



Ausserordentliche Gemeindeversammlung „Wohnen am Dorfplatz“
 Montag, 25. April 2016, 19.00 Uhr, Mehrzweckhalle Feldbrunnen

Vorsitz:	Gemeindepräsidentin	Anita Panzer
Protokoll:	Gemeindeschreiberin	Karin Weibel
Anwesend:	Stimmberechtigte	130
	Nicht Stimmberechtigte/Gäste	Emil Zurmühle (ZSB Architekten) Martina Zurmühle (ZSB Architekten) Daniel Egger (PKS) Pascal Steiner (Architekt) Dieter Felber (ext. Architekt) Isabella Howald (FV) Gisela Spillmann (Gast)
	Vertreterin az-medien	Lea Reimann
Stimmzähler:	Linker Block:	Ingrid Würgler
	Rechter Block inkl. Präsidialtisch:	Beatrice Fröhlicher

Traktanden

Nr.	Traktandum	
1.	Begrüssung und Einführung	
2.	Vorstellung der Projekte: a) Projekt Architekturbüro Willy Steiner AG / René Garo (Projektentwickler) b) Projekt ZSB ARCHITEKTEN Oensingen (Projektentwickler) / Pensionskasse Kanton Solothurn (Investor) <i>Seite 4, 1. Abschnitt, letzter Satz. Ergänzung gem. GR-Entscheid vom 16.08.2016:besprochen wurden, mehrheitlich beschlossen, die Änderungen....</i>	
3.	Evaluation beider Projekte durch einen unabhängigen Architekten	
4.	Fragen, Präzisierungen, Diskussion	
5.	Beschlussfassungen a) Eintreten: Umsetzung eines Projekts „Wohnen am Dorfplatz“ b) Beschlussfassung Grundstückverkauf GB 447, 141 und 102 inkl. Ausnützungsziffertransfer ab GB 35 und 43 c) Entscheid für Projekt Architekturbüro Willy Steiner AG / René Garo oder für Projekt ZSB ARCHITEKTEN Oensingen (Projektentwickler) / Pensionskasse Kanton Solothurn (Investor)	



	<p>d) Beauftragung des Gemeinderats mit der Umsetzung der Beschlüsse samt Abschluss der notwendigen Verträge (z.B. Kaufvertrag, Vertrag bzgl. der Einhaltung des Vermietungskonzepts und der dargelegten Mietpreise, keine Überführung in Eigentum, Vermittlung weiterer Dienstleistungen).</p> <p>e) Schlussabstimmung: Landverkauf, Umsetzung des Siegerprojekts, Beauftragung des Gemeinderats</p>	
6.	Verschiedenes und Mitteilungen	

Protokoll

Nr.	Traktandum	verantw.
1.	<p>Begrüssung der Gemeindepräsidentin und Einführung</p> <p>Die Gemeindepräsidentin begrüsst die Anwesenden herzlich zur a. o. Gemeindeversammlung und dankt für das grosse Interesse, was nicht überrascht, da es um wegweisende Entscheide für das Dorf geht.</p> <p>Es ist ihr ausgeprägter Wille und auch der des Gemeinderates, Wohnen am Dorfplatz heute Abend zu einem guten Entscheid zu bringen, der die Gemeinde endlich zur Umsetzung der lange geplanten altersgerechten Wohnungen zu erschwinglichen Preisen bringt.</p> <p>Die lange, schwierige Geschichte dieses Projekts mit Planung, Wettbewerb, Siegerarchitekten etc. kennen alle unterdessen.</p> <p>Heute hat Feldbrunnen-St. Niklaus die Möglichkeit, fährt sie fort, diese Geschichte Wohnen am Dorfplatz zum Guten zu wenden. Sollte indes heute Abend kein Entscheid zu Gunsten eines der Projekte gefällt und das Land nicht verkauft werden, dann ist die Gemeinde nicht für Wohnen am Dorfplatz bereit. Dann würde dieses Projekt heute Abend ad acta gelegt. Das Land hinter dem Restaurant Zum durstigen Wanderer würde für unbestimmte Zeit brach liegen.</p> <p>Die Gemeindeversammlung hat heute die Möglichkeit, das Gesicht des Dorfes, vor allem der Dorfmitte, zu prägen und etwas Gutes entstehen zu lassen. Und das immer wieder formulierte Ziel, erschwinglichen Wohnraum für ältere Personen aus Feldbrunnen-St. Niklaus sowie Familien mit Kindern im Dorfzentrum zu schaffen, umzusetzen.</p> <p>Die Gemeindepräsidentin erläutert, dass sie nach dem Scheitern der Umsetzung des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb im letzten Sommer den pragmatischen Weg gewählt habe: Der Gemeinderat lud verschiedene ein, ihre Ideen und Projekte zu präsentieren. Investoren und Projektverfasser. Zwei Projekte werden heute vorgestellt, die endlich zum Erfolg respektive zur Umsetzung von Wohnen am Dorfplatz führen sollen, aber ohne, dass die Gemeinde Bauherrin wäre und ohne, dass es die Gemeinde etwas kostet.</p> <p>Der erschwingliche Wohnraum für ältere Personen aus Feldbrunnen-St. Niklaus und Familien mit Kindern steht dabei im Vordergrund. Die Investoren sind bereit, das Land hinter dem Restaurant Zum durstigen Wanderer der Gemeinde mit einem Ausnutzungsziffertransfer zu 1,5 Mio. Franken abzukaufen und die entsprechenden Auflagen wie Mietzinsgarantie, Vermietungskonzept, altersgerechte Dienstleistungen, Vermietung und kein Verkauf der Wohnungen zu akzeptieren. Diese Auflagen werden vertraglich festgehalten und durchgesetzt.</p> <p>Ein Baurecht kommt für beide Projektverfasser/Investoren nicht infrage, informiert Anita Panzer weiter. Dafür gebe es verschiedene Gründe. Die Gemeinde hat jetzt aber die Möglichkeit, das Land zu verkaufen, und dafür 1,5 Mio. Franken zu lösen, was mehr ist, als ursprünglich dafür bezahlt wurde. Zudem werden auch die Ausgaben von</p>	



knapp 200'000 Franken gedeckt, die für das Projekt Wohnen am Dorfplatz bereits ausgegeben wurden. Mit 1.5 Mio. Franken könnten langfristige Schulden abgetragen und anstehende Investitionen getätigt werden.
Die heute präsentierten Projekte, inkl. des Landverkaufs, versprechen, Wohnen am Dorfplatz endlich Realität werden zu lassen. Diese Chance soll heute gepackt werden.

Anita Panzer begrüsst nun den vollzähligen Gemeinderat, die Finanzverwalterin und die Gemeindeschreiberin und bedankt sich für die Unterstützung. Zudem heisst sie die Projektverfasser Emil Zurmühle und Martina Zurmühle, die Vertreter der Pensionskasse Solothurn, Alois Müller und Daniel Egger, Projektverfasser René Garo und den Architekten Pascal Steiner, sowie den unabhängigen Architekten, Dieter Felber und die Vertreterin der Solothurner Zeitung, Lea Reimann, willkommen. Bei ihr bedankt sich die Gemeindepräsidentin bereits jetzt für eine faire Berichterstattung.

Sie weist des Weiteren darauf hin, dass zusätzliche Einladungsbroschüren aufliegen und abgeholt werden können.

Wahl der Stimmenzähler

Die Gemeindepräsidentin schlägt für den linken Block Ingrid Würzler und für den rechten Block inklusive Präsidialtisch Beatrice Fröhlicher vor. Es gibt keine Gegenvorschläge.

Die Gemeindeversammlung wählt die beiden vorgeschlagenen Stimmenzähler einstimmig.

Festhalten der Anzahl anwesenden Stimmberechtigten

Nicht Stimmberechtigte und Gäste: 8
Stimmberechtigte linker Block: 64
Stimmberechtigte rechter Block inkl. Präsidialtisch: 66
Stimmberechtigte Total: 130
Absolutes Mehr: 66

Bereinigung Traktandenliste

Die Gemeindepräsidentin hält fest, dass die Einladung nach §11 GO rechtzeitig und vollständig im offiziellen Publikationsorgan, dem Anzeiger publiziert (14. April 2016) und an alle Stimmberechtigten verschickt wurde. Die Unterlagen sowie weitere Dokumente sind ausserdem im Gemeindebüro aufgelegt. Die Gemeindeversammlung wurde somit fristgerecht einberufen.

Zur Traktandenliste gibt es keine Wortbegehren.

Anita Panzer informiert kurz über den Ablauf der Versammlung: Zuerst werden die beiden Projekte vorgestellt, im Anschluss werde der Architekt, Dieter Felber, etwas zu seiner Evaluation sagen. Danach werden Verständnisfragen beantwortet und Präzisierungen gemacht. Bei den folgenden Beschlussfassungen werde zuerst Eintreten beschlossen und anschliessend unter Traktandum 5 gehe es in die Detailberatung. Wenn alles abgehandelt ist, wird es noch einmal eine gesamtheitliche Schlussabstimmung geben.

Es gibt keine Gegenstimme zur Traktandenliste, somit gilt sie als genehmigt.



	<p>Protokoll der letzten GV vom 7. Dezember 2015</p> <p>Anita Panzer erinnert die Versammlung daran, dass das Protokoll der Gemeindeversammlung jeweils einen Monat nach der Versammlung für einen Monat auf der Gemeindeverwaltung aufliegt und auf der Website veröffentlicht wird. Sofern keine Einsprachen eingehen, wird das Protokoll vom Gemeinderat genehmigt. Gegen das Protokoll der Budgetgemeindeversammlung vom 7. Dezember 2015 sind keine Einsprachen, bzw. Änderungswünsche beim Gemeinderat eingegangen. Es wurde daher vom Gemeinderat genehmigt und ist auf der Website zu finden.</p>	
2.	<p>Vorstellung der Projekte:</p> <p>a) Projekt Architekturbüro Willy Steiner AG / René Garo (Projektentwickler)</p> <p>Zur Information und der Transparenz halber teilt die Gemeindepräsidentin mit, dass am Dienstagabend eine kurzfristige ausserordentliche Gemeinderatssitzung unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand.</p> <p>Es hat sich herausgestellt, dass das Projekt Steiner/Garo nicht den Vorgaben des Gemeinderates entsprach, indem das Attikageschoss nicht als Attika- sondern als Vollgeschoss an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden musste. Damit war diese, wie vom Gemeinderat vorgegeben, überschritten. Pascal Steiner hat das Projekt letzte Woche innerhalb eines Tages angepasst. Er wird der Versammlung die Änderungen selber vorstellen. Der Gemeinderat hat am Dienstagabend nach längerer Diskussion, in welcher verschiedene Optionen, u. a. die Absage der Gemeindeversammlung oder der Ausschluss des Projekts Garo/Steiner, besprochen wurden, mehrheitlich¹ beschlossen, die Änderungen zu akzeptieren und heute Abend trotzdem beide Projekte vorstellen zu lassen und zur Abstimmung zu bringen.</p> <p>René Garo begrüsst die Anwesenden, auch im Namen von Pascal Steiner, und bedankt sich für das grosse Interesse. Sie haben sich sehr darauf gefreut, das Projekt vorstellen zu dürfen. Im Vorfeld hätten sie sich bemüht, aus dem Grundstück ein Optimum an Wohnraum, Komfort und Qualität herauszuholen. Es sei ihnen mit ihrem Projekt wichtig, einen bleibenden ideellen und finanziellen Wert für alle Einwohner der Gemeinde zu schaffen. Er präsentiert das Projekt anhand von Folien.</p> <p>Die Trägerschaft für das Projekt sind Einwohner von Feldbrunnen. Auch die Gemeinde könne sich daran beteiligen, betont René Garo. Die Liegenschaft gehöre damit allen. Interessenten an einem Engagement können von einer Rendite von 5% ausgehen. Bei dieser Trägerschaft bleibt das ganze Steuersubstrat bei der Gemeinde.</p> <p>Das Projekt sieht 16 altersgerechte Wohnungen vor. Zusammen mit der Pro Senectute wurde ein Betriebskonzept erarbeitet. Als Rücksicht auf die Anwohner wurden nur zwei Vollgeschosse, was eine reduzierte Gebäudehöhe bewirkt, geplant. Die Mietzinse sind unter dem Durchschnitt der umliegenden Gemeinden angesiedelt.</p> <p>Er führt weiter aus, dass die Einwohner der Gemeinde vollumfänglich die Kontrolle über das Projekt behalten bis es gebaut ist, aber auch bei der Vermietung und dem Betrieb danach.</p> <p>¹ Ergänzung gem. GR-Entscheid vom 16.08.2016 (GR-Prot. 11/2016)</p>	



<p>Das Eigentum am Grundstück bleibe in der Gemeinde. Er empfindet dies als gute Alternative zum Baurecht, welches verschiedentlich in diesem Zusammenhang erwähnt wurde. Die Zielsetzungen der Gemeinde in den letzten sieben Jahren könnten so gut realisiert werden.</p> <p>Als Trägerschaft ist eine Aktiengesellschaft mit 1000 Anteilen vorgesehen, welche in Feldbrunnen ihr Domizil hat. Die Steuern bleiben in der Gemeinde, was eine gute Voraussetzung betreffend der Transparenz und Kontrolle über das Projekt bedeutet. Mit dieser Form der Trägerschaft, ist René Garo der Meinung, wird ein Beitrag zum Dorfleben geschaffen. Die Anlagekosten belaufen sich auf rund 7,5 Mio. Franken. Es wird von 2,5 Mio. Franken Eigenmitteln ausgegangen und 5 Mio. Franken Hypotheken. Die Eigenmittel setzten sich, wie bereits gesagt, aus 1000 Anteilen zu Fr. 2'500.00 zusammen (Aktienkapital Fr. 250.00 und Aktionärsdarlehen Fr. 2'250.00).</p> <p>René Garo betont, dass es Ziel der Projektverfasser ist, dass sich möglichst viele der Einwohner daran beteiligen, sei das auch mit nur ein oder zwei Anteilen. Es soll vermieden werden dass einzelne Anteilseigner mehr als 20% besitzen.</p> <p>Nach dem Infoanlass in der Villa Serdang seien bereits 20 Interessensmeldungen eingegangen, so dass bis heute 2,25 Mio. Franken an Eigenmittel zusammengekommen sind und er sagen kann, dass die Finanzierung zum jetzigen Zeitpunkt gesichert ist. Zudem gebe es Personen, welche einen allfälligen Fehlbetrag bis zu Fr. 250'000.00 vorfinanzieren würden. Pascal Steiner und er selber sind bereit das Projekt mit je 10% mitzutragen. Damit wollen sie demonstrieren, dass es sich um ein solides Projekt handelt und sie dahinter stehen. Wenn die politischen und finanziellen Ziele erreicht sind oder eine Überzeichnung stattfindet, wären sie bereit, ihre Anteile an andere Interessenten abzugeben.</p> <p>Als Generalunternehmer geben sie zudem eine Preisgarantie ab, womit jegliches Risiko eliminiert ist, versichert René Garo.</p> <p>Das geplante Raumprogramm ist sehr ausgeglichen und entspricht der Nachfrage in der Gemeinde, fährt er fort. Geplant sind vier 2,5-Zimmerwohnungen (für Alleinstehende und Paare), neun 3,5-Zimmerwohnungen (entspricht Ergebnis der damaligen Umfrage) und drei 4,5-Zimmerwohnungen (Familien).</p> <p>Über die Gestaltung der Mietzinse haben sich die Projektverfasser grundlegende Gedanken gemacht, so René Garo. Diese liegen ca. 5 - 8% tiefer als der Durchschnitt in den umliegenden Gemeinden. Wird zudem der tiefe Steuersatz in Feldbrunnen eingerechnet, ergibt sich ein effektiver Vorteil von über 20%.</p> <p>Günstige Wohnung für Ältere und Familien mit Kindern zu realisieren sei sehr anspruchsvoll. Es wurde eine klare Regelung nach Prioritäten gemäss der politischen Zielsetzung erarbeitet. Eine professionelle Liegenschaftsverwaltung wird eingesetzt, welche die Vorgaben umsetzt. Wie Anita Panzer bereits gesagt hat, werden die Vorgaben der Gemeinde in einem notariell beglaubigten Vertrag vereinbart.</p> <p>Ziel des Projektes ist es nicht, ein Altersheim zu realisieren, die älteren Bewohner sollen selbstbestimmt wohnen. Das Betreuungskonzept wurde zusammen mit der Pro Senectute erarbeitet und wird von einer Betriebskommission gesteuert und geleitet. Die Leistungen und Angebote sind aber freiwillig. Die Kosten der Betriebskommission würden über die Liegenschaftsrechnung laufen und beanspruchte Leistungen übernehmen die jeweiligen Leistungsbezüger.</p> <p>Die gesamten Anlagekosten belaufen sich auf 7,215 Mio. Franken inkl. Land. In der finanziellen Planung wurde eine kleine Reserve eingerechnet.</p>	
---	--



Zur Betriebsrechnung bemerkt René Garo, dass bei einem Mietertrag von rund Fr. 362'000.00 und Betriebskosten von ca. Fr. 236'000.00 ein Cash Flow von rund Fr. 127'000.00 resultiert. Dieser steht für die Amortisation der Hypotheken und für die Verzinsung und Amortisation der Aktionärsdarlehen sowie der Dividende zur Verfügung. Die Details werden vom Verwaltungsrat nach gründlicher Analyse festgelegt. Wichtig für allfällig Interessierte ist die zu erwartende Rendite von 5,1%.

Zum Schluss beleuchtet René Garo die Auswirkung auf die Gemeinde. Die Wohnen am Dorfplatz AG würde der Gemeinde jährlich rund Fr. 8'000.00 an Steuern bezahlen. Zudem hätte die Gemeinde grob geschätzte Steuereinnahmen der einzelnen Aktionären von etwa Fr. 5'000.00. Sollte sich die Gemeinde entscheiden, sich mit beispielsweise Fr. 250'000.00 zu beteiligen, hätte sie eine jährliche Rendite von 5% oder Fr. 12'750.00 zu erwarten. Im Vergleich zum anderen Projekt gemäss Einladungsbroschüre, bei welchem in Betracht gezogen wird, 1,5 Mio. Franken aus dem Landverkauf zu lösen und 1 Mio. davon für die Reduktion von Schulden zu verwenden, was eine Ersparnis von jährlich Fr. 3'700.00 bedeutet, würde beim Projekt Garo/Steiner von dieser Million nur Fr. 250'000.00 von der Gemeinde investiert und die restlichen Fr. 750'000.00 auch zur Schuldenreduktion verwendet. Total würde die Gemeinde während 50 Jahren oder länger jährlich Fr. 23'000.00 zusätzlich verbuchen können, was seiner Meinung nach nicht wenig ist.

Damit schliesst René Garo seine Ausführungen und übergibt Pascal Steiner das Wort.

Bei diesem Projekt war für ihn seit Anfang an die Vorgeschichte von Wohnen am Dorfplatz zentral, führt Pascal Steiner aus. Gute Erkenntnisse zu integrieren und Kritiken aufzunehmen und so gut wie möglich im Projekt zu integrieren waren wichtig. Altersgerechtes Wohnen ist ein breiter Begriff, welcher heutzutage häufig verwendet wird. Die entsprechenden Normen werden im Projekt umgesetzt.

Pascal Steiner räumt ein, dass, wie von der Gemeindepräsidentin bereits erwähnt, zwei Projektanpassungen vollzogen wurden, er werde aber erst beim Vorstellen der einzelnen Geschosse näher darauf eingehen.

Zur Architektur und Qualität des Baus, erläutert er, dass es ihr Ziel war, die Anforderung an das Ortsbild zu erfüllen: Es sollte eine individuelle, ansprechende moderne Architektur sein, die sich in der Umgebung gut integriert. Die Gebäudestruktur sollte zurückhaltend gegenüber den anderen Gebäuden in der Nachbarschaft sein. Punkto Rollstuhlgängigkeit werden die heutigen Anforderungen erfüllt. Bei der Einstellhalle wurde versucht, grosszügig zu planen. So sind die Parkplätze mit 2,7 m Breite, respektive 3,5 m für die Behindertenparkplätze, grösser als die minimalen Normen vorgeben. Ein weiterer wichtiger Punkt beim Projekt ist der Minergiestandard, fährt Pascal Steiner fort. In jeder Wohnung befindet sich ein Komfortlüftungsgerät, welches individuell genutzt werden kann. Es wurde versucht, grosszügige Wohnungen zu gestalten mit grossen Räumen sowie einer bereits eingebauten Garderobe. Im Erd- und Obergeschoss wurde bereits bei den 3,5-Zimmerwohnungen neben einer Dusche auch eine Badewanne eingeplant, um den individuellen Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden. Die Sanitärzellen sind so angeordnet, dass möglichst ein Fenster vorhanden ist. In den 4,5-Zimmerwohnungen befinden sich jeweils 2 Duschen oder eine Dusche und ein Bad, um insbesondere Familien anzusprechen. Das Reduit befindet sich jeweils nahe der Küche, damit dieses zusätzlichen Stauraum zur Küche bietet. Diese ist wiederum möglichst offen gestaltet, damit sie von mehreren Seiten zugänglich und bedienbar ist. Bei der Anordnung der Zimmer wurde darauf geachtet, dass es auch Zim-



mer mit Ausrichtung zur Aussenfläche (Balkon/Wohnen) gibt. Dies insbesondere aus Rücksicht auf Menschen, welche ans Bett gefesselt sind.

Die Aussensitzplätze sind mit 13 – 20 m² grosszügig bemessen, was den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen entspricht. Bei den Türen und Fenstern wurde eine erhöhte Sicherheitsstufe eingeplant. Neben den klassischen Anlagen ist zusätzlich ein Knopfalarmierungssystem vorgesehen. Zudem ist eine Entkalkungsanlage vorgesehen, was Pascal Steiner aber eher als nebensächlich ansieht. Es wurde auf nachhaltige Qualität geachtet, denn es sollen keine Experimente bei den Materialien und Konstruktionen eingegangen werden. Er betont, dass es die Philosophie seines Unternehmens ist, Handwerksfirmen aus der Umgebung, im Umkreis von etwa 20km, zu berücksichtigen.

Das Architekturbüro Steiner wurde vor 36 Jahren von Pascal Steiners Vater gegründet. Er selber hat es vor 7 Jahren übernommen. Es ist hauptsächlich im Wohnungsbau tätig und hat bisher gegen 370 Projekte realisiert.

Ein wesentlicher Unterschied der beiden Projekte ist für Pascal Steiner die Höhe der Gebäude. Zwei Geschosse und Attika, wie es bei ihrem Projekt vorgesehen ist, bedeuten eine geringere Höhe, was für die Nachbarn von Vorteil ist. Zudem ist die geologische Situation nicht ganz einfach, und mit der Möglichkeit einer Anhebung des Gebäudes um etwa 50 cm liegt der Keller weniger im laufenden Grundwasserspiegel. Somit wird der Bau günstiger und ist mit weniger Risiken verbunden.

Die beiden Projekte haben eine fast gleiche Bruttogeschossfläche, mit nur 2 Vollgeschossen brauche ihr Bau zwar mehr Grundfläche, hingegen können die Attikawohnungen dadurch grösser gestaltet werden und zudem werden die Kosten durch nur einen Baukörper (kleinere Aussenfläche) günstiger.

Innerhalb ihres Projekts, führt Pascal Steiner weiter aus, wurde auf Treffpunkte mehrheitlich verzichtet, da weder das Restaurant noch der Dorfplatz konkurrenziert werden sollte. Durch die Versätze welche die Fassade aufweist, wurde versucht, die Massivität des Baus aufzubrechen. In den Innenräumen wird versucht, betont hell zu verfahren, was auch den Bedürfnissen einer Mehrheit der Leute entspricht.

Pascal Steiner erklärt die verschiedenen Geschosspläne im Detail: Im UG befinden sich die Rampe, die Einstellhalle und diverse Kellerräume. Im EG sind 6 Wohnungen vorgesehen. Aufgrund eines Mitteilungsblattes des Kantons von 2015 mit genauen Definitionen zur Umsetzung von Attikageschossen, mussten kleinere Anpassungen bei der Fassade vorgenommen werden. Früher wurden gewisse Rückversetzungen gemacht. Dies ist nicht mehr erlaubt und sie mussten begradigt werden, was bedeutet, dass die Wohnungen gegenüber der Dokumentation sogar noch etwas grösser wurden. Dasselbe gilt auch für das Obergeschoss. Die zweite kleinere Änderung betrifft eine Attikawohnung, welche statt 4,5 nur noch 3,5 Zimmer hat. Zum Schluss stellt Pascal Steiner der Versammlung kurz einzelne Wohnungen anhand von Plänen vor. Mit einigen Referenzobjekten seines Architekturbüros schliesst er seine Ausführungen.

René Garo bedankt sich bei Pascal Steiner und hofft, dass die wesentlichen Aspekte ihres Projekts vermittelt werden konnten.

Die Gemeindepräsidentin bedankt sich für die Präsentation und übergibt das Wort an Emil Zurmühle.



**b) Projekt ZSB ARCHITEKTEN Oensingen (Projektentwickler) / Pensionskasse
Kanton Solothurn (Investor)**

Emil Zurmühle begrüsst die Anwesenden und bedankt sich, sein Projekt vorstellen zu dürfen. Er betont, dass er auch als nicht Nicht-Feldbrünneler nur das Beste für die Gemeinde will. Auch als Nachbar sei er Feldbrunnen wohlgesinnt.

Bei seiner Firma handelt es sich um ein klassisches Architekturbüro mit über 40 Mitarbeitern. Gegründet wurde es 1967 und hat zwei Standbeine: den Wohnungs- sowie den Industriebau. Das eigene Bürohaus sei damals Pionierbau bezüglich Nachhaltigkeit gewesen. Es sei einer der ersten Niedrigenergiebauten gewesen, heute würde von Minergie gesprochen. Seine Firma sei von Anfang an kontinuierlich gewachsen und seit 6 Jahren führe seine Tochter, Martina Zurmühle, als seine Nachfolgerin ein weiteres Büro in Zürich.

Beim Projekt Wohnen am Dorfplatz sei er heute als Projektentwickler anwesend, Investor ist die Pensionskasse Solothurn, vertreten durch Alois Müller (Präsident Anlage-ausschuss).

Neben der Realisierung grosser Industrieanlagen in der ganzen Schweiz, sei das Architekturbüro auch im Wohnungsbau tätig. Gerade die Industriebauten geben ihnen aber ein vertieftes technisches Know How. Ihre Kernkompetenz im Wohnungsbau seien vor allem Quartierüberbauungen.

Emil Zurmühle führt aus, dass ihr Projektansatz einerseits auf die filigrane Körnung der Dorfstruktur und andererseits auf der Grundstücksform beruht. Durch das Versetzen der beiden Baukuben ergeben sich eine optimale Ausrichtung (südwestliche Orientierung) und Sichtachsen. Zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern gibt es die Möglichkeit, einen Wintergartenpavillon als gemeinsamen Treffpunkt und Mittelpunkt zu realisieren. Die drei Geschosse mit Attika ermöglichen eine kompakte ökonomische Bauweise für eine haushälterische Ausnutzung des Baulandes. Den Skeptikern hat Emil Zurmühle eine Skizze erstellt, in welcher der genaue Schattenwurf bei Tag und Nachtgleichheit (Frühling/Herbst) aufgezeigt wird. Daraus geht hervor, dass die östliche Nachbarschaft eigentlich nicht tangiert werde.

Bei beiden Häusern gibt es zwei grosszügige überdachte Zugänge mit Bänken zum Verweilen, welche auch genug Platz für Rollatoren und desgleichen aufweisen. Es gibt 5 Aussenparkplätze, wovon 2 für behinderte Menschen geplant sind. Die Wohnungen weisen keine Schlafzimmer auf, welche zur neuen Strasse hin ausgerichtet sind (Lärmbelastung durch Restaurant). Die durchgrüneten Aussenräume gehen bis zur neuen Strasse. Es wurde darauf geachtet, dass auch eine schöne Rückfassade entsteht (kein typisches Hinten und Vorne). Die Korrespondenz mit dem Dorfplatz und die Allseitigkeit der Bauten waren Emil Zurmühle wichtig.

Das Projekt weist helle Treppenhäuser auf, welche durch grosse Fenster beleuchtet werden. Der Eingangsbereich in Korrespondenz mit Strasse und Platz bildet einen belebten Aussenraum, zusammen mit dem Pavillon.

Das Wohnungskonzept sieht 2 x 7 Wohnungen vor, welche individuelles Wohnen ermöglichen und altersgerecht sind. Die 2,5-Zimmerwohnungen weisen ca. 70 m², die 3,5 Zimmerwohnungen ca. 90 m², die 4,5-Zimmerwohnung ca. 120 m² Nettowohnfläche auf, was punkto Wohnungsgrösse in etwa dem Projekt Garo/Steiner entspricht. Die Balkone sind 12 m² gross und ohne Gegeneinsicht, was seiner Meinung nach zu mehr Wohnqualität und Privatsphäre führt.

Die Mietzinse bewegen sich im ähnlichen Rahmen (2,5 Zimmerwohnung Fr. 1'380.00, 4,5-Zimmerwohnung Fr. 2'350.00) wie beim Projekt Garo/Steiner. Optional könnten aus der Attikawohnung auch 2 Wohnungen gemacht werden. Für Familien wären aber die Wohnungen von der Grösse her gut geeignet. Die Attikaterrasse weist 66 m² auf. Der Standard bezüglich der verwendeten Materialien ist vergleichbar mit Eigentumswohnungen. Die Wohnungen weisen einen hellen Eingangsbereich und diskrete



<p>Küchennischen auf. In der Attikawohnung befindet sich eine eher offene Küche. Ein wichtiges Thema, so Emil Zurmühle, ist das altersgerechte Wohnen. Er zeigt der Versammlung anhand eines weiteren Plans die entsprechenden Umsetzungen der Vorgaben nach Pro Cap und SIA. Er betont, dass auch die meisten Voten bezüglich altersgerechtem Wohnen, welche in einer Gemeinderatssitzung von Gemeinderat Adrian Zbinden eingebracht wurden, umgesetzt werden konnten.</p> <p>Bei der Ansicht West-/Südseite der Bauten, sind die individuellen Aussenräume bemerkenswert, fährt Emil Zurmühle fort. Dies ist seiner Meinung nach ein wichtiger Aspekt, welcher die Qualität der Wohnungen hervorhebt (Privatsphäre). Die Zimmerfenster neben den Balkonen sind tiefergelegt, damit auch vom Bett aus die Gartensicht möglich ist.</p> <p>Im UG befindet sich die Einstellhalle mit 16 Parkplätzen (2 rollstuhlgängig), welche für beide Häuser gemeinsam ist. Es wurde besonders darauf geachtet, dass die Wege der Mieter möglichst kurz sind. Zusätzlich ist eine Nische für Motorräder oder Rollatoren sowie ein Veloraum vorgesehen, welche direkt über die Rampe zugänglich sind, sowie individuelle Kellerräume.</p> <p>Zum Schluss bedankt sich Emil Zurmühle bei den Anwesenden, der Entscheid für Wohnen am Dorfplatz liege nun bei der Gemeindeversammlung heute Abend. Er übergibt das Wort an Alois Müller.</p> <p>Als Vertreter der PKSO dankt Alois Müller dem Gemeinderat dafür, dass sie ihr Projekt heute vorstellen dürfen. Er sei seit dem 1. Januar 2015 Leiter des Anlageausschusses der Pensionskasse und stehe heute in dieser Funktion vor der Versammlung. Sie hätten verstanden, dass das Projekt Wohnen am Dorfplatz für Senioren gedacht ist, die ihr grosses Haus oder Wohnung verkaufen wollen, aber auch für Familien mit Kindern und dies zu moderaten Mietzinsen. Er erachtet diesen Wohnmix als gutes und lebenswertes Modell, was auch die Ansicht der Pensionskasse ist. Alois Müller informiert, dass in den letzten Jahren ca. 600 Wohnungen im Auftrag der Pensionskasse gebaut wurden. Er zeigt ein Beispiel einer Wohnung aus Recherswil. Er versetzt sich jetzt in die Rolle des Vermieters welcher das Plenum vom Projekt der Pensionskasse überzeugen möchte. Wichtig ist, dass die Leute selbstbestimmt leben und es komfortabel haben können. Die Privatsphäre ist ganz wichtig, deshalb sollte keine Einsicht auf die Balkone oder Sitzplätze möglich sein, was ihr Projekt bietet. In den Wohnungen sollen sich die Bewohner mit oder ohne Gehhilfe schwellenfrei und bequem bewegen können. Zudem ist Platz für Gehhilfen vor den Wohnungen und kurze Wege sind wichtig. Jeder weiss, wie wichtig kurze Wege von der Garage zum Eingang der Wohnung sind. Beim Projekt wird dies optimal gelöst.</p> <p>Der Aussenraum soll beitragen, die Gemeinschaft zu pflegen. Natürlich könne man auch ins Restaurant oder auf den Dorfplatz, dennoch, so könne er sich vorstellen, besteht auch das Bedürfnis, sich einmal innerhalb der Gemeinschaft zu unterhalten. Er verstehe dies nicht als Konkurrenz zu den anderen Möglichkeiten.</p> <p>Im Vermietungskonzept haben, wie vorgesehen, Senioren erste Priorität. Die Pensionskasse würde dies mit einer Warteliste lösen: Diese würde durch eine beauftragte Verwaltung bearbeitet, um das Vermietungskonzept sicherzustellen. Es wurde beachtet, dass moderate Mietzinsen garantiert werden können (kein Luxus, aber gehobener Standard). Pro m² Wohnfläche sind die Wohnungen ganz wenig günstiger als beim anderen Projekt, denkt Alois Müller, was aber nicht wesentlich ist. Zur Finanzierung meint er, dass er sich beim Vortrag von René Garo wie an einem Investmentanlass vorgekommen ist. Die Finanzierung beim Projekt PKSO sei bewilligt und sie könnten bereits morgen mit dem Bau beginnen. Zum allgemeinen Verständnis über die Investitionen einer Pensionskasse informiert Alois Müller, dass das Anlagevolumen der Pensionskasse Solothurn rund 4,6 Mia. Franken beträgt, wovon 400 Mio. direkt in Immobilien investiert werden. Das Vermögen gehört den 11'600</p>	
---	--



	<p>Versicherten und Rentnern, wovon 126 Personen bereits in Feldbrunnen wohnen (Steuerzahler in der Gemeinde). Dies wären bereits 126 Eigentümer am Projekt. Es brauche keinen Verwaltungsrat, keine Betriebskommission und keine Gründungsversammlung, sondern könnte ganz einfach abgewickelt werden. Das Betreuungskonzept würde die Pensionskasse pragmatisch angehen. Die Bedürfnisse der Bewohner würden zuerst abgeklärt und Massnahmen dann entsprechend ergriffen, Anbieter für Betreuungsaufgaben gebe es genügend. Diese müssten lediglich koordiniert werden. Ein ganz wichtiger Punkt ist für Alois Müller, dass die Finanzierung sichergestellt ist. Ein solcher Bau habe eine Lebensdauer von ca. 50 Jahren. Jeder wisse, wie schnell Renovationen und Sanierungen notwendig sind. Das Geld dafür ist bei ihrem Projekt sichergestellt und die notwendigen Massnahmen werden selbstverständlich regelmässig ergriffen. Dieses Modell funktioniere in 25 wie auch noch in 50 Jahren. Es müsse nicht auf Vererbung von Anteilscheinen oder anderes Rücksicht genommen werden, sondern die PKSO sei eine Institution, welche langfristig bestand habe. Die Pensionskasse werde immer wieder aufgefordert in der Region zu investieren, deshalb sei er dankbar, hier sein zu dürfen. Das Projekt könnte Modellcharakter haben und auch in anderen Gemeinden Verwendung finden. Alois Müller gibt den Anwesenden den Tipp, in die Aktie von Swiss Prime Site zu investieren. Dies sei aufgebaut, etabliert und hoch erfolgreich. Zurzeit müssen diese Aktien nicht einmal versteuert werden. Wenn jemand aber etwas Regionales suche, empfiehlt er die Aktien der Espace Real Estate.</p> <p>Zum Schluss fasst Alois Müller noch einmal seine wichtigsten Argumente für das Projekt der Pensionskasse zusammen: hohe Wohnqualität; viel Privatsphäre; günstiger Mietzins; einfache, klare, sofort verfügbare Finanzierung über den Lebenszyklus der Gebäude hinaus; sofortige Warteliste für Vermietungskonzept, sobald die Bewilligung vorhanden ist; 126 Miteigentümer und Miteigentümerinnen wären bereits in Feldbrunnen. Er bedankt sich bei den Anwesenden, insbesondere dem Projektentwickler, welcher bisher auf eigenes Risiko gearbeitet hat, denn die Pensionskasse engagiere sich erst wenn eine Bewilligung vorliege.</p> <p>Die Gemeindepräsidentin bedankt sich ihrerseits bei den Projektverfassern. Bevor die Detailbesprechung beginnt, wird der externe Architekt Dieter Felber etwas über seine Evaluation sagen.</p>	
3.	<p>Evaluation beider Projekte durch einen unabhängigen Architekten</p> <p>Anita Panzer führt aus, dass der Gemeinderat viel Zeit für das Projekt Wohnen am Dorfplatz verwendet und alles getan hat, um zwei spruchreife Projekte heute Abend zur Abstimmung zu bringen. Ein Gemeinderat muss Geschäfte vorbereiten, evaluieren, abwägen und der Gemeindeversammlung, die abschliessend entscheidet, eine fundierte Empfehlung abgeben. Täte er dies nicht, würde er seine Verantwortung als Exekutive, als leitende Behörde einer Gemeinde, nicht wahrnehmen, es sich zu einfach machen. Der Gemeinderat hat daher die Evaluation der Projekte vorgenommen. Dazu wurde ein ausserkantonaler, aussenstehender Architekt, über den Referenzen eingeholt wurden, engagiert. Er hat keine Verbindungen zu den Projektverfassern oder Investoren und konnte eine objektive Beurteilung vornehmen. Da diese Beurteilung ein eindeutiges Resultat hervorgebracht hat, empfiehlt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung das bessere Projekt zur Wahl. Dieses ist besser im Sinn des Dorfbildes, also ortsplanerisch, besser aber auch von der Wohnqualität für die künftigen BewohnerInnen und einfacher in der Umsetzung. Damit hat der Gemeinderat seine Aufgaben gemacht, fährt die Gemeindepräsidentin fort. Es gehe heute Abend um die Projekte, darüber werde diskutiert. Es geht dem Gemeinderat auch nicht darum, eine Abstimmung zu gewinnen. Es geht darum, das</p>	



	<p>bessere Projekt zu wählen und zu bauen, für das Dorf und für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen. Der Gemeinderat macht eine Empfehlung. Entscheiden wird die Gemeindeversammlung. Daher wird es ihrer Meinung nach heute Abend auch keine Gewinner oder Verlierer geben. Damit übergibt Anita Panzer das Wort an Dieter Felber.</p> <p>Er begrüsst die Anwesenden und erklärt, dass er von Anita Panzer den Auftrag erhalten habe, die beiden Projekte zu würdigen und zu Händen des Gemeinderats eine Empfehlung abzugeben. Seine Beurteilung beruhe vor allem auf den architektonischen Aspekten. Er sei zum Schluss gekommen, dass bezüglich Architektur das Projekt ZSB/Pensionskasse Vorteile habe.</p> <p>Monometrie: Beide Projekte sind ortsverträglich. Das Projekt Garo/Steiner entspricht mit 2,5 Geschossen den umliegenden Gebäuden. Die Gebäudelänge entspricht ungefähr der benachbarten Liegenschaften Frank Buchserstrasse 1/3. Das Projekt der Pensionskasse entspricht mit 3,5 Geschossen der Höhe der benachbarten Gebäude Frank Buchserstrasse 1/3.</p> <p>Der Vorteil beim Projekt ZSB/Pensionskasse liege insbesondere in den zwei Baukörpern. Dadurch sind mehr und eine bessere Einteilung der Fenster möglich. Beim Projekt Steiner/Garo gibt es mehr dunkle Ecken. Bei diesem Projekt sieht er drei Schwierigkeiten: Einerseits bedeckt der Bau eine sehr grosse Fläche der Parzelle. Dadurch gibt es nur wenig Möglichkeiten, private oder halbprivate Aussenräume zu realisieren. Die Einfahrtsrampe "klebt" am Gebäude und es hat nur wenig Abstellfläche. Auch fehlen überdeckte Eingangsbereiche, wie sie das Projekt ZSB/Pensionskasse bietet. Dieses bietet qualitativ hochwertigere Aussenräume.</p> <p>Beide Projekte sind ähnlich in der Ausnützung, jedoch bietet das Projekt ZSB/Pensionskasse nur 14 Wohnungen, gegenüber 16 Wohnungen beim Projekt Garo/Steiner, wodurch diese auch etwas grösser und zudem von jeweils 3 Seiten beleuchtet sind, was auf die 2 Baukörper zurück zu führen ist. Dies sei die ungefähre Zusammenfassung. Er werde heute nicht auf alle Details des Berichtes eingehen, dieser könne nachgelesen werden. Gerne beantworte er aber Verständnisfragen.</p> <p>Die Gemeindepräsidentin bedankt sich bei Dieter Felber und eröffnet damit die Diskussion. Sie schlägt vor, zuerst Verständnisfragen zu klären, und erst danach für das eine oder andere Projekt zu plädieren.</p>	
4.	<p>Fragen, Präzisierungen, Diskussion</p> <p>Martha Limacher will wissen, ob es beim Projekt Garo/Steiner auch Aussenparkplätze gibt und welche Infrastruktur im Pavillon geplant ist.</p> <p>Pascal Steiner führt aus, dass bei seinem Projekt total 8 Aussenparkplätze vorgesehen sind, davon sind mindestens 4 – 5 für Besucher gedacht. Er geht davon aus, dass mit den 20 Einstellhallenplätzen bereits der grösste Teil des hausinternen Bedarfs gedeckt ist. Einen separaten Pavillon wollte er bei seinem Projekt nicht planen.</p> <p>Emil Zurmühle erklärt, dass ein Wintergartenpavillon in der Regel durch die Sonne beheizt wird und daher von Frühling bis spät in den Herbst hinein nutzbar ist. Selbstverständlich wird darin ein Strom- und eventuell auch ein Wasseranschluss vorhanden sein. Je nach Anlass wäre er zum Aussenraum hin vergrösserbar. Durch die Möglichkeit einer vollständigen Öffnung ist es möglich die Natur hineinzulassen. Es sind vielfältige Nutzungen, wie Partys, Jassen oder das Spielen von Kindern möglich.</p> <p>Felix Truninger will Näheres über die Grösse der Nassräume und insbesondere die</p>	



Möglichkeiten zum Waschen/Trocknen erfahren.

Pascal Steiner erläutert zu seinem Projekt, dass in allen Wohnungen in den geplanten Reduits eine kombinierte Waschen-Tumbleranlage untergebracht ist. Kein Bewohner ist an einen Waschplan gebunden. Keine Befürchtungen brauche man bezüglich der Feuchtigkeit zu haben, da es sich um Kondensatoren handelt. Mit der geplanten Komfortlüftung werde in den Wohnungen zudem Feuchtigkeit abgetragen. Natürlich gebe es zusätzlich einen allgemeinen Raum im Keller, welcher als Trocknungsraum genutzt werden kann. Mit einem Secomat werde die Feuchtigkeit abgebaut. Die grosszügigen Kellerräume sind zwischen 9 – 14 m² gross. Zu jeder Wohnung gehört ein Raum.

Die Sanitärzellen wurden grosszügig (Rollstuhl) gestaltet, mit Dusche und Bad in den 3,5 und 4,5 Zimmerwohnungen. Wichtig sei Pascal Steiner bei der Planung auch ein Fenster in den Sanitärzellen gewesen (natürliche Beleuchtung und Lüftung).

Gemäss **Emil Zurmühle** unterscheiden sich diesbezüglich die beiden Projekte nicht voneinander. Auch in seinem Projekt gibt es in den Wohnungen Abstellräume mit Wäscheturm. Im Keller gibt es eine Möglichkeit für einen Tumbler, neben dem Trocknungsraum. Ein Secomat sieht er als selbstverständlich an.

Die Badezimmer sind rollstuhlgängig und schwellenlos. Dieser Nachweis wurde erbracht, dass ein Rollstuhl wenden kann. Es sind, ausser in den 4,5 Zimmerwohnungen keine zusätzlichen Badewannen geplant. Die Kellerräume sind 12 m² gross und es hat zusätzliche Abstellräume.

Bruno Bessire gehört zu den Bastlern und möchte daher wissen, wie die Beleuchtung (Lichtschacht?) im Keller ist. Zudem interessiert es ihn, ob es einen Abstellraum für Rasenmäher und ähnliches gibt.

Pascal Steiner führt aus, dass es direkt ab der Einstellhalle einen eigenen Abwärtsraum mit rund 18 m² für Gartengeräte usw. gibt. Im Raum sind auch die wichtigsten Steuergeräte der Gebäudetechnik untergebracht. Die Kellerräume wurden bewusst grosser gemacht. Eine Belichtung durch Schächte sei zwar schön, hingegen bringt dies Probleme mit der Feuchtigkeit. Sie haben den Weg gewählt, die Keller grosszügig und mit einer guten Beleuchtung zu planen. Im Allgemeinraum könnte aber eine Werkbank oder ähnliches zu stehen kommen. Eine detaillierte Planung hat noch nicht stattgefunden.

Auch **Emil Zurmühle** informiert, dass das ganze Projekt noch gar nicht so detailliert durchdacht ist. Fenster sind noch nicht eingezeichnet. Er nehme diesen Anstoss aber gerne auf und versichert, dass viele Räume belichtbar wären. Ein Abwartraum sei selbstverständlich. Dieser ist zwar etwas kleiner als beim Projekt Garo/Steiner, wenn das Bedürfnis aber besteht, könnte der Keller vergrössert werden. Das Projekt ist noch nicht im Detail ausgereift.

Zusätzlich will **Bruno Bessire** wissen, ob Chemineeöfen geplant sind oder zumindest ein Einbau möglich wäre. Anita Panzer gibt zu bedenken, dass es sich nicht um Eigentumswohnungen handelt. **Pascal Steiner** spricht für beide Projekte und erklärt, dass dies eher kein Thema ist. Da es Mietwohnungen sind, muss einer Mehrheit entsprochen werden. Zudem stellt sich die Frage, was realistisch und im Rahmen der günstigen Mietzinse finanzierbar ist.

Konrad Mäder hat eine Frage zur Baulinie. Er will wissen, ob diese bei 9,5 m ab der Grenze von Grundbuch Nr. 163, gemäss heutigem Baugesetz, bleibt oder geschoben wird.

Thomas Schlupe erklärt, dass die Baulinien im vorderen Bereich zur Rötistrasse 10,5 m und im Bereich Parkplatz Restaurant 9,5 m betragen. Sie sind nicht ganz parallel. Er versichert, dass diese so bleiben, wie sie jetzt sind. Im rechtsgültigen Erschliessungs-



plan hätte die Strasse parallel geführt werden sollen. Daraufhin gab es Probleme mit den Einlenkradien. Mit Konrad Mäder und dem Raumplanungsamt wurde abgesprochen, dass die Strasse innerhalb der beiden rechtsgültigen Baulinien geschoben werden kann. Im Baugesuchsverfahren wurde die Strasse noch einmal aufgelegt und es gab keine Einsprachen. Daher ist die Strasse rechtsgültig. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird auch der Erschliessungsplan überarbeitet und noch einmal mit der Situation, wie sie jetzt ist, aufgelegt. Es wird also keine Veränderungen geben.

Koni Mäder befürchtet, dass dadurch die Häuser geschoben werden müssen.

Thomas Schluep erwidert, dass die Projekte nicht verschoben werden mussten. Allerdings gibt es eine weitere kleinere Änderung beim Projekt Steiner/Garo, welche bisher nicht genannt wurde. Der Bau musste aufgrund der Veränderung des Attikageschosses rund 40 – 50 cm nach Osten und etwas nach Norden verschoben werden. Der Nordbalkon wird ca. 1,5 – 1,6 m vom Strassenrand entfernt sein, aber die Hausecke komme nicht an den Strassenrand.

Emil Zurmühle vermutet, dass Konrad Mäder im Projekt der Pensionskasse, so wie in der Broschüre abgebildet, etwas aufgefallen ist. Bei der Planung habe er die Strassenführung nach altem Strassenplan verwendet. Eigentlich sei die Gemeinde Schuld, denn es wurde den Projektverfassern verboten Änderungen an den Plänen vorzunehmen. Mitte März wurde er über die neue Strasse informiert. Er konnte bestätigen, dass ihr Projekt auch gemäss den neuen Plänen realisierbar ist. Die Gebäude wurden leicht verschoben und die heute präsentierten Pläne entsprechen den Baulinien und der Strasse, so wie sie gebaut ist.

Bruno Bessire möchte wissen, welche Heizmethode geplant ist.

Emil Zurmühle erklärt, dass das Heizen mit Gas (in unmittelbarer Nähe vorhanden) in Kombination mit Dachkollektoren für Warmwasser vorgesehen ist. Dies sei ökonomisch und relativ günstig. Ein Umstellen wäre aber sofort möglich, bei entsprechenden Auflagen der Gemeinde.

Pascal Steiners Projekt entspricht dem Minergie Standard und deshalb ist eine Umluftwärmepumpe mit der bereits besprochenen Komfortlüftung vorgesehen. Um das Minergiezertifikat zu erhalten, müssten bei der Verwendung von Gas zu viele andere Voraussetzungen erfüllt werden (Dämmung, Kombination mit erneuerbaren Energien usw.).

Irene Schmid fragt, wie hoch die Nebenkosten, beispielsweise für eine 4,5 Zimmerwohnung, wären.

Pascal Steiner erklärt, dass diese bei Minergiestandard ca. 10 – 15% tiefer sind als normal. 2,5 Zimmerwohnung ca. 160 – 180 Franken, 3,5 Zimmerwohnung ca. 220 - 240 Franken, 4,5 Zimmerwohnung ca. 270 – 280 Franken. Heutzutage sind nicht in erster Linie die Heizkosten, sondern das Warmwasser, Abwart und sonstige Abgaben massgebend. Es sind Zählersysteme, welche den effektiven Verbrauch messen, für jede Wohnung einzeln geplant.

Emil Zurmühle stimmt den Angaben von Pascal Steiner zu. Diese stimmten auch für sein Projekt inklusive Zählersystem für jede Wohnung.

Keine weiteren Fragen zu den Projekten zu diesem Zeitpunkt.



5.	<p>a) Beschlussfassungen Eintreten: Umsetzung eines Projekts „Wohnen am Dorfplatz“</p> <p>Die Gemeindepräsidentin führt aus, dass der Gemeinderat nach wie vor von der Idee überzeugt ist, erschwinglichen Wohnraum für ältere Personen aus Feldbrunnen-St. Niklaus sowie Familien mit Kindern im Dorfzentrum zu schaffen. Die Einwohnerinnen und Einwohner, respektive die Gemeindeversammlung, hatten sich mehrfach dafür ausgesprochen. Mietwohnungen könnten ältere Feldbrünnelerinnen und Feldbrünneler ermutigen, ihre Einfamilienhäuser an junge Familien mit Kindern zu vermieten oder zu verkaufen und in eine kleinere Wohnung zu ziehen, welche zu einem erschwinglichen Preis gemietet werden kann. In einem Mehrfamilienhaus kann Kontakt zu andern Bewohnerinnen und Bewohnern geschaffen werden, man ist weniger allein, und es können altersgerechte externe Dienstleistungen bezogen werden, sollte dies nötig sein. Die Grundstücke liegen dafür ideal im Dorfzentrum: in der Nähe des Restaurants oder der Bus- und Bahnhofstabelle. Das Bippelisi, so kontrovers dieses in den letzten Jahren auch diskutiert wurde, ist die ideale ÖV-Anbindung Richtung Oensingen-Zürich oder Richtung Stadt Solothurn und Bahnhof, mit Rollstuhl oder Rollator problemlos benutzbar. Die Dorfmitte ist ideal geeignet für ein Wohnprojekt für ältere Personen oder Familien. Daher unterstützt der Gemeinderat die Umsetzung eines Projekts „Wohnen am Dorfplatz“, unabhängig davon, für welches Projekt sich die Gemeindeversammlung heute entscheidet und beantragt deshalb die Umsetzung. Sollte die Versammlung aber die Idee „Wohnen am Dorfplatz“ nicht mehr weiter verfolgen wollen und nicht auf das Geschäft eintreten, wird das Land vorläufig nicht verkauft, bleibt im Besitz der Gemeinde und wird wohl für längere Zeit brachliegen. Dies sei keine tolle Perspektive, schliesst Anita Panzer ihre Ausführungen. Zum Eintreten gibt es keine Wortmeldungen. Sie lässt daher abstimmen.</p> <p>Zum Eintreten gibt es keine Gegenstimmen, die Gemeindepräsidentin hält fest, dass Eintreten grossmehrheitlich beschlossen ist.</p> <p>b) Beschlussfassung Grundstückverkauf GB 447, 141 und 102 inkl. Ausnützungsziffertransfer ab GB 35 und 43</p> <p>Die Frage ist immer wieder aufgetaucht, erläutert Anita Panzer, wieso die Gemeinde das Land verkaufen und nicht im Baurecht abgeben will. Wenn das Land behalten und in einem Baurechtszins von beispielsweise 2.25% abgegeben würde, erhielte die Gemeinde jährlich 30'000 Franken in die laufende Rechnung. Es ginge dann etwa 50 Jahre, bis die 1.5 Mio Franken eingenommen sind. Ein Nachteil des Baurechtszinses ist es, dass 300'000 Franken auf dem Land abgeschrieben werden müssten. Aber auch die 200'000 Franken, die bereits für Wohnen am Dorfplatz ausgegeben wurden, wären an sich verloren. Die Gemeindeversammlung hat klar bekundet, dass die Gemeinde für dieses Projekt kein Steuergeld in die Finger nehmen soll. Und auch wenn diese knapp 300'000 Franken nur buchhalterisch abgeschrieben werden, so würde das die Gemeinderechnung trotzdem belasten.</p> <p>Die Gemeindepräsidentin fährt fort, dass die Abgabe im Baurecht durch den Gemeinderat mehrmals eingehend geprüft wurde und insbesondere wegen des grossen Abschreibers, welcher auf dem Land vorgenommen werden müsste, verworfen. Das wichtigste Argument gegen das Baurecht ist heute aber, dass beide Projektverfasser/Investoren nicht bereit sind, ihre Projekte im Baurecht umzusetzen. Diese sind bereit, die Vorgaben der Gemeinde zu erfüllen, aber nur wenn sie das Land</p>	
----	---	--



<p>erwerben können. Deshalb ist der Gemeinderat der Überzeugung, dass für die Umsetzung des lange geplanten Projekts „Wohnen am Dorfplatz“ der Landverkauf die beste Variante darstellt. Es werden so viele Auflagen seitens der Gemeinde gemacht, gibt Anita Panzer zu bedenken. Sie habe bereits im Gemeinderat gesagt, dass es nicht möglich ist „Füfi und Weggli“ zu bekommen und deshalb Konzessionen eingegangen werden müssen.</p> <p>Eine Grundstückspekulation wird verhindert mit dem Abschluss der Verträge über die Auflagen der Gemeinde. Diese werden auch beim Grundstückverkauf gemacht: es werden Mietzinse vorgeschrieben, welche unter dem Marktwert Feldbrunnens sein werden und es werden das Vermietungskonzept und die Nutzung vorgeschrieben. Damit kann eine Landspekulation auch zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschlossen werden.</p>	
<p>Antrag des Gemeinderats:</p> <p>Der Gemeinderat beantragt Ihnen, die Parzellen GB Nr. 102, 141 und 447 mit einer totalen Parzellenfläche von 1'845 m² und einer maximalen Bruttogeschossfläche von 1'278 m² (ohne Attika) für CHF 1,5 Mio. Franken an das Projekt zu verkaufen, für welches Sie sich unter Traktandum 5c) entscheiden werden inkl. Ausnützungsziffer-transfer ab GB 35 und 43.</p>	
<p>Wortmeldungen:</p> <p>Max Vollenweider findet es gut, dass beide Parteien etwas für das Dorf machen wollen, denn auch er möchte ein Projekt realisieren. Nicht gut sei aber der Landverkauf. Die vorgebrachten Argumente, welche die Gemeindepräsidentin angeführt hat, seien nicht stichhaltig. Er habe mit der Gemeindeverwaltung, wie im übrigen auch mit Herrn Steiner, Rücksprache bezüglich des Abschreibers gehalten. Bei einem Baurechtszins gibt es einen Abschreiber. Dies sei aber nur die eine Seite. Im sogenannten Zürcher Modell wird der Baurechtszins, von 50 Jahren beispielsweise, per heute kapitalisiert. Er habe die Rechnung mit 2 % gemacht und ist dabei auf rund 900'000 Franken gekommen. Dieses Modell wurde bereits mehrmals in Gemeinden angewendet. Stellt man die 900'000 Franken den Abschreibungen von 800'000 Franken gegenüber, geht das Eigenkapital der Gemeinde nicht verloren. Der Gemeinde gehöre ja bereits der Norden und der Süden des schönen Platzes, welcher die Gemeinde kreieren will. Er ist überzeugt, dass das Projekt entsprechend angepasst und im Baurecht abgegeben werden kann, so dass das Land nach wie vor im Besitz der Gemeinde bleibt. Es wurde nur die Ausgabeseite, nicht aber die Einnahmen für die Gemeinde berücksichtigt.</p> <p>Anita Panzer entgegnet, dass sie auch die Einnahmen erwähnt habe. Allerdings nur für ein Jahr, hält Max Vollenweider fest.</p> <p>Die Gemeindepräsidentin erklärt, dass der Gemeinderat mit beiden Projektverfassern ausgiebig darüber diskutiert habe. Die Pensionskasse war zu Beginn noch unentschieden, hat sich dann aber gegen das Baurecht entschieden. Die Projektverfasser René Garo und Pascal Steiner wollten von Anfang an auf keinen Fall das Projekt im Baurecht realisieren. Also ist dies heute kein Thema, obwohl es ihr bewusst sei, dass es gute Argumente dafür gibt. Wenn die Gemeindeversammlung der Meinung ist, das Land im Baurecht abzugeben, muss sie bei der Abstimmung den Landverkauf ablehnen. Dann werde das Projekt beerdigt, ausser die Gemeindeversammlung würde dem Gemeinderat einen neuen Auftrag erteilen.</p> <p>Es gibt keine weiteren Voten zum Baurecht oder Landverkauf. Anita Panzer lässt somit über den Antrag des Gemeinderates (Seite 12 der Abstimmungsbroschüre, grauer Kasten auf dieser Seite) abstimmen:</p>	



Die Gemeindeversammlung stimmt mit 113 Stimmen zu 12 Gegenstimmen dem Landverkauf (GB Nr. 102,141 und 447, Feldbrunnen-St. Niklaus, Total 1'845 m², Bruttogeschossfläche 1'278 m² (ohne Attika)) für 1,5 Mio. Franken an den in Traktandum 5c) gewählten Projektverfasser zu.

c) Entscheid für Projekt Architekturbüro Willy Steiner AG / René Garo oder für Projekt ZSB ARCHITEKTEN Oensingen (Projektentwickler) / Pensionskasse Kanton Solothurn (Investor)

Die Gemeindepräsidentin führt aus, dass der Gemeinderat der Gemeindeversammlung einstimmig das Projekt der Pensionskasse zur Umsetzung vorschlägt. Es ist ortsplanerisch gesehen, also bezüglich des Dorfbilds, mit zwei Gebäuden, statt des einen grossen L-Blocks, aus Sicht des Gemeinderats eindeutig das bessere, schönere und verträglichere Projekt. Auch bezüglich der Wohnqualität, wie die Wohnungen angeordnet sind sowie bezüglich Lichteinfluss und Luftigkeit, ist es hochstehender. Es bietet Abstellfläche, Begegnungszone, wahrt bei den Balkonen aber die Privatsphäre und hat einen Gemeinschaftspavillon. Die beiden Gebäude, obwohl ein Geschoss höher, fügen sich besser in die Umgebung ein. Der Zugang zum Dorfplatz ist direkt vorhanden und rund um die Gebäude sind grosszügige Abstell- und Grünflächen vorgesehen. Der Platz zwischen den Gebäuden mit insgesamt 14 Wohnungen lässt Raum für Begegnungszonen, den Gemeinschaftspavillon wie auch Sitzgelegenheiten. Wer Kontakt sucht, kann diesen im Pavillon, welcher vielseitig nutzbar ist, finden. Das Dorfbild wird geschont. Aus Sicht des Gemeinderates ist es raumplanerisch und wohnqualitativ eindeutig das bessere Projekt.

Anita Panzer erinnert daran, dass beim damaligen Wettbewerb genau solche L-Bauten, wie es im Projekt Garo/Steiner geplant ist, keine Chancen hatten. Die Gemeinde wollte und will etwas Schönes, das in die Umgebung passt. Mit der Pensionskasse als Investor ist die Finanzierung bereits jetzt, heute Abend, definitiv geklärt. Das Finanzierungskonzept der Projektverfasser René Garo und Pascal Steiner ist sicherlich sympatisch, aber sie befürchte, dass es genau eine Generation dauern wird, bis die Aktien irgendwo, auch ausserhalb der Gemeinde, verteilt seien. Sie selber habe diese Probleme bereits bei anderen Projekten gesehen.

Diskussion:

Paul Meier beantragt, die Abstimmung über die Wahl des Projektes geheim vorzunehmen. Die Gemeindepräsidentin wird nach den Wortmeldungen darauf zurückkommen.

René Garo will richtigstellen, dass die Finanzierung für sein Projekt bereits heute Abend zu 100% sichergestellt ist. Zudem erklärt er, dass eine vinkulierte Aktiengesellschaft vorgesehen ist, was bedeutet, dass nur Einwohner von Feldbrunnen-St. Niklaus Aktionäre sein können. Sollte jemand sterben oder wegziehen, sollte dieser oder die Erben zwar nicht unmittelbar gezwungen sein die Aktien zu verkaufen. Wenn sie diese aber verkaufen wollen, können sie das nur wieder an Einwohner der Gemeinde (gemäss Statuten und Vinkulierung) tun.

Aber es sei richtig, fragt **Anita Panzer**, dass die Aktien in ein paar Jahren auch ausserhalb der Gemeinde sein können. Dies bejaht **René Garo**, ist sich aber sicher, dass die Aktien nicht auf der ganzen Welt verstreut sein werden.



Thomas Schluiep möchte die Aussage von René Garo präzisieren. Zuvor habe dieser von 20 Aktionären gesprochen, welche 2,2 Mio. Franken gezeichnet hätten, was einen Schnitt von 110'000 Franken pro Aktionär ergibt. Zwei davon seien durch René Garo mit 10% und Pascal Steiner mit 10% schon gegeben. Damit ist bereits eine halbe Million vergeben. Thomas Schluiep befürchtet, dass es sehr wenige kleine Aktionäre, dafür eher grosse Aktionäre geben wird. In dieser Schwierigkeit sah der Gemeinderat das Problem. Grosse Aktienpakete von beispielsweise 250'000 Franken können dann wiederum nur durch potente Einwohner übernommen werden. Er kann sich nicht vorstellen, genügend kleinere Aktionäre dafür in Feldbrunnen zu finden. Die Absicht sei wohl gut, aber für die praktische Umsetzung sieht Thomas Schluiep grosse Schwierigkeiten. **René Garo** erwidert, dass sie diesbezüglich im Gemeinderat nie richtig angehört wurden. Er habe vorgängig gesagt, dass für die fehlenden 250'000 Franken bereits Personen vorhanden sind, die bereit wären, den Fehlbetrag zu übernehmen. Deshalb könne er beruhigt sagen, dass die Finanzierung gesichert ist. Ihr ernsthaftes Anliegen sei es, möglichst viele kleine Aktionäre zu gewinnen. Es gebe noch rund 100 Anteile à Fr. 2'500.00, welche noch nicht gezeichnet sind. Falls ihr Projekt angenommen werde, sollen doch interessierte Anwesende einen der aufgelegten Zettel mitnehmen und Aktien zeichnen. Zudem sage ja niemand, dass grosse Pakete nur als Ganzes verkauft werden können. Der Verwaltungsrat der Aktiengesellschaft hat die wichtige Aufgabe Käufer in der Gemeinde zu finden, wenn jemand seine Aktien verkaufen will. Vielleicht könnte der Newsletter der Gemeindepräsidentin dazu dienen, dies bekannt zu machen, schliesst er seine Ausführungen.

René Rudolf ist mit Thomas Schluiep insofern nicht einverstanden, dass es sicher Personen in Feldbrunnen gibt, die 250'000 Franken zeichnen möchten. Bei 5 % Rendite sei dies sehr interessant. Es sei auch kein Geschenk der Aktiengesellschaft, denn diese müsse gut arbeiten, um eine entsprechende Rendite zu erwirtschaften.

Anita Panzer bemerkt in diesem Zusammenhang, dass das Thema Beteiligung im Gemeinderat besprochen wurde und dieser einhellig der Meinung war, dass sich die Gemeinde nicht an der Aktiengesellschaft beteiligen soll. Es sind dafür keine flüssigen Mittel vorhanden. Das Geld aus dem Landverkauf solle für die Entschuldung der Gemeinde verwendet werden. Gerade von René Garo wurde mehrmals moniert, dass die Gemeinde zu hohe langfristige Schulden habe.

Rolf Steiner empfindet die heutige Ausgangslage als sehr spannend. In Bezug auf die vorliegenden Projekte gibt es einige subjektive Gründe, um für das eine oder andere zu stimmen. Worüber heute abgestimmt werde, sei etwas ganz anderes: bringt es die Gemeinde zustande, etwas Ausserordentliches für die Gemeinde und innerhalb der Gemeinde zu tun? Bereits die Diskussion darüber sei grossartig. In Flumenthal, das könne er als ehemaliger Gemeindepräsident sagen, sie dies gar niemandem in den Sinn gekommen, so etwas zu realisieren. Zusammen etwas zustande zu bringen, ist für ihn fantastisch. Das Projekt mit der Pensionskasse zu realisieren sei zwar einfacher für den Gemeinderat aber ein ideeller Wert könne nicht aufgrund der Einfachheit einfach weggestossen werden. Deshalb bittet Rolf Steiner, die Chance mit dem Projekt Garo/Steiner zu packen.



Martha Limacher gibt zu bedenken, dass die Aktienidee von René Garo zwar schön und gut sei, es gehe aber grundsätzlich ums Projekt. Passt das Projekt auch der Bevölkerung, fragt sie sich. Die Privatsphäre werde darin sehr in Frage gestellt. Es gebe keinen Gemeinschaftsraum. Für sie fehlen Räumlichkeiten für Anlässe in der Gemeinde. Sie fragt die Gemeinde, ob diese Räumlichkeiten, ausser dem Vereinslokal, für Darbietungen zur Verfügung stellen könne.

Thomas Schluop geht nochmals auf das Votum von Rolf Steiner ein. Der GR habe es sich nicht einfach gemacht. Primär wollte er, wenn das Land schon verkauft wird, dass etwas Gefälliges, gestalterisch Gutes realisiert wird. Ein weiterer Punkt sei die aktuelle Ortsplanungsrevision. In diesem Rahmen wird überlegt, wie der ganze Dorfkern attraktiver gestaltet werden kann. Das Projekt der Pensionskasse kann, auch gemäss schriftlicher Aussage von Architekt Dieter Felber, viel besser in den Dorfkern mit Dorfplatz integriert werden. Auch deshalb sei der Entscheid des Gemeinderates zu Gunsten der Pensionskasse gefallen. Weiter spricht Thomas Schluop das Votum bezüglich geheimer Abstimmung von Paul Meier an. Die Abstimmung sei sehr stark mit Emotionen verbunden, deshalb will auch er beliebt machen, dies geheim zu tun.

Alois Müller warnt vor der Illusion von 5% Rendite, dies sei ein Lockvogel. Er fragt sich was passiert, wenn von 16 Wohnungen im Schnitt eine Wohnung leer steht, was passiert, wenn die Hypothekarzinsen nach 5 – 10 Jahren auf 5 - 6% steigen oder was passiert mit den Gründungskosten und den Kosten für das Betreuungskonzept. Es soll niemand an eine solche Rendite glauben. Es gebe in Solothurn und Umgebung immer wieder Leute, die solchen Lockrufen nachrennen. Für ihn sei dies absolut unglaublich.

Für **Adrian Zbinden** geht der Kerngedanke der Idee Wohnen am Dorfplatz in der Diskussion über die Finanzierung verloren. Im Projekt, welches realisiert werde, leben Menschen. Die Zielgruppen sind seit Jahren klar definiert. Es sind in erster Linie Menschen in einem gewissen Alter, die entsprechende Wohnbedürfnisse haben. Dieser Aspekt ist etwas unter das Eis geraten. Er spricht den Architekten, Dieter Felber, direkt an: Er habe die beiden Projekte sehr gut angeschaut und wenn er in 20 Jahren in eine solche Wohnung gehen müsste, welches Projekt er wohl bevorzugen würde. **Dieter Felber** erklärt, er habe die Antwort indirekt bereits gegeben, er favorisiere eindeutig die Wohnungen der Pensionskasse, da sie heller sind und architektonisch mehr Qualität haben. Er ergänzt dass das Projekt Garo/Steiner mit dem L-Grundriss einen Haken habe. Es gebe Eckwohnungen im Winkel, welche gegen Norden ausgerichtet sind. Die Entscheidung sei natürlich individuell, aber seiner Meinung nach sprechen einige architektonische Argumente für das Projekt der Pensionskasse.

René Rudolf kommt noch einmal auf die Sicherheit, respektive das Risiko der 5% - Rendite zurück. Dieses Risiko gebe es bei der Pensionskasse auch, nur dass dieses bei der Pensionskasse bleibe. Bei jedem solchen Geschäft gebe es Risiken, das sei nicht zu bestreiten.

Er spricht weiter Thomas Schluops Aussage an, wonach dieser etwas Schönes für die Gemeinde wolle. Für René Rudolf sind die 3,5 geschossigen Baukörper des Projekts der Pensionskasse wie eine Faust auf's Auge. Er fragt sich, welche Entscheide heute gefällt werden müssen. Er sei sich wie an einem Architekturwettbewerb vorgekommen.



Es sei doch nicht relevant wo Kontainer oder Geranien hingestellt werden können, sondern ob sich ein Objekt ins Ortsbild und die Nachbarschaft einfüge. Er als direkt betroffener Nachbar empfindet das Projekt der Pensionskasse diesbezüglich als schlechter gelöst.

Thomas Schlupep widerspricht. Beim Architekturwettbewerb vor zwei Jahren war es ein ganzer Ausschuss von Experten, auch Pascal Steiner sei dabei gewesen. Diese legten damals grossen Wert darauf, dass die Bauten optimal ins Dorfbild passen. Grosse Bauvolumen, wie solche im Projekt Garo/Steiner, sind schon damals aus dem Wettbewerb ausgeschieden und auch jetzt hat sich wieder bestätigt, dass 2 Baukuben besser sind.

René Garo möchte dem Votum von Alois Müller entschieden entgegentreten. Er weist den Vorwurf einer Mogelpackung seinerseits zurück. In seinem Leben gab es noch nie eine Mogelpackung, betont er. Zur Rendite führt er aus, dass nach bestem Wissen und Gewissen, im Umfeld der heutigen Marktsituation, eine detaillierte Betriebsrechnung für die Aktiengesellschaft und Liegenschaft aufgestellt wurde. Es wurde ein permanenter Leerstand von 5% berücksichtigt. Er bezweifelt aber, dass zu diesen günstigen Konditionen in Feldbrunnen eine solche Wohnung lange leer steht. Bei ihren Berechnungen resultierte sogar eine Rendite von 7%, was er im Übrigen auch bei anderen Miethäusern realisiere, aber in einer eingehenden Diskussion mit Experten wurde entschieden, in der Broschüre eine tiefere Zahl zu schreiben. Es wurde in der Berechnung der Finanzierung mit viel Reserve gerechnet. Anhand seiner Präsentationsfolien untermauert er seine Aussagen noch einmal. Er werde sich selber mit gutem Gewissen daran beteiligen. Im Übrigen habe er die Betriebsrechnung einem ausgewiesenen Experten unterbreitet, welcher die Zahlen auch als realistisch beurteilt.

Jean-Pierre Simmen ist persönlich der Meinung, dass beide Projekte Vor- und Nachteile haben, welche viel Ermessensspielraum offen lassen. Für die klare Meinung des Gemeinderates hat er Verständnis. Die Gemeinde ist aber in einer speziellen Situation, welche er in seinen vielen Jahren in Feldbrunnen so noch nicht erlebt habe. René Garo und Pascal Steiner kommen ihm vor wie in der Löwengrube. Er plädiert dafür, dass in dieser Diskussion die Vorteile des Projekts Garo/Steiner nicht vergessen werden. Insbesondere Rolf Steiners Votum sei für ihn ein wichtiger Aspekt.

Katharina Clemmensen hebt hervor, dass es beim Projekt Garo/Steiner 16 statt 14 Wohnungen, mehr und günstigere Einstellhallenplätze sowie 3 Attikawohnungen statt nur 2 Attikawohnungen gibt. Dies seien alles Vorteile, welche für dieses Projekt sprechen.

Felix Truninger ist von der Idee der Trägerschaft in der Gemeinde überzeugt. Er sieht darin eine Chance für Gemeinde. Er findet es schade, dass der Gemeinderat die Tatsache nicht berücksichtigt hat, dass wenn die Aktiengesellschaft arbeite, auch Steuern eingenommen werden. Zudem sei es unseriös, Anlagetipps entgegennehmen zu müssen von Vertretern der Pensionskasse Solothurn, welche selber krank sei, Schulden habe und mit Steuergeldern saniert werden müsse. Über Jahre hinweg wurden Milliardenverluste gemacht und gleichzeitig kann in der Zeitung gelesen werden, dass die Manager Lohnerhöhungen erhalten. Diese Punkte müssen seiner Meinung nach auch berücksichtigt werden, daher plädiert er für das Projekt Garo/Steiner.



Anita Panzer entgegnet, dass auch die Gemeinde die Finanzierungen geprüft hat. Die Idee „von der Gemeinde für die Gemeinde“ sei durchaus sympathisch. Der Nachkommenschaft werde aber vor allem das Ortsbild weitergegeben. Deshalb hat der Gemeinderat seine eindeutige Empfehlung abgegeben.

Heinz Brunner schliesst sich der Aussage von Jean-Pierre Simmen an. In vielen Sitzungen der Spezialkommission Wohnen am Dorfplatz wurde ein Betreuungskonzept erarbeitet. Ein solches habe er beim Projekt Garo/Steiner in den schriftlichen Unterlagen gefunden, im Gegensatz zum anderen Projekt.

Anita Panzer informiert, dass bei beiden Projekten ein Konzept für Altersdienstleistungen umgesetzt werde. Das, welches vom Projekt Garo/Steiner aufgenommen wurde, entspricht demjenigen, welches von der Kommission weitergegeben wurde. Aber auch im anderen Projekt werde es so umgesetzt.

Zum Schluss hält **Jan Rimmo** fest, dass das Fazit von Architekt Dieter Felber bemerkenswert sei: Dieser musste den Dorfplatz suchen, so gehe es ihm auch. Vielleicht müsste die Gemeinde jetzt endlich ein Projekt für den Dorfplatz realisieren. Auch er sei für das Projekt Garo/Steiner.

Nachdem es keine weiteren Voten aus der Versammlung gibt, lässt die Gemeindepräsidentin über den Antrag auf geheime Abstimmung von Paul Meier abstimmen. Sie informiert, dass gemäss §34 des Gemeindegesetzes 1/5 der Stimmberechtigten eine geheime Abstimmung verlangen können. Es müssten heute also mindestens 26 Personen sein.

70 Personen bezeugen mit Handzeichen, dass sie für eine geheime Abstimmung sind, damit wird dem Antrag von Paul Meier stattgegeben.

Die Gemeindeschreiberin hat eine Urne und entsprechende Stimmzettel vorbereitet. Das Wahlbüro besteht aus den Stimmzählerinnen Ingrid Würzler und Beatrice Fröhlicher sowie der Gemeindepräsidentin Anita Panzer und der Gemeindeschreiberin Karin Weibel.

Jedem und jeder Stimmberechtigten (130 Personen) wird ein Zettel ausgeteilt. Die ausgefüllten Stimmzettel werden wieder eingesammelt und dann vom Wahlbüro ausgezählt.

Die Gemeindepräsidentin bittet die Anwesenden um Ruhe und verkündet das Ergebnis: Es wurden total 130 Wahlzettel abgegeben. Auf 4 Zetteln wurden beide Projekte gestrichen. 53 Wahlzettel enthielten das Projekt der Pensionskasse Solothurn und 73 das Projekt Garo/Steiner.

Damit ist das Projekt Garo/Steiner von der Gemeindeversammlung gewählt.

Nach einem Applaus für das Siegerprojekt bedankt sich Anita Panzer bei beiden Projektverfassern für ihr grosses Engagement.



	<p>René Garo bedankt sich für das Vertrauen und den Entscheid der Stimmberechtigten, auch im Namen von Pascal Steiner. Beim Team des Projekts Pensionskasse bedankt er sich für den fairen Wettbewerb. Mit Freude gehe man an die Realisierung des Projekts. Als erstes wird zusammen mit dem Gemeinderat der Kaufvertrag mit den Auflagen ausgearbeitet und abgeschlossen, danach werden die Details im Projekt geplant und Baubewilligungsverfahren in Angriff genommen. Dies werde etwa 5 – 6 Monate dauern. Wenn die Baubewilligung erteilt ist, können die Interessenten Aktien zeichnen. Ziel ist es 100 Eigentümer zu finden. René Garo ist der Meinung, dass sich die Gemeinde an der Finanzierung beteiligen soll und schlägt eine Konsultativabstimmung vor. Anita Panzer entgegnet, dass der Gemeinderat, wie bereits ausgeführt, keine Beteiligung beabsichtige. René Garo könne aber schriftlich eine Motion einreichen, wenn er dies wolle.</p> <p>d) Beauftragung des Gemeinderats mit der Umsetzung der Beschlüsse samt Abschluss der notwendigen Verträge (z.B. Kaufvertrag, Vertrag bzgl. der Einhaltung des Vermietungskonzepts und der dargelegten Mietpreise, keine Überführung in Eigentum, Vermittlung weiterer Dienstleistungen).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Der Gemeinderat beantragt Ihnen, ihn mit der Umsetzung der heute gefassten Beschlüsse zu beauftragen, insbesondere, die Grundstücke GB Nr. 102, 141 und 447 an den ausgewählten Projektverfasser/Investoren unter Auflagen zu verkaufen, den Kaufvertrag abzuschliessen, die Auflagen (Mietpreise, Vermietungskonzept, keine Überführung in Eigentum, Vermittlung weiterer Dienstleistungen etc.) vertraglich festzuhalten und die Umsetzung des Projekts gemäss den Beschlüssen der Gemeindeversammlung zu überwachen.</p> </div> <p>Abstimmung: Die Gemeindeversammlung stimmt dem Antrag des Gemeinderats mit 126 Stimmen und keiner Gegenstimme zu.</p> <p>e) Schlussabstimmung: Landverkauf, Umsetzung des Siegerprojekts, Beauftragung des Gemeinderats</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Wollen Sie die Grundstücke GB Nr. 102, 141 und 447 inkl. Ausnützungsziffertransfer an den ausgewählten Projektverfasser/Investoren unter Auflagen verkaufen, das Siegerprojekt umsetzen und den Gemeinderat mit der Umsetzung der heute gefassten Beschlüsse beauftragen?</p> </div> <p>Abstimmung: Die Gemeindeversammlung stimmt dem Antrag einstimmig zu.</p>	
6.	<p>Verschiedenes und Mitteilungen</p> <p>Die Rechnungsgemeindeversammlung mit der Abstimmung über das Räumliche Leitbild findet am Dienstag, 24. Mai 2016 statt.</p> <p>Bruno Bessire möchte vom Gemeinderat periodisch über das Projekt Wohnen am Dorfplatz informiert werden. Anita Panzer versichert, dass dies selbstverständlich ist.</p> <p>Im Anschluss sind alle zum traditionellen Umtrunk, welcher der Gemeinderat ausschenkt, eingeladen.</p>	



Schluss der Versammlung: 22.05 Uhr

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:

Verteiler:

Gemeindepräsidentin
6 Gemeinderäte
Finanzverwalterin
Gemeindeschreiberin
Gemeindebüro: Akten