



Protokoll Gemeindeversammlung Deitingen

5. Gemeindeversammlung der Amtsperiode 2021 – 2025

28. September 2023, 19.30 Uhr, Zweienhalle

Vorsitz:	Kofmel-Jäggi Martin, Bürgerpräsident
Protokoll:	Galli Regula, Bürgerschreiberin
Anwesend:	59 stimmberechtigte Bürgerinnen und Bürger
Gäste:	Rudolf Stefan, Flury und Rudolf Architekten AG Solothurn 5 Einwohnerinnen und Einwohner von Deitingen
Entschuldigt:	Juchli Christoph, Moser Stephan, Schreier Markus

Traktanden

1. Begrüssung
2. Projekt Stöcklimatt

1. Begrüssung

Bürgerpräsident Kofmel begrüsst die Anwesenden zur heutigen ausserordentlichen Gemeindeversammlung herzlich. Ein besonderer Gruss geht nebst den anwesenden Bürgerinnen und Bürger an die anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner und an Rudolf Stefan, Flury und Rudolf Architekten AG.

GP Kofmel teilt mit, dass die Geschäfte der heutigen Gemeindeversammlung rechtsgültig behandelt werden können, nachdem die Einladung mit Traktandenliste fristgerecht am 21. September 2023 im amtlichen Anzeiger publiziert wurde.

➤ Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Als Stimmenzähler wird Kofmel Raphael vorgeschlagen und stillschweigend gewählt.

Mit der Einladung zur heutigen Gemeindeversammlung wurde die Traktandenliste mitgeteilt. Die Dokumente zum Projekt Stöcklimatt waren während der Einladungsfrist auf unsere Website aufgeschaltet.

➤ *Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.*

GP Kofmel übergibt das Wort an Philippe Gobet, Bürgerrat und Vorsitzender der Arbeitsgruppe Stöcklimatt, welcher durch das Traktandum Stöcklimatt führt.

2. Projekt Stöcklimatt

Gobet Philippe weist darauf hin, dass die Versammlung via Tonträger aufgenommen wird.

Die anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner dürfen der Versammlung beiwohnen, jedoch nur Verständnisfragen und keine Anträge stellen und somit auch nicht an allfälligen Abstimmungen teilnehmen.

Eintreten

Das Projekt resp. die kommende Urnenabstimmung umfasst die Freigabe des Projektkredites von CHF 17'500'000 (Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen) sowie die Vergabe von 8'311 m2 Bauland im Baurecht auf der Parzelle 242.

- Gemäss §18 unserer Gemeindeordnung wird für eine Ausgabe, welche CHF 1'000'000.00 übersteigt, eine Urnenabstimmung benötigt.
- Gemäss kantonalem Gemeindegesetz muss vor einer Urnenabstimmung die Vorlage anlässlich einer Gemeindeversammlung beraten werden, ohne Schlussabstimmung.
- Die Abstimmung erfolgt am 19. November 2023 an der Urne.
- Anlässlich der Bürgergemeindeversammlung vom 23. Mai 2023 wurde die Anpassung der Projektphase, mit der vorgezogenen Urnenabstimmung vor der Eingabe des Baugesuches, beschlossen. Dies vorallen aus Kostengründen. Ein Baugesuch in dieser Grösse kostet mind. CHF 50'000.00.

➤ *Eintreten wird grossmehrheitlich beschlossen.*

Rückblick

1994	Gestaltungsplan Stöcklimatt, vom Regierungsrat am 28.06.1994 beschlossen
1996	Bürger lehnen Projekt an der Urne ab
2011	Erschliessungskonzept Stöcklimatt
2012	Projekt zu Gunsten Quotenerhöhung Kiesgrube Mühlerain sistiert
2014	Amt für Raumplanung Solothurn (ARP) lehnt Aufhebung des Gestaltungsplanes ab. Ein bestehender Gestaltungsplan darf nur mit einem neuen Gestaltungsplan abgelöst werden.

2015	Studie Stöcklimatt mit einem Raumplanungs- und Städtebaubüro Es wurde eine Marktanalyse durchgeführt, bei welcher der Bedarf an Wohnungen in Deitingen in Bezug auf die Grösse der Wohnflächen und Anzahl Zimmer ermittelt wurde. U.a. wurde festgestellt, dass wegen dieser Überbauung kein neues Schulhaus gebaut werden muss.
2016	Rückmeldung ARP zuversichtlich
2017	Verpflichtung Expertenteam für Submissionsverfahren
2018	Ausschreibung und Durchführung Studienauftrag
08/2018	Eingang von 13 Bewerbungen (jedoch 84 Interessenten haben Unterlagen angefordert)
09/2018	Startveranstaltung mit 5 Teams. Jedes Team hat für das Erstellen einer Studie CHF 20'000.00 erhalten.
10/2018	Zwischenbesprechung mit 5 Teams
01/2019	Schlussbesprechung mit 5 Teams
03/2019	Sieger Studienauftrag 1 Team: Flury und Rudolf Architekten AG Solothurn
05/2019	Informationsveranstaltung / 43 Personen haben sich informieren lassen
2020	Gestaltungsplan zur Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht
2021	Mitwirkung mit Einsprache VCS. Die Einsprache wurde teilweise abgelehnt. Vorallem in Bezug auf die Anzahl Parkplätze konnte von unserer Seite ein Erfolg verbucht werden. Das kürzlich durch den Regierungsrat genehmigte Baureglement der EG Deitingen wurde durchgesetzt.
2022	Eingabe Gestaltungsplan beim Regierungsrat Kanton Solothurn
2023	Genehmigung Gestaltungsplan durch Regierungsrat Kanton Solothurn

Grundstück GB Deitingen Nr. 242

Total	20'182 m ²
davon Bauland	8'311 m ²
Rest Reservezone	11'871 m ²

Anlässlich der letzten Ortsplanrevision im Jahr 2019 wurde beim Bauland Stöcklimatt die Planbeständigkeit und Rechtssicherheit relativiert, da der genaue Gestaltungsplanperimeter zu diesem Zeitpunkt noch nicht klar war. Der Bauzonenplan mit der Grenzbereinigung wurde – vor dem Einreichen des Gestaltungsplans – flächenneutral durchgeführt. .

Der Verlauf der genauen Abgrenzung kann bei Bedarf unter Beibehaltung der Flächenanteile leicht angepasst werden. Die beiden bestehenden Parzellen (Bauland) entlang der Stöcklimattstrasse sind von diesem Projekt nicht betroffen. Diese werden vorerst nicht bebaut, bis ein Entscheid vorliegt, was mit der Reservezone passiert.

Gesamtausgaben seit Projektstart

Rechnung 2011	CHF	7'877.30	
Rechnung 2011	CHF	150'000.00	(Vorfinanzierung (Vf))
Rechnung 2012	CHF	14'961.70	
Rechnung 2015	CHF	6'392.00	
Rechnung 2016	CHF	9'387.00	
Rechnung 2017	CHF	8'226.10	
Rechnung 2018	CHF	29'010.95	(Auflösung Vf 179'010.95 – 150'000)
Rechnung 2019	CHF	161'951.75	
Rechnung 2020	CHF	309'585.00	
Rechnung 2021	CHF	41'636.65	
Rechnung 2022	CHF	6'437.20	
Laufende Ausgaben 2023	CHF	37'209.40	(Budget 245'000.00)
Total	CHF	782'675.05	

Vorstellung Projekt

Seit Beginn des Projekts wird regelmässig auf der Website Deitingen und im Gemeinde-Bulletin über den aktuellen Stand informiert.

Gobet Philippe übergibt das Wort an Architekt Rudolf Stefan, welcher Informationen zu folgenden Punkten gibt und dazu teilweise Folien zur Visualisierung zeigt:

- Verschränkung Landschaftsraum (aus dem Norden) und den Siedlungsraum (aus dem Süden)
- Umgang mit der Topografie
- Aussicht an den Jura für die meisten Wohnungen
- Einstellhalle, Parkplätze, Kellerräume
- Grundrisse; Laubengänge in jeden Stockwerk
- Blockheizkraftwerk für nachhaltiges Heizen, Warmwasser und Stromerzeugung
- Nördliche Böschung mit Blumenwiese
- Stöcklimattplatz:
Alle Eingänge der MFH sowie Atrium- und EFH sind durch den Stöcklimattplatz erreichbar. Der Platz soll zugleich ein Ort der Begegnung mit Sitzmöglichkeiten und Spielplatz sein. Er wird vorwiegend naturbelassen, so dass auch das Meteorwasser versickern kann.

Finanzielles

Projektkosten	CHF	17'461'100.00
Eigenkapital	CHF	-8'493'300.00
Rückstellungen Atrium- und EFH	CHF	-450'000.00
Benötigtes Fremdkapital	CHF	8'517'800.00

Mieteinnahmen	CHF	455'280.00
Baurechtzinseinnahmen	CHF	59'150.00
Total Miet- und Baurechtzinseinnahmen	CHF	514'430.00

Ein schriftlicher Finanzierungsvorschlag der Bank für die Realisierung liegt vor.

In den drei Mehrfamilienhäusern werden Mietwohnungen gebaut. Auf den Baurechts-Parzellen können Atrium- und Einfamilienhäuser im Eigentum gebaut werden. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen in den Mehrfamilienhäusern würden zwischen CHF 450'000.00 – 900'000.00 liegen.

Anlagekosten

Landkosten (8'311 m2 à CHF 300.00 gem. HRM2)	CHF	2'493'300.00
Projektkosten (Studienauftrag, Gestaltungsplan, usw.)	CHF	1'000'000.00
Vorbereitungsarbeiten	CHF	914'800.00
Gebäudekosten Mehrfamilienhäuser	CHF	7'934'000.00
Tiefgarage und Stöcklimattplatz	CHF	2'811'800.00
Umgebung	CHF	656'800.00
Baunebenkosten und Überbauungskosten	CHF	558'700.00
Reserve	CHF	1'091'700.00
Total Anlagekosten	CHF	17'461'100.00

Eigenkapital

Eigenkapital (Barmittel)	CHF	5'000'000.00
Eigenkapital (Land)	CHF	2'493'300.00
Eigenmittel (schon bezahlte Projektkosten)	CHF	1'000'000.00
Total Eigenkapital	CHF	8'493'300.00

Anschlussgebühren von Atrium- und EFH

Anschlussgebühr, Pforte, Anteil Stöcklimattplatz (9 x CHF 50'000.00)	CHF	450'000.00
---	------------	-------------------

Benötigtes Fremdkapital	CHF	8'517'800.00
--------------------------------	------------	---------------------

Einnahmen Mietzins und Baurechtzins

	Anz.		Miete pro Monat (netto)		Jahresmiete
Wohnungen					
2.5 Zimmer-Wohnungen	6	CHF	1'305.00		
3.5 Zimmer-Wohnungen	8	CHF	1'500.00		
4.5 Zimmer-Wohnungen	5	CHF	1'970.00	CHF	356'160.00
Parkplätze					
Einstellhallen Parkplätze	59	CHF	140.00		99'120.00
Total Mietzinseinnahmen				CHF	455'280.00
Baurechtzinseinnahmen				CHF	59'150.00
Total Miet- und Baurechtzinseinnahmen				CHF	514'430.00

Die Preise basieren auf der Kostenschätzung.

Tragbarkeitsberechnung

Miet- und Baurechtzinseinnahmen (kalkulatorisch) CHF 514'430.00

Ausgaben

Zins Hypotheken (aktueller Zins 2.3 %)	5.00%	CHF	8'517'800.00	CHF	425'890.00
Unterhalt der Liegenschaft	15.00%	CHF	455'280.00	CHF	68'292.00
Rest für Verwaltungskosten, Leerwohnungen, Versicherungen, Reserve, etc.				CHF	20'248.00

Urnenabstimmung

Der Text des Stimmzettels an der Urnenabstimmung wird wie folgt lauten:

Wollen Sie den Antrag des Bürgerrates für die Überbauung Stöcklimatt, wie er anlässlich der Bürgergemeindeversammlung vom 28. September 2023 beraten wurde, mittels

- *der Freigabe des Projektkredites von CHF 17'500'000 für die Realisierung des Projekt Stöcklimatt;*
 - *der Vergabe von 8'311 m2 Bauland im Baurecht auf der Parzelle 242;*
 - *mittels dem vom Regierungsrat am 28.02.2023 bewilligten Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften;*
- annehmen?*

Empfehlung Bürgerrat

Der Bürgerrat empfiehlt einstimmig die Vorlage zur Annahme.

Die Botschaft zur Urnenabstimmung wird am 26. Oktober 2023 mit dem Anzeiger allen Haushaltungen von Deitingen verteilt.

Diverses

Gobet Philippe vergleicht die Bürgergemeinde Deitingen mit der Bürgergemeinde Zuchwil. Die BG Zuchwil hat in den 70-er Jahren mit dem Bau und der Vermietung von Wohnungen offenbar alles richtig gemacht und ist heute vermutlich die reichste Bürgergemeinde im Wasseramt.

Beim Dorfzentrum hatten wir anfänglich eine Liste mit Leerwohnungen, heute haben wir eine Warteliste mit Interessenten. Bereits beim Start des Projektes Stöcklimatt erhielten wir Anfragen, wann die Wohnungen bezugsbereit sind und wann die EFH gebaut werden können. Das Interesse ist vorhanden.

In den letzten drei Jahren sind die Realisierungskosten rund CHF 1.6 Mio. gestiegen, dies sicherlich stark im Zusammenhang mit dem Krieg und Covid19.

Für unser Kiesgrube haben wir zwar wiederum eine Abbaubewilligung für die kommenden 28 Jahre genehmigt erhalten. Aber was anschliessend ist, kann heute nicht vorausgesehen werden.

Eine Überbauung kann helfen, die Bürgergemeinde finanziell abzusichern. Ohne Geld gibt es keine Bürgergemeinde mehr. Gobet Philippe ist überzeugt, dass wir heute ein zeitgemässes Projekt präsentieren können.

Wenn das Projekt an der Urne abgelehnt wird, wird es wohl kein neues Projekt mehr auf diesem Areal geben. Eine spätere Realisierung ist unwahrscheinlich. Vermutlich muss dann das Areal ausgezont werden, damit die Einwohnergemeinde andernorts Bauland einzonen kann. Das meiste Bauland in Deitingen ist in privatem Eigentum und wird von Generation zu Generation weitergegeben. Die bisherigen Projektkosten (rund CHF 1.0 Mio.) wären verloren.

Verkehr

Eine Studie von BSB + Partner Ingenieure und Planer Biberist hat ergeben, dass der Verkehr keinen signifikanten Einfluss haben wird. Die Bewohner vom Stöcklimattareal werden mehrheitlich von der Stöcklimattstrasse in die Luterbachstrasse fahren und nicht das Quartier belasten. Das Areal selbst würde nicht befahren, ausser für Güterumschlag.

Realisierung

Nach einer positiven Urnenabstimmung ist vorgesehen, dass im Frühjahr 2025 mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser gestartet wird. Bezug wäre voraussichtlich im Mitte 2027. Anschliessend könnten durch Private die Atrium- und Einfamilienhäuser gebaut werden.

Die Lage ist ein grosser Vorteil. Es gibt in Deitingen kein solch grosses Grundstück mit einer so guten Aussicht.

Das Wort wird an die Bürgerinnen und Bürgerinnen gerichtet.

- Ravasio Enrico: Wieviel Prozent Abschreibung ist für das ganze Gebäude vorgesehen?
 - Gobet Philippe: CHF 250'000.00 sind als Abschreibung geplant.
- Ingold Guido: Könnte man ggf. auch CHF 7.0 Mio. oder CHF 8.0 Mio. Eigenkapital einwerfen (statt CHF 5.0 Mio.)? Über wieviel Eigenkapital, ohne Immobilien und Land, verfügt die BG?
 - Gobet Philippe: Wir verfügen über CHF 8.3 Mio. und könnten ggf. weitere CHF 2.0 Mio. einsetzen. Dies benötigt jedoch einen weiteren Gemeindeversammlungs-Beschluss. Wir können das Projekt bis CHF 8.5 Mio. befehlen.
- Kofmel Florian: Hat der Architekt bereits ähnliche Projekte in dieser Grösse realisiert?
 - Rudolf Stefan: Ja. Wir haben z.B. in Solothurn ein Projekt mit 34 Wohnungen realisiert. Dieses wurde mit Vertretern des Bürgerrates besichtigt.
- Kofmel Florian: Zuerst werden die drei MFH gebaut und anschliessend die EFH. Müssen die Parzellen innerhalb von 2 Jahren bebaut werden oder haben die Anwohner z.B. 5 Jahre eine Baustelle, bis jedes EFH steht?
 - Gobet Philippe: Wir haben keinen genauen Zeitplan. Es ist jedoch vorgesehen, dass möglichst schnell alles gebaut wird, da wir natürlich Interesse daran haben, möglichst rasch Baurechtzinse einzunehmen. Da sich die Heizanlage unter den MFH befindet, müssen zwangsweise diese zuerst gebaut werden.
- Kofmel Hans-Josef: Die Aussicht ist ja wunderschön, aber ist der Untergrund untersucht worden? Ist das Grundwasser dort nicht sehr hoch?
 - Gobet Philippe: Der Boden wurde zweimal untersucht, im 1994 und nun wieder. Gemäss Resultat ist der Untergrund gut. Man muss nicht wie beim Bau des Dorfzentrums rechnen, dass ein Boot in der Baugrube herumfahren kann.
- Eberhard Bruno: Auf die Frage von Ravasio Enrico zurückzukommen wegen der Abschreibung. Wenn die Gebäude im Verwaltungsvermögen geführt werden, müssen sie über 33 Jahre abgeschrieben werden. Im Finanzvermögen werden die Gebäude zum effektiven Wert bilanziert und es muss kein Abschreiber verbucht werden.
 - Kofmel Gerold: Geplant ist im Finanzvermögen.
 - Gobet Philippe: Es ist keine zweite Hypothek geplant, somit besteht zudem keine Amortisationspflicht.

- Biberstein Pascal: Bei den EFH ist die Heizung offenbar vorgegeben. Gibt es weitere Vorschriften? Kann jeder nach seinem Geschmack bauen?
 - Gobet Philippe: Die Rahmenbedingungen sind im Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften festgelegt.
 - Rudolf Stefan: Ein einheitliches Bild wird angestrebt. Die Aussenmasse sind fixiert, wie auch gewisse Materialien.
- Biberstein Pascal: Ist eine Photovoltaik-Anlage geplant?
- Gobet Philippe: Wegen dem Blockheizkraftwerk haben wir keine Photovoltaik-Anlage geplant, die Vorbereitungsarbeiten dazu werden jedoch getroffen (Leerrohr, usw.). Wenn es Pflicht wird, dann sind wir vorbereitet. Und wenn die BG es nicht finanzieren kann, kann die Fläche vermietet werden. Wenn wir einen Grossteil vom Strom selber erzeugen können mit dem Blockheizkraftwerk, macht es keinen Sinn, zusätzlich auf dem Dach etwas zu realisieren, nur um eine Fremdeinspeisung vorzunehmen. Aber das Thema wird noch vor der Einreichung des Baugesuches definitiv behandelt. Ebenso werden 6 Parkplätze für Elektrofahrzeuge definitiv erstellt, aber bei allen Plätzen werden Vorbereitungsarbeiten vorgenommen.
- Kofmel Florian: Die Heizung hört sich spannend an. Wieviel Holz wird dafür benötigt?
 - Kofmel Martin: Berechnungen wurden vorgenommen. Wir beliefern bereits das OZ13, das Alters- und Pflegeheim Lohn-Ammannsegg, den Nahwärmeverbund Deitingen und auch unser Forsthaus. Unser Wald wird auch in Zukunft genügend Holz liefern können.

Kofmel Martin erwähnt, dass der Bürgerrat grosszügigere Grundstücke anbieten wollte, aber mit dem Gestaltungsplan wurde uns vom Kanton die Hände gebunden und das verdichtete Bauen vorgeschrieben.

- Biberstein Peter: Eine kurze Ergänzung wegen dem Holz: Bei der Planung des Nahwärmeverbundes hat uns Förster Schmutz bestätigt, dass die benötigten 1'200 m³ in drei Wochen nachwachsen.
- Galli Urs: Dauern die Baurechtsverträge wie üblich 99 Jahre? Was passiert, wenn ein Haus verkauft wird?
 - Gobet Philippe: Die Dauer der Baurechtsverträge ist in Abklärung. Wenn jemand sein Haus verkauft, wird voraussichtlich der Baurechtsvertrag auf den Käufer übertragen.
- Kofmel Anton: Wenn die öffentliche Hand baut, wird immer alles teurer als geplant. Man hat es beim Dorfzentrum gesehen. Haben wir die Garantie, dass das Projekt nicht plötzlich CHF 20 Mio. oder mehr kostet?
 - Gobet Philippe: Diese Garantie kann nicht gegeben werden. Wir haben eine Reserve von über CHF 1.0 Mio. eingerechnet. Wir haben darauf gedrängt, dass der Kostenvoranschlag +/- 5 % beträgt. Sollten weitere Einsparungen das Projekt verzögern, wird es automatisch gemäss Index teurer.
 - Rudolf Stefan: Die Bürgergemeinde wollte eine hohe Genauigkeit der Kosten und wir haben viel Zeit investiert in das Zusammentragen der Zahlen. Die Richtofferten sind relativ genau und an den Marktzahlen orientiert. Wir müssen das Geplante realisieren und keine grossen Änderungen vornehmen. Aber es kann immer wieder Überraschungen geben. Bei der Geologie fängt es an. An vier Punkten haben wir den Boden untersucht. Aber es ist wie beim «Schiffversenken», der grosse Dampfer könnte daneben liegen.

Von der Versammlung gehen keine weiteren Wortbegehren ein.

Gobet Philippe dankt der Versammlung. Er wünscht, dass die Anwesenden die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger mobilisieren, an der Urnenabstimmung teilzunehmen. Es geht nicht um die Ja- oder Nein-Stimmen, sondern darum, dass eine Mehrheit der Stimmberechtigten über das Projekt befinden und nicht nur eine Minderheit. Es gibt rund 650 ortsansässige Bürgerinnen und Bürger und er hofft auf eine hohe Stimmbeteiligung und dass das Projekt überzeugt.

Schlusswort

GP Kofmel

- bedankt sich bei Gobet Philippe und Rudolf Stefan für die informativen Auskünfte.
- kann nicht nachvollziehen, warum das erste Projekt an der Urne abgelehnt wurde. Jetzt besteht die Chance, für die Bürgergemeinde ein zweites finanzielles Standbein nebst der Kiesgrube zu realisieren, d.h. ein weiteres Standbein, welches permanente Einnahmen generiert. Dieses Projekt kommt vor allem unseren Nachkommen zugute, welche in Deitingen wohnhaft bleiben möchten und keinen Wohnraum finden. Oder ggf. auch der älteren Generation, welche sich verkleinern möchte und Wohnraum mit Lift sucht. Man hört immer wieder, dass zu wenig Wohnraum in Deitingen verfügbar ist. Er appelliert an die Stimmberechtigten, an die Urne zu gehen. Der Bürgerrat steht geschlossen hinter dem Projekt.
- nutzt die Gelegenheit und bedankt sich auch bei Schreier Markus, welcher das Projekt Grubenerweiterung während der letzten Jahre begleitete und zum Erfolg führte. Es waren aufwändige Jahre und man kann nie wissen, was die Zukunft bringt und ob ggf. die Kiesgrube einmal ausgeschöpft ist und somit kein Geld mehr generiert.
- gratuliert Kofmel Hans-Josef im Namen des Bürgerrates zu seinem heutigen Geburtstag. Es freut ihn, dass Hans-Sepp trotz Geburtstag an dieser Gemeindeversammlung beiwohnt.
- bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Teilnahme an der Versammlung. Er lädt die Anwesenden zur Besichtigung der Pläne und des Modells im Foyer ein und wünscht eine anschliessende gute Heimkehr.

Schluss der Versammlung: 21.00 Uhr

BÜRGERGEMEINDE DEITINGEN

Kofmel Martin
Bürgerpräsident

Galli Regula
Bürgerschreiberin