

Einwohnergemeinde Luterbach

Gemeinderatskommission

Protokoll der Sitzung vom 12. März 2018

Traktanden:

- 1. Traktandenliste**
- 2. Protokoll GRK 29.1.2018**
- 3. Ressort Bildung**
 - 3.1. Spielgruppe PLUS; Weiterführung im Schuljahr 2018/19: Entscheid
- 4. Ressort Finanzen**
 - 4.1. Erlass von Debitorenforderungen: Entscheid **(A)**
- 5. Ressort Hochbau**
- 6. Ressort Kultur/Jugend/Sport**
- 7. Ressort Planung/Umwelt**
 - 7.1. Öffentlicher Uferpark Attisholz Süd: Information
 - 7.2. Verkehrsmassnahmen Schulareal: 2. Lesung/Entscheid
 - 7.3. SBB-Tageskarten; Ankauf durch Einwohnergemeinde: Entscheid
 - 7.4. Privatstrassen; Prüfung zur Übernahme: Vorgehen/Entscheid
 - 7.5. Bachacker; Teilkonzept Landi und Wohnen in hoher Dichte: Zustimmung
- 8. Ressort Sicherheit**
- 9. Ressort Soziales**
- 10. Ressort Tiefbau**
- 11. Ressort Verwaltung**
 - 11.1. Restaurant THARAD; Gesuch um Finanzierung der Beschriftung: Entscheid
 - 11.2. Gewerbeverein Luterbach; Gesuch um Mitgliedschaft: Entscheid
 - 11.3. Mitteilungen
 - 11.4. Pendenzen/Termine
- 12. Verschiedenes**

A = Nicht öffentliches Geschäft

Gemeindeverwaltung, GR-Saal
6. Sitzung der Amtsperiode 2017/2021

2. Sitzung

18.30 – 21.00 Uhr

Anwesende

Gemeinderatskommission
CVP

Hediger Kurt
Höhle Therese
Ochsenbein Michael, Vorsitz
Rothenbühler Hans

FdP

Nussbaumer Jürg
Schläfli Hans Peter

SVP

Fischer Claire
Jacomet Pascal
Rutschmann Urs

ferner
18.30 – 19.00 Uhr
19.00 – 19.30 Uhr

Schwaller Thomas, Hochbauamt SO zu 7.1.
Kurtogullari-Rentsch Katrin, Schulleiterin

sowie als Zuhörer

Weber Benedikt, GR

Protokoll

Bianchi Ruedi, Gemeindeschreiber

Berichterstattung

Seiler Arnold

Presse

SZ

1. Traktandenliste

809.2018.03.12.K

Die Traktandenliste wird **genehmigt**.

2. Protokoll GRK 29.1.2018

810.2018.03.12.K

Das Protokoll der GRK-Sitzung vom 29.1.2018 wird **genehmigt**.

3. Ressort Bildung

3.1. Spielgruppe PLUS; Weiterführung im Schuljahr 2018/19: Entscheid

811.2018.03.12.K

Referentin: Katrin Kurtogullari-Rentsch, Schulleiterin

Ausgangslage

An der Gemeinderatssitzung vom 8.5.2017 hat der Gemeinderat eine zusätzliche Spielgruppenleiterin für die «Spielgruppe Plus» im Schuljahr 2017/18 bewilligt.

Seit dem 01.08.2017 wird in der Spielgruppe Luterbach eine Gruppe speziell für jene Kinder geführt, welche keine oder wenig Deutschkenntnisse haben. Die Gruppe wird von zwei Spielgruppenleiterinnen unterrichtet. Eine davon hat 2012 die Ausbildung als «Fachfrau Frühe Sprachförderung» abgeschlossen.

Die Kinder besuchen am Montagnachmittag die «Spielgruppe Plus» und an einem anderen Wochentag eine Spielgruppe in einer gemischten Kindergruppe.

Die Erfahrungen nach einem halben Jahr sind überaus positiv!

Es finden viele 1:1-Gespräche statt. Ein Grundwortschatz in deutscher Sprache wird aufgebaut, geübt und gefestigt.

Mit einfachen Spielen, Geschichten und Ritualen werden den Kindern mit Migrationshintergrund zudem wichtige Bausteine der Schweizer (Schul)-Kultur vertieft nähergebracht:

- Umgang miteinander (Begrüssung, Gesprächsregeln, Problemlösestrategien etc.)
- «Schweizer»-Werte (Pünktlichkeit, Zuverlässigkeit etc.)
- Einhalten von Regeln und Abmachungen
- Selbstständigkeit (Jacken und Schuhe selber anziehen, selber aufräumen etc.)
- Wichtiges rund ums Essen/Zvieri (Tischregeln, Gesprächskultur etc.)
- Gesundheit/Hygiene (Hände waschen, gesundes Zvieri etc.)
- Schweizer resp. Luterbacher Brauchtum (Räbeliechtliumzug, Chesslete, Chasperlitheater)

Neun Kinder aus verschiedenen Kulturen nutzen im Moment das Angebot der Spielgruppe Plus. Sie haben nach Einschätzung der Spielgruppenleiterinnen im Verlauf des ersten Semesters bereits grosse Fortschritte im sprachlichen Bereich erzielt. Durch die intensive Förderung in der Spielgruppe Plus tanken sie zudem Selbstvertrauen, welches ihnen hilft, in der gemischten Gruppe mit den anderen Kindern in Kontakt zu treten und Anliegen und Schwierigkeiten mit Hilfe des neu erworbenen Sprachschatzes zu lösen.

Auch der Aufbau einer erfolgreichen Zusammenarbeit mit den Eltern wird deutlich vereinfacht. Erste Erfahrungen zeigen, dass die Eltern sich am Montagnachmittag eher trauen, Fragen zu stellen und um Unterstützung zu bitten (z.B. beim Übersetzen von Elternbriefen).

Die Spielgruppenleiterinnen weisen zudem darauf hin, dass das Interesse der entsprechenden Eltern sehr hoch ist. Es ist ihnen ein wichtiges Anliegen, dass ihre Kinder schnell Deutsch lernen und sich in der hiesigen Kultur gut zurechtfinden und integrieren. Die Mehrheit nimmt jeweils aktiv und interessiert an den Anlässen der Spielgruppe teil.

Problemstellung

Die Spielgruppe Plus gibt es erst seit sieben Monaten. Die Zeit ist zu knapp, um eine mehrperspektivische, aussagekräftige Evaluation durchzuführen.

Ende März 2018 müssen die Anmeldungen für das Spielgruppenjahr 2018/19 versandt werden. Damit die Spielgruppe Plus auch im Schuljahr 2018/19 weitergeführt werden kann, braucht es die Bewilligung des Gemeinderates.

Erörterung

Im aktuellen Schuljahr sind 20 Kinder ohne oder mit wenig Grundkenntnissen der deutschen Sprache in die Spielgruppe eingetreten. Bei insgesamt 41 Spielgruppenkindern ist dies ein Anteil von fast 50%.

Die Herausforderung an die Spielgruppenleiterinnen ist im normalen Spielgruppenalltag bereits sehr hoch. Mehrere Kinder benötigen intensive Begleitung und Unterstützung. Für eine gezielte Sprachförderung und eine wirkungsvolle Integration der fremdsprachigen Kinder brauchen die Spielgruppenleiterinnen die nötigen Ressourcen.

Zusätzliche Kosten für die Gemeinde

Die zusätzlichen Lohnkosten für die zweite Lehrperson, die es für die «Spielgruppe Plus» erfordert, belaufen sich auf brutto Fr. 5'500 pro Jahr.

Die frühe Sprachförderung mit der «Spielgruppe Plus» ist aus Sicht der Schulleitung ein wichtiger Beitrag zur Chancengleichheit und der frühen Integration unserer fremdsprachigen Kinder. Sie ist überzeugt, dass sich diese Investition für alle mittelfristig auszahlt und nachhaltig grosse Wirkung erzielt.

Antrag: Weiterführung der «Spielgruppe Plus» im Schuljahr 2018/19

Die Schulleitung beantragt beim Gemeinderat, das Projekt «Spielgruppe Plus» für das Schuljahr 2018/19 zu bewilligen.

Eintreten ist unbestritten.

Diskussion

Kurt Hediger beurteilt die spezielle Spielgruppe grundsätzlich positiv, allerdings kritisiert er die Kostenentwicklung der zusätzlichen Angebote für ausländische Staatsangehörige. Dabei spricht er auch das mit Kosten verbundene Projekt „start.integration“ an. Als Vergleich verweist er auf Schweizer, die ausgewandert sind und im neuen Land wohl kaum solche Dienste beanspruchen können oder auf eine zunehmende Zahl von Familien mit finanziellen Problemen und dabei z.B. die Krankenkasse kaum zahlen können.

Auf seine Frage kann die Schulleiterin bestätigen, dass der notwendige Kredit von Fr. 5'500 für 2018 budgetiert wurde.

Sie bejaht auch die Frage von Urs Rutschmann nach einem Elternbeitrag, der Fr. 220 pro Quartal und Kind beträgt.

Auch Theres Höhle spricht die stets steigende finanzielle Belastung der Gemeinde an.

Für Gemeindepräsident Michael Ochsenbein sind die Ausgaben eine sinnvolle Investition, die sich mittel- und langfristig mehrfach auszahlen kann. Im Hinblick auf eine aussagekräftige Bilanz des Versuches unterstützt er den Antrag.

Laut der Schulleiterin liegen erste Erkenntnisse vor, wenn die Kinder in den Kindergarten kommen.

Die Gemeinderatskommission beschliesst (mit 8 : 0 Stimmen, bei 1 Enthaltung):

Das Projekt „Spielgruppe PLUS“ wird für das Schuljahr 2018/19 bewilligt.

- Schulleitung
- RL Bildung
- Finanzverwalter
- Akten 8

4. Ressort Finanzen

4.1. Erlass von Debitorenforderungen: Entscheid

812.2018.03.12.K - *Das Geschäft ist nicht öffentlich*

5. Ressort Hochbau

6. Ressort Kultur/Jugend/Sport

Es liegen keine Geschäfte und Informationen vor.

7. Ressort Planung/Umwelt

7.1. Öffentlicher Uferpark Attisholz Süd: Information

813.2018.03.12.K

Referent: *Thomas Schwaller, Hochbauamt Kanton Solothurn*

Herr Thomas Schwaller informiert über das Projekt und die Bauarbeiten Uferpark Attisholz Süd, dem Gelände auf dem Attisholz-Land, entlang der Aare.

Die Arbeiten für den öffentlichen Uferpark haben begonnen; das Projekt dürfte Ende 2018 grösstenteils realisiert sein. Aus Sicherheitsgründen müssen für die Dauer von 1 Jahr der Wanderweg und die Fussgängerbrücke gesperrt werden.

In weiteren Schritten will der Kanton die ehemalige Kantine zur Nutzung freigeben und die alte Kläranlage zu einem öffentlich nutzbaren Raum umgestalten. Geplant ist, die Anlagen im Frühjahr 2019 der Öffentlichkeit zu übergeben.

Auf Fragen aus der Ratsmitte erläutert der Referent die Notwendigkeit der Sperrungen, sichert aber zu, je nach baulicher Situation, Zugänge zu prüfen und die Sperrung allenfalls früher aufzuheben.

Gemeindepräsident Michael Ochsenbein hält fest, dass bisher ein schmaler Weg zur Verfügung stand und man nach einem Jahr der Sperrung über einen attraktiven, grosszügigen öffentlichen Raum verfügen kann.

Die Planunterlagen sind dem Protokoll im Anhang beigelegt.

- Planungs- und Umweltschutzkommission
- Baukommission (P, A)
- RL Planung/Umwelt
- Akten A, 21

7.2. Verkehrsmassnahmen Schulareal: 2. Lesung/Entscheid

643.7.2018.03.12.K

Referent: Reto Affolter, Büro WAM Planer und Ingenieure, Solothurn

Weiterberatung

Reto Affolter vom Büro WAM Planer und Ingenieure sowie Jürg Nussbaumer, Referent Planung und Umwelt präsentieren die anhand der 1. Lesung überarbeiteten Unterlagen zu den Verkehrsmassnahmen im Umfeld der Schulanlagen.

Zum Massnahmenpaket **stellt der Gemeinderat fest und beschliesst:**

1. Tempo 30

Die anlässlich der 1. Lesung unbestrittene Massnahme wurde neu auf den nördlichen Teil der Schulhausstrasse und im westlichen Bereich der Solothurnstrasse bis zur Einmündung des Fussweges Thalacker erweitert.

Auf Begehren von Hans Rothenbühler prüft das Büro WAM im Sinne einer Optimierung noch eine Verlängerung der Zone bis in den Bereich der Kreuzung mit der Poststrasse.

Entscheid für die Einführung der Tempo-30-Zone: Zustimmung mit 9 : 0 Stimmen.

2. Neugestaltung Parkplatz bei der neuen Turnhalle (Friedhofstrasse)

Die Massnahme mit dem Bau eines Fussweges von der Turnhallenstrasse zum Kindergarten zwischen der Turnhalle und der Parkfläche wird auf Fr. 52'000 veranschlagt.

Urs Rutschmann möchte mit Mergel anstelle von Asphalt eine Kostenreduktion erreichen.

Reto Affolter empfiehlt, an der vorgeschlagenen Lösung, bei der auch eine Entwässerung eingerechnet werden musste, festzuhalten. Er bezeichnet die gerechnete Ausführung als dauerhafter und mit weniger Unterhalt verbunden.

Entscheid für Neugestaltung gemäss Vorprojekt: Zustimmung mit 6 : 2 Stimmen bei 1 Enthaltung.

3. Massnahmen an der Solothurnstrasse

Auf die ursprüngliche „Bring- und Holzzone“ mit geschätzten Kosten von Fr. 46'000 wird verzichtet. An ihrer Stelle bevorzugt wird die Variante „Kurzparkzone“. Es handelt sich dabei um eine Blaue Zone mit 9 wechselseitig versetzten Parkfeldern. Eine solche Massnahme kann kostengünstig gebaut (und bei Bedarf auch wieder entsprechend abgebaut) werden, wird von der BSU für den Busverkehr akzeptiert und mit ca. Fr. 15'000 auch deutlich kostengünstiger.

Gemeindepräsident Michael Ochsenbein möchte auf Seite gegen das Schulhaus, im Ein- und Ausstiegsbereich der Parkflächen, ein Mergel- statt ein Asphaltbelag, um die Kosten zu senken.

Reto Affolter schätzt die Kostenreduktion auf ca. Fr. 3'000.

Entscheid für die Variante „Kurzparkzone“ (Ausführung im Randbereich Süd in Mergel mit Gesamtkosten von ca. Fr. 12'000): Zustimmung mit 9 : 0 Stimmen.

4. Halteverbote „Schülertransporte“

Als Variante zu den Fahrverboten mit „Zubringer gestattet“ für die Schulhaus-, die Turnhallen- und die Friedhofstrasse, erläutert Reto Affolter für diese Strassenzüge die offenbar neue Möglichkeit von einem Halteverbot, mit der Ergänzung „Schülertransporte“. Das würde zur Folge haben, dass die Elterntaxis im signalisierten Bereich nicht anhalten dürfen. Alle anderen Verkehrsteilnehmer wären von einer solchen Einschränkung nicht betroffen.

Kurt Hediger kann dieser Lösung zustimmen, sofern diese auch wie geschildert umgesetzt werden kann. Angesichts dieser Massnahme und der Beschränkung auf Tempo 30 können seiner Meinung nach die Fahrverbote für den fraglichen Bereich dann geprüft werden, wenn die beiden Regelungen bezüglich Elterntaxis und Fluchtverkehr ihre Wirksamkeit verfehlen sollten.

Planer Reto Affolter beurteilt diesen Vorschlag positiv.

Die GRK schliesst sich dieser Haltung an, wünscht aber vom Büro WAM eine Abklärung nach der rechtlichen Umsetzung dieser Halteverbote „Schülertransporte“.

Entscheid zu den Halteverboten mit Ergänzung „Schülertransporte“ für die Schulhaus-, die Turnhallen- und die Friedhofstrasse unter Vorbehalt der rechtlichen Abklärung: Zustimmung mit 9: 0 Stimmen.

5. Poller

a) Haupteingang Schulhaus

Die Pollerreihe vor dem Eingangsbereich zum Schulhaus (Turnhallenstrasse) ist unbestritten. Die Kosten werden auf Fr. 5'000 veranschlagt.

Entscheid: Zustimmung mit 8 : 0 Stimmen bei 1 Enthaltung.

b) Kindergarten

Die Schliessung der Zugänge zu den Kindergärten auf der Südseite (Entscheid vom 29.5.2017) wurde anlässlich der 1. Lesung aufgehoben.

Die GRK schliesst sich der Meinung von Hans Rothenbühler an, der auf die vorgeschlagene Erweiterung der Poller angesichts der geplanten Halteverbote verzichten möchte.

Entscheid: Auf eine Erweiterung der Pollerreihe wird mit 9 :0 Stimmen verzichtet.

6. Gartenstrasse

Die Gartenstrasse ist mit einem Fahrverbot mit „Zubringer gestattet“ zu versehen.

Entscheid: Zustimmung mit 9 : 0 Stimmen.

Weiteres Vorgehen

a) Kredit

Im Budget 2018 ist ein Kredit von Fr. 50'000 enthalten.

Die PUK wird beauftragt, der GRK das bereinigte Vorprojekt mit Gesamtkosten vorzulegen.

b) Beschlussfassung

Die GRK befindet anhand der bereinigten Unterlagen über eine Teil- oder Gesamtumsetzung.

Bei der Gesamtlösung ist über einen entsprechenden Nachtragskredit zu befinden.

Das Büro WAM wird beauftragt, für die zu beschliessenden und öffentlich auszuschreibenden Verkehrsmassnahmen den notwendigen Beschlussesentwurf auszuarbeiten.

- Planungs- und Umweltschutzkommission
- WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn
- RL Planung/Umwelt
- Akten 28, P/GR

7.3. SBB-Tageskarten; Ankauf durch Einwohnergemeinde: Entscheid

804.2.2018.03.12.K

Ausgangslage

Die Bürgergemeinde stellt noch bis Ende Februar 2019 2 SBB-Tageskarten Gemeinde (2. Klasse) zur Verfügung.

Der Verkauf zu Fr. 42 pro Einzelkarte erfolgt durch die Verwaltung der Einwohnergemeinde Luterbach (Reservation über Internet oder per Mail/Telefon; Bezug gegen Barzahlung am Schalter).

Die Gemeinderatskommission (GRK) hat am 19.2.2018 Kenntnis davon genommen, dass die Bürgergemeinde, die beiden Tageskarten ab März 2019 nicht mehr zur Verfügung stellt. Dabei wurde von Hans Rothenbühler ein Ankauf der 2 Karten durch die Einwohnergemeinde beantragt.

Die SBB bieten die Einzel-Tageskarten zum Preis von Fr. 75 an, allerdings nur in Verbindung mit dem Halbtaxabo. Zudem gibt es SBB-Spartageskarten, die max. 1 Monat voraus gekauft werden können. Der Tiefstpreis für die 2. Klasse (1 Monat voraus, dann steigt der Preis) liegt bei Fr. 29 mit und Fr. 52 ohne Halbtaxabo. Die Karten werden nicht zurückgenommen.

Ankauf der SBB-Tageskarte Gemeinde für 1 Jahr (365 Karten):

Der Preis beläuft sich auf Fr. 14'000, also bei 2 Gemeindekarten auf Fr. 28'000.

Die Auslastung lag in den Jahren 2016 und 2017 bei 94 %.

Die ungedeckten Kosten betragen 2016 Fr. 1'514 und 2017 Fr. 1'102.

Nicht beziffert ist der Verwaltungsaufwand, der sich auf ca. 5 – 10 % Stellenprocente beläuft.

Der Gemeindepräsident stellt drei Möglichkeiten zur Diskussion:

1. Nichts unternehmen und die Tageskarten auslaufen lassen.
2. Anstelle der Bürgergemeinde erwirbt die Einwohnergemeinde beiden Karten und verkauft diese wie bisher.
3. Schalter als Vorzeigeeinrichtung ausbauen („Kiosk“ – Ausbau des Angebotes, so können z.B. bei der Verwaltung neu Marken und Bänder für diverse Entsorgungen bezogen werden).

Eintreten ist unbestritten.

Diskussion

Hans Rothenbühler sieht im Angebot ein Bedürfnis, insbesondere für ältere Personen. Kurt Hediger schliesst sich dieser Haltung an, sofern die Abgaberichtlinien und der Preis noch geregelt werden.

Hans Peter Schläfli verweist auf die ungedeckten Kosten aus Verkauf und durch den fehlenden Beitrag der Bürgergemeinde an die Verwaltungskosten (Anmerkung: Fr. 3'000/Jahr) und erinnert an die heutige Diskussion um die Kosten für die Spielgruppe. Er stellt sich deshalb gegen eine Weiterführung der Tageskarten.

Die Gemeinderatskommission beschliesst (mit 6 : 3 Stimmen):

Die Einwohnergemeinde erwirbt ab 2019 2 Tageskarten SBB „Gemeinde“ und verkauft diese durch die Verwaltung.

Die bestehenden Richtlinien sind der GRK zur Prüfung vorzulegen.

Dabei legt diese auch den Verkaufspreis fest.

- Verwaltung (GS, AG Web)
- RL Planung, Umwelt
- RL Verwaltung
- Akten 28, P/GR

7.4. Privatstrassen; Prüfung zur Übernahme: Vorgehen/Entscheid

814.2018.03.12.K

Ausgangslage

Urs Rutschmann hat folgenden Antrag eingereicht:

„Es soll überprüft werden, welche Privatstrassen nach den Kriterien des kantonalen Rechts in den öffentlichen Strassen- und Baulinienplan zu übernehmen sind.

Beim Blumenweg soll weiter geprüft werden, ab welchem Zeitraum diese übernommen werden kann. Es werden seit Jahren für den Blumenweg öffentliche Unterhalt- und Dienstleistungen erbracht welche für diese Privatstrasse nicht zu leisten sind.

Beim Blumenweg ist noch eine andere nicht gelöste Situation: Die Strasse ist im öffentlichen Strassen- und Baulinienplan, was der jetzigen Situation nicht entspricht.

Es sind noch weitere Privatstrassen welche öffentliche Dienstleistungen erhalten. Auch diese sind zu prüfen und anzupassen (Gleichbehandlung).

Es sollten alle Privatstrassen in Luterbach überprüft werden, um zu sehen ob diese ev. von öffentlichem Interesse sind, sei dies als Durchgangswege oder für Fussgänger und die Post. Wenn dem so ist, sollte für diese Wege eine einfache Übernahme mit einem kleinen Unterhalts- und Dienstleistungspaket für die Sommer- und Wintermonate erfolgen.

Es soll bis Herbst 2018 ein Zeitplan erstellt werden, wo ersichtlich ist, bis wann was erledigt wird.“

Eintreten ist unbestritten.

Die Gemeinderatskommission beschliesst (einstimmig):

Das Geschäft wird an die Planungs- und Umweltschutzkommission überwiesen und soll im Rahmen der Ortsplanungs-Revision geprüft werden.

- Planungs- und Umweltschutzkommission
- Baukommission (P, A)
- WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn
- RL Planung/Umwelt
- Akten 28

7.5. Bachacker; Teilkonzept Landi und Wohnen in hoher Dichte: Zustimmung

593.3.2018.3.12.K

Ausgangslage / Chronologie

- 1) Mit RRB vom 20.4.2010 wurde der Gestaltungsplan «Bachacker» mit Sonderbauvorschriften (Projekt Lidl Schweiz) über die Parzelle GB Nr. 2511 genehmigt.
- 2) Per August 2014 hatte die LANDI RESO für die Parzelle GB Nr. 2511 im Gebiet «Bachacker» eine Nutzungsstudie ausgearbeitet (Entwurf Nutzungsstudie vom 29.8.2014). Die vorgesehene Nutzung umfasste einen Verkaufsladen mit Innen- und Aussenverkauf, eine Tankstelle mit Shop und optional eine Autowaschanlage. Ergänzt wurde das mehrheitlich eingeschossige Vorhaben gegenüber dem Blumenweg mit einer darüber angeordneten, 6-geschossigen Wohnnutzung.
An seiner Sitzung vom 22.9.2014 beriet der Gemeinderat über die Nutzungsstudie der Landi. Er begrüßte das Projekt, da es gegenüber dem früheren «Lidl-Projekt» einen besseren Nutzungsmix aufwies und durch die vorgesehene Wohnnutzung dem Zweck der «Mischzone» gerecht wurde. Er äusserte sich insbesondere für die Durchsetzung der in dieser Zone vorgesehenen Mischnutzung für Gewerbe und Wohnen.
- 3) Am 27.6.2015 reichte die Landi eine Änderung des Gestaltungsplans «Bachacker» ein. Die Änderung bezweckte die Errichtung eines Detailhandelsgeschäfts mit ergänzenden Nutzungen (Aussenverkauf, Tankstelle, Waschanlage, Lager), jedoch keine Wohnnutzung.
- 4) Gemäss § 47 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) kann ein Gestaltungsplan nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer vom Gemeinderat aufgehoben werden, wenn innert 5 Jahren seit Inkrafttreten des Gestaltungsplans nicht in wesentlichem Umfang mit dessen Verwirklichung begonnen wurde.
An seiner Sitzung vom 7.9.2015 beschloss der Gemeinderat Luterbach einstimmig, den Gestaltungsplan «Bachacker» (Projekt Lidl Schweiz) aufzuheben. Mit RRB Nr. 2016/67 vom 19.1.2016 erlangte die Aufhebung Rechtskraft.
- 5) Die Planungs- und Umweltschutzkommission (PUK) beriet an ihren Kommissionssitzungen vom 29.09.2015 und 13.10.2015 über die von der Landi eingereichte Gestaltungsplanänderung. Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom 07.09.2015 bezüglich Aufhebung des Gestaltungsplans «Bachacker» musste die Eingabe der Landi als neuer, ordentlicher Gestaltungsplan behandelt werden.
An der Gemeinderatssitzung vom 26.10.2015 informierten die Herren Urs Zuber und Alfred Laffer (Präsident resp. Geschäftsführer der LANDI RESO) über die Prüfung der Anliegen der Gemeinde (Realisierung Wohnnutzung). Keine der geprüften Varianten habe demnach zu einer machbaren, wirtschaftlichen Lösung geführt. Weiter hätten Gespräche mit den Landeigentümern der angrenzenden Parzelle über einen Nutzungstransfer stattgefunden. Diese seien aber ebenfalls ohne positives Ergebnis geblieben.
Der Gemeinderat beschloss nach eingehender Diskussion, auf den Gestaltungsplan der LANDI RESO nicht einzutreten und an der Durchsetzung eines Wohnanteils festzuhalten.

- 6) Gemäss § 23 Abs. 1 PBG kann der Gemeinderat bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festlegen, in denen keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen.
An seiner Sitzung vom 29.8.2016 erliess der Gemeinderat für das Gebiet «Bachacker» für die Dauer von max. 5 Jahren eine Planungszone nach § 23 PBG. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision soll geprüft werden, ob die heutige Gewerbezone Gb mit Wohnnutzung noch die richtige Nutzungsart und –dichte darstellt oder ob eine Änderung angezeigt ist. Zur Sicherung dieser Absichten wurde die Planungszone erlassen.
- 7) Nach Beschluss der Planungszone «Bachacker» durch den Gemeinderat und deren Publikation im amtlichen Azeiger fanden mehrere Gespräche zwischen Gemeindevertretern, Vertretern der LANDI RESO sowie dem neuen Grundeigentümer der Parzelle GB Nr. 2611 statt. Im Sinne einer Voranfrage wünschten die beiden Grundstückbesitzer Auskunft darüber, ob im Perimeter der Planungszone «Bachacker» weiterhin Gewerbenutzungen zulässig sein sollen oder ob diese künftig ausgeschlossen seien. Zudem interessierte sie, ob im Falle der Zulässigkeit einer Gewerbenutzung, eine räumliche Trennung im Sinne von reinem Gewerbe resp. Wohnen in hoher Dichte denkbar wäre.
Die PUK beriet die denkbaren und möglichen Nutzungsarten, -dichten und -verteilungen im Gebiet Bachacker. Aus ihrer Sicht können sowohl Mischformen als auch reine Gewerbenutzungen in Kombination mit einer hohen Dichte an Wohnen in Betracht gezogen werden. Die Verteilung und die Anordnung der beiden Nutzungsarten sowie die zulässigen Nutzungsmasse seien aber zwingend in einem Gestaltungsplanverfahren über beide existierenden Parzellen zu klären. Gleichzeitig sei gestützt darauf die neue Zonierung festzulegen.
An seiner Sitzung vom 26.9.2016 beschloss der Gemeinderat, dass im Perimeter der Planungszone «Bachacker» Gewerbenutzungen weiterhin möglich seien; vorausgesetzt, im selben Gebiet werde Wohnen in hoher Dichte realisiert. Zudem sei für den gesamten Perimeter zwingend ein Teilzonen- und Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die zulässigen Nutzungen aufeinander abstimmt.
- 8) Am 30.9.2016 trat die Planungszone «Bachacker» in Kraft. Während deren Auflage gingen keine Einsprachen ein.
- 9) An der Sitzung der PUK vom 21.11.2017 präsentierte Hugo Schumacher, beauftragter Architekt des Landeigentümers von Parzelle GB Nr. 2611 (Peter Schneitter, Langendorf), ein Nutzungskonzept mit Wohnen in hoher Dichte über besagte Parzelle.
Die Planung sieht eine Wohnüberbauung mit insgesamt 74 Wohneinheiten vor. Das Gebäude erinnert an eine Blockrandbebauung, verfügt über einen Innenhof und steht auf einem etwas leicht vom Terrain abgehobenen Sockel. Gegenüber der Lachen-Rütti und der Parzelle der Landi sind schmale, 4-geschossige Einheiten mit Attika geplant. Die Wohnungen gegenüber der Kantonsstrasse und der Bahnlinie weisen einen dem Lärmschutz angepassten Grundriss auf. Gegenüber dem Blumenweg ist ein 8-geschossiger Riegel mit Attika und grösseren Wohnungen vorgesehen. Eine Zufahrt in die Tiefgarage (2 UG) erfolgt ab dem Blumenweg. Entlang dem Dorfbach verbindet ein öffentlicher Weg die Lachen-Rütti mit dem Blumenweg. Bezüglich Geschossigkeit orientiert sich die geplante Überbauung an derjenigen am Blumenweg.

Die PUK stellt fest:

Seit Oktober 2016 wurde die Parzelle GB Nr. 2611 intensiv beplant und es wurden verschiedene Überbauungsstudien ausgearbeitet. Es fanden diverse Gespräche zwischen den beiden Grundeigentümern der Parzellen im «Bachacker» statt, um die Möglichkeiten für ein gemeinsames über das gesamte Gebiet stimmiges Nutzungs- und Baukonzept auszuloten und Synergien zu erkennen. Leider konnten sich die beiden Parteien in keiner Art und Weise auf ein Gesamtkonzept einigen, so dass weiterhin zwei eigenständige Projekte vorliegen. Diese erscheinen zwar einzeln prinzipiell umsetzbar, in Kombination aber weisen sie noch ungelöste Konflikte und damit Abstimmungsbedarf auf.

Das Projekt über die Parzelle GB Nr. 2611 wurde vorher unter Punkt 9 beschrieben.

Das Projekt über die Parzelle GB Nr. 2511 sieht zurzeit die Erstellung einer Landi gemäss der Eingabe vom 27.6.2015 vor (vgl. Punkt 3), allerdings ergänzt mit insgesamt 8 Wohneinheiten in einem zweiten und dritten Obergeschoss auf der Hallenostseite der Landi (Pläne vom 24.10.2016). Gestützt auf die Beschlüsse gemäss Ausgangslage/Chronologie und im Sinne der Erwägungen stellt die PUK dem Gemeinderat vier Anträge zum weiteren Vorgehen.

Eintreten ist unbestritten.

Diskussion

Gemeindepräsident Michael Ochsenbein verweist auf die positive informelle Stellungnahme der Gemeinderatskommission an ihrer Sitzung vom 29.1.2018, die sich auf die von den Architekten für die beiden Grundstücke aufgezeigten Lösungen mit einem hohen Synergiepotential bezog. Mit Befremden stellt der Gemeindepräsident nun fest, dass einer der Projektanten die konstruktiven Vorschläge ignoriert.

Planungspräsident Jürg Nussbaumer bedauert, dass die Landi unabhängig einen eigenen Gestaltungsplan eingeben will und somit die angestrebte Verzahnung der beiden Grundstücke verhindert.

Aufgrund dieser Ausgangslage und die Anträge der PUK sowie nach kurzer Diskussion

beschliesst die Gemeinderatskommission (einstimmig):

1. Die GRK erachtet es als einen denk- und gangbaren Weg, anstelle eines Gestaltungsplans über den gesamten Perimeter, zwei getrennte Gestaltungspläne zu behandeln. Voraussetzung dafür ist, dass eine zeitgleiche Eingabe zweier abschliessend aufeinander abgestimmter Gestaltungspläne erfolgt.
2. Auf die Eingaben abgestimmt ist ein Teilzonenplan für das Gebiet «Bachacker» zu erarbeiten, welcher schliesslich die Planungszone aufhebt.
3. Die GRK stimmt dem Nutzungskonzept für die Parzelle GB Nr. 2611 mit Wohnen in hoher Dichte grundsätzlich zu. Gestützt darauf kann in der Folge ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ausgearbeitet werden.

4. In Kombination mit dem vorgelegten Nutzungskonzept mit Wohnen in hoher Dichte auf Parzelle GB Nr. 2611 kann der Gemeinderat einer reinen Gewerbenutzung auf Parzelle GB Nr. 2511, wie sie im Gestaltungsplan-Entwurf vom 17. Juni 2015 vorgelegt wurde, im Grundsatz zustimmen.

- Planungs- und Umweltschutzkommission
- LANDI RESO, Poststrasse 1, 4502 Solothurn
- Peter Schneitter, Industriestrasse 6, 4513 Langendorf
- RL Planung/Umwelt
- WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn
- Baukommission (P, A)
- Akten 21, P/GR

8. Ressort Sicherheit

9. Ressort Soziales

10. Ressort Tiefbau

Es liegen keine Geschäfte und Informationen vor.

11. Ressort Verwaltung

11.1. Restaurant THARAD; Gesuch um Finanzierung der Beschriftung: Entscheid

11.2. Gewerbeverein Luterbach; Gesuch um Mitgliedschaft: Entscheid

Die Geschäfte 11.1. und 11.2 werden aus zeitlichen Gründen an der nächsten Sitzung beraten.

11.3. Mitteilungen

815.2018.03.12.K

Die Gemeinderatskommission nimmt Kenntnis von folgenden Mitteilungen:

1. Heilpädagogisches Schulzentrum Solothurn, Einladung zu den Tagen der offenen Schule
2. Bau- und Justizdepartement Solothurn; Info zur Verkehrsbeschränkung Emmenbrücke
3. AVT und so!mobil; Broschüre „Mobil in der Region Solothurn“
4. Blumenhaus Buchegg; Nachfolgeregelung in der Institutionsleitung
5. Perspektive; Einladung zum Jubiläum „20 Jahre Perspektive“
6. Kontexplan; Dr. Boris Szépal neues Mitglied in der Geschäftsleitung
7. GA Weissenstein; Information zur positiven Kundenentwicklung
8. Standortförderung espaceSOLOTHURN; Namenswechsel (vormals Innostep)
9. Amt für Wirtschaft und Arbeit SO; Betriebsbewilligung für Gasthof Rössli
10. Standortförderung espaceSOLOTHURN; Neugründer Challenge 2018
11. Verband Solothurner Einwohnergemeinden; Demission Kuno Tschumi als Präsident
12. 3 Werbe-Flyer und Infos

11.4. Pendenzen/Termine

816.2018.03.12.K

Der Gemeindepräsident wird die Pendenzenliste aufgrund der heutigen Entscheide dem Gemeinderat aktualisiert vorlegen.

12. Verschiedenes

Das Wort wird nicht verlangt.

Für die Gemeinderatskommission Luterbach

Ruedi Bianchi, Gemeindeschreiber