Oberwil BL

# Gemeindeversammlung
# Einwohnergemeinde Oberwil BL
# Dienstag, 24. März 2015
# 20 Uhr, Wehrlinhalle

## Traktanden

1. Information über den Stand des Projektes Umnutzung Eisweiher
2. Projektierungskredit für die Auslagerung der Sportanlagen ins Entenwuhr
3. Informationen aus dem Gemeinderat
4. Diverses

Der Gemeinderat

Titelseiten
auf separater
Datei

# Traktandum 1

## Information über den Stand des Projektes Umnutzung Eisweiher

## Information über den Stand des Projektes Umnutzung Eisweiher

### Ausgangslage

Am 28. März 2012 hat die Gemeindeversammlung dem Kommunalen Richtplan der Gemeinde Oberwil zugestimmt. Ein zentrales Projekt des Richtplans ist die Umnutzung des Gebietes Eisweiher (Objektblatt S1A / S1B).

Das Gebiet Eisweiher mit einer Fläche von rund 45'000 Quadratmetern (inklusive Areal Langmannwerk hinter dem Schulhaus Hüslimatt) befindet sich an bevorzugter und zentraler Lage mit einer guten Erschliessung und soll für Wohnzwecke mit grosszügiger öffentlich zugänglicher Grünfläche nutzbar gemacht werden.

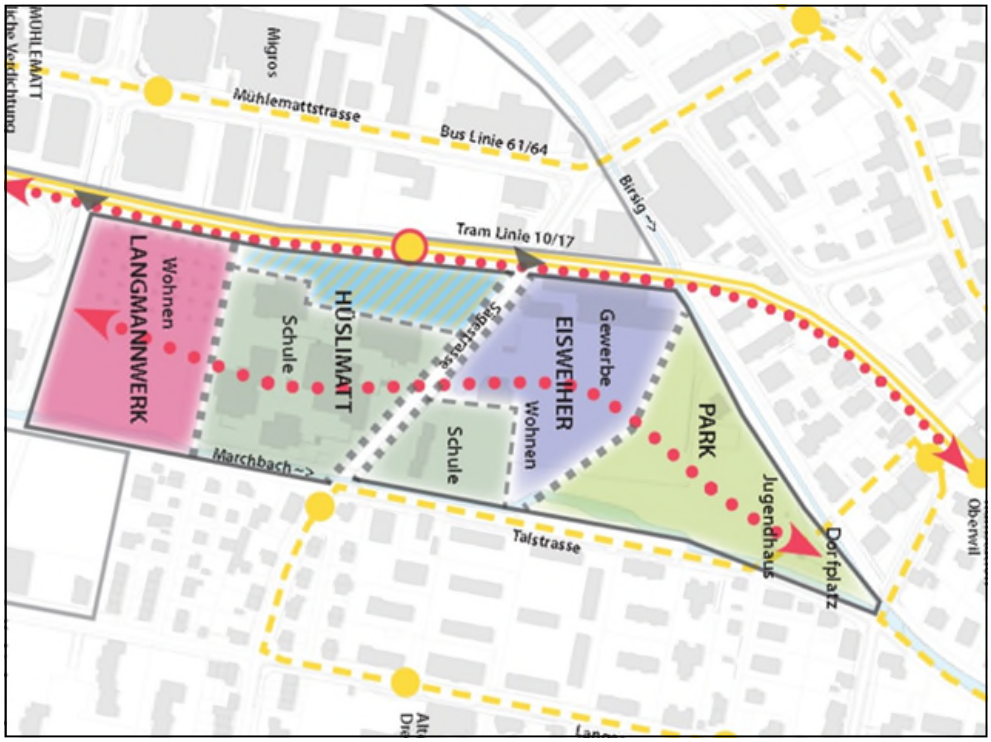
Die heutigen Sportplätze werden von verschiedenen Vereinen rege genutzt, so dass es vermehrt zu Nutzungsengpässen kommt. Die Anlagen können auf dem Eisweiherareal aus Platzgründen nicht erweitert werden. Zudem stört der Betrieb am Wochenende zunehmend das Ruhebedürfnis der Menschen in den umliegenden Wohnzonen. Die Sportplätze sollen deshalb ins Gebiet Entenwuhr westlich des Gewerbegebiets Mühlematt verlegt werden. Für die Familiengärten hinter der Schulanlage Hüslimatt ist ein Ersatz im Gebiet „Lättenmatten" (Seite Bruderholz) vorgesehen.

### Strategie

Mit dem Projekt Umnutzung Eisweiher verfolgt der Gemeinderat gemäss Kommunalem Richtplan die folgende Strategie und Zielsetzung:

- Die bestehenden Baulandkapazitäten im Gebiet Eisweiher sollen durch eine Auslagerung der Sportplätze verfügbar gemacht werden.
- Das Gebiet soll mit entsprechendem Freiraum weiterhin und vermehrt ein Ort der Begegnung für Jung und Alt sein.
- Der Hauptanteil der Wohnungen soll für Familien erschwinglich sein.
- In beschränktem Masse soll stilles Gewerbe wie etwa Büros und Praxen zugelassen sein.

Das Projekt soll für die Gemeinde ein Vorbild für gutes und nachhaltiges Bauen sein.




*Dieses Gebiet wird in die Überlegungen zur Umnutzung Eisweiher einbezogen.*

## Testplanung

In der Zeitperiode von Januar bis Mai 2013 wurde unter Vorgabe der obgenannten Ziele eine Testplanung mit der Teilnahme von vier Teams aus Städteplanern, Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Aus der Testplanung ergab sich die Erkenntnis, dass ein öffentlich zugänglicher Park mit zusätzlicher Nutzung als Fest- und Marktplatz ein zentrales Element bilden soll. Dieser Mehrwert soll durch den notwendigen Freiraum gesichert werden und ist für die Gemeinde eine Investition in eine nachhaltige Wohn- und Lebensqualität. Ein Teil des Gebietes Eisweiher soll für eine Bebauung mit gemischter Nutzung entwickelt werden und das Areal Langmannwerk soll für eine Wohnsiedlung mit Schwerpunkt Familienwohnen dienen. Eine attraktive Erschliessung der Gebiete für Fussgänger und Velofahrer soll dabei einen hohen Stellenwert erhalten.

## Finanzierungsmodelle

Die Finanzierbarkeit der Auslagerung der Sportanlagen und Familiengärten und der Realisierung der Parkanlage wurde anhand einer Standortanalyse geprüft. Die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten sind dem Gemeinderat durch ein externes Beratungsbüro aufgezeigt worden.

## Echoraum

Die Ergebnisse aus der Testplanung und die möglichen Finanzierungsmodelle wurden anlässlich eines Echoraumes im September 2014 Vertretern aus Politik und Oberwiler Organisationen vorgestellt und eingehend diskutiert. Das Fazit aus diesem Echoraum lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Gesamtbetrachtung und das partizipative Vorgehen werden generell begrüsst.
- Der geplante Grünraum soll offen gestaltet werden, um die Attraktivität zu steigern.
- Den Erdgeschossnutzungen ist besondere Beachtung zu schenken, insbesondere im Bereich Eisweiher. Anzustreben ist eine flexible Nutzungsmöglichkeit im Bereich zwischen Wohnen, stillem Gewerbe, Praxen, kleinen Läden etc.
- Um eine zusätzliche Verkehrsbelastung zu minimieren ist zu prüfen, ob eine autofreie beziehungsweise autoarme Siedlung geplant werden könnte, da die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sehr gut ist.
- Eine Planung ist so zu gestalten, dass Spielräume für zukünftige Entwicklungen gewährt sind.

Die geplante Zentrumsentwicklung im Gebiet Eisweiher ist eine einmalige Chance, welche die Gemeinde Oberwil nachhaltig prägen und für die kommenden Generationen von grosser Bedeutung sein wird. Eine entsprechende Sorgfalt auf allen Planungs- und Umsetzungsstufen kann darum nicht genug hoch angesetzt werden.

Daraus ergibt sich für den Gemeinderat der folgende Handlungsbedarf:

- Entwicklung eines grosszügigen öffentlichen Raumes und eines attraktiven Wohngebietes im Gebiet Eisweiher unter Beachtung der gewünschten Nutzungs-, Freiraum- und Bevölkerungsdurchmischung
- Klärung des Standortes für das neue Jugendhaus
- Erarbeiten der Qualitätsvorgaben bezüglich Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung durch ein beratendes Fachgremium der Gemeinde
- Klärung der Finanzierungsmöglichkeiten; Verkauf der Grundstücke und/oder Vergabe im Baurecht mit entsprechenden Auflagen
- Quartierplanpflicht für das gesamte Gebiet Eisweiher

Als Grundlage hierzu wird als nächster Schritt zusammen mit einem externen Fachgremium ein Städtebauliches Leitbild ausgearbeitet. Das Leitbild soll Ende Jahr 2015 abgeschlossen sein und als Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb dienen.

# Traktandum 2

## Projektierungskredit für die Auslagerung der Sportanlagen ins Entenwuhr

## Projektierungskredit für die Auslagerung der Sportanlagen ins Entenwuhr

### Ausgangslage

Aufgrund der Zielsetzungen des Kommunalen Richtplans ist eine Umnutzung des Gebiets Eisweiher (Objektblatt S1A und S1B) und – damit verbunden – die Auslagerung der bestehenden Sportanlagen auf dem Eisweiherareal in das Gebiet Entenwuhr (Objektblatt S4) geplant. In den genannten Objektblättern S1 und S4 des Kommunalen Richtplans wird diesbezüglich im Wesentlichen Folgendes festgehalten:

Die bestehenden Sportplätze im Eisweiher befinden sich an bevorzugter und zentraler Lage von Oberwil mit einer sehr guten Erschliessung. Dieses Gebiet weist demnach ein hohes Potenzial für ein attraktives Wohnumfeld auf. Ausserdem besteht in der Bevölkerung der Wunsch nach einem öffentlichen Raum als Ort der Begegnung.

Die heutigen Sportplätze (Fussballfelder) werden von verschiedenen Vereinen rege genutzt, so dass es vermehrt zu Nutzungsengpässen kam. Eine Vergrösserung der Anlagen ist in den nächsten Jahren angezeigt, wäre aber am heutigen Standort aus Platzgründen nicht möglich. Ziel ist die Erstellung von Sport- und Freizeitanlagen mit Erweiterungspotenzial am neuen Standort Entenwuhr, wodurch im Gebiet Eisweiher an zentraler Lage Bauland für eine Zentrumserweiterung mit öffentlichem Raum und Wohnnutzung (inklusive stillem Gewerbe) frei wird.

Das Gebiet Entenwuhr ist seit Ende der 1970er-Jahre als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Gartenbad, Tennis, Freizeit) ausgewiesen. Die geplanten Sportplätze entsprechen in diesem Gebiet deshalb den Vorgaben der Raumplanung, das heisst sie sind zonenkonform.

### Machbarkeitsstudie

Die Firma Wolf Hunziker Landschaftsarchitekten, Basel, hat im Auftrag des Gemeinderats im vergangenen Jahr eine Machbarkeitsstudie für mindestens drei Fussballfelder mit der nötigen Infrastruktur wie Garderobengebäude, Clubhaus und Besucherparkplätze ausgearbeitet. Nach einem ausgiebigen Variantenstudium hat sich der Gemeinderat für eine aus ökonomischer und funktionaler Sicht optimale Variante zur Weiterbearbeitung entschieden.

*Situationsplan: Sportanlage Entenwuhr, 1. Etappe*

Beim Variantenstudium wurde auch eine mögliche Etappierung berücksichtigt. So werden in der ersten Etappe (circa 3,9 Hektaren) mit dem obgenannten Sportplatzangebot die Familiengärten im Gebiet Entenwuhr nicht tangiert. In einer zweiten Etappe (circa 1,9 Hektaren) könnten eine Sporthalle, ein weiteres Fussballfeld sowie ein Beachvolleyballfeld realisiert werden.

Das Gebiet Entenwuhr, das für öffentliche Anlagen und Bauten vorgesehen ist, befindet sich grösstenteils im Besitz von Privatpersonen und Institutionen. Damit die Auslagerung der Sportplätze realisiert werden kann, muss die Gemeinde vorgängig die entsprechenden Parzellen erwerben.

**Weiteres Vorgehen**

Die nächsten Schritte zur Realisierung der Sportanlage Entenwuhr bestehen nun darin, ein entsprechendes Bauprojekt auszuarbeiten und gleichzeitig die Verhandlungen für den Kauf der erforderlichen Parzellen aufzunehmen.

Mit der Ausarbeitung eines Bauprojektes sind folgende Aufgaben verbunden:

- den heute erforderlichen Bedarf an Sportanlagen mit den Sportvereinen im Detail definieren und die Etappierung klären;
- die Anordnung gemäss der Machbarkeitsstudie weiter zu optimieren, insbesondere hinsichtlich Hochwasserschutz und Uferschutzbereich;
- das Bauprojekt mit Kosten und Terminplan ausarbeiten.

Für die Ausarbeitung des Bauprojektes (Architektur und Landschaftsplanung) rechnet der Gemeinderat aufgrund einer Richtpreisofferte mit Kosten von 250'000 Franken. Um das Projekt der Auslagerung der Sportplätze ins Entenwuhr weiterzuverfolgen, wird der Gemeinderat nun Kaufverhandlungen mit den betroffenen Grundbesitzern aufnehmen.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

:// **Dem Projektierungskredit für die Auslagerung der Sportanlagen ins Entenwuhr von 250'000 Franken (inkl. MWST) wird zugestimmt.**

**Empfehlungen der Gemeindekommission**

Die Empfehlungen der Gemeindekommission finden Sie im Birsigtal-Boten oder auf der Homepage der Gemeinde (www.oberwil.ch) bei den Informationen zu der entsprechenden Gemeindeversammlung.

## Gemeindeversammlungen im Jahre 2015:

Donnerstag, 18. Juni 2015

Dienstag, 22. September 2015

Mittwoch, 9. Dezember 2015

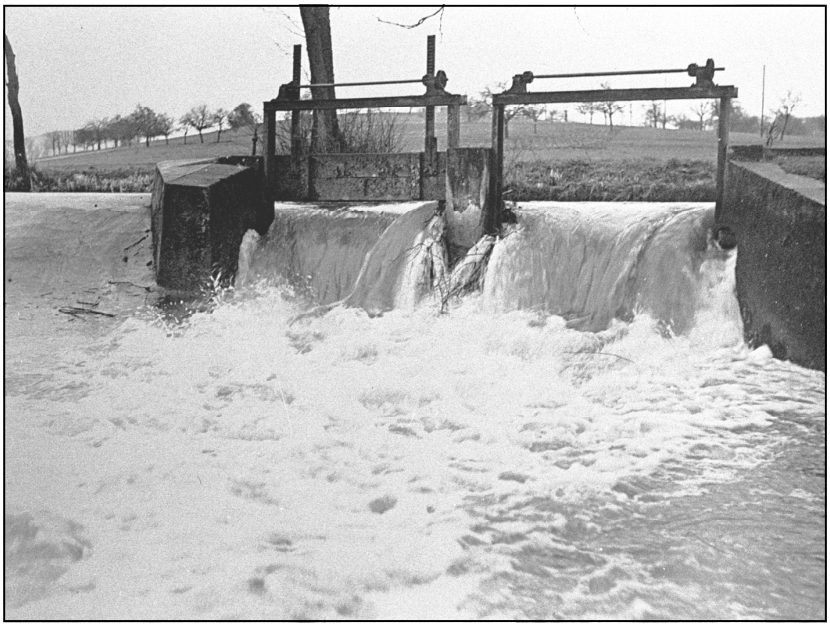
## Notizen

# Das Entenwuhr einst und heute

Alle Bilder stammen von der Webseite www.altoberwil.ch.

Frieda Weber beim Entenwuhr im Winter 1933.

Stauwehr beim Entenwuhr.



Badenixen beim Entenwuhr.

Das Entenwuhr heute. Hierhin sollen die Oberwiler Sportanlagen ausgelagert werden.