



Sitzung des Gemeinderates von

Montag, 12. September 2016

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

Anwesend	Gemeindepräsidentin	Anita Panzer (apa)
	Vizegemeindepräsident	Thomas Schlupe (TS)
	Gemeinderäte	Veronika Schärli (VS)
		Adrian Zbinden (AZ)
		Alfred Hug (FH)
		Sonja Venturi (SV)
	Gemeindeschreiberin	Karin Weibel (Protokoll) (GS)
	Finanzverwaltung	Isabella Howald (FV)
Gäste	SPK Ortsplanung	Theo Schnider (Präsident)
		Heinrich Würigler
Entschuldigt	Gemeinderat	René Deck (RD)
Nicht anwesend	Planteam s	Martin Eggenberger
Medien	az-medien	Lea Reimann

Traktanden

Nr.	Traktandum	Zeit	Unterlagen	Referent
1.	Begrüssung und Protokoll Gemeinderatsprotokoll Nr. 12/2016	5'	Protokoll	GS
2.	Ortsplanungsrevision Raumplanungsbericht, Zonenreglement, Bauzonenplan, Baureglement (neu) Zweite Lesung; Verabschiedung	1h	Raumplanungsbericht, Zonenreglement, Bauzonenplan Baureglement	Theo Schnider, Heinrich Würigler, Adrian Zbinden, M. Eggenberger
3.	Budget 2017 - Spezialfinanzierungen - Weiteres; 1. Lesung	1h	Budget 2017	FV
4.	Diverses, Umfrage, Einladungen a. Diverses b. Umfrage c. Einladungen	30'		apa, alle
	Total	2 h 35'		



Protokoll

Nr.	Traktandum	Verantw.
1.	<p>Begrüssung: Die Gemeindepräsidentin begrüsst die Anwesenden herzlich zur heutigen Sitzung. Insbesondere Theo Schnider und Heinrich Würigler von der SPK Ortsplanungsrevision sowie Lea Reimann von der Solothurner Zeitung. GR René Deck musste sich aus geschäftlichen Gründen kurzfristig entschuldigen, so dass er auch seinen Ersatz nicht aufbieten konnte.</p> <p>Traktandenliste: Es gibt keine Bemerkungen dazu, somit ist die Traktandenliste stillschweigend genehmigt.</p> <p>Protokoll Nr. 12/2016 vom 29.08.2016 Mit kleineren Korrekturen, welche die GS direkt im Original veranlasst, genehmigt der GR das Gemeinderatsprotokoll Nr. 12/2016 einstimmig.</p> <p>Traktandum 4 Kaufvertrag (Wohnen a. D.): TS gibt den Anstoss, die Forderung aus der letzten Sitzung, Familien mit primarschulpflichtigen <u>oder jüngeren</u> Kindern als Mieter zu bevorzugen, nochmals zu präzisieren. Es sollen nicht Kinder sein, die bereits die 5. oder 6. Klasse besuchen, sondern jüngere, damit ein möglichst langer Nutzen für die Primarschule da ist. apa entgegnet, dass die Gemeinde nicht ständig neue Forderungen in Bezug auf den Landverkauf stellen kann. <u>Nach kurzer Diskussion entscheidet der GR grossmehrheitlich (5 zu 1), diesen Punkt nochmals mit dem Käufer zu verhandeln.</u></p>	<p>GR</p> <p>GR</p>
2.	<p>Ortsplanungsrevision Raumplanungsbericht, Zonenreglement, Bauzonenplan, Baureglement (neu) Zweite Lesung; Verabschiedung</p> <p>Theo Schnider hält fest, dass gegenüber der GR-Sitzung vom 29.08.2016 (1. Lesung Raumplanungsbericht und Zonenreglement resp. -plan) noch keine Anpassungen im Entwurf des Baureglements vorgenommen wurden.</p> <p>Bevor näher auf das Baureglement eingegangen wird, werden diverse Punkte im Zonenreglement resp. -plan und Raumplanungsbericht nochmals aufgenommen. Einiges konnte sofort geklärt werden (keine Änderungen der Entwürfe zur Folge). Folgende Punkte werden eingehender diskutiert:</p> <p>Baulinien 3 m: TS befürchtet, dass Gebäude, die lediglich 3 m von der Strasse gebaut werden, die nötigen Sichtweiten beim Hinausfahren von Garagen- und Parkplätzen verhindern. Es muss sichergestellt werden, dass jeweils im Baugesuch nachgewiesen ist, dass die Sichtweiten gegeben sind. Theo Schnider führt aus, dass die 3 m einerseits die verdichtete Bauweise begünstigt, aber auch zur Attraktivierung des Strassenraums dient. In Feldbrunnen sind bezüglich der Sichtweiten vielmehr die vielen hohen Hecken (direkt an die Grenze gepflanzt) ein Problem, was auch Heinrich Würigler bestätigt. Zudem ist das Kantonale Recht klar, eine entsprechende Formulierung ist im Baureglement vorhanden. Diese soll aber eher allgemein gehalten sein, um der Baukommission mehr Spielraum zu geben. TS beharrt auf seiner Meinung, dass 3 m ein Sicherheitsrisiko darstellen und beantragt die Baulinien auf 4 m zu definieren. Zudem besteht die Gefahr zur</p>	



<p>Bildung von Häuserschluchten. Zwischen den 3 – 4 stöckigen Häuser wären dann nur noch 11 – 12 m (Baulinie 3m/Strasse 5 – 6 m/Baulinie 3 m) bei Gebäudehöhen von 13,5 m.</p> <p>Abstimmung: Mit 4 zu 2 Stimmen entscheidet sich der GR, die Baulinien auf 3 m zu belassen. Wichtig ist der Hinweis an die Baukommission, die Sichtweiten in der Baubewilligung zu verlangen und Auflagen zu machen.</p> <p>Bei 9.4.2 sollte Gestaltungsbaulinie stehen (anstelle von Vorbaulinie)</p>	<p>GR</p>
<p>Mehrwertabgabe: Es handelt sich um eine Vorgabe des Bundes (min. 20% sind vom Mehrwert abzuschöpfen). Der Kanton hat sich gemäss apa noch nicht vollständig festgelegt. Die Vernehmlassung ist aber abgeschlossen.</p>	
<p>Waldegghof: Im Leitbild steht, dass das Vorhaben zu prüfen ist, Wohnraum in den bestehenden Bauten zu schaffen. Im neuen Zonenplan steht der Waldegghof aber in der Landwirtschaftszone und die Umgebung in der kommunalen Landschaftsschutzzone. TS befürchtet, dass sich die Gemeinde damit Probleme schafft, wenn nicht sogar das Vorhaben verhindert. Der Sachverhalt muss noch mit dem Raumplaner abgeklärt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definition Waldegghof für Umnutzung Wohnungsbau (Zone?) - Kommunale Landschaftsschutzzone: Abklären bis wo (im Richtplan ist sie weiter weg von der Möslistrasse). 	<p>Theo Schneider</p>
<p>Terrainveränderung: Heinrich Würigler sieht für die Gemeinde keine Nachteile in der Formulierung. Nicht jede neue Regel muss auch eine Verschärfung sein. TS: Es darf in der Ebene nicht zu Aufschüttungen führen und somit zu höhergelegenen Bauten.</p>	
<p>Naturinventar: Dieses wird gemäss AZ bis Ende September 2016 ergänzt. Das Naturkonzept von 1998 kann seiner Meinung nach übernommen werden.</p>	<p>AZ</p>
<p>Zonenreglement: (Seiten 7 und 8) Kontrolle bzw. Ergänzung betreffend W2/K/W3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - §8 1-geschossige Bauten sind nicht zulässig - §10 1 und 2-geschossige Bauten... - §11 1 und 2-geschossige Bauten... 	<p>SPK</p>
<p>(Schutzzone) Allee: FH hat seit der letzten Sitzung bei der zuständigen Baumpflege abgeklärt, dass ein Streifen von 6 m ab Strassenrand nötig ist, um die Bäume zu schützen. Es wird doch wieder eine Schutzzone Allee nötig. (Weiteres später in der Sitzung)</p>	
<p>Ausfahrt Villa Serdang: Die Sichtweiten sind mit der historischen Mauer bei der schmalen Ausfahrt, direkt auf die Kantonsstrasse ein Problem. Mit der geplanten Grünzone (zwischen der Villa und dem Längweg (Allee) ist ein Versetzen der Ausfahrt in den Längweg nicht mehr möglich. Trotzdem hält der GR an der Grünzone fest.</p>	
<p>Einzonung Süd, Schützenstrasse: W2 mit Gestaltungsplanpflicht (damit Gemeinde Einfluss nehmen kann). Für Einfamilienhäuser wäre es etwas komplizierter, aber machbar. TS hält fest, dass ein künftiger potenter Einfamilienhausbauer abgeschreckt</p>	



<p>werden könnte, wenn vorgängig zuerst ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss.</p> <p>Villa Lueg: Für TS ist es nicht stimmig, wenn in der Schutzzone Villa Lueg die Gebäude „nur“ als erhaltenswerte Bauten taxiert werden.</p> <p>Ehemalige Reservezone (östlich Villa Lueg): TS bemerkt, dass das Land besser in die Landwirtschaftszone statt in die Schutzzone überführt werden soll. Seine Befürchtung ist, dass eine eventuell spätere Einzonung gar nicht mehr möglich ist. Theo Schnider klärt dies noch mit dem Raumplaner ab.</p> <p>Aufhebung Gestaltungsplan „Untere Matte“ Die Grundnutzung ist eine W2. Effektiv stehen aber 3 – 4 stöckige Bauten. Führt das zu keinen Problemen? Abklärung mit Raumplaner</p> <p>Uferschutzzone beim St. Katharinen- und beim Krebsbach: Die Handhabung soll wenn möglich und sinnvoll wie bei den Nachbargemeinden sein. Abklärung mit Raumplaner.</p> <p>Zusammenführung Fuss- Radweg mit und ohne Erschliessungsfunktion: Achtung bei Baselstrasse Süd, Gartenmatt, usw., da mit den Sanierungsarbeiten an der Kantonsstrasse und den Schliessungen der asm-Übergänge eine neue Situation besteht. Abklärung mit Raumplaner.</p> <p>Waldbaulinien, Waldfeststellung: Abstand von 20 auf 15 m: Haftungsfrage bei Schaden durch Fallholz abklären durch die FV (ev. bei 20 m belassen).</p> <p>11.2.2 Letzter Abschnitt: es sollte nur <i>40% überschritten</i> heissen und nicht <i>140%</i>.</p> <p>Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit werden weitere Fragen bilateral zwischen TS und Theo Schnider geklärt und –sofern es sich nicht einfach um redaktionelle Änderungen handelt - im nächsten GR vorgestellt. Theo Schnider verabschiedet sich und verlässt die Sitzung.</p> <p>Weitere Fragen an Heinrich Würgler:</p> <p>Wasser im Keller: apa hat von Anwohnern Waldeggstrasse ein Schreiben bzgl. Kanalisation Rehhubelstrasse/Waldeggstrasse erhalten. Darin wird die Gemeinde aufgefordert, die Infrastruktur Kanalisation an die erhöhten Anforderungen (mehr Bewohner, Hangwasser, Niederschläge) zu prüfen, da seit dem Neubau (Rehhubelstrasse 11) immer wieder Wasser in die Keller dringe. Der Brief geht an die Bau- oder Werkkommission zur Vorprüfung. Zuerst soll aber vom betroffenen Anwohner das Problem genauer dargelegt werden (bspw. Rückstau oder durch Wände?).</p> <p>Provisorischer Spiegel, Möslistrasse 8: Gemäss Werkkommission soll ein provisorischer Spiegel bei der Tiefgaragenausfahrt montiert werden. Heinrich Würgler hatte bereits Kontakt mit dem Hauseigentümer. Es müssen Pflanzen zurückgeschnitten werden, damit die Sichtweiten gewährleistet sind. Heinrich Würgler ist der Meinung, dass ein Spiegel während der Bauzeit nicht nötig ist. Umso mehr, da durch den Einbahnverkehr noch mehr Platz ist als sonst. Die Bauzeit dauert nur noch ca.</p>	<p>Theo Schnider</p> <p>Theo Schnider</p> <p>Theo Schnider</p> <p>Theo Schnider</p> <p>Theo Schnider</p> <p>FV</p>
---	--



	<p>1,5 Monate (ca. Ende Oktober). Er hat zudem keine Reklamationen von Anwohnern erhalten.</p> <p>Aufgrund der Ausführungen von Heinrich Würgler und dessen Begutachtung vor Ort entscheidet der GR einstimmig, keinen Spiegel zu montieren.</p> <p>(Schutzzone) Allee: FH informiert den GR, dass der Landwirt im Bereich Süd Allee/Reiterhof wiederholt zu nahe an die Alleebäume heran gepflügt hat, was zu massiven Beschädigungen am Wurzelwerk von 9 Bäumen geführt hat. Gemäss der Aussage der Baumpfleger haben die Bäume nachhaltig Schaden genommen und werden vermutlich nicht, oder nur stark beeinträchtigt, überleben. Die Verwaltung Schloss Waldegg (Kanton) wird voraussichtlich Anzeige erstatten (Abklärung beim Rechtsdienst). Der Ersatz eines Baums in dieser Grösse beträgt gemäss Baumpfleger ca. Fr. 10'000.00. Ausserdem besteht eine Verletzung der Schutzzone Allee.</p>	GR
3.	<p>Budget 2017</p> <p>Gemäss FV ist die neue Anlagebuchhaltung im Moment noch nicht soweit. Abweichungen im Budget sind noch möglich.</p> <p>Budget 2017 Wasserversorgung Der GR geht die vorliegenden Details Punkt für Punkt durch. Wie bereits im GR-Prot. 12/2016 festgehalten ist gem. FV noch keine Gebührensenkung vorgesehen. Das Eigenkapital (EK) ist noch nicht höher als das Verwaltungsvermögen. Eine Senkung der Gebühren wird 2018 aktuell. Für 2017 sieht das Budget Wasserversorgung (Kto. 7101) einen Ertragsüberschuss von Fr. 25'112.00 vor, welcher dem EK zugewiesen wird. Das EK beträgt danach rund Fr. 78'000.00, was immer noch niedriger als das Verwaltungsvermögen ist (Fr. 81'000.00).</p> <p>Budget 2017 Abwasserbeseitigung Auch diese Details werden im GR Punkt für Punkt durchgegangen. Eine Gebührensenkung ist angezeigt. Die FV wird dem GR einen Vorschlag unterbreiten. Für 2017 sieht das Budget Abwasserbeseitigung einen Ertragsüberschuss von Fr. 40'675 vor, welcher dem EK zugewiesen wird. Danach beträgt das EK gem. FV rund Fr. 66'000.00</p> <p>FV klärt ab, ob es sich bei den Budgetposten 7101.3130.03 und 7210.3130.03 um Drittleistungen handelt, welche nicht weiterverrechnet werden. Sie wird den GR per Mail informieren. Nachtrag: Am 13.9.2016 bestätigt die FV per Mail, dass es sich bei den Budgetposten nur um die eigenen Werke (Katasternachführungen, Korrekturen) handelt. Mit BSB u. Partner besteht ein Vertrag für die Nachführung und Datenhaltung von Werkdaten, nicht zu verwechseln mit Infogis. Die Leistung Dritter für das Einmessen von Hausanschlüssen wird neu durch die Fa. Geopunkt AG vorgenommen. Im Rechnungsjahr hatte die Gemeinde keine Aufwände, darum erscheint das Konto im Kontenplan nicht.</p> <p>Budget 2017 Investitionsrechnung: Aus der Investitionsrechnung berechnen sich die Zinsen und Abschreibungen, welche in die Erfolgsrechnung einfließen. Die Detailbesprechung hat bereits stattgefunden. Die FV erläutert lediglich die Änderungen. Kto. Nr. 2170.5040.01 Dachsanierung Schulhaus mit Solar wird gem. WK Präsident, Roger Schenker, rund Fr. 20'000.00 günstiger. Neu wird ein Betrag von</p>	FV



	<p>Fr. 122'000.00 im Budget eingesetzt. Subvention Fr. 20'000.00. Kto. Nr. 7101 Wasserversorgung: nach HRM2 zwei muss die Rechnung ausgeglichen sein (Aktivierung direkt ins Verwaltungsvermögen). Aus diesem Grund sind die Nettoinvestitionen gegenüber der letzten Version höher. Kto. Nr. 7900.5290.01 Ortsplanungsrevision ab 2010: Die SPK Ortsplanung hat einen Nachtragskredit von Fr. 20'000.00 beantragt. Gem. FV brauche es den Betrag für die Abschlussarbeiten noch. Nach Aussage von Theo Schnider würde der Betrag sicher reichen, ev. brauche es weniger. Gesamthaft wurden bereits Fr. 190'000.00 für die Ortsplanungsrevision genehmigt. Von den restlichen Fr. 42'000.00 (Anfang 2016) ist bereits wieder einiges abgeflossen. Die FV erwartet einen Restbetrag von Fr. 5'000.00 – 6'000.00 per Ende Jahr. Drittkosten sind gem. SPK noch zu erwarten. Der GR entscheidet, keinen Betrag in die Investitionsrechnung 2017 aufzunehmen, da die Arbeiten ja fast abgeschlossen sind. Heizung Magazin: Der WK liegen 3 Varianten (Variantenübersicht von Architekturbüro Steiner) zur Sanierung vor. Mit oder ohne Ersatz der Fronttore resp. Wärmedämmung der Fassade. Zwingend ist im Moment der Ersatz der Heizung, da die Verträge mit der Regioenergie abgeschlossen sind. Mit der Variante Mini für Fr. 65'000.00 wird die Heizung ersetzt sowie die nötigen Installationsanpassungen vorgenommen. Im Budget wird Fr. 60'000.00 aufgenommen, da Fr. 5'000.00 für den Abbruch der Tore gestrichen werden kann (Kein Ersatz = kein Abbruch).</p> <p>Der GR genehmigt den Investitionsplan mit Nettoinvestitionen von Fr. 984'000.00 (inkl. heute besprochener Änderungen) einstimmig.</p>	GR
4.	<p>Diverses apa informiert, dass der gelbe Briefkasten der Post versetzt wird. Mit dem jetzigen Standort sind die direkten Anwohner zu stark in der Privatsphäre gestört. Ausserdem wird der Strassenabstand von 30cm nicht eingehalten. Neu wird er ans Strassenschild Sackgasse (Frank Buchserstrasse) montiert.</p> <p>Umfrage FH hat viele gute Rückmeldungen für den Neuzuzügeranlass erhalten. Es sei ein schöner Abend mit hervorragendem Apéro gewesen.</p> <p>VS beantragt, die abgesenkten Bodenplatten vor dem Eingang zum Restaurant Zum durstigen Wanderer baldmöglichst zu flicken, da dies ein Unfallsrisiko darstellt. Das Anliegen ist im GR unbestritten und die FV wird Toni Lehmann beauftragen, die Reparatur vorzunehmen.</p> <p>Einladungen Diverse Einladungen werden zur Kenntnis genommen</p>	WK FV

Ende der Sitzung: 22.20 Uhr

Nächste Sitzungen/Anlässe:

- Budgetklausur 22.09.2016 08.00 Uhr
- 22.09.2016 Jungbürgerfeier
- Montag, 26.09.2016
- Donnerstag 29.09.2016 Klausur GO, DGO

Die Gemeindepräsidentin



Die Gemeindeschreiberin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Seim', is written below the title 'Die Gemeindeschreiberin'.

Verteiler: Gemeindepräsidentin
Gemeinderäte
Finanzverwalterin
Gemeindeschreiberin
SPK Ortsplanung (T2)