

Botschaft

zur a.o. Gemeindeversammlung



Montag, 18. März 2019, 20.00 Uhr, Bienken-Saal

Die Gemeindeversammlung ist öffentlich. Stimmberechtigt sind alle in Oensingen wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr vollendet haben und in kantonalen und eidgenössischen Angelegenheiten stimmberechtigt sind.

Die Botschaft sowie die Anträge des Gemeinderats liegen von Donnerstag, 7. März 2019 bis Montag, 18. März 2019 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Zudem sind diese Unterlagen unter www.oensingen.ch einsehbar.

Oensingen, 25. Februar 2019

Der Gemeinderat

Inhaltsverzeichnis / Traktandenliste

- 1 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler und Genehmigung der Traktandenliste**
Referent: Fabian Gloor, Gemeindepräsident
- 2 Verkauf von GB Oensingen Nr. 708 inkl. Liegenschaften Hauptstrasse 84, 86, 88 und 90 zum Preis von Fr. 580/m²**
Referent: Fabian Gloor, Gemeindepräsident, Ressortleiter Finanzen
- 3 Bericht der Geschäftsprüfungskommission zu den Perimeterverfahren**
Referent: Anton Tonsa, Präsident Geschäftsprüfungskommission
- 4 Informationen und Verschiedenes**

Referenten

Traktanden 1, 2, 4

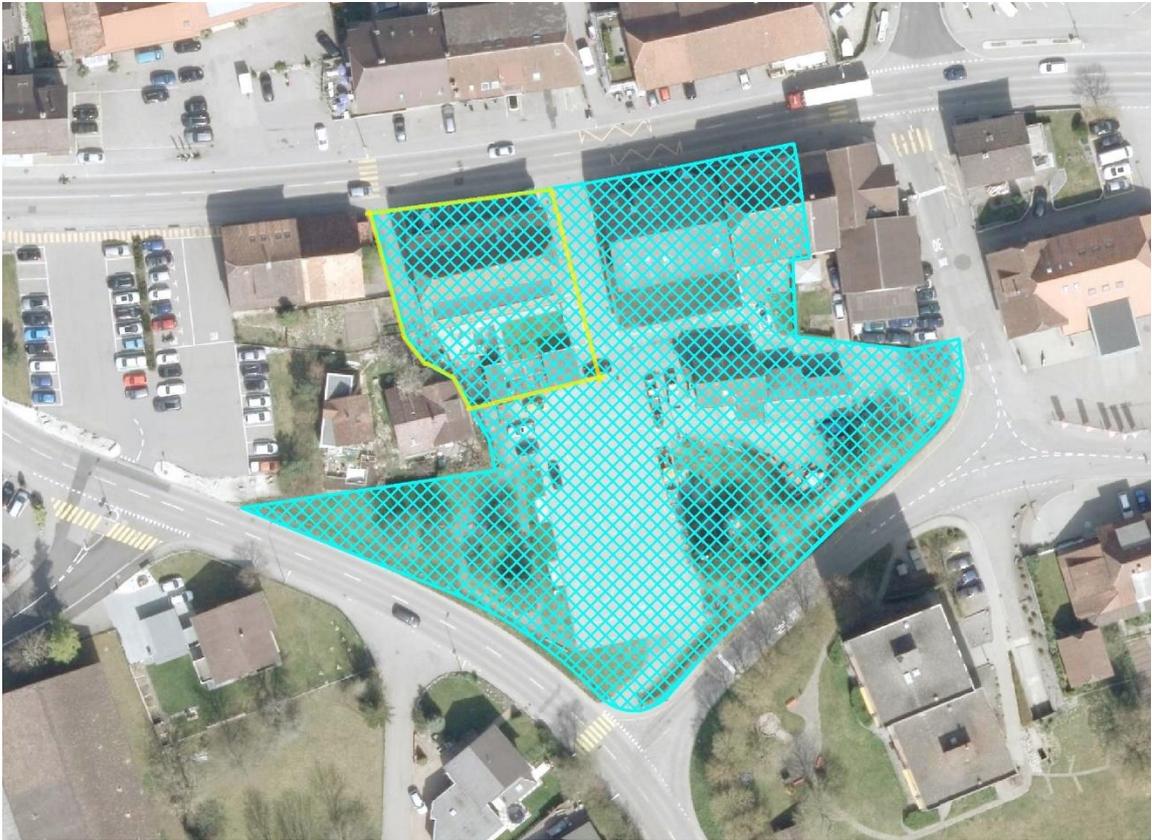
Fabian Gloor, Gemeindepräsident

Traktandum 3

Anton Tonsa, Präsident Geschäftsprüfungskommission

2. Verkauf von GB Oensingen Nr. 708 inkl. Liegenschaften Hauptstrasse 84, 86, 88 und 90 zum Preis von Fr. 580/m²

Referent: Fabian Gloor, Gemeindepräsident



In aller Kürze

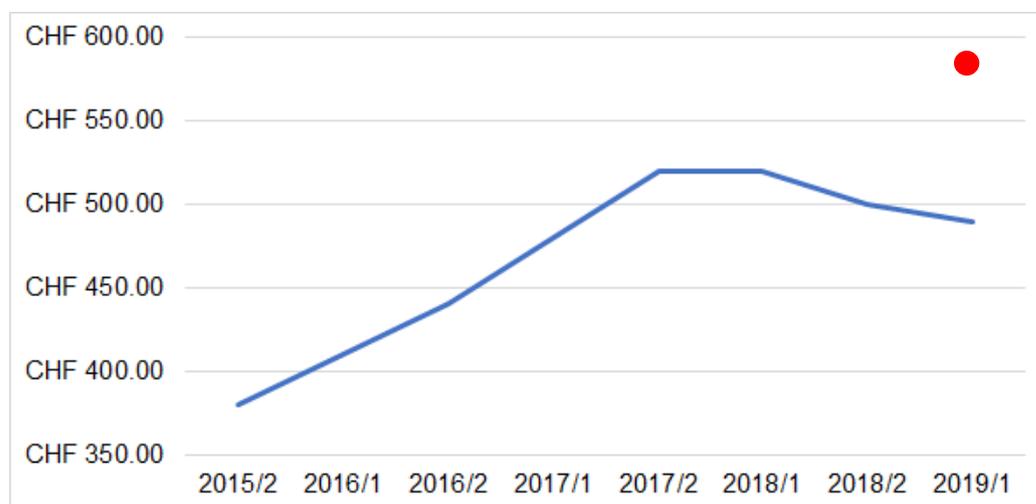
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 18. März 2019 das Eingehen einer Kaufoption zu Gunsten der Nüesch Development AG über GB Oensingen Nr. 708 (türkis eingefärbte Parzelle). Die gelb markierte Fläche (Schulhaus Unterdorf) ist davon ausgenommen und wird abparzelliert.

- *Der Kaufpreis liegt über dem Markt und ist somit sehr attraktiv.*
- *Ohne Verkauf lösen die sanierungsbedürftigen Gebäude bei der Gemeinde immer höhere Kosten in Bewirtschaftung und Sanierung aus.*
- *Die Entwicklung des Grundstücks entspricht der Zielsetzung und Fortführung der Ortsplanung und wirkt der Zersiedelung entgegen.*
- *Die Erarbeitung eines Projekts und des Gestaltungsplans wird in enger Abstimmung mit der Gemeinde und der Öffentlichkeit durchgeführt.*
- *Das Gebäude Krone kann inklusive Kronenkeller erhalten werden.*
- *Dank den strengen Auflagen des Zonenreglements wird die Identität des Ortskerns bewahrt.*

Warum soll das Grundstück mit einer Kaufoption veräussert werden?

- Die heutige Bewirtschaftung verursacht immer höhere Kosten.
- Ohne einen Verkauf fallen sehr hohe Kosten für Sanierungen oder Investitionen an (Minimum ca. Fr. 3 – 5 Mio.).
- Der Gemeinde entstehen keine weiteren Kosten für die Weiterentwicklung des Areals.
- Die Gemeinde hat keinen Bedarf an den Liegenschaften.
- Der Kaufoptionspreis von Fr. 580/m² ist sehr attraktiv. Er wird trotz der allfälligen Auflage (Erhalt des Gebäudes Hauptstrasse 90) angeboten. Die Gemeinde hat damit eine einmalige Chance.
- Die Ziele des neuen Zonenreglements, der Ortsplanungsrevision und die bisherigen Gemeindeversammlungsbeschlüsse werden erfüllt.

Entwicklung Baulandpreise ¹



- Angebotspreis Kaufoption Areal Unterdorf Nüesch Development AG

Wie werden die Interessen der Gemeinde und der Öffentlichkeit gesichert?

- Das Gestaltungsplanverfahren, das Zonenreglement sowie die Ausgestaltung als Kaufoption sichern die öffentliche Mitbestimmung durch die Gemeinde.
- Dank der Kaufoption sowie der Gestaltungsplanpflicht ist genügend Zeit, für die jetzigen Nutzungen einen Ersatz zu finden.

Was passiert, wenn die Kaufoption nicht ausgeübt wird?

Sollte vom Kaufrecht kein Gebrauch gemacht werden, fallen alle bereits erarbeiteten Unterlagen und Planungen ohne Kostenfolge an die Gemeinde.

¹ Quelle: Wüest Partner ImmoMonitoring

Wer ist die Käuferin?

Kaufpartei ist die Nüesch Development AG, ein Schweizer Büro für Immobilien, Architektur und Ingenieurswesen, das bereit ist, am Standort Unterdorf zu investieren. Diese Firma begleitet den Prozess rund um das Unterdorf seit 2012 mit und ist bestens vertraut mit den lokalen Begebenheiten. Das Büro weist grosse Erfahrung im Umgang mit ähnlichen Projekten auf. Bei jedem Schritt wurde grossen Wert auf einen engen Austausch mit der Einwohnergemeinde gelegt, deren Anliegen stets ernst- und aufgenommen wurden.

Was sind die Alternativen zu einem Verkauf, und warum spricht sich der Gemeinderat nicht dafür aus?

Alternative "keine Entwicklung – nichts machen"

Denkbar wäre, dass auf dem Areal gar keine Entwicklung stattfindet, sondern dass alles im jetzigen Zustand belassen wird. Dadurch wäre die Gemeinde jedoch mit einer Reihe von Nachteilen konfrontiert:

- Ohne Weiterentwicklung und Investitionen würde im Unterdorf eine "Brache" entstehen.
- Die gesetzten Ziele der Umzonung und der Ortsplanung, u. a. hinsichtlich der Aufwertung des Dorfteils, würden nicht erreicht werden.
- Immer höhere Unterhalts- und Werterhaltungskosten.
- Die bis jetzt eingesetzten Planungskosten (Planungskredite, Umzonung etc.) müssten ergebnislos abgeschrieben werden.
- Es würde kein Ertrag, wie beim Verkauf, erzielt, und andererseits wird die Bewirtschaftung der Liegenschaften immer teurer.

Alternative "eigene Entwicklung"

Auch denkbar wäre, dass die Einwohnergemeinde selbst als Investorin auftritt und eine Immobilienentwicklung des Areals für Wohnnutzung weiter vorantreibt, wobei natürlich viele Varianten (von Sanierung bis zu kompletten Neubauten) möglich wären. Aufgrund des Zonenreglements sind einige Nutzungen nicht möglich, wie z.B. der Betrieb eines Werkhofs auf dem Areal. Für den Gemeinderat sprechen bei allen Möglichkeiten folgende Gründe gegen eine eigene Entwicklung:

- Unverhältnismässig hohe Investitions- und/oder Sanierungskosten (Minimum Fr. 3 Mio., je nach Variante aber noch deutlich höher).
- Kein überwiegend öffentliches Interesse, welches nicht über das Zonenreglement oder das Gestaltungsplanverfahren zu sichern wäre.
- Es ist nicht Gemeindeaufgabe, ein Areal zu entwickeln und die notwendigen Ressourcen dafür bestehen nicht oder nur sehr begrenzt.
- Es soll kein Wohnraum entstehen, den die Einwohnergemeinde subventionieren müsste (z.B. Sozial- oder Asylwohnungen).

Was ist bis heute passiert?

Die Gemeindeversammlung genehmigte am 13. Dezember 2010 das "Politische und räumliche Leitbild" als Bestandteil der Entwicklungsstrategie² ohne Gegenstimmen, mit lediglich zwei Enthaltungen. Vorgängig wurde die Gemeindeversammlung dreimal informiert, und es wurde ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In dieser Entwicklungsstrategie bekannte sich die Gemeinde zu einer qualitativen Verbesserung des Ortsbilds und der Siedlungs- und Lebensqualität. Um das Gebiet nicht einfach seinem baulichen Schicksal zu überlassen, sondern proaktiv das ortsplanerische Zepter in die Hand nehmen zu können, verhängte der Gemeinderat 2011 über das Gebiet im Unterdorf eine Planungszone über fünf Jahre. Die Gemeindeversammlung genehmigte daraufhin am 10. Dezember 2012 einen Kredit von Fr. 100'000³, mit welchem eine Studie erarbeitet werden sollte, wie dieses Gebiet einen nachhaltigen Beitrag zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie leisten kann. Zur Durchführung eines städtebaulichen Workshopverfahrens und der Erarbeitung eines Gestaltungsplans genehmigte die Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2013⁴ einen weiteren Kredit von Fr. 350'000. Am 9. März 2015 genehmigte der Gemeinderat die Veröffentlichung des Syntheseberichts aus dem Workshopverfahren, welcher seit dann öffentlich zugänglich ist⁵.

2010	Genehmigung des politischen und räumlichen Leitbildes durch die Gemeindeversammlung
2012	Genehmigung Planungskredit über Fr. 100'000 durch die Gemeindeversammlung
2013	Genehmigung eines weiteren Planungskredit über Fr. 350'000 durch die Gemeindeversammlung
2015	Veröffentlichung des Syntheseberichts
2016/2017	Umzonung des gesamten Areals in Kernzone Unterdorf im Rahmen der Ortsplanungsrevision (öffentliche Mitwirkungen und Auflagen)
2018	Rechtskraft der Ortsplanungsrevision und der Umzonung

Zonenreglement

Das geltende Zonenreglement ist auf der Homepage der Gemeinde Oensingen einsehbar⁶. Insbesondere §12 behandelt ausgiebig die Kernzone Unterdorf. Im Rahmen der in der Zwischenzeit (Juni 2018) abgeschlossenen Ortsplanungsrevision wurde die Umzonung des Grundstücks mitsamt dem ganzen Areal in die Kernzone Unterdorf (Wohnzone) beschlossen. Gemäss § 12 Abs. 1 des Zonenreglements umfasst die Zone

"das Gebiet im Strassendreieck zwischen der Oltenstrasse, Kronengasse und Kestenholzstrasse. Unter Berücksichtigung einer guten Integration ins Ortsbild soll dieser Ort mittels einer architektonisch hochstehenden Bebauung umstrukturiert, verdichtet und ihm eine stärkere Identität verliehen werden".

² <https://secure.i-web.ch/gemweb/oensingen/de/verwaltung/publikationen/?pubid=38601&action=info>

³ http://www.oensingen.ch/dl.php/de/5126178367599/121210_Protokoll_GV.pdf

⁴ http://www.oensingen.ch/dl.php/de/52dfea97b00e2/131209_Protokoll_der_Budget-Gemeindeversammlung.pdf

⁵ http://www.oensingen.ch/de/aktuelles/aktuellesinformationen/?action=showinfo&info_id=273601

⁶ http://www.oensingen.ch/dl.php/de/5c4717b2a9594/180403_Zonenreglement.pdf

In dieser Zone sind folgende Nutzungen möglich, resp. untersagt:

- + Zulässig sind mehrheitlich Wohnungen sowie nicht störende Dienstleistungs-, Laden- und Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten.
- + Verkaufsläden sind zugelassen bis max. 300 m² Nettoverkaufsfläche pro Betrieb.
- Untersagt sind Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.
- Verkehrsintensive Anlagen (z.B. Einkaufscenter) im Sinne des kantonalen Richtplans sind nicht zugelassen.

Daraus ergibt sich, dass eine Werkhofnutzung nicht zonenkonform ist und ein solcher Neubau in diesem Gebiet deshalb nicht zulässig wäre. Ins Zonenreglement ist auch ein Pflichtenheft für das Grundstück integriert. Dieses verlangt, dass vorgängig zum zwingend vorgeschriebenen Gestaltungsplan ein grobes Nutzungskonzept zu erarbeiten und dem Gemeinderat vorzulegen ist. Im Weiteren hat die Bebauung entlang der Hauptstrasse auf die bestehenden räumlichen Charakteristika des historischen Strassendorfes zu reagieren.

Es muss berücksichtigt werden, dass mittelfristig der öffentliche Strassenraum umgestaltet wird (infolge Entlastungsstrasse). Das Erdgeschoss soll an geeigneten Lagen für publikumsorientierte Nutzungen dienen (z.B. Gewerbe, Läden, Quartiernutzungen). Im Weiteren ist die Erhaltung des Kronenkellers wünschenswert.

Für öffentliche Anlässe (z.B. Zibelimäret / Gewerbezelt) ist auf dem Gebiet ein zentraler Freiraum vorzusehen. Ca. 800 m² des Grundstücks sollen als zusammenhängende Fläche innerhalb des Areals verbleiben und begrünt werden, inkl. Spielflächen.

Warum erfolgte die Umzonung des Gebiets in die Kernzone Unterdorf (Wohnnutzung)?

- Das Areal und damit das gesamte Quartier sollen im Hinblick auf das Ortsbild, die Architektur sowie die zukünftige Nutzung aufgewertet werden. Damit sollen auch unerwünschte Aktivitäten unterbunden werden.
- Das Unterdorf soll weitere Aufwertungen in diesem Dorfteil begünstigen.
- Es besteht kein öffentlicher Verwendungszweck für das Grundstück.
- Es sollen zonenkonforme bezahlbare Wohnnutzungen im Mittelstandssegment geschaffen werden.
- Durch die hohen Anforderungen im Zonenreglement, namentlich im § 12, durch die Gestaltungsplanpflicht und die Kaufoption kann die Gemeinde sehr weitgehend mitbestimmen und die eigenen Interessen einbringen.

Umgang mit den bestehenden Nutzungen

Bei den aktuellen Nutzungen kann festgehalten werden, dass für die Suche nach Alternativen genügend Zeit vorhanden ist, denn allerfrühestens nach drei Jahren ist mit einem Baubeginn zu rechnen, eher aber später. Kommt hinzu, dass bei den Bestandsgebäuden zeitlich eine höhere Flexibilität besteht. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass für viele Nutzungen der aktuelle Standort suboptimal ist und die Nutzungsüberschneidungen teilweise zu Konflikten führen. Dies hat auch die Arbeitsgruppe, welche Varianten für einen neuen Werkhof prüft, festgestellt und empfiehlt alle übrige Nutzungen (z.B. Jugendraum, Spielgruppe) auszulagern. Für alle bestehenden Nutzungen sind Alternativen vorhanden oder in Planung.

Umgang mit den bestehenden Gebäuden

Die bestehenden Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Es würden hohe Sanierungs- und Investitionskosten (Minimum 3 Mio. Franken, siehe Anhang Grobschätzungen des Architekturbüros ZSB am Schluss der Botschaft) auf die Gemeinde zukommen, und sämtliche Gebäude sind nicht denkmalgeschützt. Es gibt also kein überwiegend öffentliches Interesse, diese Liegenschaften zu erhalten. Ein gewisses öffentliches Interesse besteht allerdings an der zukünftigen Gestaltung des Gebiets (Ortsbildverträglichkeit, Art der Wohnungen, Dachform, Gewerbe, öffentliche Nutzungen usw.), welche aber nicht über das Eigentum, sondern über das Zonenreglement und das Gestaltungsplanverfahren sichergestellt werden.

Das Schulhaus Unterdorf und Umgebung (ca. 1'200 m²) wird vom Grundstück GB Oensingen Nr. 708 abparzelliert und verbleibt ohne Änderungen im Eigentum der Gemeinde. Das Gebäude an der Hauptstrasse 90 (Krone) kann erhalten werden, was im Moment entsprechend geplant wird. Diese Frage wird an der Gemeindeversammlung in einer separaten Konsultativabstimmung behandelt, damit für die eine oder andere Variante eine minimale Verbindlichkeit besteht. Auf die Gebäude, welche nicht im Gemeindegut sind, kann nur über das Zonenreglement Einfluss genommen werden. Das Gebäude Hauptstrasse 88 (Werkhof) ist aufgrund der hohen Sanierungskosten maximal noch für eine mittelfristige Nutzung geeignet. Parallel zur Liegenschaft der Gemeinde gaben die Eigentümer von GB Oensingen Nrn. 709 und 710 die Absicht bekannt, ihre Liegenschaften zu veräussern (an Nüesch Development AG).

Was ist ein Gestaltungsplan?

Mit einem Gestaltungsplan wird für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung aufgestellt, welche vom Bau- und Zonenreglement abweicht. Mit ihm werden sowohl die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen sowie die Zweckbestimmung und Nutzungsweise der Bauten bindend festgelegt. Dies bedeutet, dass damit von der Regelbauweise abgewichen werden kann. Damit wird erlaubt, von den kantonalen Mindestabständen sowie kantonalen und kommunalen Bauvorschriften abzuweichen. Dieser Prozess wird üblicherweise in einer Zusammenarbeit von Kanton, Gemeinde sowie den Planern und Investoren ausgelotet.

Ein Gestaltungsplan ermöglicht der Gemeinde, erhöhte Anforderungen an die Architektur, an den Bau, an das Ortsbild und an die Umgebungsgestaltung zu stellen und sichert die Wahrnehmung der öffentlichen Interessen dank einer engen Mitwirkung der Öffentlichkeit (Mitwirkungsverfahren, Auflage, Begleitung durch Gemeinderat).

Die Festlegungen sind für die Grundeigentümer im betroffenen Gebiet bindend, da die Grundordnung ersetzt wird und es den Grundeigentümern nur noch gestattet ist, gestaltungsplankonform zu bauen⁷ (siehe auch § 44 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und § 20 sowie Anhang III "Pflichtenhefte für Gestaltungspläne" des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Oensingen).

Warum liegt noch kein Gestaltungsplan vor?

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 genehmigte die Gemeindeversammlung einen Kredit für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. Dieses Verfahren wurde bis und mit Stufe Synthesebericht vorangetrieben. Bei der Weiterverfolgung der Arealentwicklung wollte die Gemeinde nicht zusätzliche Kosten auslösen, ohne die Gewissheit zu haben, dass der Planung auch eine tatsächliche Entwicklung folgt. Deshalb wurde mit dem Gestaltungsplanverfahren zugewartet. Die Planungen und Arbeiten seit 2015 hatten für die Gemeinde keine Kosten zur Folge.

Konsultativabstimmung und Schlussabstimmung

Nach der abgeschlossenen Zonenplanrevision und Umzonung wurde der Kontakt mit den Kooperationspartnern wiederaufgenommen. Am 7. Mai 2018 stimmte der Gemeinderat einer Absichtserklärung für den kooperativen Entwicklungsprozess des Grundstückdreiecks Unterdorf zu und sicherte sich damit ein weitgehendes Mitspracherecht⁸. Am 2. Juli 2018 bestimmte der Gemeinderat, dass für die Vorbereitungen ein Workshopverfahren mit einer Arbeitsgruppe durchzuführen sei⁹. Die Arbeitsgruppe setzte sich zusammen aus Vertretern der Gemeinde, der Dritteigentümer, des Gewerbevereins, des OKs Zibelimäret und aus einer Bürgervereinigung, die dem Vorhaben kritisch gegenüber steht.

Auf Druck und Wunsch der Gemeinde wurde erreicht, dass das Gebäude an der Hauptstrasse 90 (Krone) inkl. Kronenkeller erhalten und zur konsultativen Abstimmung gebracht werden kann.

Nach dem Abschluss des Workshopverfahrens 2018 beschloss der Gemeinderat am 17. Dezember 2018¹⁰, dass von der Totalfläche von 5'877 m² von GB Oensingen Nr. 708 das Gebäude an der Hauptstrasse 80 (Schulhaus Unterdorf) mit gut 1'200 m² abparzelliert werden und im Eigentum der Gemeinde verbleiben soll. Im Weiteren soll an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung am 18. März 2019 eine Konsultativabstimmung zur Frage durchgeführt werden, ob das Gebäude Hauptstrasse 90 (Krone) erhalten werden soll. Diese Konsultativabstimmung wird vorgängig zur Abstimmung über das Eingehen einer Kaufoption zu Gunsten der Nüesch Development AG an der Parzelle GB Oensingen Nr. 708 zum Preis von Fr. 580/m² durchgeführt. Bei einer Nettofläche von ca. 4'677 m² entspricht dies einem Ertrag von gut 2,7 Mio. Franken. Der angebotene Preis gilt unabhängig von der Beschlussfassung in der Konsultativabstimmung.

⁷ Quellen: <https://www.lexwiki.ch/gestaltungsplan/>

⁸ http://www.oensingen.ch/dl.php/de/5b0d18bd13a43/180507_Protokoll_GR_offentliche_Version.pdf

⁹ http://www.oensingen.ch/dl.php/de/5b7e6eb932b96/180702_Protokoll_GR_offentliche_Version.pdf

¹⁰ http://www.oensingen.ch/dl.php/de/5c3d944816807/181217_Protokoll_GR_offentliche_Version.pdf

Eine Konsultativabstimmung (gem. §58 Abs. 3 lit b) Gemeindegesetz) wird vorliegend durchgeführt, um ein Stimmungsbild der Gemeindeversammlung zum Erhalt des Gebäudes Hauptstrasse 90 (Krone) zu erhalten und, um im Verkaufsfall eine gewisse Verbindlichkeit bereits vor dem Gestaltungsplan zu erhalten.

Wie sieht die Wachstumssituation von Oensingen aus?

- In den letzten zwei bis drei Jahren war das Wachstum in Oensingen stagnierend.
- Die Ortsplanung sieht bis 2030 7'500 Einwohner vor. Dies gilt als Plangrundlage für alle Lebensbereiche und umfasst auch die Ausschöpfung der bestehenden Bauzonen, also auch der Kernzone Unterdorf.
- Da im Unterdorf nur ein Teil überbaut wird, fällt der Wachstumseffekt daraus eher moderat aus.
- Es werden bezahlbare Wohnnutzungen im Mittelstandssegment und damit eingehend ein qualitatives Wachstum angestrebt, was eine Aufwertung des Areals, bzw. des ganzen Quartiers unterstützen soll.
- Das angestrebte qualitative Wachstum ist grundsätzlich positiv und bringt viele erstrebenswerte Begleiteffekte mit sich, wie z.B. breite Grundangebote in sämtlichen Lebensbereichen (Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangebot, Gesundheitsangebot, Kultur- und Freizeitangebot u.v.m.), Arbeitsplätze, Immobilienentwicklung und ja, hoffentlich auch mehr Steuereinnahmen. Natürlich ergeben sich daraus auch einige Herausforderungen, die jedoch zu bewältigen sind.

Weiteres Vorgehen bei Annahme der Kaufoption

- Ausarbeitung Gestaltungsplan (inkl. öffentliche Mitwirkung und Auflage); Dauer ca. zwei Jahre
- Ausübung der Kaufoption (d.h. der Transaktion)
- Baugesuch
- Überbauung; frühestens in drei Jahren, eher später

Schlussbemerkungen und Fazit

- Die heutige Bewirtschaftung verursacht immer höhere Kosten.
- Ohne einen Verkauf fallen sehr hohe Kosten für Sanierungen oder Investitionen an (Minimum ca. Fr. 3 – 5 Mio., siehe Anhang Grobschätzungen des Architekturbüros ZSB am Schluss der Botschaft).
- Der Gemeinde entstehen keine weiteren Kosten für die Weiterentwicklung des Areals.
- Die Gemeinde hat keinen Bedarf an den Liegenschaften.
- Der Kaufoptionspreis von Fr. 580/m² ist sehr attraktiv. Er wird trotz der allfälligen Auflage (Erhalt des Gebäudes Hauptstrasse 90) angeboten. Die Gemeinde hat damit eine einmalige Chance.
- Die Ziele des neuen Zonenreglements, der Ortsplanungsrevision und die bisherigen Gemeindeversammlungsbeschlüsse werden erfüllt.
- Das Gestaltungsplanverfahren, das Zonenreglement sowie die Ausgestaltung als Kaufoption sichern die öffentliche Mitbestimmung durch die Gemeinde (Mitwirkungs- und Auflageverfahren).

- Dank der Kaufoption sowie der Gestaltungsplanpflicht bleibt genügend Zeit, für die jetzigen Nutzungen einen Ersatz zu finden.
- Für die Aufwertung des Unterdorfs und des ganzen Dorfteils bietet sich hier eine riesige Chance.
- Der Gemeinderat strebt ein moderates und bewusstes Wachstum an.

Verfahren an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2019

1. Erklärungen und Ausführungen durch den Gemeinderat
2. Eintretensdebatte
3. Detaildiskussion (inkl. Anträge zur Sache)
4. Konsultativabstimmung zur Frage, ob das Gebäude Hauptstrasse 90 erhalten werden soll.
5. Schlussabstimmung

Konsultativabstimmung zur Frage

Soll das Gebäude Hauptstrasse 90 (Krone) erhalten werden?

Antrag des Gemeinderats

(Gemäss Beschluss vom 17. Dezember 2018)

Von der Totalfläche von 5'877 m² von GB Oensingen 708 soll das Gebäude Hauptstrasse 80 (Schulhaus Unterdorf) mit gut ca. 1'200 m² abparzelliert werden und im Eigentum der Einwohnergemeinde Oensingen verbleiben.

Zu Gunsten von Nüesch Development AG soll eine Kaufoption über die Parzelle GB Oensingen 708 zum Preis von Fr. 580/ m², was bei einer Nettofläche von 4'677 m² einem Gesamtbetrag von Fr. 2'712'660 entspricht, eingegangen werden.

Anhang (Seite 17 und 18)

- Grobschätzung ZSB Architekten

3. Bericht der Geschäftsprüfungskommission zu den Perimeterverfahren

Referent: Anton Tonsa, Präsident Geschäftsprüfungskommission

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hat sich seit rund einem Jahr mit dem Thema "Perimeter" befasst. Vorausgegangen waren Meldungen aus der Gemeinde wie "Dem hat man den Vorplatz vergoldet" oder "Perimeter werden in Oensingen nicht erhoben". Nicht nur die aktuelle finanzielle Situation unserer Gemeinde machte es notwendig sich mit diesem Thema zu befassen, sondern auch, um den Gerüchten entgegen zu treten oder sie zu verifizieren.

Weder Verwaltung noch Gemeinderat sind frei zu entscheiden, ob Gebühren erhoben werden und/oder über deren Höhe zu bestimmen. Das regelt die Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren des Kantons Solothurn.

Die GPK hat sich an verschiedenen Terminen mit dem Gemeindepräsidenten und dem Leiter Bau getroffen, um sich über die gängige Praxis zu informieren und in der Schlussphase Kurt Zimmerli, alt Gemeindepräsident, für Abklärungen hinzugezogen.

Im Grossen und Ganzen wurde die GPK immer offen informiert, auch wenn wir uns manchmal eine zeitnähere Kommunikation gewünscht wäre.

Das Thema und die Strassenverhältnisse unserer Gemeinde sind sehr umfangreich, sodass wir uns auf vier Strassen beschränken haben.

Dabei stellte die GPK ganz generell fest, dass ab 2009 eine Zäsur in der Verwaltung stattgefunden hat. Damals wurde auf ein elektronisches Archiv umgestellt, alte Akten nicht immer einbezogen, was auch dem Umstand geschuldet war, dass auch Kommissionen umbesetzt oder ganz aufgelöst wurden.

Seither wurde einfach angenommen: Wer eine asphaltierte Strasse hat, hat Perimeter entrichtet.

Ob und wie weit das wirklich zutrifft, lässt sich nicht mehr klar erkennen. Hier hat die Gemeinde ihre Dokumentationspflicht nicht wahr genommen.

Nach Rücksprache mit Hr. Riechsteiner vom Büro BSB stellt sich diese Frage nicht mehr, ob einmal Gebühren erhoben wurden, da die Arbeiten in den letzten Jahren nur auf Grund von Veränderungen gegenüber dem vorgefundenen Strassenzustand gewertet wurden.

Dazu kommen Überlegungen bei Sanierungen, die der GPK als nicht fachgerecht erscheinen, wenn sie auch gut gemeint gewesen sein sollten. So hat die Gemeinde auf Beiträge verzichtet, weil ihr die Berechnung im Verhältnis zum Ertrag zu aufwendig erschien. Geringfügige Perimeterbeiträge kann der Gemeinderat erlassen. Sollten jedoch wesentliche Vorteile für den Eigentümer entstehen (z.B. Parkplätze, Stützmauern o.ä.), so ist der Aufwand dem Besitzer in jedem Fall in Rechnung zu stellen. Hier kann die GPK die Kosten und den Nutzen nicht abschätzen.

Das grösste Manko bei der Einforderung von Perimetern scheint aber das fehlende – oder nur zögerliche – Verfahren zu sein. Es sind aktuell immer noch viele Projekte nicht

abgerechnet, die aber bereits baulich abgeschlossen sind. Laut Leiter Bau handelt es sich hierbei „um Schlussrechnungen die keinen Einfluss auf die Perimetererinnahmen haben“. Dazu kommt, dass es auch rechtliche Verzögerungen gibt, auf die der GR keinen Einfluss hat.

Als Fazit kann die GPK feststellen, dass

- ein vorgängig konsequentes Berechnen der Beitragspflicht
- weniger Komplettanierungen (so sie nicht unbedingt angezeigt sind) – was mittlerweile lt. Bauverwaltung umgesetzt wird – und
- ein zeitnahes Abrechnen der Beiträge

für unsere Finanzen hilfreich sind.

Abschliessend sei zu erwähnen, dass dieses – sicher provokative – Bild im GR heftige Reaktionen ausgelöst hat. Es soll aber lediglich zeigen, dass „das Geld auf der Strasse liegt“ und man es nur aufheben muss. Die GPK ist überzeugt, dass die Gemeindeverwaltung allgemein auf gutem Weg ist.

Der **Gemeinderat** hat den Bericht der Geschäftsprüfungskommission an seiner Sitzung vom 25. Februar 2019 behandelt und gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorab ist festzuhalten, dass die Aufgabe der Geschäftsprüfungskommission die Aufsicht ist und nicht die politische Bewertung eines Sachgeschäfts. Schwerpunkt der Aufsicht ist also die Kontrolle der kommunalen Gremien hinsichtlich ihrer rechtskonformen Behandlung und Beratung. Der Bericht der GPK beinhaltet keine Anträge, und es werden keine Mängel oder Verstösse festgestellt. Im Einzelnen nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

Zeitnahe Kommunikation

Gemeinderat und Verwaltung haben stets innerhalb angemessener Fristen reagiert und sämtliche Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Dokumentationspflicht nicht wahrgenommen

Im Jahre 2009 wurde eine elektronische Geschäftsverwaltung eingeführt und nicht ein elektronisches Archiv.

Bei allen Projekten wurden die vorhandenen Akten einbezogen. Rückwirkend auf die letzten zehn Jahre sind sämtliche Unterlagen der Strassenprojekte vorhanden. Von früheren Projekten sind nicht mehr alle Planunterlagen vorhanden, aber alle Werkkommissions-, Gemeinderats- und Gemeindeversammlungsprotokolle sind im Archiv vorhanden und können jederzeit eingesehen werden. Aus diesen Protokollen ist die Beurteilung bezüglich Beitragspflicht ersichtlich.

Der Ressortvorsteher Infrastruktur hat sämtliche 43 Projekte der letzten zehn Jahre analysiert und dabei festgestellt, dass drei Strassenprojekte gemäss der gültigen Gesetzgebung mehrwertpflichtig waren und die Beitragsverfahren abgeschlossen sind.

Verzicht auf Beitragsverfahren

Die GPK stellt die These auf, der Gemeinderat gehe davon aus: "Wer eine asphaltierte Strasse hat, habe Perimeter entrichtet". Damit habe dieser die Dokumentationspflicht verletzt. Diese These hat gar nichts mit der Dokumentationspflicht zu tun, sondern mit einer rechtlichen Grundlage, die nicht vorhanden ist. Eine Beitragspflicht besteht auf Grund der heutigen Gesetzgebung bei einem Neubau einer Strasse und bei Strassensanierungen. Für den Anstösser muss ein Sondervorteil oder Mehrwert entstehen, der aus den folgenden Kriterien besteht:

- Erneuerung Strassenunterbau
- Wesentliche Veränderung der Erschliessung
- Verbreiterung der Strasse
- Veränderung der Linienführung
- Umgestaltung des Strassenraums

Wenn eines dieser Kriterien erfüllt ist, kann die Gemeinde ein Beitragsverfahren einleiten.

Die Frage, ob einmal Beiträge bezahlt worden sind, stellt sich hier nicht, denn hätte jemand bei einem Neubau keine Beiträge bezahlt, bestünde keine rechtliche Grundlage, diese nachträglich einzuverlangen.

Bei der Sanierung des Lehnfluhwegs mussten einige m³ neuer Wandkies für den Strassenkoffer eingebracht werden.

Hier wäre das Kriterium Erneuerung Strassenunterbau erfüllt gewesen. Es wurde aber auf ein Beitragsverfahren verzichtet, da die Kosten für ein Verfahren mit öffentlicher Auflage und Publikationen den Ertrag um ein Mehrfaches überboten hätten.

Zögerliches Verfahren

Das Beitragsverfahren ist nicht der Bauabrechnung gleichzusetzen.

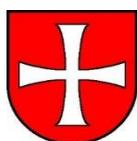
Ein Grundeigentümergehen unterliegt einem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren mit einem gerichtlichen Instanzenweg. Die Bauabrechnung wird erst dann vorgenommen, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind und sämtliche Beiträge eingefordert sind. Beispiel Aegertenweg: Die Strasse ist seit langer Zeit gebaut, aber der gerichtliche Entscheid über die Höhe der Beiträge ist erst seit einigen Tagen rechtskräftig.

Vorgängig konsequentes Berechnen der Beitragspflicht

Wo gesetzlich Perimeterbeiträge eingefordert werden können, wurde dies in der Vergangenheit immer gemacht.

4. Informationen und Verschiedenes

Referent: Fabian Gloor, Gemeindepräsident



Einwohnergemeinde Oensingen

Vertreten durch Andreas Affolter Bauverwalter



Grobschätzungen Sanierungskosten Liegenschaften Hauptstr. 88 / 90 / 92 / 94

G:\PROJEKTE AKQUISITION\ÖFB_Hauptstr. 88-94\KS-Liegenschaften Hauptstr.xlsx\Tabelle 1

Anmerkungen

Aufgrund fehlender Pläne und fehlender Zustandsanalysen wurden die Berechnungen über das Gebäudevolumen und mittels Erfahrungszahlen, von ähnlichen Sanierungsobjekten in den letzten 10 Jahren, ermittelt.

Es handelt sich um Mischpreise inkl. Kellergeschosse, bei vergleichbaren Geschosshöhen.

Der Zustand der Installationen kann nicht beurteilt werden. Bei der Variante Umbau sind diese neu gerechnet.

Die Volumenberechnung gem. SIA 116 erfolgt über den Situationsplan (Gebäudegrundflächen) und Höhenannahmen aufgrund von Fotos.

Die Untergeschosse wurden generell mit 2.5m Höhe berechnet. (OK-OK)

Variante "Minimum" = Sanierung des Istzustandes ohne Umbaukosten (sogenannte Pinselsanierung ohne HTI-Installationen)

Variante "Umbau" = Sanierung inkl. Umbaumaassnahmen (z.B. Wohnungsstandards nach heutigem Bedarf inkl. HTI Installationen)

Hauptstrasse 88 (Werkhof)

Fläche	UG	EG	OG	2.OG	3.OG	Dachzus.	Tot.H	Volumen	CHF/m3
375.00 m ²	2.50	3.25	2.75	2.75	-	2.00	13.25	4'969 m ³	
								Total BGF inkl. BGF UG	1'500 m ²
Variante "Minimum"									
								550 CHF/m ³	2'730'000
								BGF CHF/m ²	1'820 CHF/m ²
Variante "Umbau"									
								750 CHF/m ³	3'730'000
								BGF CHF/m ²	2'487 CHF/m ²

Hauptstrasse 90 (Krone)

Fläche	UG	EG (HP)	OG	2.OG	3.OG	Dachzus.	Tot.H	Volumen	CHF/m3
190.00 m ²	2.50	3.00	3.00	3.00	-	2.00	13.50	2'565 m ³	
								Total BGF inkl. BGF UG	760 m ²
Variante "Minimum"									
								550 CHF/m ³	1'410'000
								BGF CHF/m ²	1'855 CHF/m ²
Variante "Umbau"									
								750 CHF/m ³	1'920'000
								BGF CHF/m ²	2'526 CHF/m ²

Hauptstrasse 92 (Cartier 1)

Fläche	UG	EG	OG	2.OG	3.OG	Dachzus.	Tot.H	Volumen	CHF/m3
70.00 m ²	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	1.00	13.50	945 m ³	
								Total BGF inkl. BGF UG	350 m ²
Variante "Minimum"									
								550 CHF/m ³	520'000
								BGF CHF/m ²	2'476 CHF/m ²
Variante "Umbau"									
								750 CHF/m ³	710'000
								BGF CHF/m ²	2'536 CHF/m ²

Hauptstrasse 94 (Cartier 2)

Fläche	UG	EG (HP)	OG	2.OG	DG	Dachzus.	Tot.H	Volumen	CHF/m3
100.00 m ²	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	1.00	13.50	1'350 m ³	
								Total BGF inkl. BGF UG	500 m ²
Variante "Minimum"									
								550 CHF/m ³	740'000
								BGF CHF/m ²	1'480 CHF/m ²
Variante "Umbau"									
								750 CHF/m ³	1'010'000
								BGF CHF/m ²	2'020 CHF/m ²

ZSB ARCHITEKTEN SIA AG

Schachenstrasse 40
CH-4702 Oensingen
Telefon +41 62 388 20 88
Fax +41 62 388 20 89

Arterstrasse 24
CH-8032 Zürich
Telefon +41 44 251 85 55
Fax +41 62 388 20 89

info@zsbarchitekten.ch
www.zsbarchitekten.ch

Variante "Minimum" = Sanierung des Istzustandes ohne Umbaukosten (sogenannte Pinselsanierung ohne HTI-Installationen)
 Variante "Umbau" = Sanierung inkl. Umbaumaßnahmen (z.B. Wohnungsstandards nach heutigem Bedarf inkl. HTI Installationen)

Kronengasse 2 (Cartier 2 Süd)

Fläche	UG	EG	OG	2.OG	DG	Dachzus.	Tot.H	Volumen	CHF/m3
125.00 m ²	2.50	2.50	2.50	-	-	1.00	8.50	1'063 m ³	
									Variante "Minimum" 550 CHF/m ³ 580'000 Total BGF inkl. BGF UG 375 m ² BGF CHF/m ² 1'547 CHF/m ²
									Variante "Umbau" 750 CHF/m ³ 800'000 BGF CHF/m ² 2'133 CHF/m ²

Kronengasse 4 (Schopf)

Fläche	UG	EG	OG	2.OG	DG	Dachzus.	Tot.H	Volumen	CHF/m3
60.00 m ²	2.50	2.50	2.50	-	-	1.00	8.50	510 m ³	
									Variante "Minimum" 550 CHF/m ³ 280'000 Total BGF inkl. BGF UG 180 m ² BGF CHF/m ² 1'556 CHF/m ²
									Variante "Umbau" 750 CHF/m ³ 380'000 BGF CHF/m ² 2'111 CHF/m ²

Gesamtkosten "Minimal" (nicht empfehlenswert) 6'260'000

Gesamtkosten "Umbau" 8'550'000

Allfällige Lifteinbauten inkl. Bauliche Anpassungen CHF / Lift 120'000

Der m³ und der m² Preis bei der Variante "Umbau" ist mit mittlerem Ausbaustandard berechnet.
 Der Umbaupreis von CHF 750.-/m³ entspricht ebenfalls genau dem Umbaupreis vom Schulhaus Unterdorf. (Analoge Kalkulation 325m² x 13.5m x 750.- = 3.29 MF)

Von der Variante Minimal ist abzuraten. Hier liegen auch zuwenig relevante Kostendaten vor. Solche "Pinselsanierungen" verursachen Kosten, welche nicht Nachhaltig sind, und innert kurzer Zeit wieder abgeschrieben werden müssten.

Oensingen, 22.02 2019

Roger Christen Dipl. Architekt FH / STV

ZSB ARCHITEKTEN SIA AG

Schachenstrasse 40
 CH-4702 Oensingen
 Telefon +41 62 388 20 88
 Fax +41 62 388 20 89

Arterstrasse 24
 CH-8032 Zürich
 Telefon +41 44 251 85 55
 Fax +41 62 388 20 89

info@zsbarchitekten.ch
 www.zsbarchitekten.ch