

EINLADUNG
zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung
vom Donnerstag, 21. Februar 2019, um 19.30 Uhr
im Gemeindesaal im Schulhaus Salzmatt, Fülenbach



Traktanden

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

Alle Unterlagen können auf der Webseite www.fulenbach.ch eingesehen werden.

Wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an dieser ausserordentlichen Gemeindeversammlung ein – wir freuen uns auf Sie!

DER GEMEINDERAT FULENBACH

und die jeweiligen Kommissionen

Der Gemeindepräsident

Die Bereichsleiterin Administration

Thomas Blum

Claudia Siegenthaler

Erläuterungen zum Traktandum 3

3. Dorfkernentwicklung / Liegenschaften:

Ausgangslage/Neues Gemeinde-Leitbild 2030

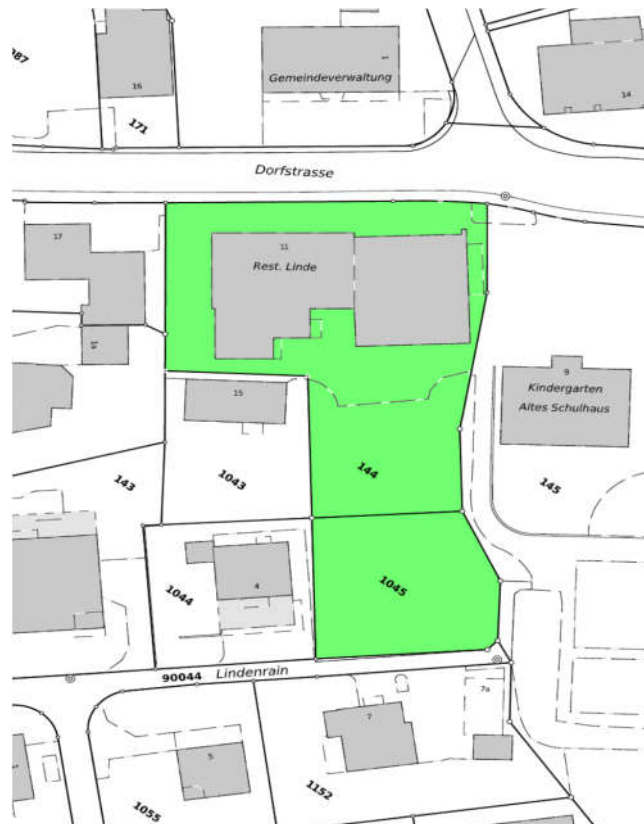
Seit rund 2 ½ Jahren ist das Restaurant Linde in Fülenbach geschlossen. Die Eigentümer haben in den vergangenen drei Jahren versucht, die Liegenschaften bzw. den Restaurationsbetrieb (inkl. Anschlussparzellen – Stöckli und Landparzelle) zu verkaufen.

Der neuzusammengesetzte Gemeinderat Fülenbach hat sich im Februar 2018 für eine zweitägige Klausurtagung zurückgezogen und die neuen Entwicklungsziele 2030 für die Gemeinde Fülenbach definiert. Dabei stand auch die Dorfkernentwicklung 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 Fülenbach und somit für den Dorfkern geeignete Zukunftsnutzung der Liegenschaft Linde eines neuen Grundeigentümers möglich ist, dass sich die Gemeinde mit einem Kaufangebot hier 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 Dorfkernliegenschaft 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 Dorfkern wieder 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.

Finanziellen 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. 24'000.00/Jahr
- 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. 34'500.00/Jahr
- 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. Demgegenüber 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 01. April 2019 auf die Gemeinde überschrieben.

Beschlussentwurf:

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 zu Lasten 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.**