

Gemeindeversammlung vom  
25. Juni 2012

**Projekt**  
**Aktivierung Dorfzentrum (AKDO)**

**Herzlich Willkommen**

Spezialkommissionen AKDO / Marcel Eheim, Boris Szélpal

## Themen

- Allgemeine Informationen
- Projekt Kindergarten
- Vorstellung Projekte AKDO
- Nächste Schritte und Anträge Projekte AKDO



## Allgemeine Informationen Spezialkommission

- Beiner Christian
  - Brillo Elisabeth
  - Eheim Marcel
  - Huber Jasmine
  - Rüede Jacqueline
  - Ruf Alexandra (KiGa)
  - Schaffner Dieter
  - Stadelmann Brigitte
  - Stuber Ursula
- 
- Szélpal Boris (Bauherrenunterstützung)



## Allgemeine Informationen Mitwirkende Planer und Unternehmer

Heizzentrale und Fernwärme

Enerconom AG, Roni Hess, Solothurn

Verkehr und Raumplanung

Kontextplan AG, Markus Reichenbach,  
Solothurn

Kostenmanagement

E'xact Kostenplanungen AG, Herr Bruno  
Wegmüller

Geologie

Wanner AG, Dr. Piet Owehand,  
Solothurn

Landschaft

David&von Arx, Christoph von Arx,  
Solothurn

Modellbau

Fankhauser AG, Herr Fankhauser,  
Lützelflüh

Zonenplan/Prozess

BSB+Partner, Alain Kunz, Biberist

Rechtsberatung

Rolf Harder, Dipl. Arch. ETH,  
Rechtsanwalt und Notar, Solothurn

- Allgemeine Informationen
- **Projekt Kindergarten**
- Projekte AKDO
- Nächste Schritte und Anträge Projekte AKDO

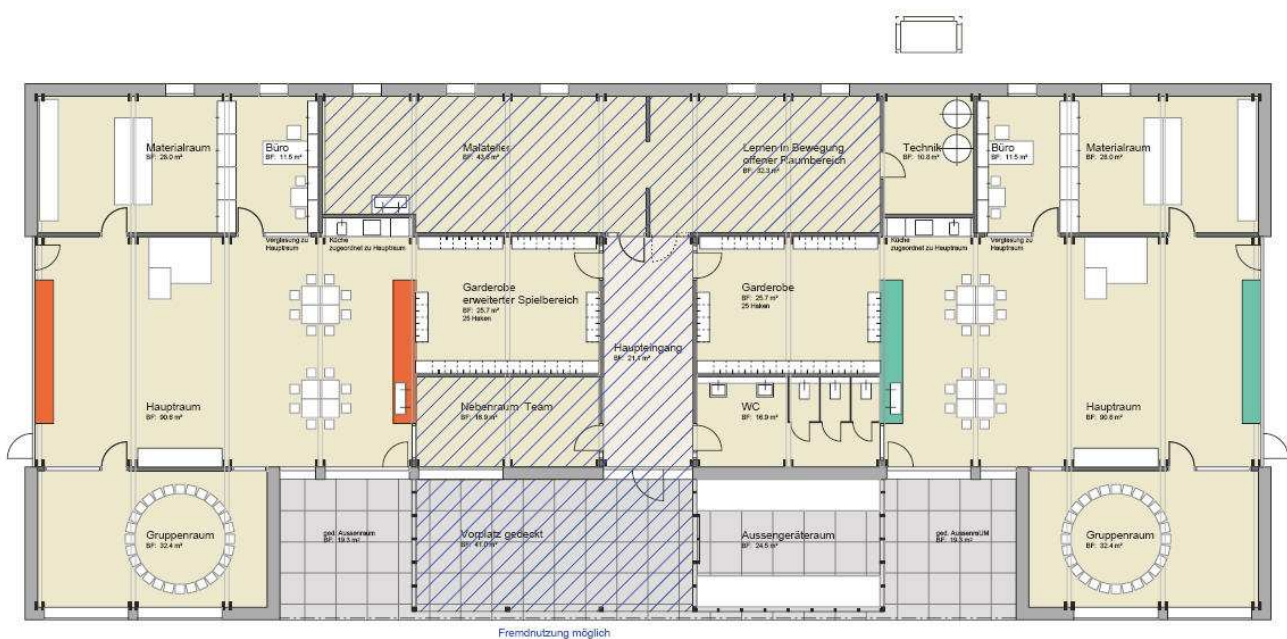


### **Ausgangslage**

- Das Projekt weist aktuell noch nicht den Projektstand auf um einen Antrag z.Hd. der GV stellen zu können.
- Die Projektbearbeitung benötigt noch einige Wochen Zeit, um das Planungsprojekt abzuschliessen.

### **Entscheid und Konsequenzen**

- Die Beantragung erfolgt anlässlich der GV Dezember 2012.
- Die Projektumsetzung erfolgt per Sommer 2014.



- Allgemeine Informationen
- Projekt Kindergarten
- **Projekte AKDO**
- Nächste Schritte und Anträge Projekte AKDO



- Wir schenken Ihnen klaren Wein ein.
- Gesamtheitlicher Fokus angestrebt (Können heute natürlich nicht alle Fragen lösen).
- Wir suchen das beste Projekt
- Kostenoptimierung



... bis ins Jahre 2016

Kindergarten

Mehrzweckhalle

Schule

Heizzentrale (gesetzliche Vorgabe)

Tagesschule/(Kinderkrippe)

Dorfplatz



Seniorenwohnungen (Realisation mit Investor)

### Zwingender Handlungsbedarf

## Lösungsvarianten

Es werden folgende zwei Varianten verglichen:

### Variante 1 „Status Quo“

- Die Turnhalle wird saniert. Die Landreserve hinter Turnhalle bleibt bestehen. Die Seniorenwohnungen werden auf der Parzelle Webernhaus erstellt.

### Variante 2 „that's it“

- Die Turnhalle wird neu gebaut. Das Dorfzentrum wird verdichtet und der Bevölkerung ein Begegnungsort ermöglicht. Die Bedürfnisse der Schule und Tagesschule können umgesetzt werden.

**Vorteile**

- Die Landreserve hinter Turnhalle bleibt bestehen.

**Nachteile**

- Alte Liegenschaften werden saniert.
- Unterhaltskosten
- Seniorenwohnungen auf heutige Bedürfnisse limitiert
- Bedürfnisse Schule - Tagesschule
- Schüler queren weiterhin eine Durchgangsstrasse
- Kosten
- etc.

**Vorteile**

- Neue und zeitgemässe Infrastruktur
- Flexibilität in Sachen Seniorenwohnungen (18 – 50 WE)
- Bedürfnisse der Schule können umgesetzt werden.
- Wachstum Bevölkerung und verdichtetes Bauen.
- Höhere Steuererträge und Kostenentwicklung in der Gemeinde
- Bevölkerungsentwicklung kann entsprochen werden.
- Die Tragbarkeit ist gewährleistet
- etc.

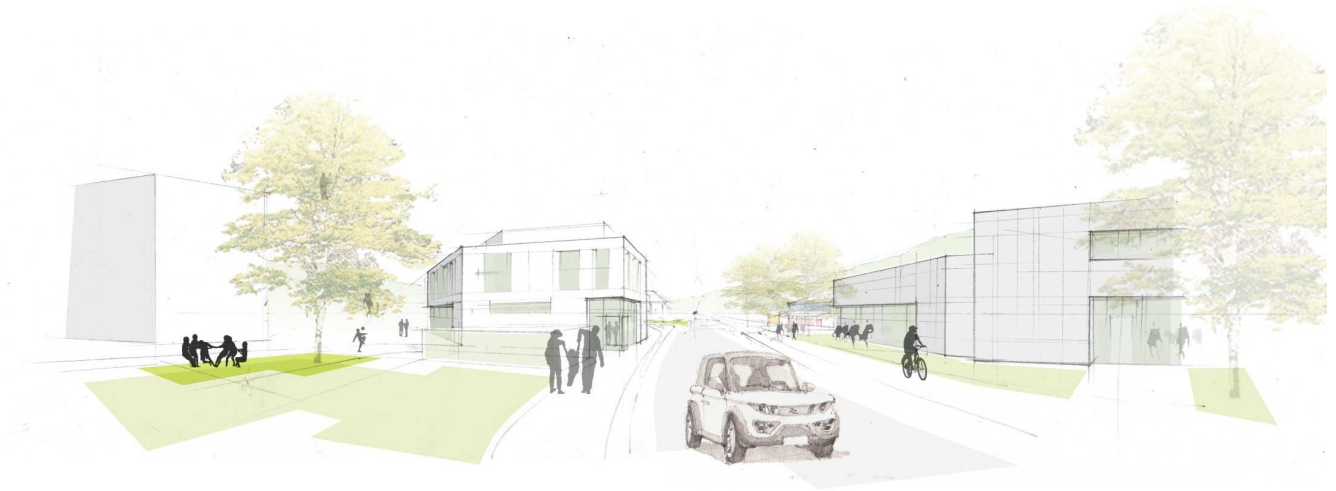
**Nachteile**

- Vielleicht Landreserve hinter Turnhalle.



Entwurf Masterplan  
 Aktivierung Dorfzentrum Riedholz  
 Bestvariante  
 Dipl. Architekt FH MREM Boris Szepal  
 Architekturvermittlung  
 04. Juni 2012





	Status Quo	That's it
Kindergarten	-1600	-1600
MZH	-4000	-5000
Schule (Gemeindeverwaltung)	-2000	-1000
Allwetterplatz Alst		-500
Heizzentrale / alle Bauten (1/2 mit Investor)	-500	-500
Dorfplatz (1/2 mit Investor)		-200
Planungskosten	-100	-300
Alst (Umsetzung Werkhof + FW)	in. Abkl.	in. Abkl.
<b>Total Investitionen</b>	<b>-8200</b>	<b>-9100</b>
Land Sportplatz (7300 m2)		2940
Land Alter Kindergarten (2107 m2)	840	840
Land Sportplatz NW + Schulhaus (3300 m2)	990	990
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>-6370</b>	<b>-4330</b>

	That's it	2013	2014	2015	2016	2017
Kindergarten	-1600	-800	-800			
MZH (Tagesschule, Gemeinderaum, Spielgruppe, Multifunktionsraum)	-5000		-1000	-2000	-2000	
Schule (Gemeindeverwaltung)	-1000				-1000	
Allwetterplatz Alst	-500			-500		
Heizzentrale / alle Bauten 1/2 mit Investor	-500			-500		
Dorfplatz 1/2 mit Investor	-200				-200	
Planungskosten	-300	-100	-100	-100		
Alst (Umsetzung Werkhof + FW)	in. Abkl.					
<b>Total Investitionen</b>	<b>-9100</b>	<b>-900</b>	<b>-1900</b>	<b>-3100</b>	<b>-3200</b>	<b>0</b>
Land Sportplatz (7300 m2)	2940			980	980	980
Land Alter Kindergarten (2107 m2)	840			840		
Land Sportplatz NW + Schulhaus (3300 m2)	1320				990	
<b>Total Erlös</b>	<b>4770</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1820</b>	<b>1970</b>	<b>980</b>
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>-4000</b>	<b>-900</b>	<b>-1900</b>	<b>-1280</b>	<b>-1230</b>	<b>980</b>

Basis:

- Steuersatz = 110%;
- Bevölkerungswachstum SQ: 2120 → 2280  
TI: 2120 → 2400
- Investitionen wie dargestellt, Teuerung etc analog

Ergebnis	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
"Status Quo"	408	-353	-273	-543	-694	-564	-681
"That's it"	408	-353	-273	-471	-322	-168	-193
Δ z.G. "That's it"	0	0	0	72	372	396	488
Δ kummuliert	0	0	0	72	444	840	1'328

Eigenkapital	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
"Status Quo"	1'703	1'350	1'077	534	-160	-724	-1'405
"That's it"	1'703	1'350	1'077	606	284	116	-77

21

me/1.06.12

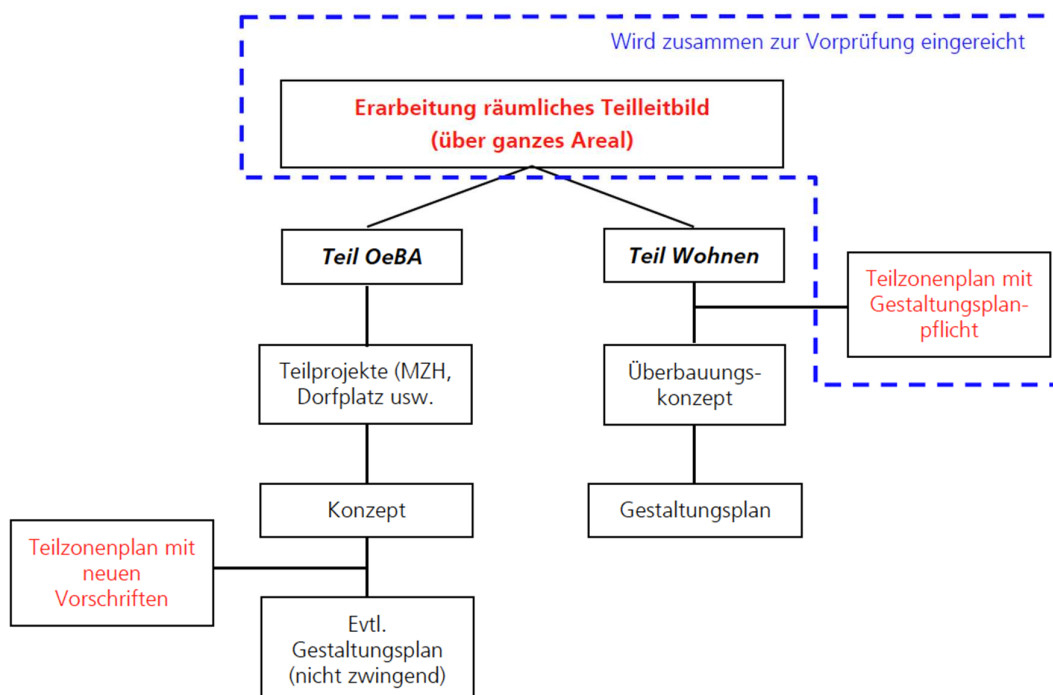
## Kennzahlen auf einen Blick

- Investitionsbedarf (AKDO und KG) 9.10 Mio
- Erlös durch Landverkauf 4.77 Mio
- Nettoinvestitionen 4.33 Mio
- Unterschied der Varianten gemäss Finanzplan 1.33 Mio
- Steuersatzanpassung Variante „Status Quo“: notwendig
- Bevölkerungswachstum
  - Variante „Status Quo“ 2120 auf 2280
  - Variante „That's it“ 2120 auf 2400

22

me/1.06.12

- Gespräch mit Herr Ruedi Bieri, Stv. Chef Amt für Raumplanung
  - Delegation Gemeinde Riedholz Alain Kunz (Ortsplanung) und Boris Szélpal (BHV)
- ∅ Umsetzung Teilzonenrevision noch dieses Jahr aufgrund Gesetzesänderung empfohlen, da ansonsten Projekt nicht termingerecht umgesetzt werden kann.



- Allgemeine Informationen
- Projekt Kindergarten
- Antrag Kindergarten
- Vorstellung Projekte AKDO
- **Nächste Schritte und Anträge Projekte AKDO**



25

me/1.06.12

## JA - nächste Schritte für 2012

- Eine Teilortsplanung ist für das Gebiet Riedholz und Niederwil bis Ende 2012 durchzuführen.  
Die Verantwortung obliegt der SK Ortsplanung.
- Die Möglichkeiten der AISt sind zu prüfen.  
Verantwortlich SK AKDO
- Die Verwendung des Gemeindelandes im Ortsteil Niederwil ist zu prüfen.
- Eine Investorenevaluation ist durchzuführen.  
Verantwortlich SK AKDO
- **N'Investition: 4.33 Mio**  
**Steuersatz: ~ 110%**



26

me/1.06.12

- „Zurück auf Feld 1“
- Einbezug der „nein-Stimmen“
- Prüfung möglicher Zwischenvarianten
- Die Möglichkeiten der AISt sind zu prüfen.

### Fact:

- Kein Bau von Seniorenwohnungen mit Investor möglich bis Ortsplanungsrevision abgeschlossen ist.
- N'Investition: ~ 6.37 Mio  
Steuersatz: > 110%



Der Gemeinderat beantragt wie folgt:

Das Vorgehenskonzept ist anzunehmen und auf der dargestellten Basis wie folgt weiter zu planen.

- Die Wiese hinter der MZH kann überbaut werden.
- Für das Schulareal in Niederwil wird ein analoges Siedlungskonzept verfolgt.
- In der Gemeinde Riedholz wird EIN Schulstandort weiterverfolgt.



**Herzlichen Dank**  
**für Ihre Aufmerksamkeit!**