



Protokoll des Gemeinderates Rodersdorf

**1. Sitzung vom 10. Januar 2019, 19.45 - 22.30 Uhr
Sitzungszimmer Schulhaus Dorf**

Vorsitz:	Karin Kälin Neuner-Jehle	Gemeindepräsidentin
Anwesend:	Roland Matthes Christophe Grundschober Ueli Hauser Jonas Maienfisch Ingeborg Pesenti Sonja Seeholzer	Gemeindevizepräsident Gemeinderat Gemeinderat Gemeinderat Gemeinderätin Gemeinderätin
Ferner:	Philipp Howald Luigi Middea	Architekt, zu Traktandum 1 Architekt, zu Traktandum 1
Protokoll:	Marc Oberli	Gemeindeschreiber

1.	1	Planung; Gestaltungsplan im Zwären, Information
2.	2	Mehrzweckhalle Grossbühl; Regenrinne auf dem Parkplatz; Beschluss
3.	3	Mehrzweckhalle Grossbühl; Zirkulationsbeschluss vom 6.12.2018 Funkmikrofone; Beschluss
4.	4	Schiessanlagen; Sanierung Schützenhausläden; Beschluss
5.	5	Kultur; Aussengestaltung im Grossbühl; Ausschreibung Planerkriterien, Beschluss
6.	6	Erschliessung im Hofacker; Landpreis GB 173; Beschluss
7.	7	Raumplanung; Honorarofferte Hauptstrasse 66 / Areal Sägi, Info
8.	8	Genehmigung der Protokolle 21. und 22. vom 20. Dezember 2018
9.	9	Genehmigung der Rechnungen
10.	10	Delegationen
11.	11	Mitteilungen

**Nächste Termine: 24. Januar 2019 Gemeinderatssitzung
7. Februar 2019 Gemeinderatssitzung**

Verhandlungen

1 7.9.1.1 Gestaltungspläne Gestaltungsplan im Zwären, Parzellen 375, 374, 342 und 602

Klassifizierung

Öffentlich

Ausgangslage

Das geplante Überbauungsprojekt wurde am 20. November 2018 auf dem Baugrund durch Luigi Middea vom Architekturbüro ralph vorgestellt. Die Bauherrschaft wünscht das Bauprojekt mittels eines Gestaltungsplans zu realisieren. Ein Gestaltungsplan muss durch die kommunalen und kantonalen Behörden bewilligt werden. Aufgrund eines Gestaltungsplanes kann ein grösseres Bauvorhaben besser in die Umgebung eingefügt werden. Die Sondervorgaben eines bewilligten Gestaltungsplanes können Abweichungen der Baureglemente und Zonenvorschriften gewähren.

Rechtliches

Der Dachstock des bestehenden Hauses (Parzelle 375) wurde ausgebaut. Die Gartenanlage wird unverbaut bleiben. Dieser Dachausbau hat keinen mittelbaren Bezug zur geplanten Überbauung.

Auf den Parzellen 374, 342 und 602 ist die Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern und Wohneinheiten geplant. Dieser Baugrund umfasst ca. 2580 m².

Gemäss Zonenreglement, § 10 der Gemeinde Rodersdorf ist ein Gestaltungsplan ab einer Bauzonenfläche von 3000 m² erforderlich. Der Gemeinderat kann jedoch für kleinere Flächen einen Gestaltungsplan befürworten.

Siehe auch Publikation des Kantons Solothurn, Amt für Raumplanung „Der Gestaltungsplan nach Solothurnischem Recht“ – Richtlinie zur Nutzungsplanung

- Die Planungsbehörde ist der Gemeinderat, die Genehmigungsinstanz der Regierungsrat.
- Folglich kann es sein, dass für dieses Bauvorhaben kein Gestaltungsplan erforderlich ist.
- Der Gemeinderat kann für kleinere Bauflächen einen Gestaltungsplan aushandeln

Erwägungen

- Gemäss Zonenreglement ist die Baufläche zu klein für einen Gestaltungsplan.
- Die Ortsplanrevision ist im Gange und wird ca. 2 weitere Jahre dauern.
- Die empfohlene Fläche für einen Gestaltungsplan könnte nach in Kraft treten der neuen Reglemente kleiner ausfallen.
- Ein Gestaltungsplan kann für das Dorf einen Mehrwert bedeuten.
- Der Baugrund kann je nach Sondervorschriften eine höhere Nutzung erfahren.
- Fusswege könnten einfacher realisiert werden.
- Das Verfahren ist für die Baukommission, Planungskommission und GR zeitaufwändig.
- Gestaltungspläne haben sich i.d.R. nach Abschluss Ortsplanung bewährt

GP Kälin begrüsst die Vertreter des Architekturbüros ralph, Philipp Howald und Luigi Middea und erklärt, dass das Hauptziel der heutigen Präsentation darin bestehe, dem Gemeinderat eine Idee des Projektes zu vermitteln.

Philipp Howald bedankt sich für die Einladung und führt aus, dass das vorliegende Projekt auf einer Machbarkeitsstudie basiere. Der Dachstock des bestehenden Hauses wurde ausgebaut und isoliert.

Es besteht das Interesse, dass das ganze Projekt in der identischen Qualität, wie der Dachausbau erfolgte, fortgeführt wird. Für die Projektentwicklung wurden verschiedene Gebäudegrößen auf den Parzellen angedacht und getestet. Mit Rücksicht auf die Lage der Parzellen und dem Leitbild, schlägt man die Lösung mit drei Gebäuden vor. Die Erstellung eines Flachdaches wurde von Beginn an geplant. Es mache Sinn, ein Flachdach am Rande des Dorfes zuzulassen.

Es bestehe die Möglichkeit Alterswohnungen zu errichten. Für die drei Gebäude ist eine Einstellhalle mit 21 Parkplätzen vorgesehen. Die maximale Wohnungsanzahl beträgt 18 Einheiten. Die Wohnungen umfassen überwiegend zwei bis drei Zimmer. Die Gebäude sind mit einem Lift zugänglich und sind behindertengerecht. Die zwei vorderen Gebäude befinden sich auf dem Niveau der Leimenstrasse. Das hintere Gebäude wird auf der Einstellhalle «aufgesetzt». Die Attikawohnungen im Obergeschoss verfügen über eine weitreichende Aussicht. Für die drei Gebäude soll eine zentrale energiesparende Heizung eingebaut werden.

Den Wohnungen im Erdgeschoss könnte ein privater Garten zur Verfügung gestellt werden. Einzig die Wohnungen im ersten Stock hätten keinen privaten Garten. Für die Attikawohnungen sind grosse Balkone vorgesehen.

Die Balkone dürfen über die Grundrisse der Perimeter hinausragen. Die Rücksprünge sind berücksichtigt. Die provisorischen Wege sind ebenfalls berücksichtigt.

GP Kälin erklärt, dass sich der Gemeinderat zum jetzigen Zeitpunkt des Bauprojektes materiell nicht äussern wird. Die Planungs- und Baukommission werden Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates machen, sodass der Gemeinderat in einer kommenden Sitzung zum Grundsatz des Gestaltungsplanes beschliessen kann.

GP Kälin erkundigt sich bei den Vertretern des Architekturbüros nach den Argumenten bzw. Mehrwerten, die für einen Gestaltungsplan sprechen.

Philipp Howald führt aus, dass ein qualitativ hochwertiges Projekt über eine solche Fläche gewährleistet werden kann. Die Ideen der Gemeinde berücksichtigt und umgesetzt werden können. Insbesondere wird das Räumliche Leitbild berücksichtigt. Im Weiteren ist das verdichtete Bauen ein Thema, welches mit dem Gestaltungsplan umgesetzt werden könnte. Bei der Genehmigung des Gestaltungsplanes müssten die Parzellen zusammengelegt werden. Mit dem Projekt und dem verdichteten Bauen würde man die Landreserven schonen. Die geplanten Häuser hätten am Rand des Dorfes eine gewisse Prominenz.

GR Seeholzer fügt an, dass das Thema der Mietwohnungen, welche rollstuhlgängig sind bei diesem Projekt womöglich berücksichtigt werden kann.

In Bezug auf die Einfahrt zur Einstellhalle wurden beim Kanton bereits erste Abklärungen getroffen. Roland Ebner, Leiter Kreisbaumt III, würde die Einfahrt von der Kantonsstrasse her bewilligen.

VP Matthes fügt an, dass eine Bedingung des Gemeinderates ein Fussweg für die Allgemeinheit sein könnte. Die Baukommission und die Planungskommission werden das Projekt prüfen und insbesondere Punkte anführen, welche auf keinen Fall umgesetzt werden können. Am 7. Februar soll das Eintreten auf den Gestaltungsplan entschieden werden.

Beschluss

1. Der Gemeinderat nimmt vom Projekt und dem vorgeschlagenen Gestaltungsplan Kenntnis
2. Protokollauszug geht an:
 - Baukommission
 - Planungskommission

- Archiv

**2 2.6.0.3 Liegenschaftsverwaltung
Mehrzweckhalle Grossbühl;
Regenrinne beim Parkplatz bzw. Veloständer**

Klassifizierung

Öffentlich

Ausgangslage

Die Einlaufrinne beim Parkplatz der Mehrzweckhalle Grossbühl befindet sich in einem schlechten Zustand. Die Einlaufrinne droht einzustürzen und stellt eine Gefahr da. Die Einlaufrinne müsste auf einer Länge von ca. 13 m ersetzt werden. Derzeit wurde die Einlaufrinne durch den technischen Dienst abgestützt. Eine Sanierung ist jedoch unumgänglich.

Erwägungen

Es wurden Abklärungen mit der Rofra AG getroffen, diese erklärten jedoch, dass sie keine Garantieleistungen erbringen müssen.

Aus der Beratung geht hervor, dass

- a) eine weitere Offerte eingeholt werden soll.

Finanzielles

Es liegt eine Richtofferte in der Höhe von CHF 4'785.45 vor.

Beschluss

1. Der Gemeinderat stimmt einstimmig für die Reparatur der Regenrinne.
2. Der Gemeinderat beauftragt David Affolter mit der Einholung einer zweiten Offerte bei der Firma Stöckli.
3. Protokollauszug geht an:
 - David Affolter
 - Finanzverwaltung
 - Archiv

**3 2.6.7.1 Anschaffung, Unterhalt
Mehrzweckhalle Grossbühl;
Zirkulationsbeschluss vom 6.12.2018 Funkmikrofone**

Klassifizierung

Öffentlich

Ausgangslage

In der Mehrzweckhalle Grossbühl ist derzeit die Infrastruktur für nur ein Funkmikrofon vorhanden. Dies ist insbesondere für die Durchführung der Gemeindeversammlung problematisch. Der Gemeinderat hat mit Zirkulationsbeschluss vom 6. Dezember 2018 einstimmig die Anschaffung bzw. Installation der Zweikanalinfrastruktur für den gleichzeitigen unabhängigen Einsatz von Mikrofonen genehmigt.

Erwägungen

Aufgrund der langen Lieferzeit wurde Niklaus Studer der JASOL angefragt, ob er für die Durchführung der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2018 eine Alternative hätte. Die JASOL verfügt über eine Leinwand, ein Mischpult und diverse Mikrofone.

Aus der Beratung geht hervor, dass

- a) zusätzlich ein zweites vollwertiges Mikrofon angeschafft werden soll, die Offerte dahingehend bereinigt werden soll;
- b) neben der Gemeindeversammlung weitere Anlässe durchgeführt werden, und deshalb ein zusätzlicher Kanal benötigt wird;
- c) wenn für einen Anlass der Gemeinde eine Leinwand benötigt wird, man sich sicherlich mit der JASOL in Verbindung setzen könne.

Finanzielles

Es liegt eine Offerte der Avidec für die Installation der Infrastruktur für weitere Mikrofone, in der Höhe von CHF 2'500.80, vor

Beschluss

1. Der Gemeinderat stimmt dem Ausbau mit einem zweiten Kanal grundsätzlich einstimmig zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt David Affolter mit der Einholung einer bereinigten Offerte.
3. Protokollauszug geht an:
 - Finanzverwaltung
 - David Affolter
 - Archiv

4 1.6.6.3 Schiessanlagen (Bau, Unterhalt) Sanierung Schützenhausläden

Klassifizierung

Öffentlich

Ausgangslage

Die Fensterläden des Schützenhauses Rodersdorf sind in einem schlechten Zustand. Unter der Federführung der Jugend-, Sport- und Kulturkommission sollen die Fensterläden nun aufgearbeitet evtl. neu gestrichen werden.

Erwägungen

Aus der Beratung geht hervor, dass

- a) das Schützenhaus für kleinere kulturelle Anlässe wieder genutzt werden soll;
- b) ein paar Jugendliche ebenfalls zur Unterstützung herangezogen werden können;
- c) für die Personen, welche das Schützenhaus renovieren, keine exklusive Nutzung bestehen wird;
- d) die Substanz des Schützenhauses erhalten werden soll;
- e) die Renovationsarbeiten ehrenamtlich ausgeführt werden.

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschliesst einstimmig, dass sich die Gemeinde an den Kosten für das Renovationsmaterial des Schützenhauses beteiligt.
2. Protokollauszug geht an:
 - Finanzverwaltung
 - JSK-Kommission
 - Edgar Flükiger
 - Archiv

5 3.6.0.1 Freizeitanlagen der Gemeinde (Bau, Unterhalt) Aussengestaltung Umgebung im Grossbühl

Klassifizierung

Öffentlich

Ausgangslage

An der Gemeinderatssitzung vom 25. Oktober 2018 wurde das weitere Vorgehen besprochen. Insbesondere wurde die Projektplanung auf den Januar 2019 terminiert.

GR Pesenti stellt den **Antrag**, dass das Geschäft aufgrund fehlender Informationen zurückgestellt wird.

Der Antrag wird zurückgezogen.

Erwägungen

Aus der Beratung geht hervor, dass

- a) im Budget 2019 CHF 17'000 für den Planungsprozess eingestellt wurden und der Plan im September finalisiert sein soll. Das Projekt soll im Dezember 2019 an der Gemeindeversammlung vorgestellt und einen Ausführungskredit beantragt werden soll;
- b) kein Anspruch auf die Ausführung besteht, wenn jemand die Planung vorgenommen hat;
- c) für die Planung und die Ausführung verschiedene Unternehmen beauftragt werden sollen, insbesondere da das Projekt über mehrere Etappen entsteht;
- d) bei der Planung die künftigen Unterhaltsarbeiten des technischen Dienstes berücksichtigt werden müssen;
- e) die Kostenberechnung die voraussichtlichen Unterhaltskosten für den technischen Dienst berücksichtigen müssen;
- f) festgehalten werden muss, in welchem Verfahren die Ausschreibung erfolgen soll;
- g) die Kriterien und Bedürfnisse für die Ausschreibung der Planerleistungen geklärt sein müssen.

Folgende Kriterien / Bedürfnisse müssen für die Ausschreibung vorab geklärt werden:

- h) Welcher Anteil der Parzelle wird in die Planung miteinbezogen (Perimeter)
- i) Wie soll das Gelände umgestaltet werden. Je nach Gestaltungswunsch muss ein anderer Planer angefragt werden.
- j) Wie sehen die konkreten Wünsche bzw. Bedürfnisse aus und können diese dem Planer vorgegeben bzw. mitgeteilt werden.
- k) Die Umgebung soll für Jung und Alt gestaltet werden und Aktivitäten bieten.

- l) Für das Projekt soll ein Kostenrahmen vorgegeben werden, da es wenig Sinn macht einem Planer komplett freie Hand zu lassen und dieser in der Folge etwas Unrealistisches vorschlägt.
- m) Der Planer eine Schätzung einreichen muss, wie viele Stunden für die gesamte Planung geschätzt werden und wie diese abgerechnet werden. Im Weiteren muss angegeben werden wie die zusätzlichen Kosten verrechnet werden sollen.

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschliesst einstimmig, dass die erarbeiteten Kriterien / Bedürfnisse in die Umsetzung einfließen sollen
2. Der Gemeinderat beauftragt Sonja Seeholzer, Jonas Maienfisch, Ingeborg Pesenti mit der Ausarbeitung der oben erwähnten Kriterien in der Arbeitsgruppe.
3. Protokollauszug geht an:
 - Sonja Seeholzer
 - Jonas Maienfisch
 - Ingeborg Pesenti
 - Verein im Grossbühl
 - Archiv

**6 6.5.0.20 Hofackerstrasse
Erschliessung im Hofacker;
Landpreis für GB 173**

Klassifizierung

Öffentlich

Ausgangslage

Am 17. Dezember 2018 fanden erste Gespräche bezüglich der Erschliessung «im Hofacker» statt. Es besteht grundsätzlich das Interesse das Grundstück GB 173, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet, zu übernehmen. Mit der Übernahme von GB 173 durch die Eigentümer von GB 169, würde sich die Bebaubarkeit verbessern. Es stellt sich die Frage, welcher Preis verlangt wird. Als die Gemeinde für die Überbauung im Weitblick im Jahr 2013 Land verkaufte, wurde ein Landpreis von CHF 400 / m² verlangt.

Erwägungen

Aus der Beratung geht hervor, dass

- a) das Land der Gemeinde verkauft werden soll, wenn die Möglichkeit besteht;
- b) heute höhere Preise für Bauland bezahlt werden;

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschliesst einstimmig CHF 400 /m² für das Land der Liegenschaft GB-Nr. 173 zu verlangen.
2. Protokollauszug geht an:
 - Finanzverwaltung
 - Archiv

**7 7.9.0.4 Konzepte
Honorarofferte Hauptstrasse 66 / Areal Sägi**

Klassifizierung

Öffentlich

Ausgangslage

An der Gemeinderatssitzung vom 22. November 2018 hat der Gemeinderat entschieden für die Machbarkeitsstudie des Sägi Areal CHF 7'776 inkl. MwSt. zu investieren.

In der Folge informierte die Gemeinde Hofstetten-Flüh am 27. November 2018, dass sie sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht an der Machbarkeitsstudie beteiligen wollen. Sollte sich ein durchführbares Projekt für Jugend und Schule ergeben, wäre Hofstetten-Flüh zu weiteren Verhandlungen bereit.

Die Präsidien der Besitzergemeinden haben an der Gesellschaftsversammlung «Sägi Bättwil» vom 7. Dezember 2018 beraten und würden die Durchführung der Machbarkeitsstudie trotzdem empfehlen. Der Verteilschlüssel müsste dementsprechend angepasst werden.

Die Mehrkosten für Rodersdorf belaufen sich auf CHF 1'862.

Beschluss

1. Der Gemeinderat stimmt der Teilnahme an der Machbarkeitsstudie grossmehrheitlich zu. Dies trotz Ausstieg von Hofstetten-Flüh.
2. Protokollauszug geht an:
 - Finanzverwaltung
 - Mark Seelig, Gemeindepräsident Witterswil
 - Archiv

**8 P Protokolle
Protokolle der GR-Sitzungen vom 20. Dezember 2018**

Beschluss

://: Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Protokolle vom 20. Dezember 2018.

9 R Rechnungen

Beschluss

://: Die im Rechnungsverzeichnis aufgeführten Rechnungen in der Höhe von CHF 164'206.14 wurden vom Gemeinderat einstimmig genehmigt und sind zur Zahlung anzuweisen.

10 D Delegationen

Am 25. Januar 2019 findet eine Information über die 1. Etappe der Ortsplanrevision statt.

11 M Mitteilungen

Keine Mitteilungen

Sitzungsende: 22.30

10. Januar 2019

Für das getreue Protokoll

GEMEINDERAT RODERSDORF

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Karin Kälin

M. Oberli

Karin Kälin Neuner-Jehle

Marc Oberli

