

PROTOKOLL DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG
VOM DONNERSTAG, 7. APRIL 2005, 20.00 UHR,
IN DER WEHRLINHALLE

- Traktanden:
1. Protokollgenehmigung
 - 1.1 Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 21. Oktober 2004
 - 1.2 Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2004
 2. Teilrevision des Zonenreglements Siedlung
 3. Kreditbegehren im Gesamtbetrag von CHF 23'900.00, exkl. MwSt., für Massnahmen zur Einführung einer Tempo 30-Zone im Quartier Bruderholz
 4. Festlegung einer Waldbaulinie auf den Parzellen 1053/1054 (GBO) an der Therwilerstrasse
 5. Diverses
-

R. Mohler, Gemeindepräsident, heisst die Anwesenden zur ersten Gemeindeversammlung des Jahres 2005 willkommen. Besonders begrüsst er von der Presse Kaspar Reimer, BZ, sowie Cédric Fabich, der für die Beschallung und Tonaufzeichnung verantwortlich ist.

Die nichtstimmberechtigten Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden gebeten, sich auf die für sie reservierten Plätze in der ersten Reihe zu begeben.

Der Versand der Einladung erfolgte rechtzeitig und formgerecht. Sollte jemand einen Einwand gegen die Geschäftsabwicklung haben, so werden die Teilnehmer gebeten, sofort oder spätestens am Ende des Traktandums Einspruch zu erheben.

Als Stimmzähler werden bestimmt:

Beetschen Roland

Dürr Ernst

Die Traktandenliste wird stillschweigend genehmigt.

- 1 Traktandum 1: Protokollgenehmigung
1.1 Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 21. Oktober 2004
1.2 Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2004
-

R. Mohler, Gemeindepräsident: Da zwischen der Herbst-Gemeindeversammlung und der Dezember-Gemeindeversammlung die Zeitspanne kürzer war, konnte das vollständige Protokoll vom 21. Oktober nicht der Dezember-Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. In der Zwischenzeit liegen die Protokolle vom 21. Oktober und vom 9. Dezember vor, die vom Gemeinderat und von der Gemeindekommission geprüft und gutgeheissen wurden.

Es wird kein Wortbegehren angemeldet.

ABSTIMMUNG

Einstimmig wird beschlossen:

://: 1. DAS PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 21. OKTOBER 2004 WIRD GENEHMIGT.

2. DAS PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 9. DEZEMBER 2004 WIRD GENEHMIGT.

Traktandum 2: Teilrevision des Zonenreglements Siedlung

2

R. Mohler, Gemeindepräsident: Folgende Behandlungsweise ist vorgesehen: Orientierung durch den Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindekommission, Eintretensdiskussion, allgemeine Diskussion, Detailberatung, allfällige Bereinigungsabstimmungen zu den einzelnen Paragraphen sowie Beschlussfassung.

M. Furrer, Gemeinderat: Mit der Teilrevision des Zonenreglements Siedlung unterbreitet der Gemeinderat der Gemeindeversammlung einerseits eine Vorlage, die Antwort auf ein Versprechen ist, das er vor ca. 4 Jahren abgegeben hat. Andererseits entledigt er sich einer Pendeuz, die ihn selber, die Baukommission und die Bauabteilung während Monaten beschäftigt hat. Vielleicht fragen sich die Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer, weshalb elf Jahre nach der Totalrevision des Zonenreglements Siedlung wieder eine Revision ansteht. Mit der Teilrevision 1993/94 und den zusätzlichen Änderungen, die mit der Einführung eines neuen Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft auf den 1. Januar 1999 in Kraft traten, gab es Entwicklungen, die darauf hinwiesen, dass in gewissen Bereichen ein anderes Dorfbild entsteht, als man ursprünglich dachte.

Aus der Bevölkerung wurden auch Anliegen an den Gemeinderat herangetragen, so dass an der Gemeindeversammlung vom September 1999 - es waren mehrheitlich redaktionelle Änderungen am Zonenreglement traktandiert -, eine intensive Diskussion über die Auswirkungen der Totalrevision des Zonenreglements Siedlung aus dem Jahre 1993/94 geführt wurde. Der Gemeinderat nahm die geäußerten Bedenken ernst. An der Gemeindeversammlung vom Dezember 2000 stellte er in Aussicht, sich mit diesen Anliegen auseinanderzusetzen und zu gegebener Zeit darüber zu informieren, welche Änderungen adäquat sind. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Gemeindeversammlung im September 1999 Art. 7.3, der die Frei- und Spielflächen zum Inhalt hatte, an den Gemeinderat zurückwies. An der Gemeindeversammlung vom Dezember 2000 erklärte der Gemeinderat, dass dieser Punkt bei der nächsten Revision erneut aufgenommen wird.

Welche Ziele wurden anlässlich der Totalrevision im Jahre 1993/94 verfolgt? Grundsätzlich ging es um verdichtetes Bauen, um die Verdichtung nach innen. Man war sich einig darüber, dass es sinnlos ist, weiter in die Landschaft hinauszubauen und dass die verfügbaren Landreserven im erschlossenen Gebiet besser genutzt werden müssen. Teile der Bauzone wurden ausgezont und die Bebauungszonen von elf auf sieben reduziert. Die Nutzungs- und Bebauungsziffern wurden erhöht, damit man verdichtet bauen kann. Die Gebäudelänge wurde vergrößert und die limitierte

Wohnungszahl pro Bau aufgehoben. Auch die Dachformen wurden freigegeben und die Vorschriften über Dachaufbauten liberalisiert. Soweit der Umfang der Totalrevision von 1993/94. Wie einfürend bemerkt, hat sich das Ganze über das hinaus entwickelt, was man ursprünglich wollte. Die Idee des verdichteten Bauens wurde jedoch nie in Frage gestellt. Die Revision von 1993/94 hat auch sehr positive Aspekte, die heute immer noch Gültigkeit haben.

Die vorliegende Teilrevision wurde vom Amt für Raumplanung vorgeprüft und als in Ordnung befunden. Das vom Gesetz vorgesehene Mitwirkungsverfahren wurde vom 30. August 2004 bis zum 17. September 2004 durchgeführt. Am 1. September 2004 fand eine öffentliche Orientierungsversammlung statt, zu der alle interessierten Kreise eingeladen wurden. Anschliessend wurde dann ein Mitwirkungsbericht erstellt, der in der Vorlage leider nicht erwähnt wurde. Die Gemeindegemeinschaft machte den Gemeinderat darauf aufmerksam, dass dieser Bericht nicht wie verlangt aufgelegt worden ist. Dies wurde dann schleunigst nachgeholt.

Was schliesst dieser Mitwirkungsbericht alles ein? Es wurden insgesamt zehn Eingaben resp. Empfehlungen eingereicht. Vier wurden vollständig berücksichtigt. Diese betrafen einerseits Wintergärten, die weiterhin als nutzungsfreie Bauten realisiert werden können, und andererseits Carports, wo verlangt wurde, diesbezüglich auf Vorschriften im Zonenreglement Siedlung zu verzichten. Auf die Gebäudelängen in den Zonen W2a und W2b wird nachher zurückgekommen.

Zwei Eingaben wurden nur teilweise übernommen, vier Eingaben konnte nicht entsprechen werden. Es ging einerseits um Dächer in der W- und WG-Zone, die weiterhin frei wählbar sein sollten, und andererseits darum, dass ortsfremde Dachformen auszuschliessen seien. Beides wurde als nicht opportun empfunden. Eine Empfehlung betraf die Gebäudelängen. Danach sollten diese anstatt nach Zonen aufgrund der Distanz zum öffentlichen Verkehr definiert werden. Der Gemeinderat fand diese Empfehlung problematisch und lehnte sie ab. Eine weitere Eingabe verlangte, die Abgrabung der Sockelgeschosshöhe sei zu erhöhen. Der Gemeinderat zweifelte an der Zweckmässigkeit und lehnte diese ebenfalls ab. Etwa 50 % der Eingaben wurden berücksichtigt und in die Teilrevision aufgenommen.

Nachstehend nun die eigentlichen Reglementsänderungen dieser Teilrevision:

Art. 4.1 - Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2a

Der Gemeinderat schlägt vor, in der Zone W2a die Gebäudelänge von bisher 25 m auf 18 m zu reduzieren. Ursprünglich waren die Zonen W2a und W2b grundsätzlich für Einfamilien- oder Doppel-einfamilienhäuser vorgesehen. Man fand dies dann doch nicht sehr vernünftig. Der Gemeinderat war der Auffassung, dass in diesen Zonen der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden sollte. Es soll auch si-

hergestellt werden, dass in Zukunft in einem Einfamilien- oder Doppel Einfamilienhaus eine Wohnung eingebaut werden kann. Und anstelle der Limitierung auf Ein- und Doppel Einfamilienhäuser soll die Gebäudelänge reduziert werden.

Art. 4.1 - Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2b

Bei der Zone W2b gelten die gleichen Überlegungen wie bei der Zone W2a. Die Gebäudelänge soll von 35 m auf 25 m reduziert werden.

Anhand eines Planes werden die diversen Zonen aufgezeigt.

Art. 5.3 - Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Das Zonenreglement hält in Art. 5.3 fest, dass gewisse Bauten und Bauteile nicht zur Nutzung zählen. Ursprünglich wollte man die Wintergärten als nutzungsfreie Bauteile streichen, da die Vorschriften teilweise missbraucht werden. Des öfters werden nämlich Wintergärten, die der Energieeinsparung dienen sollen, beheizt. Dies ist ökologisch absolut falsch, da die Wintergärten schlecht isoliert sind. Der Schutz des eigentlichen Wohnbereichs wird gar nicht mehr hergestellt. Um diesen Missständen entgegenzuwirken, soll Art. 5.3 so geändert werden, dass Wintergärten nur noch als Anbauten und nicht mehr als Einbauten konzipiert werden dürfen. Sie müssen also ausserhalb der Gebäudehülle liegen.

Die jetzige Regelung ist problematisch, weil Wintergärten, die im Gebäude integriert sind, bis 15 m² nutzungsfrei sind. Es muss vermieden werden, dass Wintergärten zur nutzungsfreien Vergrösserung der Wohnfläche missbraucht werden. Deshalb schlägt der Gemeinderat eine Änderung von Art. 5.3 vor.

Art. 5.13 - Staffelung der Fassaden, Reduktion der maximalen Gebäudelänge

Die Staffelung der Fassaden war ein weiterer Diskussionspunkt. Um Versuche auszuschliessen, die Reduktion der Gebäudelänge durch nahe beieinander stehende Gebäude zu kompensieren, soll Art. 5.13 ergänzt werden. Bei einem Gebäude in der Zone W2a von mehr als 9 m und in der Zone W2b von mehr als 12,5 m Gebäudelänge muss der Gebäudeabstand gemäss § 91 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes eingehalten werden. Bei einer Fassadenlänge von 6 m bis 12 m und zwei Stockwerken braucht es einen Abstand von 3 m zur Grenze. Das heisst, von Gebäude zu Gebäude muss ein Abstand von 6 m eingehalten werden. Im Gesetz ist also festgelegt, wie gross die Abstände der Baulinien sein müssen.

Zwischen den Gebäuden dürfen nutzungsfreie andere Bauten erstellt werden, sie dürfen aber eine Gebäudehöhe von 3 m nicht überschreiten. Die Staffelung der Fassade für Gebäude, die länger als 9 m sind, erfolgt gemäss Gesetz, ansonsten gelten die Bestimmungen des Näherbaurechts. Diese Änderung soll dazu beitragen, grosse Bauvolumen in Wohnquartieren zu vermeiden.

Art. 6.1 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung hat Gemeinderat, Baukommission und Bauabteilung intensiv beschäftigt. Es ist zweifellos so, dass das Dorfbild sehr stark durch die Dachlandschaft geprägt wird. Seit der Zonenrevision von 1993/94 ist die Dachform in den W- und WG-Zonen frei wählbar. Nun sollen wieder Vorschriften für Dachformen vorgesehen werden. Dies nicht nur, um irgendwelchen Auswüchsen zu begegnen, sondern auch um sicherzustellen, dass gewisse, nach Praxis der Bewilligungsbehörde nicht mehr akzeptierte Dachformen im Zonenreglement festgeschrieben sind und somit weiterhin bewilligt werden können. Folgende drei Dachformen sollen zugelassen werden:

- Steildächer oder einfach gekrümmte Dachflächen (Tonnen-Dächer)
- Flachdächer
- Dachgeschosse mit einseitig durchgehender Dachterrasse.

Der Gemeinderat möchte möglichst wenige Einschränkungen. Wer sich jedoch mit dem Bewilligungsverfahren auseinandersetzen und darüber befinden muss - er denkt da an die Bauabteilung und an die Baukommission -, welche Dachform akzeptabel ist oder nicht, bewegt sich in einem sehr ungemütlichen Bereich. Es ist besser, eine minimale Reglementierung der Dachformen ins Zonenreglement aufzunehmen.

Das Giebeldach ist nicht das Mass aller Dinge. Es ist jedoch wegleitend für die Gestaltung aller weiteren Dachformen. Die Maximalfläche eines normalen Giebeldaches ist massgebend für die anderen Dachformen. Für Steildächer soll die Vorschrift gelten, dass bei vom Satteldach abweichenden Dachformen die Giebelfassadenfläche und die Normalschnittfläche nicht grösser sein dürfen als bei einem Satteldach.

Art. 6.8 - Dachgeschoss mit einseitig durchgehender Dachterrasse

Die Vorschriften für Dachgeschosse mit einseitig durchgehender Dachterrasse sollen in einem neuen Art. 6.8 zusammengefasst werden. Bei anderen Flachdächern muss wie bisher der Dachaufbau so angelegt sein, dass rings um das Flachdach eine Terrasse besteht. Dachgeschosse mit einseitig durchgehender Dachterrasse gibt es in Oberwil an verschiedenen Orten. Der Kanton genehmigt diese Dachform nur, wenn sie im Zonenreglement enthalten ist. Für diese Dachform gibt es eine ganze Reihe von Bestimmungen, so z.B., dass die Gesamtfläche des Dachgeschosses nicht mehr als 50 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche betragen darf. Diese Regelung entspricht den bestehenden Vorschriften für normale Flachdächer. Das Dachgeschoss muss einen Fassadenrücksprung von mind. 3 m aufweisen, die Dachgeschoss-Fassade darf nicht höher als 3 m sein und die Steilheit

der Dachfläche über dem Schnittpunkt der Fassade mit Oberkante Dach darf höchstens 3 : 1 betragen.

Art. 7.3 - Freiflächen

Die Freiflächen gaben bereits an früheren Gemeindeversammlungen Anlass zu Diskussionen. Ob Frei- und Spielflächen reglementiert werden müssen, ist eine Frage, über die stundenlang diskutiert werden kann. Fest steht - und dies unterstreichen verschiedene Publikationen, die in letzter Zeit erschienen sind, so u.a. eine des Verbandes für Landesplanung -, dass im Rahmen des verdichteten Bauens es notwendig und wichtig ist, Spielflächen für Kinder und Jugendliche bereitzustellen. Diese Flächen ermöglichen es, dass sich Jugendliche begegnen und austauschen können und dies zu einem besseren Sozialverhalten beiträgt. Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen (bisher 6) sollen deshalb Frei- und Spielflächen zur Verfügung gestellt werden. Diese müssen mindestens 20 % der massgebenden Wohnnutzfläche aufweisen. Diese Freiflächen müssen nicht zwingend Grünflächen sein, hingegen dürfen Garagenvorplätze oder Wege nicht in diese 20 % eingerechnet werden.

Vielleicht erscheinen 20 % als zu hoch, deshalb ein Beispiel: Ein Mehrfamilienhaus in der Zone W2b mit sechs Wohnungen à je 120 m² auf zwei Stockwerken hat eine Wohnfläche von 720 m² und eine überbaute Fläche von 360 m². Bei einer Bebauungsziffer von 28 % ist eine Grundstücksfläche von 1'285 m² notwendig. 20 % der Wohnfläche (720 m²) ergibt eine Freifläche von 144 m². Die verfügbare Fläche für nutzungsfreie Bauten und für allfällige Vorplätze und Grünflächen usw. beträgt somit 781 m². Im ersten Moment erscheinen diese 20 % als beträchtlich, in den meisten Fällen ist eine solche Freifläche jedoch machbar.

In diesem Zusammenhang wird auf Art. 22.4 hingewiesen. Danach kann der Gemeinderat bei der Erstellung von Frei- und Spielflächen bei engen und ungünstigen Platzverhältnissen oder bei schwieriger Topographie der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften beantragen. Auf diesen Artikel wird später nochmals zurückgekommen.

Art. 22.1 - Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Der Gemeinderat legt grossen Wert auf die Änderung dieses Artikels. Die Bauten sollen sich nicht nur befriedigend ins Gesamtbild eingliedern, sondern es muss eine gute Gesamtwirkung erzielt werden.

Art. 22.2 - Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

Der Gemeinderat kann, wenn die öffentlichen und privaten Interessen dies rechtfertigen, den zuständigen Amtsstellen Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen, und zwar dann, wenn nach einheitlichem Plan gebaut wird. Die zu überbauende Grundfläche muss mindestens 2'000 m² betragen. Der Gemeinderat kann

diese Ausnahmen nicht selber bewilligen, er kann jedoch den kantonalen Bewilligungsbehörden solche vorschlagen. Damit solche Ausnahmen überhaupt beantragt werden können, muss im Zonenreglement festgelegt werden, wie hoch dieser Spielraum sein darf. Die Erhöhung der Nutzungsmasse hätte bereits bei der letzten Revision vorgesehen werden sollen, dies wurde ganz einfach vergessen. Folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften sollen beantragt werden können:

Zone	Nutzungs- ziffer*	Bebauungs- ziffer*	Gebäude- länge	Fassaden- höhe	Gebäude- höhe
W2a	+ 5%	+ 5%	0	0	0
W2b	+ 5%	+ 2%	+ 5m	+ 3m	+ 3m
WG2a	+ 5%	0	+ 5m	+ 3m	+ 3m
WG2b	+ 5%	0	0	+ 3m	+ 1m
W3	+ 5%	+ 5%	+ 10m	0	0
WG3	+ 5%	+ 5%	0	0	0

* Erhöhung in Prozentpunkten

Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat die Nutzungsziffer generell um 5 Prozentpunkte erhöhen. Wenn also in der Zone W2b eine Nutzung von 28 % zugelassen ist, kann der Gemeinderat nach neuem Reglement bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Nutzungsziffer von 33 % beantragen. Ein Anspruch auf Erhöhung besteht jedoch nicht.

Bei der Bebauungsziffer ist die Zusatznutzung je nach Zone etwas differenzierter. In den Zonen W2b und WG2a soll die Gebäudelänge um 5 m, in der Zone W3 um 10 m erhöht werden können. Auch bei den Fassaden- und Gebäudehöhen soll in den Zonen W2b, WG2a und WG2b eine Erhöhung möglich sein. Damit ist der Rahmen gesteckt, in welchen Bereichen der Gemeinderat Abweichungen vom Zonenreglement beantragen kann.

Art. 22.4 - Ausnahmebewilligungen

Auf Art. 22.4 wurde bereits bei den Frei- und Spielflächen hingewiesen. Mit diesem Artikel soll der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde eine ganze Reihe - diese sind abschliessend aufgeführt - Ausnahmen von den Vorschriften beantragen können, so auch bei den Frei- und Spielflächen. Es soll nochmals hervorgehoben werden, dass der Gemeinderat dem Kanton die Annahme oder Ablehnung von Baugesuchen oder die Bewilligung von Ausnahmen nur beantragen kann. Bewilligungsbehörde ist der Kanton resp. das Bauinspektorat.

Er ersucht die Gemeindeversammlung, dem Geschäft in der Form, wie vom Gemeinderat vorgelegt, zuzustimmen und so dazu beizutragen, dass die Gemeinde wieder über ein ausgewogenes Zonenreglement verfügt, das hoffentlich wieder einige Jahre Gültigkeit hat.

C. Pestalozzi, Mitglied der Gemeindekommission: Die bestehenden Zonenvorschriften Siedlung haben in den letzten Jahren verschiedentlich zu Bauten geführt, an denen sich Oberwilerinnen und Oberwiler gestört haben. Die Gemeindekommission stand deshalb von Anfang an den vorgeschlagenen Änderungen im Grundsatz positiv gegenüber. Die Gemeindekommission hat an zwei Sitzungen das Reglement intensiv diskutiert und dem Gemeinderat auch verschiedene kleinere Anpassungen vorgeschlagen, die er weitgehend übernommen hat. Wie von Gemeinderat M. Furrer bereits erwähnt, hat die Gemeindekommission den Gemeinderat auch auf einen Verfahrensfehler im Bereich der Mitwirkung hingewiesen. Dieser konnte noch vor der Gemeindeversammlung behoben werden. Auch wenn die Änderungen des Zonenreglements nicht weltbewegend sind, so können sie doch zu einer dem Dorfbild angepassteren Bebauung führen. Und dies ohne grundsätzliche Abkehr vom Prinzip des verdichteten Bauens.

Die Gemeindekommission empfiehlt mit 11 zu 1 Stimme, der Teilrevision der Zonenvorschriften Siedlung zuzustimmen.

Eintreten ist unbestritten.

H. Schärer hat Bemerkungen zu einzelnen Artikeln.

R. Mohler, Gemeindepräsident: Zuerst ist die allgemeine Diskussion vorgesehen und dann wird das Reglement paragraphenweise diskutiert.

Zur allgemeinen Diskussion werden keine Wortbegehren angemeldet.

Detailberatung

R. Mohler, Gemeindepräsident: Bei Reglementen muss paragraphen- resp. artikelweise vorgegangen werden. Interessierte konnten den Reglementsentwurf bei der Gemeindeverwaltung resp. der Bauabteilung beziehen.

Art. 4.1- Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2a

CM. Sturzenegger: Richtet sich die Vorgehensweise nicht nach der Vorlage? Niemand ist im Besitz des Reglementsentwurfs dieser Teilrevision.

R. Mohler, Gemeindepräsident: Dieser Reglementsentwurf konnten Interessierte bei der Verwaltung beziehen.

H. Schärer fragt nach, ob die Änderungen entsprechend der Vorlage beraten werden.

R. Mohler, Gemeindepräsident: Die Reihenfolge richtet sich nach dem Reglement. Er wird jeweils auf den entsprechenden Text in der Vorlage hinweisen.

Zu Art. 4.1 „Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2a“ wird kein Wortbegehren angemeldet.

Art. 4.1 - Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2b

H. Schärer: Heute Abend hört er erstmals - gelesen hat er es nirgends -, Ziel in den Zonen W2a und W2b seien Ein- und Doppel-einfamilienhäuser, jedoch keine Mehrfamilienhäuser. Er kann dies für die Zone W2a nachvollziehen, deshalb hat er punkto Gebäudelänge keinen Einwand angemeldet.

Bei der Zone W2b widerspricht dies dem seinerzeitig gefassten Beschluss bei der Auszonung. Ein ganz wesentliches Argument war damals, das in dieser Zone liegende und erschlossene Land verdichtet zu nutzen. Verdichtet nutzen heisst aber nicht einfach enger bauen. Natürlich kann man das. Es gibt andere Punkte, die zu einer verdichteteren resp. besseren Nutzung führen. Als Beispiel: Für den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses benötigt man im Minimum 500 m², durchschnittlich ca. 600 m² bis 800 m² Land. Für ein Reihenhaus sind es rund 350 m² bis 400 m², die zur Verfügung stehen sollten, und für eine Wohnung 220 m² bis 300 m². Mit anderen Worten heisst dies, um verdichtet bauen zu können, muss auch die Erstellung von Mehrfamilienhäusern möglich sein. Es wird eine Verkürzung der Gebäudelänge um knapp 30 % vorgeschlagen. In der Vorlage steht, die Reduktion der Gebäudelänge bedeute keine Nutzungsänderung. Dies stimmt bei Einfamilienhäusern. Ob man eines mehr oder weniger baut, spielt eigentlich keine Rolle. Es stimmt auch, wenn die Parzelle ein Idealmass und eine Idealfäche aufweist. Es stimmt überhaupt nicht mehr, wenn die Parzelle eine Fläche von 1'000 m² bis 1'800 m² hat. Es stimmt auch bei einer Parzelle nicht, die schmaler und länger ist. Mit der reduzierten Gebäudelänge kann man nicht mehr auf die gegebene Situation reagieren.

Also bei Einfamilienhäusern Ja, ein Nein bei Mehrfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen sind im Trend und somit ein wesentlicher Bestandteil. Er findet es deshalb nicht richtig, wenn die Gebäudelänge in der Zone W2b reduziert wird. Sie soll bei 35 m belassen werden. Anstoss zu dieser Reduktion sind zwei, drei Häuser, die länger sind als 25 m und nicht allen gefallen. Im gleichen Zeitraum sind wesentlich mehr Gebäude mit einer Länge von mehr als 25 m erstellt

worden, an denen niemand Anstoss nimmt. Zu bemerken ist auch, dass es viele Häuser gibt, die nicht 25 m lang sind und auch nicht allen Leuten gefallen.

Er ersucht deshalb die Gemeindeversammlung, die Gebäudelänge bei 35 m zu belassen.

CM. Sturzenegger: Im Vorstand des Hauseigentümergebietes wurde die Teilrevision auch diskutiert. Der Vorstand ist der Auffassung, dass die Reduktion der Gebäudelänge von 35 m auf 25 m extrem ist und nicht besonders schlau. Er ist pensioniert und hatte darum Zeit, mit der Suchmaschine Google im Internet nach Gebäudelängen zu suchen. Es gab 3'830 Einträge. Er konnte nicht alle sichten. Eine Grobsichtung zeigte aber, dass es viele unterschiedliche Gebäudelängen gibt. Die Stadt Solothurn hat in der Zone W2b drei Gebäudelängen. In Flühli LU sind die Vorschriften wie folgt beschrieben: Wenn es gut gestaffelt und gestaltet ist, kann der Gemeinderat grössere Längen als 25 m bewilligen. In Diepflingen sind die Vorschriften nochmals anders, da muss das Gebäude mindestens einmal abgesetzt sein, wenn die Gebäudelänge mehr als 20 m beträgt.

Es gibt also verschiedenste Varianten. Er hat die „Normalvariante“ etwas unter die Lupe genommen und festgestellt, dass viele Gemeinden wie Ettingen, Reinach alle eine Gebäudelänge von 25 m vorschreiben; auch Tomils, Fürstenau, Zillis, Andeer, Niederwald, Mühlebach, Reckingen, Blitzingen, Mörel, Gampel usw. Es gibt sehr viele Dörfer im Bündnerland und im Wallis, die auch eine Gebäudelänge von 25 m kennen. Nur wenige haben eine von 35 m, so Bottmingen, Münchenstein, Allschwil und Tenniken. Weitere Gemeinden wie Hergiswil, Lommiswil, Balsthal, Zermatt, Selzach, Liesberg und Langenbruck haben im Zonenreglement eine Gebäudelänge von 30 m vorgeschrieben.

Der Vorstand des Hauseigentümergebietes ist aufgrund der Unterlagen zur Ansicht gelangt, dass eine Reduktion von 35 m auf 30 m vernünftig ist. Er stellt den Antrag, die Gebäudelänge in der Zone W2b auf 30 m zu reduzieren.

G. Mayer: Als ehemaliges Mitglied der Baukommission und des Gemeinderates muss er H. Schärer korrigieren, auch wenn die Aussage von Gemeinderat M. Furrer so lautete. Damals - und er kann sich nicht vorstellen, dass der Gemeinderat heute anderer Meinung ist - war nie die Rede davon, in der Zone W2b nur Ein- und Zweifamilienhäuser zu bauen. Sonst hätte man damals auch keine Gebäudelänge von 35 m festlegen müssen. Es gibt aber ein Problem. Zielsetzung ist das verdichtete Bauen. Dies nicht nur aus der Sicht des Grundeigentümers, sondern auch aus volkswirtschaftlichen Gründen. Die Ressourcen, Land und Infrastruktur, sollen besser genutzt werden, was richtig ist. Durch das verdichtete Bauen entstehen aber

auch ästhetische Probleme. Mit den neuen Bauten in den Quartieren, die viele Leute stören, entstand das Gefühl von einem Dorf, das „explodiert“. Prüfungen, Studien und Diskussionen ergaben, dass es die Gebäudelänge ist, welche die Leute am meisten stört. Man fand heraus, dass bei reduzierten Gebäudelängen, jedoch gleicher Nutzung ein besseres Gesamtbild der Gebäude erreicht werden kann. Dies ist in den Antrag des Gemeinderates eingeflossen. Die Frage, was wichtiger ist, ist jedermanns persönliche Ansicht. Er selber ist der Meinung, dass, wenn Oberwil noch Dorf bleiben soll, die Gebäudelänge auf 25 m reduziert werden muss. Dies wäre nach seinem Empfinden ein besseres Verhältnis.

Es werden keine weiteren Wortbegehren angemeldet.

Gemeinderat M. Furrer: Er weiss nicht, ob er sich schlecht ausgedrückt hat. Bei der ersten Variante, die im Mitwirkungsverfahren unterbreitet wurde, war eindeutig vorgesehen, dass in den beiden Zonen Ein- und Doppelfamilienhäuser gebaut werden. Aufgrund der Reaktionen im Mitwirkungsverfahren hat dann der Gemeinderat die Gebäudelänge von 35 m auf 25 m reduziert. Dies wurde ursprünglich im Mitwirkungsverfahren präsentiert. Man kam dann von dieser Reglementierung ab, da Gemeinderat und auch Baukommission davon Abstand nahmen. Man wollte die Möglichkeit schaffen, dass Mehrfamilienhäuser gebaut werden können. G. Mayer war schon nicht mehr Gemeinderat und hat die Diskussion nicht mehr erlebt. Mit der Reduktion der Gebäudelänge können diese Gebäude, wenn es mehrere sind, besser plaziert werden. Er ist der Auffassung, dass die vorgeschlagenen Gebäudelängen zu einer ausgewogenen Situation beitragen. Es ist etwas, das in sich selber kohärent ist und deshalb auch Sinn macht.

Es werden keine weiteren Wortbegehren angemeldet.

E V E N T U A L A B S T I M M U N G

R. Mohler, Gemeindepräsident: Zuerst gibt es eine Eventualabstimmung, bei der die beiden in der Versammlung eingebrachten Anträge bereinigt werden. Der Antrag H. Schärer, die Gebäudelänge in der Zone W2b bei 35 m zu belassen, wird dem Antrag CM. Sturzenegger, die Gebäudelänge in der Zone W2b auf 30 m festzulegen, gegenübergestellt. Der obsiegende Antrag wird dann demjenigen des Gemeinderates, der eine Gebäudelänge von 25 m vorsieht, gegenübergestellt.

Mit 42 : 13 Stimmen wird beschlossen:

://: DEM ANTRAG VON CM. STURZENEGGER, EINE GEBÄUDELÄNGE VON 30 M FESTZULEGEN, WIRD ZUGESTIMMT.

ABSTIMMUNG

Der Antrag von CM. Sturzenegger wird dem Antrag des Gemeinderates gegenübergestellt:

Mit 43 : 40 Stimmen wird beschlossen:

://: DEM ANTRAG DES GEMEINDERATES, IN DER ZONE W2b DIE GEBÄUDELÄNGE AUF 25 M ZU REDUZIEREN, WIRD ZUGESTIMMT.

Art. 5.3 - Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

H. Schärer: Ursprünglich wollte der Gemeinderat den Wintergarten als nutzungsfreie Baute ganz streichen. Wer A sagt, muss auch B sagen. So will er nun aufzeigen, weshalb er gegen eine Änderung von Art. 5.3 ist. Es wurden bereits viele Arten von Wintergärten realisiert, einige sollen aufgezeigt werden. Z. B. der Wintergarten in einer Ecke des Gebäudes und etwas ins Haus hineinragend. Mit der neuen Bestimmung wäre dies für die Gemeinde Oberwil kein Wintergarten mehr und müsste zur Nutzung gezählt werden. Soll nun etwa darüber diskutiert werden, wieviel dieser vorstehen muss, um als Wintergarten zu gelten? Kommt hinzu, dass in diesem Artikel Vorschriften enthalten sind, die bereits im kantonalen Gesetz geregelt sind. Das Gesetz bestimmt, dass Wintergärten nicht beheizt werden dürfen und die Fassadenisolation, also die Hülle, zwischen Haus und Wintergarten liegen muss. Sind auf dem Wintergarten Räume angebracht, zählen diese zur Nutzung bzw. zur Bebauung. Auch dies ist im Gesetz geregelt. Deswegen braucht es im Reglement keine spezielle Erwähnung.

Auch Personen in Mehrfamilienhäusern, auch wenn diese jetzt nur noch 25 m lang sein dürfen, haben vielleicht das Bedürfnis nach einem Wintergarten. Glücklicherweise wer in einem Mehrfamilienhaus mit so schönen „Schubladen“-Balkonen wohnt, wie vorhin aufgezeigt, wo der Wind kräftig durchbläst. Dort dürfen nämlich Wintergärten realisiert werden. Sind die Balkone jedoch so konzipiert, dass sie ins Gebäude ragen, dann hat man Pech. Nach vorliegender Definition dürfen dann nämlich keine Win-

tergärten realisiert werden, da sie hinter der Gebäudehülle liegen. Der Gemeinderat hätte hier besser B gesagt und den Artikel unverändert belassen. Er schlägt vor, Art. 5.3 nicht zu ändern.

Ein Wintergarten darf nicht beheizt sein. Er hat x Wintergärten realisiert und kein einziger ist beheizt. Ob ein Wintergarten vorsteht oder nicht, hängt von der Situation ab. Und es gibt Situationen, wo etwas anderes besser wäre. Dies alles wird eingeschränkt, deshalb ersucht er die Gemeindeversammlung, die Änderung abzulehnen.

CM. Sturzenegger: In der Einladung steht: „Es hat sich gezeigt, dass in vielen Fällen die Wintergärten nicht wie ursprünglich vorgesehen ... „. Wie hat es sich gezeigt, müsste man sich zuerst fragen. Was ist genau festgestellt worden und wer hat dies kontrolliert? Was ist aktenkundig festgehalten? Wie lauten die Tatbestände effektiv? Wer wurde eingeklagt und musste Änderungen vornehmen? Wo wurde anders gebaut als bewilligt? Man könnte noch viele derartige Fragen stellen. Nirgends bekommt man eine handfeste, aktengesicherte Antwort. Es sind also alles Vermutungen. Aufgrund von Vermutungen sollte man keine neuen, unklaren Paragraphen einführen.

Der Vorstand des Hauseigentümergebietes ist der Ansicht, dass Art. 5.3 belassen werden soll. Die Frage, ob jemand einen alten oder neuen Wintergarten hat, stellt sich dann gar nicht.

Zu Art. 5.3 werden keine weiteren Wortbegehren angemeldet.

Gemeinderat M. Furrer: Einem Prospekt, der kürzlich in verschiedene Haushaltungen auch von Oberwil verteilt wurde, konnte entnommen werden, dass ein Einfamilienhaus mit beheiztem Wintergarten zu verkaufen ist. Wer Interesse hat, kann also ein Haus mit beheiztem Wintergarten kaufen.

Der Gemeinderat weiss von anderen beheizten Wintergärten. Eine Kontrolle ist sehr schwierig und müsste vom Kanton durchgeführt werden. Eine solche Aufgabe würde die Kapazität der Gemeinde wahrscheinlich übersteigen.

Der Gemeinderat glaubt, dass Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle die ursprüngliche Funktion als energiesparender Zwischenklimaraum erfüllen. Er möchte der Gemeindeversammlung nahe legen, die Änderung wie vom Gemeinderat beantragt zu übernehmen.

Zu Art. 5.3 werden keine weiteren Wortbegehren angemeldet.

ABSTIMMUNG

Der Antrag von H. Schärer, Art. 5.3 inbezug auf die Wintergärten nicht zu ändern, wird dem Antrag des Gemeinderates gegenübergestellt.

Mit 57 : 22 Stimmen wird beschlossen:

://: DEM ANTRAG VON H. SCHÄRER, ART. 5.3 „NUTZUNGSFREIE BAUTEN UND BAUTEILE“ INBEZUG AUF DIE WINTERGÄRTEN NICHT ZU ÄNDERN, WIRD ZUGESTIMMT.

Art. 5.13 - Staffelung der Fassaden, Reduktion der maximalen Gebäudelänge

Zu Art. 5.13 wird kein Wortbegehren angemeldet.

Art. 6.1 - Dachgestaltung

Zu Art. 6.1 wird kein Wortbegehren angemeldet.

Art. 7.3 - Freiflächen

H. Schärer: Der Antrag, die Spiel- und Freiflächen flächenmässig zu fixieren, findet er aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll. Jeder Hauseigentümer, der ein Mehrfamilienhaus besitzt, hat sicher ein Interesse, solche Freiflächen zu schaffen; auch dass diese genutzt und unterhalten werden. Die Vorschrift, welche der Gemeinderat nun vorschlägt, basiert noch auf den Erfahrungen der Babyboom-Jahre, als es viele Kinder gab. Einige Beispiele: Im Thomasingarten 1 - 5 gibt es 17 Wohnungen mit rund 1'900 m² Wohnnutzfläche. Dies würde eine Spielfläche von 380 m² erfordern, vorhanden sind 240 m², und seit vielen Jahren gibt es dort nur zwei Kinder. Im Garten der Erdgeschoss-Wohnung, wo diese beiden Kinder wohnen, steht ein Spielturm. Er steht also nicht auf der allgemeinen Freifläche. An der Hohestrasse 22 wohnen zurzeit fünf Kinder, an der Kirchgasse 2 - 6 mit 14 Wohnungen sind es vier. An der Hohestrasse wurden zwei Mehrfamilienhäuser erstellt. Viele Wohnungen sind verkauft, aber kein einziges Kind wird dort Einzug halten.

Ob Mieter einer Wohnung oder Eigentümer einer Eigentumswohnung, es ist sinnvoll, wenn die Bewohner des Erdgeschosses den Garten nutzen. Es ist auch sinnvoll, Flächen zu realisieren, für diejenigen in den oberen Stockwerken. Die Erfahrung zeigt aber, dass Kinder dort spielen, wo sie zusammentreffen und dies ist nicht

unbedingt auf den Frei- und Spielflächen. Aus diesem Grund ist die flächenmässige Fixierung nicht nötig.

Es kommt noch ein ganz wesentlicher Punkt hinzu. Bei Eigentumswohnungen ist es zwingend, dass die Gartennutzung im Grundbuch einer Wohnung zugeordnet wird. An der Hohestrasse/Fürstenrainstrasse gibt es eine wunderschöne Zeile. Dahinter haben die Eigentümer Hecken gepflanzt, um ihren Garten zu umzäunen. Dies macht keinen Sinn und widerspricht der Idee von Freiflächen. Die Erfahrung zeigt auch hier wieder, dass Personen mit Kindern wenn möglich im Erdgeschoss wohnen. So profitieren sie viel mehr, als wenn sie von oben auf den Spielplatz schauen müssen.

Er stellt den Antrag, Art. 7.3 zu belassen. Es ist wichtig, Freiflächen im Gesetz zu verankern. Es ist unsinnig, die Grösse der Fläche vorzuschreiben.

P. Amrein: Das was er sagen möchte, gehört eigentlich unter Verschiedenes. Aber es brennt ihn unter den Nägeln. Gerade vis-à-vis seines Hauses, nach dem kath. Pfarrhaus an der Bielstrasse 6, wird ein grösserer Bau mit acht Wohnungen erstellt. Der Bau ist an und für sich schön, aber für sein Empfinden zu gross und viel zu nahe an der Grenze stehend. Er sieht dort überhaupt keinen Spielplatz.

Nun zur Frage, die unter Verschiedenes gehört. Irgendwo muss es klemmen, denn kürzlich hatte er das Gefühl, das ganze „Rösslispiel“ der Baukommission der Gemeinde sei kürzlich dort zusammen gekommen. Irgendetwas stimmt nicht. Dies würde ihn und vielleicht viele andere auch interessieren. Er hätte unter Verschiedenes gerne eine Antwort. In Sachen Freiflächen wäre hier das andere Extrem.

R. Mohler, Gemeindepräsident: Das eine wird als Illustration über Freiflächen verstanden. Das andere Thema gehört nicht zur Sache.

CM. Sturzenegger Da er pensioniert ist, suchte er im Internet mit Google nach Zonenreglementen. Es ist tatsächlich so, dass es mehrere Zonenreglemente gibt, in denen eine Freifläche von 20 % Vorschrift ist. Aber es heisst immer: „Es ist anzustreben“. Zudem sind im gleichen Paragraphen auch die „Ausnahmebewilligung durch die Gemeindebehörde“ festgeschrieben.

Im Oberwiler Reglement gibt es diese Möglichkeiten der Ausnahmebewilligungen auch, aber erst am Schluss unter „Bemerkungen allgemeiner Art“. Die Festlegung könnte zum Streit mit dem Kanton führen. Einerseits wegen des Geländes, wegen der Parzellenform und/oder andererseits wegen den Ortsgegebenheiten usw. Bei der Festlegung der Freiflächen müsste zudem zwischen Eigentumswohnungen,

Mietwohnungen und Alterswohnungen unterschieden werden. Es gibt auch Liegenschaften, in denen Büros untergebracht sind.

Der Hauseigentümerversammlung ist der Meinung, dass eine Formulierung gefunden werden sollte, welche die 20 % nicht zwingend vorschreibt und verhindert, dass es deswegen Streitigkeiten mit dem Kanton gibt. Die Formulierung: „Es ist anzustreben, Kinderspielflächen zu erstellen“ gibt der Gemeinde die Möglichkeit, jedes Baugesuch zu hinterfragen. Auch wenn dann kein rechtliches Mittel vorhanden ist, Freiflächen im Ausmass von 20 % der Wohnnutzfläche zu verlangen, soll trotzdem versucht werden, diese durchzusetzen.

Deshalb ist der Hauseigentümerversammlung der Auffassung, dass es im Artikel heissen sollte „Es ist anzustreben, 20 %“.

R. Mohler, Gemeindepräsident, weist auf ein eventuelles Missverständnis hin. Es besteht bereits ein Art. 7.3, der die Freiflächen regelt und die Forderung des Votanten unterlegt. Dieser lautet: *„Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind den Bewohnern und Bewohnerinnen genügend und zweckmässig ausgestaltete Frei- und Spielflächen zur Verfügung zu stellen und dauernd zu erhalten.“* Die neue Regelung findet bereits bei Mehrfamilienhäusern mit vier Wohnungen Anwendung. Geregelt wird das Mindestmass von 20 %. Zudem wird der Artikel so ergänzt, dass Garagenvorplätze und Wege nicht zur Berechnung herangezogen werden dürfen.

Er möchte sich klar werden, in welchem Sinne der Antrag zu verstehen ist.

CM. Sturzenegger: Im Zonenreglement Siedlung sollte stehen: Es ist anzustreben, Spielflächen von mindestens 20 %

R. Mohler, Gemeindepräsident: Dies soll als zweiter Absatz zum heutigen Reglement aufgenommen werden.

W. Kestenholz: Jetzt, wo der Antrag von CM. Sturzenegger klar ist und der Gemeindepräsident diesen - sofern er gutgeheissen wird - in einem neuen Absatz übernehmen will, fragt er sich, ob die Vorschriften dann für Mehrfamilienhäuser mit vier oder mit sechs Wohnungen gelten.

R. Mohler, Gemeindepräsident: Im gültigen Reglementstext steht: *„Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind Frei- und Spielflächen zur Verfügung zu stellen“* Der Gemeinderat schlägt nun vor, dass Freiflächen bereits ab vier Wohnungen erstellt werden müssen. Dazu wurde

kein Änderungsantrag eingebracht. Der Antrag von H. Schärer verlangt, die alte Version zu belassen. Der Gemeinderat schlägt eine Grösse der Freiflächen von mindestens 20 % vor. CM. Sturzenegger möchte folgende Formulierung: „Es sind 20 % anzustreben“.

CM. Sturzenegger: Es ist anzustreben, bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen Frei- und Spielflächen von mindestens 20 % zu erstellen.

R. Mohler, Gemeindepräsident, der Antrag ist nicht klar formuliert. Bei der jetzigen Regelung sind Freiflächen ab sechs Wohnungen vorgeschrieben. Neu sollen diese bereits ab vier Wohnungen realisiert werden. Als Mindestmass sind 20 % der Wohnnutzfläche vorzusehen. Garagenvorplätze und Wege dürfen nicht angerechnet werden. Wo muss „Es ist anzustreben“ stehen?

CM. Sturzenegger: Art. 7.3 soll so formuliert werden: „Es ist anzustreben, bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen Frei- und Spielflächen zu erstellen. Grösse: 20 %“.

R. Mohler, Gemeindepräsident: Dies ist klar eine Aufweichung des heutigen Zustandes. Das muss allen bewusst sein. Dies wäre weniger, als das, was die heutige Regelung verlangt. „Es ist anzustreben“ würde demnach bedeuten, dass keine Freiflächen erstellt werden müssen. Nach dem heutigen Recht müssen immerhin bei mehr als sechs Wohnungen solche Flächen geschaffen werden. Der Antrag von CM. Sturzenegger verlangt nur noch, dass bei mehr als vier Wohnungen Freiflächen anzustreben sind. Alle wissen, was „Es ist anzustreben“ heisst: „Es ist anzustreben, die Steuern zu bezahlen“, dies wäre eine gute Formulierung für das Steuerreglement.

Mit der Version von CM. Sturzenegger würde der vom Gemeinderat vorgeschlagene Folgeteil entfallen.

M. Furrer, Gemeinderat: Zukünftige Einwohner sollen wissen, dass es bei solchen Liegenschaften Spielflächen gibt, und zwar nicht nur an der Hohestrasse. Es gibt auch Liegenschaften und Siedlungen mit mehr Kindern und einer durchschnittlich jüngeren Bevölkerung. Bei Mehrfamilienhäusern mit Spielflächen ist vielleicht das Dilemma kleiner, dass Familien ohne Kinder einziehen. Dies als Antwort zum Votum von H. Schärer.

Die Forderung, Minimalanforderungen für Frei- und Spielflächen zu definieren, kam aus Bevölkerungskreisen. Wird der Artikel nicht ergänzt, bleibt er ein Gummiparagraph, wie er auch schon bezeichnet wurde.

Er empfiehlt der Gemeindeversammlung, Art. 7.3 wie vom Gemeinderat beantragt, zu genehmigen.

C. Pestalozzi: Die Diskussion geht teilweise am Thema vorbei. Man spricht von wenig Kindern. Der Artikel heisst ganz klar Frei- und Spielflächen. Es geht also nicht nur darum, wie viele Kinder in solchen Mehrfamilienhäusern wohnen. Er nimmt an, dass auch alte Leute über Freiflächen froh wären. Und vielleicht haben kreative Architekten Ideen, wie Freiflächen für ältere Leute gestaltet werden könnten. Und vor allem weiss man nicht, wie sich dies in 20 oder 30 Jahren entwickelt. Vielleicht hat es dann mehr Mehrfamilienhäuser und es braucht deshalb solche Flächen. Es steht nirgends, dass Spielgeräte aufgestellt werden müssen, diese Flächen müssen einfach vorhanden sein.

Er empfiehlt der Gemeindeversammlung ganz klar, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen. Mit der Formulierung „Es ist anzustreben“ ist eindeutig, dass nichts passiert. Man hörte vorhin von beheizten Wintergärten, obwohl das Gesetz dies verbietet. Sie werden trotzdem beheizt. Mit der Formulierung „anzustreben“ wird es keine Frei- und Spielflächen geben.

Zu Art. 7.3 werden keine weiteren Wortbegehren mehr angemeldet.

EVENTUALABSTIMMUNG

R. Mohler, Gemeindepräsident: Es gibt zuerst eine Eventualabstimmung. Der Antrag von H. Schärer, den heutigen Reglementstext zu belassen, wird dem Antrag von CM. Sturzenegger gegenübergestellt, der verlangt, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen anzustreben ist, eine 20 %ige Freifläche zu realisieren. Der obsiegende Antrag wird dann dem Antrag des Gemeinderates gegenübergestellt.

Mit 49 : 2 Stimmen wird beschlossen:

://: DEM ANTRAG VON H. SCHÄRER WIRD DER VORZUG GEGEBEN.

A B S T I M M U N G

Der Antrag von H. Schärer wird dem Antrag des Gemeinderates gegenübergestellt.

Mit 54 : 36 Stimmen wird beschlossen:

://: DEM ANTRAG DES GEMEINDERATES WIRD DER VORZUG GEGEBEN.

Art. 22.1 - Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Zu Art 22.1 wird kein Wortbegehren angemeldet.

Art. 22.2 - Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

Zu Art. 22.2 wird kein Wortbegehren angemeldet.

Art. 22.4 - Ausnahmegewilligungen

Zu Art. 22.4 wird kein Wortbegehren angemeldet.

Zur Detailberatung werden keine weiteren Wortbegehren mehr angemeldet.

S C H L U S S A B S T I M M U N G

R. Mohler, Gemeindepräsident: Der bereinigte Teilrevisionstext wird nun zur Abstimmung gebracht. Die einzelnen Artikel wurden alle wie vom Gemeinderat beantragt gutgeheissen, mit Ausnahme von Art. 5.3. Dieser Artikel ist in der alten Version zu belassen.

Mit 79 : 0 Stimmen wird beschlossen:

://: DEM TEILREVIDIERTEN ZONENREGLEMENT SIEDLUNG WIRD ZUGESTIMMT.

Hinter einer solchen Teilrevision steckt jahrelange Arbeit. Er dankt allen Beteiligten, so den Mitarbeitern der Bauabteilung, den Mitgliedern der Baukommission und auch einzelnen Gemeinderatskollegen, die stark involviert waren. Der Weg einer solchen Revision ist immer sehr lang.

Traktandum 3: Kreditbegehren im Gesamtbetrag von CHF 23'900.00, exkl. MwSt.,
für Massnahmen zur Einführung einer Tempo 30-Zone im Quartier
Bruderholz

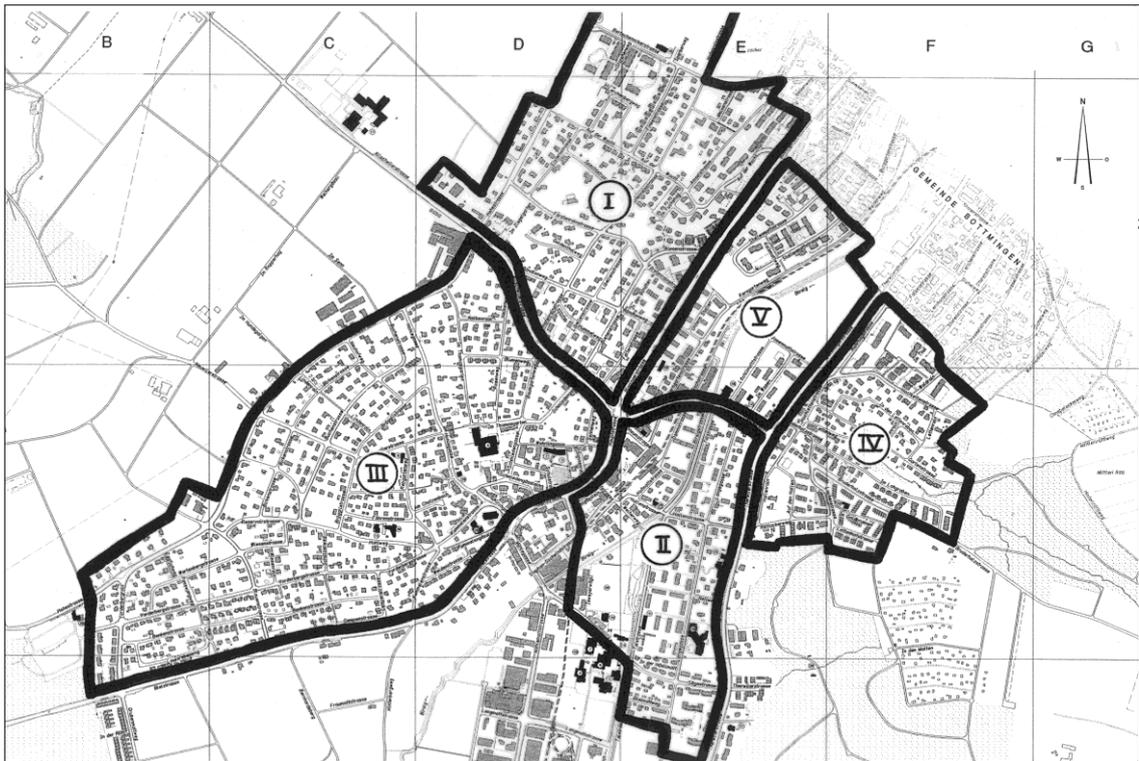
3

R. Mohler, Gemeindepräsident: Folgende Behandlungsweise ist vorgesehen: Orientierung durch den Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindekommission, Eintretensentscheid, Diskussion und Beschlussfassung.

L. Stokar, Gemeinderätin, darf die Gemeindeversammlung nun schon zum vierten Mal zum Thema Tempo 30 begrüssen. Vieles ist sicher bekannt, sie setzt deshalb einiges Wissen voraus. Es gibt jedoch immer wieder etwas Spezielles. Dieses Mal fällt sicher auf, dass die Kosten viel günstiger ausfallen, als bei den früheren Vorlagen. Tempo 30-Zonen haben sich bewährt. Man erlebt es jeden Tag. Basel-Stadt hat Tempo 30 in den Wohnquartieren flächendeckend eingeführt. Binningen und Bottmingen wollen, dies konnte den Zeitungen entnommen werden, in nächster Zeit Tempo 30 in ihren Wohnquartieren ebenfalls flächendeckend einführen. Es ist sicher sinnvoll, dass im dicht bebauten Wohngürtel einer Agglomeration in den Wohngebieten Tempo 30-Zonen konsequent eingeführt werden. Man weiss, dass dadurch die Verkehrssicherheit massiv erhöht wird und die Wohnqualität steigt. Dazu nur eine Begründung, und zwar diejenige mit dem kürzeren Bremsweg, wenn man mit 30 km/h anstatt mit 50 km/h im Wohnquartier unterwegs ist.

Geändert haben sich seit der letzten Tempo 30-Vorlage auch die rechtlichen Grundlagen, wobei nicht ins Detail gegangen werden soll. Alle Änderungen sind entweder Ende 2001 oder im Jahr 2002 erlassen worden. Wichtig war dabei, Tempo 30-Zonen einfacher und kostengünstiger realisieren zu können. Das neue Konzept sieht vor, dass grundsätzlich unterschieden wird zwischen sogenannten verkehrorientierten Strassen, wo mit Tempo 50 km/h gefahren werden darf, und siedlungsorientierten Strassen, die mit 30 km/h befahren werden dürfen. Die neuen Regelungen haben den Vorteil, dass sie einfacher, kostengünstiger und gut verständlich sind. Gut verständlich in dem Sinn, dass es für den Autofahrer keine unterschiedlichen Tempo-Zonen gibt. Es gibt ein einheitliches System und durch die Gestaltung wird offensichtlich, dass auf den Hauptstrassen Tempo 50 und in kleinräumigen Wohnquartieren Tempo 30 die richtige Geschwindigkeit ist.

Wo sind diese Tempo 30-Zonen? Nachstehend die fünf Zonen, für die der Gemeinderat 1999 ein Gutachten erstellen liess. Er wollte auch wissen, in welcher Reihenfolge die Tempo 30-Zonen eingeführt werden sollen.



Mit dem Bündtenquartier wurde begonnen, da es wegen der Bautätigkeit im Bertschacker bereits eine provisorische Tempo 30-Zone gab. Der Verkehrsplaner empfahl als zweite Tempo 30-Zone das Quartier Langegasse wegen der Schulhäuser, des Schwimmbads und der Altersheime. Als dritte Zone war das Quartier Vorderberg/Thomasgarten geplant, anschliessend das Bruderholzquartier, der Kerngarten und der Stallen. Wie nun ersichtlich, plant der Gemeinderat rollend und auch hüpfend. In der Reihenfolge hat sich einiges verändert. Dies hat Gründe und ist den Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmern sicher noch mehr oder weniger in Erinnerung.

Nach dem Quartier Bündten begann die Planung für das Quartier Langegasse. Anwohner des Kerngartens stellten fest, dass ihr Quartier in der Planung erst an fünfter Stelle stand. Sie waren der Ansicht, dass ein so kleines Quartier zusammen mit dem Quartier Langegasse angepackt werden könnte. Dem Begehren der Anwohner trug die Gemeinde Rechnung und im Kerngarten wurde im 2002 eine Tempo 30-Zone eingeführt.

Ähnlich ging es mit dem Bruderholzquartier. Man befasste sich bereits mit dem Quartier Vorderberg/Thomasgarten, als im Bruderholzquartier für das obere Ende der Bruderholzstrasse ein grosses Bauprojekt eingereicht wurde. Im Rahmen dieses Bauprojektes gab es Einsprachen und anschliessend eine Einigungsverhandlung mit vielen Leuten aus diesem Quartier. Diese Einigungsverhandlung zeigte, dass es nicht nur um Anliegen des Baurechts ging, sondern sehr viele sich über den Baustellenverkehr während der Bautätigkeit bei diesen engen Strassenverhältnissen im

Bruderholzquartier sorgten. Der Gemeinderat stellte deshalb an der Einigungsverhandlung in Aussicht, er werde sich für mehrere Massnahmen einsetzen. Diese wurden dann auch umgesetzt.

Der Gemeinderat hat mit finanzieller Beteiligung der Unternehmung, welche diese Häuser baut, eine provisorische Tafel mit Tempo 30-Zone für die Bruderholzstrasse aufstellen können. Auf der rechten Strassenseite wurden für die Kinder, die den Kindergarten im Goldbrunnen besuchen, gelbe Markierungen und linksseitig, wo es zum Goldbrunnen geht, ein neuer Fussgängerstreifen angebracht. An der nicht ganz ungefährlichen Kreuzung, die vorher sehr grosszügig war, traf man einengende Massnahmen. Diese Massnahmen mit den quer gestellten Parkplätzen sind bereits seit einem Jahr wirksam. Man wollte den Kreuzungsbereich schmaler machen, damit Strasseneinmündungen besser sichtbar sind und die motorisierten Strassenbenützer das Tempo reduzieren. Am unteren Teil der Bruderholzstrasse steht das Gegenstück der Tempo 30-Tafel.

So weit so gut. Die meisten Anwohner sind mit dieser Regelung zufrieden. Wenn sie nicht zufrieden sind, dann eher deshalb, weil zu wenig einschränkende Massnahmen getroffen wurden.

Die Gemeinde hat aber die Rechnung ohne den Kanton gemacht. Der Kanton hat die Gemeinde zurechtgewiesen und darüber informiert, dass eine solche provisorische Geschwindigkeitsbegrenzung mit Tempo 30 gesetzlich unzulässig ist. Als zuständige Gemeinderätin war sie der Ansicht, es gelte das Gleiche wie damals im Bertschenacker, weshalb die Rechtmässigkeit nicht geprüft wurde. Die Massnahmen funktionieren bereits seit einem Jahr und alle sind glücklich. Der Gemeinderat wollte diese Tafeln auch nicht wieder entfernen und suchte deshalb zusammen mit dem Kanton nach einer Lösung. Dieser verlangt von der Gemeinde, dass sie das ganze Quartier prüft und feststellt, welche Massnahmen noch notwendig sind, um eine Tempo 30-Zone zu realisieren. Im Gegenzug darf die Gemeinde die temporären Geschwindigkeitsbegrenzungen belassen.

Der Gemeinderat gab in der Folge einen Bericht in Auftrag. Der Verkehrsplaner kam eindeutig zum Schluss, dass im Vergleich zu 1999, als der erste Bericht erstellt wurde, die Geschwindigkeit dank der ergriffenen Massnahmen zurückgegangen ist. Es wurde aber auch festgestellt, dass dort, wo es noch keine Beschränkungen gibt, also vor allem auf der Hochlettenstrasse, die Geschwindigkeit höher ist als 1999. Allerdings liegt das Tempo praktisch nie über 50 km/h. Trotzdem spricht der Planer von einer nicht angepassten Geschwindigkeit in einem Quartier, wo es sehr wenige Trottoirs und viele Schulkinder gibt, die diese Strassen als Schulweg zum Kindergarten und zur Schule benützen müssen. Tempo 30 sei die richtige Geschwindigkeit für dieses typische Wohnquartier. Aus diesem Grund empfahl der Planer, das Quar-

tier mit den noch erforderlichen Massnahmen aufzurüsten, damit eine echte Tempo 30-Zone entsteht.

Der Massnahmenplan lag in der Bauabteilung auf. Auch der Bericht des Verkehrsplaners konnte eingesehen werden. Die Massnahmen sind minim. In der Bruderholzstrasse bleiben die bestehenden Massnahmen. Die vorhandenen Parkplätze, vor allem in der Hochlettenstrasse, werden teilweise von einer Strassenseite auf die andere versetzt. Dieses wechselseitige Parkieren kann dazu beitragen, dass weniger schnell gefahren wird. In den Kreuzungsbereichen müssen die Stoppstrassen gemäss Bundesrecht aufgehoben werden. Es wurde die Erfahrung gemacht, dass mit Tempo 30 und mit Leitlinien im Kreuzungsbereich, wie man sie von gewissen Einmündungen in der Hohestrasse kennt, die Autofahrer auf die Kreuzung mit Rechtsvortritt aufmerksam gemacht werden und dass sie die Geschwindigkeit reduzieren müssen.

Am Rand des Quartiers bei den Eingängen sind noch Massnahmen zur Zonensignalisation nötig. Bei den Parkplätzen gibt es teilweise eine Neuordnung, viele können jedoch belassen werden. Ein kleiner Abschnitt der Hochlettenstrasse zwischen der Gartenstrasse und der Bruderholzstrasse ist mit einem Parkverbot belegt. Da ein Trottoir vorhanden ist, soll dieses Verbot aufgehoben und drei bis vier Parkfelder vorgesehen werden. Dies wird zu einer zusätzlichen Beruhigung in diesem Abschnitt führen.

Das Eingangstor von der Therwilerstrasse in die Bruderholzstrasse ist schmal. Darum wurde nach einer Lösung gesucht, die zusätzliche Gefahrenmomente ausschliesst. Vorgesehen ist ein kleines Basler Gatter und am Rand ein Pflanztrog, der wahrscheinlich längs zu stehen kommt. Mit dem Planer wurde diese Stelle speziell geprüft. Die Massnahme soll nicht direkt bei der Einmündung realisiert werden, sondern ein Stück weit in der Bruderholzstrasse, um den Einmündungsbereich nicht schon ab Kantonsstrasse zu verengen.

Was diese Massnahmen im Detail kosten, kann der Vorlage entnommen werden. Die Gesamtkosten sind gering, wobei ein Drittel auf die Planungskosten entfällt. Diese sind in etwa immer gleich hoch, egal ob viele Massnahmen geplant werden müssen oder nicht. Dem Planer obliegt die Koordination, die Ausschreibung etc. Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 23'900.00 exkl. MwSt.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Kreditbegehren zuzustimmen.

W. Kestenholz, Präsident der Gemeindekommission: Gemeinderätin L. Stokar hat die Gemeindekommission kompetent informiert, wie heute Abend die Gemeindeversammlung auch. Die Informationen wurden unterlegt mit Fotos und Plänen. Es wur-

den Fragen gestellt und der Fall war schnell klar. Mit 11 Ja und einer Enthaltung stimmte die Gemeindekommission diesem Geschäft zu.

Auch die Gemeindekommission bittet die Gemeindeversammlung, dem Gemeinderat dieses Geschäft zu bewilligen.

Eintreten ist unbestritten.

P. Kopp: Ist es richtig, dass auf der Strasse keine Aufpflasterungen vorgesehen sind?

L. Stokar, Gemeinderätin: Es wird keine geben, ausser derjenigen im Lohgraben, die schon seit einer Ewigkeit besteht.

Es werden keine weiteren Wortbegehren angemeldet.

ABSTIMMUNG

Mit grossem Mehr zu 2 Stimmen wird beschlossen:

://: DEM KREDITBEGEHREN IM GESAMTBETRAGE VON CHF 23'900.00, EXKL. MWST., FÜR MASSNAHMEN ZUR EINFÜHRUNG EINER TEMPO 30-ZONE IM QUARTIER BRUDERHOLZ WIRD ZUGESTIMMT.

4 Traktandum 4: Festlegung einer Waldbaulinie auf den Parzellen 1053/1054 (GBO) an der Therwilerstrasse

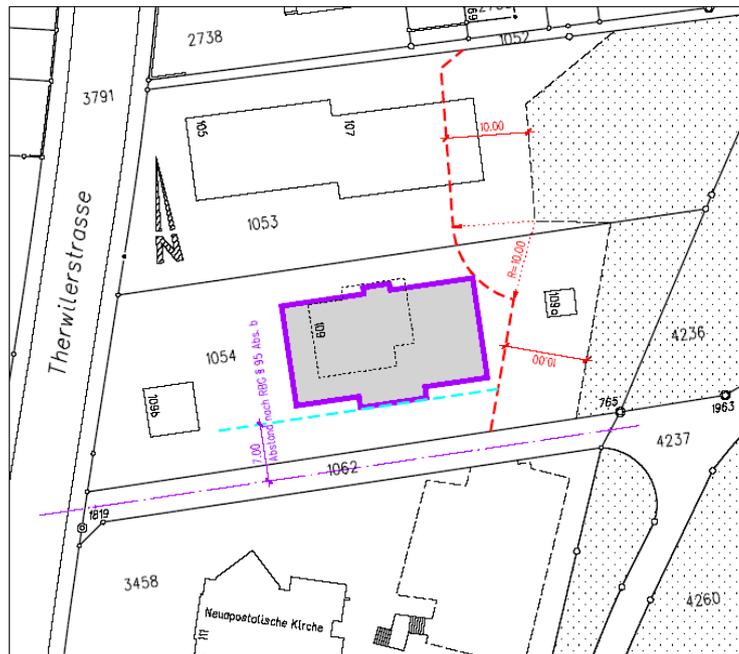
R. Mohler, Gemeindepräsident: Folgende Behandlungsweise ist vorgesehen: Orientierung durch den Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindekommission, Eintretensbeschluss, allgemeine Diskussion und sowie Schlussabstimmung.

M. Furrer, Gemeinderat: Das Festlegen von Waldbaulinien ist ein Geschäft, das viele Emotionen auslöst. Alle wissen über die Bedeutung des Waldes. In der heutigen Zeit dient er als Naherholungsgebiet und als Refugium aus ökologischen Überlegungen; optische oder ästhetische Überlegungen werden auch gemacht. Man blickt lieber in einen Wald, als an eine Betonmauer. Es ist auch viel die Rede von der Lunge für die Zivilisation. Der Gemeinderat hat diese Überlegungen sehr ernst genommen und diesen auch Rechnung getragen. Es gibt aber Fälle, wo es sinnvoll ist, den gesetzlichen Spielraum auszunutzen, um einem mittelmässigen Projekt eine ansprechende Variante gegenüberstellen zu können. Die meisten Teilnehmerinnen und Teilnehmer wissen, dass das Gesetz die Gemeindeversammlung ermächtigt, die Waldbaulinien von 20 m auf 10 m zu reduzieren, wenn vernünftige Begründungen vorliegen. Und um genau das handelt es sich bei diesem Geschäft.

Es geht um die Parzelle Nr. 1054 resp. die Liegenschaft Nr. 109 an der Therwilerstrasse, und nicht wie irrtümlich in der Vorlage erwähnt, um die Liegenschaft Nr. 106. Das leerstehende Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 200 m² soll durch ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen ersetzt werden. Anstatt das Haus 20 m vom Wald entfernt und dementsprechend nahe an die Therwilerstrasse zu bauen, ist vorgesehen, das Projekt 10 m von der Strasse zurückzusetzen. Dadurch kann vieles erreicht werden. Einerseits wird mit dem Boden haushälterisch umgegangen und die Nutzung besser ausgeschöpft. Andererseits wird die Gebäude- und Wohnqualität positiv beeinflusst. Durch diese Nord-Süd-Ausrichtung wird das Haus vernünftig besonnt und - mit der Zurückversetzung des Gebäudes Richtung Wald - ein grosser Teil der Lärmimmissionen aufgefangen. Wird eine Waldbaulinie von 10 m beschlossen, muss die Situation zur statischen Waldlinie erhalten bleiben, d.h. auf einer Breite von 5 m zum Waldrand darf nichts verändert werden.

Das geplante Gebäude berührt - wird eine Waldbaulinie von 10 m beschlossen - nur an einem Punkt diese Grenze. Ansonsten beträgt der Abstand 12 m und mehr. Als das Projekt dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung vorgelegt wurde, empfahl dieses, auch die Waldbaulinie für die Nachbarliegenschaft festzulegen. Es handelt sich dabei um die Parzelle Nr. 1053. Die Liegenschaft auf dieser Parzelle unter-

schreitet teilweise den Abstand von 10 m. Da früher noch keine Waldbaulinien festgelegt werden mussten und es sich um einen vorbestandenem Bau handelt, ist diese



Unterschreitung rechtmässig.

Interessant am Projekt auf der Parzelle 1054 ist der geplante Wall entlang der Therwilerstrasse, der begrünt werden und wesentlich dazu beitragen soll, den Lärm aufzufangen. Unmittelbar hinter dem Wall Richtung Therwilerstrasse sind Garagen und Abstellplätze

geplant. Auf eine Lärmschutzwand kann verzichtet werden. Sicher ist niemand unglücklich, wenn anstelle einer Lärmschutzwand eine grüne „Lücke“ entsteht.

Das kantonale Forstamt und das Amt für Raumplanung haben der Verlegung der Waldbaulinie zugestimmt. C. Gilgen, Kreisforstingenieur des Kreises Arlesheim, sähe es natürlich lieber, wenn die Häuser 40 m oder gar 50 m vom Waldrand entfernt gebaut würden. Bei der Parzelle 1053 handle es sich jedoch um einen vorbestandenem Zustand mit einem Haus, das innerhalb dieser 10 m-Zone liegt. Zudem sei das Festlegen dieser Waldbaulinie ökologisch und vom Wald her gesehen unbedenklich. C. Gilgen stimmte deshalb mit dem Amt für Raumplanung diesem Projekt zu.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Festlegung der Waldbaulinie zuzustimmen. Dies wird dazu beitragen, für diese Liegenschaft einigermaßen vernünftige Verhältnisse bezüglich Lärmimmissionen zu schaffen. Dies führt auch dazu, dass entlang der Kantonsstrasse keine weitere Lärmschutzwand entsteht und dass in Oberwil weiterhin wohnliche Überbauungen möglich sind.

S. Alessio, Mitglied der Gemeindekommission: Auch in der Gemeindekommission gab es richtig hitzige Köpfe. Er war einer der Befürworter dieses Geschäftes. Es gab einige, die ihm einen auf den „Deckel“ geben wollten. Aber er muss ehrlich gestehen, dass er nicht unbedingt ein Befürworter von Waldbaulinien ist. Gemeinderat M. Furrer hat einiges erwähnt, zu dem man grundlegend Ja sagen kann. Die Lärmschutzwände in Oberwil sind grässlich und man kommt sich vor, wie in einem Tun-

nel. Er weiss nicht, was man dagegen unternehmen soll. Der Wall, wie an der Therwilerstrasse geplant, wäre doch sinnvoll.

Die Liegenschaft wird nur an einer Ecke an die Waldbaulinie von 10 m anstossen, im restlichen Teil wird das Haus weiter von dieser entfernt sein. Die Bewohnerinnen und Bewohner an der lauten Therwilerstrasse sollten auch die Möglichkeit haben, nachts ein Fenster offenhalten zu können.

Nicht alle Mitglieder der Gemeindekommission waren für dieses Geschäft, es wurde ziemlich knapp mit 7 :6 Stimmen verabschiedet. Er hofft, dass für einmal ein solches Geschäft befürwortet wird.

Die Gemeindeversammlung hat schon mehrmals Waldbaulinien abgelehnt. Das Haus auf der Parzelle 1053 steht aber in dieser 10 m-Zone zum Wald, da früher kein Abstand von 10 m eingehalten werden musste. Wieso soll heute, da man selbst bestimmen kann, nicht näher an den Wald gebaut werden dürfen? Es ist ja keine generelle Regelung.

Er stellt den Antrag, für das Geschäft zu votieren.

R. Mohler, Gemeindepräsident: Das Reglement für die Gemeindekommission sieht in § 11 Abs. 7 vor, dass eine Minderheit der Gemeindekommission, die mindestens aus drei Mitgliedern besteht, einen Minderheitsantrag unterbreiten kann. Dies muss drei Tage vor der Gemeindeversammlung den übrigen Mitgliedern der Gemeindekommission angezeigt werden.

Der Gemeinderat wurde am Montag informiert, dass ein Minderheitsantrag vertreten wird.

C. Nohara, Mitglied der Gemeindekommission: In der Einladung steht unter Punkt 4 des Traktandums: Diese Reduktion muss jedoch begründet sein. Er nimmt an, dass die Begründungen unter Punkt 3 stehen und diese sollen genauer untersucht werden.

Der erste Punkt betrifft die haushälterische Bodennutzung. Heute Abend wurde mehrmals darüber diskutiert. Auch er ist dafür, ist jedoch der Ansicht, dass ein Waldabstand von 20 m eingehalten und der Boden trotzdem haushälterisch genutzt werden kann. Der Abstand hat nämlich an und für sich keinen Einfluss auf die Baukörper.

Der nächste Punkt betrifft die Gebäudeorientierung und Besonnung. Auch hier hat die Waldbaulinie keinen Einfluss. Wird das Haus etwas weiter vom Wald weg gebaut, scheint die Sonne am Morgen etwas früher auf das Gebäude. Gelten lassen lassen kann man die Begründung betreffend Lärmreduktion von zwei Dezibel, die

damit erreicht wird. Beim heutigen Stand der Technik ist es aber sicher möglich eine Lärmreduktion auf andere Art herbeizuführen.

Interessant hingegen ist der dritte Punkt, der den gegenseitigen Einfluss von Wald und Gebäude behandelt. Im Text heisst es, die Waldbaulinie habe auf die Wohnqualität keinen Einfluss. Man liest nirgends, ob das Gebäude einen Einfluss auf den Wald hat. Dies ist ein erster kritischer Punkt.

Er hat sich im Internet auf der Seite des Kantons kundig gemacht und das Raumplanungs- und Baugesetz studiert. In der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz gibt es verschiedene Punkte, die solche Ausnahmen gestatten, so z.B., wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung der Anordnung der Gebäude verunmöglicht. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Ob das Gebäude 10 m oder 20 m vom Wald entfernt ist, hat keinen Einfluss auf die Gebäudeform.

Auch die Bestimmung betreffend Ortskern ist nicht relevant. Viel weiter weg vom Ortskern kann dieses Gebäude fast nicht zu stehen kommen.

Eine weitere Begründung wäre eine wesentliche Verbesserung der Wohnhygiene des Baus. Hier ist H. Schärer gefordert, er selbst weiss nicht, was unter Wohnhygiene verstanden wird. Er geht jedoch davon aus, dass ein neu gebautes Haus hygienisch ist.

Ein wesentlicher Punkt wäre zudem, wenn Natur und Landschaft aufge bessert würden. Bei diesem Projekt muss man diesen Punkt klar verneinen. Je näher an den Wald gebaut wird, desto schlechter. Es geht hier nicht darum, in ein bestehendes Haus mehr Wohnungen einzubauen, sondern es wird ein neues Haus gebaut.

Auch die nächsten unter Ausnahmewilligung aufgeführten Punkte der Verordnung sind nicht ausschlaggebend. Es gibt an der Therwilerstrasse keine archäologischen Bodenschätze, die es zu schützen gilt. Kanalisationstechnische Gründe sieht er auch keine. Es gibt keinen Bach, der umgeleitet werden muss. Und sonstige Ableitungen gibt es eher auf der anderen Seite von Oberwil im Roemisloch.

Die Bestimmungen betreffend das Sockelgeschoss sind nicht relevant, und von einem ausgesprochenen Härtefall kann auch nicht gesprochen werden.

Er hat keine Begründungen für diese Ausnahme gefunden, sondern eine, die dagegen spricht, nämlich diejenige des Natur- und Waldschutzes.

Im Jahre 2000, das neue Raumplanungsgesetz war gerade zwei Jahre alt, durfte die Gemeindeversammlung zum ersten Mal über eine Waldbaulinie abstimmen. Der Gemeinderat wollte dies damals, Zitat aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. März 2000 S.7, wie folgt schmackhaft machen: „Muss die Gemeinde bei anderen, ähnlich gelagerten Parzellen die Waldbaulinie dann auch von 20 m auf 13 m oder sogar auf 10 m reduzieren? Eine Überprüfung des Ortsplanes ergab

keine ähnliche Situation.“ Das heisst eigentlich, dass seinerzeit diese Parzelle die einzige Ausnahme war, über die abzustimmen war. Heute wird aber bereits das vierte Mal über eine solche Ausnahmesituation abgestimmt. Damals im 2000 wurde die Waldbaulinie abgelehnt. In diesen Tagen erfolgt der Spatenstich des überarbeiteten Projektes an der Therwilerstrasse.

Die Minderheit der Gemeindegemeinschaft ist der Meinung, überzeugende Lösungen können gefunden werden, auch mit den vom Gesetz geforderten 20 m Waldabstand. Aus diesem Grund wird der Gemeindeversammlung beantragt, den Antrag abzulehnen.

Eintreten ist unbestritten.

R. Mayer, wohnt seit 34 Jahren an der Therwilerstrasse in der sogenannten Strohmeier-Überbauung. Die Strohmeier-Überbauung wurde seinerzeit nach Gesetz gebaut. Der Waldabstand, der damals zulässig war, betrug 10 m. Architekt Strohmeier brachte es fertig, einen Abstand von nur 9,5 m einzuhalten. Dies wurde erst bemerkt, als die Gebäude gebaut waren. Seit 30 Jahren wird regelmässig alle paar Jahre diskutiert, ob man Bäume fällen oder kürzen kann, damit doch etwas Licht auf die Parzellen der Anstösser fällt. Der Wald wächst jedes Jahr ein Stück und jedesmal müssen Bäume gefällt werden. Da ein grosser Teil Privatwald ist, entsteht jedesmal ein Krieg, da das Fällen von Bäumen für die privaten Waldbesitzer teuer zu stehen kommt. Das Fällen und der Wald bringen nichts ein.

Er kennt den Waldabstand von 10 m ziemlich gut. Im vorliegenden Fall geht es um ein sehr langes Areal, das bis zur Therwilerstrasse reicht. Das geplante lange Gebäude kann ohne eine Veränderung gut ein Stück weit gegen die Therwilerstrasse verschoben werden, wie bei der Überbauung Nell vor ein paar Jahren, als die Gemeindeversammlung die Reduzierung des Waldabstandes ebenfalls ablehnte.

Vorhin wurde über die neue Raumplanung und über Freiflächen gesprochen. Wo sind bei diesem Projekt die Freiflächen? Dort wo sie errichtet werden könnten, sind Garagen und ein grosser Platz geplant.

Er empfiehlt, den Waldabstand von 20 m unbedingt beizubehalten. Erwähnen möchte er noch, dass die obersten Wohnungen des Gebäudes auf der Parzelle 1053, das zu nahe am Wald steht, grau und feucht sind. Vielleicht liegt es auch an der schlechten Gebäudehülle. Auf jeden Fall sind diese Wohnungen eine Katastrophe und müssten im Prinzip als nicht bewohnbar abgeschrieben werden.

F. Jutzi: Eigentlich wollte er keinen Kommentar abgeben und hat sich deshalb auch nicht vorbereitet. Er nahm an, dass nach Vorabklärung mit der Bauabteilung, der

Gemeinde und dem Gemeinderat die Sache einen guten Verlauf nimmt. Im Oktober letzten Jahres wurde das Projekt eingereicht und der Gemeinderat angefragt, ob es Sinn macht, einen Antrag auf Festlegung einer Waldbaulinie zu stellen. Baukommission wie auch Gemeinderat erklärten sich bereit, für eine Verbesserung der Wohnqualität ein entsprechendes Gesuch zu prüfen. Erst danach informierte er die Bauherrschaft über die Möglichkeit einer eventuellen Reduktion der Waldbaulinie. Der Minderheitsantrag „verknurrt“ ihn nun, Stellung zu nehmen. Die Erbegemeinschaft Baumann realisiert dieses Projekt nicht aus spekulativen Gründen. Die Geschwister sind in Oberwil verwurzelt und hier aufgewachsen. Sie möchten auf der Parzelle ihr Mehrfamilienhaus erstellen. Freiflächen sind wichtig, um auf den Punkt des Vorredners zurückzukommen. Diese sind im oberen Teil der Parzelle geplant, dort sind sie sicher an einem besseren Ort als direkt an der Strasse. Es gibt Richtung Wald genügend Möglichkeiten, Freiflächen zu realisieren. In einem Gebiet, wo Parkflächen Mangelware sind, können dafür an der Therwilerstrasse Parkflächen realisiert werden. Die beiden jetzigen Garagen sind an Bewohner des gegenüberliegenden Mehrfamilienhauses vermietet. Dies wäre also eine Möglichkeit, weitere Parkflächen zu schaffen. Für jede Wohnung des neuen Gebäudes wird selbstverständlich ein Einstellplatz vorhanden sein.

Zwei Argumente für die Waldbaulinie möchte er vorbringen. Erstens: Neue Erkenntnisse im Forstwesen zeigen, dass hohe Bäume nicht bis an den Waldrand gepflanzt werden sollten. Unter hohen Bäumen wächst kein Buschwerk, so dass man tief in den Wald hineinsieht. Ohne Buschwerk bietet der Wald den Tieren keinen Schutz mehr. Die Bürgergemeinde hat bereits begonnen, solche Korrekturen vorzunehmen. Heute sollen ein Buschsaum von 20 m bis 30 m realisiert und die hohen Bäume entfernt werden. So ist die Beschattung der Gebäude auch nicht mehr so gross. Zweitens: Das Gebäude steht nicht parallel zum Wald und deshalb wird die Waldbaulinie nicht generell, sondern nur auf einer Gebäudelänge von ca. 12 m tangiert. Nicht direkt an einer Hauptstrasse wohnen zu müssen, verbessert die Wohnqualität der einmal dort wohnenden Personen. Mit der Festlegung der Waldbaulinie überwiegen somit die Vorteile.

Wenn die Gemeindeversammlung dem Minderheitsantrag zustimmt, werden diese Personen dazu verknurrt, an einer viel befahrenen Strasse zu wohnen. Ob die Bauherrschaft eine Lärmschutzwand errichten wird, ist ihr freigestellt. Man wird die Entwicklung abwarten müssen.

Durch die Festlegung der Waldbaulinie kann das Objekt um keinen Quadratmeter vergrössert werden. Es geht lediglich darum, das Gebäude etwas weiter entfernt von der Strasse bauen und den zukünftigen Bewohnern eine bessere Wohnqualität bieten zu können. Dies ist der einzige Grund. Es liegt in den Händen der

Gemeindeversammlung, diesen Personen eine bessere Wohnqualität zu ermöglichen oder nicht.

C. Pestalozzi möchte auf zwei Punkte eingehen. Heute Abend wurde das Zonenreglement diskutiert. Die Ausnahmen, die der Gemeinderat bewilligen kann, sind bekannt. Hat sich jemand überlegt, wieso die Gemeindeversammlung über die Festlegung der Waldbaulinie abstimmen muss? Im Unterschied zu anderen Bestimmungen, wird hier der Wald tangiert, ein öffentliches Gut von grossem öffentlichem Interesse. Vorhin erzählte jemand treffend, was passiert, wenn zu nahe an den Wald gebaut wird. Einerseits entsteht Druck, den Wald abzuholzen, andererseits wird dort bald einmal ein Komposthaufen, ein Grillplatz entstehen. All das beeinträchtigt den Waldrand. Wie F. Jutzi richtig gesagt hat, ist dieser ein sehr wichtiger Aspekt. Aber genau durch Bauten, die näher als 20 m vom Wald entfernt errichtet werden, wird dieser beeinträchtigt

Weil ein öffentliches Interesse am Wald besteht, muss also die Gemeindeversammlung über die Festlegung der Waldbaulinie abstimmen. Wenn ein öffentliches Interesse am Wald besteht, dann müsste dem auch ein öffentliches, und nicht wie F. Jutzi dargestellt hat, ein sehr privates Interesse gegenüberstehen. In anderen Kantonen ist die Regelung ganz klar. Nur wenn ein öffentliches Interesse besteht, darf der Waldabstand von 20 m unterschritten werden. Gründe für ein öffentliches Interesse sind z.B., wenn die Gemeinde für einen Kindergarten, Schulhaus oder Altersheim keinen anderen Platz findet.

Es wurde ein Plan gezeigt, aber um diesen geht es nicht. Es geht um die Waldbaulinie. Ob die Bauherrschaft nachher trotzdem eine Mauer baut, weiss man heute nicht. Papier ist geduldig. Er ist im Bereich Lärmbekämpfung an Strassen beruflich tätig und er hat schon ganz andere, schwierigere Fälle beraten müssen, Architekten beraten, welche Massnahmen man an einer lärmigen Strasse ergreifen kann. Es gibt ganz andere, geschicktere und kreativere Lösungen, als einfach näher an den Wald zu bauen. Es gibt solche Lösungen. An diesem Ort wäre es gut möglich, andere Lösungen zu treffen.

Er empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Vorlage abzulehnen.

K. Schenk: Gerade vorhin hörte man, dass in anderen Kantonen etwas andere Formulierungen bestehen. Dies ist schön. Wenn man lange genug sucht, wird man noch viele andere solcher Formulierungen finden. Man sollte aber lieber die eigenen Formulierungen betrachten. In § 97 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes heisst es, dass die Waldbaulinie auf 10 m reduziert werden kann. Weiter steht: Bei Gebieten, die weitgehend mit rechtmässig erstellten Bauten näher als 10 m am

Wald überbaut sind, kann eine Baulinie auch mit einem geringeren Abstand realisiert werden. Auch das steht in diesem Paragraphen. Dies findet bei der Parzelle 1054 keine Anwendung, denn es werden nur 10 m verlangt. Aber auf der Parzelle 1053 steht ein Haus, das nur etwa 6 m vom Wald entfernt ist. Der Kanton erlaubt, dass noch näher an den Wald gebaut werden darf. Auch dies ist möglich. Diese Bestimmung ist ziemlich neu. Sie ist vom 5. Februar 2004 und vielleicht noch nicht allen bekannt. Danach muss nicht einmal ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden.

Aber es ist natürlich so, dies als kleine Randbemerkung, dass das Gesetz immer nur für die anderen gilt. Wie vom Gemeindepräsidenten erwähnt, muss ein Minderheitsantrag drei Tage vorher auch den Mitgliedern der Gemeindekommission angezeigt werden. Nur, diese wussten von keinem Minderheitsantrag. Er ist nun gestellt, lassen wir dieses Thema.

Klar, gibt es andere Möglichkeiten, den Lärm zu reduzieren. Der einfachste Weg ist aber, sich möglichst weit weg von der Lärmquelle zu begeben. Wenn man doppelt so weit von der Lärmquelle entfernt ist, wird der Lärm an Ort und Stelle etwas weniger, etwas leiser. Zwei Dezibel tönt nach wenig. Für betroffene Anwohner, die einmal ein Fenster öffnen möchten, ist es ein Unterschied, ob es zwei Dezibel lauter oder leiser rauscht, brummt oder dröhnt.

Er bittet die Gemeindeversammlung, der Waldbaulinie zuzustimmen. Es ist wirklich eine sinnvolle Angelegenheit. Und aus lauter Neid auf diesem Abstand von 20 m zu beharren, ist Blödsinn.

Es werden keine weiteren Wortbegehren mehr angemeldet.

R. Mohler, Gemeindepräsident, möchte noch etwas ergänzen, zu dem, was K. Schenk angeführt hat. Das Baugesetz legt in § 95 lit. e folgendes fest:

Wo Baulinien nichts anderes vorsehen, gelten folgende Minimalabstände für Bauten - an Waldrändern: zwanzig Meter.

§ 97 nennt viele verschiedene Baulinienarten, so in Abs. 1 lit e auch die, entlang von Waldrändern. In Abs. 5 ist das festgelegt, was K. Schenk vorgebracht hat, dass Baulinien auf 10 m zurückgenommen werden können, in bestimmten Ausnahmesituationen sogar unter diese 10 m.

Was C. Nohara als materielle Aspekte für eine Ausnahme vorgebracht hat, hat mit Waldbaulinien gar nichts zu tun. Es sind Bestimmungen der Verordnung zum Baugesetz, und zwar handelt es sich um § 7 „Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften“. Eine Waldbaulinie (wie jegliche Arten von Baulinien) ist keine kommunale Zonenvorschrift, sondern eine Planungslinie, welche Begrenzungen festlegt.

Und die Aussage von C. Pestalozzi, aus welchen edlen Gründen die Gemeindeversammlung die Waldbaulinie beschliessen muss, hat mit öffentlichem Interesse nichts zu tun. Es hat damit zu tun, dass das Gemeindegesetz vorschreibt, Reglemente und dazugehörige Pläne - und dies ist ein solcher Plan - seien von der Gemeindeversammlung zu verabschieden. Es geht also um einen rein formalen Aspekt. Dies wollte er klarstellen. Alles was gesagt wurde, hat allenfalls mit dem Zonenplan etwas zu tun, der vorhin behandelt wurde. Es hat nichts mit der Festlegung von Linien zu tun.

P. Ley: Es ist viele Jahre her, seit er sich an einer Gemeindeversammlung zum Thema Bauen geäussert hat. Nachdem der Gemeindepräsident klargestellt hat, wie die rechtliche Situation von Waldbaulinien ist, möchte er der Gemeindeversammlung noch einen weiteren Aspekt aufzeigen. Im Kanton Baselland kennt man schon relativ lange eine Waldbaulinie von 10 m, später von 20 m. Die Laufentaler Gemeinden gehören nun zum Kanton Basel-Landschaft, vorher unterstanden sie dem bernischen Recht. Dieses lässt viel engere Waldbaulinien zu, als man sie heute im Kanton Baselland kennt. Und genau das hat dazu geführt, dass im Kanton Baselland das heutigen Raumplanungs- und Baugesetz die erste und einzige Änderung seit fünf Jahren eine Verkürzung der Waldbaulinie beinhaltet. Dies ist die von K. Schenk erwähnte Vorschrift. Also erst im Jahr 2004 wurde eine solche Novelle durch eine Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes eingeführt. Dies hat gezeigt, dass vor allem z. B. im Laufental viele Bauten in Südlagen entstanden sind, die näher beim Wald liegen, als wir dies kennen. Da diese Bauten nach bernischem Recht rechtmässig erstellt wurden, wurde das basellandschaftliche Raumplanungs- und Baugesetz in dem Sinne geändert, dass eine Baulinie in diesen Fällen auch näher als 10 m zum Wald gelegt werden darf. Diesem wollte man mit der Änderung Rechnung tragen. Dies gilt es auch zu beachten, wenn heute Abend über den Antrag des Gemeinderates entschieden wird. Ein Antrag wird keiner gestellt.

CM. Sturzenegger: Vorredner P. Ley hat eine Kleinigkeit vergessen. Er war wie er eine gewisse Zeit Gemeinderat und hatte mit dem Forstamt zu tun. Dort gibt es einen C. Gilgen. Er kann allen, die vielleicht jetzt noch unsicher sind, ob sie zustimmen sollen oder nicht, versichern, dass diese Person ein harter Brocken ist. Dieser Mann sagt nicht Ja, wenn es irgendwo noch eine Möglichkeit zu einem Nein gibt.

R. Mohler, Gemeindepräsident, kann dies bestätigen.

Es werden keine weiteren Wortbegehren mehr angemeldet.

M. Furrer, Gemeinderat, möchte noch auf zwei Punkte hinweisen. Es ist der Eindruck entstanden, innerhalb dieser 10 m könne man machen, was man will. Es ist ganz klar festgelegt und der Kanton hat bei der Vorprüfung speziell darauf hingewiesen, dass gemäss § 62 lit. b der Verordnung über das Raumplanungsgesetz das natürliche Terrain auf einer Breite von 5 m entlang der Waldgrenze weder vorübergehend (während der Bauzeit), noch dauernd verändert werden darf. Diese Auflage, wenn dem Antrag des Gemeinderates zugestimmt wird, muss eingehalten werden. Zudem ist es so, dass, sollten die Liegenschaften Nr. 105/107 auf der Parzelle 1053 abgerissen werden, für Neubauten die neue Waldbaulinie dann eingehalten werden muss. Der Kanton hat dies ganz bewusst gemacht, indem er die Waldbaulinie zwischen dem Weg 1057 und der Strasse 1062 fixiert haben wollte.

ABSTIMMUNG

Der Gemeinderat beantragt, der Festlegung der Waldbaulinie gemäss Situationsplan vom 15. Dezember 2004 zuzustimmen. Die Gemeindekommissions-Mehrheit unterstützt diesen Antrag. Die Gemeindekommissions-Minderheit beantragt, diesen Antrag abzulehnen.

Mit 56 : 32 Stimmen wird beschlossen:

**://: DER FESTLEGUNG DER WALDBAULINIE GEMÄSS SITUATIONSPLAN
VOM 15. DEZEMBER 2004 WIRD ZUGESTIMMT.**

Traktandum 5: Diverses

5

R. Mohler, Gemeindepräsident: P. Amrein hat eine Frage im voraus unter Diverses gestellt.

P. Thüring: R. Mohler erwähnte vorhin, nun sei Traktandum vier beendet. Auf der Einladung wurde zweimal Traktandum 3 aufgeführt.

R. Mohler, Gemeindepräsident, hat dies bemerkt. Dieser Fehler ist bei der Vorbereitung passiert. Auf der Traktandenliste sind die Geschäfte richtig nummeriert.

M. Furrer, Gemeinderat (auf die Frage von P. Amrein unter Trakt. 2): Das „Rössli-spiel“ tagte an der Bielstrasse. Der Neubau wurde begutachtet, da es gewisse Gestaltungselemente zu beurteilen gab. Es ging um die Farbgebung der Fassade, um Material, das in den einzelnen Gebäudeteilen verwendet werden soll, vor allem beim ehemaligen Ökonomiegebäude. Die Baukommission wollte sich persönlich ein Bild machen, zumal es dort das letzte Haus in der Kernzone ist. Es war wichtig, dem Gemeinderat eine vernünftige Empfehlung abgeben zu können.

P. Amrein möchte wissen, wie es nun um die Freiflächen steht. Er sieht dort keine.

M. Furrer, Gemeinderat: Er hat die Unterlagen dieses Projektes nicht präsent. Es ging damals effektiv um die Fassadengestaltung. Er muss bei der Bauabteilung abklären, wo die Freiflächen geplant sind. Er ist überzeugt, dass diesem Punkt Rechnung getragen wurde.

R. Mohler, Gemeindepräsident: W. Mangold ist Leiter Ressort Hochbau und an der Versammlung anwesend, vielleicht kann er Auskunft erteilen.

W. Mangold empfiehlt P. Amrein, sich bei der Bauabteilung zu melden. Er möchte hier lieber keine Auskunft geben, da er das Projekt im Detail nicht kennt.

R. Mohler, Gemeindepräsident, bittet um einen kurzen Moment der Aufmerksamkeit. Im ersten Quartal dieses Jahres musste von vielen bekannten Oberwilerinnen und Oberwilern auf dem Friedhof zum letzten Mal Abschied genommen werden. Es würde zu weit führen, alle zu erwähnen, aber zwei Persönlichkeiten dürfen an der Gemeindeversammlung kurz gewürdigt werden.

Am 7. Januar erhielt der Gemeinderat die traurige Kunde, dass Peter Hügin im 77. Altersjahr unerwartet verstorben ist. Peter Hügin war eine ganz wichtige Persönlichkeit für Oberwil und sein Schaffen wird über seinen Tod hinauswirken. Als Sekundarlehrer in Therwil hat er hunderte von Schülerinnen und Schülern aus dem Leimental mitgeformt, geprägt und ihnen viel auf den Lebensweg mitgegeben.

1963 wurde er zum Präsidenten der Bürgergemeinde gewählt. Damals musste die Bürgergemeinde in einem kränkelnden, wenn nicht gar serbelnden Zustand gewesen sein. Peter Hügin hat mit grossem Schwung und mit grossem Engagement viel eingebracht, viel vorwärts gebracht und vieles initiiert. Er stand bis Juni 1992 der Bürgergemeinde vor. Auch für die Einwohnergemeinde hatte er sich in grossartiger Weise eingesetzt, sei dies als Offizier der Feuerwehr, als Mitglied der Gemeindekommission und in anderen Funktionen. Peter Hügins weites Interesse und sein riesiges Talent für Historisches und Volkskundliches hat er immer und immer wieder den Oberwilerinnen und Oberwilern wie auch den Leimentalern zur Verfügung gestellt.

In Peter Hügin hat Oberwil nicht nur seinen grossen Erzähler verloren, Oberwil hat eine grosse, umsichtige, integrierende Persönlichkeit verloren.

Am 15. Februar kam die überraschende und ebenso traurige Nachricht, Angelo Sutter sei im 65. Lebensjahr im Engadin verstorben. Als junger Lehrer ist er anfangs der 60er Jahre aus dem Sankt-Gallischen nach Oberwil gekommen. Er hat sich rasch integriert und sich in Oberwil sicher auch ganz rasch wohlgeföhlt. Angelo Sutter hat auch hunderten von jungen Oberwilerinnen und Oberwilern viel auf den Lebensweg mitgegeben und sich vor allem auch als Lehrer profiliert. Es kann nicht anders gewesen sein, sonst hätte er nicht viele Jahre als Rektor der Primarschule vorgestanden. Angelo Sutter hat sich sehr bald in Oberwil der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und viele Funktionen und Aufgaben übernommen. So kam er in den 70er Jahren in die Gemeindekommission und präsierte diese von 1980 bis 1984. Auf kantonaler Ebene war er Jugendrichter. Er hat sich darüber hinaus in vielen Dingen stark engagiert. Sei es, Gerber Fritz zu helfen, auf dem Sonnenhof Viehschauen durchzuführen. Oder sei es zuletzt mit einem ganz grossartigen Einsatz als Vizepräsident des Organisationskomitees „900 Jahre Oberwil“.

Mit Angelo Sutter verliess uns eine Persönlichkeit, die offen und geradeheraus war. Bei allem ging es ihm immer um die Sache, seine Person stellte er hinten an.

Wir wahren Ihnen ein dankbares und ehrendes Andenken.

Die heutige Gemeindeversammlung wird für geschlossen erklärt.

Schluss der Versammlung: 22.35 Uhr

Die Richtigkeit des Protokolls bestätigen

GEMEINDERAT OBERWIL

Der Präsident:

Der Verwalter:

4104 Oberwil, 17. Mai 2005

R. Mohler

Hp. Gärtner