



Innere Weid 1
4629 Fülenbach SO
☎ 062/917 10 10
claudia.siegenthaler@fülenbach.ch
www.fülenbach.ch

PROTOKOLL ausserordentliche Gemeindeversammlung

vom Donnerstag, 21. Februar 2019, 19.30 Uhr im Gemeindesaal Schulhaus Salzmatt, Fülenbach

Vorsitzender:	Thomas Blum , Gemeindepräsident
Stellvertreter:	Roland Wyss , Vize-Gemeindepräsident
Gemeinderat:	Gisela Barrer , Gemeinderätin Willi Bhend , Gemeinderat Hans Ulrich Keller , Gemeinderat Mario Leardi , Gemeinderat Christian Nyfeler , Gemeinderat
Verwaltungsleiter:	Jörg Nützi
Bereichsleiterin Administration:	Claudia Siegenthaler , Protokollführerin
Entschuldigt:	-

Stimmzähler:	Urs Luppi Hansjörg Schaad > einstimmig gewählt
Nicht stimmberechtigt sind:	Ursula Dörfli Urs Huber, Berichterstattung Oltner Tagblatt André Nützi, Gemeinderat aus Wolfwil Claudia Siegenthaler, Bereichsleiterin Administration

**Die Zahl der Stimmberechtigten der
Gemeinde beträgt:**

1264 Personen
(639 Damen / 625 Herren)
(gemäss Auszug aus EWK per 21.02.2019)

Es sind insgesamt **anwesend davon nicht stimmberechtigt: 167 Personen / 4 Personen**

- 1 Begrüssung
- 2 Genehmigung der Traktandenliste
- 3 Dorfkernentwicklung/Liegenschaften: Kauf der Liegenschaft Restaurant Linde mit Bauparzelle (FV) – Kreditgenehmigung
- 4 Verschiedenes / Mitteilungen

Ende der Versammlung: 20.45 Uhr

**Namens der Gemeindeversammlung und des
Gemeinderates sowie der jeweiligen Kommissionen der Gemeinde Fuluibach**

Der Gemeindepräsident:

Die Bereichsleiterin Administration:

Thomas Blum

Claudia Siegenthaler



Innere Weid 1
4629 Fulenbach SO
☎ 062/917 10 10
claudia.siegenthaler@fulenbach.ch
www.fulenbach.ch

1. Begrüssung

Gemeindeversammlung vom 21.02.2019

Fachbereich: Präsidiales

Thomas Blum begrüsst alle Anwesenden recht herzlich zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung. Ein spezieller Gruss geht an den Lokalredaktor, Urs Huber, verbunden mit der Bitte um eine faire Berichterstattung sowie an André Nützi, Gemeinderat aus Wolfwil.

Die Gemeindeversammlung wurde 2x ordentlich im Anzeiger Thal Gäu Olten (14. + 21. Februar 2019) publiziert. Ebenfalls wurde die Botschaft an alle Haushaltungen versandt. Thomas Blum erklärt die ausserordentliche Gemeindeversammlung somit als rechtsgültig eröffnet. Er äussert sich erstaunt über die emotionellen Auswirkungen, welche die Thematik – Dorfkernentwicklung – bei einem Teil der Dorfbevölkerung ausgelöst hat.

Als Stimmzähler werden die Herren Hansjörg Schaad und Urs Luppi bestimmt.



Innere Weid 1
4629 Fülenbach SO
☎ 062/917 10 10
claudia.siegenthaler@fülenbach.ch
www.fülenbach.ch

2. Traktandenliste

Gemeindeversammlung vom 21.02.2019

Fachbereich: Präsidiales

Thomas Blum weist darauf hin, dass anlässlich dieser ausserordentlichen Gemeindeversammlung lediglich ein einzelnes Geschäft ansteht. Er legt folgenden Ablauf fest. Das „Eintreten“ auf das Geschäft soll beschlossen werden, anschliessend folgt die Detailberatung und letztendlich die Schlussabstimmung.

Die Stimmzähler haben ein Total von 167 Stimmberechtigten eruiert. 4 Personen sind nicht stimmberechtigt es sind dies: Ursula Dörfliger, André Nützi (Gemeinderat aus Wolfwil), Urs Huber (Presse – Oltner Tagblatt) und Claudia Siegenthaler (Bereichsleiterin Administration).



Innere Weid 1
4629 Fulenbach SO
☎ 062/917 10 10
📠 062/917 10 15
claudia.siegenthaler@fulenbach.ch
www.fulenbach.ch

3

Gemeindeversammlung vom 21.02.2019

Fachbereich: Präsidiales

Dorfkernentwicklung / Liegenschaften: Kauf der Liegenschaft Restaurant Linde mit Bauparzelle (FV) – Kreditgenehmigung

Ausgangslage / Neues Gemeinde-Leitbild 2030:

Seit rund 2 ½ Jahren ist das Restaurant Linde in Fulenbach geschlossen. Die Eigentümer haben in den vergangenen drei Jahren versucht, die Liegenschaften bzw. den Restaurationsbetrieb (inkl. Anschlussparzellen – Stöckli und Landparzelle) zu verkaufen.

Der neuzusammengesetzte Gemeinderat Fulenbach hat sich im Februar 2018 für eine zweitägige Klausurtagung zurückgezogen und die neuen Entwicklungsziele 2030 für die Gemeinde Fulenbach definiert. Dabei stand auch die Dorfentwicklung bzw. –erhaltung im Zentrum der Diskussionen. Der Gemeinderat ist fest davon überzeugt, dass mit geeigneten Massnahmen (Angebot von Kleinbetrieben / nicht nur Wohnraum) im Dorfzentrum die gesellschaftliche Entwicklung in unserem Dorf positiv gesteuert und der schleichenden Entfremdung Einhalt geboten werden kann. Neben der Gestaltung des Dorfkerns spielt ebenso das Angebot der Restaurationsbetriebe – für ein aktives Gesellschafts- und Vereinsleben im Dorf – eine zentrale Rolle. Von diesen Grundsätzen ist man im Gemeinderat überzeugt! Aus all diesen Gründen wurde im Rahmen der geführten Diskussionen anlässlich der Klausurtagung der Wille bekundet, sofern keine für die Gemeinde Fulenbach und somit für den Dorfkern geeignete Zukunftsnutzung der Liegenschaft Linde eines neuen Grundeigentümers möglich ist, sich die Gemeinde mit einem Kaufangebot engagieren soll. Verschiedene Verkaufsversuche der Familie Schulthess mit Kaufwilligen haben gezeigt, dass der Verkauf der Liegenschaft Linde und der damit geforderte Kaufpreis zu keiner Lösung geführt haben. Dies auch mit der Erkenntnis, dass die Kaufwilligen den Gastro-Betrieb auf keinen Fall weiterführen wollen, sondern es wurde beabsichtigt, die Dorfkerneigentumschaft mit einer höchst möglichen Wohnnutzung (12 bis 22 Wohneinheiten / Nutzung ungewiss!) zu versehen.

Unterbreitetes Kaufangebot durch die Gemeinde

Der Gemeinderat hat der Familie Schulthess nun ein reduziertes Kaufangebot von 1,3 Mio. Franken für den Erwerb der Hauptliegenschaft (Rest. Linde mit Ökonomieteil sowie zwei 4 1/2-Zimmer-Wohnungen) GB 144 im Halte von 1'891 m² sowie der unüberbauten Baulandparzelle GB 1045 im Halte von 612 m² unterbreitet. Auf den Kauf der Nachbarparzelle mit dem Wohnhaus (Stöckli) wird verzichtet.

Das sich in den Restaurationsräumlichkeiten befindliche Mobiliar (exkl. festinstallierte Kücheninstallationen) wurde

vollends veräussert. Ein möglicher zukünftiger Pächter wird also das notwendige Mobiliar selber beschaffen müssen, was sich aber in der aktuellen Marktsituation nicht als schwierig erweisen dürfte. Auf dem Markt steht aufgrund von sehr vielen Betriebsaufgaben genügend Mobiliar zum Erwerb an.

Zukünftige Nutzung der Liegenschaften

1. Hauptliegenschaft Restaurant Linde mit Ökonomieteil und 2 Wohnungen

- Der Gemeinderat beabsichtigt, die bestehenden Räumlichkeiten des Restaurationsbetriebes wiederum zu aktivieren bzw. einen geeigneten Pächter zu finden. Dies mit dem Ziel, dass im Dorfzentrum wiederum ein zweiter Restaurationsbetrieb geführt werden kann.
- Im Lindesaal könnte sich der Gemeinderat vorstellen, sollte nur ein reduziertes Gastroangebot möglich sein, dass diese Räumlichkeiten zukünftig kulturell-künstlerisch genutzt werden könnten. Diese Räumlichkeiten würden sich beispielsweise auch für Kunst-/ Bilderausstellungen der einheimischen Kunsttreibenden eignen.
- Die beiden Wohnungen mit den Garagen werden vermietet und generieren einen Mietertrag zur Deckung der Betriebs- und Unterhaltskosten. Es ist vorgesehen, dass Bethli und Peter Schulthess eine der beiden Wohnungen weiterhin als Mieter nutzen werden.
- Der Ökonomieteil kann – solange dieser in der aktuellen Bausubstanz belassen wird – weiter genutzt und vermietet werden.

2. Unüberbaute Baulandparzelle

Die unüberbaute Baulandparzelle kann beispielsweise zur Überbauung mit einem Einfamilienhaus veräussert werden. Dieser Teil des Kaufangebotes ist aus Sicht des Gemeinderates ein Teil einer zukünftigen Desinvestition bzw. ein Kickback (ca. Fr. 150'000.00) für die nun aktuell geplante Investition in die Attraktivität der Dorfkerngestaltung.

Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

Die Kaufsumme von 1,3 Mio. Franken erscheint auch gemäss den hypothekarischen Berechnungen der Bank als gerechtfertigt. Die Solothurnische Gebäudeversicherung hat gemäss einer aktuellen Neubewertung die Hauptliegenschaft mit einem indexierten Neuwert von 3,12 Mio. Franken bewertet.

Zukünftige Ertragsmöglichkeiten aus Voll-Vermietungen:

• 2 Wohnungen mit Garagen	Fr.	26'000.00/Jahr
• Pachtverhältnis Restaurationsbetrieb (geschätzt)	Fr.	<u>24'000.00/Jahr</u>
Total (geschätzt)	Fr.	50'000.00/Jahr

Zu erwartende Betriebsaufwendungen:

• Heiz- und Nebenkosten / Versicherungen etc.	Fr.	10'000.00/Jahr
• Finanzierungskosten Kaufpreis (Investition) mit Amortisation	Fr.	<u>34'500.00/Jahr</u>
Total (kalkuliert)	Fr.	44'500.00/Jahr

Fazit aus dieser Berechnung ist, dass die Gemeinde hier bei einer Vollvermietung eine leichte Rendite realisieren kann. Beim Leerstehen dieser Liegenschaft fallen bei der Gemeinde jährlich rund 15'000 bis 20'000 Franken an Betriebs- und Kapitalkosten an. Dem gegenüber steht jedoch eine Liegenschaft mit einem buchhalterischen Gegenwert von rund 1,15 Mio. Franken. Dieses Investment lässt sich also für die Gemeinde auch aus rein wirtschaftlicher Sicht sehr gut vertreten.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat hat mit der Grundeigentümerin (Familie Schulthess) einen Vorvertrag zum Erwerb der vorerwähnten Grundstücke / Liegenschaften abgeschlossen. Dies mit dem Kaufvorbehalt, dass die Gemeindeversammlung im Februar 2019 die beantragte Kaufsumme von 1,3 Mio. Franken auch bewilligt. Sollte sich der Souverän von Fülenbach für diesen Kauf entscheiden, dann werden die Grundstücke / Liegenschaften auf den frühestmöglichen Termin vom 1. April 2019 auf die Gemeinde überschrieben.

Antrag:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

1. Dem Kauf der beiden Grundstücke GB 144 (1'891 m²) und GB 1045 (612 m²) bzw. der Liegenschaft „Restaurant Linde“ und der unüberbauten Baulandparzelle wird zugestimmt.
2. Der dafür notwendige Verpflichtungskredit von 1,3 Mio. Franken wird zulasten der Jahresrechnung 2019 bewilligt.
3. Die notwendigen finanziellen Mittel sind soweit möglich aus eigenen Mitteln zu leisten und wenn notwendig auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
4. Vollzug durch den Gemeinderat.

Diskussionen / Wortmeldungen:

Thomas Blum erläutert das Traktandum nochmals in kurzen Zügen. Beim Geschäft handelt es sich nicht um eine reine Liegenschaftsthematik. Das Gebäude steht im Dorfkern. Situativ kann das Objekt positiv oder weniger positiv beeinflusst werden. Das ehemalige Restaurant „zur Linde“ ist seit rund 2 ½ Jahren geschlossen. Die Suche nach einem geeigneten Käufer oder Pächter – auch mit Unterstützung eines Maklers – verlief erfolglos. Der Gemeinderat hat sich anlässlich der Klausurtagung vom 24. / 25. Februar 2018 nebst dem Leitbild 2030 auch mit der Dorfkernentwicklung bzw. –erhaltung von Fulenbach befasst. Die unbefriedigenden Nutzungsabsichten (12 – 22 Wohneinheiten) sowie eher fragwürdiger Projekte haben den Gemeinderat bewogen, der Grundeigentümerin ein Kaufangebot zu unterbreiten. Das Gebäude liegt an prominenter Lage und ist zudem mit dem alten Schulhaus verbunden. Nebst der Gestaltung des Dorfkerns ist für den Gemeinderat auch das Angebot an Restaurationsbetrieben von zentraler Bedeutung. Diese nehmen im Gesellschafts- und Vereinsleben einen wichtigen Stellenwert ein. Nun können rund 170 Stimmberechtigte darüber entscheiden, was mit dem Restaurant „zur Linde“ resp. mit dem Areal neben dem alten Schulhaus geschehen wird. Die Gemeinde Fulenbach könnte eine zweite „Beiz“ vertragen. Wohnungen sind bekanntlich genügend vorhanden. Die Nachbargemeinde Härkingen musste eine knapp 3-jährige Durststrecke ohne Restaurationsbetriebe erleben. Eine Erlösung konnte in den letzten paar Tagen erwirkt werden.

Thomas Blum verweist nochmals auf die, für die Gemeindeversammlung zur Auswahl stehenden, Möglichkeiten:

1. Auf das Angebot nicht einzutreten und die Liegenschaften an Private zu verkaufen.
2. Auf das, vom Gemeinderat vorgeschlagene, reduzierte Angebot, einzutreten und einen Kauf der Liegenschaften für Fr. 1.3 Millionen zu genehmigen.

Die Liegenschaften beinhalten:

- Eine 4½-Zimmerwohnung im Gebäudeteil (Ost), diese soll im Wohnrecht durch die Familie Schulthess genutzt werden.
- Zwei Garagen - sind vorerst an die Mieter der Liegenschaft «Dorfstrasse 15» (Stöckli) vermietet.
- Eine 4½-Zimmerwohnung im 1. Stock des Restaurationsbetriebs, diese soll vermietet werden – optimalerweise an den allfälligen Pächter der Liegenschaft.
- Die unüberbaute Parzelle (GB Nr. 1045).
- Restaurant und Saal

In den letzten Dezemberwochen wurde ein Vorvertrag abgeschlossen. Für die Liegenschaft GB Nr. 1044 «Stöckli» wurde ein Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Fulenbach ausgehandelt. Die Kosten des Vorvertrags gehen vollumfänglich zulasten der Verkaufspartei. Diejenigen des Hauptvertrages werden je hälftig unter den beiden Parteien aufgeteilt. Im Falle eines ablehnenden Entscheids durch die Gemeindeversammlung wird die Gemeinde in keiner Art und Weise schadenersatzpflichtig.

Thomas Blum verweist ausserdem auf den projizierten Situationsplan mit den wichtigsten Kennzahlen:



GB Nr. 144

- 1'891 m² in der Ortsbildschutzzone
- Hauptgebäude stammt aus dem 16. Jahrhundert und ist als erhaltenswerter Bau eingestuft
- ca. 7'000 m³ umbauter Raum
- ehem. Restaurationsbetrieb mit Saal, Ökonomieteil und unzähligen Nebenräumen
- 2 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen
- 3 Garagen
- Neuwertschätzung der SGV Fr. 2'787'500.-- (Zeitwert per 23.05.2007 = 75%)

GB Nr. 1045

- 612 m² in der Kernzone
- unbebautes Grundstück

Das Grundstück GB Nr. 1045 à 612 m² kann veräussert oder überbaut werden. Ziel des Gemeinderates ist, das Restaurant wieder zu aktivieren resp. zu eröffnen. Thomas Blum informiert, dass er mit einem möglichen Interessenten eine Hausbesichtigung durchgeführt hat. Das heutige Geschäft / Traktandum ist ein geschichtlicher Anlass für die Fulenbacher Stimmbürger wie auch für den Rat. Als Fazit verweist Thomas Blum nochmals auf das zu erhaltende Ortsbild, die Vermeidung von Interessenskonflikten in Zusammenhang mit dem alten Schulhaus (PP-Situation) sowie die resultierende Rendite für künftige Sanierungen. Er freut sich über die grosse Anzahl der Stimmberechtigten und deren Interesse am vorliegenden Geschäft. Die Spielregeln zur Versammlung werden nochmals in Erinnerung gerufen.

Thomas Blum fragt nach allfälligen Wortbegehren vor der Eintretensabstimmung und erteilt dies an die Versammlungsteilnehmer.

André Vilfroy erkundigt sich nach dem Zustand des Restaurationsbetriebes. Er möchte wissen, ob die Gemeinde Fulenbach in die Küche oder weiteren Räumlichkeiten investieren muss.

Thomas Blum bestätigt, dass das Inventar von den Eigentümern mehrheitlich ausgeräumt resp. veräussert wurde. Entscheidend wird jedoch die Frage sein, welcher Nutzung das Restaurant zugeführt wird. Für die Ansprüche eines Sternekochs wird die Küche auf kaum genügen. Der bereits erwähnte Interessent und Fachspezialist hat bekundet, dass in die Küche investiert werden muss. Aktuell gibt es jedoch unzählige Küchen, welche in Lagerhallen deponiert und günstig zu erwerben sind. Der neue Nutzer soll zuerst seine Bedürfnisse darlegen bevor geplant wird. Ausserdem stellt sich die Frage, wie die Verpachtungsmodalitäten definiert werden. Es sind auch Pachtvarianten ohne vorhandenes Inventar möglich. Ein Kreditrahmen kann zum heutigen Zeitpunkt daher noch nicht festgelegt werden.

Eintretensfrage:

Thomas Blum fordert die Stimmberechtigten auf, ihr Eintreten mit Handerheben zu bezeugen.

Beschluss:

Das Eintreten auf das Traktandum 3 „Dorfkernentwicklung / Liegenschaften – Kauf der Liegenschaft Restaurant

Linde mit Bauparzelle und Kreditgenehmigung“ wird mit 147 Ja-Stimmen beschlossen (9 Nein-Stimmen und 11 Enthaltungen).

Detailberatungen:

Heinz Baumgartner orientiert, dass er die Botschaft genau studiert hat. Er stört sich an der fehlenden Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die Finanzier- und Tragbarkeit sowie Substanzbewertung wurden seiner Meinung nach zu wenig berücksichtigt. Nach dem Kauf folgen Investitionen. So zitiert er das neue Energiegesetz, welches eine Sanierung der Liegenschaft erforderlich machen wird. Die WC-Anlagen sind ebenfalls zu ersetzen.

Als negative Beispiele zu Gaststättenkäufen führt er die Gemeinden Boningen, Wynau, Bad Gutenberg usw. auf. Diese verfügen alle nicht über die Kernkompetenz zur Führung von Restaurationsbetrieben. Für Heinz Baumgartner stellt sich die Frage, ob die Fulenbacher bereit sind, ein Defizitobjekt mit Steuergeldern zu decken. Er weist darauf hin, dass die Einwohner nicht mit einer Steuererhöhung einverstanden wären, nur um einen „Beizen-Kauf“ zu finanzieren. In den letzten 2 Jahren wurde für das Restaurant Linde keine Lösung gefunden. Nun tritt die Gemeinde Fulenbach als Käuferin auf – diese Umstände veranlassen Baumgartner den Stimmbürgern die Ablehnung des Geschäftes zu empfehlen.

Thomas Blum dankt für Heinz Baumgartners Voten. Er berichtet, dass keine Gelder zu Prozentsätzen von 5-6% aufgenommen werden müssen. Die Gemeinde Fulenbach verfügt über sehr gute Finanzierungsmöglichkeiten resp. deren Beschaffungsmöglichkeiten. Das Gebäude liegt in der Kernzone und stellt einen guten Gegenwert dar. Sanierungsarbeiten sind unbestritten notwendig. Der Gemeinderat ist sich dessen bewusst. Vorerst wird jedoch ein einfaches Pachtverhältnis angestrebt, welches keine immensen Sanierungskosten erfordern wird. Thomas Blum hatte wie bereits erwähnt, eine interessante Begehung. Die Pacht könnte nach geraumer Zeit in einen Kauf umgewandelt werden. Der Gemeinderat wird auch nicht mit dem „Serviceschürzchen“ im Einsatz sein. Es wird klar eine Weiterführung des Restaurationsbetriebes angestrebt. Die aufgezählten Beispiele der unglücklichen Gaststätten sind Thomas Blum bekannt. Er weist darauf hin, dass die Gemeinden nicht über dasselbe gesellschaftliche und kulturelle Leben wie Fulenbach verfügen. Thomas Blum stellt klar, dass der Linden-Kauf keine Steuererhöhung nach sich zieht. Eine derartige Variante hätten weder er noch der gesammelte Rat den Fulenbachern zur Abstimmung vorgelegt. Allen Anwesenden ist jedoch bewusst, dass ältere Gebäude gewissen Unterhalt benötigen. Er nimmt das Votum von Heinz Baumgartner, das Geschäft abzulehnen, entgegen.

Roland Haller anerkennt die Bestrebungen des Gemeinderates. Er äussert Bedenken, dass eine Rendite erarbeitet werden kann. Es erscheint ihm schwierig einen geeigneten Pächter zu finden. In der Botschaft fehlen seiner Meinung nach Hinweise auf die notwendigen Sanierungen und Investitionen. So weiss er, dass die Heizung zu ersetzen ist und Parkplätze fehlen. Der Schulhausplatz wird in seinen Szenarien zukünftig nur noch von Autos überstellt sein. Wenn das Restaurant erfolgreich betrieben werden soll, muss es unbedingt über viele zusätzliche Parkplätze verfügen. Einen Dorfkern hat Fulenbach seiner Meinung nach eh nicht. Mit der Front des Ökonomieteils kann es sich nicht anfreunden. Einzig in der Bewirtschaftung und Nutzung des Saales sieht er eine mögliche Einnahmequelle.

Thomas Blum dankt Roland Haller für die Ausführungen. Er erklärt, dass sich der Gemeinderat nicht zum Ziel gesetzt hat eine Rendite von 5-6% zu erwirtschaften. Der Unterhalt soll gedeckt sein, der Rest wird für Investitionen in die Liegenschaft eingesetzt. In welcher Form die Linde weitergeführt wird, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht klar. Der vorhandene Interessent sieht seine Lösung mit Restauration und Catering. Die Ansprüche der Investitionen und Sanierungsarbeiten sind abhängig von der künftigen Nutzung. Bei der gegenwärtigen Heizung handelt es sich um eine Pelletheizung. Diese wurde vor 6-7 Jahren ersetzt. Die Parkplatzsituation ist, gemäss Thomas Blum, auch eines der Gemeinderatskriterien zum Linden-Kauf. Der Pausenplatz muss während dem Schulbetrieb frei von Autos sein. Bei der Gemeindeverwaltung gibt es Möglichkeiten (vis-à-vis der Linde) Parkfelder anzubieten. Diese Lösungen wurden bereits früher rege genutzt. Grosse Rendite kann aktuell nicht in Aussicht gestellt werden. Dies ist und war auch nicht die Vision des Gemeinderates. Es geht in erster Linie um die Erhaltung des Dorfkerns und um einen ansehnlichen Beitrag an das gesellschaftliche und kulturelle Leben in und für Fulenbach.

Felix Wyss äussert sich erstaunt über die tollen neuen Aufgaben, mit welchen sich der Gemeinderat befassen will. Sein

Vorredner habe bereits erklärt, wie schwierig es ist einen geeigneten Pächter zu finden. Er möchte nicht die Idee des Rates schlecht machen. Heute geht es darum, über den Wert der „Linde“ zu entscheiden. Von einer Rendite mag er nicht sprechen, weil dieser ein „+“ (Plus) vorangestellt wird. Bei der präsentierten Variante des Gemeinderates wird jedoch aus seiner Sicht ein gewaltiges Minus resultieren. Gerne schildert der den Anwesenden seine Berechnungsmodelle. So verweist er auf approximative Mietzinseinnahmen, wiederkehrende jährliche Unterhaltskosten à 2 Prozent sowie Grundinvestitionen. Von einem vernünftigen Zinssatz zu 2-3 Prozenten ausgehend, addiert er diesen zu den Liegenschaftsunterhaltskosten (ohne Grundinvestitionen). Er kommt zu Ausgaben von rund Fr. 100'000.-. Das Szenario weiter ausführend sieht er sich mit Verlusten von Fr. 30 - 50'000.- konfrontiert, welche nur über eine Steuererhöhung abzufedern sind. Die Mieter für die Wohnungen, welche im Berechnungsmodell einbezogen wurden, sind auch nicht vorhanden - diese müssen gemäss Felix Wyss zuerst gefunden werden. Emotionslos soll die Fulenbacher Bevölkerung über Sinn oder Unsinn dieses Objekts abwägen. Die Beurteilung muss nicht heute stattfinden, es kann auch auf morgen verschoben werden. Felix Wyss ist jedoch überzeugt, dass sich die Fulenbacher nach kurzer Zeit über den Entscheid ärgern werden. Der Groll wird über die jährlichen Verluste von mindestens Fr. 50'000.- ausgelöst. Die einzige, noch mögliche, Variante wird sein, die Firma Dörfli aufzubieten und Bagger bestellen. Das Gebäude soll eingeebnet und zu einer grünen Wiese umgewandelt werden. Nebst dem Gegenwert des Grundstücks, (gemäss Wyss 2000 Quadratmeter zu einem Preis von rund 600'000 Fr.), hat die Gemeinde einen Verlust von über einer halben Million Franken eingefahren.

Felix Wyss möchte noch einen weiteren Punkt erörtern. Seiner Meinung nach kann und darf die Gemeinde ein ortsansässiges Geschäft nicht konkurrieren. Es soll lediglich ein adäquater Mietzins verlangt werden. Gemäss Gastro Suisse muss ein jährlicher Umsatz von rund Fr. 400-500'000.- generiert werden, um einen Betrieb mit diesen finanziellen Voraussetzungen tragen zu können. Dies kann nach seinen Einschätzungen mit dem Restaurant „Linde“ nicht erwirtschaftet werden. Zusammenfassen ist für ihn die Berechnung der Gemeinde nicht nachvollziehbar. Eine Rendite ist seiner Meinung nach unmöglich. Nach seinem Kalkül entsteht ein Verlust von Fr. 30-50'000.- pro Jahr an. Die Investition in die Liegenschaft ist gemäss Felix Wyss eine halbe Million überbezahlt. Konkurrenz innerhalb von Fulenbach für ihn nicht zulässig. Daher ist er überzeugt, den Anwesenden als Entscheidungsträger seine Sichtweise präsentieren zu müssen.

Thomas Blum dankt für die präsentierte Renditeberechnung. Diese wurde vom Rat auch vorgenommen. Wie der Gemeindepräsident bereits mehrfach erläutert hat, hängt diese von der zukünftigen Art und Weise der Nutzung ab. Felix Wyss Berechnung basiert gemäss Thomas Blum auf der Grundlage, die Liegenschaft „zu Boden zu fahren“. Ziel des Rates ist jedoch die „Linde“ als Gastrobetrieb zu erhalten. Es wurden bereits Gespräche mit Interessenten geführt. Es ist unbestritten, dass gewisse Sanierungs- oder Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden müssen. Dies wird ggf. Kredite zuhanden der Gemeindeversammlung geben. Eine Rendite zu erwirtschaften stand nie im Fokus des Rates. Jedenfalls nicht eine basierend auf der Berechnungsgrundlage von Felix Wyss. Ein günstiger Pachtzins soll einen Ausgangspunkt für die Zukunft schaffen. Thomas Blum fragt an, auf welchen Gesetzesparagrafen sich Felix Wyss abstützt, welcher der Gemeinde verbietet eine „Konkurrenz“ einzugehen. Der Rat wünscht eine 2. „Beiz“. Alle gehen gerne ins „Restaurant Rössli“. Sie sind froh und dankbar, dass dieser Restaurationsbetrieb noch besteht und aktiv ist. Die Zukunft vom „Rössli“ in 10 Jahren ist unklar. Der Rat und die Vereine haben jeweils alle Gaststätten besucht und sich in jeder wohl und willkommen gefühlt. Konkurrenzschaffen resp. -denken ist für die Bemühungen des Rates wohl ein falsches Argument. Der Rat will keine „Beiz“ betreiben und führen. Es soll ein Pachtverhältnis angestrebt werden. Die Situation neben dem alten Schulhaus geklärt und nicht ungewiss sein. Thomas Blum ist zuversichtlich mit dem Rat eine Lösung zu finden.

Felix Wyss rechtfertigt sich. Er definiert seinen Wortlaut zur „Konkurrenz“ neu. Seine Formulierung wurde nicht verstanden. Der Gemeinde ist es nicht untersagt einen Gastbetrieb zu übernehmen. Seiner Ansicht nach ist es jedoch keine Lösung. Die Gemeinde Fulenbach konkurriere das „Rössli“ mit dem günstigen Pachtzins. Ausserdem habe er festgestellt, dass erst zum Zeitpunkt eines finanziellen Dilemmas die Liegenschaft niedergerissen werden muss. So führe kein Weg an den jährlich wiederkehrenden Unterhaltskosten von rund Fr. 50'000.- vorbei. Diese Präzisierungen sind Felix Wyss wichtig.

Thomas Blum fragt nach weiteren Voten.

Heinz Baumgartner hält fest, dass die Gemeinde kein Renditeobjekt benötigt. Dies entspreche auch der Aussage des Gemeinderates. Er will jedoch nachfragen, ob Gedanken zu den Investitionen durchgespielt wurden, oder ob der Rat

diese einfach ausgeblendet hat. Er erwartet eine Abschätzung.

Thomas Blum resümiert, dass zur aktuellen, unklaren Situation der Nutzung keine konkreten Zahlen definiert werden können. Allen ehemaligen „Linde-Besuchern“ ist klar, dass ein neuer Anstrich, sanitäre Anlagen usw. notwendig sind. Heute Abend kann kein reales Sanierungsprojekt vorgelegt werden.

Roland Haller wirft ein, dass Aufwendungen notwendig sind. Es gibt seiner Meinung nach ein grösseres Delta.

Thomas Blum erwähnt zum x-ten Mal, dass die Sanierungskreditgrösse von der zukünftigen Nutzung abhängig ist.

Max Aerni berichtet, dass er sämtliche Restaurants in Fulenbach während ihrer Blütezeit erlebt hat. Er bedauert den Verlust von den ehemaligen Gaststätten „zum Bad“ und „zur Linde“. Er weist darauf hin, dass es weitere Restaurationsbetriebe in Fulenbach gibt, so z.B. das FC-Restaurant, der Thai-Imbiss, div. Clubhäuser und Säle usw. Diese sind seiner Meinung nach schuld, dass die Restaurants nicht mehr rentieren. Ihn interessiert jedoch, ob das Grundstück GB Nr. 1045 mit Altlasten belegt ist. So ist ihm zu Ohren gekommen, dass die Kanalisation bei einer Überbauung umgelegt werden muss.

Thomas Blum orientiert, dass das Umlegen der Kanalisation rund Fr. 13'000.- kosten wird. Eine Offerte liegt vor.

Michael Frieder stellt sich und seine berufliche Tätigkeit (Immobilienfachhändler) vor. Die Rendite ist aus seiner Sicht nicht das Thema. Er stört sich eher an der Kaufsumme resp. an deren Höhe. Diese findet er total überhöht. Geeignete Pächter zu suchen definiert er als harte Knochenarbeit. Er findet die vorliegende Kauf-Idee der Gemeinde gut, doch die Konditionen sollen überdacht werden. Der Preis muss markant gesenkt werden. So ergibt sich eine Möglichkeit die Kosten, welche anstehen zu minimieren.

Thomas Blum erwähnt, dass sämtliche Überlegungen im Rat diskutiert wurden. Es wurden harte Verhandlungen getroffen. Im Preis sind jedoch ein Restaurationsbetrieb, und 2 Wohnungen enthalten. Die heutigen Eigentümer sind auf den ausgehandelten Preis angewiesen. Weitere Details will Thomas Blum dazu nicht bekanntgeben. Am Kaufpreis gibt es nichts zu rütteln. Entweder wollen die Stimmbürger dem Antrag zustimmen oder sie lehnen ihn ab.

Urs Wyss wirft ein, dass das Geschäft zu viele Unbekannte aufweist. Härkingen hatte 3 Gastbetriebe – die Gemeinde kaufte keinen, obwohl sie finanziell sehr betucht ist. Urs Wyss befürchtet, dass die Nachbargemeinde resp. das Gäu über die Fulenbacher Bevölkerung lachen wird, wenn sie die „Linde“ kaufen werden.

Thomas Blum dankt für das Votum. Er erklärt, dass es ihm egal ist, wenn die Gäuer lachen. Dort stehen nämlich rund 700 - 800 Wohnungen leer. Dank der Fulenbacher Intervention konnten ein Bildungspalast zu rund 40 Millionen Franken verhindert werden. Nun soll ein Schulhaus zu moderaterem und angemessenerem Preis gebaut werden. Ein wichtiger Punkt ist ausserdem, dass unser Geld in unserer Gemeinde investiert wird. Dies ist im Sinn und Geist des gesamten Rates. Er weiss auch, dass die Härkinger nicht glücklich waren, über so lange Zeit ohne Begegnungsstätte sprich Gastbetrieb zu sein.

Monika Glättli fragt an, welche Interessenskonflikte gemeint sind resp. vermieden werden können. Thomas Blum erklärt, dass die Nutzung der Parkplätze beim alten Schulhaus klar definiert werden kann. Primär soll der Schulbetrieb nicht gestört werden. In diesem Punkt kann die Gemeinde als allfällig künftige Eigentümer ideal steuern. Sei dies von den Zufahrtsmöglichkeiten, dem Parkplatzregime usw. Der Rat ist überzeugt, dass damit eine Verbesserung der Situation geschaffen werden kann.

Thomas Blum fragt nach weiteren Voten. Da keine Wortmeldungen mehr anstehen, stellt der Gemeindepräsident fest, dass die Detailberatung damit abgeschlossen ist. Er verliest die Antragspunkte:

1. Dem Kauf der beiden Grundstücke GB 144 (1'891 m²) und GB 1045 (612 m²) bzw. der Liegenschaft „Restaurant Linde“ und der unüberbauten Baulandparzelle wird zugestimmt.
2. Der dafür notwendige Verpflichtungskredit von 1,3 Mio. Franken wird zulasten der Jahresrechnung 2019 bewilligt. (*Gemäss Jörg Nützi kann dies grösstenteils mit Eigenmitteln gedeckt werden*)
3. Die notwendigen finanziellen Mittel sind soweit möglich aus eigenen Mitteln zu leisten und wenn notwendig auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
4. Vollzug durch den Gemeinderat.

Heinz Baumgartner wirft ein, dass er ebenfalls einen Antrag gestellt hat. Er plädiert für die Ablehnung des Geschäftes.

Thomas Blum erklärt, dass zuerst die gemeinderätlichen Anträge zur Abstimmung kommen, danach wird Baumgartners Antrag abgehandelt.

Der Gemeindepräsident präzisiert ausserdem, dass die negativen Stimmen für Baumgartners Antrag votieren.

Beschluss:

Die Anträge 1 bis 4 (gemeinderätlichen Anträge) werden mit 89 Stimmen angenommen.

Heinz Baumgartners Antrag, für eine Ablehnung des Kaufs, wird mit 69 Stimmen gutgeheissen.

Die gemeinderätlichen Anträge haben mit 89 Stimmen zum Gegenantrag von Heinz Baumgartner à 69 Stimmen obsiegt (das festgehaltene Mehr beträgt 86 Stimmen).

Formell wird festgestellt, dass sich 8 Personen der Stimme enthalten haben (ist nicht für das Resultat relevant).

Somit haben die Stimmberechtigten dem Kauf des Restaurants Linde mehrheitlich zugestimmt.

Thomas Blum bedankt sich bei den Stimmberechtigten für das Resultat. Der Gemeinderat wird die Herausforderung annehmen etwas für Fülenbach zu realisieren.



Innere Weid 1
4629 Fulenbach SO
☎ 062/917 10 10
claudia.siegenthaler@fulenbach.ch
www.fulenbach.ch

4. Verschiedenes / Mitteilungen

Gemeindeversammlung vom 21.02.2019

Fachbereich: Präsidiales

Diskussionen / Wortmeldungen:

Thomas Blum fragt nach allfälligen Wortbegehren zum Traktandum „Verschiedenes“ aus dem Plenum.

Paul Jäggi erkundigt sich, ob der Termin der Abstimmung zum Kiesabbau bereits bekannt sei.

Thomas Blum orientiert, dass die Abstimmung anlässlich der nächsten eidgenössischen Urnenabstimmung stattfinden resp. in diese integriert werden soll. Sie findet am 19. Mai 2019 statt.

Es gibt keine weiteren Wortbegehren mehr.

Thomas Blum bedankt sich bei allen Anwesenden für ihr Interesse. Er freut sich, dass die Thematik so viele Stimmberechtigte an die Gemeindeversammlung geführt hat. Sein Dank geht auch an die Ratskollegin und Ratskollegen sowie an das Verwaltungsteam.