



**Egerkingen**  
Vielseitig. Zentral.

## **Einladung**

**zur**

**ausserordentlichen Gemeindeversammlung**

**vom**

**Montag, 22. März 2021, 19.30 Uhr**

im Gemeindesaal der Mehrzweckanlage Mühlematt

Bericht und Anträge des Gemeinderates

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Der Gemeinderat lädt Sie herzlich ein zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Montag, 22. März 2021.

Die Gemeindeversammlung ist öffentlich. Stimmberechtigt sind alle in Egerkingen wohnhaften stimmberechtigten Schweizerinnen und Schweizer.

Der Bericht und die Anträge des Gemeinderates sowie das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2020 liegen vom 12. – 22. März 2021 auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf und können auch in gedruckter Form bezogen werden. Gleichzeitig sind diese auf [www.egerkingen.ch](http://www.egerkingen.ch) online verfügbar. An der Versammlung werden keine Unterlagen abgegeben.

Bitte beachten Sie das Schutzkonzept der Einwohnergemeinde Egerkingen, welches für die Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen gilt. Sie finden dieses auf [www.egerkingen.ch](http://www.egerkingen.ch). Für die Gemeindeversammlung gilt eine **Maskenpflicht**, Masken werden vor Ort unentgeltlich abgegeben.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns auf Ihre Teilnahme.

EINWOHNERGEMEINDE EGERKINGEN  
Der Gemeinderat

## **Traktanden**

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler, Genehmigung der Traktandenliste
2. Teilrevision des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren:  
Vorlage und Genehmigung
3. Investitionsvorhaben «Erstellung eines Kindergarten-Provisoriums»,  
Kreditbedarf CHF 550'000.–: Vorlage und Genehmigung
4. Investitionsvorhaben «Kauf von GB Egerkingen Nr. 1765 (Neumatten)»,  
Kreditbedarf CHF 4'000'000.–: Vorlage und Genehmigung
5. Verschiedenes

## 1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler, Genehmigung der Traktandenliste

---

Einleitung und Vorwort der Gemeindepräsidentin

## 2. Teilrevision des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren: Vorlage und Genehmigung

---

Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurden u.a. zwei Gebiete einer neuen Zone zugeteilt: Das Alters- und Pflegeheim GAG wurde samt den Mehrfamilienhäusern und dem Gesundheitszentrum der «Sonderzone Alterszentrum» zugeteilt, das Gebiet Chrüzli- und Höchenacker der «Mischzone Arbeiten». Bei diesen beiden Zonen werden die Grundgebühren Abwasser und Wasser gemäss § 14 des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren nach der zonenengewichteten Fläche (ZGF) berechnet. Bei reinen Wohnnutzungen, welche ihre Grundgebühren nach Wohneinheit zu begleichen haben, führt die ZGF-Berechnungsart zu offensichtlichen Diskrepanzen. Davon betroffen sind insgesamt 75 Wohnungen und 5 Einfamilienhäuser.

Mit Ergänzung von § 9 des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren mit Abs. 1<sup>bis</sup> erhält der Gemeinderat die Kompetenz, in solchen Fällen die Grundgebühren der tatsächlichen und langjährigen Nutzung anzupassen:

### § 9 Kostendeckung und Verursacherprinzip

#### **Abs. 1<sup>bis</sup> (neuer Absatz)**

Führt die Bemessung der Gebühren gemäss § 14 im Einzelfall zu offensichtlich unverhältnismässigen Beträgen, die insbesondere mit der tatsächlichen und langjährigen Nutzung zusammenhängen, kann der Gemeinderat die Gebühren der tatsächlichen Nutzung anpassen.

Des Weiteren hat sich bei mehreren Erschliessungsbeitragsverfahren gezeigt, dass bei Ausbau, Ersatz oder Korrektur bestehender Verkehrsanlagen – je nach Auslöser dieser Strassen-, Wasser- und Abwassersanierungen oder Neubauten – alle betroffenen Liegenschaften undifferenziert belastet werden. Zwar verfügt der Gemeinderat gemäss § 5 Abs. 2 des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren bereits heute über die Kompetenz, im Einzelfall die in § 5 Absatz 1 festgesetzten Beiträge zu ermässigen, wenn bereits Beiträge geleistet wurden. Damit diese Ermässigungen künftig aber nicht nur nach Ermessen des Gemeinderates gesprochen werden, sondern im Sinne der Rechtsgleichheit in allen Beitragsverfahren die gleichen Ermässigungen zur Anwendung gelangen, drängt sich eine Anpassung von § 5 Abs. 1 und 2 auf. Neu werden die Beiträge an Sammel- und Erschliessungsstrassen nach § 5 Abs. 1 Bst. b und c erhöht, im Gegenzug werden in Abs. 2 die Ermässigungen bei Ausbau, Ersatz oder Korrektur bestehender Bauten verbindlich geregelt:

### § 5 Erschliessungsbeitragsansätze

Abs.	Text heute	Text nach Teilrevision
<b>1</b>	Die Beiträge betragen für:	Die Beiträge betragen für:
	a) Hauptverkehrsstrasse: 60 % der Kosten des Gemeindeanteils	a) unverändert
	a) Sammelstrassen: 60 % der Kosten	b) Sammelstrassen: 80 % der Kosten
	c) Erschliessungsstrassen: 80 % der Kosten	c) Erschliessungsstrassen: 100 % der Kosten
	d) Fusswege: Es werden keine Beiträge erhoben	d) unverändert
<b>2</b>	Bei Ausbau, Ersatz oder Korrektur bestehender Verkehrsanlagen kann der Gemeinderat im Einzelfall die in Absatz 1 festgesetzten Beiträge ermässigen. Dabei ist zu berücksichtigen, ob bereits Beiträge geleistet wurden.	Bei Ausbau, Ersatz oder Korrektur bestehender Verkehrsanlagen ermässigt der Gemeinderat die Beiträge gemäss Abs. 1 wie folgt:  a) bestehende Bauten, welche noch nie Beiträge bezahlt haben: 25 % b) bestehende Bauten, die bereits Beiträge geleistet haben: 50 %

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Teilrevision des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, welche eine Anpassung von § 5 Abs. 1 und 2 sowie die Ergänzung von § 9 mit Abs. 1<sup>bis</sup> vorsieht, mit Inkrafttreten per 22.03.2021 zu genehmigen.

### 3. Investitionsvorhaben «Erstellung eines Kindergarten-Provisoriums», Kreditbedarf CHF 550'000.-: Vorlage und Genehmigung

Nach dem Pensenantrag der Schulleitung muss für das Schuljahr 2021/ 2022 eine zusätzliche Klasse in der Unterstufe (1./2. Klasse) sowie ein zusätzlicher Kindergarten eröffnet werden. Dies aufgrund der regen Bautätigkeit und des grossen Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren. Da die Platzverhältnisse in den beiden Schulanlagen Kleinfeld und Mühlematt ausgeschöpft sind, hat der Gemeinderat die Kommission für öffentliche Bauten damit beauftragt, ein Provisorium für 2 Klassen zu organisieren. Vorgesehen ist, im Provisorium zwei Kindergärten einzurichten und im Gegenzug einen der heutigen Kindergärten in einen Klassenraum umzuwandeln.

Nach einer durchgeführten Standortevaluation stellte sich die Fläche südlich vom Spielplatz Zebra als geeignetster Standort für das Schulraumprovisorium heraus. Dies auch wegen der direkten Anbindung zum Spielplatz, müssen doch so nicht auch noch zusätzliche Aussenflächen geschaffen werden. Das Konzept sieht vor, mittels eines Container-Provisoriums die notwendigen Räumlichkeiten für zwei Kindergärten mit Gruppenräumen, Garderobe, WC-Anlagen und Nebenräumen zu erstellen.



Der Standort wird ausdrücklich als Provisorium ausgelegt. Mit der laufenden Schulraumplanung müssen sämtliche erforderlichen Räumlichkeiten für den künftigen Schulbetrieb abgedeckt werden. Der Standort des Provisoriums eignet sich nicht für dauerhaften Schulraum.

Die Kosten für den Erwerb einer Containeranlage mit allen Vorbereitungsarbeiten (Erschliessung Werkleitungen, Foundationen etc.) sowie die technischen Installationen wie Heizung und Elektroanlagen betragen insgesamt rund CHF 500'000.–. Zusätzlich ist für die Möblierung der Anlage noch ein Betrag von CHF 50'000.– vorgesehen.

Gegenüber der Miete eines Provisoriums verschiebt sich das Kostenverhältnis bereits ab einer Zeitdauer von rund 2 Jahren zugunsten des Erwerbs der Anlage.

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Investitionsvorhaben «Erstellung eines Kindergarten-Provisoriums» zuzustimmen und den dafür nötigen Kredit von CHF 550'000.– zu genehmigen.

#### **4. Investitionsvorhaben «Kauf von GB Egerkingen Nr. 1765 (Neumatten)», Kreditbedarf CHF 4'000'000.–: Vorlage und Genehmigung**

---

Seit gut zwei Jahren beschäftigt sich der Gemeinderat mit einem möglichen Kauf des Grundstücks Neumatten, einer unüberbauten Parzelle zwischen der Neumatt- und der Bannstrasse, südlich der Dünnern. Im Dezember 2018 und Januar 2019 reichte der Eigentümer ein konkretes Verkaufsangebot ein, welches der Gemeinderat an mehreren Sitzungen beraten hat. Am 10.02.2021 fiel nun der Entscheid, der a.o. Gemeindeversammlung vom 22.03.2021 den Kauf des Grundstücks für 4 Mio. Franken zu beantragen. Der Antrag basiert auf dem Bruttoverbuchungsprinzip; auf dem Grundstück lasten noch gestundete Erschliessungsbeiträge in der Höhe von CHF 462'324.–, d.h. es fliessen netto CHF 3'537'674.–, insofern die Gemeindeversammlung dem Kreditbegehren zustimmt.

Das Grundstück Neumatten wurde im Zuge der Ortsplanungsrevision 2014 von der Landwirtschaftszone rechtsgültig und somit Grundeigentümer verpflichtend in die Zone für «Öffentliche Bauten» (öBA) eingezont. Mit Einzonung eines Grundstücks in diese Zone signalisiert eine Gemeinde grundsätzlich ihr Interesse daran, wobei kein unmittelbarer Bedarf bestehen muss. Eine Gemeinde darf und soll mittel- bis langfristig agieren, wobei das Bundesgericht in mehreren Entscheiden die Langfristigkeit bis zu einem Zeithorizont von 30 Jahren sah.

Die Zuweisung eines Grundstücks in die öBA hat für den Grundeigentümer nicht nur eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Folge, sondern auch ein Bauverbot für private Bauten und Anlagen. Gemäss § 34 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG (BGS 711.1) dürfen auf Grundstücken in der öBA nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten erstellt werden.

Das Planungs- und Baugesetz hält aber auch fest, dass in die öBA eingeteilte Grundstücke, die noch nicht im Eigentum des Gemeinwesens sind, von diesem zu erwerben sind. Andernfalls kann der Eigentümer nach Ablauf einer vom ihm angesetzten Frist von 5 Jahren verlangen, dass das Grundstück einer anderen Zone zugeteilt wird. Die Hürden hierfür dürften allerdings hoch sein. Sollte der Kanton einer solchen Zonenplanänderung zustimmen, wäre die Gemeinde verpflichtet, für das wegfallende Gebiet, sprich rund 13'900 m<sup>2</sup>, Ersatz zu schaffen.

##### *Was darf in der Zone öBA gebaut werden?*

Schulen, Mehrzweckhallen, Gemeindeverwaltungen, Spitäler, Polizeiposten, Feuerwehrmagazine, Werkhöfe, Spiel- und Sportplätze, öffentliche Plätze, Friedhöfe, Bushaltestellen, Wendepunkte etc., aber auch Bauten von privaten Institutionen, die öffentliche Aufgaben erfüllen, wie z.B. Alters- und Pflegeheime, und Bauten von öffentlich-rechtlich anerkannten Religionsgemeinschaften, im Kanton Solothurn sind dies die römisch-katholische, die evangelisch-reformierte sowie die christkatholische Kirche.

In der Zone öBA nicht zugelassen sind Wohnungen oder Gewerbebetriebe.

##### *Warum ein Kauf?*

Mit Zuweisung der Neumatten in die öBA hat die Gemeinde signalisiert, dass sie an diesem Grundstück interessiert ist. Entscheidet sie sich gegen einen Kauf, d.h. lehnt die GV einen entsprechenden Investitionskredit ab, kann der Grundeigentümer wie eingangs erwähnt eine Umzonung beantragen. Die Hürden hierfür sind, wie ebenfalls bereits erwähnt, hoch. Sollte der Kanton einer Zonenplanänderung zustimmen, müsste die Gemeinde ein ebenso grosses Grundstück als Ersatz für die öBA finden, was sehr schwierig sein dürfte. Es besteht die Gefahr, dass die Neumatten konsequenterweise wiederum der Landwirtschaftszone zugewiesen werden müsste, womit das Gemeinwesen entschädigungspflichtig würde.

Nebst diesen Erwägungen sprechen für einen Kauf der Neumatten aus Sicht des Gemeinderates insbesondere auch:

- die Lage: Für die Einwohnergemeinde handelt es sich um ein strategisch wichtiges Grundstück. Die Neumatten wird, einmal überbaut, prägend für das Ortsbild sein. Als Eigentümerin kann die Einwohnergemeinde direkten Einfluss darauf nehmen, was und in welcher Form und Grösse am betreffenden Standort gebaut wird.
- die geplanten Massnahmen zum Hochwasserschutz und zur Revitalisierung der Dünnern: Gemäss rechtsgültigem Zonenplan ist bereits ein 30 m breiter Streifen der Neumatten für eine Renaturierung ausgeschieden, d.h. in diesem Bereich wird nach 2030 eine Uferlandschaft entstehen.
- der Wunsch der Vereine nach einer polyvalenten Halle; diese könnte ggf. auch durch einen privaten Investor finanziert und betrieben werden.
- die Überlegungen der Arbeitsgruppe, welche sich im 2020 mit der Schulraumplanung und der langfristigen Weiterentwicklung des Mühlemattareals befasste, sowie der Begleitgruppe, welche sich aktuell mit diesem Thema auseinandersetzt.
- die wachsende Skepsis der Bevölkerung gegenüber grossen Wohnüberbauungen.

*Welche Auswirkungen hat der Landkauf auf die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde?*  
Da in einer öBA nur Bauten, die im weitesten Sinn der Zweckerfüllung der Gemeinde dienen, erstellt werden dürfen, muss das Grundstück folgerichtig ins Verwaltungsvermögen aufgenommen und gemäss HRM2 innert 40 Jahren, d.h. zu 2.5 % pro Jahr, abgeschrieben werden. Folglich wird die Erfolgsrechnung durch den Kauf der Neumatten mit jährlich CHF 100'000.– belastet.

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Investitionsvorhaben «Kauf von GB Egerkingen Nr. 1765 (Neumatten)» zuzustimmen und den dafür nötigen Kredit von CHF 4'000'000.– zu genehmigen.