



Einwohnergemeinde
Dulliken

**ausserordentliche
Gemeindeversamm-
lung**

vom Montag, 21. September 2009

um 20.00 Uhr

in der Aula „Kleinfeld“ Dulliken

2 0 0 9

**Botschaft mit Anträgen
des Gemeinderates**



Traktandenliste der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 21. September 2009

1. Protokoll der ordentlichen Rechnungsgemeindeversammlung vom Montag, 15. Juni 2009
2. Projekt „Rössler-Bodenacker“ / Anträge des Gemeinderates mit Rahmenkreditbegehren / Beschlussfassung
3. Verschiedenes

Traktandum 1: Protokoll

Das Protokoll der ordentlichen Rechnungsgemeindeversammlung vom Montag, 16. Juni 2008 ist im Sinne von § 5, Ziffer 5 der Gemeindeordnung vom 10. Oktober 2000 vom Büro der Gemeindeversammlung geprüft und genehmigt worden.

Antrag: Es sei von der Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Rechnungsgemeindeversammlung vom Montag, 16. Juni 2008 Kenntnis zu nehmen.

Traktandum 2: Projekt „Rössler-Bodenacker“ / Anträge des Gemeinderates mit Rahmenkreditbegehren / Beschlussfassung

Referenten: Gemeindepräsident Theophil Frey
Daniel Schneider, Projektant
Dr. iur. Ulrich Glättli, Verfasser der Vereinbarungen

<u>Unterlagen:</u>	Vereinbarung EG Dulliken / Grundeigentümer	Beilage 1
	Vereinbarung EG Dulliken / Erbgemeinschaft „Bärtschi Urs“	Beilage 2
	Vereinbarung EG Dulliken / Manfred Lässig	Beilage 3

Ausgangslage, Vorgeschichte

Die Gemeinde Dulliken weist die typische Struktur einer industriellen Agglomerationsgemeinde auf. Einem relativ hohen Anteil an Haushaltungen in Mehrfamilienhäusern von rund 60% stehen rund

40% Haushaltungen in Einfamilienhäusern gegenüber. Weiter stellt man fest, dass der Anteil älterer Mehrfamilienhäuser in Dulliken vergleichsweise sehr gross ist. Folgen dieser Gegebenheiten sind:

- ein relativ hoher Anteil sozial schwächerer Einwohnerinnen und Einwohner
- einer der höchsten Ausländeranteile im Kanton Solothurn; vergleichbar mit den Gemeinden Gerlafingen, Schönenwerd, Trimbach und Zuchwil
- ein hoher Anteil fremdsprachiger Schülerinnen und Schüler an den Dulliker Schulen und hohe Integrationskosten
- ein vergleichsweise geringer Bevölkerungsanteil mit Wohneigentum
- eine tiefe Steuerkraft und in der Folge eine hohe Steuerbelastung
- ein echtes Imageproblem gegen aussen

Dass das subjektive Empfinden von uns allen wohl ein anderes ist, dass wir unsere ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürger überwiegend als Bereicherung empfinden, dass wir stolz auf unsere hervorragende Schule sind, dass wir weder grosse Jugend- noch Gewaltprobleme haben, dass wir über ein reichhaltiges Vereins- und Kulturleben verfügen; kurzum dass uns Dulliken gefällt und dass wir gerne in Dulliken leben, vermag diese Problematik nicht zu entschärfen. Im Gegenteil! Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass eine weitere Akzentuierung stattfindet.

Der Gemeinderat setzt sich permanent mit dieser Problemstellung auseinander, ohne allerdings Patentrezepte anbieten zu können, da es solche schlichtweg nicht gibt. Es sind jeweils nur geringfügige Kurskorrekturen möglich, deren Auswirkungen meistens erst längerfristig spürbar sind.

Totalrevision der Ortsplanung

Die Totalrevision der Ortsplanung bot dem Gemeinderat die Möglichkeit, grundsätzliche planerische Akzente im Hinblick auf eine sukzessive Strukturverbesserung zu setzen. So wurde fast gänzlich auf die Ausscheidung mehrgeschossiger Wohnzonen verzichtet. Es sollte vor allem Bauland für Einfamilienhäuser bereitgestellt werden und allenfalls für kleine Mehrfamilienhäuser, die für Eigentumswohnungen prädestiniert sind. Zudem war es dem Gemeinderat wichtig, ein neues Baugebiet anbieten zu können, welches die Wirkung als eigentlicher „Entwicklungsmotor“ für Dulliken entfalten kann. Ruhig und dennoch zentral gelegen, vom öffentlichen Verkehr gut erschlossen, nahe bei den Einkaufsmöglichkeiten, in einem schönen Quartier mit attraktiver Gestaltung, das waren die Vorstellung des Rates. Da war das Gebiet „Rössler-Bodenacker“ naheliegend. Nachdem alle betroffenen Grundeigentümer ihr grundsätzliches Interesse an einem solchem Vorhaben schriftlich deponiert hatten, beschloss der Rat, im Rahmen eines Projektwettbewerbes die planerischen Möglichkeiten auszuloten.

Der Rat setzte für diesen Planungswettbewerb „Rössler/Bodenacker“ eine Jury ein, welche aus nachfolgenden Mitgliedern bestand:

- Daniel Arn, Bau- und Justizdepartement Solothurn
- Heinrich Schachenmann, Büro für Raumplanung, Küttigkofen
- Alfred Scheuner, Ortsplaner, Küttigen
- Theophil Frey, Präsident Einwohnergemeinde Dulliken
- Walter Balmer, Präsident Ortsplanungskommission Dulliken
- Heidi Käser, Gemeinderätin, Dulliken
- Josef Frey, Bürgergemeindepräsident (Vertreter Grundeigentümer), Dulliken
- Martha Kaeslin, (Vertreterin Grundeigentümer), Olten
- Markus Fässler, Bauverwalter Einwohnergemeinde Dulliken

Dabei obsiegte das Projekt „Lac de Dulliken“ vom Büro Daniel Schneider für Landschaftsarchitektur BSLA und Städtebau NDK, Olten.

Am 19. Juni 2006 beschloss die Gemeindeversammlung, das Siegerprojekt voranzutreiben und sprach einen Planungskredit von Fr. 450'000.

Der Gemeinderat setzte in der Folge eine Begleitkommission „Rössler-Bodenacker“ ein, welche das Projekt vorantrieb, die notwendigen Verhandlungen führte, anlässlich von Orientierungsveranstaltungen die Grundeigentümer über den Stand der Dinge in Kenntnis setzte und schlussendlich auch einen Konsens fand.

Der Begleitkommission „Rössler-Bodenacker“ gehören an:

Gemeindeseite

- Theophil Frey CVP, Gemeindepräsident und Präsident der Begleitkommission
- Walter Rhiner FdP, Gemeindevizepräsident und Ressortleiter Planung
- Markus Küpfer SP, Gemeinderat und Vizepräsident BWUK
- Patrik Strahm SVP, Gemeinderat
- Walter Balmer CVP, Präsident der Ortsplanungskommission
- Markus Fässler, Bauverwalter
- Andreas Gervasoni, Gemeindeschreiber

Externe Fachleute

- Ulrich Glättli, Dr. iur. Anwalt, Olten
- Heinrich Schachenmann, Büro für Raumplanung, Küttigkofen
- Daniel Schneider, Projektant, Olten

Es fanden Informationsveranstaltungen statt und im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens lagen die Pläne und die Projektbeschreibung in der Gemeindeverwaltung auf und es wurde jedermann die Gelegenheit geboten, Ideen und Anregungen einzubringen.

Selbstverständlich wurden auch die kantonalen Instanzen involviert, welche schlussendlich die Planung „Rössler-Bodenacker“ zu genehmigen haben. Eine erste Vorprüfung ergab ein positives Resultat und sämtliche im Vorprüfungsbericht aufgezeigten Punkte konnten erledigt werden.

Von Dr. iur. Ulrich Glättli wurde eine umfassende Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Dulliken und den betroffenen Grundeigentümern ausgefertigt, welche mit Ausnahme der Bürgergemeinde Dulliken und Marie Bäertschi-Marti von der Erbgemeinschaft Marie Bäertschi-von Arx von sämtlichen Grundeigentümern rechtsgültig unterschrieben worden ist. Letztere hat allerdings die baldige Unterzeichnung des Vertrages in Aussicht gestellt. Die Bürgergemeinde Dulliken wird unterzeichnen, sobald die zuständige Bürgergemeindeversammlung am 28. Oktober 2009 der Vereinbarung zugestimmt haben wird.

Der Text dieser Vereinbarung sowie der Baulandumlegungs- und Neuzuteilungsplan mit Berechnung stellt als Beilage 1 einen integrierenden Bestandteil der Botschaft dar. Ebenso alle weiteren Beilagen (Pläne und Berechnungen) zu dieser Vereinbarung, die in der Gemeindeverwaltung aufliegen und dort während der Schalteröffnungszeiten bis zur Gemeindeversammlung eingesehen werden können.

Projektbeschreibung vom Planungsbüro Daniel Schneider, Olten

Zu Handen der Gemeindeversammlung beschreibt Daniel Schneider sein Projekt und dessen Werdegang wie folgt:

Entwicklung und Ziele der Quartierplanung „Rössler-Bodenacker“

Quartierentwicklungen sind vielschichtige und langfristige Projekte mit nicht abschliessend vorhersehbarem Ergebnis. Jede Entwicklungsstufe kann einen Endzustand für das Gebiet darstellen. Der Gestaltung des öffentlichen Raumes kommt deshalb im vorliegenden Projekt grösste Bedeutung zu. Sie stellt hohe Anforderungen an die funktionelle und gestalterische Qualität. Damit bietet sich für die Gemeinde Dulliken die Chance den Gestaltungswillen im öffentlichen Raum auszudrücken und ein Quartier von hoher Güte zu schaffen.

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bietet sich als ideales Planungswerkzeug an, um das Konzept der prägenden öffentlichen Räume und der flexiblen Baufelder umzusetzen. Die zeitgemässe Akzentuierung soll das Quartier „Rössler-Bodenacker“ von anderen Quartieren unterscheiden.

Das Planungsgebiet, welches zum Zeitpunkt des durch die Gemeinde und den Kanton ausgeschriebenen Wettbewerbs noch rund 100'000 m² gross war, erfuhr in intensiven Nutzungsplanungsprozess eine Redimensionierung auf rund 64'400 m² Siedlungsfläche. Die restliche Fläche wurde auf Wunsch der betroffenen Grundeigentümer der Reserve- oder Landwirtschaftszone zugewiesen.

Das gesamte in den Planungssperimeter fallende Bauland von 64'400 m² bietet, ausgehend von einem geschätzten Landbedarf von 3.5 a pro Einheit, Platz für insgesamt rund 180 Wohneinheiten. Die Überbauung ist in eine erste und in zweite Etappe gestaffelt und es ist davon auszugehen, dass sich die Überbauung des ganzen Areals über einen Zeitraum von mehr als zwanzig Jahren erstrecken wird.

Identifikationsräume schaffen

Die Überwindung der aufwändigen Imagesituation von Dulliken verlangt neben anderen Massnahmen bei der baulichen Entwicklung eines Quartiers nach einer grossen Identifikationsmöglichkeit für künftige Bewohner und Bewohnerinnen. Der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld wird deshalb grosse Beachtung geschenkt. Der Weiher (Lac de Dulliken) bildet zusammen mit den grosszügigen multifunktionalen Seitenflächen (Allmenden) der Erschliessung eine regionale Einmaligkeit. Baufelder anstelle festgelegter Parzellen ermöglichen eine der jeweils Nachfragesituation angepasste Grösse der Grundstücke.

Ausgehend von der Entwicklungsabsichten der Gemeinde Dulliken entsteht im Gebiet „Rössler-Bodenacker“ ein Quartier von hoher Qualität und Identität. Ein Ziel ist, der Nachfrage nach qualitativ und architektonisch hoch stehendem Wohnraum mit entsprechendem Wohnumfeld gerecht zu werden.

Das vorliegende Bebauungskonzept basiert auf folgenden Grundprinzipien:

- Mit der Bebauung „Rössler-Bodenacker“ wird der heute landwirtschaftlich genutzte Raum zwischen den Siedlungsfortsätzen entlang der Hardstrasse und der Niederämterstrasse geschlossen. Dabei bildet die Planung gleichzeitig einen vorläufigen Siedlungsabschluss nach Osten.
- Die Gemeinde gestaltet und pflegt den öffentlich zugänglichen Raum. Dessen Gestalt soll hochwertig und quartierprägend sein. Die Strassen- und Allmendräume bilden zusammen einen wesentlichen Teil des attraktiven Wohnumfeldes.
- Baufelder lassen für private bauliche Vorhaben einen hohen planerischen Freiheitsgrad zu.
- Die Erschliessungsplanung soll für den innerkommunalen Langsamverkehr attraktiv sein und als Bindeglied in die Naherholungszonen dienen.
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus) wird zu einem frühen Zeitpunkt angeboten.

Bautypologien

Die Ausscheidung von Baufeldern mit angemessener Bautiefe lässt einen hohen planerischen Freiheitsgrad offen. Die zentrale Ausrichtung erfolgt stets in Nord-Süd-Richtung, während die Topographie die künftigen Grundstücke in West-Ost-Richtung segmentiert. Grundsätzlich lässt das neue Quartier Wohnbauten mit zwei Geschossen und Attika zu. Entlang dem Weiher und der zentralen Erschliessungsstrasse ab der Bahnhofstrasse sind drei Vollgeschosse möglich.

Erschliessung für Fussgänger und Radfahrer

Für die Schulwegsicherung und die Feinerschliessung des Langsamverkehrs sind Korridore durch die Baufelder ausgeschieden. Innerhalb dieser sind durch die Gemeinde 2 m1 breite Fuss- und Radwege zu realisieren.

Gewässer

Die anstehende Sanierung des eingedolten Mülibachs, welcher peripher zum Planungsgebiet Rössler- Bodenacker fliesst, bot die einmalige Gelegenheit eines ökologisch und ökonomisch sinnvollen Umganges mit diesem Gewässer auf. Eine Öffnung und Umlegung des Mülibachs durch das neue Wohngebiet wurde als positives Quartierelement aufgenommen. Zudem bringt die Gewässerführung durch das Quartier eine mikroklimatische Verbesserung mit sich.

Im Zusammenhang mit der detaillierten Ausarbeitung des Weiherprojekts (Lac de Dulliken) mit Zu- und Abflüssen vom und in den neu geführten Mülibach wurde festgestellt, dass mittels der Anstauhöhe im See kompensatorische Funktionen im Sinne einer Wasserrückhaltung übernommen werden.

Der Weiher (Dulliker See) soll sich vorwiegend als raumöffnendes Element etablieren. Erst in zweiter Linie sollen die Ufer an wenigen Stellen öffentlich zugänglich sein. Eine Badenutzung steht aus verschiedenen Erwägungen nicht im Vordergrund.

Diese Massnahmen sind in direkten Vergleich zu der ursprünglichen Absicht zu stellen, nämlich die Vergrösserung des Rohrquerschnittes des eingedolten Mülibachs im Abschnitt der Dorf- und- Hardstrasse. Gemäss Generellem Kanalisationsprojekt (GKP) drängt sich diese Lösung kurzfristig auf, um weitere Hochwasser im Abschnitt des alten Dorfes zu verhindern. Die Aufwendungen würden mit rund 3,5 Mio. Franken zu Buche schlagen.

Bau und Unterhalt der öffentlichen Räume und die Gewässer

Der Unterhalt der Gewässer und der Uferschutzzonen erfolgt auf Anordnung und in Regie der Gemeinde Dulliken. Entsprechende Vereinbarungen mit den Anrainern der öffentlichen Gewässer sind spätestens im Rahmen von Baubewilligungsverfahren separat zu treffen

Der öffentliche Raum obliegt selbstverständlich der öffentlichen Hand. Dazu gehören die Erschliessungsstrassen, die Allmenden und die Gewässer.

Die Baumbepflanzung erfolgt mit hochstämmigen Alleebäumen, welche im vorgesehenen Umfeld ideale Wachstumsbedingungen finden.

Die Einwohnergemeinde Dulliken als betroffene Grundeigentümerin

Die Einwohnergemeinde Dulliken ist selber Eigentümerin von drei Parzellen innerhalb des Planungsperimeters (GB Nrn. 337, 348 und 1512). Sie bringt insgesamt 6'229 m2 Land ein. Nach erfolgter Baulandumlegung besitzt die Einwohnergemeinde 2'821 m2 Bauland innerhalb der 1. Baustappe. Zudem übernimmt sie die Areale des eingedolten und freigelegten Mülibachs innerhalb des Planungsperimeters (zum und vom See).

Für ihren Baulandanteil von 2'821 m2 wird auch die Einwohnergemeinde perimeterpflichtig. Den Teuerungsstand 2010 zu Grunde gelegt, ist mit Kosten für die Groberschliessung von rund Fr. 29.00/m2 und für Gewässerbaumassnahmen von Fr. 52.00/m2 zu rechnen. Zudem wird die

Feinerschliessung, die aktuell noch nicht zur Diskussion steht, rund Fr. 29.00/m² kosten. Die Erschliessungskosten für das Bauland der Einwohnergemeinde Dulliken belaufen sich somit voraussichtlich auf rund Fr. 310'000. Dieser Vorleistung steht ein erwarteter Verkaufserlös in der Grössenordnung von rund Fr. 850'000 (bei einem Verkaufspreis von Fr. 300.00/m²) gegenüber. Es darf also ein Gewinn von rund Fr. 540'000 erwartet werden.

Investitionsbedarf

Zusammen mit der Zustimmung zur vorliegenden Vereinbarung müssen auch Rahmenkredite gesprochen werden. Hier unterscheiden wir wie folgt:

1. Kostenschätzung der Investitionen zu Lasten der Grundeigentümer

	<u>Betrag Fr.</u>
Baulandumlegung	250'000
Nutzungsplanung	250'000
Groberschliessung	1'800'000
Gewässerbaumassnahmen (inkl. Bachfreilegung innerhalb des Planungssperimeters) <i>(Bundes- und Kantonsbeiträge für Gewässerbaumassnahmen sind nicht berücksichtigt.)</i>	2'600'000
Total Rahmenkredit 1	<u>4'900'000</u>

Bei diesem Rahmenkredit handelt es sich um jenen Anteil der Gesamtinvestitionen, welcher vollumfänglich durch die Grundeigentümer getragen werden muss. Die Gemeinde geht hier lediglich finanziell in die Vorleistung und bevorschusst diese Beträge gegen Errichtung von Grundpfandverschreibungen vereinbarungsgemäss bis zu deren Fälligkeit in 5 Jahren (2,3 Mio. Franken für Baulandumlegung, Nutzungsplanung und Groberschliessung) respektive in 10 Jahren (2,6 Mio. Franken für Gewässerbaumassnahmen). Dabei wird den Grundeigentümern ein moderater Zins belastet, der in etwa dem eigenen Zinsaufwand der Einwohnergemeinde Dulliken entspricht. Der auf die Gemeinde als Grundeigentümerin entfallende Kostenanteil wird als Mehrwert des Baulandes unter dem Finanzvermögen aktiviert. Den resultierenden vorübergehend höheren Schulden der Gemeinde stehen exakt gleich hohe grundpfandgesicherte Guthaben und Aktivierungen im Finanzvermögen gegenüber. Dieser Rahmenkredit von 4.9 Mio. Franken belastet den Gemeindefinanzhaushalt somit nicht.

2. Investitionen zu Lasten der Gemeinde

Um sich ein umfassendes Bild verschaffen zu können, gilt es vorab, folgende Auslegeordnung zu machen:

Wie allgemein bekannt ist, tritt der Mülibach bei extremen Regenfällen immer wieder aus seiner Leitung und führt zu Überschwemmungen. Das letzte extreme Ereignis war am 12. Mai 1999 zu verzeichnen, als der Bach die Dorfstrasse flutete und sich ins Gebiet „Rössler-Bodenacker“ ergoss, wo er Schäden an Liegenschaften und Kulturen anrichtete. Bereits nach dem heute rechtsgültigen Generellen Kanalisationsprojekt hat die Gemeinde Dulliken hier einen erheblichen Investitionsbedarf, um diese Naturgefahr zu beheben respektive zu entschärfen. Also selbst wenn das Projekt „Rössler-Bodenacker“ nicht realisiert würde, müsste die Gemeinde zwingend in den nächsten paar Jahren die Bachleitung im Bereich zwischen der Einmündung in die Kanalisation bei der Garage „Alfred Wyss“ an der Dorfstrasse bis zur Lerch Landmaschinen AG an der Hardstrasse durch eine wesentlich grössere Leitung ersetzen. Gemäss seinerzeitiger Kostenschätzung des Ing.-Büros Mandik wären diese Hochwasserschutzmassnahmen mit Gesamtkosten von rund 3,5 Mio. Franken (Teuerungsstand 2010) verbunden.

Zusätzlicher Druck auf eine baldige Umsetzung von Massnahmen geht von der unlängst vom Ingenieurbüro Emch + Berger AG, Solothurn, erstellten Gefahrenkarte „Mülibach“ aus, welche vom Kanton als erheblich erklärt wurde und somit für die Gemeinde verbindlich ist. Diese Gefahrenkarte basiert hinsichtlich der zu treffenden Massnahmen bereits auf der Realisierung des Projektes „Rössler-Bodenacker“. Sie sieht vor, die Bachleitung in der Dorfstrasse durch eine deutlich grössere zu ersetzen. Bei der Liegenschaft „Moll“ an der Dorfstrasse wird der Bach zuerst in einer neuen Leitung und dann offen ins Gebiet „Rössler-Bodenacker“ geführt, wo er in den See fliesst. Beim Abfluss aus dem See wird der Bach oberflächlich durch das Gebiet „Kreuzacker“ bis zur Schwarzer AG geführt, wo er unterirdisch zur bestehenden Bachleitung bei der Lerch Landmaschinen AG geleitet wird. Die Bachleitung ab der Liegenschaft „Moll“ bis zur Lerch Landmaschinen AG hat lediglich noch die Funktion einer Bypassleitung und kommt deshalb mit einer deutlich geringeren Dimensionierung aus, was sich sehr positiv auf die Kosten auswirkt. Bei dieser Variante fallen zu Lasten der Einwohnergemeinde Dulliken Investitionskosten in der Grössenordnung von rund 3,1 Mio. an, also rund Fr. 400'000 weniger an als ohne Realisierung des Projektes „Rössler-Bodenacker“ respektive ohne Bachfreilegung und ohne Weiher. Dabei nicht berücksichtigt ist der Umstand, dass Bund und Kanton Beiträge für die Freilegung respektive Renaturierung von Bächen ausrichten.

Im Zuge der Realisierung des Projektes „Rössler-Bodenacker“ drängt sich die Verlegung der grossen Transportleitung unserer Wasserversorgung auf, welche sich im Bereich des künftigen Baugebietes und des Weihers befindet. Zudem müssen dort Perimeterbeiträge abgeschrieben respektive Grundpfandverschreibungen gelöscht werden. Es ist keine direkte Erschliessung mehr ab dieser Hauptleitung vorgesehen.

Der Investitionsbedarf, der durch die Gemeinde zu tragen ist, stellt sich wie folgt dar:

2. Kostenschätzung der Investitionen zu Lasten der Gemeinde

	<u>Betrag Fr.</u>
Ersatz, Grösserdimensionierung Bachleitung „Dorfstrasse“	580'000
Trennbauwerk Kanalisation „Dorfstrasse/Bahnhofstrasse“	70'000
Bypassleitung Kanalisation „Dorfstrasse/Hardstrasse“	890'000
Bachleitung Richtung See bis Freilegung	360'000
Bachfreilegung ab „Kreuzacker“ bis Schwarzer AG mit Eindolung	1'200'000
Total Kanalisation, Bachfreilegung	3'100'000
<i>(Bundes- und Kantonsbeiträge für Gewässerbaumassnahmen sind nicht berücksichtigt.)</i>	
Verlegung Transportleitung Wasser in öffentliches Areal	200'000
Total Rahmenkredit 2	3'300'000

Man darf zuversichtlich sein, dass das Projekt „Bachfreilegung Kreuzacker“ ausserhalb des Planungsperrimeters (nach dem Seeabfluss) in der Landwirtschaftszone zustande kommt. Die betroffenen Grundeigentümer signalisieren Zustimmung und auch bei den kantonalen Bewilligungsinstanzen ist man gut unterwegs. Dennoch kann nicht restlos ausgeschlossen werden, dass dieses Vorhaben nicht zustande kommt. Diesfalls würde, um nicht das Projekt als Ganzes zu gefährden, auf eine Bachfreilegung nach dem See verzichtet. Es würde also der Bach ausserhalb des Planungsperrimeters in einer Kanalisation weggeführt. Der vorgesehene Investitionsbetrag von 1,2 Mio. wäre auch für diese Variante ausreichend.

Zusatzvereinbarung mit der Erbgemeinschaft Urs Bärtschi (Beilage 2)

Aus der besonderen Situation heraus, dass die Erbgemeinschaft Urs Bärtschi auf ihrer Parzelle GB Nr. 371 weiterhin Landwirtschaft betreiben wird, ist diese Parzelle auf Wunsch der Erbgemeinschaft der Reservezone zugewiesen worden. Die Parzelle verbleibt in einem Stück und wird im

Rahmen der Baulandumlegung zu Gunsten des Projektes Rössler-Bodenacker und einer möglichst grossen Nähe zum Pachtland (für die Viehhaltung) umgeformt.

Mit den Erben Urs Bärtschi wurde aus diesem Grund ergänzend zur Hauptvereinbarung vom 15. Mai eine Zusatzvereinbarung für den Fall einer späteren Einzonung getroffen. Vereinbarung und Zusatzvereinbarung sind durch die Erbengemeinschaft Urs Bärtschi unterzeichnet worden. Die Unterzeichnung gilt bis zur Gegenzeichnung durch die kommunalen Instanzen. Diese haben die Vereinbarung bis am 31. Dezember 2009 gegenzuzeichnen. Sie tritt nur in Kraft, wenn der Souverän dem Projekt „Rössler-Bodenacker“ zustimmt und die Hauptvereinbarung zustande kommt.

Der Inhalt der Zusatzvereinbarung betrifft im Wesentlichen die Kosten der Baulandumlegung. Diese werden erst im Falle einer dereinstigen Einzonung der Parzelle GB Nr. 371 fällig, und sind dann zumal 12 Monate nach Erlangung der Rechtskraft zu begleichen.

Weiter trägt die Erbengemeinschaft als Eigentümerin einer Landwirtschaftsparzelle keine Kosten der Nutzungsplanung und der Groberschliessung des Gestaltungsplangebietes „Rössler-Bodenacker“. Hingegen trägt sie bei einer allfälligen Einzonung die Kosten der Feinerschliessung vollumfänglich, dies allerdings unter Berücksichtigung der bislang als Bauzone ausgeschiedenen Teilfläche von GB 371 (Zustand vor der Ortsplanungsrevision 2009) sowie der bereits bezahlten Erschliessungskosten (Bahnhofstrasse).

Weiter ist die EWG Dulliken nicht berechtigt, die Parzelle GB Nr. 371 ohne das ausdrückliche schriftliche Begehren der Erbengemeinschaft eine Veränderung der Zonenzugehörigkeit zu veranlassen. Die Erbengemeinschaft kann, wenn besagte Parzelle nicht mehr landwirtschaftlich beansprucht wird (z.B. bei einer Aussiedlung des Hofes) der EWG ihren Wunsch um Umzonung unterbreiten. Die EWG erklärt sich diesfalls bereit, eine solche Zonenänderung im Rahmen einer gesamtkommunalen Zonenplanrevision zu prüfen.

Für die übrigen Grundeigentümer entfaltet diese Zusatzvereinbarung de facto keine Wirkung, weil der Kostenanteil der Erbengemeinschaft Urs Bärtschi unter Berücksichtigung der bereits früher mitgeteilten Gewährung eines Bonus für bestehende, erschlossene Wohnbauten vernachlässigbar gewesen und wegen der Zuweisung der Parzelle GB 371 zur Landwirtschaftszone ohnehin nicht zum Tragen gekommen wäre. Im Rahmen einer transparenten Kommunikation wird dieser Umstand jedoch offen deklariert.

Zusatzvereinbarung mit Manfred Lässig (Beilage 3)

Manfred Lässig hat das Grundstück GB Nr. 1244 mit dazugehöriger Liegenschaft erst während des Planungsprozesses zum Eigengebrauch erworben. Aufgrund der beschränkten Grösse des Grundstückes und des Eigengebrauchs steht diesem Grundeigentümer im Gegensatz zu den anderen Grundeigentümern kein veräusserbares Bauland zur Verfügung. Demzufolge hat Manfred Lässig als einziger beteiligter Grundeigentümer nicht die Möglichkeit, durch Veräusserung von Bauland einen Gewinn realisieren zu können und damit den Vorschuss zu tilgen. Die Gemeinde hat sich aus diesem Grund entschlossen, ihm in dem Sinne entgegenzukommen, dass dieser die dereinst fällig werdende Bevorschussung in ein festes, verzinsliches Grundpfand-Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren umwandeln kann, wodurch die Zahlungsfrist weiter erstreckt wird. Diese Zusatzvereinbarung tritt nur in Kraft, wenn der Souverän dem Projekt „Rössler-Bodenacker“ zustimmt und die Hauptvereinbarung zustande kommt.

Beurteilung des Projektes aus Sicht der Finanzkommission

In ihrer Beurteilung zu Handen des Gemeinderates beschrieb die Finanzkommission die zu erwartenden wiederkehrenden finanziellen Effekte und die Auswirkungen auf unsere Infrastruktur wie folgt:

Im neuen Quartier „Rössler-Bodenacker“ erwarten wir im Endausbau rund 250 zusätzliche Steuerzahlerinnen und -zahler. Legen wir ein durchschnittliches Steueraufkommen von Fr. 4'000 pro steuerpflichtige Person und Jahr zu Grunde, was als eher vorsichtige Schätzung angesehen werden darf, so kann Dulliken mit zusätzlichen Steuereinnahmen von insgesamt rund 1 Mio. Franken pro Jahr rechnen.

Im Bereich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung dürfen unsere Spezialfinanzierungen mit zusätzlichen Gebühren von jährlich gut Fr. 100'000 rechnen.

Insgesamt geht die Finanzkommission davon aus, dass nach Realisierung der Überbauung „Rössler-Bodenacker“ dem Finanzhaushalt der Gemeinde Dulliken jährlich rund 1,1 Mio. Franken an zusätzlichen Einnahmen zufließen werden.

Was die Auswirkungen des Bevölkerungswachstums auf unsere Infrastruktur betrifft, so geht die Finanzkommission fest davon aus, dass die vorhandene Infrastruktur (insbesondere unsere Schulinfrastruktur) vollumfänglich ausreichen wird, dass sich also kein Investitionsbedarf daraus ergeben wird. Sie weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Dulliken vor wenigen Jahren über 5200 Einwohnerinnen und Einwohner zählte also mehr als 500 mehr als heute und dass damals die öffentliche Infrastruktur genügte.

Aufgrund der höheren Einwohnerzahlen werden selbstverständlich gewisse Abgaben an den Kanton zunehmen. Per Saldo dürfen wir dank des neuen Wohnquartiers aber eine spürbare Steuerentlastung erwarten, dies in einer Grössenordnung von schätzungsweise 7 bis 11 Steuerpunkten.

Anträge

Der Gemeinderat hat sich an seiner Sitzung vom 7. September 2009 abschliessend mit dem Projekt auseinandergesetzt und folgende Beschlüsse gefasst:

Einstimmig und ohne Enthaltungen stellt der Gemeinderat der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Montag, 21. September 2009 wie folgt Antrag:

- **Es sei dem Projekt „Rössler-Bodenacker“ zuzustimmen.**
- **Es sei der Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Dulliken und den Grundeigentümern „Rössler-Bodenacker“ (Beilage 1) zuzustimmen und es sei der Zusatzvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Dulliken und der Erbgemeinschaft Urs Bärtschi (Beilage 2) zuzustimmen und es sei der Zusatzvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Dulliken und Manfred Lässig (Beilage 3) zuzustimmen und es seien diese drei Vereinbarungen unterzeichnen zu lassen.**
- **Es sei der Freilegung respektive der Eindolung des Mülibachs ausserhalb des Planungspersimeters im Bereich „Kreuzacker“ zuzustimmen und es sei der Gemeinderat zu ermächtigen, Landabtausche und Parzellen-Umformungen zu beschliessen und Vereinbarungen abzuschliessen oder alternative Lösungen zu treffen.**
- **Es sei der Gemeinderat zu ermächtigen, Entscheidungen zu treffen, die im Hinblick auf die Realisierung des Projektes „Rössler-Bodenacker“ notwendig erscheinen.**

Rahmenkreditbegehren 1

- Es sei ein Rahmenkredit in Höhe von brutto Fr. 4'900'000 für die Baulandumlegung, die Nutzungsplanung (Fr. 500'000), die Groberschliessung (Fr. 1'800'000) und die Gewässerbaumassnahmen (Fr. 2'600'000) zu sprechen.
- Es sei der Gemeinderat zu ermächtigen, die hierfür notwendigen Mittel zu beschaffen.
- Es sei der Gemeinderat mit dem Vollzug, der Überwachung und der Abrechnung zu beauftragen.
- Es seien die sich ergebenden Guthaben aus den Bevorschussungen in der Bilanz einzustellen.

Rahmenkreditbegehren 2

- Es sei ein Rahmenkredit in Höhe von Fr. 3'300'000 für den Leitungsbau und die Bachfreilegung ausserhalb des Planungssperimeters sowie für die Verlegung der Transportleitung der Wasserversorgung innerhalb des Planungssperimeters zu sprechen.
- Es sei der Gemeinderat zu ermächtigen, die hierfür notwendigen Mittel zu beschaffen.
- Es sei der Gemeinderat mit dem Vollzug, der Überwachung und der Abrechnung zu beauftragen.

Traktandum 3: Verschiedenes

Gemeindepräsident Theophil Frey wird die Versammlung über aktuelle Themen informieren, insbesondere über den Schlussbericht „Chancen und Risiken einer Fusion von Olten mit ihren Nachbargemeinden“.

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir bitten Sie höflich, den Anträgen des Gemeinderates zuzustimmen und danken für Ihr Interesse und die Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom 21. September 2009.

Namens des Einwohnergemeinderates Dulliken

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Dr. Theophil Frey

Andreas Gervasoni

Beilagen erwähnt