

Protokoll der Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 17. Juni 2010, um 20.15 Uhr in der Turnhalle Schulhaus Grossbühl

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler/Stimmenzählerinnen
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2009
3. Genehmigung der Rechnung 2009
4. Genehmigung eines Nachtragskredites für die Pflanzung einer Allee entlang des Rennwegs
5. Genehmigung Landkauf Grundstück Nr. 366, 4112 Bättwil, Erweiterung Schulen Leimental
6. Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Wohngenossenschaft Rodersdorf auf GB Rodersdorf Nr. 178
7. Genehmigung der Anpassung des Reglementes über die Feuerungskontrolle an das Musterreglement des Kantons Solothurn
8. Verschiedenes

Gemeindepräsident Eichenberger begrüsst die Anwesenden und bittet die Nichtstimmberechtigten auf separate Plätze.

GP Eichenberger teilt mit, dass GR Gujer krankheitshalber von der Teilnahme an der Gemeindeversammlung abgemeldet hat.

1. Wahl der Stimmenzähler/Stimmenzählerinnen

./. Auf Vorschlag von GP Eichenberger werden Herr François Steiger und Herr Josef Stalder stillschweigend als Stimmenzähler gewählt.

Es sind 47 Stimmberechtigte anwesend.

2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2009

Das Protokoll lag auf der Kanzlei zur Einsichtnahme auf. Der Gemeindeschreiber verliest die Anträge und Beschlüsse.

./. Das Protokoll wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimme genehmigt.

3. Genehmigung der Rechnung 2009

Die **Investitionsrechnung** schliesst in der Einwohnerkasse mit moderaten Nettoinvestitionen von CHF 235'460.25 (Voranschlag CHF 389'000), in der Wasserkasse mit einem Einnahmenüberschuss von CHF 17'716.55 (Voranschlag Nettoinvestitionen CHF 125'000) und in der Abwasser- kasse mit Nettoinvestitionen von CHF 16'309.65 (Voranschlag CHF 80'000).

Auch die Rechnung 2009 stand unter dem Einfluss der geplanten Grossinvestition Turnhalle. Trotzdem wurden laufend kleinere und grössere Projekte im Rahmen der Investitionsrechnung abgewickelt. Den grössten Teil beanspruchte die weitere Überarbeitung des Projektes Grossbühl

(CHF 162'766.55), Ferner wurden kleine Beträge investiert in Strassenprojekte Chilchmattstrasse (CHF 39'165.20), Kleinbühlweg (CHF 11'285.90), Landskronstrasse (Total CHF 39'027.20), sowie Mühlestrasse (CHF 40'262.40). Diverse andere Investitionen in den Bereichen Wasserversorgung und Abwasserversorgung sollen für einen konstant hohen Qualitätsstandard in unserem Wasserversorgungsnetz sorgen.

Die **Laufende Rechnung** schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 169'696.19 (nach ordentlichen Abschreibungen von CHF 50'916.65) ab. Der Voranschlag 2009 basierte auf der Annahme eines Aufwandüberschusses von CHF 11'615. Vergleicht man die Rechnung 2009 mit dem Voranschlag 2009, so ist zu erkennen, dass sich in der Laufenden Rechnung bei den meisten Posten positive Beiträge ergaben. Dabei darf einmal mehr nicht von unpräziser Budgetierung gesprochen werden, sondern von nicht vorhersehbaren Überraschungen, insbesondere in den Bereichen Bildung und Gesundheit. Schon fast traditionellerweise, sind die Kosten im Bereich Soziale Wohlfahrt höher als budgetiert. Die Abweichung gegenüber Budget (+CHF 190'000) ist allerdings bedingt durch die Tatsache, dass noch Kosten aus dem Jahre 2008 abgerechnet wurden (Änderung des Abrechnungsintervalls bedingt durch die Einführung der Sozialregionen). Effektiv betragen die Mehrkosten ca. +10%. Trotzdem gibt diese Entwicklung zu Sorgen Anlass und zeigt einmal mehr die Schwierigkeit, diese Ausgabenposten in einer Gemeinderechnung verlässlich zu budgetieren. Betrachtet man den gesamten Zustand und die Unsicherheit der gegenwärtigen Konjunktur, ist davon auszugehen, dass diese Kosten weiter steigen werden.

Insgesamt ist das Rechnungsergebnis 2009 trotzdem um annähernd CHF 180'000 besser als erwartet.

Die gerundeten Abweichungen bei den Nettobeträgen (Aufwand/Ertrag) sehen gegenüber dem Voranschlag 2009 wie folgt aus (- = Minderaufwand, + = Mehraufwand oder Mehrertrag gegenüber Budget):

0 Allgemeine Verwaltung	- CHF	21'000
1 Öffentliche Sicherheit	- CHF	12'000
2 Bildung	- CHF	177'000
3 Kultur, Freizeit	- CHF	12'000
4 Gesundheit	- CHF	26'000
5 Soziale Wohlfahrt	+ CHF	190'000
6 Verkehr	- CHF	49'000
7 Umwelt, Raumordnung	- CHF	23'000
8 Volkswirtschaft	- CHF	=
9 Finanzen mit Steuern, Kapitalsdienst, Liegenschaften	- CHF	130'000
(darin berücksichtigt eine Vorfinanzierung von CHF 150'000) effektiv	+ CHF	20'000

Kurzerklärungen im Detail

Allgemeine Verwaltung

Die tieferen Ausgaben im Bereich Allgemeine Verwaltung resultieren aus einer Vielzahl von tieferen als budgetierten Beträgen. Zum Teil gehören dazu auch Ausgaben, welche im 2008 nicht realisiert werden konnten bzw. nur schrittweise umgesetzt werden konnten (z.B. Anpassung Homepage www.rodorsdorf.ch). Höhere Ausgaben juristische Beratungen.

Öffentliche Sicherheit

Insgesamt tiefere Ausgaben und höhere Einnahmen als im Budget, ansonsten keine speziellen Bemerkungen.

Bildung

Insgesamt tiefere Ausgaben für Bildung, aufgrund durchschnittlich jüngerem Lehrpersonal (Besoldungsausgaben) und diversen anderen Posten. Erfreulicher Abschluss des Mittagstisches mit markant besserem Ergebnis.

Kultur und Freizeit

Insgesamt tiefere Ausgaben als vorgesehen, ohne spezielle Bemerkungen.

Gesundheit

Markant besseres Ergebnis wegen einmaliger Rückerstattung des Überschuss Suchthilfe (Auflösung).

Soziale Wohlfahrt

Durch die Übernahme der Sozialhilfeaufgaben von der Sozialregion Dorneck sind die Kosten für den Lastenausgleich per 31.12.2009 im Abschluss 2009 enthalten (= für 1 ½ Jahre; in den Vorjahren ist der Lastenausgleich jeweils per 30.6. berücksichtigt).

Verkehr

Minderaufwand entstand primär durch eine Vielzahl tieferer Ausgaben als budgetiert.

Umwelt und Raumordnung

Die **Wasserkasse** weist nach Vornahme der Abschreibung von CHF 37'100.10 einen Ertragsüberschuss von CHF 6'251.80 auf. Der Überschuss wird zu Gunsten des Eigenkapitals der Spezialfinanzierung Wasserversorgung verbucht. Der Saldo des Eigenkapitals beträgt neu CHF 161'097.12 (Bestandesrechnung Konto Nr. 2280.01).

Die **Abwasserkasse** schliesst nach Entnahme der Einlagen aus SF Werterhalt Abwasseranlagen mit einem Aufwandüberschuss von CHF 3'475. Der neue Saldo des Eigenkapitals beträgt CHF 33'382.80 (Bestandesrechnung Konto Nr. 2280.04).

Die **Spezialfinanzierung Abfallbeseitigung** schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 434 ab. Der Saldo des Eigenkapitals beträgt neu CHF 12'166.71 (Bestandesrechnung Konto Nr. 2280.03).

Steuern, Finanzen

Der Steuerertrag natürlicher Personen lag ca. 0.7% tiefer als im Budget 2009 vorgesehen (-CHF 29'000). Gegenüber der Rechnung 2008 betrug der Minderertrag CHF 106'000. Höhere Quellensteuern (+CHF 18'000) und tiefere Grundstückgewinnsteuern sorgen dafür, dass die Zahlen der Gemeindesteuern sich praktisch identisch mit dem Budget 2009 präsentieren. Der Kapitaldienst (z.B. Zinsen auf Darlehen und dergleichen) verursachte der Gemeinde dank tiefer Kapitalmarktzinsen einen Minderaufwand von ca. CHF 20'000.

Detaillierte Erklärungen zu den Abweichungen der einzelnen Konti können Sie aus Gemeindefinanzrechnung 2009 ersehen.

Bildung von Vorfinanzierungen	
Vorfinanzierung Turnhalle Grossbühl	CHF 150'000
Total Bildung von Vorfinanzierungen (neuer Bestand CHF 300'000)	CHF 150'000

Abschreibungen auf dem abschreibbaren Verwaltungsvermögen	
Ordentliche Abschreibungen	CHF 50'916.65
Abschreibungen aus Vorjahren	CHF 0.00
Zusätzliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen	CHF 0.00

Total Ertragsüberschuss der Rechnung 2009	CHF 19'696.19
--	----------------------

Verwendung des Ertragsüberschuss

Der Gemeinderat beantragt mit dem Ertragsüberschuss 2009 eine Vorfinanzierung von CHF 150'000 für die Turnhalle Grossbühl zu bilden und den Rest von CHF 19'696.19 dem Eigenkapital zuzuweisen. Die Einlage in das Eigenkapital soll dazu beitragen, um die zu erwartenden Aufwandüberschüsse, die aufgrund höherer Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen im Hinblick auf das noch definitiv zu beschliessende Projekt Turnhalle anfallen, teilweise über das Eigenkapital aufzufangen und damit den Steuerfuss wenn möglich mindestens stabil halten zu können.

Projekt Turnhalle Grossbühl

Über die Szenarien für die Finanzierung des Projektes Turnhalle Grossbühl hat der Gemeinderat

anlässlich der Infoveranstaltung vom 18. Mai 2010 informiert.

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die vorliegende Gemeinderechnung 2009 geprüft und beantragt der Gemeindeversammlung, diese zu genehmigen (Bericht vom 11. Mai 2010).

Anträge

Der Gemeinderat stellt Ihnen folgende Anträge zur Genehmigung:

1. die Bildung einer Vorfinanzierung in der Höhe von CHF 150'000 Turnhalle Grossbühl
2. die Einlage des Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung von CHF 19'696.19 ins Eigenkapital zu verbuchen
3. die Genehmigung der vorliegenden Rechnung 2009

//. Zum Eintreten wird das Wort nicht verlangt, daher ist stillschweigend Eintreten beschlossen.

Kein Wortmeldungen zum Geschäft

Beschlüsse:

- //. 1. Die Gemeindeversammlung genehmigt die Bildung einer Vorfinanzierung in der Höhe von CHF 150'000 Turnhalle Grossbühl mit grossem Mehr ohne Gegenstimme.
- //. 2. Die Gemeindeversammlung beschliesst mit grossem Mehr ohne Gegenstimme, den Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung von CHF 19'696.19 ins Eigenkapital zu verbuchen.
- //. 3. Die Gemeindeversammlung genehmigt die vorliegende Rechnung 2009 mit grossem Mehr ohne Gegenstimme.

4. Genehmigung eines Nachtragskredites für die Pflanzung einer Allee entlang des Rennwegs

Den im Vernetzungsprojekt nach Ökoqualitätsverordnung (ÖQV) teilnehmenden Landwirten aus Rodersdorf bewilligte der Gemeinderat am 15.10.2009 die Pflanzung von Bäumen und Hecken auf den gemeindeeigenen Parzellen 54 und 60 am Rennweg. Die Arbeitsgruppe ÖQV-Vernetzungsprojekt Rodersdorf reichte daraufhin ein Gesuch um Finanzierung von Baumreihen beim Fonds Landschaft Schweiz (FLS) ein und erhielt mit der Verfügung vom 18.03.2010 eine grosszügige Beitragszusicherung von maximal CHF 23'190. Die durch die Gemeinde zu übernehmenden Restkosten werden auf ca. CHF 2600.- beziffert. Die Finanzierung durch den FLS setzt voraus, dass das Projekt unter angemessener Erwähnung des FLS der Öffentlichkeit vorgestellt wird und dass die Pflanzung bis Ende 2010 realisiert wird. Weiter müssen Arbeitsrapporte sowie detaillierte Abrechnungen zur Pflanzaktion beim FLS eingereicht werden. Der Gemeinderat beschloss am 20.5.2010, einen Bruttokredit von CHF 24'000.- für die Pflanzung einer Baumallee auf den Parzellen 54 und 60 zu bewilligen.

Antrag:

Der Gemeinderat stellt den Antrag, einen Bruttokredit von CHF 24'000.- für die Pflanzung einer Baumallee auf den Parzellen 54 und 60 am Rennweg zu genehmigen.

Herr Andreas Caviezel erkundigt sich wie der Fonds Landschaft Schweiz finanziert werde.

GP Eichenberger teilt mit, dass der Fonds vom Bund finanziert wird.

Herr Andreas Caviezel stellt den **Antrag**, auf das Geschäft nicht einzutreten.

GP Eichenberger weist darauf hin, dass der Bund die Gelder ausgegeben habe. Es gehe letztlich darum, wo bzw. für welche Projekte die Gelder eingesetzt werden.

Herr Ulrich Hauser möchte wissen, ob Obst- oder Feldbäume gepflanzt werden sollen. Mit Obstbäumen verbleibt dem Bewirtschafter die landwirtschaftliche Nutzung. Die Pflanzung von Feldbäumen entwertet dagegen die Parzelle. Das Land im Gebiet Strängen ist das beste Landwirtschaftsland in der Gemeinde.

GP Eichenberger erklärt, dass entlang der Strasse Feldbäume vorgesehen sind. Auf dem Land hat es sieben Obstbäume. Die Pflanzung einer Allee ist eine Aufwertung für die Landschaft. Diese Ansicht des Gemeinderats wird von Naturschutzfachleuten von Bund und Kanton geteilt.

// Die Gemeindeversammlung beschliesst mit 35 gegen 7 Stimmen Eintreten.

Keine Wortmeldungen zum Geschäft.

// Die Gemeindeversammlung genehmigt einen Bruttokredit von CHF 24'000.- für die Pflanzung einer Baumallee auf den Parzellen 54 und 60 am Rennweg mit 31 gegen 6 Stimmen.

5. Genehmigung Landkauf Grundstück Nr. 366, 4112 Bättwil, Erweiterung Schulen Leimental

Die Parzelle Nr. 366 (Eggmann Areal) grenzt unmittelbar an das Grundstück des Zweckverbandes Schulen Leimental. Zum Zeitpunkt des Aufbaus des Zweckverbandes konnte das Grundstück durch die KSL nicht erworben werden, da dieses nicht zum Verkauf stand. Die Eigentümer haben sich nun entschlossen, dieses inkl. Gebäude zu verkaufen. Nach längeren Verhandlungen sind die Gemeinderäte sowie der Vorstand der OZL zum Schluss gekommen, dass dies eine einmalige Gelegenheit ist, das Areal des Oberstufenzentrums zu ergänzen. Die Eckdaten des Kaufes wurden mit den Eigentümern intensiv verhandelt. Für den Wert des Grundstückes liegen sowohl zwei Schätzungen vor, u.a. durch die professionelle Immobilientreuhandfirma Adimmo Basel. Auch die Frage der Altlasten wurde durch eine spezialisierte Firma GEOTEST fundiert analysiert und die möglichen Mehrkosten bei einer Neunutzung (Abbruch und Aushub) detailliert beschrieben und geschätzt.

Mit dem Kauf des Grundstückes soll die langfristige Weiterentwicklung des Oberstufenzentrums ermöglicht werden und eine sinnvolle Ergänzung resp. Vervollständigung des OZL-Areals sichergestellt werden. Zurzeit bestehen keine kurzfristigen- oder mittelfristigen Projekte für die Nutzung des Grundstückes. Es lässt aber Spielraum und Visionen für die Zukunft offen. Es ist auch denkbar, dass das Grundstück teilweise oder ganz für ein anderes gemeinsames Projekt der beteiligten Gemeinden verwendet werden könnte. Wir sehen dies als einmalige Chance, die wir uns nicht verbauen lassen wollen. Der Gemeinderat stützt daher den Beschluss der Delegierten Schulen Leimental für den Kauf des Grundstückes.

Erwerbskosten

Landpreis 3'853m² x CHF 500.- = CHF 1'926'500, abzüglich CHF 204'000 für allfällige Altlastensanierung ergibt einen Kaufpreis von CHF 1'722'500. Zusätzlich zum Kaufpreis überlassen die Gemeinden den Verkäufern während vier Jahren ab dem Kaufdatum 20% der Nettomietzinseinnahmen aus der Liegenschaft. Die Mietzinseinnahmen liegen derzeit bei rund CHF 80'000.- pro Jahr. In vier Jahren ergibt dies zusätzliche Kosten von rund CHF 64'000. Der effektive Gesamtkaufpreis entspricht damit in etwa dem Landpreis (464.- CHF pro m² plus mögliche Altlastensanierungs- und Abbruchkosten). Die bereits älteren Liegenschaften finden damit im Kaufpreis keine Wertsteigerung, da diese mittelfristig als Abbruchobjekte bewertet werden. Die Nutzungsmöglichkeiten werden mit 5-10 Jahren als realistisch beurteilt (Schätzung Adimmo). Die möglichen Mietzinseinnahmen werden auf +/- CHF 90'000 berechnet. Die Erwerbskosten wollen wir zu 100% fremdfinanzieren. Eine mündliche Finanzierungsofferte zu vorteilhaften Konditionen liegt vor, d.h. die Gemeinden müssen kein Bargeld für den Erwerb aufbringen. Die Mietverträge werden übernommen und die Mieter haben Interesse gezeigt, diese Flächen weiterhin zu mieten. Daraus kön-

nen aus heutiger Sicht sowohl die Unterhalts- und Zinskosten sowie der zusätzliche Kaufpreisan- teil bezahlt werden. Derzeit stehen keine grösseren Investitionen an. Die Vermietung könnte einer professionellen Treuhandverwaltung übergeben werden.

Stimmen alle Gemeindeversammlungen dem Erwerb des Grundstückes zu, wird der Zweckver- band Schulen Leimental das Grundstück Nr. 366 bis Ende Juli 2010 erwerben. Stimmt die Ge- meinde Hofstetten-Flüh (wie vom Gemeinderat Hofstetten-Flüh in Aussicht gestellt) dem Antrag nicht zu, wollen die übrigen vier Gemeinden das Grundstück gemeinsam mit einem einfachen Ver- trag erwerben. Die entsprechenden Abklärungen wurden mit den Behörden des Kantons Solothurn getroffen.

Antrag:

Der Gemeinderat befürwortet diesen Kauf und bittet Sie, folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Kauf des Grundstücks Nr. 366 in Bättwil durch den Zweckverband Schulen Leimental zum Kauf- preis von CHF 1'722'500 plus 20% der Nettomietzinseinnahmen aus der Liegenschaft während vier Jahren.
2. Kauf des Grundstücks Nr. 366 in Bättwil durch die vier Gemeinden Rodersdorf, Metzerlen- Mariastein, Bättwil und Witterswil als Gesamteigentum (Gesellschaft öffentlichen Rechts) zum Kaufpreis von CHF 1'722'500 plus 20% der Nettomietzinseinnahmen aus der Liegenschaft wäh- rend vier Jahren.

//. Zum Eintreten wird das Wort nicht verlangt, daher ist stillschweigend Eintreten beschlossen.

Herr Heinz Frömelt erkundigt sich nach den Kosten für die Gemeinde Rodersdorf.

GP Eichenberger teilt mit, dass die Gemeinde Rodersdorf einen Anteil von ca. CHF 465'000.-- tra- gen wird.

Der Gesellschaftsvertrag liegt im Entwurf vor. Die genauen Konditionen sind noch festzulegen.

Herr Andreas Caviezel möchte wissen, ob sich der Gemeinderat die Erstellung einer Mehrzweck- halle auf diesem Gelände überlegt habe.

GP Eichenberger hält fest, dass der Gemeinderat dazu keine Überlegungen angestellt hat. Der Diskussionsschwerpunkt lag auf dem Nutzen für die Kreisschule oder der gemeinsamen Nutzung durch alle Zweckverbandsgemeinden. Ziel ist es, das Grundstück an zentraler Lage zukunftsge- richtet zu sichern.

Das Verhalten der Gemeinde Hofstetten-Flüh ist in Differenzen mit der Gemeinde Bättwil begrün- det und nicht nachvollziehbar.

Auf dem Gelände ist kein Projekt geplant. Das Gelände soll für zukünftige Entwicklungen in erster Linie der Schule gesichert werden.

Herr Heinrich Trümpy erachtet die Vorlage als perfekt und vorausschauend.

Herr Eduard Spielmann hat die Sicherung von Land für gemeinsame Aufgaben schon vor Jahren vorgeschlagen. Die Gelegenheit soll gepackt werden.

Herr Armin Nüssli erkundigt sich nach der Bedeutung der 20 % Nettomietzinseinnahmen.

GP Eichenberger erklärt, dass die Erwerbskosten für das Land CHF 1'926'500 betragen. Davon werden CHF 204'000 für allfällige Altlasten in Abzug gebracht. Wobei aufgrund der durchgeführten Untersuchungen keine markanten Altlasten festgestellt wurden. Die effektiven Landkosten betra- gen somit CHF 1'722.500. Als zusätzliche Abgeltung werden dem Verkäufer 20 % der Nettomiet- zinseinnahmen von ca. CHF 80'000 pro Jahr während vier Jahren überlassen, was einen Betrag

von ca. CHF 64'000 ausmacht. Die zusätzliche Abgeltung stellt eine Risikobeteiligung des Verkäufers dar.

Herr Andreas Caviezel bemerkt, dass Rodersdorf bei Zustimmung zum Geschäft eine Investition von CHF 465'000 tätigen müsste.

GP Eichenberger hält fest, dass sich die Gesellschaft verschuldet indem Sie die Summe aufnimmt. Für die nächsten fünf Jahre ist ein Zinssatz von 2,1 % zugesichert.

Herr Andreas Caviezel befürchtet, dass damit der Gemeindesteuerfuss auf 150 % hochgetrieben werde.

GP Eichenberger hält fest, dass die Erwerbskosten vorerst keinen Einfluss auf den Steuerfuss haben wird. Wenn aufgrund eines Bauprojektes ein Transfer aus dem Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen vorgenommen wird, werden Abschreibungen vorgenommen werden müssen. In den nächsten fünf Jahren ist kein Projekt vorgesehen.

Herr Erwin Meier weist darauf hin, dass bei derartigen Gesellschaftsgründungen eigene Mittel vorhanden sein müssen. Er erkundigt sich, ob bei dieser Gesellschaftsgründung eine volle Finanzierung durch die Bank erfolgen wird.

GP Eichenberger bestätigt dies. Abklärungen haben ergeben, dass die Bank die volle Finanzierung übernimmt. Es handelt sich dabei ausschliesslich um den Landwert. Die Gebäude sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Herr Roland Huber bemerkt, dass Informationen zu den Gebäuden, insbesondere zu den möglichen Altlasten fehlen.

GP Eichenberger teilt mit, dass z.Zt. in der ehemaligen Fabrikhalle ein Recyclingunternehmen tätig ist. Es ist Wohnung und div. Büroräume im Gebäude. Verschiedene Lagerplätze sind vermietet. Die Liegenschaft ist mit CHF 0 eingesetzt. Die Frage der Altlasten wurde genau abgeklärt.

Abstimmungen:

- ././ 1. Die Gemeindeversammlung stimmt dem Kauf des Grundstücks Nr. 366 in Bättwil durch den Zweckverband Schulen Leimental zum Kaufpreis von CHF 1'722'500 plus 20% der Nettomietzinseinnahmen aus der Liegenschaft während vier Jahren mit 39 gegen 1 Stimme zu.
- ././ 2. Die Gemeindeversammlung stimmt dem Kauf des Grundstücks Nr. 366 in Bättwil durch die vier Gemeinden Rodersdorf, Metzleren-Mariastein, Bättwil und Witterswil als Gesamteigentum (Gesellschaft öffentlichen Rechts) zum Kaufpreis von CHF 1'722'500 plus 20% der Nettomietzinseinnahmen aus der Liegenschaft während vier Jahren mit 39 gegen 2 Stimmen zu.

6. Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Wohngenossenschaft Rodersdorf auf GB Rodersdorf Nr. 178

Die demografischen Prognosen machen deutlich, dass sich die Anzahl der älteren Personen in den kommenden Jahren verdoppeln wird. Das Gemeinwesen ist gefordert, für die älter werdende Bevölkerung geeignete Angebote für die Zukunft zu entwickeln und sicherzustellen. Die Gemeinde Rodersdorf befasste sich im Rahmen des Altersleitbildes intensiv mit diesen Fragen. Im Kapitel "1 Wohnen im Alter" wird die Bedeutung des selbstbestimmten Wohnens hervorgehoben.

Vor zwei Jahren wurde die Wohngenossenschaft Rodersdorf mit dem Zweck gegründet „in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen, insbesondere auch auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichteten Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht "gewinnstrebig". Die Genossenschaft strebt damit die im Altersleitbild formulierten Ziele an.

Die Wohngenossenschaft möchte auf der gemeindeeigenen Parzelle GB Nr. 178 zwischen Biederthal- und Rös mattstrasse eine Wohnsiedlung mit ungefähr 14 Mietwohnungen realisieren und dafür mit der Gemeinde einen Baurechtsvertrag abschliessen. Das Architekturbüro Flubacher-Nyfeler + Partner, Basel hat den Auftrag, ein Vorprojekt und einen Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Das Vorhaben der Wohngenossenschaft verdient aus folgenden Gründen die Unterstützung durch die Gemeinde:

- Die Wohnsiedlung bietet bisher fehlende behindertengerechte Mietwohnungen auch für jüngere Menschen. Sie gibt Einwohnerinnen und Einwohnern, welchen das eigene Haus zu gross und die Gartenarbeit zu beschwerlich geworden ist, eine alternative Wohnform ohne dass sie das liebgewordene Dorf verlassen müssen. Der Gemeinde bleiben sie als SteuerzahlerInnen erhalten, während die frei werdenden Häuser an neue ZuzügerInnen verkauft oder vermietet werden können.
- Die Wohnsiedlung erlaubt ihren Bewohnerinnen und Bewohnern, länger in den eigenen vier Wänden zu bleiben, sodass tendenziell weniger Pflegebetten in Heimen angeboten werden müssen, welche von der Gemeinde mitfinanziert werden müssten.
- Durch die Abgabe des Landes im Baurecht bleibt das Land im Eigentum der Gemeinde und somit im Verfügungsrecht späterer Generationen. Der Baurechtszins ist für die Gemeinde eine regelmässige wiederkehrende Einnahme. Der Baurechtsvertrag erlaubt es, mit der Wohnsiedlung die bisher fehlende öffentliche Fusswegverbindung Biederthalstrasse - Rös mattstrasse zu schaffen.

Baurecht

Das Baurecht stützt sich auf die Massnahme 1a) des Altersleitbildes: „Die Gemeinde unterstützt und fördert Privatinitiativen, welche sich für die Erstellung und Erhaltung von altersgerechten Wohnungen einsetzen. Insbesondere kann sie eigene Landreserven im Baurecht für solche Zwecke zur Verfügung stellen. Sie kann auch – in Übereinstimmung mit der kantonalen Gesetzgebung – das Bauzonenreglement entsprechend den Bedürfnissen eines Wohnkomplexes anpassen.“

Der Gemeinderat beantragt einen Baurechtsvertrag auf der Basis des sogenannten „Partnerschaftsmodells“ auszuarbeiten, wie er von der Basler Kantonalbank vertreten wird (online abrufbar unter www.bkb.ch). Der Baurechtsvertrag ist der langfristige Vertrag unseres Wirtschaftslebens. Das Partnerschaftsmodell bezweckt explizit, die im Verlauf der langen Vertragszeit auftretenden Verzerrungen durch eine Anpassungen des Baurechtszinses an die ursprünglichen Vertragsabsichten zu beheben und erfüllt im Kern folgende Anforderungen:

- Der Grundbesitzer soll in der Rolle des Baurechtsgebers für seinen Boden denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Bauherr auf der Komponente Boden erzielen würde.
- Der Bauherr soll für seine Baute denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Besitzer des Bodens erzielen würde.
- Gemeinde und Wohngenossenschaft sollen als gleichberechtigte Partner betrachtet und die erforderlichen Parameter nach anerkannten kaufmännischen Grundsätzen berechnet werden.
- Eine finanzielle Unterstützung des Projektes wird separat ausgewiesen und von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Bei Vertragsabschluss (t_0) wird der Landpreis aufgrund einer Schätzung festgelegt und die Gesteungskosten der Baute ebenfalls zu Preisen von t_0 kalkuliert. Kapitaleinsätze und Nettoertrag werden unter Hypothese vollständiger Eigenfinanzierung ermittelt.

Eine Anpassung des Baurechtszinses erfolgt nach definierten Laufzeiten. Dabei wird zur Berechnung ein Soll-Nettoertrag, ein absoluter Bodenwert und der Substanzwert der Baute ermittelt.

Es ist gerechtfertigt, dass die Gemeinde das Projekt unterstützt, erbringt die Genossenschaft doch, wie oben gezeigt, erhebliche Leistungen im Aufgabenbereich der Gemeinde. Der Gemeinderat beantragt eine Starthilfe in Form eines Rabattes auf den Baurechtszins des nach kaufmännischen Prinzipien errechneten Betrags. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre überprüft werden. Die Eckwerte sollen jetzt von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen werden, damit die Ge-

nossenschaft die Planung auf einer gesicherten Grundlage an die Hand nehmen kann.

Antrag:

Der Gemeinderat beantragt Zustimmung zum Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Wohnbaugenossenschaft Rodersdorf auf GB Nr. 178. Es gelangt das Modell „Der partnerschaftliche Baurechtszins“, Studer et al., Hrsg. Basler Kantonalbank, 2002, zur Anwendung.

Die folgenden Rahmenbedingungen sind im Baurechtsvertrag aufzunehmen:

- Das Baurecht wird erteilt für den genossenschaftlichen Bau von Mietwohnungen.
- Die Dauer des Baurechts beträgt 50 Jahre, Verlängerungsoptionen: ein Mal 30 Jahre, danach ein Mal 20 Jahre
- Das Baurecht ist im Rahmen eines zu erstellenden Gestaltungsplanes auszuüben
- Eine Veräusserung des Baurechts ist nur mit Zustimmung der Gemeinde (Baurechtgeberin) möglich.
- Der erstmalige Baurechtzins wird mit dem Soll-Nettoertrag, dem absoluten Bodenwert und den geplanten Gestehungskosten der Bauten gemäss der „Partnerschaftsformel“ berechnet. Auf diesem Betrag wird zur Unterstützung ein Rabatt gewährt
- Der Baurechtszins ist alle 10 Jahre anzupassen
- Bemessungsgrundlage für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Bodenwert und der dannzumalige Substanzwert der Baute. Allfällige Rabatte sind dannzumal neu zu bestimmen.
- Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert entspricht und mit Hilfe der „Partnerschaftsformel“ ermittelt wird.

//. Zum Eintreten wird das Wort nicht verlangt, daher ist stillschweigend Eintreten beschlossen.

Herr Heinz Rüegger erklärt, dass die Wohngenossenschaft vor zwei Jahren von ca. 20 Personen mit dem Ziel, günstigen und mietbaren Wohnraum für ältere Personen zu schaffen, gegründet wurde. Die Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig. Der Genossenschaft gehören 50 Mitglieder an.

Architekt Flubacher stellt das Projekt anhand von verschiedenen Ansichten und Photomontagen kurz vor. Er weist u.a. darauf hin, dass der Minergie P-Standard angestrebt wird.

GP Eichenberger erläutert, dass nach der Genehmigung des Baurechts der Gestaltungsplan für die Parzelle öffentlich aufgelegt und anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird.

Beim aktuellen Planungsstand kann der Substanzwert noch nicht bestimmt werden. Der Bodenwert ist gleichzeitig mit dem Substanzwert zu ermitteln. Dazu hat der Gemeinderat eine Schätzung in Auftrag gegeben. Dieses Vorgehen garantiert die gleichwertige Behandlung. Diese Werte sollen alle 10 Jahre überprüft und angepasst werden. Eine Modellrechnung dazu liegt vor. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Wohngenossenschaft als Förderbeitrag bei der Zinsberechnung ein Rabatt gewährt werden soll.

Herr Andreas Caviezel erkundigt sich, weshalb ein Rabatt gewährt werden soll.

GP Eichenberger erklärt, dass die Wohngenossenschaft mit ihrem Vorhaben eine Aufgabe der Gemeinde, nämlich den Bau von Mietwohnungen für ältere Einwohner, übernimmt.

Herr Max Brogli bemerkt, dass die Wohngenossenschaft zum Ziel hat, preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Seinen Berechnungen nach kommt jedoch eine Zweizimmer-Wohnung auf 2'300 CHF zu stehen. Das Projekt ist somit nicht mehr für Jedermann erschwinglich.

GP Eichenberger hält fest, dass die Bauträgerschaft, also die Mitglieder der Wohngenossenschaft, über die Art der Wohnungen gemäss ihrer Bedarfsanalyse beschliessen.

Herr Max Brogli stellt fest, dass der Gemeinderat also damit einverstanden ist, dass nur diejenigen Einwohner berücksichtigt werden, die über die nötigen Mittel verfügen. Die Anderen müssen sich selbst helfen und z.B. wegziehen usw.

Herr Heinz Rügger, Vorstandsmitglied der Wohngenossenschaft, erklärt, dass der genannte Ansatz von CHF 2'300 für eine Zweizimmer-Wohnung nicht richtig ist. Aufgrund einer Machbarkeitsstudie wurden Grössenordnungen von CHF 1'400 für eine Zweizimmer-Wohnung bzw. CHF 1'700 für eine Dreizimmer-Wohnung genannt. Es wird angestrebt, in der Nähe dieser Grössenordnungen zu bleiben.

GP Eichenberger ergänzt, dass diese Grössenordnungen ohne Nebenkosten zu verstehen sind. Er weist darauf hin, dass der Ausbaustandard der Wohnungen auch noch nicht definiert sei. Interessenten müssen aktiv als Mitglieder der Wohngenossenschaft mitmachen.

Herr Hans Peter Piechocki findet es absurd, dass die 11 Interessenten von der Allgemeinheit mittels Rabatt unterstützt werden sollen.

Herr Piechocki stellt den **Antrag**, den Satz "Auf diesen Betrag wird zur Unterstützung ein Rabatt gewährt" zu streichen.

Herr Heinz Frömelt bemängelt, dass den Interessenten nach Einnahmen aus einer gut verkauften Liegenschaft noch eine Unterstützung durch die Gemeinde zu gute kommen soll. Mit der Bereitstellung des Baulandes leistet die Gemeinde einen genügend hohen Anteil.

GP Eichenberger weist darauf hin, dass dies ohne die Gewährung eines Rabatts zu einer Erlösmaximierung für die Gemeinde führt. Zudem ist im zugrundeliegenden partnerschaftlichen Baurechtsmodell ein Rabatt vorgesehen.

Bei einem Stockwerkeigentümermodell würde ein Verlust von Steuereinnahmen aufgrund der Abzüge von Schuldzinsen resultieren, was beim vorliegenden Baurechtszinsmodell nicht der Fall ist.

Herr Erwin Meier teilt mit, dass z.B. Bottmingen einen Rabatt gewährt habe. Andere Gemeinden haben solche Projekte mit Krediten unterstützt oder selber realisiert.

Die Spanne für Rabatte liegt zwischen 10 und 30 %. Die Gemeinde soll kein Geld verschenken, jedoch eine Anerkennung für die Investitionen der Wohngenossenschaft leisten.

Frau Sarah Ebner ist der Meinung, dass jede Gemeinde solche Wohnungen bereitstellen bzw. subventionieren sollte. Leider wird vielfach für weniger Bemittelte zu wenig gemacht.

Herr Peter Steiger erachtet das Vorhaben als sehr wichtig, da die demografische Entwicklung berücksichtigt werden muss und zudem sowieso fast keine Mietwohnungen in Rodersdorf vorhanden sind.

Herr Peter Schönholzer weist darauf hin, dass finanzkräftige Käufer die Häuser übernehmen und damit zu guten Steuerzahlern werden.

Herr Hans Wäber hält fest, dass es sich nicht um Sozialwohnungen sondern um Genossenschaftswohnungen handelt. Ziel ist es, älteren Leuten die Möglichkeit zum Verbleib in Rodersdorf zu geben. Die Idee des sozialen Wohnungsbaus kann nicht gleichzeitig realisiert werden.

Herr Ulrich Hauser will wissen, was passiert, wenn die Genossenschaft zahlungsunfähig wird.

GP Eichenberger erklärt, dass die Wohngenossenschaft ein wirtschaftliches Unternehmen ist und damit auch in Konkurs gehen kann. Die Einwohnergemeinde bleibt aber auch dann im Besitz des Grundstücks. Dieses wird vom Konkurs nicht betroffen.

VP Staub hält fest, dass der Gemeinderat ein Wachstum der Gemeinde anstrebt. Studien besagen, dass bis in ca. 10 Jahren Rodersdorf nur noch ca. 1'000 Einwohner haben wird. Der Rabatt

wird sicher hart verhandelt werden. Die aktuellen Hausbesitzer werden zu Mietern und es rücken neue Hausbesitzer nach. Die Gemeinde sollte von diesen Neuzuzügen profitieren können. Unter dem Strich ist die Gewährung eines Rabattes für die Gemeinde von Vorteil.

Frau Elsbeth Schmid Rüeeggler informiert, dass das APH Wollmatt Investitionen für mehr Pflegebetten plant. Sie ist der Meinung, dass die Gemeinde sich die Finanzierung zusätzlicher Betten sparen kann, wenn die Wohngenossenschaft die Wohnungen erstellen kann.

Herr Urs Jeker ergänzt, dass der Kanton Solothurn nur noch wenig Altersheimplätze erstellt, um mehr Wohnmöglichkeiten für ältere Personen in den Gemeinden zu initiieren.

Herr Andreas Caviezel weist darauf hin, dass die Menschen solange wie möglich in ihrem Haus bleiben wollen und dann gleich ins Pflegeheim übersiedeln. Vor dem Beschluss über den Baurechtsvertrag sollten genauere Zahlen über die Wohngenossenschaft vorhanden sein.

GP Eichenberger hält fest, dass sich die Gemeinde nicht um die Nachfrage kümmern müsse. Vor-erst ist über Eckpunkte abzustimmen.

Abstimmungen:

- // Die Gemeindeversammlung lehnt die Streichung des Satzes "Auf diesen Betrag wird zur Unterstützung ein Rabatt gewährt" (Antrag Piechocki) mit 28 gegen 11 Stimmen ab.
- // Die Gemeindeversammlung stimmt dem Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Wohnbaugenossenschaft Rodersdorf auf GB Nr. 178 mit 31 gegen 2 Stimmen zu. Es gelangt das Modell „Der partnerschaftliche Baurechtszins“, Studer et al., Hrsg. Basler Kantonalbank, 2002, zur Anwendung.

Die folgenden Rahmenbedingungen sind im Baurechtsvertrag aufzunehmen:

- Das Baurecht wird erteilt für den genossenschaftlichen Bau von Mietwohnungen.
- Die Dauer des Baurechts beträgt 50 Jahre, Verlängerungsoptionen: ein Mal 30 Jahre, danach ein Mal 20 Jahre
- Das Baurecht ist im Rahmen eines zu erstellenden Gestaltungsplanes auszuüben
- Eine Veräusserung des Baurechts ist nur mit Zustimmung der Gemeinde (Baurechtgeberin) möglich.
- Der erstmalige Baurechtszins wird mit dem Soll-Nettoertrag, dem absoluten Bodenwert und den geplanten Gestehungskosten der Bauten gemäss der „Partnerschaftsformel“ berechnet. Auf diesem Betrag wird zur Unterstützung ein Rabatt gewährt
- Der Baurechtszins ist alle 10 Jahre anzupassen
- Bemessungsgrundlage für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Bodenwert und der dannzumalige Substanzwert der Baute. Allfällige Rabatte sind dannzumal neu zu bestimmen.
- Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert entspricht und mit Hilfe der „Partnerschaftsformel“ ermittelt wird.

7. Genehmigung der Anpassung des Reglementes über die Feuerungskontrolle an das Musterreglement des Kantons Solothurn

Der Bund hatte 2006 in seinem Aktionsplan gegen Feinstaub verschiedene Massnahmen zur Senkung der Emissionen eingeleitet und legte mit der Luftreinhalteverordnung 2007 auch strengere Feinstaubgrenzwerte für Holzfeuerungen fest. Die Kontrolle von Kleinfeuerungsanlagen ist gemäss §5^{bis} der solothurnischen Luftreinhalteverordnung Aufgabe der Gemeinden. Während die Kontrollen und Messungen der Öl- und Gasfeuerungen schon seit über 20 Jahren durchgeführt werden, wurde in der vergangenen Heizperiode neu auch die Kontrolle der kleinen Holzfeuerungen bis 70 kW durch die Umweltschutzkommission nach Vollzugsleitfaden des Amtes für Umwelt des Kantons Solothurn, eingeführt. Das revidierte *Reglement über die Organisation und Durchführung der Kon-*

trolle von Feuerungsanlagen der Einwohnergemeinde Rodersdorf beinhaltet neu die Bestimmungen zur Kontrolle von Holzfeuerungsanlagen und soll das bisherige *Reglement über Feuerungskontrolle der Einwohnergemeinde Rodersdorf* vom 29. April 1997 ersetzen.

Antrag:

Der Gemeinderat beantragt, das revidierte *Reglement über die Organisation und Durchführung der Kontrolle von Feuerungsanlagen der Einwohnergemeinde Rodersdorf* zu genehmigen.

.//. Zum Eintreten wird das Wort nicht verlangt, daher ist stillschweigend Eintreten beschlossen.

Keine Wortmeldungen zum Geschäft.

.//. Die Gemeindeversammlung genehmigt das revidierte *Reglement über die Organisation und Durchführung der Kontrolle von Feuerungsanlagen der Einwohnergemeinde Rodersdorf* mit grossem Mehr ohne Gegenstimme.

8. Verschiedenes

Zum dringlichen Postulat betr. Erlass einer provisorischen Schutzverfügung für das Bahnhofareal teilt GP Eichenberger mit, dass der Gemeinderat die provisorische Schutzverfügung in die Wege geleitet hat. Als Vorbereitung dazu wurden zwei Denkmalpfleger beigezogen, die beide die Schutzwürdigkeit bejahten. Der Gemeinderat hat darauf die provisorische Schutzverfügung erlassen. Die weiteren Abklärungen erfolgen, sobald der Kanton über eine hängige Einsprache der Orange Communications SA entschieden hat.

Schluss der Versammlung:

22.50 Uhr

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber