

PROTOKOLL DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG  
VON DIENSTAG, 24. MÄRZ 2015, 20.00 UHR  
IN DER WEHRLINHALLE OBERWIL

---

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

Lotti Stokar, Gemeindepräsidentin (Versammlungsleiterin) eröffnet die Gemeindeversammlung und begrüsst die zahlreich erschienenen Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Namen des Gemeinderates. Sie stellt fest, dass bis jetzt keine Pressevertreter erschienen sind. Anwesend sind Cédric Fabich, der für die Steuerung der Mikrofone und für die Tonaufzeichnung verantwortlich ist, Evelyne Iten, die die Gemeindeversammlung organisiert, und Jörg Bertsch, der das Protokoll erstellt. Lotti Stokar bittet alle Anwesenden, die nicht stimmberechtigt sind, in der vordersten Reihe rechts Platz zu nehmen. Sie stellt fest, dass die Einladung rechtzeitig und formgerecht bei den Stimmberechtigten eingetroffen ist. Sie teilt ferner mit, dass Einwände gegen die Geschäftsabwicklung sofort gemeldet werden müssen, spätestens nach Abschluss des jeweiligen Traktandums.

Nach den Erfahrungen aus der letzten Gemeindeversammlung, wo eine gewisse Verwirrung entstand, erläutert Lotti Stokar, wie vorzugehen ist, wenn ein Ordnungsantrag gestellt wird. Es gibt Ordnungsanträge, die eine sofortige Unterbrechung der Versammlung bewirken. Es kann dann zum Ordnungsantrag als solchem Stellung genommen werden, danach wird über ihn abgestimmt. In der letzten Versammlung gab es einen Antrag auf Abbruch der Diskussion, genauer: einen Antrag, dass über bestimmte Punkte gar keine Diskussion stattfinden sollte. Dies ist aber kein Ordnungsantrag in dem gerade erwähnten Sinn. Wird ein solcher Antrag auf Abbruch oder Ausschluss der Diskussion gestellt, so fragt die Versammlungsleitung an, wer zu dem gerade aktuellen Geschäft noch etwas sagen will, und es wird eine entsprechende Rednerliste aufgenommen. Die darauf stehenden Personen dürfen dann noch sprechen, selbst wenn der Antrag

Gemeindeversammlung vom 24. März 2015

auf Abbruch der Diskussion angenommen wird. Das ist auch richtig so. Denn wenn sich zum Beispiel fünf Personen mit Handzeichen gemeldet haben und derjenige mit dem Antrag auf Schluss der Debatte zufällig als Erster ans Mikrofon käme, dann würden die anderen vier nicht mehr zu Wort kommen – und das wäre nicht in Ordnung.

Für das Stimmzählen wurden wieder farbige Zettel auf den Plätzen verteilt, nachdem man damit in der letzten Versammlung gute Erfahrungen gemacht hat. Die Stimmzählerinnen und -zähler sind: Karin Rennard (Block hinten links, grüne Zettel), Jürg Sutter (Mitte links, blau), Marianne Eichenberger (vorne links, rot), Tanja Haller (vorne rechts, grün), Hansruedi Borer (Mitte rechts, blau), Alessandro Giangreco (hinten rechts, rot).

Lotti Stokar fragt an, ob Einwände dagegen bestehen, dass heute so, wie in der Einladung angegeben, verfahren wird.

Urs Iberg beantragt, Traktandum 2 auszusetzen und zu sistieren, bis die Gemeindefinanzen wieder im Lot sind. An der letzten und vorletzten Gemeindeversammlung wurden drastische finanzielle Beschlüsse gefasst. Nach Meinung des Votanten ist es nicht nachvollziehbar, dass jetzt, kaum drei Wochen nach der letzten Gemeindeversammlung, ein solcher Projektierungskredit behandelt werden soll, der wieder Millionenausgaben nach sich ziehen wird.

Lotti Stokar stellt fest, dass dieser Antrag zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulässig ist. Im Moment geht es um die Traktandenliste, die der Gemeinderat festgelegt hat. Ein Traktandum zu Beginn der Versammlung absetzen kann nur der Gemeinderat. Die Gemeindeversammlung kann lediglich die Reihenfolge der Traktanden ändern. Wenn Urs Iberg erreichen möchte, dass das Traktandum 2 nicht behandelt wird, dann kann er nachher, wenn das Geschäft an der Reihe ist und nachdem der Gemeinderat die Versammlung darüber orientiert hat, einen Antrag auf Nichteintreten oder auf Rückweisung stellen.

Die Versammlungsleiterin stellt fest, dass keine weiteren Einwände gegen die Traktandenliste vorliegen. Diese ist damit genehmigt.

Traktandum 1: Information über den Stand des Projektes

130

Umnutzung Eisweiher

Lotti Stokar hält einleitend fest, dass es bei diesem Geschäft um eine reine Information vonseiten des Gemeinderates geht; es wird hier keine Abstimmung geben. Es können selbstverständlich im Anschluss an die Ausführungen von Gemeinderat Christian Pestalozzi Verständnisfragen gestellt werden.

Gemeinderat Christian Pestalozzi freut sich, den Anwesenden den Stand des Planungsprozesses rund um das Gebiet Eisweiher vorstellen zu dürfen. Wie Lotti Stokar schon ausführte, wird es keine Beschlüsse geben; es geht dem Gemeinderat darum, angesichts der Dauer der Planung, wiederholt zu informieren. Zudem sind diese Informationen auch eine wichtige Grundlage für das Traktandum 2.

**Chance für Oberwil**



1910	2014	2025
		
Von der Sportallmend am Dorfrand	Zum Sportplatz im Ortskern	Zu einem neuen Begegnungsort und Wohnquartier
Gemeinde Oberwil		Seite 4

## Gemeindeversammlung vom 24. März 2015

Das Eisweiherareal war schon immer ein wichtiger Ort für Oberwil – früher als eigentlicher Eisweiher für die Eisgewinnung und zum Schlittschuhfahren, heute als Sport- und Spielplatz und Ort für verschiedenste Anlässe. Wenn man sich jetzt über die Nutzung dieses Gebiets Gedanken macht, dann geht es um eine grosse Chance, diesem zentralen Ort in der Gemeinde eine neue Identität zu geben. Es geht um die Chance, einen neuen Begegnungsort für die Gemeinde und neuen, attraktiven Wohnraum im Zentrum des Dorfes zu schaffen.

Dies waren die bisherigen Meilensteine:

### Rückblick



- |                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ▪ März 2012       | Kommunaler Richtplan  |
| ▪ Jan.-Sept. 2013 | Testplanungsverfahren |
| ▪ Feb. 2014       | Finanzierungsstudie   |
| ▪ Sept. 2014      | Echoraum              |
| ▪ März 2015       | Gemeindeversammlung   |



Nach der Genehmigung des kommunalen Richtplanes durch die Gemeindeversammlung im März 2012 wurde, nach intensiver Vorbereitung, ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dessen Auswertung zeigte, dass die Frage der Finanzierungsmöglichkeit ganz zentral ist. Eine entsprechende Studie hat anfangs des Jahres 2014 die gewünschten Antworten geliefert. Im September 2014 hat der Gemeinderat dann mit Vertretern von Parteien, Vereinen und Kommissionen einen sogenannten Echoraum durchgeführt, um das bisher Erarbeitete zu diskutieren. Die Rückmeldungen waren mehrheitlich positiv, und man konnte eine Menge Anregungen entgegen-

nehmen. Heute nun kann der Gemeinderat einen Ausblick darauf geben, wie es weitergehen könnte.

Im Rahmen der Richtplanerarbeitung hatte man die Chancen für die Weiterentwicklung der Gemeinde Oberwil auf dem Eisweiherareal erkannt:



Die Auslagerung der Sportplätze – siehe nächstes Traktandum – ermöglicht die Realisierung eines neuen Begegnungsortes für die Öffentlichkeit, eines öffentlichen Raumes, der sicher viel attraktiver und vielseitiger genutzt werden kann als das heutige Areal. Zudem soll neuer Wohnraum im Zentrum von Oberwil entstehen. Das Wohnungsangebot in der Gemeinde ist sehr knapp, insbesondere was günstigen Wohnraum für Familien, aber auch solchen für ältere Menschen angeht. Ganz wichtig ist zudem: Mit einem neuen Wohnungsangebot kann die Gemeinde auch neue Steuerzahler gewinnen.

Weitere Vorgaben aus dem Richtplan waren die angestrebte Verdichtung in der Talsohle und die Realisierung eines neuen Jugendhauses. Wie eingangs erläutert, hatte die Gemeindeversammlung im März 2012 diesen Zielen zugestimmt. Bei dem anfangs 2013 gestarteten Testplanungsverfahren ging es darum, die Rahmenbedingungen und offenen Fragen für die

relativ komplexe Aufgabe zu klären. Die beteiligten Teams erarbeiteten nicht eigentliche Projekte, sondern sie versuchten, anhand von städtebaulichen Ideen konkrete Fragestellungen zu beantworten. Es geht auch nicht um einen Wettbewerb, aus dem am Schluss ein Team oder ein Projekt als Sieger hervorgehen würde. Die beteiligten Teams haben an drei Workshops miteinander und mit dem Begleitgremium ihre Ideen diskutiert und darauf aufbauend ihre Arbeiten weiter verfeinert.

Die Hauptfragen, welche die Teams beantworten mussten, waren: Welchen Charakter soll die Bebauung in diesem für Oberwil doch sehr zentralen Gebiet aufweisen? Soll es eher eine ländliche Bebauung werden oder darf es auch städtisch sein? Welche Bebauungsdichte verträgt es an diesem Ort und ist diese generell verträglich für Oberwil? Wie gross soll der öffentliche Freiraum sein und wo soll man diesen ansiedeln? Wo soll das neue Jugendhaus gebaut werden? Und wer soll am Ende in den Bauten wohnen und allenfalls arbeiten?

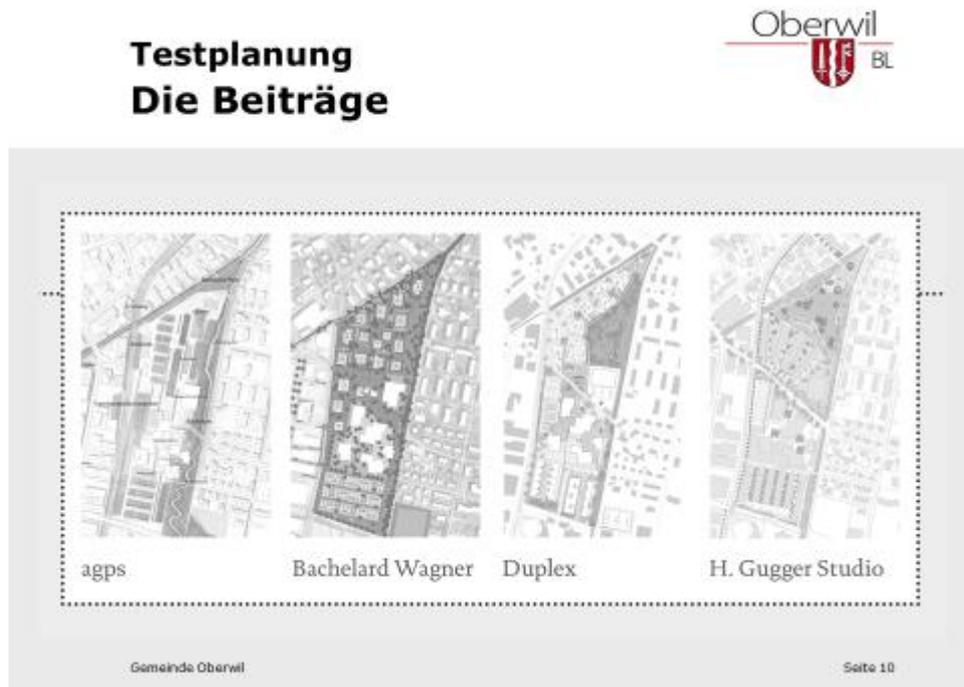
Der Gemeinderat hat es als sinnvoll erachtet, nicht nur das eigentliche Eisweihergebiet, sondern das gesamte Areal vom Bachspitz bis zur Langmattstrasse in die Planung miteinzubeziehen:

## Testplanung Perimeter



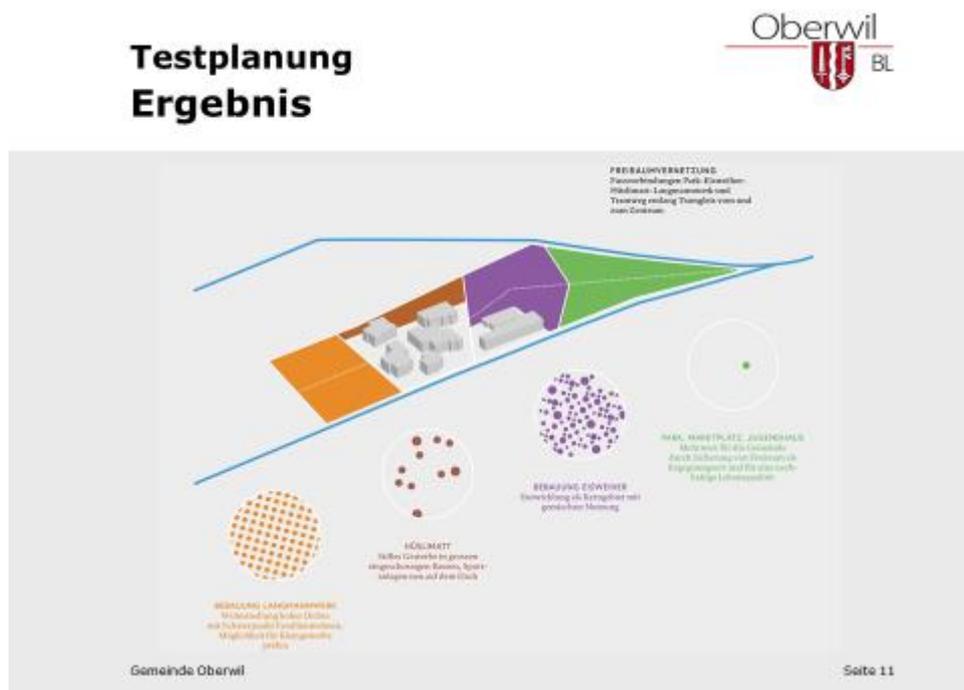
Selbstverständlich sind das Areal des Hüslimatt-Schulhauses und dasjenige der neuen Schulanlage am Marbach ausgenommen. Hinter dem Schulhaus Hüslimatt befindet sich das sogenannte Langmannwerk mit den Sportplätzen und den Familiengärten mit ca. 15'000 m<sup>3</sup>. Das Areal neben dem Hüslimattschulhaus gehört zwar dem Kanton, man fand aber, es sei sinnvoll, dieses auch zu berücksichtigen. Das eigentliche Eisweiherareal umfasst etwa 30'000 m<sup>3</sup>. In den Planungssperimeter einbezogen wurden auch die privaten Gewerbehäuser. Bereits vor Beginn der Testplanung hatte man mit Herrn Heckendorn von der Eisweiher AG Kontakt aufgenommen, der sofort bereit war, auch seine Parzellen miteinzubeziehen. Er war dann auch am ganzen Planungsprozess beteiligt und konnte bei den Workshops seine Anliegen einbringen.

In der nachstehenden Grafik sieht man die vier Ansätze der teilnehmenden Teams im Überblick:

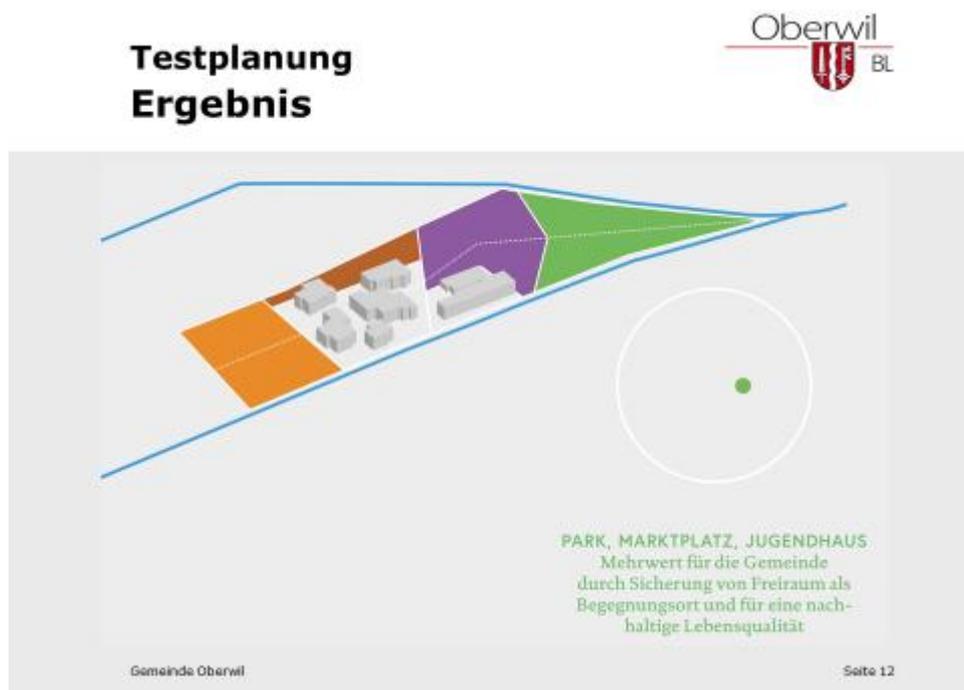


Details sind auf diesen Skizzen nicht erkennbar; darum geht es auch nicht. Aber man erkennt, dass ganz unterschiedliche Strukturen gewählt wurden. Die Grün- und Freiräume sind unterschiedlich angeordnet, und es wurden ganz verschiedene Gebäudetypen gewählt. Durch die Unterschiedlichkeit der Ansätze hatte man die Chance, die offenen Fragen zu beantworten. Aufgabe des Beurteilungsgremiums war es nicht, eine der Ideen als die «beste» auszuwählen, sondern die Vorschläge auf das Wesentliche zu konzentrieren und daraus eine Synthese zu bilden. Diese sieht man in den Grafiken auf den folgenden Seiten dargestellt.

Das ganze Gebiet gliedert sich in vier Bereiche (mit vier verschiedenen Farben gekennzeichnet):

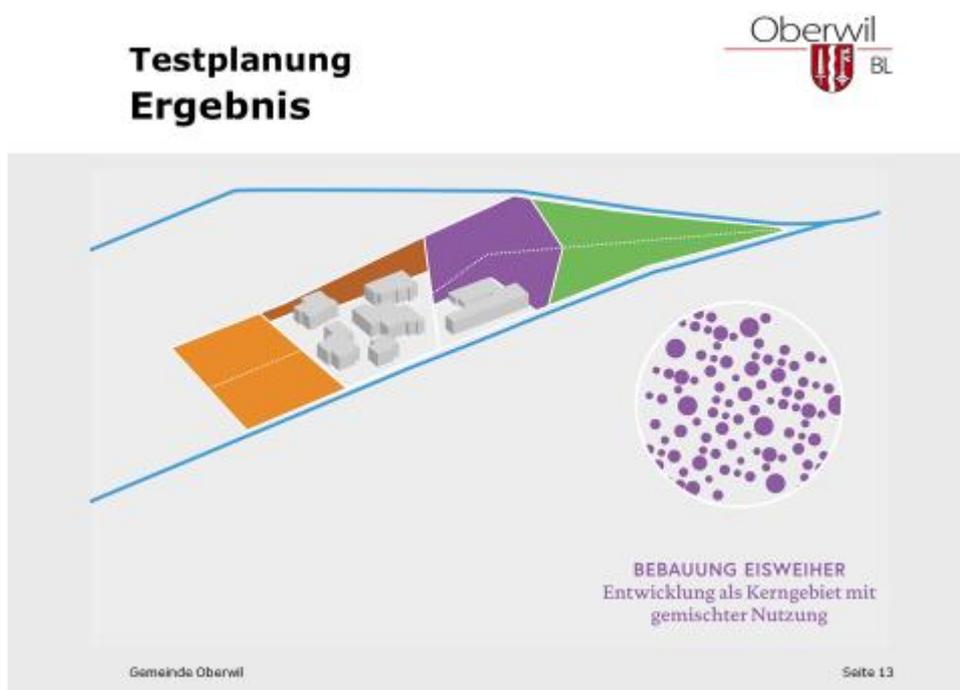


Der grün markierte Bereich «Park, Marktplatz, Jugendhaus» umfasst flächenmässig etwa die Hälfte des ganzen Eisweiherareals:



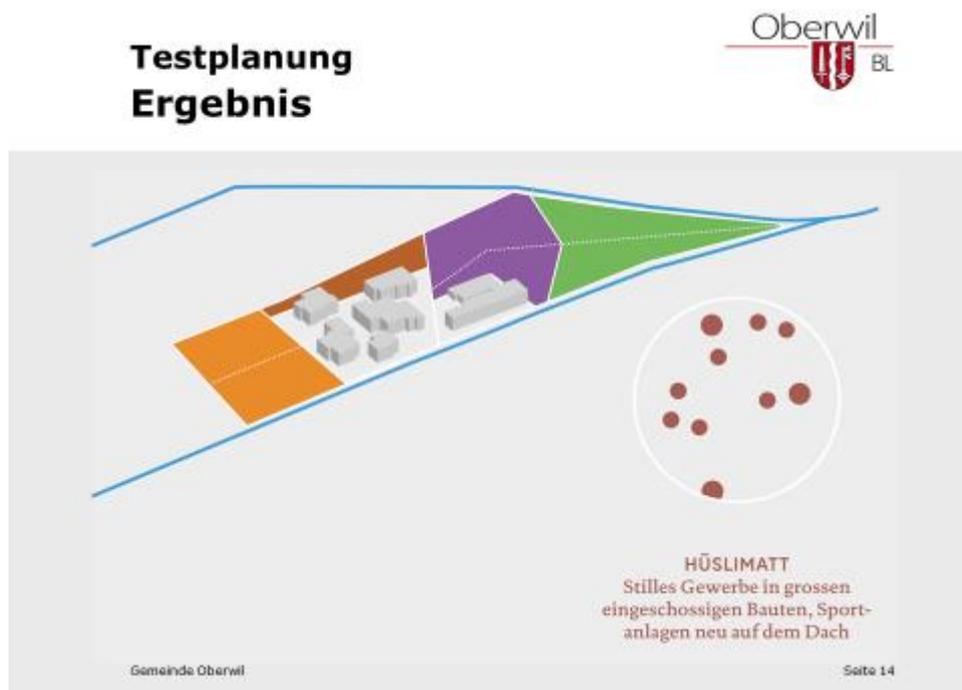
Dort soll ein grosszügiger Park entstehen. Eine wichtige Vorgabe war, dass durch die Neuausrichtung des Areals ein klarer Mehrnutzen für die ganze Bevölkerung entsteht. Ein attraktiver, vielfältig nutzbarer Park kann nach Meinung des Gemeinderats diesen Mehrwert leisten. Bei diesem Park zwischen den beiden Bächen wird sicher das Thema Wasser eine zentrale Rolle spielen. Das Jugendhaus, allenfalls ergänzt mit einem Café oder anderen öffentlich nutzbaren Räumen, soll gemäss den Ergebnissen der Testplanung ebenfalls in diesem Park angesiedelt sein. Und selbstverständlich wird auch der Spielplatz, der sich heute in diesem Bereich befindet, in diesem Park bestehen bleiben.

Die violett markierte Fläche stellt die andere Hälfte des eigentlichen Eisweiherareals dar:



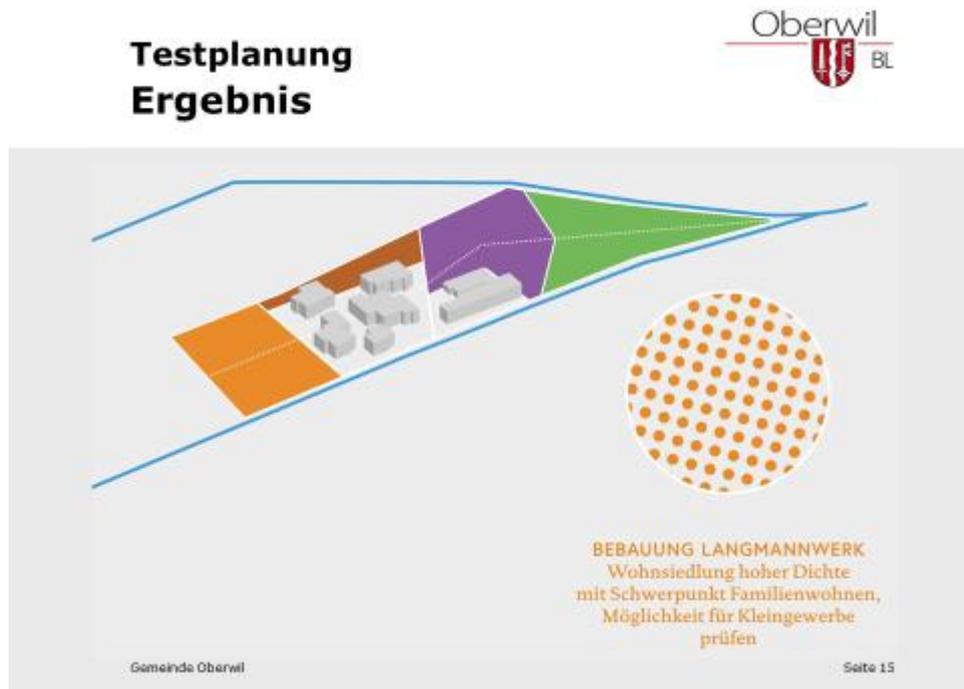
Hier soll eher eine städtische, urbane Bebauung mit unterschiedlich grossen Gebäuden und befestigten Freiflächen entstehen. Die Dichte kann in diesem Gebiet durchaus relativ hoch sein. Die Nutzung soll durchmisch, aber vorwiegend vom Wohnen bestimmt sein. Denkbar sind ein Mehrgenerationenhaus und allenfalls Raum für Dienstleistungen und Kleinstgewerbe. Falls die Gemeinde Bedarf hat, wäre hier auch ein guter Ort für öffentliche Bauten und Nutzungen.

Für das Gebiet zwischen Hüslimattschulhaus und Tram (braun markiert) ist von den Teams ein eingeschossiges Gebäude angedacht:



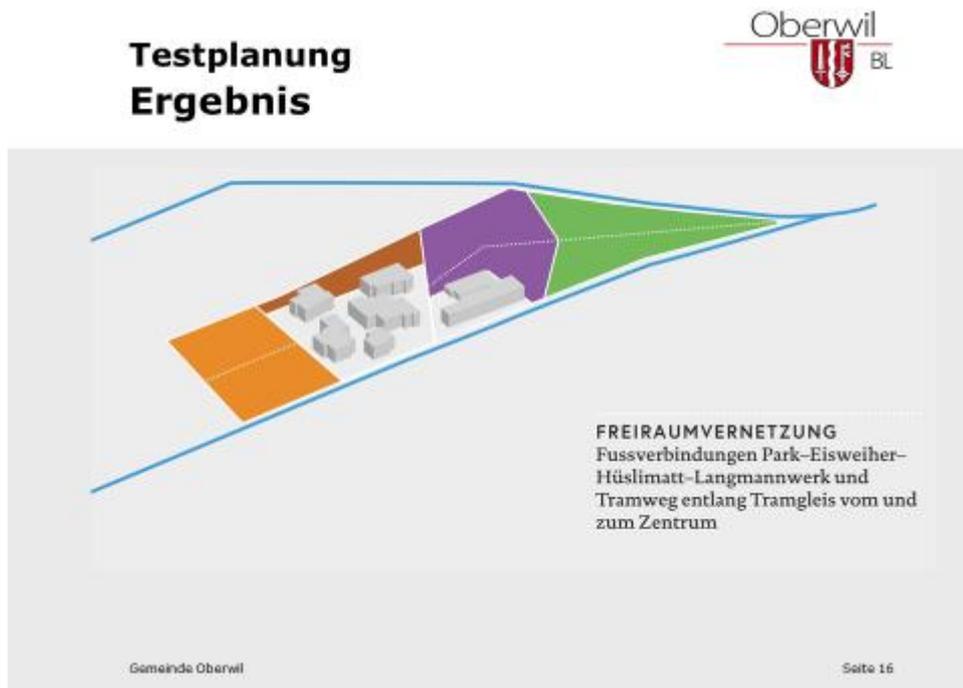
Die Sportplätze, die sich heute dort befinden, würden auf dem Dach dieses Gebäudes neu angelegt werden. In dem Gebäude könnte primär gewerbliche Nutzung stattfinden; es wäre aber auch denkbar, dass dort ein Teil der Parkieranlagen angesiedelt ist. Ob diese Idee aus der Testplanung realisiert wird, ist aber noch sehr unsicher.

Für den Bereich Langmannwerk (orange) ist eine verdichtete Wohnsiedlung angedacht:



Die Bebauungsdichte soll aber sicher nicht so gross sein wie vorne auf dem Eisweiherareal. Man wird noch genauer prüfen, ob es hier auch sinnvoll wäre, Flächen für Dienstleistungen oder Ateliers anzubieten. Für die Familiengärten, die dort heute noch angesiedelt sind, ist im Richtplan bereits vorgesehen, dass in der Lettenmatte auf dem Bruderholz Ersatz geschaffen wird.

Eine zentrale Erschliessungssachse – auf der folgenden Grafik durch eine weisse Linie dargestellt – soll, vom Dorf her kommend, den Park mit der Eisweiherüberbauung, dem Hüslimattschulhaus und dem Langmannwerk verbinden:



Ebenso ist angedacht, dass der Weg entlang dem Tramgeleise bis zur Haltestelle Hüslimatt weitergeführt werden soll, um so das Gebiet auch effizient an den öffentlichen Verkehr anzuschliessen.

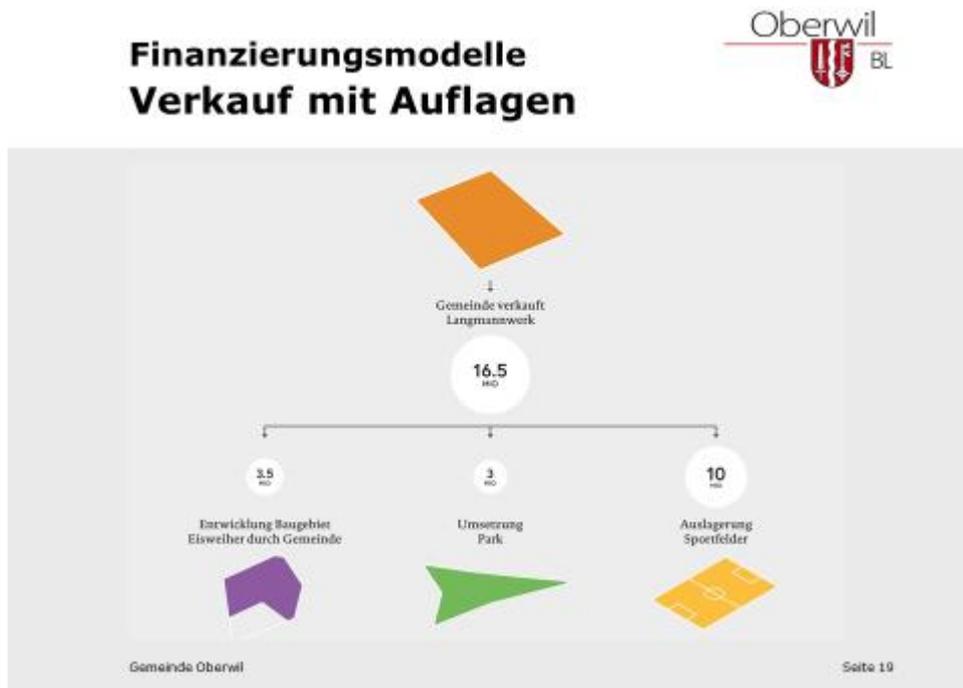
Als Fazit ist festzuhalten: Fussballplätze und ein schlecht genutzter Freiraum auf dem Eisweiherareal als dem Herzstück von Oberwil – das ist für den Gemeinderat keine Option für die Zukunftsentwicklung des Dorfes. Hingegen ist der Gemeinderat überzeugt, dass mit einer Bebauung des Langmannwerks und des Eisweiherareals ein langfristig attraktives Wohngebiet entstehen kann. Das Dorf muss sich weiterentwickeln – und dieses Gebiet ist eine einmalige Chance hierfür. Ein grosszügiger, attraktiver Park bietet zudem einen Mehrnutzen für die gesamte Bevölkerung und kann positive Identität für das Dorf schaffen.

Nun denkt man vielleicht: Gut und schön – aber wer soll das bezahlen? Dazu hat der Gemeinderat von einem Spezialisten für die Finanzierung von Entwicklungsgebieten eine Studie erstellen lassen. Aus den verschiedenen Varianten dieser Studie hat das Beurteilungsgremium in Bezug auf das

Langmannwerk (also das Gebiet hinter dem Hüslimattschulhaus) entscheiden, die beiden Optionen

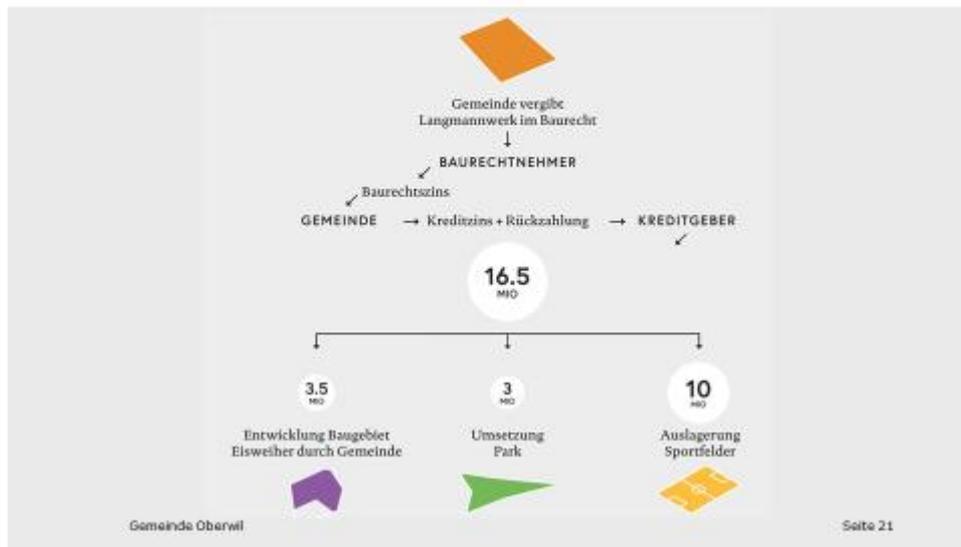
- Verkauf und
- Abgabe im Baurecht

weiterzuverfolgen. Diese sollen kurz erläutert werden:



Gemäss der Studie könnte man das Langmannwerk für etwa 16.5 Mio. Franken verkaufen. Selbstverständlich würde die Gemeinde auch in diesem Fall Einfluss darauf nehmen, was auf diesem Areal gebaut wird. Mit dem Geld könnte einerseits die Auslagerung der Sportfelder finanziert werden, die man auf rund 10 Mio. Franken geschätzt hat. Man könnte den Bau des Parks für etwa 3 Mio. finanzieren. Es blieben der Gemeinde also noch gut 3 Mio. Franken übrig. Einen Teil davon würde man sicher für die Entwicklung des Baugebiets Eisweiher sowie für die Qualitätssicherung der ganzen Überbauung einsetzen müssen. Welches sind die Vor- und Nachteile dieser Variante? Ein Verkauf ist ein sehr einfaches Finanzierungsmodell. Den Park und die Sportplätze könnte die Gemeinde mit dem Verkauf direkt finanzieren; es besteht keine längerfristige Abhängigkeit zwischen den verschiedenen Partnern. Sehr wichtig wäre es, den Käufer und Investor sehr sorgfältig auszuwählen. Die Auflagen in Bezug auf Nutzung, Gestaltung und Nachhaltigkeit müssen genau definiert werden.

## Finanzierungsmodelle Abgabe im Baurecht



Bei dieser Variante verhält es sich wie folgt: Damit die Gemeinde die neuen Sportanlagen und den Park finanzieren kann, muss sie zuerst einmal einen Kredit aufnehmen. Auf der anderen Seite steht ein Baurechtsnehmer, welcher der Gemeinde einen Baurechtszins zahlt. Damit kann die Gemeinde den Kreditzins bezahlen und nach 20 bis 30 Jahren wäre gemäss der Studie der Kredit zurückbezahlt. Ein grosser Vorteil dieser Variante wäre es, dass nach Ablauf des Baurechtsvertrages – je nachdem nach 50, 60 oder auch 80 Jahren – die Gemeinde nach wie vor im Besitz des Landes wäre. Ein Nachteil ist, dass im Falle eines Konkurses des Baurechtsnehmers kein Baurechtszins mehr hereinkäme und die Gemeinde, je nachdem, sanierungsbedürftige Bauten übernehmen müsste. Mit einer sorgfältigen Auswahl des Baurechtsnehmers kann man dieses Risiko minimieren. Ein weiterer Nachteil ist aber, dass längerfristige Abhängigkeiten zwischen Gemeinde, Baurechtsnehmer und Kreditgeber bestehen.

Möglich wäre auch eine Kombination aus beiden Modellen, indem zum Beispiel ein Teil des Areals verkauft wird und ein anderer Teil im Baurecht abgegeben wird.

Was das eigentliche Eisweiherareal angeht, so ist für den Gemeinderat klar, dass dieses Filetstück nicht verkauft werden soll. Wenn man das

Langmannwerk für eine Bebauung entwickelt, kann man die anstehenden Aufgaben finanzieren und es besteht insoweit kein finanzieller Druck mehr. Man hat auch diskutiert, ob die Gemeinde die Bebauung, oder einen Teil davon, selber realisieren könnte – selbstverständlich in Kooperation mit der Eisweiher AG, der die Parzelle mit den Gewerbehäusern gehört. Das hätte den Vorteil, dass die Gemeinde eine Bebauung realisieren könnte, die ihren eigenen Nutzungs- und Entwicklungszielen entspricht. Und mit Mietzinseinnahmen aus den Bauten würde für die Gemeinde eine langfristige Rendite herauschauen.

Wie schon erwähnt, hat der Gemeinderat im Anschluss an die Testplanung im letzten Herbst mit Vertretern von Parteien, Kommissionen und Vereinen einen Echoraum durchgeführt. Die Ideen aus der Testplanung und das Vorgehen sind bei den Teilnehmenden auf breite Zustimmung gestossen. Die Teilnehmenden haben sich an dem Workshop mit verschiedenen Fragen beschäftigt: Wer soll im Langmannwerk und wer im Eisweiherareal wohnen? Wer soll in diesem Gebiet arbeiten? Braucht die Gemeinde neue öffentliche Einrichtungen? Wem soll der Park zur Verfügung stehen? Und selbstverständlich wurde auch über die beiden Finanzierungsvarianten diskutiert.

Aus den Testplanungsergebnissen und den Rückmeldungen aus dem Echoraum erarbeitet der Gemeinderat zurzeit ein städtebauliches Leitbild, in welchem die Vorgaben in Bezug auf Nutzung und Freiraumqualitäten definiert werden. Zusätzlich entwickelt der Gemeinderat zusammen mit Fachleuten eine Immobilienstrategie und diskutiert, wie der Prozess optimal ablaufen kann. Selbstverständlich wird die Gemeindeversammlung immer wieder die Möglichkeit haben, Einfluss zu nehmen. So zum Beispiel bei der Frage, ob das Langmannwerk verkauft oder im Baurecht abgegeben werden soll. Die Zustimmung der Gemeindeversammlung braucht es auch zu allfällig erforderlichen Krediten oder zu einer Teilrevision des Zonenplans oder zu Quartierplänen.

Als Ausblick noch zwei Termine: Die neuen Sportanlagen sollten etwa 2018 eröffnet werden können und die ersten Wohnungen im Langmannwerk sollten etwa 2020 bezugsbereit sein. Letzteres Datum ist allerdings eher optimistisch geschätzt.

Zusammenfassend stellt Christian Pestalozzi noch einmal fest, dass es bei der Neugestaltung des Eisweiherareals um die Zukunft von Oberwil geht.

Man hat jetzt die grosse Chance, dieses Gebiet im Zentrum von Oberwil attraktiver zu gestalten und neuen Wohnraum zu schaffen, der neue Steuerzahler bringt.

Lotti Stokar eröffnet die Fragerunde und bittet um Wortmeldungen.

Stefan Steinemann möchte wissen, ob, falls man die Sportplätze um das Schulhaus wegnimmt, dies bedeutet, dass die Schulklassen mit ihrem Lehrer ins Entenwuhreal hinübergehen müssen? Macht das den Sportunterricht nicht kompliziert? Wäre es eventuell sinnvoll, einen Sportplatz beim Schulhaus zu lassen? Und: Kommen vor allem die Kleineren, Acht- oder Zehnjährigen, gut allein zu den neuen Sportplätzen hinüber, vor allem im Winter? Wäre es nicht besser, man hätte noch einen Sportplatz im Dorf, zu dem sie alleine hingehen können und nicht chauffiert werden müssen?

Gemeinderat Christian Pestalozzi erwidert, beim Sekundarschulhaus habe es weiterhin Sportplätze, welche die Sekundarschule auch braucht. Wenn es einmal einen grösseren Sportanlass gibt, wäre es auch kein grosser Aufwand für die Schülerinnen und Schüler, der Langmattstrasse entlang zu den neuen Sportplätzen zu gehen. Im Übrigen gibt es jetzt schon Schulklassen, die vom Thomasgartenschulhaus zum Hallenbad hinuntergehen müssen. Fünf Minuten Weg sind zumutbar.

Die Sportplätze im Entenwuh, auf die man beim nächsten Traktandum noch zu sprechen kommen wird, sind mit dem Velo sehr gut erreichbar, ebenso mit dem öffentlichen Verkehr.

Paul Amrein hat sich seine eigenen Gedanken über die heutigen Themen gemacht, und weil alles ein bisschen kompliziert ist, hat er sie sich aufgeschrieben. Was er jetzt sagt, ist seine Idee und kein Beschluss einer Partei, sondern das Resultat seiner Erfahrungen: «Hör auf deine Frau», das hat ihm in seinem Leben schon oft geholfen. Mit seiner Frau hat er auch über die heutige Versammlung gesprochen. Sie war der Meinung: «Ich finde es schade, den Eisweiher zu überbauen.» Am letzten Freitag sprach der Votant mit einem Mann über seine Skulpturen am "Schnäggewägli". Zwei

Alu-Rechen auf einem Stab sah dieser Mann als Antenne an. Wir alle haben eine Antenne in uns, die wir auch unser Gewissen nennen können. Haben wir das Recht, das Eisweiherareal, das der Votant als das «Eingemachte der Gemeinde» anschaut, einfach so zu verbrauchen und nicht mindestens einen Teil davon aufzusparen für die Nachkommen? Die Frau des Votanten hat eine gute Antenne – nicht nur für ihn und seine Familie, sondern auch für die Gemeinde. Gesundheitlich ist es ihr nicht möglich, an einer Gemeindeversammlung teilzunehmen, so, wie es wohl auch vielen anderen geht. Aus diesem Grund stellt der Votant den Antrag, dass nochmals, aber an der Urne, abgestimmt wird. Die Fragen könnten lauten: Sind Sie für die Teilüberbauung des Eisweiher – ja/nein? Als Alternative: Zwei Prozent Steuererhöhung. *[Beifall]*

Lotti Stokar weist nochmals darauf hin, dass die Gemeindeversammlung noch mehrere Male wird Stellung nehmen und entscheiden können; und falls es ein Referendum gibt, wird auch an der Urne entschieden werden. Heute gab es lediglich eine Information zum Stand der Dinge. Darum ist der Antrag von Paul Amrein jetzt nicht möglich. Im Moment ist die Rechtslage so, dass die Gemeindeversammlung dem Richtplan zugestimmt hat, der behördenverbindlich ist; und die Entwicklung, an der jetzt gearbeitet wird, ist Teil des Richtplanes. Dieser ist aber eben nur behördenverbindlich; jeder einzelne Realisierungsschritt liegt dann wieder in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Lotti Stokar stellt nochmals klar, dass es in gewisser Weise irreführend ist, von der «Eisweiher-Überbauung» zu sprechen. Für viele ist ja «der Eisweiher» dort, wo der Spielplatz ist und wo die Fussballplätze sind und wo es grün ist: Dieser Bereich soll nicht überbaut werden, wie die Testplanung eindeutig ergeben hat. Dort soll der Dorfpark entstehen. Nur wenn man das ganze Areal als «Eisweiher» bezeichnet, ist es zutreffend, von einer – teilweisen – Überbauung desselben zu sprechen.

Dominique Egli möchte wissen, ob neben den schönen Perspektiven und Visionen, die Gemeinderat Pestalozzi aufgezeigt hat, auch Projektrisiken identifiziert und ausformuliert wurden, zum Beispiel Einsprache-Risiken, die für die Gemeindeversammlung ebenfalls wichtig zu wissen wären.

Gemeinderat Christian Pestalozzi stellt fest, dass jedes Projekt Risiken mit sich bringt. Eines davon ist im vorliegenden Fall, dass der Gemeinderat jetzt die Planung vorantreibt, und dass, wenn er dann einen Quartierplan vorlegt, die Gemeindeversammlung doch nicht weitermachen will. Ein anderes Risiko ist, dass jetzt eine Gesamtplanung gemacht, aber am Ende doch nur ein Teil davon verwirklicht wird.

Werner Ammann bemängelt, dass Gemeinderat Pestalozzi bei seiner Präsentation mit keinem Wort auf die Verkehrsproblematik eingegangen ist, die nach Realisierung des Projekts Eisweiher sicher zunehmen wird. Der Votant bittet, dies in die Überlegungen mit einzubeziehen und Lösungen aufzuzeigen, auf welche die Einwohnerschaft schon lange wartet.

Gemeinderat Christian Pestalozzi erwidert, der Verkehr sei im Rahmen der Testplanung nur ein Randthema gewesen. Die Testplanung bewegte sich auf relativ hoher, städtebaulicher Ebene. Im Echoraum wurde das Thema angesprochen. Der Verkehr wird aber in der nächsten Phase der Planung ein zentrales Thema sein. Insbesondere muss das Problem Zufahrt gelöst werden, und zwar so, dass keine Durchfahrt entsteht in Richtung Lange-gasse-Quartier oder Therwilerstrasse.

Ehrentraud Bucher-Kammermann verweist auf die grosse Geschichte des Eisweihers. Sie ist nicht dafür, dass der Eisweiher und überhaupt dieses Areal weiter verbaut wird. Denn Häuser nehmen Licht und werfen Schatten. Hat sich der Gemeinderat überlegt, was das Entenwuhr überhaupt ist? Ist einmal jemand dort gewesen, wenn eine Überschwemmung war? Die Votantin hat darüber einmal einen Zeitungsbericht geschrieben. Das Entenwuhr ist eines der grössten Überschwemmungsgebiete im Tal. Es gab dort in den Schrebergärten schon oft tote Tiere. Die Votantin fragt sich, wie viel Erdreich man aufschichten oder was für Mauern man bauen muss, damit Zuschauer und Sportler im Trockenen stehen. Das muss doch enorm viel Geld kosten. Man redet immer vom Sparen, aber die Votantin spürt nicht, dass gespart wird, sondern das Gegenteil ist der Fall. Auch an der letzten Gemeindeversammlung wurde viel zu wenig eingegrenzt. Es gäbe noch viel mehr, was man einsparen müsste. Man sollte in Oberwil schon

Gemeindeversammlung vom 24. März 2015

lange einmal einen Baustopp machen. Die Votantin erschrickt bald in jeder Strasse, die sie betritt, und es zerreisst ihr das Herz. Man stellt Neubauten zwischen und neben alte Häuser, die überhaupt keinen Zusammenhang mehr haben. Die einen machen ihr Haus schwarz, die anderen eine andere Farbe; es ist eine Katastrophe, was heute alles gebaut wird. Auf ein Haus gehört ein Dach und nicht ein Flachdach.

Jetzt kommt die Votantin aber doch zu dem, was sie sich aufgeschrieben hat: Der Eisweiher hat für viele Alt-Oberwiler, und auch für die Votantin, eine grosse Geschichte, wie auf alten Fotos erkennbar ist. Der Eisweiher steht im Mittelpunkt und prägt auch den örtlichen Charakter. Er ist da für die Naturliebenden, für die spielenden Kinder, für Alt und Jung und für verschiedenste Aktivitäten. Der Eisweiher ist der letzte Standort im Dorf, das will die Votantin wohl gesagt haben, wo man noch einen Weitblick hat auf den Blauen, auf die Hofstetter Matte oder die Landskron, und wo der dörfliche Charakter noch zum Ausdruck kommt. Es wäre schade, wenn das verschwinden würde. Es ist geradezu ein Hohn, wenn man anfängt, die Sportler als Ruhestörer zu betiteln. Wo Schulen sind, ist auch gelebtes Leben. Die Votantin ist strikt dagegen, dass dieses Areal weiter verbaut wird, und viele andere sind auch dieser Meinung. Es soll so erhalten bleiben, wie es ist. *[Beifall]*

Gemeinderat Christian Pestalozzi möchte die von Frau Bucher gestellte Frage betreffend Überschwemmungsgefahr im Entenwuh bei der Behandlung des nächsten Traktandums beantworten. Was den von der Votantin gewünschten Baustopp angeht, so ist das schwierig, da die meisten Parzellen Privaten gehören, denen man das Bauen nicht verbieten kann. Man muss sich auch bewusst sein: Wenn in Oberwil nicht mehr gebaut wird, dann wird die Bevölkerung pro Jahr um ein halbes bis ein ganzes Prozent abnehmen – und dementsprechend auch die Steuereinnahmen. Der Eisweiher ist tatsächlich das Zentrum von Oberwil. Der Gemeinderat ist der Meinung, diese Fläche ist schlecht genutzt mit Fussballplätzen an einem so zentralen Ort. Ein Park in der Grösse des halben Eisweihergebiets würde diesem Zentrum bedeutend mehr Gewicht geben.

Beat Schmid hat eine Grundsatzfrage: Was ist an dieser Planung schon definitiv entschieden? Wo hat es noch Möglichkeiten? Konkret etwa in der Richtung, dass man die Sportanlagen beim Eisweiher lässt und dafür im Entenwuhreal etwas Neues plant?

Gemeinderat Christian Pestalozzi erwidert, die Gemeindeversammlung habe dem Gemeinderat im März 2012 mit dem Richtplan den Auftrag gegeben, die Sportplätze aus dem Eisweiherareal auszulagern und das Eisweiher-Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen. Entschieden ist noch nichts. In Traktandum 2 wird die Versammlung einen Entscheid fällen, ob mit der Projektierung der Sportplätze im Entenwuh angefangen werden soll oder nicht. Später wird die Gemeindeversammlung über den Planungskredit und über die Quartierplan- und Teilzonenänderung entscheiden müssen. Es ist also abgesehen vom kommunalen Richtplan, der für den Gemeinderat verbindlich ist, noch nichts entschieden.

Lotti Stokar stellt fest, dass keine weiteren Wortbegehren vorhanden sind. Sie schliesst damit dieses Traktandum ab in dem Bewusstsein, dass das Thema die Gemeindeversammlung in den kommenden Jahren noch manches Mal beschäftigen wird.

132 Traktandum 2: Projektierungskredit für die Auslagerung der Sportanlagen  
ins Entenwuh

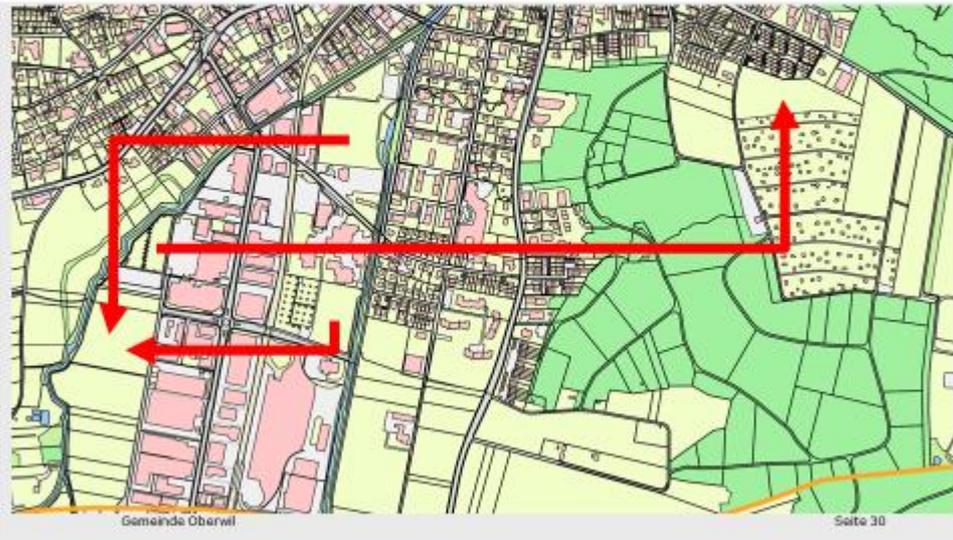
---

Gemeinderat Christian Pestalozzi stellt der Versammlung das Projekt vor. Die heutige Situation in Bezug auf die Sportanlagen ist so, dass die Fussballplätze auf dem Eisweiherareal sehr stark genutzt sind. Das ist auch gut so und erfreulich, denn der FC Oberwil trägt mit seinen Aktivitäten nicht nur zur Gesundheit bei, sondern er betreut auch sehr viele Junioren und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Jugendarbeit. Die starke Belegung der Fussballplätze führt aber auch immer wieder zu Nutzungsengpässen. Eine Vergrösserung der Sportanlagen ist jedoch auf dem Eisweiherareal schlicht nicht möglich. Zudem fehlt seit dem Bau der neuen Schulanlage am Marbach ein Trainingsplatz, welchen die Fussballer bei schlechter Witterung nutzen können. Ein weiterer Nachteil ist, dass diese Sportplätze sehr nahe bei den umliegenden Wohnungen sind, was zeitweise zu Lärmbeeinträchtigungen führen kann.

Basis für die Suche nach neuen Lösungen ist wiederum der kommunale Richtplan, der unter anderem vorsieht, dass die Fussballplätze von ihrem jetzigen Standort ins Entenwuhareal verschoben werden. Dies wäre auch eine zentrale Voraussetzung dafür, dass die unter Traktandum 1 vorgestellten Ideen zur Umgestaltung des Eisweiherareals realisiert werden könnten. Falls für die neuen Sportanlagen Familiengärten benötigt werden, die jetzt im Gebiet Entenwuh liegen, so ist, wie bereits erwähnt, in den Lettenmaten auf dem Bruderholz, wo es bereits Familiengärten hat, Ersatz vorgesehen.

## Kommunaler Richtplan

genehmigt durch GV am 28. März 2012



Warum sollen die Sportanlagen genau in das Gebiet Entenwahr (auf der folgenden Grafik gelb markiert) verlegt werden?

## Zonenplan Landschaft

Dezember 1980



Der Zonenplan Landschaft, der bereits 1980 von der Gemeindeversammlung in Kraft gesetzt wurde, hat die Voraussetzung für die Realisierung der

Sportplätze geschaffen. Schon damals hat also die Bevölkerung von Oberwil vorgesehen, dass an dieser Stelle einmal Sportanlagen entstehen sollen. Es braucht somit keinerlei Umzonung von Landwirtschaftsflächen in Sportgebiet. Zudem ist das Gebiet ausreichend gross, um Sportanlagen zu realisieren, die auch noch Entwicklungspotenzial haben. Trotz der Vorgaben des Richtplans hat der Gemeinderat überlegt, ob es andere in Frage kommende Standorte gibt; man hat jedoch keine geeigneten und hinreichend grossen Flächen gefunden.

Der Gemeinderat gab dann eine Machbarkeitsstudie in Auftrag, auf Basis von Bedarfsabklärungen mit den Sportvereinen. In einer ersten Etappe ist vorgesehen, dass zumindest das Angebot, das heute auf dem Eisweiher- und Langmannwerk-Areal vorhanden ist, wieder zur Verfügung gestellt wird, also drei Fussballplätze, wovon einer ein Kunstrasenfeld sein soll.

## Machbarkeitsstudie Sportanlage Entenwuhr (Etappe 1)



Hinzu kommt ein Garderobengebäude, in dem auch Maschinen und Werkzeuge untergebracht werden sollen. Im Weiteren braucht es Parkplätze. Die Zufahrt würde über die Langmattstrasse erfolgen. Die Grössen von Fussballfeldern sind vorgegeben. Wie aus der Grafik ersichtlich ist, besteht wegen des Verlaufs des Birsig fast kein Spielraum für die Anordnung der Plätze.

Selbstverständlich ist dem Gemeinderat bekannt, dass das Entenwuh ein Überschwemmungsgebiet ist, wie dies vorhin angesprochen wurde. Man wird deshalb entlang dem Birsig einen Hochwasserschutzdamm anlegen, der nicht sehr gross sein muss und eine attraktive Gestaltung zwischen den Sportplätzen und dem Birsig erlaubt.

Die Aufgabe der Machbarkeitsstudie war es darüber hinaus, Möglichkeiten für künftige Erweiterungen auszuloten. Der nachstehende Plan zeigt nur beispielhaft, was in dieser Hinsicht möglich wäre – etwa eine Sporthalle, ein Beachvolleyballfeld, ein kleinerer Fussballplatz für die Junioren oder auch irgendwelche Nutzungen für die Gemeinde, wie Lagerflächen für den Werkhof. All dies sind nur Beispiele; ob sie – und wenn ja, welche davon – realisiert werden, hängt von der künftigen Entwicklung ab.

## Machbarkeitsstudie Erweiterungspotential



Die Machbarkeitsstudie rechnet für die Sportanlagen gemäss Etappe 1 mit Baukosten von etwa 7 bis 8 Mio. Franken. Die Finanzierung könnte, wie unter Traktandum 1 erläutert, über die Entwicklung des Langmannwerks sichergestellt werden.

Die Kosten für die Projektierung belaufen sich auf etwa CHF 250'000, die sich wie nachstehend dargestellt zusammensetzen würden:

## **Machbarkeitsstudie Sportanlage Entenwuh**



- Schätzung Baukosten: 7 – 8 Mio. Franken für Etappe 1
- Finanzierung durch Wertschöpfung aus Bebauung Langmannwerk
- **Projektierungskosten** **CHF 250'000**
  - Projektierung Sportanlagen: CHF 85'000
  - Projektierung Gebäude: CHF 130'000 (Basis: Gebäudekosten CHF 3 Mio.)
  - Reserve (ca. 15%): CHF 35'000

Die nächsten Schritte – sofern die Gemeindeversammlung dem beantragten Kredit zustimmt – wären nun:

- Landerwerb im Gebiet Entenwuh. Die Landeigentümer wurden im Vorfeld der heutigen Gemeindeversammlung informiert, dass der Gemeinderat deshalb, je nach Verlauf der Versammlung, auf sie zukommen wird.
- Detaillierte Bedarfsabklärung in Zusammenarbeit mit den Sportvereinen. Dabei geht es vor allem darum, ob allenfalls eine neue Sporthalle bereits in der ersten Etappe realisiert werden soll. Vonseiten der Sportvereine gab es aufgrund der Machbarkeitsstudie bereits interessante Ideen sowohl in Bezug auf Realisierung wie auf Finanzierung.
- Dann wäre das eigentliche Bauprojekt mit Kosten und Terminen auszuarbeiten.
- Darauf basierend gäbe es eine neue Gemeindeversammlungsvorlage für den Baukredit.

Der Gemeinderat beantragt daher der Gemeindeversammlung, dem Projektierungskredit für die Auslagerung der Sportanlagen ins Entenwuhr von CHF 250'000 (inkl. MWST) zuzustimmen.

Man sollte das vorliegende Thema nicht verwechseln mit den Sparbemühungen, die Thema der Versammlung vom 4. März waren. Im vorliegenden Fall geht es um eine Investition und nicht um die laufende Rechnung. Der Gemeinderat hätte den Betrag für den Projektierungskredit ins Investitionsbudget nehmen können. Er hat jedoch ganz bewusst entschieden, dass er diesen Weg, der vielleicht der einfachere gewesen wäre, nicht gehen will. Sondern er unterbreitet der Gemeindeversammlung heute den Antrag für den Kredit. Er tut dies, weil es letztlich um zwei ganz wichtige Fragen geht:

Erstens: Will man den Dorfvereinen, und damit auch der Jugend, gut nutzbare Sportanlagen zur Verfügung stellen, und zwar an einem Ort, der auch über Entwicklungspotenzial verfügt?

Zweitens: Will man die Chance nutzen, dem Eisweiherareal eine neue Gestaltung zu ermöglichen?

Wenn man der einen oder anderen dieser Fragen, oder beiden, zustimmt, müsste man eigentlich auch dem Projektierungskredit zustimmen. Eigentlich hat die Gemeindeversammlung den beiden Fragen ja schon zweimal zugestimmt: das erste Mal mit dem kommunalen Richtplan im März 2012, das zweite Mal mit der Zustimmung zum Planungskredit für das Eisweihergebiet. Der Gemeinderat bittet die Versammlung darum, auch heute erneut zuzustimmen und den Projektierungskredit von CHF 250'000 gutzuheissen.

Für die Gemeindekommission nimmt Andreas Blattner Stellung. Gemeinderat Pestalozzi hat der Kommission das Geschäft Anfang März vorgestellt und verschiedene Verständnisfragen dazu beantwortet. Zum Beispiel war die Frage, ob die Gefahr besteht, dass Sportlerinnen und Sportler, die auf die neuen Plätze kommen, das Coop- und Migros-Parkhaus übermässig nutzen könnten. Hier wurde Entwarnung gegeben, weil ja viele Sportanlässe am Sonntag stattfinden, wo die Läden geschlossen und die Parkhäuser leer sind. Angesprochen wurde auch die Frage allfälliger Enteignungen. Hierzu hiess es, dies sei in diesem Areal, das seit 1980 als Zone für öffentliche Werke und Anlagen ausgewiesen ist, kein grösseres Problem. Weiter wurde gefragt, ob die Sportfelder nur für Fussballer zur Verfügung stehen

## Gemeindeversammlung vom 24. März 2015

sollten, oder wie es beispielsweise um ein Beachvolleyball oder einen Skatepark steht. Dazu war zu hören, dass das noch relativ offen ist und über die Zeitachse verschiedene Nutzungen denkbar sind. Ein weiteres Thema war eine mögliche finanzielle Beteiligung der Sportvereine an dem Bau der Garderobenräume. Dazu hiess es, dass die Vereine vermutlich nicht die hierfür erforderlichen finanziellen Kapazitäten haben.

Es entbrannte dann in der Gemeindekommission eine relativ emotionale Diskussion um die Frage, ob man ein solches Projekt eher als Chance oder eher als Gefahr ansehen müsse. So kurz nach der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 4. März war das Gefühl verbreitet, man müsse jetzt den Gürtel enger schnallen und könne es sich nicht erlauben, Geld für dieses Projekt auszugeben. Dieser an sich berechtigten Sorge wurden andere Argumente entgegengehalten. Gefragt wurde nach der Dringlichkeit sowie danach, ob das Projekt überhaupt reif ist oder ob es besser zurückgestellt werden sollte. Am Ende fand man, dass es, da nun seit drei Jahren an dem Thema gearbeitet wird und das Ganze auf gutem Kurs ist, sehr schade wäre, wenn man das Projekt zurückstellen würde. Argumentiert wurde auch damit, dass die Verlagerung der Sportplätze eine zwingende Voraussetzung dafür ist, dass das Eisweiherareal entwickelt werden kann. Vielen in der Gemeindekommission ist es ein Anliegen, dass man die Chancen, die jenes Areal bietet, auch nutzt. Was die finanzielle Seite angeht, so hat man ja gesehen, dass die Erlöse aus dem Verkauf oder der Baurechtsvergabe die erforderlichen Mittel freistellen, sodass die Verlagerung kostenneutral erfolgen kann.

Am Ende haben von 11 anwesenden Kommissionsmitgliedern 9 mit ja, 2 mit nein gestimmt. Mehr als 80% der Mitglieder der Gemeindekommission möchten der Versammlung also beliebt machen, dem Projektierungskredit zuzustimmen.

### Eintretensdebatte

Andreja Weber ergreift als Sprecher der FDP Oberwil das Wort. Die FDP Oberwil beantragt, das Geschäft zurückzuweisen.

Lotti Stokar macht Andreja Weber darauf aufmerksam, dass es im Moment um Eintreten oder Nichteintreten geht. Erst wenn darüber entschieden ist, kann der gestellte Rückweisungsantrag behandelt werden. Sie stellt fest, dass keine Wortbegehren zum Eintreten vorhanden sind. Das Eintreten ist daher beschlossen.

### Diskussion

133

Andreja Weber wiederholt seinen Rückweisungsantrag und betont, dass es sich nicht um einen Antrag auf Ablehnung handelt. Die FDP ist durchaus der Ansicht, dass die Auslagerung der Sportplätze und die Umnutzung des Eisweiherareals ein sinnvolles und zukunftssträchtiges Projekt für die Entwicklung von Oberwil ist. Zur Begründung des Rückweisungsantrags führt Andreja Weber aus, dass das Vorgehen und der vorgesehene zeitliche Ablauf nach Meinung der FDP falsch seien. Es wird heute Abend beantragt, dass CHF 250'000 für die Ausarbeitung eines Bauprojekts gesprochen und ausgegeben werden sollen. Das, obwohl die erforderlichen Parzellen im Entenwuhler überhaupst noch nicht im Besitz der Gemeinde Oberwil sind. Das richtige Vorgehen wäre doch, dass man erst die Parzellen erwirbt und dann den Projektierungskredit beantragt. Erschwerend kommt hinzu, dass vonseiten einzelner betroffener Grundbesitzer im Entenwuhler mit Widerstand zu rechnen ist. Der Gemeinderat geht davon aus, dass es unter Umständen zu Enteignungsverfahren kommen könnte; und solche Verfahren können durchaus bis zu fünf Jahren dauern. Aus diesem Grund macht es keinen Sinn, heute bereits CHF 250'000 für die Ausarbeitung eines Bauprojekts auszugeben. Die FDP ist hundertprozentig überzeugt, dass in fünf Jahren, wenn die Parzellen dann der Gemeinde gehören, die Planung veraltet sein wird und nochmals überarbeitet werden müssen. Das heisst, man wird dann nochmals CHF 50'000 oder sogar mehr in die Hand nehmen müssen. Das findet die FDP eine Geldverschwendung. Darum wäre es heute das richtige Vorgehen, das Geschäft an den Gemeinderat zurückzuweisen. Dieser kann dann Kaufverhandlungen mit den Grundeigentümern aufnehmen. Wenn klar ist, wann genau die Gemeinde die Parzellen erwerben wird, kann man das genau gleiche Geschäft wie heute nochmals vor die Gemeindeversammlung bringen.

Ein Wort noch an die vielen Sportlerinnen und Sportler, die heute Abend sicher anwesend sind und die Auslagerung der Sportplätze unterstützen: Wenn sie für die Rückweisung an den Gemeinderat sind, dann wird das keine Verzögerung des Projekts mit sich bringen. Die neuen Sportplätze werden deshalb nicht später gebaut. Entscheidend dafür, wann die Sportplätze gebaut werden, ist einzig und allein, wann die Gemeinde die Parzellen kaufen kann. Der Gemeinderat kann jetzt also durchaus mit den Grundeigentümern Verkaufsverhandlungen aufnehmen; er kann durchaus auch mit den Sportvereinen Bedarfsabklärungen machen. Für diese Aktivitäten braucht es keinen Projektionskredit. Diese Aktivitäten kann der Gemeinderat auch einfach so in die Wege leiten.

An der letzten Gemeindeversammlung wurde viel über das Thema Finanzen geredet und die Bevölkerung hat den Willen ausgedrückt, dass man sorgfältig und sparsam mit dem Geld umgehen soll. Die FDP ist der Meinung, dass diese CHF 250'000 heute zu einem zu frühen Zeitpunkt gesprochen würden, und bittet deshalb, den Rückweisungsantrag zu unterstützen. *[Beifall]*

Lotti Stokar stellt fest, dass es sich um einen Ordnungsantrag handelt. Es wird jetzt ausschliesslich über diesen diskutiert. Da Andreja Weber sich auch über die Befugnisse des Gemeinderats geäussert hat, bittet sie Christian Pestalozzi, vorab hierzu Stellung zu nehmen.

Gemeinderat Christian Pestalozzi erklärt, er könne zwar nicht reiten, aber er habe doch schon einmal gehört, dass man das Pferd nicht von hinten aufzäumen soll. Der Gemeinderat hat selbstverständlich Abklärungen für den Fall getroffen, dass betroffene Grundeigentümer nicht bereit sein sollten, ihre Parzellen zu verkaufen, und es deshalb zu Enteignungen kommen würde. Es würde dann innerhalb von drei, vier Monaten eine Verhandlung mit dem Präsidenten des Enteignungsgerichts geben; und dieser hat Christian Pestalozzi auf Anfrage mitgeteilt, in der Regel finde man dort eine Einigung. Falls der eine oder andere Eigentümer die Sache weiterzieht und wirklich eine Entscheidung des Enteignungsgerichts will, dann dauert der ganze Prozess ein Jahr. Bis die Projektierung vorliegt, bis der Baukredit bewilligt ist und man mit Bauen beginnen kann, geht es anderthalb bis zwei

Jahre. Also macht es Sinn, dass man die Planung und den Landerwerb zusammen startet. Falls jemand mit dem Entscheid des Enteignungsgerichts immer noch nicht zufrieden ist, kann er das Verfahren ans nächste Gericht weiterziehen; das Ganze dauert dann vielleicht zwei Jahre. Und wenn der Betroffene ganz viel Geld in die Hand nehmen und zum Bundesgericht gehen möchte, dann dauert es drei, im schlechtesten Fall vier Jahre. Das heisst, man müsste in diesem Fall anderthalb bis zwei Jahre warten, bis man mit dem fertigen Projekt starten könnte. In dieser Zeit ist das Projekt nicht veraltet.

Wenn man aber jetzt zuerst das Land kauft, ist man stolzer Besitzer des Entenwuhrs. Dann kommt man in die Gemeindeversammlung, stellt Antrag auf Bewilligung des Projektierungskredits – und die Versammlung lehnt den Kredit ab. In dem Fall möchte Christian Pestalozzi nicht lesen müssen, was der BiBo über diese *Lappi* von Gemeinderäten schreibt, die Land kaufen für ein Projekt, das die Gemeindeversammlung gar nicht will. *[Beifall]*

Beat Schmid möchte gerne dargelegt bekommen, was passiert, wenn das Geschäft abgelehnt wird, vor allem welche Konsequenzen es für das Areal Eisweiher hätte. Was passiert dann mit den Sportplätzen, wenn diese im Eisweiher wegmüssen? Hat Oberwil dann keine Sportplätze mehr?

Lotti Stokar erwidert: Wenn dem Projektierungskredit heute nicht zugestimmt wird, dann bleibt alles, wie es ist. Wenn jemand Lust hat, kann er das Thema zu einem späteren Zeitpunkt erneut aufnehmen. Aber normalerweise ist es so: Wenn die Gemeindeversammlung einmal nein gesagt hat, dann lässt man es dabei, bis eventuell die Gemeindeversammlung selber wieder reklamiert.

Thomas Reinhardt wohnt seit zehn Jahren in Oberwil und sucht bis jetzt das Herz der Gemeinde, hat es aber noch nicht richtig gefunden. Nun hat er heute zum ersten Mal von diesem Projekt gehört und gesehen, dass hier ja ein Herz entstehen soll, mitten im Dorf. Hier ist Entwicklungspotenzial. Es soll ein Park entstehen und es sollen viele Bedürfnisse berücksichtigt werden. Hut ab, ihn überzeugt die Idee, die hier präsentiert wird. Und dann kommt die FDP mit einer Blockadehaltung und will auch noch das Pferd

Gemeindeversammlung vom 24. März 2015

vom Schwanz her aufzäumen. Das funktioniert doch nicht. Wenn man diesem Antrag folgt, steht der Gemeinderat am Ende mit abgesägten Hosen da. Der Votant ist für den Antrag des Gemeinderats und dankt diesem für seine sehr detaillierten Ausführungen. *[Beifall]*

Claude Scheidegger hätte eigentlich im Namen der NLO Stellung nehmen sollen, aber nun kann er nur im eigenen Namen sprechen: Er hat die Logik der FDP einfach nicht verstanden. Wie kann man das Projekt eigentlich befürworten, aber die Diskussion darüber rückweisen? Das geht einfach nicht auf. Der Votant beantragt, dass jetzt eingetreten wird.

ABSTIMMUNG

Mit 142:63 Stimmen wird beschlossen:

**://: DER RÜCKWEISUNGSANTRAG DER FDP WIRD ABGELEHNT.**

Kurt Hafen möchte wissen, wie der Gemeinderat zu der Aussage gelangt, das Projekt sei kostenneutral. Wenn man nachher Land im Wert von 16.5 Mio. Franken nicht mehr besitzt, dann ist das doch ein Verlust.

Gemeinderat Christian Pestalozzi verweist auf seine vorigen Ausführungen. Es gibt zwei Varianten: In der einen verkauft man das Land und hat dafür den Wert. In der anderen behält man das Land und gibt es nur im Baurecht ab; mit dem Baurechtszins kann man dann den Kreditzins zahlen.

Bruno Dubach erinnert daran, dass es ja eigentlich um die Entwicklung des Eisweiherareals geht und er fände es schade, wenn dieses nicht realisiert würde. Jetzt hat es dort viel ungenutzten Raum. Er ist für die Annahme des Projekts.

Dominik Egli ist aus den Unterlagen nicht ganz schlau geworden, was eigentlich die Gemeinde für die CHF 250'000 bekommen soll. Man kann lesen, dass ein Bauprojekt resultieren soll mit Kosten und Terminplan. In einer Klammerbemerkung heisst es noch, dass es sich um Architektur und Landschaftsplanung handelt. Zu einem Bauprojekt nach SIA-Norm gehört aber mehr. Dazu gehören auch HSKL (Haustechnik, Sanitär, Klima und Lüftung), Steuer- und Regeltechnik etc. Sind diese Dinge mit der Klammerbemerkung ausgenommen oder wird aus dem Projektierungskredit ein baureifes Projekt resultieren?

Gemeinderat Christian Pestalozzi legt nochmals die betreffende Folie auf:



## Machbarkeitsstudie Sportanlage Entenwuh

- Schätzung Baukosten: 7 – 8 Mio. Franken für Etappe 1
- Finanzierung durch Wertschöpfung aus Bebauung Langmannwerk
- **Projektierungskosten** **CHF 250'000**
  - Projektierung Sportanlagen: CHF 85'000
  - Projektierung Gebäude: CHF 130'000 (Basis: Gebäudekosten CHF 3 Mio.)
  - Reserve (ca. 15%): CHF 35'000

Gemeinde Oberwil Seite 34

Die Planung der Fussballplätze samt Aufbau und Umgebungsgestaltung ist mit CHF 85'000 angegeben. Die Projektierung des Gebäudes mit CHF 130'000 umfasst ein fertiges Bauprojekt, ausgehend von einer Bau- summe von 3 Mio. Franken. Dieser Ansatz beruht auf einer Richtofferte eines Architekten, der die Spezialisten mitberücksichtigt hat. Am Ende hat man ein fertiges Bauprojekt mit Kosten, das dann der Gemeindeversammlung vorgelegt wird.

Gemeindeversammlung vom 24. März 2015

Dominique Egli fragt ergänzend, ob also bereits eine Planersubmission stattgefunden hat, aus der ein Team hervorgeht, das bereit ist, das Projekt für diese Summe auf den Tisch zu bringen.

Gemeinderat Christian Pestalozzi verneint dies. Es gibt die erwähnten Richtofferten seitens des Sportanlagenplaners und eines anderen Architekten.

Dominique Egli fände es betreffend Thema Projektrisiken schön und wünschenswert, wenn der Gemeinderat mit den jetzigen Landeigentümern Vorverträge abschliessen könnte, in denen die Modalitäten festgehalten wären. Das wäre wichtig, auch zum Beispiel für den Fall, dass einer der Landeigentümer stirbt und man es dann mit einer siebenköpfigen Erbengemeinschaft zu tun hat. Zum Zweiten könnte es sich aus der zeitlichen Erstreckung des Projekts ergeben, dass zum Zeitpunkt der Realisierung das ursprüngliche Planerteam nicht mehr, oder nicht mehr in derselben Zusammensetzung, existiert, sodass ein Teil der Arbeit und des Know-hows verloren ginge, was sich negativ auf die Projektrealisierung auswirken würde. Darum wäre es umso wichtiger, die Frage des Grunderwerbs so weit wie möglich vorher zu klären. *[Beifall]*

Lotti Stokar hat eine Verständnisfrage an Dominique Egli: Spricht er von den Parzellen im Entenwuhrgelände, die ja gemäß Zonenplan schon seit Langem öW-Zone und für öffentliche Sportanlagen vorgesehen sind? Dort befindet man sich ja bereits im Gespräch mit den Eigentümern und es wird voraussichtlich keine hohen Hürden geben. Oder meint er das andere Gelände auf dem Langmannwerk? Dort ist kein Landerwerb nötig; das Areal gehört der Gemeinde.

Dominique Egli präzisiert, dass er die Parzellen im Entenwuhrgelände meint.

Lotti Stokar erklärt, dass dort Vorverträge nicht nötig sind, weil es sich um eine öW-Zone handelt.

Gemeinderat Christian Pestalozzi erläutert, es mache schlicht keinen Sinn, dort Vorverträge zu schliessen; man wird direkt Kaufverträge schliessen. Und wenn ein Eigentümer nicht zum Verkauf bereit ist, hat die Gemeinde gemäss Raumplanungsgesetz das Recht, beim Enteignungsgericht die Enteignung zu beantragen. Es ist nicht ersichtlich, welchen Vorteil da ein Vorvertrag bringen könnte.

Dominique Egli insistiert, dass der Gemeinderat mit Vorverträgen auf der terminlichen Schiene mehr Gewissheit hätte, als dies heute der Fall ist.

Lotti Stokar erläutert: Wenn ein in einer öW-Zone gelegenes Grundstück für ein öffentliches Interesse genutzt werden soll, dann hat der Eigentümer nicht die Möglichkeit, sich grundsätzlich dagegen zu wehren. Es geht dann eigentlich nur um den Preis und dafür ist das Enteignungsgericht da. Es handelt sich also nicht um die gleiche Situation, wie wenn man normales Bauland erwerben müsste.

Herbert Vonarburg führt aus, wenn die Gemeindeversammlung heute diesen Projektierungskosten von einer Viertelmillion Franken zustimme, dann öffne sie eine Büchse der Pandora. Es wird Folgekosten geben. Nach der Projektierung kommen die Umsetzungskosten dieser Bauprojekte, es kommt ein Architekturwettbewerb, es folgt die Projektierung des Eisweiherrareals mit weiteren Folgekosten – und das alles bei einer unsicheren finanziellen Lage, die die Gemeinde im Moment hat. Der Votant ist dafür, den Projektierungskredit abzulehnen und das Ganze um mindestens zehn bis zwanzig Jahre zu verschieben [*Gelächter*]. Im Weiteren ist das Gebiet Langmatten das einzige Areal im Eigentum der Gemeinde, das noch nicht überbaut ist. Und man weiss ja nicht, ob man nicht irgendwann noch einmal ein Schulhaus bauen muss oder für was sonst man diese Landreserve einmal brauchen wird. Wenn man diese jetzt abgibt, so verschenkt man das Tafelsilber.

Markus Löliger hat eine Verständnisfrage: Die FDP hatte Rückweisung beantragt. Diese wurde abgelehnt mit der Begründung, wenn man das Geschäft jetzt zurückweise, dann sei es vom Tisch und erledigt. Ist eine blosse Rückstellung nicht möglich?

Lotti Stokar erläutert: Es gibt – ausser beim Budget, das zwingend traktandiert werden muss – immer eine Eintretensdebatte, in der es darum geht, ob sich die Gemeindeversammlung mit dem Geschäft überhaupt befassen will. Wenn das Eintreten abgelehnt wird, dann ist das Geschäft vom Tisch, und zwar in der Regel für längere Zeit. Wenn man hingegen der Meinung ist, dass der Gemeinderat etwas korrigieren oder verändern oder das Geschäft vielleicht in einem Jahr wieder bringen soll – dann ist die Rückweisung das richtige Instrument. Diese wurde vorhin abgelehnt, weil man der Meinung war, das Geschäft solle heute behandelt werden und es soll heute beschlossen werden, ob das Projekt angepackt wird oder nicht.

Lotti Stokar stellt fest, dass es keine weiteren Wortbegehren gibt. Es soll daher jetzt abgestimmt werden.

#### ABSTIMMUNG

Mit 128:84 Stimmen bei einzelnen Enthaltungen wird beschlossen:

**://: DEM PROJEKTIERUNGSKREDIT FÜR DIE AUSLAGERUNG DER SPORTANLAGEN INS ENTENWUHR VON 250'000 FRANKEN (INKL. MWST) WIRD ZUGESTIMMT.**

Traktandum 3: Informationen aus dem Gemeinderat

---

Lotti Stokar hat heute zwei Informationen; weitere wird es im nächsten BiBo geben:

- Schule am Marbach: Vor einer Woche wurde auf der Baustelle die Aufrichte gefeiert. Der Rohbau ist also erstellt; nun geht es um den Innenausbau der neuen Oberwiler Schule und Musikschule. Der Bau liegt im Zeitplan, sodass man damit rechnet, dass die Schulanlage nach den Herbstferien bezogen werden kann. Dann steht der Oberwiler Schule der nötige Raum für HarmoS zur Verfügung, wonach ab Sommer die 6. Klassen zur Primarschule gehören werden und nicht mehr, wie bis anhin, zur Sekundarschule. Für die Übergangszeit vom Sommer bis zum Umzug im Herbst hat man eine gute Lösung gefunden mit der Sekundarschule. Weiter hat der Gemeinderat beschlossen, dass das Dach der Schulanlage mit einer Fotovoltaikanlage zur Stromgewinnung genutzt werden soll. Der Auftrag wurde an die EBL erteilt. 134
- Gemeindepolizei: In der Sonntagszeitung war ein grösserer Artikel über die verschiedenen Modelle, die zurzeit im Kanton gesucht und umgesetzt werden. In Oberwil sieht es so aus: Die Gemeinde hat weiterhin die Leistungsvereinbarung mit dem Kanton, die bis Ende Jahr weiterläuft. Das ist eine Ausnahmesituation, die sich günstig auswirkt. Ab Oktober wird Oberwil eine eigene Gemeindepolizei haben. Ab dann wird man sehen, ob man die Randzeiten – Wochenenden und Nächte – gemeinsam mit Nachbargemeinden abdecken kann, die ebenfalls eine Gemeindepolizei haben. Dies wäre die vom Gemeinderat favorisierte Lösung und man ist diesbezüglich auf gutem Weg. Anderenfalls kann man diese Leistungen beim Kanton einkaufen, wie dies auch einige andere Gemeinden tun. Aber bis Herbst ist die Kantonspolizei für alles zuständig, also nicht nur für Sicherheit, sondern auch für Ruhe und Ordnung. Im Herbst wird dann weiter informiert. 135

Traktandum 4: Diverses

---

136

Werner Gerber fragt zur Strassenbeleuchtung, die gemäss Beschluss aus der letzten Gemeindeversammlung nachts abgelöscht werden soll: Schliesst sich der Kanton diesem Vorgehen auf den Kantonsstrassen an?

Lotti Stokar verneint. Dies sei auch nicht die Absicht gewesen.

Werner Gerber stellt fest, dass die Beleuchtung der Kantonsstrassen in Blöcken geschaltet ist, die in Gemeindestrassen hineinragen. Wird also ein Teil der Gemeindestrassen weiterhin, zusammen mit den Kantonsstrassen, durchgehend beleuchtet sein, während andere Teile abgeschaltet werden?

Gemeinderat Hanspeter Ryser merkt an, dass Werner Gerber, als Insider (früherer Werkhof-Chef der Gemeinde), eine berechtigte Frage gestellt hat. Das Hauptproblem liegt in den Gebieten Richtung Bottmingen und im Bertschacker. Dort wird die Beleuchtung nachts nicht per sofort abgeschaltet werden können. Es ist eine Frage des Kosten-Nutzen-Verhältnisses. Denn um die Gemeindestrassenbeleuchtung separat von derjenigen der Kantonsstrassen abstellen zu können, müsste die Steuerung verändert werden, was mit Kosten verbunden ist. Dies wird noch genauer geprüft. Es gibt aber noch andere Überlegungen, nämlich die, dass die genannten Gebiete, die jetzt nicht abgelöscht werden können, frühzeitig auf LED umgestellt werden, zusammen mit Bewegungsmeldern, was eine mindestens gleich grosse Kostenersparnis mit sich brächte. Es gäbe dann einfach eine Verschiebung der im Finanzplan vorgesehenen Investitionen.

Lotti Stokar gibt bekannt, dass die nächste Gemeindeversammlung, die Rechnungs-Gemeindeversammlung, am Donnerstag, 18. Juni 2015, stattfinden wird. Sie schliesst die heutige Versammlung um 21:40 Uhr.

Die Richtigkeit des Protokolls bestätigen

GEMEINDERAT OBERWIL

Die Präsidentin:      Der Verwalter:

Lotti Stokar

André Schmassmann

4104 Oberwil,