

Protokoll

Öffentliche Version

1. Gemeinderatssitzung

Sitzungstermin	Montag, 16. Januar 2023
Sitzungsort	Gemeindeverwaltung, Gemeinderats-Saal
Sitzungsdauer	18.30 Uhr bis 19.50 Uhr
Öffentliche Sitzung	18.30 Uhr bis 19.00 Uhr
Gemeinderat	Fabian Gloor, Gemeindepräsident, Vorsitz Deborah Geiser, Ressortleiterin öffentliche Sicherheit Theodor Hafner, Ressortleiter Bildung Martin Rötheli, Ressortleiter Finanzen und Steuern Thomas von Arx, Ressortleiter Umwelt und Verkehr Dirk Weber, Ressortleiter Bau und Raumordnung Nicole Wyss, Ressortleiterin Gesundheit und soziale Sicherheit Gerda Graber, Leiterin Verwaltung Stefan Janzi, Leiter Infrastruktur Rolf Niederer, Leiter Finanzen Madeleine Gabi, Stabsstelle, Protokoll
Entschuldigt	Dominik Langenstein, Leiter Bau

Traktanden

B-Geschäft öffentlich

2023-1	Begrüssung Protokolle und Traktandenliste	GP
2023-2	Investitionsvorhaben von CHF 190'000 für die Sanierung der Duschen und Garderoben im Schulhaus Oberdorf (Trakt A und C, Konto 2170.5040.12)	RB
2023-3	Gestaltungsplan VEBO Moos, Neubau Nordringstrasse; Verabschiedung zur Mitwirkung und öffentlichen Auflage	RBR

C-Geschäft öffentlich

2023-4	Wohnpark Leuenfeld; Gesuch Schmid Immobilien Verrechnung Wasser / Abwasser direkt an Eigentümer (Baufeld F + G)	RU
--------	--	----

Begrüssung Protokolle und Traktandenliste

Geschäftseigner Fabian Gloor, Gemeindepräsident
Entscheidungsgrundlagen
Traktandenbericht verfasst durch Madeleine Gabi, Stabsstelle

1. Begrüssung

Der Gemeindepräsident begrüsst die Anwesenden zur ersten Gemeinderatssitzung im laufenden Jahr. Er wünscht allen viel Glück, Gesundheit und Zufriedenheit.

2. Protokolle

Gemeinderatssitzung vom 28. November 2022

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 28. November 2022 wird genehmigt.

Gemeinderatssitzung vom 19. Dezember 2022

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 19. Dezember 2022 wird genehmigt.

Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022

Das Protokoll der Budget-Gemeindeversammlung wurde vom Versammlungsbüro unterzeichnet und ist somit genehmigt.

3. Traktandenliste

Es wird die Öffnung folgender Traktanden verlangt: 2023-3.

Mit dieser Änderung wird die Traktandenliste stillschweigend genehmigt.

Mitteilung an
- Akten

Investitionsvorhaben von CHF 190'000 für die Sanierung der Duschen und Garderoben im Schulhaus Oberdorf (Trakt A und C, Konto 2170.5040.12)

Geschäftseigner Hafner Theodor, Ressortleiter Bildung
Entscheidungsgrundlagen Richtofferten
Traktandenbericht verfasst durch Stefan Janzi, Leiter Infrastruktur

1. Zuständigkeiten und Information

Der Gemeinderat kann gemäss § 25 GO über Geschäfte beschliessen, deren Auswirkungen einmalig CHF 250'000 nicht übersteigen.

2. Sachverhalt

Im Schulhaus Oberdorf (Trakt A und C) sind total vier Duschen und Garderoben mit je zehn Duschgarnituren vorhanden. Diese Installationen sind gegen 30 Jahre alt und am Ende ihrer Lebensdauer. Die Duschen-Armaturen sind stark verkalkt, Ersatzteile sind nicht mehr lieferbar. Die Lüftung ist ebenfalls in die Jahre gekommen. Damit die Schimmelbildung verhindert werden kann, muss die feuchte Luft in genügender Menge nach aussen transportiert werden. Dazu ist ein Ersatz der bestehenden Lüftungsaggregate mit einer entsprechenden Optimierung (verbesserte Strömungsführung und gegebenenfalls Erhöhung der Kapazität durch drehzahlgeregelte Ventilatoren) angezeigt.

Die Abteilung Bau hat für die Instandsetzung der Duschen und der Lüftung mögliche Sanierungsvarianten mit den mit diesem Objekt vertrauten Unternehmungen geprüft. Hier vorliegend wird dem Gemeinderat folgende bauliche Massnahme vorgeschlagen:

Ersatz der bestehenden Unterputz-Duschengarnituren durch eine passende Austauschinstallation. Ersatz der bestehenden Lüftungsaggregate mit Anpassung der Lüftungskanäle, Ersatz der Garderobentüren durch neue Brandschutztüren mit brandschutzkonformen Lufteinlässen EI30.

Für die vorbeschriebenen Arbeiten wurde im Investitionsplan 2023-27 ein Investitionskredit eingestellt, und die Kosten wurden auf CHF 240'000 geschätzt. Nach erneuter und detaillierter Prüfung kann die vorbeschriebene Problematik nun kostengünstiger gelöst werden. Auf den vollständigen Ersatz des Lüftungsrohrsystems kann verzichtet werden. Die Erhöhung der Zuluftmenge kann durch den Ersatz der Garderobentüren mittels konformer Brandschutztüren mit speziellen Lüftungsschlitzen bzw. Lüftungsgittern gelöst werden. Gemäss vorliegenden Richtofferten betragen die approximativen Kosten total CHF 190'000.

Sanitärarbeiten	CHF	98'000.00
Neue Brandschutztüren	CHF	39'000.00
Lüftungsarbeiten	CHF	10'000.00
Elektroinstallationen	CHF	5'500.00
Ersatz Haartrockner	CHF	16'500.00
Unvorhergesehenes, Reserve und Rundung	CHF	21'000.00

Total erforderlicher Kredit	CHF	190'000.00
------------------------------------	------------	-------------------

3. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat wird ersucht, den für die Sanierung der Duschen und Garderoben im Schulhaus Oberdorf erforderlichen Kredit von CHF 190'000 (inkl. MWST) zu genehmigen.

4. Diskussion

Fabian Gloor informiert, dass im Finanzplan CHF 240'000 für dieses Projekt eingestellt wurden, davon CHF 100'000 für das laufende Jahr. Die Gesamtkosten betragen nun total CHF 190'000. Aus diesem Grund wird ein Zusatzkredit von CHF 90'000 verlangt.

Martin Rötheli ist der Meinung, dass kein Zusatzkredit gesprochen werden muss. Der Gemeinderat kann Investitionen unter CHF 250'000 beschliessen. Der Leiter Finanzen stimmt ihm zu.

Fabian Gloor spricht sich für die Genehmigung eines Zusatzkredits aus. Die Gemeindeversammlung nehme die Investitionsrechnung jeweils nur zur Kenntnis. Der bisher einzig formelle Beschluss laute deshalb auf CHF 100'000.

Martin Rötheli widerspricht. Gegenüber der Gemeindeversammlung, resp. den Stimmbürgern, muss der Gemeinderat lediglich über die zu beschliessenden CHF 190'000 Rechnung ablegen.

Fabian Gloor kann mit beiden Möglichkeiten leben. Er bittet jedoch um Transparenz gegenüber den Stimmbürgern.

Rolf Niederer wird die Investition in der Höhe von CHF 190'000 in die Verpflichtungskreditkontrolle aufnehmen.

Theodor Hafner spricht dem Leiter Infrastruktur ein Kompliment aus für seine Bemühungen. Die Abteilung Bau wird noch prüfen, ob für die Brandschutztüren und Haartrockner noch eine günstigere Lösung gefunden werden kann. Theodor Hafner erhofft sich dadurch weitere Einsparungen von 20 – 30'000 Franken.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

- 5.1 Für die Sanierung der Duschen und Garderoben im Schulhaus Oberdorf wird ein Investitionskredit von CHF 190'000 (inkl. MWST) genehmigt (Konto 2170.5040.12).
- 5.2 Die Abteilung Bau wird mit der Umsetzung beauftragt.

Mitteilung an

- Ressortleiter Bildung
- Leiter Bau
- Leiter Finanzen
- Akten

Gestaltungsplan VEBO Moos, Neubau Nordringstrasse; Verabschiedung zur Mitwirkung und öffentlichen Auflage

Geschäftseigner	Dirk Weber, Ressortleiter Bau und Raumordnung
Entscheidungsgrundlagen	Gestaltungsplan mit SBV vom 22. Dezember 2022, Raumplanungsbericht vom 22. Dezember 2022, Richtprojekt vom 3. Mai 2022
Traktandenbericht verfasst durch	Dominik Langenstein, Leiter Bau

1. Zuständigkeiten und Information

Der Gemeinderat ist die oberste Planungsbehörde und gemäss § 23 der Gemeindeordnung zuständig für die raumplanerische Entwicklung der Gemeinde.

2. Sachverhalt

Am 9. Mai 2022 hat der Gemeinderat Oensingen die vorliegende Planung zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Mit Schreiben vom 9. November 2022 hat das Amt für Raumplanung der Einwohnergemeinde Oensingen den kantonalen Vorprüfungsbericht zum "Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften VEBO Moos" zugestellt.

Am 11. November 2022 fand eine Besprechung zwischen ZSB Architekten SIA AG und Dominik Langenstein statt. Anschliessend wurden die Unterlagen überarbeitet und der Abteilung Bau mit Mail vom 1. Dezember 2022 zugestellt sowie kurz besprochen.

Die vorgenommenen Änderungen am Planungsdossier sind im Raumplanungsbericht Kapitel 3.4 ab Seite 11 dargelegt.

An der Sitzung vom 15. Dezember 2022 hat sich die Bau- und Planungskommission mit der vorliegenden Planung auseinandergesetzt:

Die Abteilung Bau hat die vorgenommenen Änderungen überprüft und kann summarisch festhalten, dass die Änderungen grossmehrheitlich vorgenommen wurden:

- Raumplanung, übergeordnete Konzepte: Konzept zur Sicherung der städtebaulichen und landschaftlichen Qualität und für den Fuss- und Veloverkehr seien attraktive Anbindungen an den Bahnhof und das Dorf zu erstellen: Das Konzept sei mittelfristig zu erstellen.

Berücksichtigung: Konzept nicht im Rahmen des Gestaltungsplans zu erbringen. Muss durch den Gemeinderat als Planungsbehörde beschlossen werden.

Der Raumplanungsbericht wurde ergänzt:

"Das Areal liegt unmittelbar südlich der Nordringstrasse. Gemäss der Entwicklungsstrategie 2010 sieht die Gemeinde Oensingen vor, das Industriegebiet städtebaulich zu gestalten und als attraktives Umfeld aufzuwerten. Art und Lage der jeweiligen Nutzungen seien mit spezieller Berücksichtigung der Flächen um den Bahnhof festzulegen. Mittelfristig ist ein Konzept zur Sicherung der städtebaulichen und landschaftlichen Qualität durch die Gemeinde Oensingen zu erstellen, und für den Fuss- und Veloverkehr seien attraktive Anbindungen an den Bahnhof und ans Dorf zu schaffen. Der Bericht zur Vorprüfung weist auf die Nähe zum Bahnhof von Oensingen und die Wichtigkeit auf die Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Neubau Nordringstrasse hin. Wichtig ist auch die Adressbildung für die zu Fuss Ankommenden. Die direkte Verbindung für den Langsamverkehr, Bahnhof – Neubau Nordringstrasse, ist die Achse westlich des Areals Bourquin SA. Wir sehen diese Achse als Haupteinschliessung für das Industrieareal, insbesondere für die zweite und dritte Bautiefe im Gebiet Moos, Garwiden, Holinden, erschlossen via Eichengasse.

Entsprechend ist eine sichere Querung der Nordringstrasse im Bereich der Achse westlich des Areals Bourquin SA von zentraler Bedeutung, um eine attraktive und sichere Erschliessung des Industrieareals südlich der Nordringstrasse zu gewährleisten."

(siehe Schema und Eingangssituation im Raumplanungsbericht)

- Nutzung, Parkierung und Verkehrserzeugung: Es werden konkrete Aussagen, insbesondere zum Verhältnis zu den bestehenden Standorten an der Werkhofstrasse und an der Staadackerstrasse erwartet. Die Standorte sind bezüglich Nutzung, Parkierung und Fahrtenenerzeugung gemeinsam zu betrachten. Der Parkplatzbedarf und das Mobilitätsverhalten der Beschäftigten sind am gesamten Standort Oensingen zu erheben und zu optimieren.

Berücksichtigung: Eine Reduktion der Parkfelder auf maximal 40% des Grundbedarfs wurde nicht vorgenommen. Die neu induzierten Fahrten werden nicht konkret ausgewiesen. Die Auswirkungen im Übergang zum übergeordneten Strassennetz wurden nicht geprüft.

Der Raumplanungsbericht wurde ergänzt:

"Der Neubau an der Nordringstrasse ist darauf ausgelegt, die Mobilität der Beschäftigten und der Betriebe allgemein zu optimieren. Heute sind die VEBO-Betriebe in Oensingen auf fünf Standorte verteilt. Mit dem Neubau werden diese Standorte auf zwei reduziert. Unabhängig bleibt der Bereich berufliche Integration an der Staadackerstrasse. Dies führt zu einer erheblichen Reduktion der Fahrten bei der Betriebslogistik. Die Abteilungen (Produktionsbetriebe), die im Neubau Nordringstrasse untergebracht werden, sind alle bereits an verschiedenen Standorten in der Industrie Oensingen präsent. Es entsteht auf Grund des Neubaus kein Mehrverkehr in der Industrie Oensingen. Im Gegenteil, auf Grund der Konzentration der Produktion auf zwei Standorte (Neubau und Zentrum Werkhofstrasse) reduzieren sich die Personen- und Materialverschiebungen. Die Standorte Ostringstrasse 10, Dünnerstrasse 32, Nordringstrasse 19 entfallen, respektive werden im Neubau zusammengefasst. Allen Beschäftigten wird am Arbeitsort eine Pausen- und Mittagsverpflegung angeboten. In Zahlen: Heute arbeiten etwa 135 von 660 Beschäftigten an den genannten Aussenstandorten, die gezwungen sind, sich für die Mittagsverpflegung zu verschieben. Diese Bewegungen entfallen. Das Mobilitätsverhalten der 660 Beschäftigten der VEBO in Oensingen wurde erhoben."

(siehe Abbildungen und Tabellen im Raumplanungsbericht)

- Erschliessung, Fuss- und Veloverkehr: Die Vorzone gegenüber der Nordringstrasse ist gemeinsam mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept zu diesem Strassenabschnitt zu planen und zu präzisieren. Die Sichtbermen nach KBV § 50 / VSS SN 40'273a im Bereich der Ausfahrt zur Nordringstrasse sind im Gestaltungsplan als Genehmigungsinhalt darzustellen. Im Bereich der Arealausfahrt auf die Privatstrasse wird empfohlen, die Schleppkurven für Lastwagen darzustellen.

Berücksichtigung: Die Schraffur wurde vorgenommen. Die Sichtbermen wurden dargestellt. Die Schleppkurven werden nicht dargestellt.

Der Raumplanungsbericht wurde ergänzt:

"Der Hinweis zur Vorzone gegenüber der Nordringstrasse wird aufgenommen. Die Vorzone (grüne Linien-Schraffur) gegenüber der Nordringstrasse wird mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept zu diesem Strassenabschnitt gemeinsam mit der Gemeinde/Kanton geplant. Veloparkplätze werden in ausreichender Anzahl und geeigneter Form zur Verfügung gestellt. Eigentliche Ladestationen für E-Bikes sind auf dem Markt nicht erhältlich. Jeder Hersteller hat eigene Adapter/Anschlüsse. Die Beschäftigten haben die Möglichkeit, die Akkus im Neubau mit ihren Ladegeräten zu laden."

- Architektur, Richtprojekt: Das vorliegende Richtprojekt lasse noch einige Fragen offen und erlaube noch keine abschliessende Beurteilung. Die SBV seinen bezüglich Gestaltung zu ergänzen. Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle soll in den Baukörper integriert werden. § 6 SBV soll angepasst werden. Für die weitere Projektierung sei ein Katalog mit möglichen (und nicht möglichen) Materialien auszuformulieren. Empfehlungen zur Wahrnehmung des Haupteingangs.

Berücksichtigung: Das Richtprojekt wurde nicht erneut eingereicht, allfällige Fortschritte sind daher nicht ersichtlich. Die SBV wurden bezüglich Gestaltung ergänzt. Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle wurde nicht in den Baukörper integriert. § 6 SBV wurde nicht angepasst. Der Katalog mit möglichen (und nicht möglichen) Materialien wurde nicht ausformuliert. Inwiefern die Empfehlungen zur Wahrnehmung des Haupteingangs eingeflossen sind, ist nicht ersichtlich.

Der Raumplanungsbericht wurde ergänzt:

"Der Sicherung einer möglichst hohen Bauqualität wird hohe Aufmerksamkeit geschenkt. Die Behaglichkeit, im Gebäude, an den Arbeitsplätzen, ist für die Beschäftigten mit Beeinträchtigung von zentraler Bedeutung. Der Vermerk wird in die Sonderbauvorschriften gemäss dem Bericht aufgenommen. Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle ist in den Baukörper integriert. Die Zufahrt, zur Ein-/Ausfahrt ist Teil der Umgebungsgestaltung. Für Unterhalte / Sicherheit (Fassade, Entwässerung, Wiesenfläche, resp. Rettung, etc.) ist eine Umfahrbarkeit vom Gebäude mit entsprechenden Gerätschaften zwingend. Bei der Fassade wird Wert auf eine nachhaltige, hochwertige und standortgerechte Materialwahl gelegt, die sich in die örtliche Situation integriert."

- Umgebung: Die grundlegenden Elemente der Umgebung, deren Anordnung und die Abstimmung mit der Umgebung (Strassenräume, Fusswegverbindungen, Nachbargrundstücke) seien auf Stufe Richtprojekt aufzuzeigen. Grünflächen, Naturwerte und die Aufenthaltsbereiche (insbesondere die im Richtprojekt dargestellte Parkanlage) sind mit den Planungsinstrumenten auch über den Zeitpunkt der Realisierung der 2. Etappe hinaus zu sichern.

Gestützt auf die im Vorprüfungsbericht genannten Grundsätze ist der Umgebungsplan auszuarbeiten. Es fehlen Aussagen im Bericht und den SBV zur Grünflächenziffer.

Berücksichtigung: Das Richtprojekt wurde nicht erneut eingereicht, allfällige Fortschritte sind daher nicht ersichtlich. Die Sicherung der Umgebung über die 2. Etappe hinaus wurde planerisch noch nicht gesichert. § 9 wurde nicht mit den Grundsätzen für die Erarbeitung des Umgebungsplans ergänzt. Es wurde keine Grünflächenziffer verankert.

Der Raumplanungsbericht wurde ergänzt:

"Im Bereich der Anlieferung rangieren LKWs. Um die Situation übersichtlich und sicher zu gestalten, werden die Nutzungen Parkierung PKW und Anlieferung bewusst räumlich getrennt. Die Grünflächen werden zusammenhängend angelegt. Wege im Aussenraum werden auf eine minimale Fläche reduziert. Den örtlichen Gegebenheiten wie Rollstuhlgängigkeit wird Rechnung getragen. Die Grünflächen werden naturnah und ökologisch wertvoll gestaltet (extensive Nutzung). Dies gilt auch für den Bereich der Erweiterung bis zur Umsetzung der 2. Etappe. Gemäss rechtskräftigem Zonenreglement ist keine Grünflächenziffer vorgeschrieben. Der vorliegende Gestaltungsplan weist eine Grünflächenziffer > 15% auf. Die grosskronigen Bäume entlang der Nordringstrasse gemäss Gestaltungsplan werden in den Sonderbauvorschriften aufgenommen."

- Grundwasserschutzzone: Die Aussage in Kapitel 7.6 im Raumplanungsbericht sind nicht mehr korrekt. §§ 4, 15, 19 und 20 SBV seien zu ergänzen.

Berücksichtigung: Kapitel 7.6 wurde korrigiert. §§ 4, 15, 19 und 20 SBV wurden ergänzt.

Der Raumplanungsbericht wurde ergänzt:

"Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend dem Bericht ergänzt."

- Lichtemissionen: Ergänzung von SBV § 17

Berücksichtigung: SBV § 17 wurde vorgenommen

Der Raumplanungsbericht wurde ergänzt:

"Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend dem Bericht ergänzt."

- Luftreinhaltung sowie Energie und Klima: keine Anpassungen notwendig.
- Ergänzende Anmerkungen zu den Unterlagen:

Die formalen Bemerkungen zu den Unterlagen (Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften) werden gemäss Vorprüfungsbericht umgesetzt.

Leider wurden im Raumplanungsbericht nicht alle vorgenommenen Änderungen in roter Schriftfarbe vorgenommen (insbesondere Kapitel 7).

Es bestanden abschliessend aus Sicht der Bau- und Planungskommission noch verschiedene Vorbehalte:

- Die Bauherrschaft muss aufzeigen, wie die Umgebungssicherung über die zweite Etappe hinaus aussieht, wenn in dieser nicht alles überbaut ist.
- Auf der Ostseite des Gestaltungsplans beträgt der Abstand von der Parzellengrenze zur Grenze Baubereich lediglich 3 m. Geplant ist auf der Ostseite ein öffentlicher Fussweg. Bei einer möglichen Gebäudehöhe von 30 m ist der Abstand von 3 m zu knapp bemessen. Es würde der Eindruck einer "Häuserschlucht" entstehen. Die BPK beschloss eine Erhöhung des Abstands zwischen Fussweg und Baubereich auf der Ostseite von 3 m auf 8 m und schloss sich damit der Empfehlung des Amts für Raumplanung an.
- Die Bauherrschaft muss der Abteilung Bau ein modifiziertes Richtprojekt einreichen.

Die BPK beschloss einstimmig die überarbeiteten Unterlagen zur Verabschiedung an den Gemeinderat für den Beschluss zur Mitwirkung und öffentlichen Auflage.

Die Abteilung Bau hat die überarbeiteten Unterlagen am 9. Januar 2023 erhalten. Die Vorbehalte wurden gemäss Vorgaben der Bau- und Planungskommission behoben.

3. Antrag an den Gemeinderat

- 3.1 Der Gemeinderat verabschiede die vorliegende Planung zur Mitwirkung.
- 3.2 Die vorliegende Planung sei unter Vorbehalt allfälliger Mitwirkungseingaben sowie einer unterzeichneten Bauverpflichtung mit Kaufrecht auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufzulegen.
- 3.3 Die öffentliche Auflage sei im Anzeiger Thal Gäu Olten zu publizieren.
- 3.4 Im Falle keiner Einsprachen sei die vorliegende Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
- 3.5 Die Abteilung Bau sei mit der Umsetzung zu beauftragen (Mitwirkung, Bauverpflichtung und öffentliche Planauf-
lage).

4. Erwägungen

Unter Abwägung der raumplanerischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte ist die vorliegende Nutzungsplanung aus Sicht der Gemeinde Oensingen zu begrüßen.

5. Diskussion

Theodor Hafner bittet, ein besonderes Augenmerk auf die Fussweg-Verbindung zum Bahnhof zu haben. Dieser müsste sinnvoll beleuchtet werden, da der Weg sonst relativ dunkel ist.

Gemäss Fabian Gloor besteht auf dem betreffenden Gebiet ein Wegrecht zu Gunsten der Bevölkerung. Die Langsamverkehrsverbindung in die Industrie ist suboptimal und wird besser gelöst werden müssen. Dies ist auch in diversen anderen Projekten wie z.B. dem KRV-ON als Massnahme enthalten und kann nicht mit einem einzigen Gestaltungsplan gelöst werden.

Dirk Weber erwähnt, dass bei solchen Projekten die Gebäudeabstände und Gebäudehöhen immer wieder ein Thema sind. Der BPK ging es vor allem um den Korridor, der entstehen könnte sowie um die Löschsituation. Phase 2 steht noch in den Sternen und wird zu gegebener Zeit individuell geprüft.

Gemäss Stefan Janzi wird die Fussverbindung im Richtplan erst einmal einfach angezeigt. Bei der Planung wird die konkretisiert werden müssen.

6. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

- 6.1 Die vorliegende Planung wird vom 26. Januar bis 9. Februar 2023 auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet.
- 6.2 Die öffentliche Mitwirkung ist im Anzeiger Thal Gäu Olten zu publizieren.
- 6.3 Im Falle keiner Mitwirkungseingaben und einer unterzeichneten Bauverpflichtung mit Kaufrecht ist die vorliegende Planung zur öffentlichen Auflage aufzulegen.
- 6.4 Die vorliegenden Planungen sind vom 16. Februar bis 17. März 2023 auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufzulegen.
- 6.5 Die öffentliche Auflage ist im Anzeiger Thal Gäu Olten zu publizieren.
- 6.6 Im Falle keiner Einsprachen ist die vorliegend Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
- 6.7 Die Abteilung Bau wird mit der Umsetzung beauftragt.

Mitteilung an

- Ressortleiter Bau und Raumordnung
- Leiter Bau
- Stabsstelle
- Akten

Traktandum Nr. 2023-4

Registratur-Nr. 0.1.2.2
6.2.59
6.2.63**Wohnpark Leuenfeld; Gesuch Schmid Immobilien Verrechnung Wasser / Abwasser direkt an Eigentümer (Bau-feld F + G)**

Geschäftseigner	Thomas von Arx, Ressortleiter Umwelt und Verkehr
Entscheidungsgrundlagen	Gesuch Schmid Immobilien vom 17. April 2019, Honorarofferten Wasserzähler vom 21. Juni 2022
Traktandenbericht verfasst durch	Dominik Langenstein, Leiter Bau

1. Zuständigkeiten und Information

Gemäss Organisationsverordnung § 41 ist die Werkkommission für den Bereich Wasser und Abwasser beauftragt. Die Werkkommission hat mit Beschluss vom 25. August 2021 das Geschäft zu Händen des Gemeinderats verabschiedet.

2. Sachverhalt

Die Schmid Immobilien AG stellt das Gesuch, dass per frühestmöglichem Termin sämtliche Aufwände für Wasser- und Abwasser direkt an den jeweiligen Eigentümer in Rechnung gestellt werden.

Stellungnahme Werkkommission

Die Werkkommission behandelte das Gesuch an mehreren Sitzungen (8. Mai 2019, 10. März 2021 und 25. August 2021). An der ersten und zweiten Sitzung wurde das Gesuch jeweils abgelehnt, an der dritten Sitzung wurde dem Gesuch zugestimmt. Nach der zweiten Sitzung fand ein Gespräch mit der Schmid Immobilien AG statt. Nach der dritten Sitzung wurde durch den damaligen Leiter Bau frühzeitig eine Zustimmung an die Schmid Immobilien AG kommuniziert. Die Schmid Immobilien AG wurde daher darüber informiert, dass das Gesuch zuerst im Gemeinderat behandelt werden muss, was nun vorliegend erfolgt. Die Schmid Immobilien AG hat ihrerseits Gesprächsbereitschaft signalisiert.

Aktuell werden der Schmid Immobilien AG die Wasserrechnungen (bzw. die Gebührenrechnungen für Wasser, Abwasser und Kehricht) in Rechnung gestellt, und sie verrechnet diese an die Eigentümer weiter (obwohl die Schmid Immobilien AG kein Verwaltungsmandat für diese Liegenschaften hat).

Das gleiche Problem besteht bei Strom und Fernwärme. Hier hat sich Schmid Immobilien AG jetzt mit der AEK geeinigt, und die Rechnungen werden künftig den einzelnen Liegenschaften verrechnet.

Die Werkkommission zog dabei folgendes in Erwägung:

Die Gemeinde hat Offerten für Wasserzähler und deren Einbau für die betroffenen Wohneinheiten eingeholt. Diese würden über CHF 27'000 kosten (Ergänzung Abteilung Bau: Die Offerte für den Einbau ist beim Werkmeister nicht auffindbar und kann gemäss dessen Auskunft nicht einfach eingeholt werden). Schmid Immobilien müsste dies der Gemeinde bezahlen, und somit wäre die Einsparung von 2006 hinfällig. Die Wasserzähler wären dann Gemeindeeigentum, und jede Einheit würde ihre eigene Wasserrechnung erhalten. Wenn eine der Einheiten umgebaut würde und somit einen Mehrwert erzielt, würde wiederum die Gemeinde davon profitieren (höhere Anschlussgebühren). So gesehen würde der Gemeinde kein finanzieller Schaden entstehen. Ausserdem werden bereits heute die Gebühren den einzelnen Hausbesitzern verrechnet, sodass man diesen auch problemlos die Wasserrechnungen schicken könnte.

Es stellt sich die Frage, wem die Hauszuleitungen ab Schieber (bisher Schmid Immobilien) gehören, wenn die Wasserzähler zukünftig der Gemeinde gehören. Diese müssen ja unterhalten und gegebenenfalls auch einmal erneuert werden.

Vorschlag der Werkkommission: Die Zähler und Schieber werden gesetzt und gehören ab dann der Gemeinde. Die Kosten für die Installation der Zähler übernimmt Schmid Immobilien. Die Hauszuleitungen werden jedoch nicht von der Gemeinde übernommen; die Firma Schmid Immobilien AG muss entscheiden, ob sie weiterhin Eigentümerin dieser Leitungen sein will oder diese an die Eigentümer überträgt. Damit wird das Reglement nicht verletzt.

Stellungnahme Abteilung Bau

Es geht um Einheiten von Doppel- und Einfamilienhäusern (Leuenallee 2-8), die zusammen nur einen Wasseranschluss und eine Wasseruhr haben. Die Abbildung links zeigt dabei den Auszug aus dem aktuellen Werkkataster, welcher gemäss der Abbildung rechts, der Generellen Wasserversorgungsplanung (Teil-GWP) mit RRB Nr. 1616 vom 25. September 2007, ausgeführt und gebaut wurde. Das Teil-GWP wurde damals speziell für die Erschliessung des Leuenfelds erarbeitet.

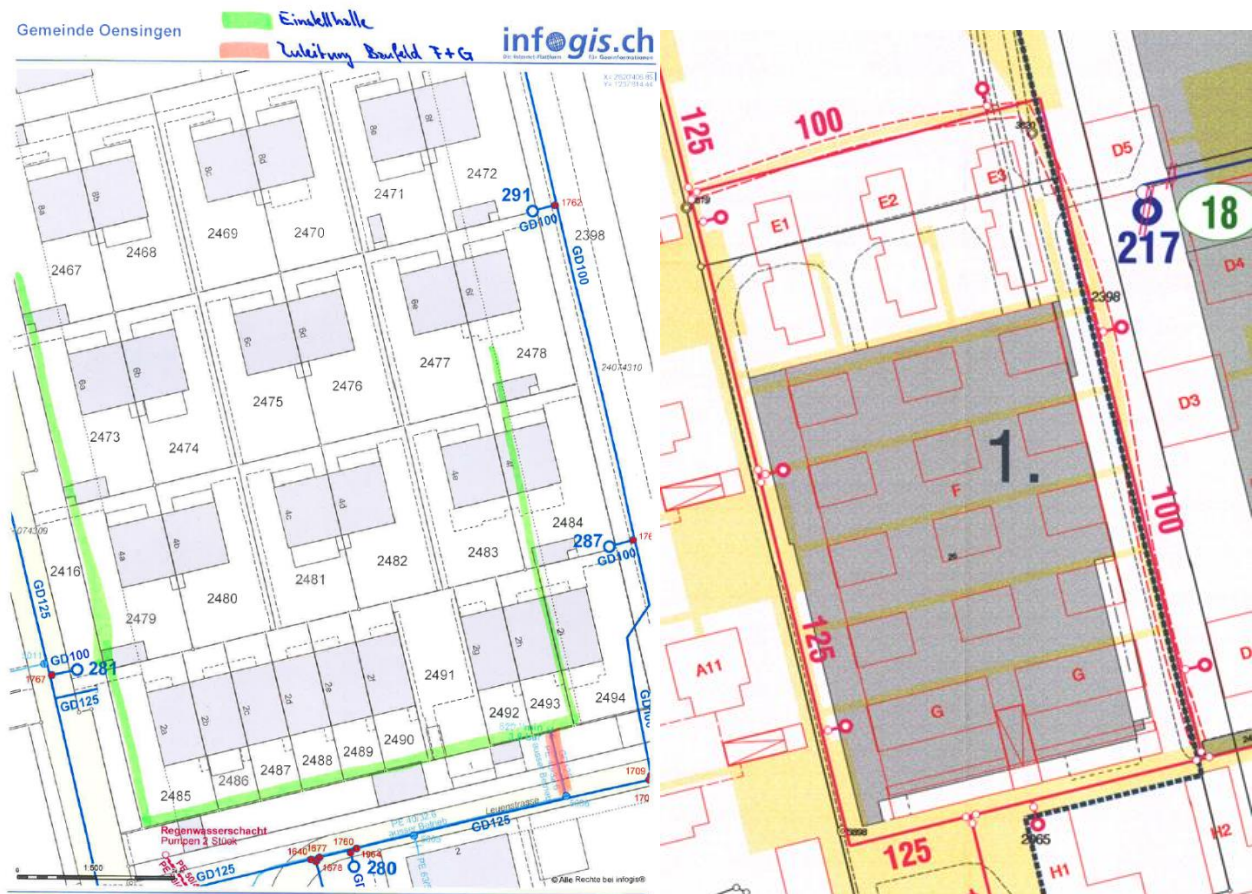


Abbildung links: Auszug aktueller Werkkataster, Abbildung rechts: Auszug aus dem Teil-GWP 2007

Für die Objekte Leuenallee 2-8 und die Einstellhalle (Leuenhalle) wurden Wasser-Anschlussgebühren unter Anwendung des Staffeltarifs bezahlt.

Ohne Anwendung des Staffeltarifs wären zusätzliche Wasser-Anschlussgebühren von CHF 27'262.75 zu Gunsten der Einwohnergemeinde angefallen.

Unser kommunales Wasserreglement ist im § 88 nicht eindeutig und bietet Interpretationsspielraum. Die Abteilung Bau empfiehlt, diesen Interpretationsspielraum bei der vorgesehenen Revision des Reglements zu eliminieren.

Die Rechnungsstellung der Anschlussgebühren in der Gemeinde Oensingen wird gemäss der gängigen Praxis sowohl anschluss- als auch schätzungsmässig pro Einheit vorgenommen (vgl. auch Urteil der Schätzungskommission vom 5. Dezember 1995 zur Überbauung Mühlefeld).

Die Anschlussgebühren werden aufgrund der Gesamtversicherungssumme der Solothurner Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungssumme) der angeschlossenen Gebäude berechnet (Formulierung der kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren, GBV §29). Grundsätzlich besteht für jedes der 28 Objekte eine separate Schätzung der Solothurner Gebäudeversicherung (SGV). Somit wird schätzungsseitig von mehreren Einheiten ausgegangen. Anschlussseitig besteht aber nur ein Wasseranschluss.

Gemäss § 88 Abs. 1 des kommunalen Wasserreglements ist *"Für jeden ständigen Anschluss an die Wasserversorgung eine einmalige Anschlussgebühr zu entrichten. Diese wird aufgrund der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungssumme) der angeschlossenen Gebäude berechnet"*. Des Weiteren präzisiert Abs. 3: *"Für die Berechnung der einmaligen Anschlussgebühr werden die Gebäudeversicherungssummen von Haupt- und Nebengebäuden, in denen sich Wasserentnahmestellen befinden oder nachträglich installiert werden, zusammengezählt, soweit sie an der gleichen Hauszuleitung (nach § 27) angeschlossen sind."*

Die oben gezeigte Abbildung (links) zeigt, dass die gesamte Überbauung an der gleichen Hauszuleitung angeschlossen ist.

Grundsätzlich ist für das vorliegende Gesuch aber unerheblich, inwiefern die Wasser-Anschlussgebühren erhoben wurden:

Technisch wurde der Anschluss gemäss Teil-GWP vorgenommen, und dies entspricht der gängigen Praxis in Oensingen bei grösseren Überbauungen (MFH).

Für eine Umrüstung und zusätzliche Ausstattung würden (ohne Arbeitsaufwand) folgende Kosten anfallen:

- Gemäss aktualisierter Offerte vom 21. Juni 2022 kosten 27 Hauswasserzähler CHF 7'415.15 inkl. MWST.

Allerdings würde der Aufwand für die Rechnungstellung und allfällige Inkasso-Forderungen neu mit grösserem Risiko bei der Einwohnergemeinde Oensingen verbleiben.

3. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat diskutiere und entscheide über das eingegangene Gesuch.

4. Diskussion

Rolf Niederer macht darauf aufmerksam, dass die Firma Schmid durch das gewählte Vorgehen CHF 27'000 Anschlussgebühren gespart hat. Mindestens dieser Betrag plus die Kosten für die Zähler, resp. den Umbau muss deshalb von der Firma Schmid übernommen werden. Rolf Niederer möchte wissen, ob das Debitorenausfallrisiko ebenfalls abgegolten werden soll.

Gemäss Stefan Janzi werden die Anschlussgebühren plus die Installationskosten nachbezahlt. Stefan Janzi spricht sich dafür aus, das bisherige Vorgehen nicht zu ändern. Die Hausanschlussleitung ist grundsätzlich im Eigentum des Grundeigentümers. Wenn nun nicht öffentliche Leitungen und öffentliche Zähler vermischt werden, ist dies seiner Meinung nach nicht optimal.

Martin Rötheli bittet darum, aufzupassen. Entweder fährt man von Anfang an mit öffentlichen Leitungen ins Objekt, oder man wählt den hier zur Diskussion stehenden Weg. Die Firma Schmid wollte damals Kosten sparen. Martin Rötheli macht auf einen Entscheid der Schätzungskommission aus dem Jahr 1995 aufmerksam (Migros wollte damals ebenfalls poolen und alles unter dem gleichen Objekt laufen lassen). Auch beim Hirsackerpark gab es ähnliche Diskussionen. Martin Rötheli macht beliebt, mit dem bisherigen System weiterzufahren.

Deborah Geiser möchte wissen, wer Grundeigentümer ist. Gemäss Fabian Gloor war die Firma Schmid damals Bauherrin. Bei den betreffenden Objekten handelt es sich mehrheitlich um Stockwerkeigentümer und Einfamilienhäuser, aber auch um Mietwohnungen.

Gemäss Stefan Janzi gibt es bisher einen Wasserzähler der Gemeinde, über welchen das bezogene Wasser gemessen wird. Die Firma Schmid möchte nun, dass pro Liegenschaft abgerechnet wird. Selbst wenn die Firma Schmid die Anschlussgebühren und die Umbaukosten übernimmt, verbleibt in Zukunft das Verlustrisiko bei der Gemeinde. Gemäss Rolf Niederer besteht in diesem Fall bereits heute ein konkretes Ausfallrisiko.

Thomas von Arx stimmt zu. Im Weiteren würden dann die öffentlichen Leitungen über privaten Grund führen. Sollte der Gemeinderat dem vorliegenden Gesuch zustimmen, könnte dies eventuell bei anderen Grundeigentümern Begehrlichkeiten wecken.

Martin Rötheli schlägt vor, heute absagend zu beschliessen. Dieser Beschluss ist damit zu begründen, dass man das heutige System auf Anregung der Firma Schmid gewählt habe, damit diese Anschlussgebühren sparen konnte. Der Gemeinderat sehe deshalb heute keinen Sinn in einem Systemwechsel, selbst wenn die Firma Schmid bereit ist, die Differenz nachzuzahlen.

Theodor Hafner stellt sich grundsätzlich die Frage, ob der Gemeinderat bei einem einmal gewählten Vorgehen bleiben muss, resp. ob er seine Meinung nicht ändern könnte.

Martin Rötheli ist der Meinung, dass die Gemeinde der Firma Schmid schon verschiedentlich Hand geboten hat, z.B. bei den Bäumen, der Strasse etc. Er sieht es nicht ein, auch im vorliegenden Fall entgegenzukommen.

Gemäss Fabian Gloor hat die Firma Schmid das Recht, einen Vorschlag wie den vorliegenden zu machen. Der Gemeinderat ist aber nicht verpflichtet, diesen Vorschlag anzunehmen. Er kann sich auf den damaligen Entscheid stützen. Wenn die Gemeinde verpflichtet wäre, jedes Haus einzeln mit einem Zähler zu versehen, warum war es denn damals möglich, dies anders zu lösen? Im Übrigen gibt Fabian Gloor seinem Vorredner Recht. Die Gemeinde hat die Firma Schmid immer äusserst anständig behandelt und Leistungen erbracht, die an anderen Orten nicht erbracht werden.

Die Leiterin Verwaltung gibt zudem zu bedenken, dass es nicht nur um den Wasserverbrauch und die dazugehörigen Gebühren gehe. Vielmehr hängen auch die Abwassergebühren vom Systemwechsel ab. Der Leiter Finanzen ergänzt, dass pro nicht zahlende Partei jährlich ein Debitorenverlust von rund 2'000 Franken entstehen kann. Mit Betreuungskosten und Kosten für Verlustscheine können so für eine einzige Partei schnell CHF 2'500 verlustig gehen und dies ohne Aufwand der Abteilung Finanzen.

Theodor Hafner erwidert, dass das gleiche Risiko bei jeder anderen Partei auch besteht. Im Übrigen ist nicht nur die Gemeinde der Firma Schmid entgegengekommen, sondern auch die Firma Schmid hat viel Entgegenkommen geboten, wie z.B. beim Kindergarten, bei Subventionen der Kita usw..

Martin Rötheli gibt ihm Recht. Es ist immer ein Geben und Nehmen. Die Kita im eigenen Quartier ist natürlich auch ein positives Argument für interessierte Familien.

Deborah Geiser spricht sich dafür aus, alle gleich zu behandeln. Aus diesem Grund soll gemäss Fabian Gloor heute ein Grundsatzentscheid gefällt werden, der auch bei zukünftigen Anfragen angewendet werden soll.

Stefan Janzi macht im Weiteren darauf aufmerksam, dass der heutige Anschluss der GWP entspricht. Sollte heute eine Änderung beschlossen werden, müsste der Richtplan aus dem Jahr 2007 angepasst werden.

Martin Rötheli stellt aufgrund der Diskussion den **Antrag**, das Gesuch der Firma Schmid sei abzulehnen.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst mit 6 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung:

- 5.1 Das Gesuch der Schmid Immobilien wird im Sinne der Diskussion abgelehnt.
- 5.2 Die Abteilung Bau wird mit der Kommunikation beauftragt.

Mitteilung an

- Schmid Immobilien AG (in Briefform)
- Leiter Bau
- Akten

Oensingener, 16. Januar 2023

GEMEINDERAT OENSINGENER

Gemeindepräsident

Stabsstelle

Fabian Gloor

Madeleine Gabi