
Gemeinderat

Protokoll des Gemeinderates Zuchwil

33. Sitzung vom Donnerstag, 9. Juni 2016, 19:30 bis 22:10 Uhr

Vorsitz	Stefan Hug, Gemeindepräsident
Protokoll	Marti Felix, Gemeindeschreiber
Anwesend	Andreoli Yolanda, Auderset Silvio, Brunner Daniel (<i>FDP; Ersatz</i>), Grolimund Daniel, König Zeltner Cornelia, Kuhn-Hopp Sigrun, Lerch Markus (<i>Ersatz</i>), Marti Patrick, Mühlemann Vescovi Tamara, Obi Heinrich, Rüsics Carlo, Schaller Heinz, Schibler Joggi Beatrice, Schöni Stephan (<i>Ersatz</i>), Sieber Roland, Studer Benjamin (<i>Ersatz</i>), Unold Jäggi Regine, Vuille Jean-Baptiste, Weber Claudia, Weyeneth Philippe, Wittwer Amanda, Ziegler Bruno
Entschuldigt	Affolter Reto, Bennett Cadola Karen, Hofer Christine, Tschui Manfred
Gäste	Gremlich Daniel
Presse	Reimann Lea, Solothurner Zeitung
Berichterstatte	Ambühl Gilbert, Leiter TF SZZ, Trakt. 2.1; Baumann Peter, Leiter ABP, Trakt. 4; Grossenbacher Thomas, Trakt. 4; Hofer Jürgen, VR SZZ AG, Trakt. 2.1 und 2.2; Jäggi Urs, Direktor SZZ, Trakt. 2.1 und 2.2; Kilchenmann Jürg, VR-Präsident SZZ AG, Trakt. 2.1 und 2.2; Lochbaum Jens, FW-Kdt, Trakt. 3, Weber Walter, WAM, Trakt. 4

Traktanden

1	Protokoll Nr. 31 vom 28.04.2016 und Nr. 32 vom 19.05.2016	Beschluss-Nr. 290
2	Mitteilungen und Informationen	Beschluss-Nr. 291
	2.1 Task Force SZZ; Freibad: Varianten (<u>vertraulich</u>)	
	2.2 Informationen SZZ; Investitionen (<u>vertraulich</u>)	
	2.3 Mitteilungen Nrn. 128 – 131	
3	Dienst- und Gehaltsordnung; Anpassung Feuerwehr	Beschluss-Nr. 292
4	Riverside; Genehmigung Landverkauf Widi und raumplanerisches Teilleitbild, Antrag z.Hd. GV	Beschluss-Nr. 293
5	Gemeindeversammlung vom 27.06.2016; Genehmigung Traktandenliste und Termin der Rechnungs-GV	Beschluss-Nr. 294

Die Traktandenliste wird vom Gemeinderat stillschweigend genehmigt.

EINWOHNERGEMEINDE ZUCHWIL

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Stefan Hug

Felix Marti

Beschluss-Nr. 290 - Protokoll Nr. 31 vom 28.04.2016 und Nr. 32 vom 19.05.2016

Das Protokoll Nr. 31 vom 28.04.2016 wird mit Verdankung an den Verfasser mit 21 Stimmen bei 2 Stimmenthaltungen genehmigt.

Das Protokoll der 32. Sitzung vom 19.05.2016 steht aufgrund eines hängigen Ergänzungsantrages erst anlässlich der nächsten Sitzung zur Genehmigung.

Beschluss-Nr. 291 - 2. Mitteilungen und Informationen; 2.1 Task Force SZZ; Freibad (Varianten); 2.2 Informationen SZZ; Investitionen; 2.3 Mitteilungen Nrn. 128 - 131

Die beiden Informationsgeschäfte Nrn. 2.1 und 2.2 wurden bereits im Voraus als vertraulich deklariert. Ausser dem Gemeinderat, dem Gemeindeschreiber und den Berichterstattenden befinden sich anlässlich der Behandlung dieser beiden Themen keine weiteren Personen im Saal.

2.1 Task Force SZZ; Freibad (Varianten)

Infolge des als vertraulich deklarierten Geschäftes wurde auf einen Versand von schriftlichen Unterlagen vor der Sitzung an den Gemeinderat verzichtet.

Mithilfe einer PowerPoint-Präsentation, welche dem Urprotokoll beiliegt, beginnt der Leiter der TF SZZ, **Gilbert Ambühl**, seine Ausführungen mit einem Blick auf die Ausgangslage und das Vorgehen der Task Force in dieser Sache. Beim Aufzeigen der verschiedenen Szenarien wird er unterstützt durch den Direktor des Sportzentrums, **Urs Jäggi**, welcher seinerseits die Ergebnisse im Detail erläutert. Er geht dabei auch auf die Auswirkungen der einzelnen Szenarien auf den Betrieb des Sportzentrums ein und gibt die Einschätzung der Task Force wieder. Abschliessend widmet sich Gilbert Ambühl den sich stellenden strategischen Fragen sowie dem weiteren Vorgehen.

Wortbegehren

Heinz Schaller dankt der Task Force für ihre Arbeit. Man steckt im Dilemma und fühlt sich ob der möglichen Szenarien beinahe wie an einem Gabentisch. Es stellt sich die Frage, welche Leistungen erbracht werden müssen, um am Gabentisch eines dieser Pakete auslesen zu können, sprich hat sich die Task Force auch Gedanken zur Finanzierung gemacht? Mit Blick auf die Situation, wie sich diese im Moment präsentiert, bestätigt **Gilbert Ambühl**, dass das Vorgehen sein wird wie immer: Die Infrastruktur gehört der Gemeinde, und wenn diese einer Erneuerung bedarf, hat die Gemeinde diese zu finanzieren. Selbst wenn wir uns noch in diesem Jahr zu einem Wechsel des Betriebsmodells entschliessen sollten, werden wir bis Ende Jahr keinen Partner gefunden haben, welcher uns hilft, diese Sanierung zu finanzieren. Bedingt durch den Zeitfaktor, welcher ein Zuwarten mit der Sanierung nicht zulässt, sieht die Task Force keine andere Möglichkeit, als dass die EGZ die Sanierung finanziert. Zum zeitlichen Rahmen führt **Urs Jäggi** aus, dass sich das Freibad bekanntlich in einem schlechten Zustand befindet. Um den Badebetrieb aufrechterhalten zu können, hat das SZZ eben erst aus eigenen finanziellen Mitteln vier Pumpenventile und –klappen ersetzt. Die SZZ AG geht davon aus, die Freibadsaison 2016 ordentlich zu beenden und auch in die Saison 2017 zu starten. Zeitlich und aufgrund des ganzen politischen Prozederes besteht keine andere Möglichkeit. Dadurch herrscht heute seitens des Sportzentrums die Idee vor, die Sanierung im Herbst 2017 nach Saisonende zu starten und im Mai 2018 zu beenden. So könnte man die Saison 2018 mit dem neu sanierten Bad starten. Die Zahlungsmodalitäten sind durch den Investitionsplan gegeben.

Für **Yolanda Andreoli** ist die Konkurrenz bei den Freibädern gross. Viele Familien gehen nicht in die Badi Zuchwil, da diese zuwenig attraktiv sei; diese ziehen die Freibäder von Solothurn oder Gerlafingen vor. Die angedachten Szenarien sind weder Fisch noch Vogel: Es fehlt diesen Varianten das gewisse Etwas, was dazu führen würde, dass die Leute in Scharen das Freibad in Zuchwil besuchen würden. Es fehlen ihr auch Visionen wie ein Vergnügungspark für Familien von klein bis gross, ein Park, mit welchem entsprechende Einnahmen generiert werden können. **Urs Jäggi** ist überzeugt, dass das Bad mit der Sanierung an Attraktivität zulegen wird. Er gesteht jedoch ein, dass sich die Task Force in einem ersten Schritt keine Gedanken zur Attraktivierung gemacht hat, da dies nicht so im Auftrag formuliert war.

Heinz Schaller geht davon aus, dass es sich bei der Variante Rückbau nicht um eine Variante handelt, für welche man sich entscheiden wird. Vielmehr wird sich diese Variante aus einer allfälligen Ablehnung zwangsläufig ergeben. Wie **Jürg Kilchenmann** ausführt, beträgt die Lebensdauer eines Freibades 30 – 35 Jahren. Unser Freibad hat mittlerweile ein Alter von bereits 42 Jahren erreicht. Und natürlich besteht ein Investitionsbedarf. Nur muss man sehen, dass es sich hierbei um Investitionen für die nächsten 30 Jahre handelt. Nach Auffassung der SZZ-Verantwortlichen und aufgrund von entsprechenden Rückmeldungen seitens der SZZ-Gäste darf davon ausgegangen werden, dass das Freibad in Zuchwil einen starken Rückhalt genießt in der Bevölkerung. Jürg Kilchenmann zeigt sich überzeugt, dass die Chancen an der Gemeindeversammlung und anschliessend an der Urne mit einem vernünftigen Projekt ausgezeichnet sind. Er gibt zu bedenken, dass ein Ausbau mit einer anderen Nutzung ebenso Geld kosten wird, wie auch ein Rückbau nicht gratis zu haben ist. Er hofft, dass die Task Force dem Gemeinderat nach den Sommerferien ein gutes Projekt vorlegen können, welches auch bei der Bevölkerung auf grosses Verständnis stösst. **Gilbert Ambühl** weist darauf hin, dass die Variantenwahl ein politischer Entscheid sei. Die Befragung der Bevölkerung wäre ein Thema, doch spricht der zeitliche Faktor eher dagegen. Eine Konsultativabstimmung an der Gemeindeversammlung wäre zwar möglich. Wie repräsentativ das Ergebnis bei vielleicht 100 Versammlungsteilnehmern ist, ist jedoch eine andere Frage. Hätten wir zwei Jahre länger Zeit, wäre der Einbezug der Bevölkerung eine Variante. Die Zeit drängt jedoch: Mit dem Budget 2017 müssen die Sanierungskosten beschlossen werden.

Für **Jean-Baptiste Vuille** läuft es darauf hinaus, dass der einzige Nutzen darin besteht, das Defizit auf Fr. 75'000 senken zu können. Er erkundigt sich nach dem weiteren Nutzen für die Gemeinde. **Jürg Kilchenmann** sieht den Nutzen für Zuchwil beim sanierten Freibad, steht damit der Zuchwiler Bevölkerung in den nächsten 30 Jahren doch ein Freibad in ihrer Nähe zur Verfügung.

Für **Cornelia König Zeltner** ist klar, dass die Attraktivität des Freibades für die Jugendlichen beim Sprungbereich liegt. Daher ziehen die Jugendlichen auch das Solothurner Freibad vor, da dort noch mehr Action herrscht. Für ihre Familie wäre der Wegfall des Sprungturms ein grosser Verlust.

Für **Patrick Marti** ist die Frage entscheidend, was der Markt verlangt. Mit einem Blick auf die Freibäder in der Region stellt sich die Frage, was mehr Leute ins Zuchwiler Freibad lockt. Solothurn verfügt in seinem Freibad über ein schönes Sport-Schwimmbecken. Weshalb müssen wir also das Angebot erweitern oder gar eine Halle erstellen, wenn ein derartiges Angebot bereits besteht? Diesbezüglich hätte er die Hoffnung, dass derartige Fragen mittels Partnerschaften angegangen werden; es müssen schliesslich nicht alle alles haben. Zentral ist für Patrick Marti auch die Frage nach den Partnerschaften für die Schaffung von Kompetenzzentren,

welche sich nach den verschiedenen Bedürfnissen der Gäste ausrichten, da Diversifizierungen immer viel Geld kosten. Bezüglich dem Nutzen meint Patrick Marti, dass man im Sportzentrum die Freizeit verbringt; dies sei Luxus. Daher kann über die Frage der Notwendigkeit des Freibades diskutiert werden. Die Bevölkerung jedenfalls wird uns auf diese Frage eine Antwort geben. Da beim Eishallendach der Nutzen für die Gesamtbevölkerung weniger gross war als nun beim Freibad, geht Patrick Marti davon aus, dass die Bevölkerung hinter der Sanierung des Freibades stehen wird.

Bruno Ziegler weist darauf hin, dass das Sportzentrum ein Ganzjahresbetrieb ist. Dies spricht für eine Sporthalle. Eine entsprechende Nachfrage wäre vorhanden.

Tamara Mühlemann Vescovi steht einem Rückbau eher skeptisch gegenüber. Im Moment stehen die Varianten 1 und – ebenfalls mit einer gewissen Skepsis – die Variante 1+ im Vordergrund. Wie andere Freibäder zeigen, sind Wettkämpfe auch in Becken mit einem Sprungturbereich möglich. Mit Blick auf die Hauptklientele des Freibades, nämlich Familien, Kinder und Jugendliche, würde sie es bedauern, wenn der Sprungturm entfernt würde. Kostendeckend führen wird man das Freibad beim heutigen Stand von Angebot und Nachfrage nie können, zumal es in Zuchwil auch an Schwimmbad nutzenden Vereinen fehlt. Zum Thema externe Finanzierung verweist sie auf die durch die Repla gefundene Lösung mit der neuen Regelung der Mitfinanzierung unter den angeschlossenen Regionsgemeinden. Sie bezweifelt jedoch, dass auf diesem Weg die Sanierung resp. nach deren Fertigstellung die Infrastruktur mitfinanziert werden kann. Schlussendlich erachtet sie das Kosten-Nutzen-Verhältnis wie auch die politische Akzeptanz bei der Variante 1 als am grössten.

Unter Bezugnahme auf den erwähnten Gabentisch erinnert **Patrick Marti** daran, dass jede Variante im Endeffekt Geld kosten wird. Mit anstehenden Investitionen wie der Renaturierung der Emme und anderen Infrastrukturprojekten kommen bereits andere Herausforderungen auf die Gemeinde zu. Es stellt sich also die Frage, was unter diesen Voraussetzungen überhaupt möglich sein wird. Die Vorgabe, wonach uns nur 4 Mio. Franken pro Jahr für Investitionen zur Verfügung stehen, dürfen wir nicht aus den Augen verlieren. Für GP **Stefan Hug** ist klar, dass die Freibadsanierung geldmässig so oder so Schmerzen bereiten wird. Das Projekt wurde nun Jahr für Jahr aufgeschoben, was so aber aufgrund der schweren Jahre auch begründbar ist. Eine Lösung für das Freibad ist nun aber zwingend angezeigt. Insofern kommen wir nicht darum herum, eine Güterabwägung machen müssen. Schlussendlich wird das Volk über diese Frage entscheiden, denn selbst eine Liquidierung des Freibades wird ohne Einbezug der Bevölkerung nicht möglich sein.

2.2 Informationen SZZ; Investitionen

Unterlegt mit Fotos informiert **Urs Jäggi**, Direktor des SZZ, über die zuletzt getätigten Investitionen wie den Ersatz der Pumpen zur Eisaufbereitung oder den Einbau der neuen Sauna an deren neuem Standort; die alte Sauna wurde am vergangenen Sonntag herausgerissen. Erst vor wenigen Tagen abgeschlossen wurde die Montage der neuen Banden in der Eishalle. Abschliessend zeigt Urs Jäggi anhand weiterer Fotos, welche im Rahmen von Generalversammlungen von orts- oder regional ansässigen Banken gemacht wurden, die alternativen, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Eishalle auf.

Die Investitionsprojekte des Sportzentrums für die nächsten beiden Jahre sind die folgenden:

	2017	2018
Steuerung / Leitungssystem	300'000	520'000
Ersatz Lüftung Sporthalle	200'000	
Sporthalle Bürosituation		200'000
Sanierung Beleuchtung HB		200'000
Vorplatz KEB: Schneegrube		80'000
Total	500'000	1'000'000
<i>Mittelwert pro Jahr</i>	<i>1'008'000 (mit 2016)</i>	<i>1'000'000</i>

2.3 Mitteilungen Nrn. 128 - 131

- Nr. 128 Gemeindepräsidium; Gratulation an die KEBAG AG zur Erlangung des diesjährigen Energiepreises der Regio Energie Solothurn
- Nr. 129 Spitex-Dienste; Information zum Start des Regionalen Nachtdienstes am 01.06.2016
- Nr. 130 Wahlbüro; Protokoll der Abstimmung vom 05.06.2016
- Nr. 131 Abt. Bau und Planung; Information zur Sanierung des Atriums im Schulhaus Unterfeld

GP **Stefan Hug** dankt der Feuerwehr Zuchwil an dieser Stelle für deren grossen Einsatz anlässlich des Kellerbrandes in einem Mehrfamilienhaus an der Luterbachstrasse in der Nacht vom 07. auf den 08.06.2016.

Beschluss-Nr. 292 - Dienst- und Gehaltsordnung; Anpassung Feuerwehr

Der Feuerwehrstab hat an seiner Sitzung vom 20. April 2016 über die Anpassung der Dienst- und Gehaltsordnung an das Feuerwehrreglement vom 30. Juni 2014 beraten. Ein entsprechender Antrag wurde der Feuerwehrkommission zugestellt und an der Sitzung vom 17. Mai 2016 angenommen.

AUSGANGSLAGE

Die jetzige Dienst- und Gehaltsordnung der Feuerwehr Zuchwil (Bestandteil der DGO der Einwohner Gemeinde Seite 18, Anhang 3) ist nicht mehr zeitgemäss. Das Organigramm das seit dem 01.01.2016 in Kraft getreten ist, sowie das Feuerwehrreglement vom 30.06.2014, widerspiegelt sich nicht in der DGO. Deshalb möchte die Feuerwehrkommission diese anpassen.

ERWÄGUNGEN

Die Feuerwehrkommission sieht folgende Anpassungen in der DGO per 01.07.2016 vor:

- Aufnahme fehlender Chargen gemäss Feuerwehrreglement und Organigramm
- Streichung nicht verwendeter Chargen gemäss Feuerwehrreglement und Organigramm
- Anpassung der Bezeichnungen der Chargen gemäss Feuerwehrreglement und Organigramm
- Anpassung der Besoldung gemäss Organigramm
- Streichung der Gruppenchefs zwecks Besoldung nach effektivem Aufwand

Öffentliche Sicherheit Feuerwehr	Stand Heute	Zukunft	Wahl- behörde	Status
Kommandant	CHF 6'000.00	CHF 6'000.00	GR	F
Kommandant Stellvertreter	CHF 3'000.00	CHF 3'000.00	GR	F
Pikettchef	CHF 3'000.00	CHF 3'000.00	GR	F
Fourier / FW-Administrator	CHF 3'200.00	CHF 3'200.00	GR	F
Feuerwehr-Offizier	CHF 1'000.00	CHF 1'000.00	GR	F
<i>Alt</i> Chef Ausbildungszug	CHF 2'000.00			
<i>Neu</i> Chef Atemschutz	CHF 2'000.00	CHF 1'000.00	Fw-K	NA
<i>Neu</i> Chef PbU		CHF 1'000.00	Fw-K	NA
<i>Neu</i> Chef Ausbildung		CHF 1'000.00	Fw-K	NA
<i>Neu</i> Chef Logistik		CHF 1'000.00	Fw-K	NA
<i>Neu</i> Chef Führungsunterstützung		CHF 500.00	Fw-K	NA
<i>Neu</i> Chef Projekte		CHF 500.00	Fw-K	NA
Materialverwalter	CHF 1'800.00	CHF 1'000.00	Fw-K	NA
<i>Alt</i> Chef Verkehrsgruppe	CHF 500.00			
<i>Alt</i> Chef Elektrogruppe	CHF 300.00			
<i>Alt</i> Chef Samaritergruppe	CHF 300.00			
	CHF 23'100.00	CHF 22'200.00		
Übungssold, pro Stunde	CHF 16.00	CHF 16.00		
Einsatzsold, pro Stunde	CHF 29.00	CHF 29.00		
Magazinarbeit, pro Stunde	CHF 26.00	CHF 26.00		
Sonntagspikett	CHF 100.00	CHF 100.00		

F = Funktionär
K = Kommissionsmitglied
S = Stabsmitglied
NA = öffentliches Nebenamt mit unbefristeter Anstellung

ANTRAG der Feuerwehrkommission

Anpassung der Dienst- und Gehaltsordnung gemäss den Erwägungen

EINTRETEN wird durch den Gemeinderat stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

Eine entsprechende Anfrage von **Heinz Schaller** bezüglich der bisherigen Entschädigung gegenüber den künftigen Fixa beantwortet **Jens Lochbaum** dahingehend, dass es gewisse bisherige Funktionsgruppen heute so gar nicht mehr gibt. Das Fixum ist als Entschädigung gedacht für Funktionsträger, deren Arbeiten sich nicht im Detail abgrenzen lassen. Die Soldkosten werden damit aber nicht höher ausfallen.

BESCHLUSS; einstimmig:

Anhang 3 der DGO wird im Bereich Feuerwehr gemäss den vorstehenden Erwägungen angepasst.

Beschluss-Nr. 293 - Riverside; Genehmigung Landverkauf Widi und raumplanerisches Teilleitbild

AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde hat bereits vor Jahren erkannt, dass aktives raumplanerisches Handeln angezeigt ist, um einerseits negativen Auswirkungen einer drohenden Industriebrache zu begegnen und andererseits die Chancen für ein bedeutendes Entwicklungsgebiet der Gemeinde zu nutzen. Die grosse Herausforderung für eine entsprechende Umstrukturierung besteht darin, das grosse Entwicklungspotenzial des Areals mit einem geschickten Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen zu nutzen und gleichzeitig Uferlandschaft und Naherholung aufzuwerten. Entsprechende Basiskonzepte aus der Zeit von 2005 bis 2009 lagen zwar vor, die damaligen Besitzverhältnisse liessen aber eine konkrete kooperative Entwicklungsplanung nicht zu.

Das Riverside Areal umfasst im Wesentlichen das ehemalige Sultex-Gebiet nördlich der Luterbachstrasse, zwischen Allmendweg und Widistrasse. Die wirtschaftlichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte hat zur Erkenntnis geführt, dass das historische Industrieareal der Sulzer Textil mit den riesigen Industriehallen heute und auch künftig kaum mehr arbeitsplatzintensive Grossbetriebe beheimaten wird. Der Wandel der Zeit hat sich auch an diesem sehr attraktiven Standort bemerkbar gemacht. Dazu kommt, dass aus heutiger Sicht die historische Entwicklung und Nutzung des Areals als Industriegebiet teilweise im Widerspruch zum natürlichen Umfeld und zu den immissionsempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft gestanden hat. Die konkreten Widersprüche und Konflikte betreffen insbesondere die harten Übergänge zu Landschaft inkl. Flusslandschaft und die benachbarten Wohnquartiere. Im Nordosten liegen zudem Anlagen für den Vereinssport, deren Grundstücke sich im Besitz der Gemeinde befinden (Widi).

Mit dem Erwerb des Riverside Areals durch die Swiss Prime Site AG (SPS) - heute ist deren Anlagestiftung SPA Besitzerin – wurde rasch klar, dass auch die Eigentümerin das Gebiet einer umfassenden Neugestaltung unterziehen will. Rasch wurden erste Studien in Auftrag gegeben. Namhafte Planer von internationalem Format machten sich erste Gedanken über ein neues Quartier, welches die Interessen unseres Dorfes berücksichtigt. Ausgehend von den vom Gemeinderat beschlossenen Legislaturzielen, wonach Zuchwil diese räumliche Entwicklung aktiv vorantreiben will, muss das geplante Projekt als grosse und auch einmalige Entwicklungschance betrachtet werden.

Nach wie vor werden an diesem Standort Webmaschinen produziert und unterhalten (Itema), neue ebenfalls international tätige Firmen haben sich erfolgreich angesiedelt (z.B. Schaerer AG). Daneben finden sich zahlreiche weitere Firmen und KMU auf dem Gelände. Um diesen Betrieben eine langfristige Perspektive bieten und neue zeitgemässe Betriebe ansiedeln zu können, bedingt dies einerseits, Teilgebiete für Arbeiten (Industriezone, Arbeitszone) in dem umstrukturierten Areal beizubehalten und neuzeitlich zu definieren. Andererseits drängt sich vor allem der nördliche Teil mit all den Vorzügen des natürlichen Umfeldes (Flusslandschaft, Jurasüdfuss, Naherholungsgebiet) für neues attraktives Wohnen auf. Die bestehenden Freizeit- und Erholungsbereiche samt Sportzentrum sowie die Nähe zur Stadt und die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Hauptbahnhof, BSU) wie auch die Nähe zum Autobahnnetz (A1, A5) stellen gute Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität und damit eine hochwertige Wohnnutzung im Areal dar.

PROZESSABLAUF (ab Dezember 2014 – Juni 2016)

- Gemeindeversammlung vom 08. Dezember 2014:

Die erwähnten ersten Studien der Eigentümerin haben zur Erkenntnis geführt, dass die Sportanlagen WIDI einer umfassenden Umstrukturierung hinderlich sind und den übereinstimmenden Zielen von Investorin und Gemeinde entgegenstehen. Das Konfliktpotenzial «Wohnen-Vereinssport-Naherholung» ist deutlich sichtbar geworden. Es wurden Überlegungen angestellt, wie mit zweckmässigen Ersatzanlagen die berechtigten Interessen der betroffenen Sportvereine gedeckt werden könnten. Ein Verkauf des Widi-Areals an die Investorin wurde ausgehandelt. In einem ersten Schritt wollte man Planungssicherheit schaffen und diesen Verkauf durch die Gemeindeversammlung beschliessen lassen. Mit grosser Mehrheit hat der Zuchwiler Gemeinderat am 30. Oktober 2014 dem Verkauf der beiden Widi-Grundstücke GB Nr. 2651 und Nr. 3014 an die Swiss Prime Site zugestimmt. Die Gemeindeversammlung vom 08. Dezember 2014 hat aber das Geschäft zur Überprüfung an den Gemeinderat zurückgewiesen.

- Workshop vom 13. Januar und 02. März 2015:

Der Workshop wurde von einer aussenstehenden Fachperson, Prof. Boris Szélpal, moderiert und von einer ad hoc Arbeitsgruppe bestritten, der nebst den Gemeindevertretern die Repräsentanten der Interessengemeinschaften «Pro Zuchwil», «Pro Widi», der Sportvereine (Fussballclub, Tennisclub, Eisstockklub), des Sportzentrums und der Investorin angehörten. Ebenso nahmen zwei Protagonisten der Gemeindeversammlung vom 08. Dezember 2014 teil. Es wurde relativ rasch klar, dass das Unterfangen Landverkauf vor allem deshalb scheiterte, weil der Bevölkerung nicht schlüssig dargelegt werden konnte, wohin die Planung führt und welche Konsequenzen diese für die Gemeinde haben würde.

Die geäusserte Kritik und Begründung der ablehnenden Haltung hat zur Erkenntnis geführt, dass der Prozess zur Spezialplanung Riverside anders aufgegleist werden muss. Insbesondere soll zunächst der vorgesehene Studienauftrag abgewickelt werden, damit konkrete Ergebnisse und inhaltliche Vorstellungen zur Umstrukturierung präsentiert werden können. Ein entsprechender Masterplan muss auch Erkenntnisse aus der raumplanerischen Analyse zur künftigen Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigen und umgekehrt soll das nachfolgende Teilleitbild darauf abgestimmt werden können. Alsdann können das Landgeschäft und das Teilleitbild in getrennten Teilbeschlüssen der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Parallel dazu müssen die Gespräche mit den Vereinen zur Optimierung / Konkretisierung der Ersatzlösungen für die wegfallenden Sportanlagen geführt werden. Hierzu soll eine unterzeichnete Absichtserklärung vorliegen.

- Studienauftrag (März bis August 2015):

Die Investorin hat einen aufwändigen Studienauftrag an vier erfahrene und zum Teil international tätige Planungsbüros erteilt. Die Gemeinde war mit dem Gemeindepräsidenten, dem Leiter Bau und Planung und dem Ortsplaner im Beurteilungsgremium vertreten. Aus den ausnahmslos sehr interessanten städtebaulichen Lösungsideen wurde der Beitrag des Teams um das Büro KCAP für eine Weiterbearbeitung empfohlen. Die Beiträge wurden an einer Ausstellung mit Führungen am 04. und 05. September 2015 der Bevölkerung präsentiert. Veranstaltung und Lösungsansätze haben grundsätzlich ein positives Echo ausgelöst.

- Masterplan und Wirkungsanalyse (bis März 2016):

Gestützt auf das Ergebnis des Studienauftrages und der im Bericht aufgeführten Kritiken und Empfehlungen hat das Team KCAP ihre Studie im Auftrag der Investorin überarbeitet, vertieft und konkretisiert. Vorgaben der Gemeinde und die Einflussnahme der Gemeindevertreter im Begleitgremium haben dafür gesorgt, dass der Masterplan zu einer guten Basis für die notwendigen öffentlich-rechtlichen Nutzungsplanverfahren wurde. Der Masterplan soll damit für alle Folgeschritte bis zur baulichen Umsetzung im Grundsatz richtungsweisend bleiben.

Dieses Ziel wurde auch deshalb erreicht, weil die Gemeinde parallel dazu die Ingenieurunternehmung Ernst Basler + Partner unter Kostenbeteiligung der Investorin mit einer Wirkungsanalyse beauftragte. Die Ergebnisse geben Sicherheit, dass die Umsetzung des Masterplans zumindest keine negativen Konsequenzen auf die Gemeinde erwarten lässt.

- Ortsplanung - Analyse Gesamtgemeinde:

Der Ortsplaner hat in Zusammenarbeit mit dem Leiter Bau und Planung als Vorleistung für eine künftige Planungsrevision die Datenlage zur Gesamtgemeinde analysiert. Die Ermittlung des Landverbrauchs der letzten 15 Jahre sowie das Fassungsvermögen (Einwohnerpotenzial) des übrigen Gemeindegebietes wurden erfasst, ebenso wurde die generelle Schulraumplanung fortgeschrieben. Auch dieser Teil hat eine Reflektion des Riverside-Projektes auf die Gesamtgemeinde erlaubt. Die entsprechenden Aussagen sind im Bericht zum Teilleitbild enthalten.

- Teilleitbild Riverside (bis Mai 2016):

Das Teilleitbild bildet die behördenverbindliche Grundlage für die Umstrukturierung des Riverside-Areals. Die Leitsätze geben den Weg vor, wie sich das Areal in den nächsten 15-20 Jahren zu einem neuen städtischen Quartier verwandeln wird und mit welchen Grundsätzen Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Grünräume und Naherholung bewerkstelligt werden kann. Bei der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung werden dabei die Leitsätze als Ganzes verbindlich erklärt. Die Erläuterungen und Bemerkungen sind nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.

Das gewählte Vorgehen mit vorausgehendem Masterplan hat den Vorteil, mit den abstrakt formulierten Zielen und Grundsätzen für die künftige Entwicklung bereits eine konkrete Vorstellung vermitteln zu können, was mit den formulierten Stossrichtungen an konkreten Lösungen erwartet werden kann.

ERWÄGUNGEN

Raumplanung und Städtebau

Das Amt für Raumplanung hat unter Einbezug der anderen relevanten Amtsstellen eine Stellungnahme zu Masterplan und Teilleitbild abgegeben. Das Vorhaben wird durchwegs positiv gewürdigt. Hier ein Auszug:

«Das Riverside-Areal gilt als wichtiges Umstrukturierungsgebiet im Raum Solothurn. Die Nähe zur Stadt Solothurn und weiteren dynamischen Entwicklungsgebieten im unmittelbaren Umfeld verstärken die hohe Qualität dieses Projektes. Das bisher durchgeführte und zielführende Planungsverfahren ist zukunftsweisend. Mit dem Masterplan wurden alle Aspekte einer um-

fassenden Entwicklung (Nutzung, Städtebau, Erschliessung, Aussenraumqualitäten und sozio-ökonomische Grundlagen) sauber erarbeitet. Der Masterplan ist ein eindrückliches Werk in sehr hoher fachlicher Qualität. Er vermittelt ein kohärentes Bild der künftigen Entwicklung. Insbesondere die städtebaulichen Qualitäten mit den sorgfältig platzierten Baukörpern überzeugen. Deren Lage und Typologie führen zu lebendigen und lebenswerten Strassenräumen und Plätzen. Mit der Anbindung an die Aare werden die reichen Naturwerte des Landschaftsraumes für die künftigen Bewohner erschlossen. ...»

Das Projekt der Städtebaulichen Entwicklung stellt für unser Dorf eine einmalige und grosse Chance dar! Wir erwarten eine Ortserweiterung, welche überdurchschnittlichen Ansprüchen genügen kann. Die besondere Lage, speziell die Nähe der Aare, nur wenige Gehminuten von der Barockstadt Solothurn entfernt, wie auch die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit dem nahegelegenen Hauptbahnhof sind einzigartig.

Die Einwohnergemeinde kann sich nur nach innen entwickeln. Die Baulandreserven sind äusserst klein, Neu-Einzonungen sind wegen des neuen Raumplanungsgesetzes nicht mehr möglich, Umzonungen dagegen schon. Die Gemeinde profitiert zudem dank Bereitstellen von gehobenem Wohnraum von höheren (und zuverlässigeren) Steuereinnahmen.

Das Bekenntnis zu den bestehenden Arbeitsplätzen ist für Zuchwil und die Region sehr bedeutend, wenn man bedenkt, wie viele Betriebe in der jüngeren Vergangenheit verloren gegangen sind (Sulzer Textil, aktuell Scintilla, Papierfabrik, Attisholz, ...).

Wachstum – lieber in Zuchwil als in Aussengemeinden!

Selbstverständlich ist mit diesem Projekt auch ein Wachstumspotenzial verbunden. Die Ängste wegen überproportionalen Kosten für Ausstattung und Betrieb des Gemeinwesens sind mit der Wirkungsanalyse weitgehend ausgeräumt worden. Vielfach nennen Skeptiker eines Wachstums auch den Verkehr. Zuchwil ist eine zentrumsnahe Agglomerationsgemeinde, die Verdichtung und das Wachsen im Innern wird von der übergeordneten Planung gefördert. Wenn das Wachstum anderswo stattfindet, wird der Pendlerverkehr zunehmen, Zuchwils Strassen werden entsprechend belastet ohne dass die Gemeinde einen Nutzen hat (nach wie vor leidet das Strassennetz von Zuchwil unter einem Zupendler-Überschuss; ein besseres Angebot für Wohnen leistet hier eher Abhilfe denn wachsende Verkehrsprobleme).

Park für die Öffentlichkeit – ein nicht zu unterschätzender Nutzen für die Allgemeinheit

Das Projekt besticht auch in Bezug auf die Grünstrukturen. Nebst der beabsichtigten Aufwertung des Uferschutzbereiches fällt vor allem die zusammenhängende Grünfläche auf, die zu einem eigentlichen Park mit zurückhaltenden Einrichtungen für Freizeitnutzung und Naherholung werden soll. Dass dieser nicht nur für die Bewohner des neuen Quartieres gedacht ist, sondern öffentlich zugänglich sein wird, stellt einen Mehrwert für die Allgemeinheit dar. Die Lage für eine solche Allmend ist vorzüglich – es entsteht für Sport/Freizeit/Naherholung in einem Zug ein Komplex mit Widiwald und Sportzentrum, alles entlang einer faszinierenden Aarelandschaft.

Auf dem Widiareal kommen keine Wohnbauten zu stehen – warum ist ein Verkauf dennoch nötig?

Dieser vorerwähnte Nutzen für die Allgemeinheit ist nur dann möglich, wenn wir für die Sportvereine Alternativlösungen schaffen. Dazu müssen wir uns verpflichten. Es gibt aber auch weitere Gründe, weshalb das Widiareal integral zur Gesamtüberbauung gehört.

- Der Park ist zugleich zusammenhängender Grünraum für das Quartier. Das Land muss für die Erfüllung der zu erarbeitenden Zonenvorschriften zum eigentlichen Wohnbaugebiet gehören.
- Ohne Landverkauf werden der an sich überzeugende Park und die Ersatzlösungen für die Sportvereine nicht zu finanzieren sein. Die Mengengerüste der Nutzung wären zu überprüfen, bleibende Sportplätze benötigen Parkplätze und eine adäquate Erschliessung.
- Zudem bleibt das Verträglichkeitsproblem. Vereinsaktivitäten in unmittelbarer Nachbarschaft dichter Wohngebiete sind mit einem nicht zu unterschätzenden Konfliktpotenzial verbunden.
- **Kommt ein Verkauf nicht zustande, müssen Masterplan und Teilleitbild überarbeitet werden. Der Beschluss zum Teilleitbild müsste ausgesetzt werden.**

Landverkauf, Landpreis und weitere Kosten / Vorvertrag

Aufgrund der konkreten Ausgangslage mit dem vorliegenden Masterplan wurden neue Preisverhandlungen für die fraglichen Widi-Parzellen geführt. Erwägungen für einen tieferen Landpreis wegen der nicht vorgesehenen Bauten in diesem Bereich standen die Überlegungen der Gemeinde (siehe Abschnitt bevorstehend) gegenüber. Man hat sich schliesslich auf den Preis geeinigt, der schon an der Gemeindeversammlung vom 08. Dezember 2014 zur Diskussion stand [Bauland unerschlossen, CHF 212.--/m², total CHF 6'600'000.--].

Der Investor SPA ist darüber hinaus bereit,

- a) die Planungshonorare für die Erstellung der Nutzungspläne (Teilzonenplan, Erschliessungsplan Verkehr, Gestaltungspläne) zu tragen;
- b) die Kosten für die Erstellung des Parks und seiner Einrichtungen (Rückbauten, Kleinbauten, Bepflanzung, ...) zu 100% zu tragen;
- c) die Erschliessungskosten für die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen über die Beitragspflicht hinaus zu 100% zu tragen (Strassen inkl. Beleuchtung, Plätze, Wasser, Abwasser, Elektro, Fernwärme).

Im Lichte dieses Gesamtpaketes an Leistungen der Investorin kann der Landpreis als äusserst fair bezeichnet werden; dies umso mehr, als 2014 der Nutzen für die Gemeinde mit dem öffentlichen Park noch nicht absehbar war.

Diese Punkte sind nebst dem eigentlichen Landgeschäft im Vorvertrag geregelt. Spätestens vor der öffentlichen Auflage der Nutzungspläne muss eine entsprechend detaillierte Erschliessungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Ersatzlösungen für die Sportvereine und entsprechende Absichtserklärung (bis Mai 2016)

Ein Ausschuss unter Führung des Leiters der Abteilung Bau und Planung hat die Möglichkeiten für die Sportvereine konkretisiert und intensiv mit den Vereinen und dem Verwaltungsrat des Sportzentrums kommuniziert. Eine entsprechende, detaillierte Absichtserklärung wurde von den Vorständen unterzeichnet.

Aus heutiger Sicht sind für die Ersatzanlagen ca. CHF 4'000'000 vorzusehen. Die konkreten Objektkredite werden im gegebenen Zeitpunkt auf dem ordentlichen Budgetweg zu beschliessen sein. Der Erlös aus dem Landverkauf ermöglicht die Finanzierung dieser Ersatzanlagen. Der neue Kunstrasen ist allerdings nicht bloss als Investition für den Fussballclub zu betrachten, er bedeutet gleichzeitig eine Aufwertung für das ganze Sportzentrum. Darüber hinaus wird der restliche Erlös als willkommener Beitrag für den Schuldenabbau betrachtet.

Es versteht sich von selber, dass mit dem Verkauf der Widi-Parzellen eine Handlungspflicht für die Gemeinde entsteht, deshalb stellt die Absichtserklärung ein integrierender Bestandteil des Verkaufsgeschäftes dar.

Zeitplan und Etappierung

Nach Genehmigung von Landverkauf und Teilleitbild werden vorerst Teilzonen- und Erschliessungsplan und ein erster Gestaltungsplan erarbeitet und das entsprechende Verfahren durchgeführt. Es wird eine Rechtskraft auf Mitte 2017 angestrebt. Unmittelbar danach müssen der «Generelle Wasserversorgungsplan GWP» und der «Generelle Entwässerungsplan GEP» rechtsverbindlich vorliegen.

Der Eigentumsübergang der Widi-Parzellen ist auf Ende 2018 vorgesehen; vorbehalten bleibt die Rechtskraft der Nutzungspläne Zonenplan und Erschliessungsplan.

Da im Nordwesten begonnen wird, wird das Widiareal in der ersten Phase nicht beansprucht. Das führt dazu, dass die Benutzung der Sportanlagen im Widi durch die Vereine bis Ende 2020 möglich bleibt. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde mit den Vereinen eine neue Benutzungsordnung abschliesst, die der Investor mit dem Eigentumsübergang für die Zeit bis Ende 2020 übernimmt.

ANTRAG des Gemeinderates zu Handen der Gemeindeversammlung vom 27.06.2016

1 Landverkauf

- a) Die Einwohnergemeinde Zuchwil verkauft die Widi-Grundstücke GB Zuchwil Nr. 2651 im Halte von 29'211 m² und Nr. 3014 im Halte von 1'873 m² der Swiss Prime Anlagestiftung SPA mit Sitz in Olten zum Preis von CHF 212.32 pro m², also zum Gesamtkaufpreis von CHF 6'600'000.00. Massgebende Dokumente sind die «öffentliche Urkunde, Vorvertrag zu einem Grundstückkaufvertrag» vom 25.05.2016 sowie die «Absichtserklärung» der Vereine und des Verwaltungsrates des SZZ vom 1.06.2016 betreffend Ersatzbeschaffungen der wegfallenden Sportanlagen.
- b) Die Eigentumsübertragung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Nutzungspläne (Zonen- und Erschliessungsplan) Rechtskraft erlangen, auf den 31.12.2018.
- c) Das Gemeindepräsidium wird ermächtigt, den Haupt-Kaufvertrag fristgerecht abzuschliessen und zusammen mit dem Gemeindeschreiber zu unterzeichnen.

2 Räumliches Teilleitbild Riverside (unter Vorbehalt der Zustimmung zu Ziffer 1)

Gestützt auf § 9 Abs. 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes werden die Leitsätze A-M des räumlichen Teilleitbildes genehmigt und damit für die weitere Planung als behördenverbindlich erklärt.

Einleitend wendet sich GP **Stefan Hug** mit seinen folgenden mündlichen Ausführungen an den Rat:

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen Gemeinderäte
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne möchte ich meinem Bericht, welcher sich in den schriftlichen Unterlagen befindet, einige Überlegungen voranstellen. Ich habe mir Gedanken darüber gemacht, was sich alles seit dem 08. Dezember 2014 verändert hat. Ich meine, genau diese Veränderungen oder Entwicklungen geben uns eine weitere Grundlage, die Bedeutung des Geschäfts, Stand heute, beurteilen zu können.

Am 28. Februar dieses Jahres haben die Zuchwiler beschlossen, eigenständig zu bleiben. Dies lässt den Schluss zu, dass wir uns weiterhin befähigt fühlen, die Geschicke einer selbständigen Gemeinde mit Ausdauer und Konsequenz an die Hand zu nehmen. Das heisst auch, wir sollten noch mehr aus unserem Schatten heraustreten und unsere Qualitäten als vielfältige Ortschaft selbstbewusster an die Hand nehmen. Dazu zähle ich auch die Städtebauliche Entwicklung des Riversideareals. Solothurn macht das mit dem Projekt Weitblick, Riedholz mit dem Areal Attisholz Nord, Luterbach mit dem Areal Attisholz Süd, Derendingen mit der Überbauung im Zentrum und auch Biberist im Hiag-Areal, der ehemaligen Papieri. Sie alle verfolgen eine Strategie nach vorne. Zuchwil muss da mithalten. Riverside ist nicht nur ein bedeutsames lokales Projekt, es hat auch relevante, regionale Aspekte.

Mit Biogen dürfen wir eine gewichtige Firma in unserer unmittelbaren Nachbarschaft willkommen heissen. Da gibt es vermehrte Wertschöpfung, Arbeitsplätze, und da entsteht auch eine Nachfrage nach Wohnungen. Riverside bietet sich dafür förmlich an.

Ein Aspekt, dass es um unsere Finanzen besser steht, als auch schon, ist derjenige, dass sich mit der heutigen und der künftigen Bautätigkeit unsere willkommenen Steuereinnahmen hin zu den natürlichen Personen verlagern. Wir vermindern daher unser Klumpenrisiko, indem wir nicht mehr nur von den Abgaben der juristischen Personen abhängig sind. Selbstverständlich ist uns jeder Franken der Firmen und des Gewerbes wichtig, sogar sehr!

Ich fokussiere auf das eigentliche Projekt:

Wir schreiben heute eineinhalb Jahre mehr. Glauben Sie mir, sehr verehrte Damen und Herren, in zwanzig Jahren interessiert es keinen mehr, wie dieses Projekt zustande gekommen ist. Heute beispielsweise freuen sich alle über die realisierte Seminarweile in Solothurn, auch dort gab es viele Nebengeräusche. Ich gehe noch weiter und sage, dass unser Tempo 2014 zu forsich war, dass Zuchwilerinnen und Zuchwiler nicht genau wussten, worauf sie sich einlassen würden. Das hat zu einem Notstopp geführt und gleichzeitig eröffnete es uns neue Chancen.

Ich bin der Meinung, dass wir mit den umfassenden Workshops 2015 hier in diesem Saal sämtliche Anliegen von Gegnern und Befürwortern aufgenommen haben. Es ging damals um eine sachliche, inhaltliche Auseinandersetzung, welche auch konkrete Ergebnisse zur Folge hatte. So ist z.B. die Erstellung der Wirkungsanalyse aufgenommen worden oder es wurde geklärt, wie und wann die Gemeinde zu den verschiedenen Entwicklungen Stellung beziehen oder planerische Vorgaben zu definieren hat.

Das heute zur Debatte stehende Geschäft hat ein städtebauliches Gesicht bekommen, der Masterplan veranschaulicht uns relativ konkret, wie das gesamte Gelände gestaltet wird. Wir können uns jetzt ein Bild machen, wie es aussehen könnte.

Die Wirkungsanalyse zeigt auf, dass das Projekt zweifellos flankierende Massnahmen erfordert, diese sich aber in einem leistbaren Aufwand bewegen.

Und mit dem Teilleitbild haben wir bereits markante Planken in Form von Stossrichtungen für das Vorhaben gesetzt. Dieses Teilleitbild hielt am 26. April und in den folgenden Tagen der öffentlichen Mitwirkung stand. Insgesamt zwei Hinweise sind eingegangen. Darüber wird Walter Weber, unser Ortsplaner, noch berichten.

Mit der von den Vereinsvorständen unterzeichneten Absichtserklärung sind wir ebenfalls zu einem finalen Papier gekommen. In diesem Zusammenhang ist aufgezeigt, dass eine Koexistenz von Sportzentrum und FC organisatorisch möglich ist. Ein geplanter Kunstrasen dient dem FC und wertet die Anlagen des Sportzentrums zusätzlich auf. Mehr als eine Absicht, ja ein klares Bekenntnis muss es sein, die notwendigen Ersatzinvestitionen, welche die Verlagerung der Sportvereine auslösen, dann zum entsprechenden Zeitpunkt auch tatsächlich zu bewilligen.

Noch mehr wissen wir heute:

Die Überbauung startet mit der ersten Etappe tatsächlich im Westen. Dies ging aus dem Siegerprojekt des Studienauftrags hervor, welcher die Investorin lanciert und notabene auch bezahlt hat. Das Vorgehen eines Studienauftrages ist fakultativ und manifestiert das grosse Interesse der Investorin, hier eine Areal-Entwicklung mit Strahlkraft zu realisieren. Übrigens, dieses Vorgehen mit dem Studienauftrag war auch schon Ende 2014 so geplant.

Die Entstehung eines Riversideparks, zugänglich für alle, entspricht einem klar geäusserten Bedürfnis aus der Mitte der Zuchler Bevölkerung. Diese Öffnung für alle statt für wenige ist im Interesse der ganzen Bevölkerung.

Weitere Aspekte, auf welche hier aus Zeitgründen nicht weiter eingegangen wird oder weil sie bereits genug thematisiert wurden, seien nur stichwortartig erwähnt:

Gemeinsames Wohnen und Arbeiten

Damit einhergehend Verkehr tendenziell eindämmen

Mieten und Eigentum

Sinnvolle Etappierung, ausgerichtet auf die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes

Verkehrssituation mittels Mobilitätskonzept steuern (siehe auch zur Diskussion stehender Tropfenkreisel Aarmatt/Luzernstrasse)

Schliesslich kann erwähnt werden, dass sich auch die kantonalen Ämter zum Projekt geäussert haben. Stellungnahme ARP – Fazit und Würdigung Masterplan und Teilleitbild

Ich zitiere:

Der uns vorliegende Masterplan beurteilen wir als sehr gut – sowohl die städtebauliche Auseinandersetzung als auch die Integration in das bestehende ortbauliche Gefüge sind vorbildlich. Die angestellten Überlegungen zur etappierten Realisierung sind mit den Erschliessungsfragen gekoppelt. Die Parkierung und die Anbindung an ein zukünftiges ÖV-Angebot gehen Hand in Hand und werden im Mobilitätskonzept sauber nachgewiesen.

Die landschaftlichen Visionen mit dem Zugang zur Aare und der Parklandschaft, welche vom Aareraum langsam in das Siedlungsgebiet übergeht, verspricht hohe Aufenthaltsqualitäten. In der Vorabklärung konnten Lösungswege mit den hohen Schutzanliegen des Naturraums Aare gefunden werden, die in der Umsetzung des Projekts zum Tragen kommen werden.

Das Teilleitbild bildet die behördenverbindliche Grundlage der gewünschten Entwicklung im Riverside-Areal. Die Genehmigung der Leitsätze durch die Gemeindeversammlung wird die raumplanerische Grundlage und die wichtigsten Rahmenbedingungen bei der weiteren Entwicklung des Projekts bilden.

Nach diesen einführenden Worten des Gemeindepräsidenten erläutert Ortsplaner **Walter Weber** das Räumliche Teilleitbild und geht dabei insbesondere auf die Änderungen bei den behördenverbindlichen Leitsätzen ein. Walter Weber hält fest, dass sich diese gegenüber der ersten Ausfertigung inhaltlich, d.h. materiell nicht verändert haben; sie wurden einzig redaktionell überarbeitet und die Leitsätze dabei klarer formuliert.

Anschliessend führt **Peter Baumann**, Leiter ABP, die Absichtserklärungen mit den involvierten Vereinen aus.

EINTRETEN wird durch den Gemeinderat stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

Bericht des Gemeindepräsidenten

keine Bemerkungen

Öffentliche Urkunde (Vorvertrag zu einem Grundstückkaufvertrag)

keine Bemerkungen

Räumliches Teilleitbild

Daniel Grolimund erkundigt sich, ob die im Leitsatz H genannten Kriterien, an welche die Freigabe der Etappen für eine Überbauung gebunden sind, bereits bestehen. Gemäss **Walter Weber** wird entweder ein Etappierungsreglement oder eine Etappierungsvereinbarung erstellt. Die Idee dahinter ist, dass eine nächste Etappe erst dann freigegeben wird, wenn eine gewisse Quote der Voretappe realisiert ist. Eine Etappierungslösung muss verbindlich festgelegt werden; dies geschieht auf Stufe Nutzungsplanung.

Auf Nachfrage von GP **Stefan Hug** gesteht **Thomas Grossenbacher**, SPA, ein, mit den Teilleitsätzen absolut leben zu können. Wie er diese wahrnimmt, sind die Bedürfnisse der Gemeinde, von der Öffentlichkeit, darin formuliert. Letztlich kann die SPA diese so abgefassten Teilleitsätze mittragen. Sie entsprechen dem von ihnen bereits zu Beginn formulierten Ziel, ein lebendiges Quartier schaffen zu wollen, ein Quartier für die Menschen. Wie **Walter Weber** ergänzt, hat die Gemeinde bereits zu Beginn die Vorgaben für den Studienauftrag formuliert. Wir waren auch im Begleitgremium zum Studienauftrag wie auch zum Masterplan vertreten. Wo Differenzen bei der Zielsetzung hätten aufkeimen können, wurden diese mittels harten Diskussionen aus der Welt geschafft. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass wir am Schluss ein Teilleitbild haben, welches mehr oder weniger die abstrakte Aussage dazu, was im Masterplan ausgearbeitet wurde, aufnimmt. Kleine Differenzen bei der Nutzungsplanung sind nicht ausgeschlossen, doch zeigt sich Walter Weber zuversichtlich, dass gemeinsame Lösungen gefunden werden.

Für **Silvio Auderset** bietet das Riverside eine grosse Chance für Zuchwil. Es bringt neue gute Steuerzahler. Er hat die heute vorliegenden Unterlagen mit den damaligen Unterlagen aus dem Jahr 2014 verglichen. Aus der Zusammenstellung der Reinvestitionen resultierte damals zugunsten der Gemeindefinanzen ein Restwert von 2,790 Mio. Franken. Wie ihm durch den Leiter ABP bestätigt wurde, hat sich an diesen Zahlen in etwa nichts verändert. Mit dem Ziel für etwas gesündere Gemeindefinanzen stellt er den Antrag, es seien aus dem Verkaufserlös

fix 2,5 Mio. Franken für den Schuldenabbau zu verwenden. GP **Stefan Hug** stellt sich die Frage, ob der Gemeinderat die Verwendung des Verkaufserlöses bereits zum heutigen Zeitpunkt so festlegen kann; dies sei wohl zu früh. **Michael Marti**, Leiter Finanzen, pflichtet ihm bei mit der Begründung, dass wir heute unmöglich vorhersagen können, ob wir dannzumal einen Ertrags- oder Aufwandüberschuss ausweisen können oder müssen. Ohne Ertragsüberschuss werden wir auch keine Schulden abbauen können. Der Schuldenabbau richtet sich zudem nach der Fälligkeit der Kredite. Bezüglich dem Antrag Auderset verweist GP **Stefan Hug** auf seinen Bericht, in welchem er ja geschrieben hat, dass „der restliche Erlös als willkommener Beitrag für den Schuldenabbau betrachtet wird“.

Heinz Schaller will keine Taube schlachten, welche noch nicht gefangen ist. Es sei heute nicht der Moment, Beschlüsse für die Zukunft zu fassen. Er würdigt die vorhandene Absicht, das Geld sinnvoll zu verwenden und nicht einfach zum Fenster hinauszuerwerfen. Dies muss nicht noch explizit irgendwo festgehalten werden. Die Zukunft ist ungewiss. Über die Verwendung des Geldes kann man entscheiden, wenn es dann soweit ist. **Beatrice Schibler Joggi** unterstützt das Votum von Heinz Schaller mit einem Verweis auf die Redewendung, wonach das Fell des Bären nicht verkauft werden kann, solange der Bär nicht erlegt ist.

Abstimmung

Antrag Auderset; Absichtserklärung Schuldenabbau Fr. 2,5 Mio.: mit 4 : 19 Stimmen abgelehnt

BESCHLUSS zuhanden der Gemeindeversammlung:

1. Landverkauf *(mit 21 : 2 Stimmen angenommen)*

- a) Die Einwohnergemeinde Zuchwil verkauft die Widi-Grundstücke GB Zuchwil Nr. 2651 im Halte von 29'211 m² und Nr. 3014 im Halte von 1'873 m² der Swiss Prime Anlagestiftung SPA mit Sitz in Olten zum Preis von CHF 212.32 pro m², also zum Gesamtkaufpreis von CHF 6'600'000.00. Massgebende Dokumente sind die «Öffentliche Urkunde, Vorvertrag zu einem Grundstückkaufvertrag» vom 25.05.2016 sowie die «Absichtserklärung» der Vereine und des Verwaltungsrates des SZZ vom 01.06.2016 betreffend Ersatzbeschaffungen der wegfallenden Sportanlagen.
- b) Die Eigentumsübertragung erfolgt auf den 31.12.2018 unter dem Vorbehalt, dass die Nutzungspläne (Zonen- und Erschliessungsplan) Rechtskraft erlangen.
- c) Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber werden zum fristgerechten Abschluss des Haupt-Kaufvertrages ermächtigt.

2. Räumliches Teilleitbild Riverside *(mit 21 Stimmen bei 2 Enthaltungen angenommen)*

Gestützt auf § 9 Abs. 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes werden die Leitsätze A-M des räumlichen Teilleitbildes genehmigt und damit für die weitere Planung als behördenverbindlich erklärt.

Beschluss-Nr. 294 - Gemeindeversammlung vom 27.06.2016; Genehmigung Traktandenliste und Termin der Rechnungs-Gemeindeversammlung

AUSGANGSLAGE

Übereinstimmend mit dem Sitzungsplan 2016 wird die Rechnungs-Gemeindeversammlung auf den Montag, 27. Juni 2016, 19.30 Uhr, in der Sporthalle (Dreifachhalle) des Sportzentrums Zuchwil angesetzt.

Traktandenliste

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 08.12.2015
2. Anlassbewilligung ab 01.01.2016; Gebührenfestlegung
3. Ladenschlussverordnung; Aufhebung
4. Dienst- und Gehaltsordnung; Anpassung Feuerwehr
5. Riverside; Genehmigung Landverkauf Widi und raumplanerisches Teilleitbild
6. Rechnung 2015 und Geschäftsbericht 2015

ANTRAG

Genehmigung Traktandenliste, Ort und Zeit der Rechnungs-Gemeindeversammlung vom 27.06.2016

EINTRETEN wird durch den Gemeinderat stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

keine Bemerkungen

BESCHLUSS; einstimmig:

Der Gemeinderat genehmigt die Örtlichkeit, den Zeitpunkt und die Traktandenliste der Rechnungs-Gemeindeversammlung vom 27.06.2016.
