
Gemeinderat

Protokoll des Gemeinderates Zuchwil

30. Sitzung vom Donnerstag, 7. April 2016, 19:30 bis 22:00 Uhr

Vorsitz	Hug Stefan, Gemeindepräsident
Protokoll	Marti Felix, Gemeindeschreiber
Anwesend	Andreoli Yolanda, Auderset Silvio, Bennett Cadola Karen, Grolimund Daniel, Hofer Christine, König Zeltner Cornelia, 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, Tschui Manfred, Vuille Jean-Baptiste, Weber Claudia, Weyeneth Philippe, Wittwer Amanda, Ziegler Bruno
Entschuldigt	Affolter Reto, Kuhn-Hopp Sigrun
Gäste	Müller Yves
Presse	Byland Urs, Solothurner Zeitung
Berichterstatter	zu Trakt. 3: <ul style="list-style-type: none">‣ Swiss Prime Anlagestiftung SPA (<i>→ Investorin, Masterplan</i>)<ul style="list-style-type: none">• Grossenbacher Thomas• Hauri Markus‣ KCAP Architects & Planners (<i>→ Masterplan</i>)<ul style="list-style-type: none">• Schneider Ute• Pscheor Michael‣ Müller Illien Landschaftsarchitekten (<i>→ Masterplan</i>)<ul style="list-style-type: none">• Gantenbein Andi‣ Ernst Basler + Partner AG (<i>→ Wirkungsanalyse</i>)<ul style="list-style-type: none">• Salkeld Robert‣ Ortsplaner (<i>→ Teileitbild</i>)<ul style="list-style-type: none">• Weber Walter‣ Baumann Peter, Leiter Abt. Bau und Planung zu Trakt. 4 + 5: <ul style="list-style-type: none">‣ Marti Michael, Leiter Finanzen

Traktanden

- | | | |
|---|---|-------------------|
| 1 | Protokoll Nr. 29 vom 10.03.2016 | Beschluss-Nr. 260 |
| 2 | Mitteilungen | Beschluss-Nr. 261 |
| 3 | Riverside; Information Masterplan (MP) und Wirkungsanalyse (WiA),
Freigabe Teilleitbild (TLB) zur Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung | Beschluss-Nr. 262 |
| 4 | Immobilien; Nominierung Arbeitsgruppe | Beschluss-Nr. 263 |
| 5 | Finanzen; Nominierung Arbeitsgruppe Pensionskasse | Beschluss-Nr. 264 |

Die Traktandenliste wird vom Gemeinderat stillschweigend genehmigt.

EINWOHNERGEMEINDE ZUCHWIL

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Stefan Hug

Felix Marti

Beschluss-Nr. 260 - Protokoll Nr. 29 vom 10.03.2016

Das Protokoll Nr. 29 vom 10.03.2016 wird mit Verdankung an den Verfasser genehmigt.

Beschluss-Nr. 261 - Mitteilungen

keine Mitteilungen

Beschluss-Nr. 262 - Riverside; Information Masterplan (MP) und Wirkungsanalyse (WiA), Freigabe Teilleitbild (TLB) zur Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung

AUSGANGSLAGE

Die Städtebauliche Entwicklung des Riversideareals entspricht dem Legislaturziel Nr. 1.1.1. In der Zwischenbilanz erhielt dieses Ziel die gelbe Farbe, was einer teilweisen Zielerreichung entspricht. Nach dem durchgeführten Studienauftrag, welcher im vergangenen Jahr stattgefunden hat, wurde das Siegerprojekt des Planungsbüros KCAP weiterbearbeitet. In mehreren Sitzungen mit Planern, Investoren und einer Gemeindevertretung, welche das Siegerprojekt nach dem Studienauftrag weiter entwickelte, entstand ein Masterplan.

Mit der Wirkungsanalyse und dem Teilleitbild liegen wertvolle Dokumente vor, welche für die weitere Realisation des Projekts von entscheidender Bedeutung sind.

Es darf festgestellt werden, dass man den kritischen Einwänden, welche an der Gemeindeversammlung vom 08.12.2014 formuliert worden sind, Rechnung getragen hat. Die geplante Quartierentwicklung stellt für Zuchwil ein bedeutsames Potential dar.

ERWÄGUNGEN

Masterplan (Kenntnisnahme)

Der umfassende Masterplan zeigt die eindrücklichen Dimensionen des Projekts auf. Wir können uns ein erstes Bild der gesamten Überbauung bzw. Neugestaltung des Areals machen. Daraus ist ferner ersichtlich, dass mit den vorliegenden Planungen zwei zentrale Ziele erreicht werden: Es entsteht einerseits neuer attraktiver Wohnraum an exzellenter Lage und andererseits bleiben zahlreiche wertvolle Arbeitsplätze in florierenden Firmen erhalten oder diese können sogar ausgebaut werden.

Die in diesem Masterplan geplante Grünzone westlich des Widiwaldes und entlang der Aare stellt ein Gewinn dar, nicht nur für die künftigen Bewohner des Riversidequartiers, sondern auch für sämtliche angrenzenden Gebiete, namentlich des Unterfeldquartiers.

Wirkungsanalyse (Kenntnisnahme)

Die Impactstudie wurde von der Einwohnergemeinde Zuchwil mit Kostenbeteiligung des Investors in Auftrag gegeben. Sie gibt Auskunft über die zu erwartenden Auswirkungen des Projekts im Fall einer Gesamtrealisation. Speziell gibt dieses Dokument Antworten auf die wichtigen Fragen, welche in den diversen Informationsanlässen und am durchgeführten Workshop zu Beginn des Jahres 2015 von interessierten Personen gestellt worden sind. Die entscheidenden Aussagen finden sich im Kapitel 3 Schlussfolgerungen.

Teilleitbild (Freigabe zur Vorprüfung durch den Kanton und zur öffentlichen Mitwirkung)

Dieses vom Ortsplaner und der Abteilung Bau und Planung erarbeitete Dokument enthält nun die verbindlichen Leitsätze, welche bei der Ausführung des Projekts zwingend zu beachten bzw. zu erfüllen sind. Das Teilleitbild, wie auch der Masterplan und die Wirkungsanalyse, wurden in der Planungskommission behandelt. Es steht dem Gemeinderat zu, zu diesen Aussagen Stellung zu beziehen und diese auch abzuändern. Er verabschiedet das Teilleitbild zu Händen der Vorprüfung durch den Kanton.

Die öffentliche Mitwirkung beginnt am Dienstagabend, 26.04.2016, 18:30 Uhr, mittels Kickoff-Veranstaltung in der Pisoniturnhalle und wird bis am 05.05.2016 dauern.

ANTRAG

Die Planungskommission beantragt dem Gemeinderat mit 6 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung:

1. Freigabe des Teilleitbildes zur Vorprüfung an das Amt für Raumplanung (ARP)
2. Kenntnisnahme des Masterplans inklusive des Berichts
3. Kenntnisnahme der Wirkungsanalyse

Zu Beginn seiner mündlichen Ausführungen wirft GP **Stefan Hug** einen Blick auf den zeitlichen Ablauf des Geschäftes seit dem 08.12.2014:

08.12.2014	Gemeindeversammlung mit Nicht-Eintretensentscheid und Rückweisung des Geschäfts an den Gemeinderat
13.01.2015	1. Workshop (Bestandesaufnahme)
02.03.2015	2. Workshop (Planungsprozess, Bedarfsplanung mit 22 Personen verschiedenster Organisationen/Institutionen oder Interessensgruppen)
23.04.2015	GR beschliesst Planungshoheit auch über das Widiareal (im Besitz der EG Zuchwil)
21.05.2015	Auftragserteilung Wirkungsanalyse an Ernst Balsler + Partner AG, Zürich

04./05.09.2015	Präsentation der Ergebnisse der Studienaufträge (4 Planungsbüros machten sich Gedanken zur Arealentwicklung, wobei das Projekt von KCAP als Sieger hervorging)
16.10.2015	Inbetriebnahme der zurzeit grössten Photovoltaikanlage der Schweiz auf der Fabrikhalle der ehemaligen Sulzer Textil AG
Feb. 2016	Erstellung des Teilleitbildes durch den Ortsplaner Walter Weber mit dem Büro WAM
23.02.2016 + 07.03.2016	Behandlung des Masterplanes, der Wirkungsanalyse und des Teilleitbildes in der Planungskommission
22.03.2016	Konferenzieller Auftakt mit div. kant. Ämtern: Vorstellen Masterplan, Wirkungsanalyse und Teilleitbild (TLB) zur Vorprüfung
07.04.2016	Gemeinderatssitzung: Kenntnisnahme des Masterplans und der Wirkungsanalyse sowie Freigabe des Teilleitbildes zur Vorprüfung (ARP)
26.04.2016	Informationsveranstaltung für die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung TLB
bis 06.05.2016	Abschluss Vorprüfung TLB durch den Kanton
24.05.2016	Bereinigung TLB durch die Planungskommission zu Handen des Gemeinderates
09.06.2016	Genehmigung TLB durch den Gemeinderat zu Handen der Gemeindeversammlung vom 27.06.2016
27.06.2016	Gemeindeversammlung: Traktandum Landverkauf „Widi“ + Teilleitbild

Weitere Bemerkungen zur heutigen Sitzung:

- Kenntnisnahme Masterplan
- Kenntnisnahme Wirkungsanalyse
- Freigabe des Teilleitbildes zur Vorprüfung
- Es geht heute nicht um eine Detailbehandlung des Teilleitbildes. Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, dieses unter Berücksichtigung der Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung an seiner Sitzung vom 09.06.2016 zu modifizieren.
- Die SPA ist bereit, denselben Preis für das unerschlossene Widilandstück zu entrichten wie anlässlich des 1. Angebotes am 08.12.2014.

Wie hat sich das Projekt seit Dezember 2014 entwickelt?

Dank des Masterplans ist die Arealentwicklung anschaulich geworden.

- Etappierung (Beginn im Westen), Mengengerüst und Anordnung der Bauten sind sichtbar geworden.
- Die Grünzone im Norden wertet das Naherholungsgebiet entlang der Aare und des Widiwaldes auf.
- Dieselbe Grünzone wird öffentlich (für angrenzende Quartiere und für Zuchwil).

Die Wirkungsanalyse zeigt auf, dass sich die Auswirkungen des Projekts in Grenzen halten (siehe Ampeln).

Ersatzlösungen für die Widi-Sportvereine sind aufgezeigt. Die Absichtserklärung mit dem TC Widi ist bereinigt. Der FCZ und das Sportzentrum treten am 21. April 2016 zur finalen Sitzung zusammen.

Das Teilleitbild legt die massgeblichen Leitsätze für die Arealentwicklung fest. → Entscheid Gemeinde Zuchwil!

Seit dem Standortentscheid für Biogen in Luterbach und der völlig ungewissen Zukunft der Wasserstadt hat die Arealentwicklung Riverside nochmals an Bedeutung gewonnen.

Mit der PV Anlage und der Vertragsverlängerung mit ITEMA bekennt sich die SPA (Investorin) zu den Bedürfnissen unserer Gemeinde.

Zuchwil bleibt eigenständig (Ablehnung Fusion). → Unser Dorf investiert in die Zukunft!

Im Anschluss an die Ausführungen des Gemeindepräsidenten erläutern **Ute Schneider**, KCAP Architects & Planners, Zürich, zusammen mit **Andi Gantenbein**, Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, den *Masterplan*, **Robert Salkeld** von der Ernst Basler + Partner AG, Zürich, die *Wirkungsanalyse*, und der Ortsplaner **Walter Weber** das *Teilleitbild*.

EINTRETEN wird durch den Gemeinderat stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

Mit Blick auf die heutige Wohnungssituation in Zuchwil erkundigt sich **Karen Bennett Cadola**, ob die Überbauung des Riverside-Areals nicht dazu führt, dass Zuchwil auf einem noch höheren Leerwohnungsbestand mit strukturalten Wohnungen sitzen bleibt. **Robert Salkeld** sieht dies nicht so. Die Rendite sei für die Eigentümer dieser Liegenschaften sehr gut. Irgendwann kommt für den Eigentümer aber der Punkt, wo er entweder in die Wohnungen investieren muss, oder diese dann aber nicht mehr vermieten kann. Der Druck wird zunehmen, aber zu einer Verghettoisierung wird es nicht kommen. Das Riverside wird ein besseres, weil differenzierteres Wohnungsangebot mit sich bringen und damit zu einer besseren sozialen Durchmischung beitragen, was insbesondere aus Sicht der Gemeinde nur von Interesse sein kann.

Carlo Rüsics dankt allen Referenten für die vielfältigen Erläuterungen. Einen Punkt möchte er aufnehmen, und zwar das im Masterplan im südöstlichen Zipfel des Areals skizzierte Parkhaus. Er kennt derartige mehrstöckige Parkhäuser nur aus Städten wie Amsterdam, welche dem Zweck der Entlastung des jeweiligen Stadtzentrums dienen, was so durchaus Sinn macht. Wie Ortsplaner Walter Weber in seinen Ausführungen erwähnt hat, ist das Teilleitbild für die Gemeinde matschentscheidend. Er zeigt sich überzeugt, dass die Ökologie bei diesem Projekt nicht zu kurz kommt, insbesondere da mit dem Punkt Ziff. M ein Bekenntnis in Richtung 200-Watt-Gesellschaft abgegeben wird. So empfindet er den Punkt Ziff. J, wonach das Verkehrsaufkommen und der Parkplatzbedarf minimiert werden sollen und es dazu u.a. ein Mobilitätsmanagement braucht, als eindimensional, einengend, radikal und engstirnig. Er denkt sich, dass die Ziffern H und I der Ökologie und dem Verkehr durchaus Rechnung tragen und der Punkt Ziff. J damit gestrichen werden könnte. **Walter Weber** glaubt nicht, dass jemand etwas dagegen haben kann, wenn es gelingen sollte, weniger Verkehr zu haben. Mobilitätsmanagement ist heute das zentrale Thema in urbanen Gebieten.

Für **Patrick Marti** zeigt sich einmal mehr, dass es nicht dumm ist, manchmal etwas länger zu überlegen. Denn mit den Unterlagen liegt heute etwas Konkretes auf dem Tisch und wir wissen in etwa, wovon wir reden. Er nennt das Projekt eine tolle Sache, welches ihn schwer beeindruckt. An die Investoren richtet er die Frage, was passieren würde, wenn das Widi-Land nicht verkauft wird. Die Aussage von Walter Weber, wonach die Umgebung familienfreundlich gestaltet werden soll, steht im Widerspruch zur Aussage in der Wirkungsanalyse, wonach die Eigentümer davon ausgehen, dass der Anteil an Kinder und Jugendlichen sowie an Pensionieren unterproportional ausfallen wird. Über die Verkehrssituation werden wir auch nochmals sprechen müssen: Nicht nur hier, sondern überall in der Umgebung entsteht Neues. Auf die überregionalen Verkehrsstrukturen haben wir aber keinen Einfluss. Hier stecken wir in einem

Sandwich, denn Zu- und Wegpendler wird es mit Ansiedlungsprojekten wie der Biogen auch in Zukunft geben. Im Teilleitbild wird nur das Riverside-Areal beleuchtet. Wir müssen uns darüber hinaus aber auch Gedanken machen zum bewilligten und geplanten Bauvolumen, welches man im Auge behalten muss. Gemäss **Thomas Grossenbacher** handelt es sich beim Widi-Areal um den Bestandteil eines Vorhabens, welches dieses Konzept ausmacht, weshalb die SPA als Investorin daran interessiert ist, das Widi-Land zu erwerben. Die SPA ist der Meinung, dass der Landerwerb ein Gewinn sei für die Gemeinde und die Öffentlichkeit, ein Gewinn für das Riverside-Areal selber, aber auch für das ganze Quartier. Die Frage nach dem „was, wenn“ kann er nicht abschliessend beantworten. Die SPA geht immer noch davon aus, dass das Projekt nach wie vor über die Qualität verfügt, welche die Investorin in Aussicht gestellt und beschrieben hat, damit die Zuchwiler Stimmbürger dem Landverkauf zustimmen können. Es geht darum, dass die Gemeinderäte vom Masterplan überzeugt sind, und dies an die Gemeindeversammlung weitergeben können und dort durch die Bevölkerung letztendlich entschieden wird, was mit dem Areal passiert. Die SPA zeigt sich zuversichtlich, dies hauptsächlich in Bezug auf die Qualität, die auf und mit dem Areal entstehen soll. **Walter Weber** macht darauf aufmerksam, dass das Teilleitbild zurückgezogen werden muss, so der Landkauf seitens der Investoren nicht getätigt werden kann.

Christine Hofer zeigt sich überrascht und wenig erfreut vom Umstand, dass nun plötzlich ca. 590 Wohneinheiten geplant sind, war bis anhin doch immer nur von ca. 300 Wohnungen die Rede. Mit Blick auf die in Riedholz geplante Grossüberbauung stellt sich zudem die Frage, ob es wirklich auf beiden Aareseiten derart grosse Überbauungen brauche.¹

BESCHLUSS; mit 21 gegen 1 Stimmen bei 1 Stimmenthaltung:

1. Der Gemeinderat genehmigt die Freigabe des räumlichen Teilleitbildes über das Riverside-Areal Zuchwil zur Vorprüfung an das Amt für Raumplanung (ARP).
2. Zudem nimmt der Gemeinderat vom Masterplan Riverside-Areal ebenso Kenntnis wie...
3. ...von der Wirkungsanalyse Riverside.

¹ Protokollergänzung gemäss GR-Beschluss Nr. 277 vom 19.05.2016

Beschluss-Nr. 263 - Abteilung Finanzen; Liegenschaften im Finanz-/Verwaltungsvermögen

AUSGANGSLAGE

An der Gemeinderatssitzung vom 10.03.2015 wurde unter dem Traktandum 9 (*Beschluss-Nr. 256*) über den Stand und das weitere Vorgehen der Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen informiert.

ERWÄGUNGEN

Der Gemeinderat beauftragte den Leiter Finanzen und den Leiter Bau und Planung eine Arbeitsgruppe „Immobilien“ für die Bearbeitung einzusetzen.

Die politischen Parteien sind eingeladen, anlässlich der GR-Sitzung vom 07.04.2016 je einen Vertreter für diese Arbeitsgruppe melden.

ANTRAG

Der Gemeinderat wählt die verschiedenen vorgenannten Vertreter als Mitglieder in die Arbeitsgruppe „Immobilien“.

EINTRETEN wird durch die Gemeinderatskommission stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

Durch die Parteien nominiert werden die folgenden Personen:

SP: Brigitte Rapp
CVP: Daniel Grolimund
FDP: Bruno Ziegler
SVP: Silvio Auderset
Grüne: ---
glp: ---

Seitens der Verwaltung haben der Leiter Finanzen und der Leiter ABP Einsitz in der Arbeitsgruppe.

Die Arbeitsgruppe konstituiert sich selber.

BESCHLUSS; einstimmig:

Der Gemeinderat wählt die nominierten Personen als Mitglieder in die Arbeitsgruppe „Immobilien“.

Beschluss-Nr. 264 - Finanzen; Nominierung Arbeitsgruppe Pensionskasse

AUSGANGSLAGE

An der Sitzung des Gemeinderats vom 26.11.2015 (vgl. *Beschluss-Nr. 225*) wurde der Prüfung eines Wechsels der Pensionskasse zugestimmt. Entsprechend haben wir den Vertrag mit der Pensionskasse am 31.12.2015 auf den 31.12.2016 gekündigt. Mit der Pensionskasse Kanton Solothurn wurde vorsorglich ein Anschlussvertrag auf den 01.01.2017 abgeschlossen

Für die Feinarbeit ist ein Ausschuss aus Mitgliedern des Gemeinderates und der Mitarbeiter zu bilden (Phase Konzeption).

ERWÄGUNGEN

Der Leiter Finanzen informierte den Gemeinderat an der Sitzung vom 10.03.2016 über den Stand der gemeldeten Mitglieder für die Arbeitsgruppe „Pensionskasse“.

Gemeinderat

Patrick Marti (SP)

Yves Müller (GLP)

Verwaltung EGZ

Michael Marti (Leiter Finanzen)

Peter Wiederkehr (Präsident Personalvereinigung EGZ)

Die politischen Parteien können weitere Mitglieder an der GR-Sitzung nominieren oder frühzeitig dem Leiter Finanzen melden. Eine optimale Grösse liegt bei 5 - 6 Vertreter.

ANTRAG

Der Gemeinderat wählt die nominierten Vertreter als Mitglieder in die Arbeitsgruppe „Pensionskasse“.

EINTRETEN wird durch den Gemeinderat stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

Seitens der Parteien werden keine weiteren Kandidaten zur Wahl vorgeschlagen.

BESCHLUSS; mit 22 Stimmen bei 1 Stimmenthaltung:

Als Mitglieder der Arbeitsgruppe „Pensionskasse“ wählt der Gemeinderat seitens der politischen Parteien Patrick Marti (SP) und Yves Müller (glp) sowie seitens der Verwaltung Michael Marti (Leiter Finanzen) und Peter Wiederkehr (Präsident PV EGZ).