



Protokoll Bürgerrat Deitingen

(ausserordentliche Sitzung)

5. Sitzung der Amtsperiode 2017 – 2021

6. Dezember 2017, 19.45 Uhr, Forsthaus

Vorsitz: Schläfli-Kocher Urs, Bürgerpräsident

Protokoll: Galli Regula, Bürgerschreiberin

Anwesend: Kofmel Gerold, Finanzverwalter

CVP Flury-Frölicher Christian
Gobet-Hochuli Philippe
Juchli-Kiefer Christoph

FDP Baumgartner-Hubler Karin
Kofmel-Jäggi Martin
Schreier-Marti Markus

Gäste: Felber Ivan Ersatz FdP
Moser Stephan Ersatz CVP

Zu Traktandum 1:
Schärli Jürg Gemeinderat Einwohnergemeinde,
Ressort Bau, Raumordnung und Umwelt

Traktanden

1. Offene Fragen Projekt Stöcklimatt
2. Verschiedenes

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Offene Fragen Projekt Stöcklimatt	41
2. Verschiedenes	
2.1 Kulturverein Deitingen – Anfrage	48
2.2 Hilari 2018	49
2.3 Arbeitsgruppe Reorganisation Waldeigentümer im Wasseramt	49
3. Aufträge / Pendenzen	50
4. Termine / Abwesenheiten	50

Schläfli Urs begrüsst die Anwesenden zur Sitzung, einen besonderen Gruss geht an Schärli Jürg, Gemeinderat der Einwohnergemeinde. Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

1. Offene Fragen Projekt Stöcklimatt

Gobet Philippe, Präsident Arbeitsgruppe Stöcklimatt führt durch dieses Traktandum.

Durch Frau Asperger und Gobet Philippe wurde ein provisorischer Fragekatalog entworfen, welcher als Grundlage für die Ausschreibung (Pflichtenheft) dient. Dieser Entwurf wurde den Räten zugestellt zwecks Sitzungsvorbereitung und Einbringung von Fragen. Der überarbeitete Fragebogen wurde wiederum allen Räten sowie Schärli Jürg z.Hd. der Planungskommission zugestellt.

Die Diskussionen zu den einzelnen Fragen werden hier nicht notiert, lediglich die Fragen und Abstimmungen.

Die Fragen, welche die Einwohnergemeinde betreffen, wurden gemäss Schärli Jürg an der Sitzung der Planungskommission vom 5. Dezember 2017 behandelt. Diese Fragen (Nr. 7 und 8) werden heute vorrangig behandelt und Schärli Jürg verlässt anschliessend die Sitzung wieder.

Frage 1: Perimeter

Soll das ganze Areal des heutigen Gestaltungsplanes, das Areal der heutigen Bauzone oder das entsprechend der Bauzonenfläche flächengleich bereinigte Areal im Studienauftrag beplant werden?

- a. Das ganze Areal des heutigen Gestaltungsplanes
- b. Das entsprechend der Bauzonenfläche flächengleich bereinigte Areal
- c. Nur Mehrfamilienhäuser
- d. Mehrfamilienhäuser inkl. gemeinsame Infrastruktur für ganze Überbauung (z.B. Tiefgarage, wenn gewünscht zentrale Heizung)
- e. Studienauftrag für die Gesamtfläche mit einer Detailplanung der Bauzonenfläche (bereinigt).

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante e

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 2: Nutzung / Bebauungsart / Dichte

Kann davon ausgegangen werden, dass bezüglich der Nutzung, Bebauungsart und Dichte grundsätzlich auf der Variante C aufgebaut werden kann? (Wohnnutzung, ca. 10 Wohneinheiten für EFH oder Doppel-EFH und 1-2 Mehrfamilienhäuser, Ausnutzungsziffer (AZ) 0.5 – 0.6, Überbauungsziffer (ÜZ) 0.3 -0.4)

- a. Grundsätzlich nach der Variante C der Studie Asperger (ARP als i.O. eingestuft)
- b. Grundsätzlich nach den Unterlagen von Frei Bernhard
- c. Mischung zwischen EFH/DFH/MFH
- d. Keine Vorgaben betreffend Bauten, nur Rahmenbedingungen von ARP und Ortsplanung / Zonenreglement der Gemeinde (Wohnnutzung, mit EFH/DEFH und 1-2 MFH)

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante d

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 3: Erschliessung

Für das MFH wird eine Tiefgarage am sinnvollsten sein. Sind die EFH und Doppel-EFH individuell zu erschliessen oder ist eine Parkierung ebenfalls in der Tiefgarage denkbar?

- a. Zentrale Parkierung für alle denkbar
- b. Zentrale Parkierung für alle ist ein Muss
- c. Keine Vorgaben

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante a

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 4: Baurecht

Soll das ganze Areal oder nur Teile der Überbauung im Baurecht abgegeben werden?

- a. Alles im Baurecht
- b. Nur dort wo es sinnvoll ist im Baurecht
(Baurecht nur für EFH und DEFH, MFH bleibt im Eigentum der BG)
- c. Keine Vorgaben

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante b

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 5: Wohnungen Mehrfamilienhaus: Miete oder Eigentum

Sollen im MFH Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen angeboten werden?

- a. Mietwohnungen nach Ausrichtung der Nachfrage (Marktanalyse)
- b. Mix zwischen Miet- und Eigentumswohnung (pro Gebäude einheitlich)
- c. Eigentumswohnungen nach Ausrichtung der Nachfrage (Marktanalyse)

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante a

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 6: Baurechtszins

Welche Vorstellungen von der Höhe des Baurechtszinses hat die BG?

Diese Frage kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden; auf jeden Fall Referenzzins marktkonform und indexiert.

Frage 7: Grundnutzung

Wie ist der aktuelle Stand der Ortsplanung? Kann als Grundnutzung für das Areal die genannten Werte angenommen werden: Ausnutzungsziffer (AZ) 0.5 – 0.6, Überbauungsziffer (ÜZ) 0.3 -0.4? Koordination mit EG und ARP erforderlich?

➤ Schärli Jürg:

Da der Gestaltungsplan die ganze Parzelle, d.h. auch die Reservezone, betrifft, muss die EG noch beim Amt für Raumplanung vom Kanton Solothurn abklären, ob der Gestaltungsplan über die ganze Parzelle aufgehoben wird oder nur über den zur Überbauung geplanten Teil (*Antwort bis 18.12.2017*).

Nach Meinung Schärli Jürg darf der Gestaltungsplan nicht vor der öffentlichen Ausschreibung aufgehoben werden. Die Planungsbüros sollen auch mit dem bisherigen Gestaltungsplan ein Projekt ausarbeiten können und müssen sich im Rahmen der Baureglemente vom Gemeinde und Kanton sowie dem neuen Zonenreglement bewegen. Die EG wird beim Kanton erst die Aufhebung des Gestaltungsplanes beantragen, wenn das geplante Projekt bekannt ist.

Die Einsprachefrist für die Ortsplanung inkl. Zonenreglement ist abgelaufen, der RRB ist jedoch noch ausstehend. Das neue Zonenreglement ist somit bereits rechtskräftig.

- GP Schläfli:
Es interessiert vom ARP zudem, ob der Studienauftrag auch für die Reservezone rechtsverbindlich ist.
- Auftrag an EG:
Abklärungen bei ARP, ob Gestaltungsplan über ganze Parzelle aufgehoben wird inkl. Reservezone

Frage 8: Zonenreglement

Ab wann gilt voraussichtlich das neue Zonenreglement? Ist die Ausnützungsziffer im bestehenden Zonenreglement bereits überprüft bezüglich der Ueberbauungsziffer? Ist es richtig, dass für unseren Studienauftrag bereits das neue Zonenreglement angewendet werden muss?

- Schärli Jürg:
Das neue Zonenreglement ist zwar rechtskräftig mit der Auflage vom 25. September 2017, Einsprachen sind jedoch noch hängig. Zur Zeit sind das alte und das neue Reglement gültig, d.h. Ueberbauungsziffer und Ausnützungsziffer werden momentan angewendet.

Frage 9: Eigene Liegenschaften

Der BR hat sich als Grundsatzentscheid gegen eigene Liegenschaften ausgesprochen. Soll die BG nun doch als Bauherr für Mehrfamilienhäuser agieren?

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Ja.

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 10: Heizung

Welche Heizungsart soll in der Stöcklimatt umgesetzt werden (für MFH / EFH / DEFH)?

- a. Ölheizung
- b. Gasheizung
- c. Schnitzelheizung (MFH/EFH/DEFH, sofern die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann)
- d. Wirtschaftlichste Lösung (Erstellung und Betrieb)
- e. Günstigste Lösung bei der Erstellung
- f. Vertrag mit einem Heizungslieferant (z.B AEK mit langfristigem Vertrag)
- g. Erdsonde

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante c

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 11: Lift

Sollen die Mehrfamilienhäuser mit einem Lift ausgestattet werden?

- a. Ja, Wirtschaftlichkeit muss im Vordergrund stehen
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante a

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 12: Individualverkehr

Sollen die EFH/DFH mit dem privaten Autos erreichbar sein?

- a. Ja, mit eigenem Parkplatz und wo gewünscht mit Autounterständen, Garage usw.
- b. Ja, nur zum Warenumschlag (keine Parkplätze und Autounterstände)
- c. Nein, motorisierte Fahrzeuge sollen zentral unterirdisch parkiert werden
- d. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante d

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 13: Photovoltaikanlage MFH

Sollen die Mehrfamilienhäuser mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet werden?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Nein, jedoch müssen Vorbereitungen für Photovoltaikanlage berücksichtigt werden (Leerrohre und Infrastruktur).

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante c

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 14: Zu-/Wegfahrt

Wie soll die Erschliessung erfolgen?

- a. Über die bestehende Stöcklimattstrasse
- b. Zufahrt von der Luterbachstrasse aus (aktuell nicht möglich)
- c. Zufahrt über die Stöcklimattstrasse, Ausfahrt direkt auf Luterbachstrasse (gemäss Kreisbauamt zu prüfende Variante)
- d. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante d

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 15: Zielgruppe EFH

Welche Zielgruppe wollen wir mit den EFH ansprechen?

- Ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht relevant. Es muss zu gegebener Zeit ein Vergabereglement erstellt werden.

Frage 16: Zielgruppe MFH

Welche Zielgruppe wollen wir mit den MFH ansprechen?

- a. Grössere Wohneinheiten für Familien
- b. Kleinere Wohneinheiten für Singles oder Senioren (eher günstig)
- c. Billige Wohneinheiten für eher sozial schwächere Mieter
- d. Mietwohnungen nach Ausrichtung der Nachfrage (Marktanalyse)

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante d

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 17: Besucherparkplätze

Wo befinden sich die Besucherparkplätze, wenn eine Tiefgarage realisiert wird?

- a. In der Tiefgarage (in einem allgemein zugänglichen Bereich, bedeutet, dass nicht die komplette Tiefgarage abgeschlossen werden kann)
- b. Oberirdisch, damit der Zugang jederzeit sichergestellt ist
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante c

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 18: Begegnungszone

Soll eine Begegnungszone geplant werden?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante c

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 19: Spielplatz

Soll ein allgemeiner Spielplatz in Erwägung gezogen werden?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante b

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 20: Gemeinschaftswaschküche bei MFH

Soll bei den MFH eine Gemeinschaftswaschküche eingeplant werden?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante b

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 21: Schutzraum

Soll ein gemeinsamer Schutzraum für die gesamte Liegenschaft geplant werden?

- a. Ja
- b. Nein
Gesuch zur Schutzraumbefreiung muss an EWG gestellt werden. Grundsätzlich müssen MFH mit Tiefgarage einen eigenen Schutzraum haben.
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante b

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 22: Gebäudeautomationskonzept bei MFH

Soll ein Gebäudeautomationskonzept für die gesamte Liegenschaft erstellt werden (Standards und Einheitsprodukte festlegen)?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante b
Antrag BR Flury: Variante c

Abstimmung: Der Antrag von BR Flury (Variante c) wird einstimmig genehmigt.

Frage 23: Beleuchtung bei MFH

Sollte eine energieeffiziente Beleuchtung berücksichtigt werden?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante c

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 24: Energiespeicherung bei MFH

Sollte eine kurz- und langzeitige Energiespeicherung berücksichtigt werden (Batteriesystem, Power to Gas Anlage)?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante b

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 25: Ladestationen für Elektroauto bei den MFH

Sollen Ladestationen für Elektroautos eingeplant werden?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante b
Antrag BR Flury: Variante c

Abstimmung: Der Antrag von BR Flury (Variante c) wird einstimmig genehmigt.

Frage 26: Strom produzierende Fassade bei MFH

Soll eine Strom produzierende Fassade in Betracht genommen werden?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante b

Antrag BR Flury: Variante c

Abstimmung: Der Antrag der Arbeitsgruppe Stöcklimatt wird
6:1 genehmigt.

Frage 27: Energieeffizienz

Wollen wir einen Energie-Effizienzwert vorgeben?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe
- d. Frage muss mit den Experten geklärt werden (höhere Anforderungen als Standard)

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante d

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 28: Betriebskosten

Sollen bei allen Entscheidungen die Betriebskosten einen hohen Stellenwert haben?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Keine Vorgabe

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante a

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 29: Investitionsvolumen

Wie viel will die Bürgergemeinde investieren?

Durch Schreier Markus wird die Berechnung zum maximal möglichen Investitionspotential präsentiert.

- a. CHF 6.0 Mio.
- b. CHF 6.5 Mio.
- c. CHF 7.0 Mio.

Antrag Arbeitsgruppe Stöcklimatt: Variante b

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Frage 30: Priorisierung der Mieter

Wie soll die Priorisierung der Mieter erfolgen?

- Kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definiert werden, ein entsprechendes Reglement muss zu einem späteren Zeitpunkt ausgearbeitet werden.

Frage 31: Erschliessungskosten

Wie erfolgt die Optimierung der Erschliessungskosten?

- Für die Ausschreibung nicht relevant.

Frage 32: Parkplatz

Erfahrungsgemäss werden mehr Parkplätze benötigt als die Vorgaben vorschreiben. Wie viele Parkplätze pro Baueinheit sollen vorgeschrieben werden?

- Aktuell keine Vorgaben, muss im Verlauf des Projekt beobachtet und evtl. geklärt werden.

Frage 33: Bauliche Vorgaben MFH

Wollen wir bauliche Vorgaben machen?

- Frage muss mit den Experten geklärt werden (höhere Anforderungen als Standard)

Frage 34: Bauliche Vorgaben EFH/DEFH

Wollen wir bauliche Vorgaben machen?

- Keine Vorgabe, wird später im Baurechtsvertrag geregelt.

* * * * *

- **Vertreter Einwohnergemeinde in der Arbeitsgruppe Stöcklimatt:**

Schärli Jürg bekundet Interesse am Einsitz in der Arbeitsgruppe Stöcklimatt.

Abstimmung: Der Bürgerrat beschliesst einstimmig, Schärli Jürg als Mitglied in die Arbeitsgruppe aufzunehmen.

- **Jury (Beurteilungsgremium):**

Der Bürgerrat wünscht einen Vertreter der Einwohnergemeinde in der Jury, vorzugsweise jemand aus der Planungskommission oder der Baukommission. Die Person wurde noch nicht bestimmt.

- **Weiteres Vorgehen:**

18.12.2017 Sitzung Arbeitsgruppe mit dem Experten

2. Verschiedenes

2.1 Kulturverein Deitingen – Anfrage

Mit der Saison 2017/18 startete der Kulturverein Deitingen unter dem Titel sKULpTUR@deitingen ihre Plattform für bildende Künstlerinnen und Künstler auf dem Dorfplatz. Im September wurde auf dem Dorfplatz der Eichenbaum von Kaufmann Jonas positioniert und der Kulturverein hat damit die Aktion „Ein Blatt für Kinder“ (Sternschnuppe) gestartet. Während eines Jahres werden die gespendeten Eichenblätter an den Baum geschweisst. Diese Eichenblätter können für Fr. 10.00 / Stk. erworben werden, davon gehen mind. Fr. 5.00 als Spende an die Kinderhilfe Sternschnuppe.

Der Kulturverein Deitingen fragt nun den Bürgerrat an, ob sie unsere Weihnachtsbaumabgabe vom 16.12.2017 benützen dürfen, um diese Aktion in Erinnerung zu rufen. Seitens Bürgergemeinde würde kein Aufwand anfallen. Der Kulturverein würde an einem Stand Broschüren zum Thema Eichenbaum und Sternschnuppe auflegen.

Der Bürgerrat befürwortet diese Aktion, jedoch unter der Bedingung, dass keine Weihnachtsbaumbezüger zu einer Spende „genötigt“ werden dürfen und dass dies eine einmalige Aktion ohne Präjudiz für weitere Spendenaktionen anlässlich unserer Weihnachtsbaumabgabe ist.

Antrag GP Schläfli: Aktion als einmaligen Anlass genehmigen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit einer Gegenstimme genehmigt

➤ *GP Schläfli: Orientierung Markus Flury, Kulturverein Deitingen*

2.2 Hilari 2018

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde wird anlässlich vom Hilari am 13.01.2018 traditions-gemäss eine Darbietung organisieren. Der Bürgerrat wird angefragt, ob Interesse an einer Teilnahme vorhanden ist.

Von Seiten BR bekundet GP Schläfli Interesse.

2.3 Arbeitsgruppe Reorganisation Waldeigentümer im Wasseramt

BR Gobet hat als Verwaltungsratspräsident der Forstbetrieb Wasseramt AG Einsitz in der Arbeitsgruppe zur Reorganisation der Waldbewirtschaftung im Wasseramt. Er fragt den Bürgerrat an, ob das Sitzungszimmer im Forsthaus für die Sitzungen der Arbeitsgruppe benutzt werden darf.

Abstimmung: Der Bürgerrat ist mit dieser Benutzung einstimmig einverstanden.

3. Aufträge / Pendenzen

1. Präsident

- Reorganisation Waldeigentümer Wasseramt: Traktandieren Januar 2018
- Gesuch Ministrantenreise 2018: Traktandieren Dezember 2017
- Orientierung Kulturverein betr. Spendenaktion
- Abrechnung juristische Abklärungen Asylzentrum traktandieren/budgetieren

2. Bürgerschreiberin

- Organisation Weihnachtsessen
- Termine 2018 auf Homepage und an Hauswartin Flury Andrea, Foyer reservieren, usw.

3. Grubenkommission

- Führt ihre eigene Pendenzenliste

4. Forstverantwortlicher

- Waldputzete mit Primarschule

5. Finanzkommission / Finanzverwalter

6. Bürgerrat

- Stöcklimatt: Fragekatalog studieren

4. Termine / Abwesenheiten

- | | |
|--------------------------------|---|
| • Mittwoch, 13. Dezember 2017 | BR-Sitzung Nr. 6 |
| • Samstag, 16. Dezember 2017 | Weihnachtsbaumabgabe |
| • Mittwoch, 17. Januar 2018 | BR-Sitzung Nr. 7 |
| • Mittwoch, 14. Februar 2018 | BR-Sitzung Nr. 8 |
| • Mittwoch, 14. März 2018 | BR-Sitzung Nr. 9 |
| • Mittwoch, 4. April 2018 | BR-Sitzung Nr. 10 |
| • Mittwoch, 9. Mai 2018 | BR-Sitzung Nr. 11 (Rechnung 2017) |
| • Dienstag, 12. Juni 2018 | Gemeindeversammlung Nr. 2 (Rechnung 2017) |
| • Mittwoch, 13. Juni 2018 | BR-Sitzung Nr. 12 |
| • Mittwoch, 27. Juni 2018 | Seniorenfahrt |
| • Mittwoch, 4. Juli 2018 | BR-Sitzung Nr. 13 |
| • Mittwoch, 8. August 2018 | BR-Sitzung Nr. 14 |
| • Samstag, 1. September 2018 | Bürgertag |
| • Mittwoch, 12. September 2018 | BR-Sitzung Nr. 15 |
| • Mittwoch, 24. Oktober 2018 | BR-Sitzung Nr. 16 (Budget 2019) |
| • Mittwoch, 14. November 2018 | BR-Sitzung Nr. 17 |
| • Dienstag, 27. November 2018 | Gemeindeversammlung Nr. 3 (Budget 2019) |
| • Mittwoch, 12. Dezember 2018 | BR-Sitzung Nr. 18 |
| • Samstag, 22. Dezember 2018 | Weihnachtsbaumabgabe |

Informationsbulletin EG / BG:

Schluss der Sitzung: 22.40 Uhr

BÜRGERGEMEINDE DEITINGEN

Bürgerpräsident

Bürgerschreiberin