diese dieselbe Funktion hat. Der Unterschied zeigt sich in den Baulinien und in einem tieferen Beitragssatz. Normalerweise weisen Sammelstrassen auch grössere Dimensionen auf, Veränderungen sind hier jedoch nicht vorgesehen.</p> <p>Ein besonderes Augenmerk wird auf die Schulwegsicherung gerichtet. 5 strategischen Punkten wird besonders Beachtung geschenkt. Konkrete Vorstellungen über die Sicherungsmassnahmen gibt es momentan noch nicht.</p> <p>TS erinnert, dass einige Fuss- und Radwege neu eine Erschliessungsfunktion, insbesondere entlang der Baselstrasse, haben. Dort, vor allem in den verbreiterten Bereichen, müssen die Besitzverhältnisse (Kanton oder Gemeinde) noch geklärt werden.</p> <p>Die geplante Reduktion der Baulinien von bisher 5 resp. 6 m auf neu 3 m gibt zu diskutieren. Die Massnahme begünstigt wiederum die Forderung nach innerer Verdichtung. Häuser können künftig näher an die Strasse gebaut und die Parzellen besser genutzt werden. Konfliktpotential gibt es im Bereich der Garagen. TS befürchtet Probleme bei den nötigen Sichtweiten. Martin Eggenberger erwidert, dass dies bei 3 m kein Problem ist, es sind eher die vielen hohen Hecken in Feldbrunnen, welche die Sichtweite beeinträchtigen. Gemäss Heinrich Würzler ist im Entwurf des überarbeiteten Baureglements für Parkplätze vor Garagen 6 m ein Muss, damit Autos nicht halb auf die Strasse hinaus parkiert werden. Das Thema soll auf Ebene Baureglement nochmals aufgegriffen werden. Im Zonenreglement sollte ein Hinweis sein, dass insbesondere im Bereich Parkplätze und Garagen auf Ebene Baureglement abgewichen wird. Sowohl die Verdichtung, wie auch die Sicherheit muss gewährleistet sein, ist der Rat der Meinung.          Entlang der Baselstrasse gibt es Gestaltungsbaulinien für Liegenschaften,</p>	<p>GR</p>
--	-----------



	<p>welche näher als 6 m an die Strasse heran kommen. Das sichert, dass diese Häuser im Falle eines Abrisses wieder genau da errichtet werden können, wo sie standen und nicht auf 6 m zurück versetzt werden müssen.</p> <p><b>Zonenreglement:</b> Die Änderungen im Zonenreglement betreffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassungen ans neue Raumplanungsgesetz (übergeordnet)</li> <li>- Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer/gleichzeitige Erhöhung der Ausnützung</li> <li>- §6 Qualitätssicherung: Baukommission und GR können Gutachten verlangen für Abklärungen betreffend Qualität etc.</li> <li>- §8 Zweigeschossige Wohnzone: keine eingeschossigen Bauten</li> <li>- §9 Dreigeschossige Wohnzone: keine zweigeschossigen Bauten</li> <li>- §10 Kernzone: Keine Ausnützungsbeschränkung mehr</li> </ul> <p>Der Fahrhof neben der Biedermannsgrube wird gem. Heinrich Würigler nicht mehr wie bewilligt genutzt (Fahrnisbauten usw.). Eine allgemeine Diskussion bezüglich dieses Gebietes sollte aufgenommen werden. Bodenbesitzer ist die Bürgergemeinde Solothurn, für den Fahrhof besteht eine Bewilligung und er ist vermietet.</p> <p>Fragen seitens des GR werden schriftlich gesammelt und der SPK zur Bearbeitung weitergeleitet. In der nächsten GR Sitzung wird eine 2. Lesung mit Diskussion (inkl. Baureglement) stattfinden. Auch Martin Eggenberger wird nochmals dazu eingeladen.</p> <p>Weiteres Vorgehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12.09.2016: zweite Lesung im Gemeinderat inkl. neues Baureglement</li> <li>- 28.10.2016 bis 27.11.2016 Mitwirkung inkl. Fragestunden</li> <li>- Vorprüfung durch den Kanton: September bis Mitte Februar 2017</li> <li>- Überarbeitung nach Vorprüfung und Mitwirkung im Frühling 2017</li> <li>- Öffentliche Auflage im Juni 2017</li> </ul> <p>Theo Schnider, Heinrich Würigler und Martin Eggenberger verabschieden sich und verlassen das Sitzungszimmer.</p>	<p>Diskussion</p> <p>apa/SPK</p>
<p>3.</p>	<p><b>Finanz- und Investitionsplan</b> (schriftliche Unterlagen liegen vor) Verabschiedung</p> <p>Seit der letzten Sitzung liegen von der Werkkommission genauere Zahlen vor. Obwohl die FV noch keine Detailbesprechung mit Roger Schenker halten konnte, hat sie den Investitions- und Finanzplan entsprechend angepasst.</p> <p><b>Investitionsplan:</b> Änderungen seit der 1. Version:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neu: Vordach Schulhaus</li> <li>- Anpassung Solardach</li> <li>- Vorprojekt Turnhalle</li> <li>- Aussentreppe Schulhaus neu in der Erfolgsrechnung, da die Kosten unter dem Wert liegen, damit der Betrag in der Investitionsrechnung geführt wird.</li> </ul> <p>Die FV hält fest, dass der Investitionsplan ein Planungsinstrument ist und auch einen gewissen Wunschbedarf enthalten darf. TS gibt zu bedenken, dass genau solcher Wunschbedarf zu Diskussionen mit der ausserbehördlichen Finanzgrup-</p>	



<p>pe führen kann, da unter anderem der Selbstfinanzierungsgrad geschmälert wird. Kritisch wird es, so apa, vor allem im 2017 mit rund 1 Mio. Franken Investitionen. Allerdings betreffen über die Hälfte dieser Investitionen die asm und Baselstrassensanierung, welche bereits bewilligt wurden.</p> <p>Neubau Turnhalle wirklich nötig oder nicht? TS fehlen die Grundlagen für einen Entscheid. Er will eine Beurteilung, ob eine Sanierung für die nächsten 30 – 50 Jahre reicht oder ein Neubau gemacht werden muss. Eine zweite Meinung sollte eingeholt werden. AZ informiert, dass der WK eine Variantenübersicht (Architekturbüro Steiner) mit grob gerechneten Zahlen vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Variante 1 (muss): Sanierung der nötigsten Punkte: Fr. 45'000.00</li> <li>- Variante 2: Optimierte Sanierung (inkl. Heizung usw.): über Fr. 500'000.00</li> <li>- Variante 3: Neubau - Vorprojekt: Fr. 690'000.00</li> </ul>	
<p>Der GR beauftragt die Werkkommission damit, eine zweite Meinung (Architekt mit Erfahrung im Schulhausbau) betreffend Vor- und Nachteile Neubau oder Sanierung einzuholen. Für das Vorprojekt soll Roger Schenker eine Offerte einholen, erst danach wird ein Betrag gesprochen. Im Investitionsplan bleibt der Betrag von Fr. 15'000.00 für das Vorprojekt stehen.</p> <p>Dachsanierung Schulhaus: AZ spricht sich für den Bau einer Solaranlage aus, sie mache aufgrund der Subventionen Sinn, die künftig kleiner werden dürften. Zudem werde die Investition für die Dachsanierung durch die Solaranlage nicht massgeblich verteuert, dies auch durch die Einsparungen bei den Stromkosten, die beim Schulbetrieb nicht unerheblich sind.</p>	GR
<p>Vordach Schulhaus: Die Kosten würden sich gemäss WK auf ca. Fr. 80'000.00 belaufen. Es gab, gem. apa, in den letzten Jahren einige heftige Reaktionen aus der Bevölkerung auf das gekürzte Vordach. Sie ist zuversichtlich, dass der Bau befürwortet würde. Gemäss Schulleitung reicht das jetzige Dach nicht. Probleme gibt es vor allem im Winter und bei Regen. Aus heutiger Sicht sind die Nachteile des kleinen Daches zu gross und nach kurzer Diskussion entscheidet der GR mehrheitlich, das Vordach in der Investitionsplanung beizubehalten.</p>	GR
<p>Gasheizung Magazin. Diese muss realisiert werden, damit Feldbrunnen gegenüber der RegioEnergie nicht vertragsbrüchig wird, informiert apa. Im Rahmen des Budgets will der GR konkrete Offerten vorliegend haben.</p> <p>Der Investitionsplan mit Investitionen für 2017 von Fr. 1'001'00.00, für 2018 von Fr. 132'000.00, für 2019 von Fr. 305'000.00, für 2020 von Fr. 835'000.00, für 2021 von Fr. 845'000.00, für 2022 von Fr. 20'000.00 und später von Fr. 2'200'000.00 wird vom GR einstimmig genehmigt.</p>	GR
<p><b>Finanzplan:</b> Die FV informiert, dass neu, nach HRM2, die Spezialfinanzierungen Wasser/Abwasser/Abfall separat geführt werden.</p> <p>Gebühren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beim Abwasser sollte ca. 2018 eine Gebührensenkung möglich sein.</li> <li>- Vorderhand ist keine Gebührensenkung bei der Wasserversorgung geplant.</li> </ul>	



	<p>- Beim der Abfallrechnung ist bereits eine Gebührensenkung von 5% vorgesehen.</p> <p>Es wird festgehalten, dass eine Gebührensenkung, insbesondere beim Abwasser, gut überdacht werden muss. Die grosse Frage ist die mittelfristige Sanierung der ARA. Andererseits dürfen keine höheren Überschüsse generiert werden. Während dem Budgetprozess werden die Gebühren noch eingehend diskutiert.</p> <p>Finanzplan, Allgemeine Vorgaben:</p> <p>Der Finanzplan ist mit folgenden Steuerfüssen gerechnet: 2017: 66%, 2018: 70%, 2019: 73%, 2020:73% und 2021: 75%</p> <p>Der Steuerfuss wird in der Budgetdebatte nochmals besprochen, allerdings ist festzuhalten, dass die Prognose positiver ausfällt als noch vor einem Jahr.</p> <p>Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt: 2017: Fr. 3,03 Mio., 2018: Fr. 3,35 Mio., 2019: Fr. 3.6 Mio., 2020: Fr. 3,64 Mio. und 2021: Fr. 3,66 Mio.</p> <p>Beim Selbstfinanzierungsgrad sind Schwankungen von rund 40% bis rund 400% feststellbar, da die Investitionen von Jahr zu Jahr stark schwanken. Der durchschnittliche Selbstfinanzierungsgrad über die Jahre (2015 – 2021) beträgt jedoch positive rund 180%.</p> <p><b>Es gibt keine weiteren Fragen und Bemerkungen aus dem GR. Er genehmigt auch den vorliegenden Finanzplan einstimmig.</b></p>	<p>Traktandum</p> <p>GR</p>
<p>4.</p>	<p><b>Kaufvertrag</b></p> <p>a. Wohnen am Dorfplatz; Diskussion</p> <p>AZ, TS und apa nahmen an der Vertragsdiskussion mit Vertretern der AG Wohnen am Dorfplatz (in Gründung) teil. Nicht in allen Punkten konnte bisher eine Einigkeit erzielt werden, da die Meinung herrscht, dass keine Steuergelder für Wohnen am Dorfplatz verbraucht werden dürfen. Allerdings werden dennoch kleinere Kosten anfallen, was in der Natur der Sache liegt. Änderungen im Vertrag wurden im GR bereits diskutiert:</p> <p>Weiteres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2. Der Satz .....<i>soll sich aus ortsansässigen</i>.... wird geändert ... <i>setzt sich aus ortsansässigen Investoren</i>....</li> <li>- 3. Vorgehen für Ausnützungstransfer: Externer Experte wird beigezogen (Begründung von Pascal Steiner liegt vor)</li> <li>- Div. Abklärungen bezüglich Grundpfandrechte haben stattgefunden.</li> <li>- Rahmenbedingungen: Gemäss Präsentation an der Gemeindeversammlung sind 16 Wohneinheiten geplant. Das war ein Argument für das Projekt. Im Vertragsentwurf sind nur noch 14 Wohneinheiten festgehalten mit der Begründung, gewisse architektonische Freiheiten zu erhalten, sollten in der Bevölkerung eher grössere Wohnungen erwünscht sein. apa ist der Meinung, dass ein Kompromiss von 15 Wohneinheiten eingegangen werden könnte. Damit ist der GR mehrheitlich nicht einverstanden, da die Kennzahlen an der GV klar waren und der Entscheid der Bevölkerung zu respektieren ist. 16 Wohneinheiten waren ein Verkaufsargument. <b>Der GR lehnt eine Reduktion der Wohneinheiten mit 5 zu 2 Stimmen ab.</b></li> </ul>	<p>GR</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.5 Ergänzung des Satzes ...<i>Familien mit Kindern im primarschulpflichtigen Alter oder jünger.</i></li> <li>- Realisierung eines Betriebskonzepts muss im Vertrag festgehalten werden. (Anhang zum Verkaufsvertrag)</li> <li>- Die Baugrunduntersuchung wird von der Gemeinde selber finanziert (Kosten ca. Fr. 8'800.00).</li> <li>- Die Kosten für den Ausnützungstransfer übernimmt die Verkaufspartei (Gemeinde).</li> <li>- Die Kosten für Amtschreiberei und Handänderung geht zu Lasten Kaufpartei.</li> <li>- 9.1 <u>Öffentliches Weg- und Durchleitungsrecht</u> ergänzen</li> </ul> <p><b>Der Vertrag mit den besprochenen Änderungen wird vom GR verabschiedet.</b>          apa wird die Änderungen entsprechend eingeben.</p>	GR apa
5.	<p><b>Diverses, Einladungen</b>          Keine Informationen</p> <p><b>Umfrage</b>          TS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anfrage von Daniel Aebi: Der Anlass „Tag des Pferdes“ wird mit Fr. 200.00 unterstützt.</li> <li>- Stadtorchester: Sponsorenanlass mit Checkübergabe am Neujahrskonzert vom 8. Januar 2017.</li> </ul> <p>apa: Der Entwurf Schulvertrag wurde an Rüttenen geschickt.          FV: Bei der Post läuft ein Darlehen aus. Offerten wurden bei der Suva und der Post eingeholt. Beide Institutionen bieten Fr. 500'000.00 während 10 Jahren zu einem Zins von 0.35% an. Damit wären insgesamt rund 1,7 Mio. Franken gebunden.</p> <p><b>Der GR genehmigt einstimmig den Abschluss des Darlehensvertrags bei der Post.</b></p>	GR

**Anweisungen**

Wer	Wofür	Wie viel
Veronika Schärli	Rekognoszieren für Seniorenreise 2017	1 Taggeld
Adrian Zbinden	24.08.2016, Infoanlass SDMUL	1 Sitzungsgeld

**Ende der Sitzung:** 22.30 Uhr

**Nächste Sitzungen/Anlässe:**

- Montag, 12.09.2016
- Donnerstag, 01.09.2016 Neuzuzügeranlass
- Budgetklausur 22.09.2016 08.00 Uhr
- Montag, 26.09.2016
- Donnerstag 29.09.2016 Klausur GO, DGO

**Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus**  
**Protokoll Gemeinderat 12/2016 – 29.08.2016**



Die Gemeindepräsidentin

*A. Payer*

Die Gemeindegeschreiberin

*M. Seim*

Verteiler: Gemeindepräsidentin  
Gemeinderäte  
Finanzverwalterin  
Gemeindegeschreiberin  
SPK Ortsplanung (T2)  
AG Wohnen am Dorfplatz (T3)