



Protokoll der 22. Sitzung des Gemeinderates vom Donnerstag, 21. Februar 2019 der Amtsperiode 2017-2021, 19:30 bis 21:40 Uhr im Gemeinderatszimmer

- Vorsitz:** Spycher Silvia, Gemeindepräsidentin
- Anwesend:** Bichsel-Stuber Peter, Gemeinderatsmitglied
Danz-Kocher Brigitte, Gemeinderatsmitglied
Hadorn Hans-Peter, Gemeinderatsmitglied
Heimgartner Max, Gemeinderatsmitglied
Kohler Beat, Gemeinderatsmitglied
Mann Aldo, Gemeinderatsmitglied
Scholl Christoph, Gemeinderatsmitglied
Zeller Carmen, Gemeinderatsmitglied
Steiner Bianca, Gemeinderatsersatzmitglied
Mehlhase Sven, Gemeinderatsersatzmitglied
- Entschuldigt:** Studer Thomas, Gemeindevizepräsident
Brotschi Viktor, Gemeinderatsmitglied
Däster Peter, Gemeinderatsersatzmitglied
von Büren Stephan, Gemeinderatsersatzmitglied
- Protokollführung:** Caspar Mario, Gemeindeverwalter
- Referenten:** Dufing Beat, Kommandant Feuerwehr Selzach
Arnet Lotti, Arnet Architektur AG
Stucki Thierry, Emch und Berger
Affolter Stefan, Präsident Umweltkommission
Leimer Thomas, Bauverwalter

Traktanden

öffentlich

1. Solothurnischer Kantonal-Feuerwehrverband SKFV
Auflösungs- und Gründungsversammlung des alten bzw. neuen Solothurnischen Kantonal-Feuerwehr-Verbandes SKFV
2. Gestaltungsplan Rötiweg Arnet Architektur AG
Antrag auf Freigabe zur Vorprüfung durch Amt für Raumplanung
3. Rötiweg
- Genehmigung der Beitragspläne Strasse, Kanalisation und Wasser
- Auflagebeschluss
4. Protokollgenehmigung
Protokoll der 21. Sitzung vom 24.01.19

5. Kreditorenrechnungen
Ergebnis der Rechnungskontrolle vom 04.02.19
 6. Gestaltungsplan "Bäriswil West"
- Genehmigung des Gestaltungsplanes
- Auflagebeschluss
 7. Fernwärmanlage im Pfarreizentrum
Anschluss der zwei geplanten Mehrfamilienhäuser an der Kirchgasse und am Spielhofweg
 8. Erwerb GB 4910 (vormals 3369) Längstücki
Antrag Galvano Wullimann AG zur Ersatzbepflanzung einer geschützten Hecke auf GB Selzach Nr. 4910
 9. Informationen zu laufenden Investitionsprojekten
Informationen zu laufenden Investitionsprojekten
 10. Mitteilungen und Verschiedenes
Mitteilungen und Verschiedenes
- nicht öffentlich**
11. Gebühren- und Steuererlassgesuche und Nachlassbegehren
Steuererlasse und Nachlassbegehren

1500 Feuerwehr (allgemein)
9-2019

**1. Solothurnischer Kantonal-Feuerwehrverband SKFV
Auflösungs- und Gründungsversammlung des alten bzw. neuen Solothurnischen
Kantonal-Feuerwehr-Verbandes SKFV**

Akten

- Schreiben VSEG vom Januar 2019
- Unterlagen Gründungsversammlung vom 09.03.19

Ausgangslage

Bereits seit einigen Monaten beschäftigen sich der Solothurnische Kantonal-Feuerwehr-Verband, der Verband Solothurner Einwohnergemeinden und die Solothurnische Gebäudeversicherung mit der Zukunftsgestaltung der Feuerwehr 2030 im Kanton Solothurn. Auf der fachlichen wie auch auf der politischen Ebene wurde das Projekt Feuerwehr 2030 Kanton Solothurn bereits verschiedene Male vorgestellt. Die neuen Ziele sowie die Neuausrichtung der Verbandsstrukturen fanden grossmehrheitlich Anklang. Wichtigster Eckpfeiler dieser Neuausrichtung ist die Stärkung und Neugestaltung der Kantonalen Feuerwehrverbandsstrukturen. Im Einvernehmen mit dem bisherigen Solothurnischen Kantonal-Feuerwehr-Verband und dem Verband der Solothurner Einwohnergemeinden wurde vorgesehen, einen neuen Feuerwehrverband Kanton Solothurn zu gründen. Mit diesem Vorhaben wird erhofft, das Feuerwehrwesen im Kanton Solothurn zukunftsfähig zu gestalten und noch besser auf die neuen Herausforderungen einzustellen.

Aus diesen Gründen wurde vorgesehen, den bisherigen Solothurnischen Kantonal-Feuerwehr-Verband am 09.03.19 vormittags aufzulösen. Am Nachmittag des 09.03.19 soll der neue Feuerwehrverband Kanton Solothurn gegründet werden. Gemäss den neuen Statuten ist vorgesehen, dass sämtliche Einwohnergemeinden im Kanton Solothurn und allfällige andere öffentlichen und privaten Institutionen Mitglied des neuen Verbandes werden sollen. Der Bezirksfeuerwehrverband Solothurn-Lebern wird voraussichtlich noch in diesem Jahr aufgelöst.

Erwägungen

Die Einwohnergemeinde Selzach bezahlt beim neuen Feuerwehrverband CHF 880.00, bisher CHF 420.00, wobei bis anhin noch CHF 1'220.00 an den Feuerwehrverband Solothurn-Lebern bezahlt wurden (wird vermutlich nach der Auflösung entfallen). Beim neuen Verband hat die Einwohnergemeinde Selzach Anrecht auf 2 Delegiertenstimmen.

Die Feuerwehrkommission nimmt mit Schreiben vom 18.01.19 wie folgt Stellung:

"(...) In den letzten Jahren wurde der Sinn und der Nutzen der Feuerwehrverbände immer mehr hinterfragt und die aktuellen Strukturen zum Teil aufgelöst oder geschwächt. Mit der Neuausrichtung des Feuerwehr-Verbandwesens im Kanton Solothurn und mit dem ändern der bestehenden Strukturen, sollen die Möglichkeiten gestärkt werden, die Anliegen der einzelnen Feuerwehren und Gemeinden im Feuerwehrwesen wieder einbringen zu können. Daher ist die Feuerwehrkommission der Feuerwehr Selzach der Auffassung das ein Beitritt in den neuen Kantonalverband positive Wirkung hat und empfiehlt der Einwohnergemeinde dem Verband beizutreten."

Eintreten wird beschlossen

Beat Dufing, Feuerwehrkommandant, erläutert die Ausgangslage.

Einstimmig wird beschlossen

1. Der Auflösung, resp. Neugründung des alten bzw. neuen Solothurnischen Kantonal-Feuerwehrverbandes SKFV wird zugestimmt.
2. Oblt Reto Grogg und Oblt Peter Jenzer der Feuerwehrkommission werden für die Versammlung vom 09.03.19 entsprechend entsandt und instruiert. Lt Philipp Häfliger wird ebenfalls ohne Stimmrecht teilnehmen.

0222 Bauverwaltung
10-2019

2. **Gestaltungsplan Rötiweg Arnet Architektur AG**
Antrag auf Freigabe zur Vorprüfung durch Amt für Raumplanung

Akten

- Protokollauszug der BWK vom 26.11.18
- Richtprojekt UG; 1. OG, Attika
- Richtprojekt EG, Schnitte, Fassade
- Raumplanungsbericht
- Gestaltungsplan
- Zonenplan
- Erschliessungsplan

Ausgangslage

Südlich des Rötiwegs befindet sich mit der Parzelle GB Selzach Nr. 3062 eine der letzten grossen Baulandparzellen welche noch nicht überbaut sind.



Das Architekturbüro Arnet Architektur AG, Zuchwil, hat im Auftrag der Eigentümerschaft ein Projekt

zur Erschliessung und Überbauung erarbeitet. Das Vorhaben wurde von Beginn weg mit den entsprechenden kantonalen Stellen besprochen. Die Bau- und Werkkommission (BWK) hat an der Sitzung vom 26.11.18 die Unterlagen diskutiert und eine positive Rückmeldung machen können. Der Rötiweg soll und muss gemäss Strassen- und Baulinienplan ausgebaut werden. Über dieses Projekt kann der Gemeinderat ebenfalls an der heutigen Sitzung befinden.

Eintreten wird beschlossen

Lotti Arnet, Arnet Architektur AG, informiert über die Ausgangslage und die Vorgeschichte des Projektes. Man habe mit den 4 Baukörpern darauf geachtet, dass diese nicht zu dominant werden. Sie erläutert anhand von Plänen die geplanten Bauten. Die Erschliessung sei via Postweg/Rötiweg vorgesehen. Es sind 4-8 oberirdische Parkplätze und eine Tiefgarage vorgesehen. Der Gestaltungsplan wird angestrebt, um von der Zone W2 eine 3-geschossige wechseln zu können. Weiter wollte man ein Flachdach erstellen. In Selzach sei das Giebeldach das Normdach. Man will die Parkplätze bis ca. 3.25 Meter an die Strasse bauen. Der Investor, Herr Mathys, möchte ein qualitativ hochstehendes Gebäude erstellen.



Bauverwalter auf Anfrage von **Christoph Scholl**: Man wollte mit der Aufzonierung sicher gehen, dass bei den Attikageschoss keine Unsicherheit entsteht (geplant ist eine Zone für 2-geschossige Bauten mit Attika).

Lotti Arnet: Uns ist es auch um die höhere Ausnützung gegangen (0.72). Es soll Mietwohnungen geben. Dabei soll der Mietzins nicht zu hoch angesetzt werden, damit eine Vollvermietung gesichert werden kann.

Einstimmig wird beschlossen

Der Gemeinderat nimmt vom Überbauungsprojekt des Architekturbüros Arnet Architektur AG am Rötiweg Kenntnis und stimmt der Weiterleitung der Unterlagen zwecks Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung zu.

6150 Gemeindestrassen
11-2019

3. Rötiweg
- Genehmigung der Beitragspläne Strasse, Kanalisation und Wasser
- Auflagebeschluss

Akten

- Prov. Beitragsber. und Beitrags- und Landerwerbsplan Strasse vom 13.02.19
- Prov. Beitragsber. vom 13.02.19 und Beitrags- und Landerwerbsplan Wasserleitung vom 24.08.18
- Prov. Beitragsber. vom 13.02.19 und Beitrags- und Landerwerbsplan Kanalisationsleitung vom 24.08.18
- Bericht und Kostenvoranschlag vom 21.01.19

Ausgangslage

Der Rötiweg in Selzach soll gemäss rechtsgültigem Strassen- und Baulinienplan ausgebaut werden. Der heutige Strassenzustand genügt nur minimalen Anforderungen. Gemäss den vorgängig entnommenen Bohrkernen und Untersuchungen des Strassenkoffers entspricht der bestehende Strassenaufbau (Koffer und Belag) nicht den heutigen Normen. Mit dem geplanten Bauvorhaben auf der südlich gelegenen Parzelle GB Selzach Nr. 3062 soll eine der grössten freien Landflächen innerhalb der Bauzonen Selzachs überbaut werden. Die an den Rötiweg angrenzenden Parzellen sind über private Leitungen angeschlossen. Im Zuge des Strassenausbaus sollen auch die, gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) und Generellem Entwässerungsplan (GEP), vorgesehenen Wasser- und Abwasserleitungen realisiert werden. Für den Strassenausbau, den Neubau der Kanalisationsleitung sowie den Neubau der Wasserleitung ist ein ordentliches Beitragsverfahren nötig.

Strassenbau

Die massgebende Grundlage für den Ausbau des Rötiwegs bildet der Strassen- und Baulinienplan der Gemeinde Selzach. Die Radien sind auf einen Lastwagen (3 Achsen; Kehrichtwagen) auszulegen. Die Randabschlüsse sind zu überprüfen und wo nötig zu ersetzen. Die Strassenentwässerung muss neu geplant und erstellt werden. Ebenfalls wird die Strassenbeleuchtung den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Kanalisation

Die Planung der Kanalisation erfolgt nach dem rechtsgültigen GEP der Gemeinde Selzach. Der GEP sieht den Neubau einer Mischwasserleitung NW 300 vor. Es sind drei neue Kontrollschächte einzuplanen. Der höchste Punkt der Kanalisation befindet sich vor der Parzelle GB Selzach Nr. 3208. Die Leitung verläuft im Rötiweg in Richtung Westen und schliesst an die bereits bestehende im Grabmattweg an.

Wasserversorgung

Massgebende Grundlage bildet das rechtsgültige GWP der Gemeinde Selzach. Dieses sieht den Neubau einer Wasserleitung DN 125 vor. Im GWP ist ebenfalls vorgesehen die Schieberkombinationen am Postweg und am Grabmattweg zu ersetzen. Weiter ist ein zusätzlicher Hydrant nach den Vorgaben der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) zu planen. Die bestehenden Hausanschlüsse sollten grundsätzlich an die neue Wasserleitung im Rötiweg angeschlossen werden. Der definitive Entscheid liegt in dieser Angelegenheit allerdings bei den einzelnen Grundeigentümern. Diese haben jedenfalls die entsprechenden Kosten selbst zu tragen.

Beitragsplanverfahren

Beim Rötiweg und beim Grabmattweg wurden bisher noch keine Grundeigentümerbeiträge erhoben.

Für den Strassenausbau, den Neubau der Kanalisationsleitung sowie den Neubau der Wasserleitung ist ein ordentliches Beitragsverfahren nötig.

Gestützt auf § 6 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren (GBV) haben die Grundeigentümer an den Ausbau einer Strasse Beiträge zu entrichten. Gemäss der rechtsgültigen Ortsplanung der Einwohnergemeinde Selzach ist der Rötiweg eine Erschliessungsstrasse, das heisst, gestützt auf § 4 Abs. 1 des gemeindeeigenen Gebührenreglementes der Einwohnergemeinde Selzach werden 100 % der Erschliessungskosten auf die Anstösser verteilt.

§ 7 GBV, Abs 2 definiert den Strassenausbau als: „die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelages oder die Erneuerung des Strassenunterbaus“. Wie oben erwähnt, muss der Strassenunterbau nicht nur erneuert, sondern erstmalig richtig erstellt werden. Es handelt sich also bei den notwendigen Arbeiten um einen Strassenausbau. Bestehende intakte und fachlich richtig ausgeführte Randabschlüsse werden erhalten, um die Kosten nicht unnötig in die Höhe zu treiben. Aufgrund des bereits vorhandenen Weges ist der Betrag des Strassenbaus jedoch gemäss aktueller Praxis des solothurnischen Verwaltungsgerichtes entsprechend anzupassen. Dies erfolgt durch die Zuweisung der Strassenbaukosten einerseits an den Neubau der Wasserleitung (1,20m Breite) und andererseits den Neubau der Kanalisation (1.40m Breite). Das ergibt bei einer Strassenbreite von 5.0m eine Reduktion von ca. 50%.

Die provisorischen Beitrags- und Landerwerbspläne Strasse, Kanalisation und Wasserversorgung zeigen die Einzugsgebiete mit den jeweiligen Teilflächen. Gemäss § 11, Abs 2 fliesst der mögliche Ausnutzungsfaktor in die Berechnung der einzelnen Flächenbeiträge ein. Die entsprechenden Beiträge sind im Dossier "Erschliessung Rötiweg, Abschnitt Grabmattweg bis Postweg, Bericht und Kostenvoranschlag, Version 1.00, 21.01.19" respektive in den Dokumenten "Provisorische Grundeigentümerbeiträge Strasse vom 13.02.19", "Provisorische Grundeigentümerbeiträge Kanalisationsleitung vom 13.02.2019" und "Provisorische Grundeigentümerbeiträge Wasserleitung vom 13.02.19" ersichtlich. Mit der Vermessung und Mutation nach Abschluss der Arbeiten und mit der Schlussabrechnung der Baukosten werden die Landerwerbe und Beiträge ermittelt und der Gemeinderat wird gemäss § 18 GBV die definitive Beitragsverfügung erlassen. Nach langjähriger Praxis vergütet die Einwohnergemeinde Selzach für zukünftiges Strassenareal CHF 35.00 pro m², zukünftiges Bauland wird mit CHF 200.00 pro m² in Rechnung gestellt. Gestützt auf § 15ff (GBV) hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach den Beitragsplan mit den Beitragsberechnungen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, respektive das Beitragsverfahren durchzuführen.

Eintreten wird beschlossen

Raphael Stucki, Emch und Berger: Man hat den Strassenkoffer untersucht. Die Entsorgung der Materialien wird unproblematisch sein. Der Koffer muss ersetzt werden. Bei der Wasserleitung werden alle Leitungen erstellt werden, auch wenn nicht alle anschliessen. So kann verhindert werden, dass bei einem nachträglichen Anschluss die Strasse nochmals aufgebrochen werden muss. In der Mitte und am Anfang ist gem. den Vorgaben der Solothurnischen Gebäudeversicherung ein Hydrant geplant. Bei der Kanalisation wird an die Leitung beim Grabmattweg angeschlossen. Zudem werden zwei neue Einlaufschächte erstellt werden. Bei der Strassenbeleuchtung wurde der Wechsel der Kandellaber geplant. Zudem werden zwei zusätzliche Kandellaber erstellt werden.

Der Bauverwalter: Alle Liegenschaften sind heute an die Werkleitungen angeschlossen. Es soll niemand gezwungen werden, an die neue Kanalisationsleitung anzuschliessen. Auch bei der neuen Leitung müsste gepumpt werden.

Der Bauverwalter auf Anfrage von **Christoph Scholl**: Es ist rechtlich unsicher, ob die Anstösser zum Anschluss gezwungen und somit an den Kosten beteiligt werden können. Auch geht es hier um verhältnismässig kleine Beträge (ca. CHF 6'000.00)

Der Bauverwalter: Die Leitung im Grabmattweg wurde mehrheitlich privat erstellt. Hier musste niemand Perimeterbeiträge bezahlen. Diese Grundeigentümer sind für den Unterhalt selber zuständig. Die öffentliche Leitung geht ca. bis zum Grabmattweg 5. Die Liegenschaft Grabmattweg 6 ist an den öffentlichen Teil angeschlossen.

Christoph Scholl: Wenn wir das so handhaben, müssen wir sicher sein, dass wir demnächst nicht wieder einen Fall haben, bei dem es um mehr als CHF 6'000.00 gehen könnte.

Bauverwalter: Mir ist kein ähnlicher Fall bekannt. Wir haben sicher private Leitungen, die übernommen werden müssen. Hier müssen die Leitungen wahrscheinlich zuerst durch die Privaten saniert werden, damit sie von der Gemeinde übernommen werden können. Spätestens dann werden die Anstösser beim Grabmattweg aufgrund der Sanierung zahlen müssen.

Bauverwalter auf Anfrage von **Max Heimgartner**: Zurzeit macht es keinen Sinn, die Leitung beim Grabmattweg tiefer zu legen. Der Nutzen muss zu einem späteren Zeitpunkt beurteilt werden.

Einstimmig wird beschlossen

1. Der provisorische Beitrags- und Landerwerbsplan Strasse, Plan TB. 024.052.351 vom 13.02.19, Situation M. 1:500, wird genehmigt.
2. Der provisorische Beitragsplan Kanalisation vom 13.02.19, Plan TB. 024.052.352 vom 24. 08. 2018, Situation M. 1:500, wird genehmigt.
3. Der provisorische Beitragsplan Wasserversorgung vom 13.02.19, Plan TB. 024.052.353 vom 24.08.2018, Situation M. 1:500, wird genehmigt.
4. Strassenareal wird mit CHF 35.00 pro m² vergütet, Flächen, welche neu der Bauzone zugeteilt sind, fliessen mit CHF 200.00 pro m² in die Kostenabrechnung ein.
5. Gestützt auf § 15ff der Kantonalen Beitrags- und Gebührenverordnung legt der Gemeinderat die in Abschnitt 1, 2 und 3 erwähnten Pläne vom 13.02.19 resp. 24.08.18, mit den entsprechenden Beitragsberechnungen vom 28.02.19 während 30 Tagen öffentlich auf und führt das Beitragsverfahren durch.
6. Die beitragspflichtigen Anwohner werden mit den Unterlagen bedient und auf die Publikation aufmerksam gemacht.

0120 Exekutive
12-2019

4. Protokollgenehmigung Protokoll der 21. Sitzung vom 24.01.19

Akten

- Protokoll der 21. Sitzung vom 24.01.19

Einstimmig wird beschlossen

Das Protokoll der 21. Sitzung vom 24.01.19 wird genehmigt.

9900 Nicht aufgeteilte Posten
13-2019

5. Kreditorenrechnungen
Ergebnis der Rechnungskontrolle vom 04.02.19

Kontrolle vom 04.02.19

Danz Brigitte und **Kohler Beat** wiesen alle Rechnungen zur Zahlung an. **Danz Brigitte** stellte folgende Frage:

Rechnung, CAS Personalassistentin, CHF 3'500.00
Kein Gesuch an Gemeinderat notwendig?

Antwort

Die entsprechende Weiterbildung wurde im Budget 2019 unter dem Konto 0210.3090.00 "Aus- und Weiterbildung des Personals" berücksichtigt und im Januar durch den Gemeinderat freigegeben. Aufgrund des erhöhten Personalbestandes sind wir auf neues Wissen in diesem Bereich angewiesen. Wir sind sehr froh, dass die Verwaltungsangestellte Finanzen sich dieses nun aneignen darf.

Christoph Scholl macht beliebt, dass über solche Weiterbildungen während des Budgetprozesses explizit informiert wird. Er zeigt sich generell unzufrieden mit dem Umfang der Information zu einzelnen Budgetpositionen. Aus seiner Sicht reicht der Vermerk "Grundlagen" als Begründung einer Budgetposition allein nicht aus.

Die Gemeindepräsidentin informiert auf Anfrage, dass bei einem anderen Fall im letzten Jahr ein Nachtragskredit bewilligt werden musste, bei diesem Fall jedoch ein freigegebener Budgetkredit vorlag. Die betreffende Mitarbeiterin wird sich für ein Jahr verpflichten. Dies entspricht der Praxis des Personalamtes des Kantons Solothurn.

Heimgartner Max: Ich finde es schade, dass wir über so was überhaupt diskutieren. Weiterbildung ist in der heutigen Zeit ein absolutes Muss.

Aldo Mann möchte wissen, ob die Zeit während der Weiterbildung bezahlt ist.

Sven Mehlhase regt an, ein Weiterbildungsreglement zu erstellen, damit der Gemeinderat nicht bei jeder Weiterbildung von Neuem über die gleichen Details diskutieren muss.

Der Gemeindeverwalter informiert, dass dies so gehandhabt wird. Er informiert, dass die Ausbildung sowohl während der Arbeitszeit als auch an Samstagen in der Freizeit stattfindet. Zudem bittet er die Anwesenden um eine pragmatische Sichtweise. Dies auch deshalb, weil die betreffende Mitarbeiterin bereits eine Ausbildung in Eigenregie selbst finanziert hat. Beim Budgetprozess weist er zudem darauf hin, dass in diesem Jahr ½ Tag zur Verfügung stehen wird, um sich mit dem Budget ausführlich zu befassen.

7900 Raumordnung (allgemein)
14-2019

6. Gestaltungsplan "Bäriswil West"
- Genehmigung des Gestaltungsplanes
- Auflagebeschluss

Akten

- Gestaltungsplan "Bäriswil West" vom 29.01.19 (mit Beilagen)
- Sonderbauvorschriften vom 29.01.19
- Raumplanungsbericht vom 29.01.19
- Mitwirkung "Bäriswil West" vom 17.-25.01.19
- Vorprüfungsbericht vom 30.10.18 des Amtes für Raumplanung (inkl. Notizen des Bauverwalters)

Ausgangslage

Der Gemeinderat hatte am 23.08.18 einstimmig beschlossen

Der Gemeinderat nimmt von den Vorprüfungsunterlagen des Gestaltungsplan „Bäriswil West“ Kenntnis und verabschiedet diese zu Händen des Amtes für Raumplanung zwecks Vorprüfung.

An der Sitzung vom 23.08.18 haben Reto Kunz vom Architekturbüro beplus Architekten, Altishofen, und Markus Affentranger von Affentranger Bau AG, Altbüron, Eigentümer der Parzelle GB Selzach Nr. 2714 am Sägeweg den Gestaltungsplan und das dahinterstehende Projekt im Gemeinderat vorgestellt. Das Amt für Raumplanung hat die Vorprüfung vorgenommen und mit Bericht vom 30.10.18 dokumentiert.

Nach Durchsicht durch die Bauverwaltung wurden folgende Punkte erkannt, die gemäss Vorprüfungsbericht noch nicht umgesetzt sind:

Unterlagen

Plan und SBV sind geringfügig anzupassen:

- Die geschützte Hecke / Uferbestockung gem. Teilzonen- und Erschliessungsplan RRB Nr. 57 vom 23. Januar 2007 sind im Plan orientierend darstellen. **fehlt**
- § 9: Abs. 1: Was ist mit den «obersten» Dächern gemeint? Hauptbauten? Mit Ausnahme von kleinen Flachdächern unter 10m² sind alle Flachdächer zu begrünen. **fehlt**
- Abs. 3: Eine Dachbegrünung und PV-Anlagen schliessen sich nicht aus. Ausnahme PV-Anlage in Abs. 3 löschen. **fehlt**
- Abs. 2: Die Anzahl und Anordnung der Besucherparkplätze ist im Plan dargestellt und sinngemäss verbindlich.
- Abs. 3: Die Anzahl der PP richtet sich nach § 42 und Anhang 3 KBV. Die genaue Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. **fehlt**
- § 15: Bei Abs. 4 fehlt die Nummer «4»
- § 18: Siehe Ausführungen oben

Bezüglich des an der letzten Sitzung erwähnten Widerspruches zu den begrüneten Dächern und den Photovoltaikanlagen ist im Vorprüfungsbericht unter anderem folgendes zu entnehmen:

"Bemerkung zu Photovoltaik-Anlagen und begrüneten Dächern

Im Protokoll wird festgehalten, dass Photovoltaikanlagen im Widerspruch zu begrüneten Dächern stehen. Es gibt heute jedoch Systeme, bei denen sich eine Solarnutzung in den Dachbegrünungsaufbau integrieren lässt und die ökologische Leistungsfähigkeit der Dachbegrünung voll erhalten bleibt."

Vom 17. bis 25.01.19 hat zudem eine Mitwirkung stattgefunden, die keine Änderungen am Gestaltungsplan zu Folge hatte. Am 24.01.19 hat im Beisein des Bauverwalters ein Informationsanlass stattgefunden.

Erwägungen

Die im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung erwähnten Punkte wurden bereinigt. Somit steht einer Genehmigung nicht mehr im Wege.

Eintreten wird beschlossen

Bauverwalter: Die Anmerkungen im Vorprüfungsbericht wurden angepasst. Die Mitwirkungsveranstaltung wurde aus meiner Sicht gut durchgeführt.

Einstimmig wird beschlossen

1. Der Gemeinderat genehmigt den Gestaltungsplan "Bäriswil West" (GB Selzach Nr. 2714) mit Sonderbauvorschriften vom 29.01.19.
2. Das öffentliche Auflageverfahren gemäss §§ 15 ff. Planungs- und Baugesetz (BGS 711.1) wird durchgeführt.

8791 Fernwärmebetrieb Energie SF
15-2019

7. Fernwärmeanlage im Pfarreizentrum Anschluss der zwei geplanten Mehrfamilienhäuser an der Kirchgasse und am Spielhofweg

Akten

- Antrag der Umweltkommission
- 3 Offerten a energie AG für Leitungen und Übergabestationen
- 1 Offerte Rätz Rapperswil Bau AG für Graben und Bohren
- Kostenprognose für Wärmebezug Dorfstrasse 34 (Beispielrechnung)
- Übersichtsplan Fernwärmenetz Selzach
- Protokollauszug des Gemeinderates vom 19.01.17

Ausgangslage

Das Erreichen des Energiestadtlabels im Jahr 2018 ist für Selzach ein schöner Erfolg, welcher aber auch verpflichtet. Die Umweltkommission ist daran verschiedene Themenkreise zu beleuchten in welchen die Gemeinde ihren aktiven Beitrag an ein nachhaltigeres Verhalten leisten kann. Dazu gehört auch der Ausbau des bereits bestehenden Fernwärmenetzes bis zu dessen geplanten Kapazitätsmaximum.

Die Firma Barbarella SA, 4528 Zuchwil (nachfolgend Bauherrin), plant am Spielhofweg als Anbau an das Restaurant Strauss und erschlossen von der Kirchgasse zwei Mehrfamilienhäuser. Das Projekt wurde durch den Architekten Bruno Guldemann anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 14.12.17 vorgestellt. Der Gemeinderat konnte daraufhin seine Einsprache gegen das Bauvorhaben zurückziehen. Er hatte zuvor über das Gebiet eine Planungszone festgelegt. Das Projekt entspricht den Absichten und Zielen, welche im räumlichen Leitbild festgehalten sind.

Das Bauvorhaben sieht total ca. 16 Wohnungen mit Tiefgarage vor. Als Heizsystem ist eine Wärmepumpe vorgesehen. Die Tiefgarage ist von der Kirchgasse her erschlossen. In der Kirchgasse verläuft eine Hauptleitung des Fernwärmenetzes. Architekt und Bauherrschaft haben Interesse bekundet, die Gebäude unter Umständen an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

An der Sitzung vom 19.01.17 hatte der Gemeinderat beschlossen

Für den Abschluss von neuen Wärmelieferverträge gelten folgende Grundsätze:

- Eine einmalige Anschlussgebühr gemäss Abs 5.2 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wird nicht erhoben, falls der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Grundpreis die Erstellungskosten des Wärmelieferanten für die Wärmezuleitung und -übergabe bis zu der in Anhang 2 definierten Schnittstelle innert 5 Jahren deckt. (Basis ist eine konkrete Offerte für die auszuführenden Arbeiten.)
- Ist dieses Kriterium erfüllt, kann die Verwaltung entsprechende Wärmelieferverträge abschliessen.
- Ist dieses Kriterium nicht erfüllt, entscheidet der Gemeinderat.
- Über Konditionen, welche von den vorliegenden Verträgen abweichen, entscheidet ebenfalls der Gemeinderat.

Der Bauverwalter hat durch die beiden Firmen a energie AG (Leitungsbau) und Rätz Rapperswil Bau AG (Bohrungen) die Arbeiten für einen Anschluss der beiden Mehrfamilienhäuser offerieren lassen. Es ist vorgesehen einen Anschluss ab der Leitung in der Kirchgasse in den Technikraum neben der Tiefgarage zu führen und danach auf je eine Übergabestation in den beiden Häusern zu verteilen.

Die Kosten belaufen sich gemäss Offerten auf:

Graben und Bohren:	CHF 12'000.00
Leitungsbau bis in Liegenschaft	CHF 15'000.00
Reserve	CHF 3'000.00
Total	CHF 30'000.00

Die beiden Gebäude verlangen gemäss Angaben des Planers einen Anschluss von 25 kW, resp. 40kW, zusammen also 65 kW.

Bei einer aktuellen Jahresgrundgebühr gemäss Wärmeliefervertrag Art 5.2 von CHF 76.6080/kW ergibt sich also eine Jährliche Grundgebühr von 65 x CHF 76.6080.00 = CHF 4'980.00

Eine Amortisation des Anschlusses ist also erst in **6 Jahren** gegeben. (CHF 30'000.00 / CHF 4'915.00)

Die Kosten beinhalten Leitungen und Graben bis und mit Eintritt ins Gebäude und den Anschluss auf die Übergabestation, ohne Übergabestation. Die Kosten für die Übergabestation(en) sind grundsätzlich durch den Bauherrn zu tragen. Dieser hat von a energie AG bereits ein Angebot für zwei Stationen erhalten. (CHF 12'500.00 resp. CHF 13'600.00)

Die Umweltkommission der Einwohnergemeinde Selzach diskutierte an der Sitzung vom 31.01.19 einerseits die Sache Fernwärmenetz im Allgemeinen und andererseits den Anschluss der beiden Liegenschaften Barbarella SA im Speziellen.

Erwägungen zum Fernwärmenetz

1. Das Fernwärmenetz mit der Zentrale im Untergeschoss des Pfarreizentrums ist darauf ausgelegt, die entlang des Hauptstranges gelegenen Liegenschaften versorgen zu können.
2. Die Effizienz steigt mit jeder verkauften kWh, denn Installation und Amortisation sind die gleichen, ob die Anlage zu 80% oder 100% läuft.
3. Es ist also nicht nur im Sinne der Nachhaltigkeit und der Schonung von nicht erneuerbaren Energien, den Anschluss geeigneter Liegenschaften anzustreben und herbeizuführen.

Erwägungen zu den beiden Liegenschaften

1. Die geplanten Mehrfamilienhäuser liegen fast direkt an der Hauptleitung, welche von der Zentrale zu den Schulanlagen am Weingartenweg führt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Einwohnergemeinde Selzach ist also sehr einfach machbar und deshalb anzustreben.

2. Mit Kosten von ca. CHF 30'000.00 ist der reine Anschluss der beiden Gebäude mit einer totalen Anschlussleistung von 65kW eigentlich relativ günstig. Allerdings verbleiben dem Investor für die beiden Übergabestationen immerhin noch mehr als CHF 27'000.00.
3. Als Äquivalent für eine herkömmliche Heizung ist dieser Betrag mit einem Heizkessel oder einer Wärmepumpe mit der gleichen Leistung zu vergleichen. Für eine solche sind ca. CHF 40' bis 50'000.00 zu veranschlagen. Das im Gemeinderatsbeschluss vom 19.01.17 angestrebte Verhältnis 5x Jahresgrundgebühr = Anschlusskosten inkl. Übergabestation ist nicht realistisch.
4. Mit einem geschätzten jährlichen Verbrauch von 150'000 kWh /a (inkl. Warmwasser!) könnten zu den CHF 4'980.00 Grundgebühren noch ca. CHF 17'000.00 für die bezogene Energie in Rechnung gestellt werden, was einen sehr interessanten Beitrag an die fixen und variablen Kosten der Anlage bedeuten würde.
5. Die Umweltkommission ist der Meinung, dass der Bauherrschaft der beiden Liegenschaften am Spielhofweg, respektive an der Kirchgasse ein interessantes Angebot unterbreitet werden soll. Zudem könnte gleichzeitig eine Grundlage für alle weiteren zukünftigen Interessenten festgelegt werden.

Eintreten wird beschlossen

Stefan Affolter, Präsident der Umweltkommission informiert, dass aufgrund der geltenden Richtlinien keine Beiträge an das eigene Fernwärmenetz geleistet werden können. Die Umweltkommission hat nun versucht, dem Bauherrn den Anschluss schmackhaft zu machen. Hierzu soll die Spezialfinanzierung Fernwärme nicht die 5 sondern die 8-fache Grundgebühr übernehmen.

Bauverwalter auf Anfrage: Bei der Warmwasseraufbereitung muss heute ein Anteil nachhaltig produziert werden. Wenn die Bauherrin anschliesst, würde dies der 2 grösste Abnehmer sein (nach den Schulliegenschaften). Die aktuelle Auslastung der Anlage lässt dies zurzeit gut zu. Bei einer Vollauslastung müsste 2-mal pro Woche Holzschnittel geliefert werden.

Peter Bichsel: Was machen wir mit Kunden, bei denen der Anschluss teurer als 8-mal die Grundgebühr zu stehen käme?

Bauverwalter: Hier muss von Fall zu Fall gerechnet werden, ob sich ein Anschluss lohnt. Wichtig ist, dass möglichst viel Haushaltungen anschliessen, ohne dass lange Leitungen erstellt werden müssen. Beispielsweise die Bäckerei Dubach wäre interessant. Dies würde sich positiv auf einen potenziellen Anschluss der gemeindeeigenen Liegenschaft, Dorfstrasse 21, auswirken. Man muss natürlich auch sehen, dass mit einem Anschluss häufig auch eine energetische Sanierung stattfindet, die sich auf den Verbrauch auswirkt.

Christoph Scholl: Beim Arbeitspreis "verdienen" wir. Mit der Grundgebühr zahlen wir lediglich die Fixkosten. Demensprechend verlängern wir während der Nichtverrechnung der Grundgebühr die Zeit, bis wir etwas verdienen. Mit diesem Gewinn müssen wir längerfristig beispielsweise den Werteverzehr der Anlage finanzieren können.

Bauverwalter: Beim Arbeitspreis verdienen wir auch etwas. Man ging davon aus, dass wir in ersten 5 Jahren "rote" Zahlen schreiben. Dies ist nicht so. Man kann, wenn mehr Erfahrungswerte vorliegen, den Arbeitspreis prüfen.

Bauverwalter: Bei den jährlichen Kosten, die muss gegenüber der potenziellen Kundschaft, darauf hingewiesen werden, dass künftige Ersatzinvestitionen und auch der laufende Unterhalt mitbezahlt werden. Wenn alles gerechnet wird, so ist ein Anschluss lukrativ.

Hans-Peter Hadorn: Wir finden es sinnvoll, dass man der Bauherrin ein gutes Angebot unterbreitet. Dies auch aus ökologischer Sicht.

Der Gemeinderat einigt sich darauf, dass weiterhin für das Leitungsnetz Aufwendungen in der Höhe der 5-fachen Grundgebühr nicht verrechnet werden. Bei der Übergabestation, die direkt der Bauherrschaft fakturiert wird, kann bei der Einwohnergemeinde einen Beitrag von 50% geltend

gemacht werden.

Einstimmig wird beschlossen

1. Die Spezialfinanzierung Fernwärme der Einwohnergemeinde Selzach unterbreitet der Bauherrin im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein Angebot, wonach maximal das fünffache der Grundgebühr von den anfallenden Anschlusskosten nicht verrechnet werden (bei 65 kWh Anschlussleistung rund CHF 25'000.00).
2. Zusätzlich beschliesst der Gemeinderat im Sinne der sich in Überarbeitung befindlichen "Richtlinie über die Gewährung von Energie-Förderbeiträgen" einen Beitrag in der Höhe von 50% an die Kosten der Bauherrin für die Übergabestationen (bei geplanten Kosten von CHF 27'000.00 wären dies CHF 13'500.00).
3. Insgesamt ist der Gemeinderat bereit den Anschluss des erwähnten Bauvorhabens mit rund CHF 38'500.00 (bei den heute geplanten Kosten und einem Anschluss von 65 kWh) zu unterstützen.

9630 Liegenschaften des Finanzvermögens
16-2019

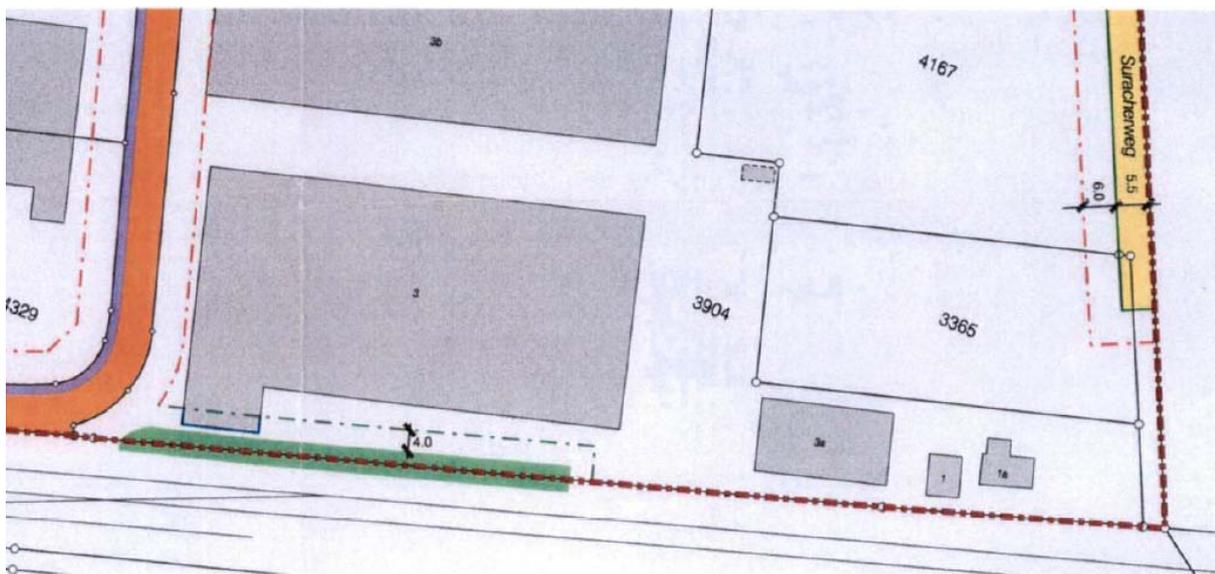
8. Erwerb GB 4910 (vormals 3369) Längstücki
Antrag Galvano Wullimann AG zur Ersatzbepflanzung einer geschützten Hecke auf GB Selzach Nr. 4910

Akten

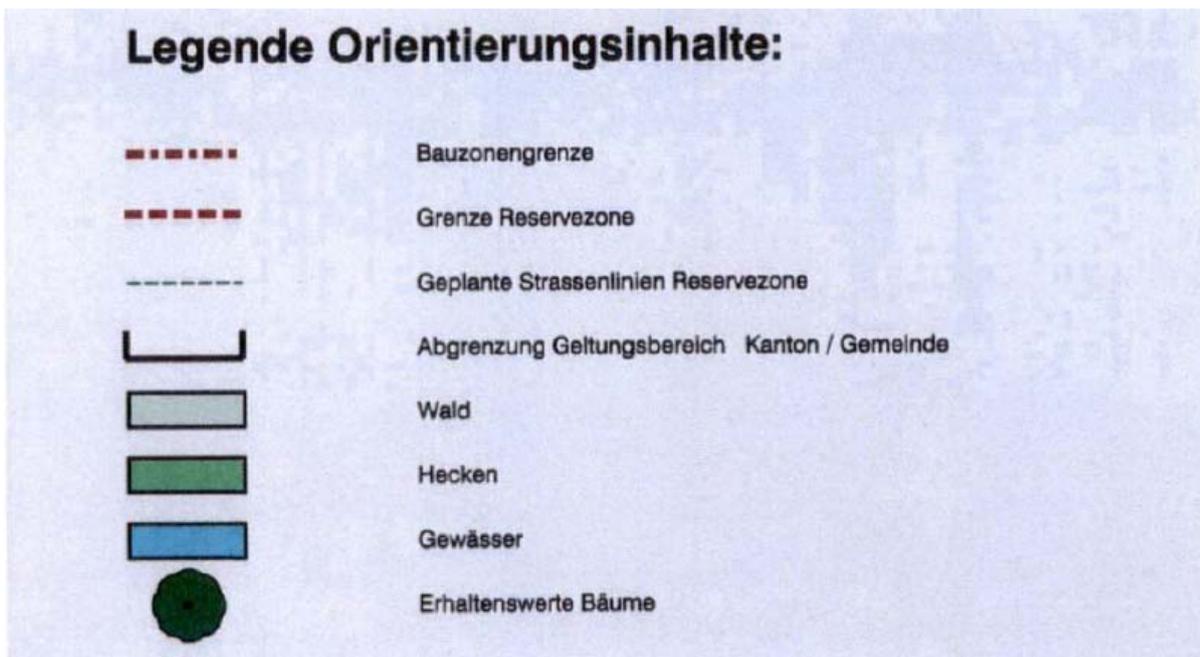
- Gesuch vom 15.01.19
- Protokollauszug der Bau- und Werkkommission vom 17.12.18
- Situationsplan

Ausgangslage

Im Rahmen des Baugesuchs 68/2018 muss die Firma Galvano Wullimann AG (nachfolgend Gesuchstellerin) eine Ersatzpflanzung für die geschützte Hecke zwischen Produktionsgebäude Süd und SBB-Bahnlinie vornehmen.



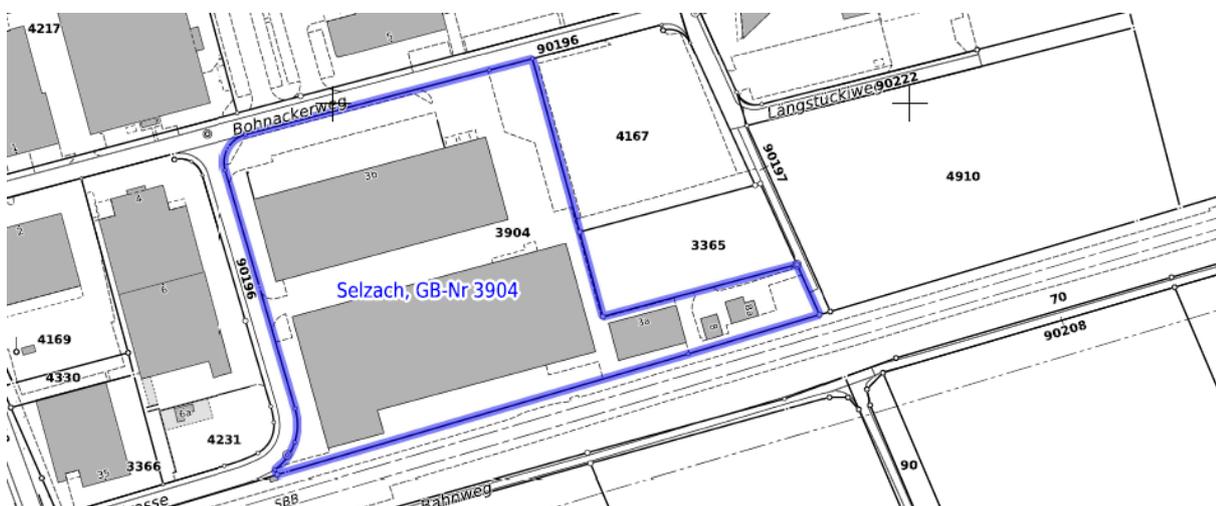
Ausschnitt Strassen- und Baulinienplan



Ausschnitt Legende

Gemäss Begehren der Gesuchstellerin wäre, um "mit dieser Hecke einen möglichst hohen ökologischen Nutzen zu erzielen und um eine zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Firma nicht zu behindern, ein Standort ausserhalb der Parzelle geeigneter."

Aus diesem Grund ersucht die Gesuchstellerin einen Teil der Parzelle 4910, entlang der SBB-Bahnlinie für diese Hecke zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Dieser Teil wäre aus Sicht der gesuchstellenden Firma sowohl ökologisch wie auch ökonomisch ideal für die Ersatzhecke. Die Kosten für die Anpflanzung würden von der Gesuchstellerin übernommen.



Erwägungen

1. Die Liegenschaft GB Selzach Nr. 4910 "Längstückli" befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Selzach. Zurzeit ist nicht geklärt, wie die Parzelle, die in der Industriezone liegt, künftig genutzt werden soll.
2. Aus dem Protokollauszug der Bau- und Werkkommission vom 17.12.18 ist Folgendes zu entnehmen: "Falls die Hecke entfernt werden soll und dies scheint mit vorgesehenem Projekt unerlässlich, ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Dies kann auch auf einer angrenzenden Parzelle erfolgen, beispielsweise auf der Parzelle GB Selzach Nr. 4167 oder GB Selzach Nr. 3365."
3. Es ist nicht ersichtlich, weshalb sich die Gemeinde anstelle der Gesuchstellerin bei einer

künftigen Entwicklung behindern lassen soll, da sich mit den Parzellen GB Selzach Nr. 4167 und 3365 für die Gesuchstellerin Alternativen bieten. Beide Parzellen befinden sich im Eigentum der Dokal Holding AG, die der Firma Galvano Wullimann nahesteht.

Eintreten wird beschlossen

Einstimmig wird beschlossen

Der Antrag der Firma Galvano Wullimann AG vom 15.01.19 betreffend die Nutzung eines Teils der Parzelle GB Selzach Nr. 4910 für den Ersatz einer geschützten Hecke wird abgelehnt.

0222 Bauverwaltung
17-2019

9. Informationen zu laufenden Investitionsprojekten
Informationen zu laufenden Investitionsprojekten

Der Bauverwalter informiert an der Sitzung über die laufenden Investitionsprojekte. Hierfür stellt er eine aktuelle Gesamtkostenübersicht bei Neubauprojekte des Kindergarten in der Behördenlösung zur Verfügung.

0120 Exekutive
18-2019

10. Mitteilungen und Verschiedenes
Mitteilungen und Verschiedenes

Liste mit pendenten Geschäften des Gemeinderates	Gemeindepräsidentin: Die Liste ist in Arbeit und wird demnächst fertiggestellt.
Asylwohnungen in der Kirchgasse 2	Gemeindepräsidentin: Ich könnte mir vorstellen, dass wir die freie Wohnung bei der Kirchgasse 2 an Familien im Asylbereich vermieten könnten. Hans-Peter Hadorn: Die Hausaufgabenbetreuung braucht diesen Raum. Ich denke, hier sollte in Ruhe darüber diskutiert werden.
Jahr der Milizarbeit	Gemeindepräsidentin: In der FDP-Fraktion kam die Idee auf, dass sich die Behörden während am 31.08.19 im Dachgeschoss des Gemeindehauses vorstellen können.
Generelles Wasserversorgungsplanung	Bauverwalter: In der Bau- um Werkkommission werden zurzeit Lösungen diskutiert, damit die Obermattquelle weiter genutzt werden kann.
Beschilderung	Bauverwalter: Es wurden verschiedene Tafeln

	durch den Werkhof angebracht. Die Strassenmarkierungen folgen noch.
Schneeräumung	<p>Brigitte Danz informiert, dass Mario Gerber einen Antrag auf Kostenübernahme für die Schneeräumung gestellt hat und bisher keine Rückmeldung von der Einwohnergemeinde erhalten hat.</p> <p>Bauverwalter: Das Geschäft wird zurzeit in der Bau- und Werkkommission behandelt.</p>
Entfernung der Schaukästen bei der Unterführung	Bauverwalter: Die Schaukästen wurden entfernt. Zurzeit ist kein Ersatz geplant (wurden vorgängig wiederholt demoliert).
<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von folgenden schriftlichen Mitteilungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alterszentrum Baumgarten AG – Budget 2019 Version 2 2. Broschüre Konzept Palliativ Care Kanton Solothurn 3. Rechnung 2018 – Soziale Sicherheit 4. RRB Nationalratswahlen vom 20. Oktober 2019 5. Danksagung Entlastungsdienst Schweiz, Aargau-Solothurn 6. Verfügung Finanz und Lastenausgleich Einwohnergemeinden 2019 	

Selzach, den 15.03.2019

Einwohnergemeinde Selzach

Spycher Silvia
Gemeindepräsidentin

Caspar Mario
Gemeindevorwalter