



Stöcklimatt News 02

Rückblick

Die Bürgergemeinde befasst sich seit Jahrzehnten mit dem Gebiet Stöcklimatt (Parzelle GB Nr. 242). In den Neunzigerjahren wurde eine Überbauung geplant, welche die Stimmbürger jedoch im 1996 an der Urne verworfen haben. Der damals erarbeitete Gestaltungsplan (RRB 1901 vom 28.06.1994), welcher für das Areal eine Wohnsiedlung mit 2-3 geschossigen Bauten vorsah, hat bis heute noch Gültigkeit.



Lage Gebiet Stöcklimatt: nördlich des Bahnhofs

Der Bürgerrat hat in den letzten Jahren auf vielseitigen Wunsch damit begonnen, das Bauland Stöcklimatt erneut für eine Überbauung vorzubereiten und zu erschliessen. Auf dem rund 2 ha grossen Areal, welches ca. zur Hälfte als Bauland respektive als Reservezone im Zonenplan eingetragen ist, besteht jedoch noch der obenerwähnte Gestaltungsplan. Gerne würde der Bürgerrat gemäss Grundnutzung (Wohnzone W2) des Bauzonenplanes auf diesem Areal neu Ein- oder Doppel-einfamilienhäuser ermöglichen. Dieses Vorhaben wurde jedoch u.a. durch das Amt für Raumplanung (ARP) relativiert. In der heutigen Zeit ist, auch in ländlichen Gebieten wie Deitingen, bei einer Arealüberbauung in dieser Grösse, eine Überbauung mit mehrheitlich Einfamilienhäusern nicht mehr umsetzbar.



Aufteilung Bauland im Westen und Reservezone im Osten

Das Motto lautet: "Verdichtetes Bauen". Unter dieser Voraussetzung musste der Bürgerrat von seinem ursprünglichen Ziel, Ein- und Doppel­ein­familien­häuser zu ermöglichen, abweichen und ein Projekt für eine Überbauung starten. In der Folge hat der Bürgerrat verschiedene Überbauungen mit verdichtetem Bauen geprüft und für Deitingen als nicht zweckmässig eingestuft.

Anlässlich der Bürgergemeindeversammlung vom 28.11.2017 wurde die Öffentlichkeit erstmals über das neue Projekt Stöcklimatt informiert. Eine Kurzfassung davon ist auf unserer Homepage unter <http://www.deitingen.ch/de/buergergemmain/aktuellesbg/projektstoecklimatt> veröffentlicht. An der gleichen Stelle werden zukünftige Informationen folgen.

Aktueller Stand des Projekts

Seit der Vorstellung des Projekts anlässlich der Bürgergemeindeversammlung hat sich die Arbeitsgruppe Stöcklimatt mit dem beigezogenen externen Expertenteam intensiv mit der Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen für eine Teilüberbauung des Areals befasst. Mit einer verdichteten Teilüberbauung wird die Grundlage geschaffen, dass der verbleibende Teil mit den angestrebten Ein- und/oder Doppel­ein­familien­häusern überbaut werden kann. Dabei gilt es, sich mit Punkten wie Heizungsart, Wohnungsanzahl und Wohnungsgrössen oder Kostenvorgaben auseinander zu setzen. Im Vordergrund bei den Entscheidungen stand immer: **"Nicht was möglich ist wird angestrebt, sondern was langfristig am wirtschaftlichsten ist"**. So hat sich die Arbeitsgruppe Stöcklimatt und der Bürgerrat unter anderem mit folgenden Themen beschäftigt und diese verabschiedet:

- Das/die Mehrfamilienhäuser sollen als Mietwohnungen erstellt werden und im Eigentum der Bürgergemeinde bleiben.
- Es wird ein Wohnungsmix von 15 – 18 Wohnungen angestrebt. Diese teilen sich wie folgt auf:
 - 2 ½ Zimmer Wohnungen (ca. 25 %)
 - 3 ½ Zimmer Wohnungen (ca. 50 %)
 - 4 ½ Zimmer Wohnungen (ca. 25 %)
- Die Wohnungen müssen rollstuhlgängig und mit einem Personenaufzug erschlossen werden.
- Die restlichen Gebäude, d.h. die Ein- und Doppel­ein­familien­häuser, sollen später im Baurecht realisiert werden.
- Mindestens für das/die Mehrfamilienhäuser wird eine Holzschnitzelheizung gefordert. Die Wirtschaftlichkeit für die Erweiterung auf die restlichen Gebäude muss geprüft werden.
- Bei einem Projekt dieser Art müssen gemäss gültigen Vorgaben Fach- und Sachpreisrichter eingesetzt werden. Wobei die Anzahl Fachpreisrichter immer in der Überzahl sein müssen.
 - Fachpreisrichter sind Fachspezialisten, welche das Vorhaben, oder Teile davon, mehrheitlich selbstständig umsetzen könnten.
 - Sachpreisrichter sind Personen, welche die Interessen des Bauherrn vertreten. Der Bürgerrat hat dazu folgende Personen aus der Arbeitsgruppe Stöcklimatt bestätigt:
 - Philippe Gobet, Vertreter Bürgergemeinde
 - Jürg Schärli, Vertreter Einwohnergemeinde
 - Ersatz-Sachpreisrichter: Markus Schreier (BG) und Bruno Eberhard (EG)



Mitglieder Arbeitsgruppe Stöcklimatt (AGS) und Sachpreisrichter (SPR): Philippe Gobet (Präsident AGS+SPR), Bruno Eberhard (Ersatz SPR), Markus Schreier (AGS+Ersatz SPR), Karin Baumgartner (AGS), Jürg Schärli (AGS+SPR), Urs Schläfli (AGS)

Als Basis für die Weiterarbeit dient die städtebauliche Studie vom 30. August 2016. Diese hat der Bürgerrat erstellen lassen, nachdem die ersten Ideen mit ausschliesslich Ein- und Doppelfamilienhäusern verworfen werden musste. Die Studie wurde vom ARP zur Weiterbearbeitung freigegeben. Gestützt auf diesen Verdichtungsvorgaben kommt die Bürgergemeinde nicht darum herum, ein- oder mehrere Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Das zu erwartende Architekten-Honorar für die Realisierung des Bauvorhabens erreicht mit Sicherheit den Schwellenwert für ein offenes / selektives Verfahren nach dem Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Submissionsgesetz) sowie der Submissionsverordnung des Kantons Solothurn. Dies hat zur Folge, dass neben zusätzlichen Kosten auch eine längere Projektzeit auf die Bürgergemeinde zukommt.

Ein Wettbewerbs- oder Studienauftrag stand zur Diskussion. Der Bürgerrat hat sich, gestützt auf Erfahrungen aus anderen Wettbewerben und auf Empfehlung des beigezogenen Expertenteams, für den Studienauftrag entschieden. Der Studienauftrag wird von 3 bis 5 Teams parallel bearbeitet.

Mit dem Studienauftrag soll einerseits ein ortsbaulich überzeugendes und nachhaltiges Gesamtkonzept für die Entwicklung des Gebiets Stöcklimatt für verschiedene Wohnformen erarbeitet werden, und zudem ein auf dem Gesamtkonzept basierender architektonisch hochwertiger und wirtschaftlich optimierter Projektvorschlag für Mehrfamilienhäuser zur Miete aufgezeigt werden. Eine organisatorisch und wirtschaftlich durchdachte Lösung wird dabei ebenso angestrebt, wie die optimale Ausnützung der zur Verfügung stehenden Landfläche.

Das Gesamtkonzept soll zudem als Grundlage für die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes dienen.

Mit dem Studienauftrag werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- ein ortsbaulich überzeugendes Gesamtkonzept für das Areal;
- qualitativ und wirtschaftlich optimierte Mehrfamilienhäuser;
- nachhaltige Lösungsansätze, die hohe architektonische, ortsbauliche und ökonomische Kriterien zu erfüllen haben.

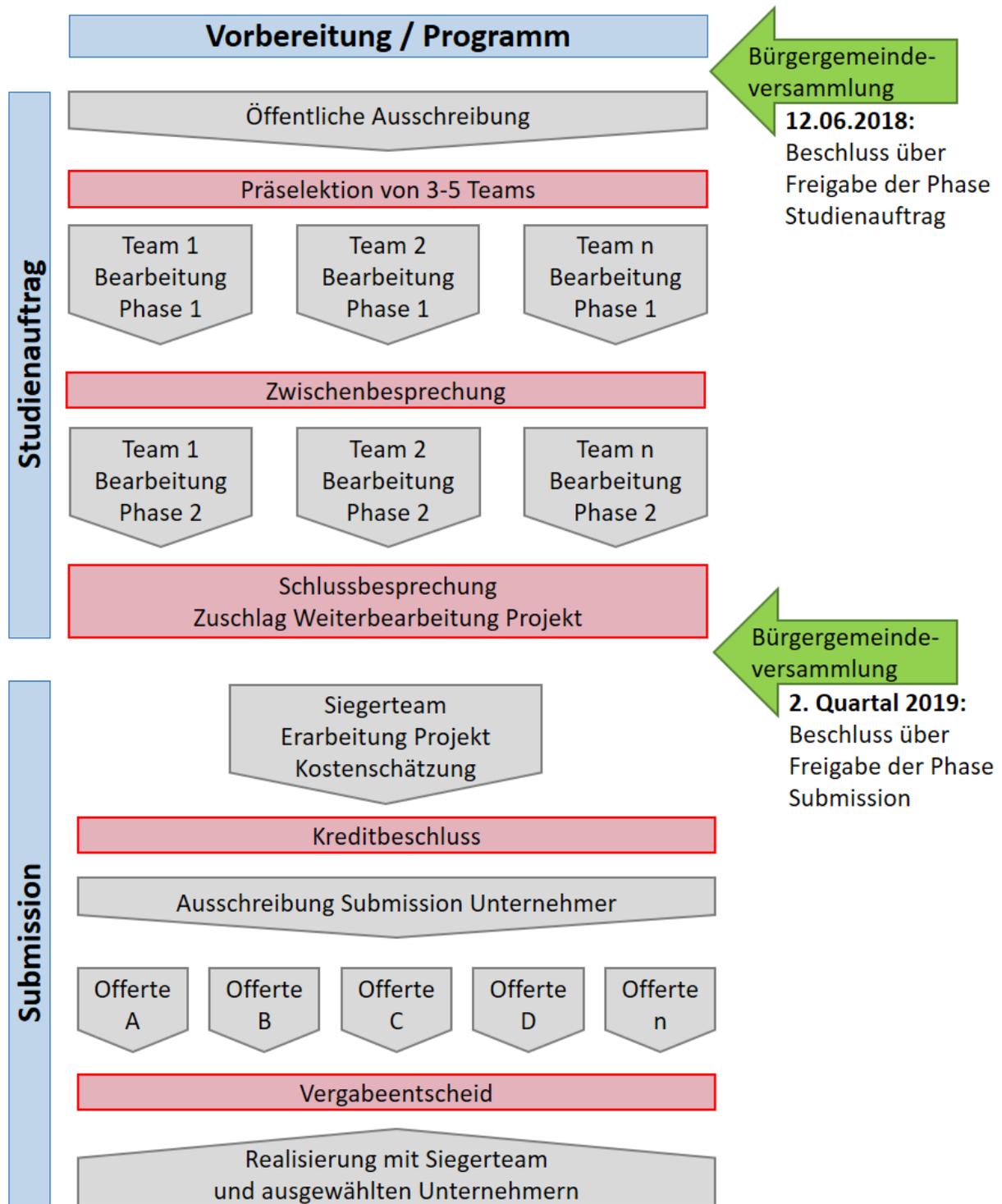
Projektkosten

Die Gesamtkosten vom Projektbeginn bis zum Beginn der Phase Studienauftrag belaufen sich auf ca. CHF 60'000.-. Bis Ende der Phase Studienauftrag belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. CHF 230'000.-. Bis zur geplanten Urnenabstimmung im 2019 werden Gesamtkosten von ca. CHF 300'000.- anfallen.

Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen ist grösstenteils durch die gesetzlichen Fristen vorgegeben. Die beigelegte Tabelle/Abbildung zeigt die einzelnen Tätigkeiten mit den wichtigsten Terminen.

| Zeitraum | Aktivität |
|---------------------|---|
| 18.12.17 - 30.04.18 | – Arbeitsgruppe erarbeitet Programm – Fach- und Sachpreisrichter werden bestimmt – Grundlagen (geologische Modelle, Pläne etc.) werden bereitgestellt |
| 09.05.18 | Beschluss Bürgerrat zu Beurteilungsgremium und Programm |
| 12.06.18 | Beschluss Bürgergemeindeversammlung über Freigabe der Phase Studienauftrag |
| ca. 22.06.18 | Publikation der Ausschreibung auf SIMAP |
| 07.09.18 | Startveranstaltung mit Teams |
| 08.09.18 - 28.10.18 | Erarbeiten Studienauftrag Phase 1 |
| 29.10.18 | Zwischenbesprechung der Phase 1 |
| 30.10.18 - 19.12.18 | Erarbeiten Studienauftrag Phase 2 |
| 20.12.18 - 20.01.19 | Prüfen der Unterlagen |
| 21.01.19 | Schlussbesprechung mit den Teams |
| ca. 22.03.19 | Ende der Beschwerdefrist |
| 2. Quartal 19 | Beschluss Bürgergemeindeversammlung über Freigabe der Phase Submission |



Terminplan für weiteres Vorgehen (Stand 09.05.2018)