

PROTOKOLL DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG  
VOM DONNERSTAG, 13. DEZEMBER 2018, 20.00 UHR,  
IN DER WEHRLINHALLE

---

- Traktanden:
1. Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2018
  2. Budget 2019
  3. Finanzplan 2020–2024
  4. Genehmigung der Schlussabrechnung über den Baukredit der Schulanlage am Marbach
  5. Quartierplan Fürstenrain
  6. Informationen aus dem Gemeinderat
  7. Diverses
- 

Hanspeter Ryser, Gemeindepräsident (Versammlungsleiter), eröffnet die Gemeindeversammlung und begrüsst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Namen des Gemeinderates. Er stellt fest, dass die Einladung fristgerecht erfolgt ist. Seitens Presse sind Christian Fink von der Basler Zeitung (BaZ) und Caspar Reimer vom BirsigtalBoten (BiBo) anwesend. Für die Steuerung der Tonaufnahme ist Cédric Fabich zuständig, für das Protokoll Jörg Bertsch sowie Claudia Ackermann, Assistentin Politik & Kommunikation bei der Gemeindeverwaltung. Speziell heisst Hanspeter Ryser die einzige Vertreterin der Jungbürger, Frau Angeline Hofmann, willkommen. Er hofft, sie noch häufiger in der Gemeindeversammlung begrüssen zu können. Der Gemeindepräsident weist darauf hin, dass die Versammlung elektronisch aufgezeichnet wird; dies erleichtert die Dokumentation. Diskussionsteilnehmer werden gebeten, die bereitstehenden Mikrofone zu benützen. Einwände gegen die Aufzeichnung werden nicht erhoben. Die nichtstimmberechtigten Anwesenden werden gebeten, vorne rechts in der ersten Reihe Platz zu nehmen; sie dürfen das Wort nicht ergreifen. Als Stimmzähler werden Irma Licina (Block 1, rosa Stimmzettel), Ursula Alessio (Block 2, gelb), Ursula Laub (Block 3, grün) und Daniel Zaugg (Block 4, orange) bestimmt. Sie alle gehören dem Wahlbüro der Gemeinde an. Hanspeter Ryser dankt ihnen dafür, dass sie sich zur Verfügung gestellt haben. Der Präsident bittet, allfällige Einwände gegen die Geschäftsführung sofort, spätestens nach Abschluss des betreffenden Traktandums, zu melden. Der Präsident fragt an, ob Einwände gegen die Traktandenliste bestehen. Dies ist nicht der Fall. Es wird somit gemäss Traktandenliste vorgegangen.

Hanspeter Ryser erklärt, das Protokoll sei von der Gemeindekommission und vom Gemeinderat geprüft worden. Eine Kurzfassung ist in der Einladung zur Gemeindeversammlung abgedruckt. Die Langfassung konnte man auf der Gemeindeverwaltung beziehen oder im Internet auf der Homepage der Gemeinde lesen.

Es gibt keine Wortmeldungen.

#### ABSTIMMUNG

Einstimmig wird beschlossen:

**://: DAS PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM  
14. JUNI 2018 WIRD GENEHMIGT.**

---

Hanspeter Ryser erläutert die vorgesehene Behandlungsweise des Geschäfts: Orientierung durch den zuständigen Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindegemeinschaft, Eintreten, Diskussion, Beschlussfassung.

Gemeinderat Karl Schenk führt in die Thematik ein. Nach der Vorstellung des Budgets wird er das anschliessende Traktandum 3 – Finanzplan – in seine Ausführungen mit einbeziehen; denn um das Budget zu beurteilen, ist es von Vorteil, auch die weiteren Aussichten zu kennen. Karl Schenk dankt vorweg allen, die an der Erstellung des Budgets mitgearbeitet haben, im Gemeinderat und in der Verwaltung, insbesondere Finanzverwalter Maurus Zink und dessen Team. Er wird versuchen, sich kurz zu fassen; Fragen sind selbstverständlich möglich. Die Darstellung wird sich gliedern in Ausführungen zum Leistungsgruppenbudget (nach WoV), zum Investitionsbudget (nach traditioneller Darstellung), sowie zum Steuerfuss, den Steuersätzen und einer Gebühr. Schliesslich folgt mit den Ausführungen zum Finanzplan (Traktandum 3) ein Ausblick auf die nächsten fünf Jahre.

Zuerst das Wichtigste in Kürze:

## Ergebnis des Budget 2019



- WOV-Leistungsbudget:  
**negativer Saldo von 1.5 Mio (2018: 2.3 Mio)**
- Investitionsrechnung:  
Netto-Investitionen von 5.8 Mio (2018: 6.6 Mio)
- Abschreibungen 3 Mio;  
Finanzierungssaldo: ~ -4.3 Mio,  
**Finanzierungsgrad ~22%**
- Finanzplan: Finanzierungslücke bis Ende der Periode  
bleibt von ca. 35 Mio CHF
- **Steuerfuss, Steuersätze etc. bleiben unverändert**

Das WoV-Leistungsbudget weist einen Negativsaldo – ein Defizit – aus von rund 1,5 Mio. Franken. Zum Vergleich: Das Budget 2018 hatte ein Defizit von 2,3 Mio. Franken. Dazu ist anzumerken: Die Rechnung des zu Ende

gehenden Jahres 2018 wird, wenn nicht noch eine ganz unerwartete Überraschung eintritt, im Gegensatz zum budgetierten Defizit knapp positiv abschliessen. Ein Grund für die Differenz liegt darin, dass rund 1 Mio. Franken an zusätzlichen Einnahmen aus der Fairness-Initiative resultieren, über die im Kanton vor einem Jahr abgestimmt wurde. Zum Zweiten konnte man im 2018 deutlich höhere Steuererträge verzeichnen; dazu später mehr. Diese beiden Positionen brachten tatsächlich Geld in die Kasse. Eine dritte Position erbrachte einen rein buchhalterischen Effekt: Aus dem Abtausch des Gebäudes, in welchem sich die Metzgerei Aeschlimann befindet, mit dem Gebäude, das oberhalb davon liegt, resultierte eine Aufwertung des Vermögens der Gemeinde.

In der Investitionsrechnung 2019 sind 5.8 Mio. Franken veranschlagt, mit hin etwas weniger als in 2018. Die Abschreibungen belaufen sich auf circa 3 Mio. Franken; zusammen mit dem budgetierten Defizit von 1,5 Mio. Franken ergibt das einen negativen Finanzierungssaldo von ungefähr 4.5 Mio. Franken oder einen erwarteten Finanzierungsgrad von circa 22 Prozent, was nicht sehr viel ist.

Im Finanzplan ist vorgesehen, dass am Ende der Finanzplanperiode eine Finanzierungslücke von circa 35 Mio. Franken besteht, dies aufgrund der vorgesehenen grossen Investitionen.

Der Steuerfuss, die Steuersätze sowie die eine von der Gemeindeversammlung zu beschliessende Gebühr sollen unverändert bleiben.

Zum Leistungsgruppenbudget:

## Leistungsgruppen

Saldo, Gruppirt in Tausend CHF



	Budget 2019	Budget 2018	Rechnung 2017
Allg. Verwaltung	1'957	1'937	1'844
Öffentl. Ordnung und Sicherheit	210	163	115
<b>Bildung</b>	<b>12'421</b>	<b>11'444</b>	<b>11'106</b>
Kultur, Sport, Freizeit	1'551	1'640	1'525
Gesundheit	562	500	525
Soziale Sicherheit	8'186	8'151	7'175
Verkehr	2'704	2'499	2'508
<b>Umweltschutz und Raumordnung</b>	<b>1'701</b>	<b>1'406</b>	<b>1'689</b>
<b>Finanzen und Steuern</b>	<b>-28'570</b>	<b>-26'481</b>	<b>-27'213</b>
Leistungen ohne Umlage	804	1'051	792
<b>Saldo</b>	<b>1'526</b>	<b>2'311</b>	<b>68</b>
Sonderfinanzierungen HRM, nicht WOV-relevant, Rundungen	214	131	-140
<b>Saldo HRM</b>	<b>1'740</b>	<b>2'442</b>	<b>-72</b>

Die wichtigste Zahl ist die in der obigen Grafik gelb unterlegte, der Negativsaldo von 1,5 Mio. Franken, über den heute diskutiert und beschlossen wird. Wenn man nach kantonaler Regelung – nach HRM – rechnet, ist das Defizit wegen des Einbezugs der Sonderfinanzierungen etwas höher.

Auf die drei rot umrahmten Positionen wird im Folgenden etwas genauer eingegangen, da sie wesentlichen Einfluss auf das Budget haben.

Bildung:

Hier gibt es eine wesentliche Kostensteigerung um rund 1 Mio. Franken gegenüber dem letzten Jahr. Der grösste Teil dieser Kosten ist kantonally geregelt. Der Kanton hat bei den Lehrkräften einen Lohnstufenanstieg beschlossen. Auch hat die Gemeinde eine Klasse mehr. Ferner ist ein steigender Bedarf in der schulischen Förderung zu verzeichnen. Und schliesslich müssen digitale Lehrmittel angeschafft werden.

Abwasserentsorgung:

Hier entsteht eine Steigerung um 300'000 Franken, was zwei Ursachen hat. Der Kanton hat 2018 seine Gebühren für den Betrieb der Abwasserreinigungsanlagen (ARA) um 200'000 Franken erhöht, weil diese ARAs stark ausgebaut werden. Zum anderen wurden die Abwassergebühren in der Gemeinde gesenkt, weil die Spezialfinanzierung Abwasserreinigung überfinanziert ist und man dieses Vermögen abbauen möchte.

Steuererträge:

Sie sind um 2 Mio. Franken höher budgetiert als für 2018, dazu später weitere Ausführungen.

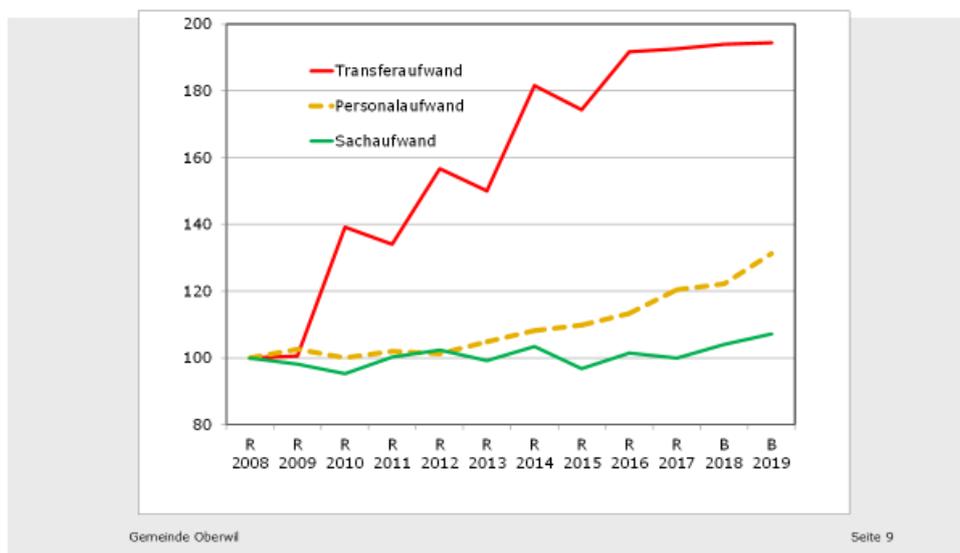
Soziale Sicherheit und Finanzausgleich:

Sie gehören sonst zu den «üblichen Verdächtigen», die meistens durch Kostensteigerungen auffallen; im kommenden Jahr wird jedoch erwartet, dass sie weitgehend konstant bleiben.

Im Weiteren gab es einige Verschiebungen in den WoV-Positionen. So wurden neu die Löhne der Auszubildenden direkt den jeweiligen Leistungsgruppen belastet. Es wurden einige Optimierungen der WoV-Struktur vorgenommen. Ferner gab es gewisse Ausgaben für Pensionskassen-Abfederungsmassnahmen.

Die Analyse einiger spezieller Ausgabenkategorien führt zu nachstehender Grafik. Dargestellt ist die Entwicklung der Rechnungsabschlüsse 2008 bis 2017 sowie zur Information die Budgets 2018 und 2019. Die Kurven sind auf 2008 = 100% sowie pro Einwohner normiert.

**Entwicklung Aufwände  
pro Einwohner, 2008=«100»**



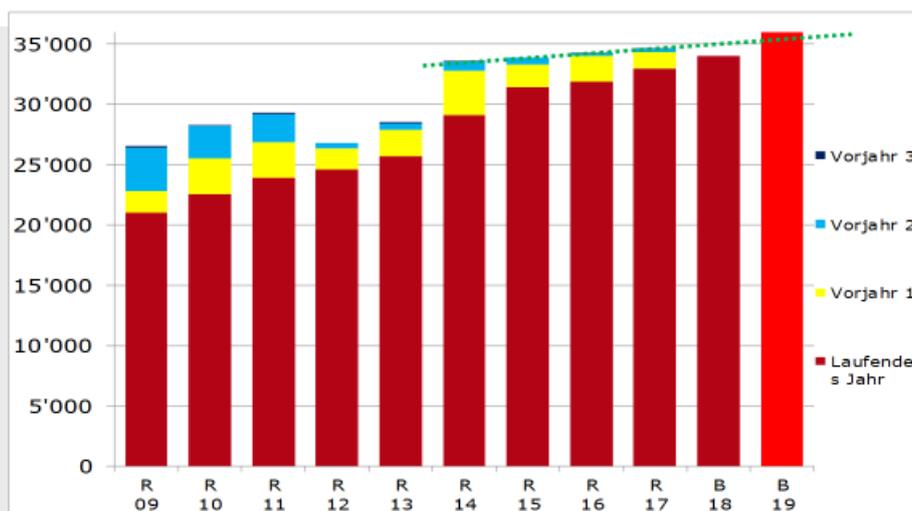
Der Transferaufwand (rote Kurve, z.B. Finanzausgleich, gesetzliche Sozialhilfe) ist bis 2016 massiv angestiegen, seither ist er einigermaßen konstant. In absoluten Zahlen handelt es sich aktuell um circa 20 Mio. Franken.

Der Personalaufwand (gelb gestrichelt) war lang relativ konstant und verzeichnet jetzt einen gewissen Anstieg. Es geht hier um ein Volumen von etwa 19 Mio. Franken, das sind je ungefähr zur Hälfte die Löhne der Lehrkräfte und der Verwaltungsangestellten. Der Aufwand steigt gegenüber dem Budget 2018 um etwa 900'000 Franken an. Hiervon entfallen aus den bereits erwähnten Gründen rund 500'000 Franken auf den Bereich Bildung. Der Rest entfällt auf die Verwaltung. Wenn dort, z.B. aus gesundheitlichen Gründen, jemand längere Zeit ausfällt, dann laufen die Löhne weiter und werden dort verbucht. Die Gemeinde erhält dafür Versicherungsleistungen zurück; diese jedoch werden an ganz anderer Stelle verbucht, d.h. sie werden buchhalterisch nicht gegengerechnet. Sie belaufen sich auf fast 300'000 Franken und fangen somit einen grossen Teil der auf die Verwaltung entfallenden Kostensteigerung auf. Pensen- und Stellenänderungen kosten 165'000 Franken. Der Anteil, der effektiv auf zusätzliche Pensen entfällt, beträgt rund 100'000 Franken. Die genaue Statistik wird im Jahresbericht erscheinen.

Die Sachausgaben (grüne Kurve) waren lange Zeit relativ konstant und haben jetzt einen leichten Anstieg. Das wird sich aber wieder ausgleichen. In absoluten Zahlen geht es um knapp 9 Mio. Franken.

So viel zu den Ausgaben. Nun zur wichtigsten Position bei den Einnahmen, den Steuern.

## Entwicklung Steuern in 1000 CHF

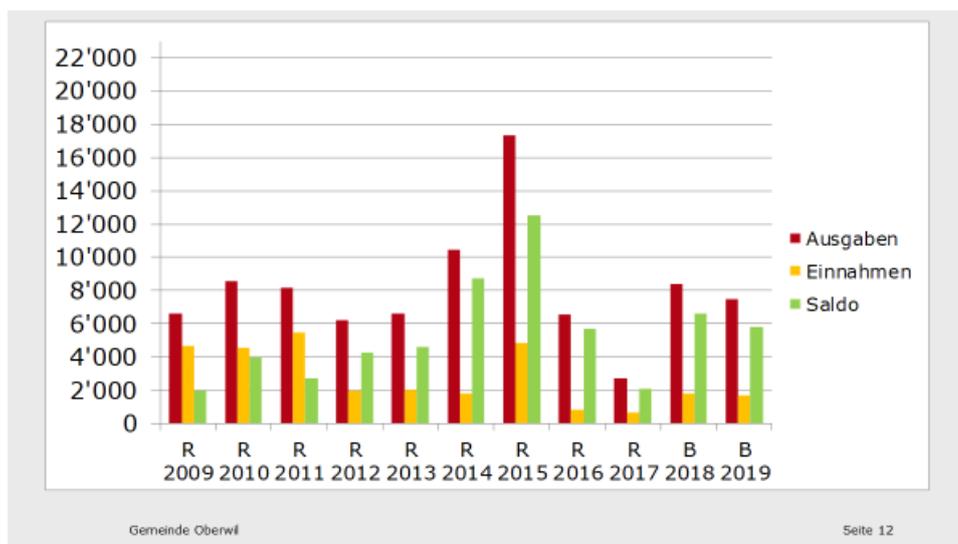


Wie ersichtlich, wurden die Steuereinnahmen für das Jahr 2018 zurückhaltend budgetiert. Tatsächlich zeichnet sich ab, dass der Ertrag im Bereich der grün gepunkteten Linie liegen wird, die in den letzten vier Jahren ein relativ konstantes Wachstum anzeigt. Auch für 2019 nimmt man ein dementsprechendes Wachstum an.

Die natürlichen Personen machen in Oberwil den ganz grossen Anteil am Steuerertrag aus. Ganze 4 Prozent sind Steuererträge von juristischen Personen, also von Firmen. Das ist im Vergleich zu anderen Gemeinden sehr wenig. Allschwil, Reinach oder Münchenstein haben 20 bis 25 Prozent Steueranteil von juristischen Personen, Pratteln 45 Prozent. Sie haben aber natürlich entsprechend weniger Steuererträge von Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Erträge, die man in Oberwil hat, sind wesentlich stabiler. Man hätte zwar auch gern noch etwas mehr Steuererträge von juristischen Personen, aber über alles gesehen, ist Karl Schenk das Bild, das sich in Oberwil bietet, lieber, als dasjenige, das viele Gemeinden mit ihren Firmensteuererträgen vorzuweisen haben.

Zum Investitionsbudget:

### Investitionen in 1000 CHF



Die Balken zeigen eine Schwankung an, wie sie bei Investitionen eben vorkommen. Der hohe Ausschlag im Jahr 2015 markiert den Bau der Schulanlage Am Marbach, eine relativ grosse Ausgabe, die die Gemeinde damals gestemmt hat. Daraufhin wurde es etwas ruhiger in Sachen Investitionen. Im Jahr 2017 lagen sie sehr tief. In den Budgets 2018 und 2019 hat man eine Grössenordnung von etwa 6 Mio. Franken, das ist der Betrag, den eine

Gemeinde wie Oberwil typischerweise an Investitionsausgaben haben sollte. Wie man ebenfalls erkennt, waren in früheren Jahren die Investitionseinnahmen (gelbe Säulen) relativ hoch. Neuerdings sind sie relativ tief. Das liegt daran, dass bei Strassensanierungen die Anwohner nur noch in Ausnahmefällen Beiträge zahlen müssen, sodass die entsprechenden Kosten in der Regel bei der Gemeinde verbleiben.

Die nachstehende Grafik zeigt eine Liste der grösseren Investitionsvorhaben im Budget 2019.

## Investitionsbudget die grössten Beträge



Investition	Betrag 2019
Abwasser inkl. Drainageleitungen	1'200'000
Wasserleitungsnetz	900'000
Sanierung Schmiedengasse (statt 2018)	800'000
Ausbau Sägestrasse	280'000
Ausbau Haltestellen Ortsbus	200'000
LED Beleuchtung (2015)	380'000
GGA Anlage div. Erweiterungen	300'000
Planung und Realisierung neues Gemeindehaus	* 700'000
Schulliegenschaften inkl. Planung Thomasgarten	500'000
Hallenbad (v.a. Schwimmbekken)	530'000
EDV Hardware und Software	300'000

Gemeinde Oberwil Seite 13

Manche davon sehen sie jedes Jahr auf dieser Liste, etwa das Abwasser mit der Sanierung der Drainageleitungen im Landwirtschaftsgebiet oder das Wasserleitungsnetz, für welche jedes Jahr diese Beträge eingesetzt werden. Die Sanierung der Schmiedegasse war eigentlich im Budget 2018 vorgesehen gewesen, die Arbeiten beginnen aber erst jetzt. Auch die Umstellung der Strassenbeleuchtung auf LED, die seit 2015 läuft und jetzt ungefähr zur Hälfte abgeschlossen ist, ist eine wiederkehrende Ausgabe. Mit einem Sternchen versehen ist die Position «Planung und Realisierung eines Gemeindehauses». Der Projektierungskredit hierfür war seinerzeit genehmigt worden. Die budgetierten weiteren 700'000 Franken werden der Gemeindeversammlung im April 2019 zur Genehmigung vorgelegt werden. Für die Sanierung der Schulliegenschaft Thomasgarten sollen Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben werden; hierfür sind 500'000 Franken eingesetzt.

Steuerfuss, Steuersätze, Gebühren:

## Steuerfuss, Steuersätze, Gebühren



Steuerfuss für natürliche Personen (von der Staatssteuer)	48%
Ertragssteuersatz für juristische Personen	4%
Kapitalsteuer für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften	2.75‰
GGA-Gebühren (pro Monat exkl. MWSt.)	10.-

# Unverändert

Gemeinde Oberwil

Seite 15

Der Anteil an der Staatssteuer, der in Oberwil erhoben wird, liegt seit vielen Jahren konstant bei 48 Prozent. Der Gemeinderat schlägt vor, ihn weiterhin hier zu belassen. Auch der Ertragssteuersatz für juristische Personen soll bei 4 Prozent und die Kapitalsteuer für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften bei 2.75 Promille bleiben. Das gleiche gilt für die von der Gemeindeversammlung zu beschliessende GGA-Gebühr von 10 Franken pro Monat exklusive Mehrwertsteuer. Der Gemeinderat beantragt wie gesagt keine Erhöhung des Steuerfusses; wenn man eine solche jedoch wollte, dann würde eine Veränderung um einen Prozentpunkt etwa 600'000 Franken ausmachen.

*[Gemeinderat Karl Schenk schliesst an dieser Stelle bereits seine Ausführungen zum Finanzplan an. Sie sind untenstehend bei Traktandum 3. wiedergegeben.]*

Für die Gemeindekommission nimmt Andreja Weber Stellung. Die Kommission hat das Budget 2019 in einer Lesung behandelt. Wie man den Ausführungen von Karl Schenk entnehmen konnte, resultiert ein Negativergebnis in Höhe von -1.5 Mio. Franken, das ist keine besonders erfreuliche Zahl, vor allem wenn man berücksichtigt, dass die Einnahmen auf Grundlage derjenigen aus 2018 angenommen werden, die ihrerseits besser ausgefallen sind als erwartet. Die Chance für eine positive Überraschung wird also im 2019 nicht mehr so gross sein wie im 2018. Die Gemeindekommission

hatte im Vorfeld der Sitzung zahlreiche Fragen schriftlich eingereicht. Diese sind von der Finanzabteilung, von der Gemeindeverwaltung und natürlich auch von den zuständigen Gemeinderäten durchweg beantwortet worden. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die stark steigenden Personalausgaben geworfen. Die Gemeindekommission wurde über die Gründe hierfür vom Gemeindeverwalter André Schmassmann ausführlich informiert. Die Vergleichbarkeit der Zahlen mit denjenigen aus dem Vorjahr ist aufgrund der geplanten organisatorischen Umstrukturierungen in der Gemeinde und auch wegen teilweise neu definierten Umlageschlüssel etwas schwieriger als auch schon; das wird aber im kommenden Jahr so nicht mehr vorkommen.

Zur Investitionsrechnung: Sie sieht Nettoinvestitionen von 5,8 Mio. Franken vor, was für eine Gemeinde in der Grösse von Oberwil ein durchaus normales Volumen darstellt. In diesem Zusammenhang weniger erfreulich ist der tiefe Selbstfinanzierungsgrad von nur 22 Prozent.

Bei den Steuersätzen und Gebühren gibt es keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Die Gemeindekommission dankt allen Beteiligten für die geleistete gute Arbeit bei der Erstellung des Budgets, insbesondere natürlich Maurus Zink, Karl Schenk und André Schmassmann. Sie empfiehlt der Gemeindeversammlung mit 11:0 Stimmen bei 0 Enthaltungen, dem Leistungsbudget 2019, dem Investitionsbudget 2019 und auch den unveränderten Steuersätzen und Gebühren 2019 zuzustimmen.

*[Andreja Weber schliesst an dieser Stelle bereits seine Ausführungen zum Finanzplan 2020–2024 an. Sie sind untenstehend bei Traktandum 3 wiedergegeben.]*

Marc Trächslin von der Rechnungsprüfungskommission verzichtet auf Anfrage von Gemeindepräsident Hanspeter Ryser auf eine Stellungnahme.

*Eintreten*

Das Eintreten wird nicht bestritten.

*Diskussion*

Paul Hofer findet, wenn niemand sonst sich melde, müsse er doch das Wort ergreifen. Der Plan für eine neue Gemeindeverwaltung ist schon 20 Jahre alt, und der Votant ist super froh, dass er jetzt umgesetzt wird. Er bedankt sich für die Arbeit.

Paul Amrein hält fest, er sei nicht so wortgewandt und gescheit wie Karl Schenk. Aber ihm ist einfach nicht wohl. Er sieht das Dorfbild nicht mehr, wie es jetzt ist. Es wird kaputt gemacht, wenn die Gemeindeverwaltung dorthin muss, wo sie viel zu wenig Platz hat. Sollte man nicht einen anderen Ort finden? Er wüsste schon, wo, aber er sagt es jetzt nicht. Es sind ja Gescheitere da als er. Er wüsste aber jemanden, der genau sagen könnte, was das Richtige ist und wo die Gemeindeverwaltung hinkommen muss. Er will das jetzt kurz sagen, bzw. singen: *«Geist der Wahrheit, Geist der Liebe / Nebel führt des Menschen Fahrt. / Führ' ihn du zu Sonnenklarheit / Geist der Wahrheit, Geist der Liebe / sei uns Licht und Rat.»* [Beifall]

A B S T I M M U N G

1.1 Einstimmig bei 1 Enthaltung wird beschlossen:

**://: DEM LEISTUNGS-BUDGET 2019, DAS EINEN KOSTENÜBERSCHUSS VON 1'526'088 FRANKEN AUSWEIST, WIRD MIT DEN DAMIT VERBUNDENEN LEISTUNGSaufTRÄGEN ZUGESTIMMT.**

1.2 Einstimmig wird beschlossen:

**://: DEM INVESTITIONSBUDGET 2019 MIT AUSGABEN VON 7'466'700 FRANKEN UND EINNAHMEN VON 1'670'000 FRANKEN WIRD ZUGESTIMMT.**

2. Einstimmig wird beschlossen:

**://: DIE STEUERN UND GEBÜHREN 2019 WERDEN WIE FOLGT**

**FESTGESETZT:**

**2.1 GEMEINDESTEUERN**

- **48 % VOM STAATSSTUEBERBETRAG FÜR EINKOMMEN  
UND VERMÖGEN VON NATÜRLICHEN PERSONEN**
- **4 % ERTRAGSSTEUER DER JURISTISCHEN PERSONEN  
GEMÄSS § 58 ABS. 2 STG**
- **2,75 ‰ KAPITALSTEUER DER KAPITALGESELLSCHAFTEN  
UND GENOSSENSCHAFTEN GEMÄSS § 62  
ABS. 2 STG**

**2.2 GGA-GEBÜHREN**

**CHF 10.00 PRO MONAT EXKL. MWST.**

Gemeinderat Karl Schenk führt in die Thematik ein.

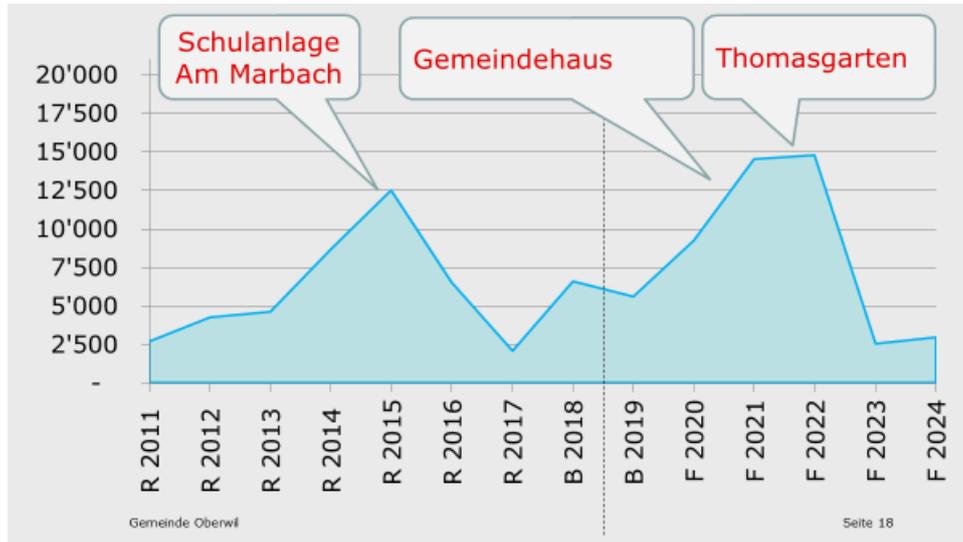
## Annahmen zum Finanzplan



Anzahl Einwohner/innen	Ca. +50 / Jahr
Steuerfuss / Steuersätze:	Konstant 48%
Veränderung Stellenetat	Konstant
Veränderung Sachaufwand	+0.5% / Jahr
Veränderung Steueraufkommen	+1% / Jahr
Veränderung Transferaufwand	4% / Jahr
Reduktion Abwassergebühren	Seit 2017 um 20%

Der Finanzplan wird der Gemeindeversammlung lediglich zur Kenntnisnahme vorgelegt. Er ist von der Versammlung nicht zu bewilligen oder abzulehnen. Er zeigt die Vorstellungen des Gemeinderats und der Verwaltung über die voraussichtlichen künftigen Entwicklungen im Planungszeitraum auf. Er ist von der Finanzkommission mitbearbeitet worden. Es liegen folgende Annahmen zugrunde: Die Bevölkerung wird weiterhin moderat wachsen. Steuerfusses und Steuersätze werden unverändert bleiben. Die angenommene Zunahme des Sachaufwands um 0,5 Prozent pro Jahr entspricht in etwa der derzeitigen Teuerung. Die Veränderung des Steueraufkommens wird mit einem Plus von 1 Prozent pro Jahr angenommen; für das Budget 2019 rechnet man sogar mit einer leicht höheren Zunahme. Weiterhin nimmt man die Zunahme des Transferaufwandes mit 4 Prozent pro Jahr an, auch wenn gegenwärtig, wie vorhin dargelegt, eine Abflachung der Kurve festzustellen ist. Die Abwassergebühren werden weiterhin wie schon seit 2017 um 20 Prozent niedriger sein.

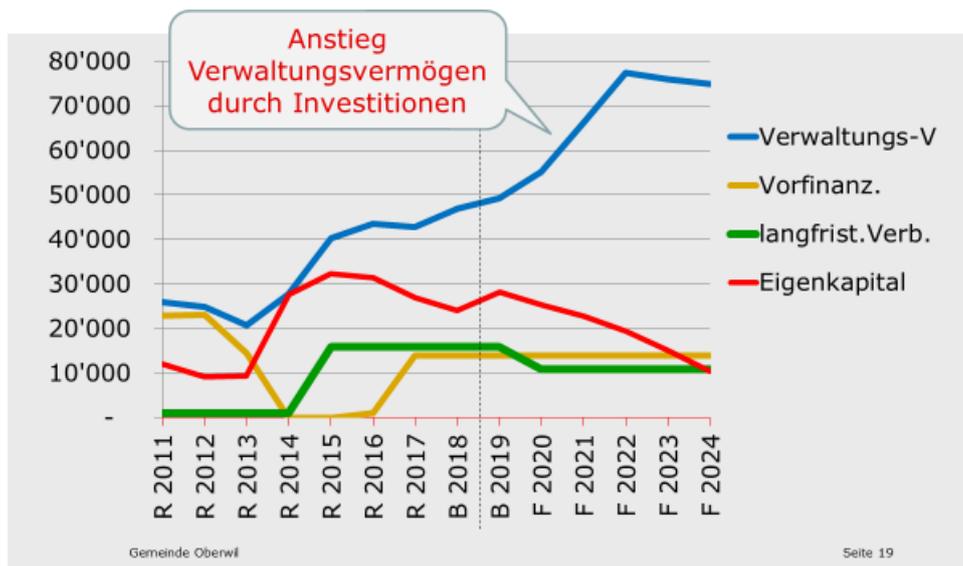
## Entwicklung Netto-Investitionen



Im 2019 sind Investitionen von circa 6 Mio. Franken vorgesehen. Ab 2020 ist eine Steigerung vorgesehen, unter der Voraussetzung, dass das Projekt neues Gemeindehaus genehmigt wird und dass die Sanierung des Thomasgarten-Schulhauses wie vorgesehen realisiert werden kann. Diese zwei Vorhaben summieren sich zu einem Investitionsvolumen von circa 30 Mio. Franken.

Was bedeutet das für die Entwicklung des Vermögens?

## Entwicklung Vermögen



Wenn 30 Mio. Franken in Liegenschaften investiert werden, die für die Erfüllung von Gemeindeaufgaben benötigt werden, dann bedeutet dies, dass

das Verwaltungsvermögen (blaue Linie) auf etwa 75 Mio. Franken ansteigt. Es sinkt dann wieder entsprechend den normalen Abschreibungen über 30 Jahre hinweg. Finanziert wird das Ganze einerseits mit Vorfinanzierungen (gelbe Kurve). Letztes Jahr konnte man die Vorfinanzierungen für die genannten beiden Vorhaben stark äufnen. Man hat jetzt circa 14 Mio. Franken auf der Seite, also einen ansehnlichen Anteil an den geplanten Investitionen. Die Gemeinde hat allerdings auch Schulden (grüne Kurve). Im Moment hat sie circa 15 Mio. Franken aufgenommen, die sie allerdings aus verschiedenen Gründen nicht in vollem Umfang in Anspruch nehmen muss. 2020 müssen 5 Mio. Franken zurückgezahlt werden, also zu einem Zeitpunkt, wo man das Geld eigentlich für die Investitionsvorhaben brauchen würde. Man wird sich dann also neu finanzieren müssen. Die rote Kurve, die das Eigenkapital anzeigt, ist mit Vorsicht zu geniessen. Das Eigenkapital in einem öffentlichen Haushalt hat nicht viel zu tun mit dem Eigenkapital eines privaten Unternehmens. In der öffentlichen Buchhaltung besteht das Eigenkapital einfach in der Aufsummierung der Gewinne und Verluste aus den laufenden Rechnungen; und weil man im Finanzplan in nächster Zeit mit gewissen Defiziten rechnet, geht das Eigenkapital zurück. Beim letztes Jahr präsentierten Finanzplan ging es bis zum Ende der Finanzplanperiode auf Null. Dank der veränderten Situation geht die Kurve im vorliegenden Finanzplan auf 10 Mio. Franken zurück. Klar ist auf jeden Fall, wenn man so stark investiert, wie es vorgesehen ist, dann geht das Eigenkapital zurück. Fairerweise muss man noch hinzufügen, dass die Gemeinde einerseits die Einwohnerkasse hat mit dem hier ausgewiesenen Eigenkapital, andererseits aber auch ihre vier Spezialfinanzierungen Wasser, Abwasser, Abfall und GGA. Vor allem Wasser und Abwasser haben sehr hohe Eigenkapitale von insgesamt 33 Mio. Franken. Die Gemeinde als « Holding » betrachtet verfügt also über ein beträchtliches Polster an Mitteln. Auch das Vermögen fliesst ja in der öffentlichen Rechnung nicht in das Eigenkapital ein; es besteht jedoch ein Verwaltungsvermögen von circa 75 Mio. Franken plus ein Finanzvermögen von etwa 23 Mio. Franken, sodass man feststellen kann, dass es der Gemeinde trotz des bevorstehenden Investitionsvolumens nicht schlecht geht. Es wird eine gewisse Verschuldung auf die Gemeinde zukommen, aber bei Weitem keine Überschuldung.

Für die Gemeindekommission nimmt Andreja Weber Stellung. Die Gemeindekommission hat den Finanzplan in einer Sitzung zusammen mit dem Budget 2019 behandelt. Der Plan ist geprägt von grossen Investitionen, die wahrscheinlich auf die Gemeinde Oberwil zukommen werden, der Neubau

der Gemeindeverwaltung, die Sanierung des Thomasgarten-Schulhauses, die Sanierung zweier Kindergärten und diverse Strassensanierungen wie Schmiedegasse, Hohlegasse und Hohlweg. Das alles führt gemäss Finanzplan zu einer Finanzierungslücke von insgesamt 35.5 Mio. Franken. Das ist ein stolzer Betrag; er ist, zum Vergleich, etwa gleich hoch wie die gesamten Steuereinnahmen von allen natürlichen Personen, die für 2019 budgetiert sind. Die Finanzierungslücke wird unweigerlich dazu führen, dass sich die Gemeinde Oberwil zusätzlich verschulden müssen. Der Finanzplan ist ein Planungsinstrument des Gemeinderats und damit ein reines Kenntnisnahmegeschäft. Die Gemeindekommission hat ihn mit 11:0 Stimmen bei 0 Enthaltungen zur Kenntnis genommen.

#### ABSTIMMUNG

Einstimmig wird beschlossen:

**://: VOM FINANZPLAN 2020 BIS 2024 WIRD KENNTNIS GENOMMEN.**

87 Traktandum 4: Genehmigung der Schlussabrechnung über den Baukredit der Schulanlage Am Marbach

Hanspeter Ryser erläutert die vorgesehene Behandlungsweise des Geschäfts: Orientierung durch den zuständigen Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindekommission, Eintretensdiskussion falls gewünscht, Diskussion, Beschlussfassung.

Gemeinderat Urs Hänggi führt in die Thematik ein. Genau vor fünf Jahren, im Dezember 2013, hatte die Gemeindeversammlung den Kredit von 22,7 Mio. Franken für die neue Schulanlage gesprochen. Das Projekt umfasste zwölf Klassenzimmer mit Nebenräumen, zwei Kindergärten, Tagesbetreuung, Mehrzweckraum sowie Räume für die Musikschule Leimental, die rund ein Viertel des ganzen Gebäudes ausmachen.

**Schlussabrechnung  
per 31. Dezember 2017**



		Kosten- voranschlag GV 12.12.2013	Abrechnung
Provisorium Kindergarten während der Bauzeit	CHF	200'000	208'374
Gesamtleistungsauftrag Totalunternehmung	CHF	17'820'000	17'483'098
Mobiliar, Einrichtungen, Beschriftungen	CHF	1'380'000	1'147'306
Reserve, Unvorhergesehenes	CHF	1'140'000	1'323'182
Anschlussgebühren	CHF	1'200'000	1'101'058
Baunebenkosten	CHF	960'000	684'656
<b>Total Kosten inkl. 8 % MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>22'700'000</b>	<b>21'947'674</b>

*Die Abrechnung unterschreitet den Kredit um 752'326.00 Franken, d.h. um 3.3%.*

In der vorstehenden Tabelle sind in der zweiten Spalte von rechts die Beträge aufgelistet, die seinerzeit der Gemeindeversammlung als Kostenvoranschlag präsentiert wurden. Wie ersichtlich, war ein Provisorium für den Kindergarten während der Bauzeit vorgesehen. Die Schulanlage sollte auf der grünen Wiese erstellt werden im Rahmen eines Gesamtleistungsauftrages eines Totalunternehmers. Ferner wurden Mobiliar, Anschlussgebühren und Baunebenkosten aufgelistet. Über die gesamte Summe wurde eine Reserve für Unvorhergesehenes von gut 1 Mio. Franken einberechnet, das entspricht etwa 4 Prozent der Gesamtkosten.

Im Rahmen der Realisierung fanden 46 Sitzungen der Baukommission statt mit Vertretungen der Schulen, der Bauleute, und der Gemeinde als Bauherrin, vertreten durch den Gemeinderat in Person von Regula Messerli und Urs Hänggi. Zudem gab es während der Bauphase 50 Projektleitungssitzungen, in denen es um technische Abklärungen ging. Von 2014 bis Herbst 2015 wurde die Schulanlage erbaut. Im April 2016 war ein grosses Einweihungsfest. Es wurden auch Mängel festgestellt, was bei einem so grossen Projekt unvermeidlich ist. Insbesondere hat die Akustik in der Musikschule Kummer bereitet. Die Mängel konnten alle behoben werden und verursachten bei der Gemeinde keine Kosten, ausser dem Imagesschaden, der nicht sehr erfreulich war.

Die Abrechnung schliesst mit 21,94 Mio. Franken, also um rund 750'000 Franken unter Kostenvoranschlag. In der obigen Auflistung ist ersichtlich, wie sich die Abweichungen im Einzelnen zusammensetzen. Die veranschlagten Kosten für das Kindergartenprovisorium konnten praktisch eingehalten werden. Im Kostenvoranschlag des Gesamtleistungsauftrags waren einzelne Positionen enthalten, von denen nicht von vorneherein klar war, ob sie ausgeführt werden sollten. Einiges davon ist dann weggefallen, sodass mit dem Totalunternehmer mit 17,4 Mio. Franken abgerechnet wurde, wovon etwa 2.5 Mio. Franken auf Honorare entfallen. Das Gebäude als solches mit 24'000 m<sup>3</sup> umbautem Raum kostet also circa 15 Mio. Franken. Die Position Mobiliar umfasst Schulmöbel, auch Stühle für die Bühne sowie die Erstausrüstung für den Hauswart. Es ergaben sich 1,1 Mio. Franken. Mit der Position Reserve wurde unter anderem die LED-Beleuchtung finanziert. Bei der Erstellung der Vorplanung im Jahr 2012 steckte diese Beleuchtungstechnik noch in den Anfängen und man wusste nicht, ob sie sich bewähren würde. Zum Zeitpunkt der Bauausführung war dann klar, dass dies eine gute Lösung ist. Finanziert wurde auch eine Baupiste von der Langegasse zur Therwilerstrasse. Es musste ein Beachvolleyballfeld wieder instand gesetzt werden, auf welchem das Kindergartenprovisorium gestanden hatte. Zu einer Photovoltaikanlage, die die EBL auf dem Dach des Schulhauses betreibt, wurde die Hausinstallation hergestellt. All diese Beträge sind in der Position Reserve enthalten. Sodann muss auch die Gemeinde Anschlussgebühren gemäss Reglement zahlen. Das ist zwar eigentlich eine Transaktion von der rechten in die linke Tasche; dennoch muss in der Abrechnung der Betrag von 1,1 Mio. Franken für Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren aufgeführt werden. In der Position Bau-

nebenkosten sind Gebühren für die Baubewilligungen enthalten, die professionelle Bauherrenbegleitung, Kunst am Bau, ferner die Kosten für den Umzug und das Einweihungsfest etc. Am Ende steht das jetzt ausgewiesene positive Ergebnis. In den Sitzungen gab es natürlich auch intensive Diskussion zwischen den Nutzern und der Gemeinde zur Lösungsfindung.

Der Gemeinderat beantragt daher der Gemeindeversammlung, die Schlussabrechnung über den Baukredit zu genehmigen.

Für die Gemeindekommission orientiert Ursula Wyss. Sie erinnert daran, dass die Gemeindeversammlung gestern vor fünf Jahren die erwähnten 22,7 Mio. Franken für den Bau einer Schulanlage an der Sägestrasse gesprochen hat. Wie von Urs Hänggi ausgeführt, wurde der Kredit nicht voll ausgeschöpft, sondern um circa 750'000 Franken unterschritten. Die Gemeindekommission wurde durch Gemeinderat Christian Pestalozzi, in Vertretung von Urs Hänggi, orientiert. Nach kurzer Diskussion kam die Gemeindekommission einstimmig, ohne Enthaltung, zum Schluss, dass sie der Gemeindeversammlung empfiehlt, dem Antrag des Gemeinderats zu folgen und die Schlussabrechnung über den Baukredit der Schulanlage Am Marbach zu genehmigen.

#### *Eintreten*

Das Eintreten wird nicht bestritten.

#### *Diskussion*

Es gibt keine Wortmeldungen.

#### ABSTIMMUNG

Einstimmig wird beschlossen:

**://: DIE SCHLUSSABRECHNUNG ÜBER DEN BAUKREDIT DER  
SCHULANLAGE AM MARBACH WIRD GENEHMIGT.**

Traktandum 5: Quartierplanung Fürstenrain

88

---

Hanspeter Ryser erläutert die vorgesehene Behandlungsweise des Geschäfts: Orientierung durch den zuständigen Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindekommission, Eintretensdiskussion falls gewünscht, Diskussion, Beschlussfassung.

Gemeinderat Christian Pestalozzi führt in die Thematik ein. Betroffen sind vier Gebäude mit total 44 Wohnungen, sie haben heute drei Vollgeschosse plus jeweils ein Attikageschoss,.

## Ausgangssituation



Gemeinde Oberwil

Seite 27

Die Gebäude wurden 1967 gebaut, sind also gut 50 Jahre alt. Bei diesem Alter steht eine Sanierung an. Der Bauherr hat im Zusammenhang mit seinen Sanierungsabsichten überlegt, ob es Sinn macht, das Areal besser auszunützen. Die Bauherrschaft ist die Aedificura AG, die Immobilien-Tochtergesellschaft der Gebäudeversicherung Basel-Stadt. Die erforderlichen Sanierungsarbeiten sollen durchgeführt werden, unabhängig davon, ob heute Abend dem Quartierplan zugestimmt wird oder nicht. Die betroffenen Gebäude liegen, wie nachstehend ersichtlich, im Dreieck Binningerstrasse/Bienenstrasse/Fürstenrainstrasse.

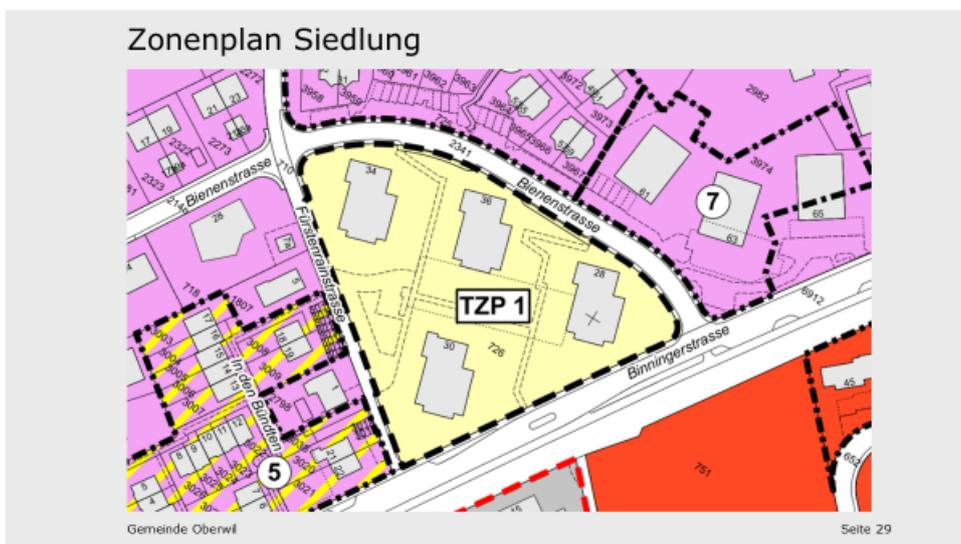
## Ausgangssituation



Man sieht auf obigem Bild die vier Blöcke, in der Mitte den Spielplatz, und man erkennt, dass das Gebiet schön durchgrünt ist mit Bäumen, Büschen und Hecken. Diese sollen weitgehend erhalten bleiben.

Zonenrechtlich handelt es sich heute um einen Teilzonenplan.

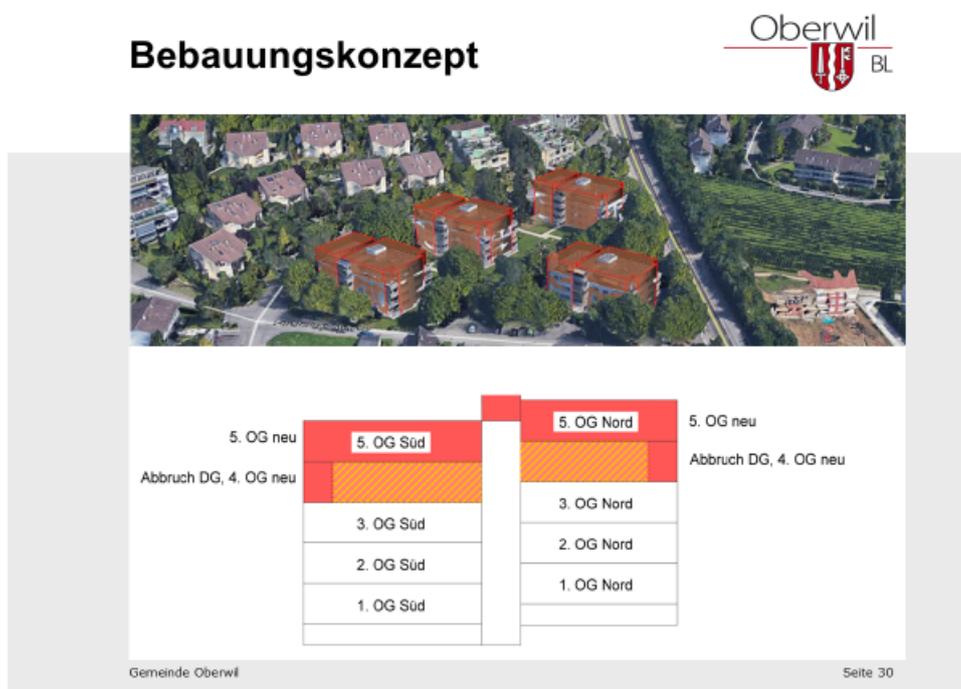
## Planungsrechtliche Grundlagen



Es ist ein spezieller Teilzonenplan, weil die Bestimmungen dazu nicht im Zonenreglement stehen, wie das normalerweise der Fall ist. Die hier geltenden Bestimmungen wurden schon vor der Zonenplanung niedergelegt, im Jahr 1964, in sogenannten öffentlich-rechtlich beurkundeten Verträgen. Dort wurde definiert, was die Bauherrschaft bauen darf. Solche «Ver-

tragspläne», wie sie auch genannt werden, gibt es heute nicht mehr. Wenn man heute also etwas daran ändern will, gibt es nur den Weg über den Quartierplan. Aus obigem Plan ist auch die Nutzung in der Umgebung ersichtlich. Das hellviolett Dargestellte ist Wohnzone W2b, orangerot ist W3, also dreigeschossig. Auf den gestrichelten Parzellen befinden sich Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichen Plan, also Überbauungen, denen eine Mehrnutzung zugebilligt ist.

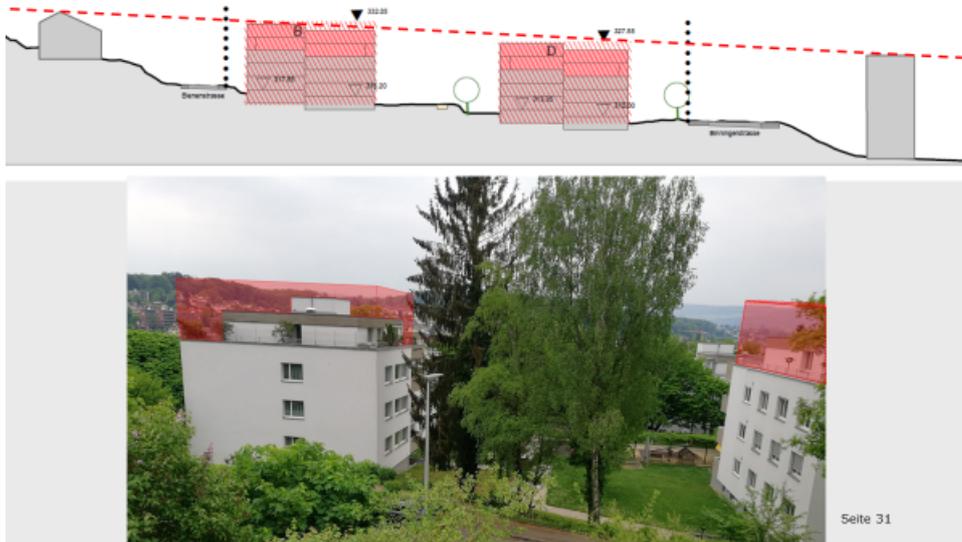
Nachstehend sind die Planungen der Bauherrschaft dargestellt.



Das orange Schraffierte stellt das heutige Attikageschoss dar. Dieses soll abgebrochen werden. Sodann sollen auf die bestehenden drei Geschosse zwei neue Geschosse aufgebaut werden. Effektiv soll also ein Geschoss mehr entstehen; das vierte Geschoss, bisher Attika, soll zum Vollgeschoss ausgebaut werden. Durch diese Aufstockung würde es in den vier Blöcken 16 neue Wohnungen geben. Im Reglement ist weiterhin definiert, dass es sich in dem Geviert um Wohnnutzung handelt, wo auch nicht störende Betriebe wie etwa eine Arztpraxis oder ein Architekturbüro zulässig sind.

Wenn man die zukünftige Bebauung im Terrain-Schnitt anschaut, so sieht man anhand der gestrichelten roten Linie, dass sich die entstehenden neuen Gebäude in die bestehende Situation einpassen. Es entstehen also keine über das Terrain hinausragenden Türme.

## Bebauungskonzept



Untere Bild zeigt eine Visualisierung der geplanten Bebauung. Die einzelnen Gebäude würden circa 3 Meter höher.

Nachstehend ist der eigentliche Quartierplan ersichtlich, in welchem die Gebäude im Aufriss dargestellt sind.

## Bebauung und Freiräume



Man erkennt auch hier die starke Durchgrünung; die vorhandenen Bäume sollen weitgehend erhalten bleiben. Das Gestaltungskonzept ist erst einige wenige Jahre alt und soll nicht wesentlich verändert werden. Eine Änderung wird es lediglich im Bereich der neuen Parkierung geben, wie nachstehend noch darzustellen sein wird.

Das Reglement enthält bezüglich der Aussenraumgestaltung einen Hinweis auf die Flachdächer. Diese müssen extensiv begrünt werden. Pflanzen, die ersetzt werden müssen, müssen standortgerechte Bäume und Sträucher sein. Die Rasenfläche soll ökologisch aufgewertet werden mit sogenannten Trittstein-Biotopen, also Steinen, Asthäufen etc.

Zur Erschliessung und Parkierung: Zur Anzahl der Parkplätze gibt es eine kantonale Bestimmung. Es müssen 14 neue Parkplätze entlang der Fürstenrainstrasse entstehen. Zusätzlich wird entlang der Fürstenrainstrasse ein Trottoir erstellt und es gibt noch eine Vorgabe, dass genug gedeckte Veloabstellplätze erstellt werden müssen, dezentral bei den Hauseingängen.

Auf der nachstehenden vergrösserten Darstellung des Quartierplans ist ersichtlich, wie die neuen Parkplätze angeordnet werden sollen, je sieben oben und unten an der Fürstenrainstrasse.

## Erschliessung und Parkierung



Sie werden auf durchlässigen Kiesbelägen erstellt. Hierdurch fallen einzelne Bäume weg (rote Kreise). Diese werden hintendran (hellgrüne Kreise) ersetzt, sodass die Parkplätze gegenüber den Gebäuden eine gewisse Abgrenzung erhalten. Das Trottoir, das heute von der Bienenstrasse her um die Kurve kommt und dann aufhört, wird der Fürstenrainstrasse entlang verlängert, um die Sicherheit zu erhöhen.

Es hat wie gesetzlich vorgesehen eine öffentliche Mitwirkung stattgefunden, vom 22. März bis zum 4. Mai 2018. In dieser Zeit sind sieben Eingänge

ben eingegangen. Die Bauherrschaft und auch die Gemeinde haben mit den betreffenden Personen Gespräche geführt. Dabei ging es im Wesentlichen um drei Hauptthemen. Zum einen wurde vorgebracht, dass durch die Aufstockungen die Aussicht eingeschränkt wird. Das trifft, je nach Gebäude und Standort, in der Tat zu. Allerdings ist es so, dass auch heute schon die Aussicht durch grosse Bäume eingeschränkt ist. Grundsätzlich hat man am Hang eine bessere Aussicht als in der Ebene, aber es kann immer einmal passieren – auch wenn jemand in der Regelbebauung nach Zonenplan baut – dass man aufgrund eines neuen Gebäudes nicht mehr die gleiche Aussicht hat wie zuvor. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Einschränkung hier vertretbar ist. Eine weitere Anregung war, man solle die neuen Parkplätze unterirdisch in der bestehenden Tiefgarage anlegen. Das ist nicht ganz einfach aus baustatischen Gründen und auch finanziell ein riesiger Aufwand. Man hat die Parkplätze darum aussen angeordnet und sie auf einem durchlässigen Belag vorgesehen, und die wegfallenden Bäume müssen ersetzt werden. Das dritte wichtige Thema war der durch die neuen Wohnungen entstehende Mehrverkehr; es wird befürchtet, dass dadurch die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben sei. Es gibt jedoch das neue Trottoir entlang der Fürstenrainstrasse als Beitrag an die Verkehrssicherheit. Was den befürchteten Mehrverkehr angeht, so hat man in der Bienenstrasse Erhebungen gemacht. Dort passieren heute in der Abendspitzenstunde 70–100 Fahrzeuge. Durch die neuen Wohnungen kann man mit etwa zehn zusätzlichen Fahrzeugen rechnen. Das heisst die Schwankung, die man heute von Tag zu Tag hat, ist grösser als der zu erwartende Zusatzverkehr.

Es geht bei dem Projekt also um eine Verdichtung, die nach dem neuen Raumplanungsgesetz anzustreben ist. Man soll mit dem Boden haushälterisch umgehen, muss aber bei jedem Projekt prüfen, ob dies am richtigen Ort stattfindet. Einerseits hat man am Fürstenrain eine gute ÖV-Erschliessung; die Bushaltestelle Bündtenweg ist nicht weit entfernt, auch kann man über einen Fussgängerstreifen und über einen Fussweg zur Tramhaltestelle «Stallen» gelangen. Für den motorisierten Verkehr ist die Lage ebenfalls günstig. Man hat nur einen kurzen Weg über die Bienenstrasse zur Hauptverkehrsstrasse. Die Gebäude bleiben von der Grundfläche her gleich, es wird also nicht mehr Land verbraucht, und dennoch kann mehr Bewohnern eine Wohnmöglichkeit angeboten werden. Zudem wird die Aussenraumqualität aufgewertet. Der Gemeinderat hat aufgrund des Kommunalen Richtplans eine Innenentwicklungsstrategie ausarbeiten lassen. In dieser

ist das Areal zur Verdichtung mittels eines Quartierplan vorgesehen. Darum ist der Gemeinderat der Meinung, dass man die Frage, ob hier eine Verdichtung an einem sinnvollen Ort geplant ist, mit Ja beantworten kann.

Der Gemeinderat beantragt darum, der Quartierplanung «Fürstenrain», bestehend aus dem Quartierplanreglement und den Quartierplan, zuzustimmen.

Für die Gemeindekommission nimmt Felix Lopez – erstmals als Kommissionspräsident – Stellung. Er berichtet, dass die Mitglieder der Gemeindekommission im Vorfeld zu ihrer Sitzung vom 5. Dezember 2018 die Vorlage erhalten haben, mitsamt dem Mitwirkungsbericht, der Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung, dem Planungsbericht vom 23. Oktober 2018, dem Quartierplanreglement, der Lärmbeurteilung und dem Bericht betreffend die Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen. Die Kommission hatte also recht viele Unterlagen zu lesen. Am 5. Dezember 2018 hat Gemeinderat Christian Pestalozzi den Mitgliedern der Gemeindekommission die Vorlage erörtert. Der Antrag wurde vor dem Hintergrund der Themen Verdichtung, Gestaltung, Nutzung, Erschliessung, Parkierung sowie Lärm kritisch hinterfragt. Die Fragen der Kommissionsmitglieder wurden fachmännisch beantwortet. Die Gemeindekommission ist mit dem Gemeinderat in der Würdigung des Projekts und nach Sichtung sämtlicher Unterlagen einig. Entsprechend hat sie sich einstimmig für den Antrag ausgesprochen und empfiehlt somit auch der Gemeindeversammlung, ihm zuzustimmen.

#### *Eintreten*

Das Eintreten wird nicht bestritten.

#### *Diskussion*

Marcel Güntert meldet sich als Mieter der Bienenstrasse 34 zu Wort, dies ist eine der vom vorliegenden Traktandum betroffenen Liegenschaften. Als Allererstes würde ihn interessieren: In dem ganzen Quartierplan steht nicht ein Wort davon, dass alle Mieter ausziehen müssen. Hat das der Gemeinderat gewusst? *[Beifall]* Der Votant lehnt den Beschluss des Gemeinderats zur Quartierplanung Fürstenrain mit Quartierplanreglement und Quartierplan ab. Er ist wie gesagt Mieter dieser Überbauung. Er und seine Frau sind 1996 von Basel nach Oberwil gezügelt, haben hier geheiratet und ihre Kinder bekommen. Diese sind auch hier aufgewachsen und sind im Blauring und in der Musikschule Leimental seit einigen Jahren aktiv. Die Familie

wohnt also seit 22 Jahren in dieser Überbauung. Den Votanten kennt man vielleicht als Mitglied des OK Eierleset und seine Frau eventuell von ihrer Mitarbeit bei der Kinderkleiderbörse her. Vielleicht hat man beide auch am Fraumattschwingen als Helfer gesehen. Die beiden Kinder sind noch in der Ausbildung. Die eine Tochter ist im Studium zur Primarschullehrerin, die andere besucht die Wirtschaftsmittelschule in Reinach, beide wohnen noch bei den Eltern. Der Votant möchte damit zum Ausdruck bringen, dass er und seine Familie sich in Oberwil sehr wohl fühlen und stark mit der Gemeinde verbunden sind. Er und seine Frau haben das Forum zur Raumplanungsentwicklung in Oberwil besucht und aktiv über die weitere Entwicklung und Verdichtung in Oberwil mitgeredet. Es besteht nun einmal ein kantonaler Auftrag, sich mit der Thematik zu beschäftigen und die Gemeinden sind in der Pflicht, eine Raumplanung zu erstellen. Schön ist, dass die Einwohner aktiv mitwirken dürfen; das zeigt doch auch das Vertrauen und Interesse der Gemeinde an ihren Bewohnern. Dem Votanten und seiner Frau ist nicht egal, was in Oberwil passiert. Ihnen ist auch bewusst, dass es bauliche Veränderungen braucht, um die ständig wachsende Bewohnerzahl unterbringen zu können. Er ist aber der Meinung, dass es nicht gerade so geschehen muss, wie es im vorliegenden Fall passiert. Langjährige Mieter in Oberwil müssen ihr Heim verlassen, damit man mehr und teuren Wohnraum bauen kann. Es gilt doch, hier einen sozialen Aspekt wahrzunehmen. Teuer zu bezahlender Wohnraum wird doch meistens von der chemischen Industrie für ihre Mitarbeiter angemietet, die meistens nur Jahresaufenthalter sind und sich in den wenigsten Fällen mit ihrem Wohnort identifizieren. Ganz ehrlich: Das kann es doch nicht sein. Aber genau das möchte der Eigentümer im vorliegenden Fall tun. Alle 44 Wohnungen sollen komplett saniert werden, dazu sollen die attraktiven bestehenden Dachwohnungen entfernt werden, um zwei Vollgeschosse obendrauf zu bauen. Das gibt, wie man vorhin gehört hat, auf diese vier Blöcke verteilt zusätzliche 16 Wohnungen, die sicher nicht günstig werden. Die bestehenden Wohnungen werden ebenfalls saniert und können dann neu teuer vermietet werden. Nochmals: Es müssen alle Mieter sicher ihre Wohnungen verlassen, wenn der Quartierplan Fürstenrain heute angenommen wird. Der Votant steht heute hier für alle Mieter, die in dieser tollen Liegenschaft wohnen bleiben möchten. Der Quartierplan enthält bei genauem Hinsehen Dinge, die fragwürdig sind. Für die zusätzlichen Wohnungen müssen Parkplätze entstehen; dazu ist zu sagen: die Einstellhalle hat jetzt schon drei Parkplätze zu wenig, und an ihr soll nichts verändert werden. Somit müssen die neuen Parkplätze aussen angelegt werden, was dazu führt, dass zum Beispiel an

einer Ecke ein Parkplatz direkt vor einem Balkon sein wird. Das ist, wenn man Besuch hat oder einfach einen gemütlichen Moment auf seinem Balkon verbringen möchte, wie das jetzt noch möglich ist, sicher nicht angenehm. Im Weiteren müssen Grünflächen mit zum Teil alten, schönen und biologisch wertvollen Bäumen beseitigt werden, damit man neue kleine Bäume und Büsche pflanzen kann. Der Verkehr in diesem Wohnquartier ist jetzt zu Stosszeiten schon erheblich, und es wird mehr Verkehr dazu kommen. Es handelt sich immer noch um ein Wohnquartier mit einer Zugangsstrasse, nicht mit einer Hauptstrasse. Die Bauhöhe ist auch ein Thema. Die Aussicht für die Nachbarn der Überbauung wird eingeschränkt. Zu diesem und anderen Themen wurden Einsprachen gemacht, wofür sich der Votant an dieser Stelle herzlich bedankt. Emotional hat den Votanten und seine Frau noch sehr viel mehr die Art und Weise beschäftigt, wie über das Bauvorhaben informiert wurde, ebenso die dadurch hervorgerufenen Emotionen bei den betroffenen langjährigen Mietern. Er will hierzu beispielhaft eine Situation schildern, die er Anfang Januar erlebt hat. Man stelle sich vor, man wohne schon über 20 Jahre in einer Liegenschaft, und eines Tages läutet es an der Türe, und da steht der Verwalter und sagt man müsse komplett ausziehen. Der Grund sei eine grosse Sanierung aller Wohnungen mit Aufstockung zweier Dachgeschoss im Herbst 2019. Man habe die Möglichkeit, nach einer ungefähren Bauzeit von einem Jahr, in seine Wohnung zurückzukehren; der Mietzinsaufschlag werde um die 300 Franken betragen. Es könnten aber nur diejenigen mit einem Mietzinsvorteil zurückkommen, die bis zum Schluss bleiben. Allen, die dies gesagt bekamen, wurde der Boden unter den Füßen weggezogen. Dass eine Renovierung, hauptsächlich mit Erneuerung der Abwasserleitungen und der Badezimmer, in nächster Zeit einmal anstehen würde war allen bewusst. Dass aber alle Mieter ausziehen müssen, weil aufgestockt wird und alle Wohnungen komplett saniert werden, und dass die Bauphase mindestens ein Jahr dauern wird, war ein Hammerschlag. Auf die Frage des Votanten, ob denn schon ein Plan der neuen Wohnung, oder überhaupt ein Bauplan vorhanden sei, wurde mit Nein geantwortet. Man werde nach den Sommerferien wieder informiert werden. Von Seiten Eigentümer oder Verwaltung wurde nie kommuniziert, dass es einen Quartierplan braucht, um die Umzonung, sprich die Gebäudeerhöhung, erlangen zu können. Das haben die Bewohner aus Gesprächen mit guten Nachbarn im Juni erfahren; denn man war ja immer in der Warteposition für mehr Informationen. Der Votant hat dann im Juni den Quartierplan auf der Homepage der Gemeinde gefunden, mit dem Titel Quartierplan «Fürstenrain»; er hatte nicht einmal gewusst, dass die

von ihm bewohnte Liegenschaft zu diesem Quartier gehört. Dann fing er an, die unzähligen Dokumente zu lesen, und stellte irgendwann fest, dass es sogar ein Zeitfenster für eine Einsprache gegeben hatte. In so einer Situation fühlt man sich irgendwie verarscht, sorry für den Ausdruck. Als dann irgendwann die Information zu jedem einzelnen ging, gab es unterschiedliche Aussagen, und die Mieter haben einen unterschiedlichen Wissensstand. Dies führte zu einer grossen Verunsicherung, zu sehr emotionalen Momenten und zu Stress. Psychologisch ein absolutes No go, wie man hier mit den Mietern umgegangen ist. In Panik sind einzelne Familien sofort ausgezogen. Einer 91-jährigen Nachbarin hatte die Verwaltung eine Wohnung in einem Hochhaus in Binningen angeboten, allerdings unter der Voraussetzung, dass sie sich ganz schnell entscheide. Sie ist dann im März unter Stress und Tränen ausgezogen. Der Votant hat sie kürzlich im Coop in Oberwil angetroffen; es gefällt ihr am neuen Ort überhaupt nicht, und am Schluss des Gesprächs fiel sie dem Votanten und seiner Frau mit einem Schwindelanfall in die Arme. Das sind Fakten. Und weil das nicht sein kann, und weil Mieter, die über 40 Jahre in dieser Überbauung leben, wegen 16 neuen Wohnungen ausziehen müssen, dem Votanten sagen, sie wären lieber unter dem Boden, als dies durchmachen zu müssen – – ist das der richtige Weg? Der Votant möchte an dieser Stelle nochmals sagen, die Mieter sind mit einer Renovierung, verbunden mit ungemütlichen Situationen, Lärm und Schmutz, einverstanden. Wenn man aber komplett für ein Jahr ausziehen muss, kostet das Nerven, eine Menge Geld, Zeit und Tränen. Dies, weil man diesen Ort verlassen *muss* und nicht freiwillig geht. Das ist ein grosser Unterschied. Und wenn man erst einmal ein Jahr weg ist, tut man garantiert nicht alles, um wieder zurückkommen zu können. Das weiss der Eigentümer und seine Verwaltung natürlich auch. Aber sie haben den Betroffenen dieses Zückerchen gegeben und wollen so als tolle soziale Einrichtung dastehen. Der aktuelle Stand von Seiten Verwaltung ist: Im November – das ist ja auch «nach den Sommerferien»! – kam ein Schreiben, wonach sie an ihren Plänen festhalten, und dass nach dem Beschluss, der an der heutigen Gemeindeversammlung fallen soll, mit dem Zeichnen der Baupläne begonnen wird. Bis jetzt hat man also noch keine Pläne. Man hat also einfach im Januar einen taktischen Hammerschlag ausgeführt in der Hoffnung, dass möglichst viele Mieter ausziehen; dann hätte man ja ohne Probleme das Bauprojekt umsetzen können. Bis heute sind 13 Mietparteien ausgezogen. Zwei haben glücklicherweise in Oberwil etwas gefunden. Mit einigen Mietern kann man fast nicht mehr reden, weil sie psychisch so im Druck sind. Alle suchen bezahlbaren und in der Grösse

ähnlichen Wohnraum in Oberwil. Aber den gibt es nicht. Der Votant hofft daher, dass die Anwesenden, auch wenn sie nicht direkt betroffen sind, für die Situation der Mieter Verständnis haben. Vielleicht gibt es noch jemanden, der seine Meinung sagen möchte. Bis jetzt hat man ja nur diejenige des Votanten als eines direkt Betroffenen. Im Internet hat er nach einem Zitat gesucht und auch eines gefunden, das zu Situation passt. Es ist von Bertolt Brecht: «Wer kämpft, kann verlieren; wer nicht kämpft, hat schon verloren.» In diesem Sinne kommt der Votant zum Schluss und hofft auf die Stimmen der Anwesenden für die Ablehnung der Quartierplanung «Fürstenrain» und bedankt sich dafür. *[anhaltender Beifall]*

Roger Studer meldet sich ebenfalls als Bewohner einer der Blöcke; er bewohnt mit seiner Frau, einem Baby und einem Neugeborenen eine Dachwohnung. Sie sind erst vor drei Jahren zugezogen, aber es gefällt Ihnen gut in Oberwil. Der Wohnraum ist bezahlbar und gefällt Ihnen gut. Er knüpft an das Votum Güntert an und weist darauf hin, wie wichtig es ist, dass bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung steht. Seit er von dem Bauvorhaben erfahren hat, ist er am Suchen; er und seine Familie möchten in Oberwil bleiben, schon weil sie jetzt ein Jahr lang auf einen Kita-Platz gewartet haben. Wenn sie wegziehen würden, müssten sie diesen Platz aufgeben, und es ist nicht einfach, in Oberwil etwas Vergleichbares zu finden. Er bittet die Versammlung, die Quartierplanung abzulehnen und die Mieter zu unterstützen. *[Beifall]*

Rolf Dobler ist vor Kurzem von Basel nach Oberwil gezogen und hatte sich sehr auf die Gemeinde Oberwil gefreut. Er ist mit seiner Tochter an die Bienenstrasse 61 gezogen, er ist also ein Nachbar des betroffenen Quartiers. Seine am Hang gelegene Terrassenwohnung hat eine sehr schöne Aussicht. Von einem Nachbarn wurde er darauf angesprochen, dass die unterhalb liegenden Blöcke aufgestockt werden sollen. Eine telefonische Anfrage auf der Gemeinde führte nicht zu einer klaren Auskunft; dann fand er aber auf der Homepage die entsprechenden Dokumente. Mit der Verwirklichung des Bauvorhabens würde seine Aussicht stark beeinträchtigt und er hätte dann eine Art Mauer vor sich. Hinzu kommt, dass dort dann andere Leute wohnen, und man sich gegenseitig in die Wohnung schauen könnte. Die von ihm bewohnte Wohnung hat eine sehr grosse Fensterfront. Der Votant ist von der Situation enttäuscht und hofft, dass viele der Anwesenden das Vorhaben ablehnen. *[Beifall]*

Peter Dätwyler gehört zu denjenigen, die sich am Mitwirkungsverfahren beteiligt haben und möchte kurz darstellen, wie er überhaupt dazu kam, nämlich rein zufällig, weil er auf der Homepage der Gemeinde etwas ganz anderes gesucht hatte. Der Gemeinderat Oberwil hatte es nämlich nicht für nötig befunden, die direkt Betroffenen in der Umgebung dieser Überbauung darüber zu informieren, dass ein solches Mitwirkungsverfahren stattfindet. Er vermutet, dass dies auch der Grund war, warum es relativ wenig Teilnahme an dem Verfahren gab. Er kennt einige Leute, die ihm sagten, wenn sie davon gewusst hätten, hätten sie sich auch gemeldet. Das nebenbei. Als er die Unterlagen studierte, fragte er sich, welches Interesse eigentlich auf Seiten der Gemeinde Oberwil, bzw. auf Seiten des Gemeinderates vorliegt, dieses Projekt mit so viel Energie zu unterstützen. Wozu dient das Projekt? Es dient letztendlich dazu, dass die Immobilienfirma, die der Gebäudeversicherung Basel-Stadt gehört, die Sanierung durchführen und damit zusätzliche Einnahmen generieren kann, um so die Sanierung finanziell attraktiv zu gestalten. Man könnte die Gebäude auch sanieren, ohne sie aufzustocken und ohne dass man alle Mieter wegschickt. Aber so, wie es jetzt geplant ist, ist das Projekt natürlich viel lukrativer für den Gebäudebesitzer. Wie erwähnt: Alle Mieter gehen, die wenigsten kommen zurück, es gibt Neuvermietungen mit neu festgesetzten Mietzinsen. Man holt also signifikant mehr Geld heraus, wenn man es wieder vermietet. Dass der Gebäudebesitzer das macht, ist logisch, das ist ja sein Interesse. Er will vermieten, er will Geld generieren für die Gebäudeversicherung. Das ist o. k. Warum aber der Gemeinderat Oberwil mit voller Energie dies unterstützt, hat der Votant nie begriffen. Oberwil hat nämlich nicht viel davon, ein paar Franken Steuereinnahmen mehr, dafür aber auch Mehrkosten und zusätzliches Verkehrschaos auf der Strasse, auf welcher es jetzt schon so viel Verkehr hat. Man hat vorhin im Zusammenhang mit dem Finanzplan gehört, dass Oberwil langsam wachsen soll. Das heisst, es braucht aus Sicht der Gemeinde kein solches Projekt. Wenn man einmal durch die Bienenstrasse oder eine der Parallelstrassen geht, dann sieht man, dass dort die Verdichtung in vollem Gange ist. Als der Votant von mehr als 30 Jahren eingezogen ist, bestand dieses Quartier aus lauter kleinen bis mittleren Einfamilienhäusern, meistens auf grossen Parzellen. Von diesen Einfamilienhäusern sind heute nur noch die wenigsten vorhanden. Die meisten sind durch Mehrfamilienhäuser, unter Einhaltung der Zonenordnung, also dreistöckig, ersetzt worden. Weitere solche Ersetzungen sind derzeit im Gange. Es hat noch einige wenige Einfamilienhäuser, aber ihnen sieht man bereits an, dass ihnen in den nächsten Jahren das gleiche Schicksal bevorsteht. Ver-

dichtung findet also statt. Man muss daher nicht eine heute schon zu hohe Bebauung noch künstlich um zwei Geschosse höher machen. Die Grafik mit der gestrichelten Linie, die vorhin zu diesem Thema gezeigt wurde, ist hanebüchen. Wenn man sich dort hinstellt, sieht die Sache völlig anders aus. Auf dem Bild sah es aus, als wären die Bäume etwa doppelt so hoch wie die Häuser, das hat der Fotograf absichtlich so aufgenommen. Wenn man es in der Realität anschaut, sind die Gebäude bereits so hoch wie die höchsten Bäume – und einige von denen müssen ja gefällt und durch kleine Bäumlein ersetzt werden, die 30 Jahre brauchen, bis sie gross sind. Das nur zum Thema Erhaltung der Qualität. Für den Votanten gibt es kein Argument, warum der Gemeinderat dieses Vorhaben unbedingt verwirklicht haben möchte. Vielleicht gibt es ja ein Argument. Aber vor anderthalb Jahren ist der Gemeinderat auf die Nase gefallen, als er die Überbauung am Eisweiher machen wollte. Die Anwesenden und eine Menge andere Leute haben den Gemeinderat damals zurückgepiffen, das Projekt ist gestorben. Und jetzt kommt die Gebäudeversicherung Basel-Stadt und bietet eine Alternative. Und der Gemeinderat ergreift es und findet es toll. Der Votant findet es nicht toll und erbittet die Versammlung, das abzulehnen. Oberwil braucht dieses Projekt nicht. *[anhaltender Beifall]*

Martin Leidreiter muss leider ein wenig Salz in die Wunden streuen. Er wohnt in einer Überbauung im Quartier Langegasse, die vor ein paar Jahren erneuert wurde. Sie gehört der Basellandschaftlichen Beamtenpensionskasse. Man hat ihm jetzt ebenfalls eine Stadtmauer von Oberwil vor die Nase gesetzt. Ursprünglich waren dreistöckige Häuser geplant, jetzt handelt es sich um ein fünfstöckiges, es ist auch viel länger und viel breiter geworden. In dieser Überbauung ist folgendes passiert: Ein Gebäude hat man vollkommen leergekündigt, angeblich aus Gründen der Erdbebensicherheit, die man herstellen müsse. Das Gebäude stammt ebenfalls aus den 1960er/1970er-Jahren. Das heisst, die Eigentümer haben sehr viele Varianten, um Leerkündigungen zu begründen. Der Votant unterstellt dem Gemeinderat, dass er guten Willens ist und das Beste für alle anstrebt. Was ihn aber an der ganzen Sache stört, ist, dass es keine Pläne gibt, wie die Gebäude nach dem Umbau aussehen sollen. Das Gebäude in der Langegasse, das wegen Erdbebensicherheit leergekündigt wurde, enthielt hinterher völlig andere Wohnungstypen. Das wäre nicht möglich gewesen, wenn das Gebäude noch bewohnt gewesen wäre. Es wurden zum Beispiel Zweizimmerwohnungen zu Dreizimmerwohnungen etc. Das ist eine Zwickmühle. Ob man die Bauten am Fürstenrain wirklich auf fünf Geschosse aufsto-

cken muss, sei dahingestellt. Aber der Votant ist der Meinung, solange die Bauherrschaft nicht gültige Baupläne vorlegt, sollte man sich gut überlegen, ob man ihr schon im Voraus entgegenkommt. Der fehlende Bauplan ist das, was den Votanten stört. Aber er möchte allen Mieterinnen und Mietern, die dort wohnen, sagen: Der Möglichkeiten, euch zu kündigen, sind viele. Er fragt sich aber, ob es nicht Möglichkeiten gibt, Vermieter dazu zu verpflichten, dass sie in solchen Fällen attraktive Angebote machen, damit die Leute nicht so weit weg ziehen müssen, oder ob man sie dazu zwingen kann, den Mietpreis hinterher in etwa auf dem gleichen Niveau zu halten. Aber wahrscheinlich ist das, wie wenn man einem Ochsen ins Horn pfezt.

*[Beifall]*

Lukas Rychen hat diese Angelegenheit von sehr weit weg angeschaut; er gehört nicht zu denen, die dort wohnen. Er möchte sich aber eine Frage erlauben. Er hat sich den im Jahr 2016 verabschiedeten Zonenplan angeschaut und stellt fest, dass die Gemeindeversammlung seither vermehrt, fast schon inflationär, mit Quartierplänen befasst wird. Seine Frage ist: Ist es notwendig, dass man einen Zonenplan hat, aber davon immer wieder Ausnahmen bestimmt? *[Beifall]*

Gemeinderat Christian Pestalozzi hält fest, dass der Gemeinderat ganz sicher Verständnis hat für die Mieterinnen und Mieter, denen bevorsteht, dass sie ihre geliebten Wohnungen verlassen müssen. Das ist ganz sicher eine unschöne Sache. Der Gemeinderat hat aber keinerlei Einfluss darauf, wie Eigentümer mit ihren Mietern umgehen. Vermutlich würde die Mehrheit im Saal dem widersprechen, wenn man dem Gemeinderat das Recht geben würde, Eigentümern solche Dinge vorzuschreiben. Ein ganz wesentlicher Punkt ist aber – und hier liegt wohl eine Fehlinterpretation vor –, dass die Mieterinnen und Mieter das Gebäude verlassen müssen, egal, ob die Gemeindeversammlung heute Abend Ja oder Nein stimmt. Das hat keinen Einfluss. Der Eigentümer will eine Totalsanierung machen – Bäder, Küchen, das gesamte Leitungsnetz. Und er hat entschieden – worauf der Gemeinderat keinen Einfluss hat – die Häuser zu leeren und dann die Sanierung vorzunehmen. Das wird er tun, auch wenn die Versammlung heute Abend nein sagt. Dagegen kann der Gemeinderat nichts unternehmen und dagegen kann auch die Gemeindeversammlung nichts unternehmen. Der Quartierplan bezieht sich nur auf die Aufstockung, aber nicht auf die Sanierung und darauf, ob die Mieterinnen und Mieter das Gebäude verlassen müssen. Auch auf die Art und Weise, wie die Bewohner informiert wurden,

hat der Gemeinderat keinen Einfluss; es ist Sache des Eigentümers und des Liegenschaftsverwalters, wie sie mit ihren Mieterinnen und Mietern umgehen.

Noch ein Wort zur Frage von Mitwirkung und Einsprachen. Bis anhin hat lediglich ein Mitwirkungsverfahren stattgefunden, kein Einspracheverfahren. Man hat also nichts verpasst, wenn man nicht teilgenommen hat. Das Mitwirkungsverfahren bedeutet, dass man seine Meinung äussern kann, man kann sagen, ob einem die Planung passt oder nicht, oder man kann Wünsche anbringen. Das geplante neue Trottoir zum Beispiel ist auf diese Weise aus dem Mitwirkungsverfahren hervorgegangen und wurde nachträglich ergänzt. Aber dabei hatte es sich nicht um eine Einsprache gehandelt. Falls heute Abend dem Quartierplan zugestimmt wird, so wird er aufgelegt. Und dann besteht die Möglichkeit, Einsprachen zu erheben, und zwar Einsprachen, die eine rechtliche Wirkung haben. Äussert man sich im Mitwirkungsverfahren, so hat das keine rechtliche Wirkung. Über das Mitwirkungsverfahren wird im BiBo informiert, den alle Haushaltungen zugestellt bekommen und lesen können. Dann weiss man, dass ein solches Mitwirkungsverfahren stattfindet. Weil es aber kein Instrument ist, mit dem man sich rechtswirksam äussern kann, werden die betroffenen Mieter, benachbarten Eigentümer etc. nicht speziell angesprochen. Dies geschieht im Einspracheverfahren, wobei auch dann in der Regel die Eigentümer angeschrieben werden, nicht die Mieter.

Zur Frage der Baupläne: Wenn man zum Beispiel ein neues Auto entwerfen will, dann definiert man nicht zuerst das Gewinde einer einzelnen Schraube, sondern man fängt mit dem Grossen an. So ist es auch in der Planung. Wenn nämlich heute Abend der Quartierplan abgelehnt wird, dann möchte der Bauherr nicht schon eine Menge Geld ausgegeben haben für Baupläne, die nachher in den Papierkorb wandern würden. Das ist ganz normal. Man macht zuerst ein Konzept, überlegt, was man mit dem Gebäude anfangen will – zum Beispiel das Attikageschoss abbrechen und zwei Geschosse darauf setzen. Aber wie die Wohnungen nachher aussehen sollen, weiss man heute noch nicht.

Zur Frage Quartierplan ja oder nein: Gemeinderat Pestalozzi ist auch nicht nur Freund von Quartierplänen. Die Rechtslage ist aber gemäss kantonalen Raumplanungsgesetz so, dass jeder Eigentümer einen Quartierplan entwerfen und damit an die Gemeindeversammlung gehen darf. Der Gemeinderat darf das nicht verwehren. Er kann lediglich sagen, ob er den

Quartierplan zur Annahme oder zur Ablehnung empfiehlt. Im vorliegenden Fall ist der Gemeinderat der Meinung, dass der Quartierplan der übergeordneten Strategie entspricht, wonach es wichtig ist, sorgfältig mit dem Boden umzugehen. Daher empfiehlt er, dem Quartierplan zuzustimmen.

ABSTIMMUNG

Mit 29 Ja zu 85 Nein wird beschlossen:

**://: DIE QUARTIERPLANUNG «FÜRSTENRAIN», BESTEHEND AUS DEM QUARTIERPLANREGLEMENT UND DEM QUARTIERPLAN, WIRD ABGELEHNT.**

Traktandum 6: Informationen des Gemeinderates

---

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser informiert zum Thema:

89

***Neues Führungsmodell der Gemeinde Oberwil***

Die Arbeit des Gemeinderats hat in den letzten 30 Jahren stark geändert. Einerseits wurden die Aufgaben vielfältiger, die gesetzlichen Bestimmungen wurden immer mehr. Massiv zugenommen hat die kommunale Zusammenarbeit unter den Gemeinden im Tal und auch auf Kantonsebene. Dies alles führte zu einer Mehrbelastung. Das Dorf ist auch gewachsen und man hat inzwischen eine hochprofessionelle Verwaltung mit sehr gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die eine hohe Fachkompetenz mitbringen und bei denen auch Führungskompetenz selbstverständlich ist. Wenn man ungeachtet dieser geänderten Rahmenbedingungen so weiterfahren würde, wie es heute geschieht, so würde es eines Tages ganz unmöglich werden, den Gemeinderat noch als Milizorganisation aufrecht zu erhalten. Der Gemeinderat ist jedoch der Meinung, dass es sehr wichtig ist, das Milizsystem aufrecht zu erhalten, damit die Politik und die Verwaltung aus dem Wissen, das im Gewerbe steckt, profitieren können. Er möchte daher das Milizsystem beibehalten. Es gibt Gemeinden, auch in der Umgebung, die sich dazu entschlossen haben, die Entschädigungen heraufzusetzen, damit sich die Gemeinderatsmitglieder beruflich entlasten können. Der Oberwiler Gemeinderat ist der Meinung, dies sei der falsche Weg. Man muss grösser denken und eine andere Gangart einschlagen. Man hat sich daher vor anderthalb Jahren zusammengesetzt und das weitere Vorgehen miteinander besprochen. Vor allem im laufenden Jahr 2018 hat man sich sehr, sehr intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt und überlegt, in welche Richtung man punkto Führung gehen will. Die Verwaltung soll komplett neu aufgestellt werden und vor allem die Zusammenarbeit Gemeinderat – Verwaltung muss komplett überdacht werden. Man hat sich entschlossen, die nachstehend aufgelisteten fünf Teilprojekte zu bearbeiten:

## Gliederung in Teilprojekte



1. Strategie Oberwil 2030
2. Aufgaben/Kompetenzen/Verantwortung (A/K/V)
3. Neuorganisation Verwaltung
4. Aufgaben- und Finanzplan
5. Führungscockpit

Gemeinde Oberwil

Seite 2

Zu 1: Es soll, über die üblichen, vier Jahre umspannenden Legislaturpläne hinaus, eine längerfristige Perspektive ins Auge gefasst werden. Wo will man im Jahr 2030 sein, wie verläuft der Weg dahin?

Zu 2: Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen sollen komplett überprüft werden: Wer hat welche Aufgaben, welche Kompetenzen müssen ihm oder ihr dazu übertragen werden, wie sieht es mit der Verantwortung aus, wenn etwas schief geht?

Zu 3: Die Verwaltung soll komplett neu aufgestellt werden. Dies bietet sich auch aufgrund äusserer Gegebenheiten wie einiger anstehender Pensionierungen, an. Die Verwaltung soll so leistungsfähiger werden und neue Verantwortungen und Kompetenzen erhalten.

Zu 4: Die Aufgaben- und Finanzpläne, wie sie heute erarbeitet und präsentiert werden, sind nicht mehr ganz State of the Art; sie sollen überprüft werden, auch mit dem Ziel, dass die Gemeindeversammlung bessere Kontrollmöglichkeiten hat und besser beurteilen kann, was mit ihrem Geld geschieht.

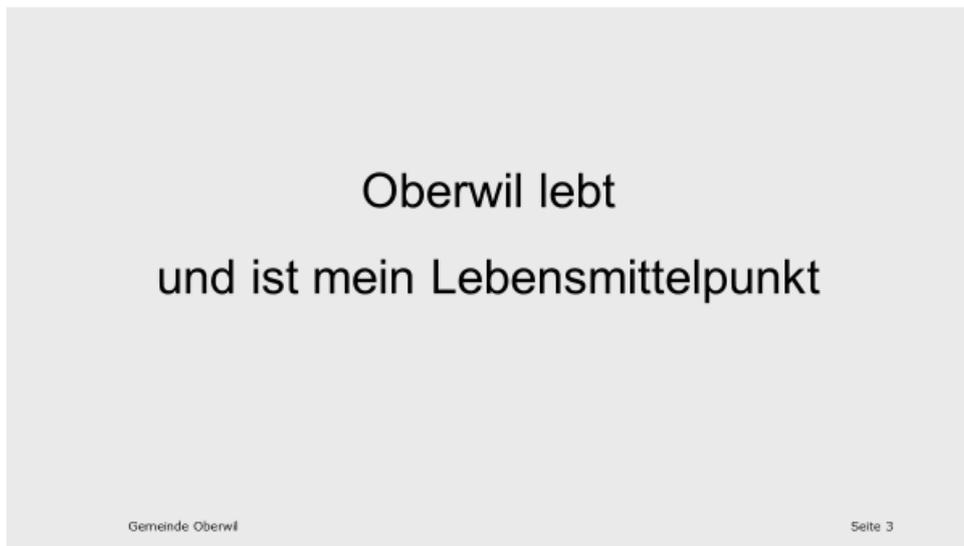
Zu 5: Wenn man Kompetenzen und Verantwortungen vom Gemeinderat an die Verwaltung abgibt, muss man auch entsprechende neue Führungsinstrumente haben, sprich ein Führungscockpit. Ein solches soll erarbeitet werden.

Dem Ganzen soll eine Vision übergeordnet sein:

## **Strategie Oberwil 2030**



### **Vision**



Man wollte eine machbare, realistische Vision; illusionär wäre es zum Beispiel, Oberwil in der Zukunft als Industriestandort zu sehen. «Oberwil lebt und ist mein Lebensmittelpunkt» tönt vielleicht nicht gerade sehr «sexy», aber es beinhaltet viel. Oberwil soll keine Schlafstadt werden, sondern ein lebendiges Dorf bleiben, das attraktiv ist, und von dem man sagt, hier bin ich daheim und hier ist es mir wohl – wie man es übrigens heute Abend auch schon gehört hat, beim vorigen Traktandum.

Um auf diese Vision hinzuarbeiten, hat man strategische Aufgabenschwerpunkte aufgestellt:

## Strategie Oberwil 2030



### Strategische Aufgabenschwerpunkte

1. Beteiligung der Bevölkerung am Ortsleben
2. Aktive Vereine
3. Rahmenbedingungen für Wohnen, Arbeiten und Gewerbe/Detailhandel
4. Begegnungs- und Erholungsräume
5. Verkehr im Dorf und in der Region
6. Führende Rolle in der Region Leimental
7. Finanzhaushalt

Gemeinde Oberwil

Seite 4

Ein kleines Beispiel zu 1: Der Gemeinderat hat Freude gehabt, dass die Eilerleset wieder aktiviert wurde.

Zu 2: Es gibt in der Umgebung auch Dörfer, in denen die Vereine sehr stark zusammenarbeiten und dadurch auch grössere Anlässe gemeinsam stemmen können. Das fördert die Verbundenheit mit dem Dorf.

Zu 3: Diese Rahmenbedingungen müssen ganz sicher erhalten bleiben, denn die Bevölkerung soll ihre Grundbedürfnisse hier im Dorf abdecken können.

Zu 4: Begegnungs- und Erholungsräume sind wichtig, nicht nur ausserhalb der Bebauung, sondern auch innerorts. Es gilt, entsprechende Orte zu schaffen oder zu erhalten. Das Thema fliesst auch in die Planungen für die neue Gemeindeverwaltung ein, die in der Gemeindeversammlung vom 11. April vorgestellt werden wird.

Zu 6: Das Leimental entwickelt sich weiter. Die Zusammenarbeit zwischen den Dörfern beschleunigt und intensiviert sich, weil die Gemeinden vom Kanton und vom Bund immer mehr Aufgaben aufgedrückt bekommen. Teile dieser Leistungen können einzelne Gemeinden gar nicht mehr alleine erbringen, sondern sie können die Probleme nur im Verbund mit anderen Gemeinden lösen. In diesem Prozess soll Oberwil nicht einfach nur Zuschauer sein, sondern eine führende Rolle im Leimental übernehmen und diese aktiv miteinander erarbeiten.

Zu 7: Man wird sich auch weiterhin um einen ausgeglichenen Finanzhaushalt bemühen, auch wenn von Zeit zu Zeit grössere Investitionen nötig werden. Solche gab es in den zurückliegenden 28 Jahren auch immer wieder.

**Aufgaben/Kompetenzen/Verantwortung****Strategische und operative Ebene****Die strategische Ebene**

- Legt die Strategie des Betriebes fest und überprüft laufend deren Richtigkeit
- Ist für die strategische Führung und das Controlling zuständig
- Legt die betriebswirtschaftlichen Ziele fest
- Übt Aufsicht über den operativen Bereich aus

**Die operative Ebene**

- Ist für die Umsetzung der Strategie verantwortlich
- Führt den Betrieb operativ
- Ist für die Einhaltung der betriebswirtschaftlichen Vorgaben verantwortlich
- Entscheidet über den Einsatz von Personal und Mittel

Gemeinde Oberwil

Seite 5

Man wird in Zukunft klar unterscheiden zwischen strategischer und operativer Ebene. Die strategische Ebene ist diejenige, auf der sich der Gemeinderat bewegen soll. Er legt die Strategien des Betriebes – also der Verwaltung – fest und überprüft laufend deren Wichtigkeit. Hierfür braucht es das erwähnte Führungscockpit. Der Gemeinderat ist für die strategische Führung und das Controlling zuständig, legt die betriebswirtschaftlichen Ziele fest und übt die Aufsicht über den operativen Bereich aus. Auf der anderen Seite gibt es die operative Ebene, also die Verwaltung. Sie ist für die Umsetzung der Strategie verantwortlich, führt den Betrieb operativ, ist für die Einhaltung der betriebswirtschaftlichen Vorgaben verantwortlich und entscheidet über den Einsatz von Personal und Mitteln.

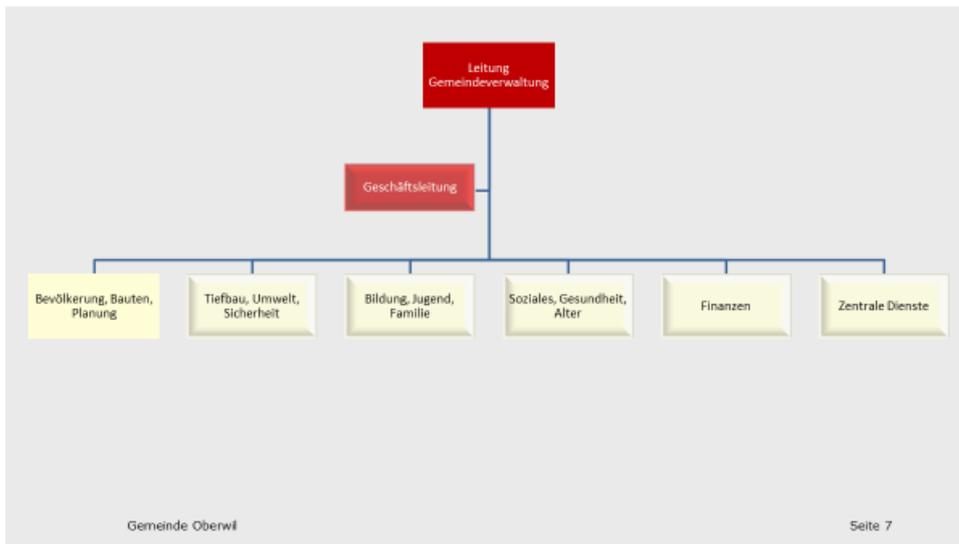
Das wird zu Veränderungen führen, dessen muss man sich bewusst sein. Es nützt dann vielleicht nichts mehr, wenn jemand Sonntagmittags um 12:00 Uhr den Gemeindepräsidenten anruft und reklamiert, dass irgendwo ein Dolendeckel fehlt. In so einem Fall würde Hanspeter Ryser dem Anrufer künftig sagen, er solle doch am Montag auf der Verwaltung anrufen, diese wisse da besser Bescheid. Es wird diesbezüglich also Veränderungen geben, die aber auch nötig sind, denn wer, um beim Beispiel zu bleiben, den Dolendeckel nicht draufgemacht hat, der soll auch dafür geradestehen. Um das zu erreichen, strebt man auch eine Neuorganisation der Verwaltung an. Man wird das Geschäftsführungsmodell einführen. Dies bedeutet, die politische Führung obliegt wie bis anhin dem Gemeinderat. Die Führung der Ver-

waltung jedoch ist in der Linie. Fachlich-operativ und personell wird sie künftig durch eine Geschäftsleitung sichergestellt, die sich aus Kadermitarbeitern, die Querschnittsfunktionen haben, zusammensetzt. Solche Querschnittsfunktionen sind zum Beispiel Finanzen, Bau etc. Chef dieser Geschäftsleitung ist der «Leiter Gemeindeverwaltung». Er ist also nicht mehr der «Gemeindeverwalter», denn er soll ja nicht verwalten, sondern gestalten. Hieraus ergibt sich das nachstehend ersichtliche Organigramm, das mit dem 1.1.2019 in Kraft treten wird.

## Neuorganisation Verwaltung



### Organigramm



Es wird also nicht mehr eine Bauverwaltung wie heute geben, sondern deren Tätigkeit ist aufgeteilt in die Bereiche «Bevölkerung, Bauten und Planung» einerseits und «Tiefbau, Umwelt, Sicherheit» auf der anderen Seite. Dies ist sinnvoll wegen der vielen Berührungspunkte und Schnittstellen. Die übrigen Bereiche entsprechen der bisherigen Aufteilung.

Wenn alles rund läuft, und man wird sich sehr viel Mühe gegeben, dass es rund läuft, dann wird es heute auch das letzte Mal gewesen sein, dass der Gemeindeversammlung ein Budget in der bisherigen Form präsentiert wurde. Man möchte künftig den Aufgaben- und Finanzplan zusammenziehen, was beispielhaft zu einer Darstellung führt, wie sie nachstehend beispielhaft abgebildet ist.



91

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser informiert zum Thema:

***Auswirkung kantonaler Abstimmungen***

Der Gemeinderat erlebt immer öfter, dass er sich wehren muss gegen äussere Einflüsse, insbesondere vom Landrat. Es wird im Jahr 2019 wieder zwei Abstimmungen mit spürbaren Auswirkungen auf die Gemeinden geben. Zum einen die über die Mehrwertabgabe im Februar; wenn diese kommt, wird die Mehrwertabgabe erhoben, aber der Kanton nimmt das Geld ein und die Gemeinde hat die Auslagen. Darüber ist der Gemeinderat nicht sehr glücklich. Dann gibt es noch die Ausgleichsinitiative wegen der Sozialabgaben. Hier haben einige Gemeinden, die stark mit Sozialabgaben belastet sind, eine Initiative gestartet mit dem Ziel, dass die Belastung besser verteilt werden soll. Man rechne mit etwa 30 Franken pro Einwohner, das wird in Oberwil eine Mehrbelastung von circa 330'000 Franken ausmachen. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass Oberwil bereits 5,8 Mio. Franken an Finanzausgleich zahlt. Es müsste noch andere Möglichkeiten geben, um den betroffenen Gemeinden auf eine faire Weise helfen zu können, als so eine Initiative, die diejenigen noch stärker belastet, die sowieso schon viel zahlen und sich Mühe geben.

Traktandum 7: Diverses

---

Bruno Heuberger hat ein Anliegen zum Thema Abfallbeseitigung. Anlässlich eines Besuches bei Bekannten in Bottmingen war er neulich Abfallmarken mit dem Schriftzug «gratis». Er fragte sich, wieso Bottmingen das tun kann: Abfallmarken gratis abgeben. Der Bekannte teilte mit, solche Marken habe die Bevölkerung in Bottmingen letztes Jahr schon erhalten, und man werde sie auch im kommenden Jahr wieder erhalten. Der Votant ist der Sache nachgegangen und stiess auf ein Protokoll der Geschäftsprüfungskommission (GPK) der Gemeinde Bottmingen, in dem unter anderem zu lesen war: «Die GPK hat 2015 die Abfallkasse geprüft und festgestellt, dass diese um 1,3 Mio. Franken, bzw. das 2.5-fache des jährlichen Bedarfs überfinanziert ist. Sie hat dem Gemeinderat weitergehende Massnahmen, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, empfohlen. Der Gemeinderat hat diese Empfehlung nicht umgesetzt. Auf erneute Nachfrage wurde der GPK mitgeteilt, dass der Gemeinderat am 28.3.2017 die Abgabe von sogenannten Gratis-Abfallbogen an die Bevölkerung grundsätzlich gutgeheissen hat. Die Aktion soll eventuell über mehrere Jahre erfolgen, wobei ein Vermögensabbau bei der Abfallkasse im Umfang von 0,5 Mio. Franken angestrebt wird. Die Verwaltung wurde beauftragt, die konkrete Vorgehensweise auszuarbeiten. Der Gemeinderat ist nach wie vor nicht bereit, die Abfallgebühren zu senken sondern will offenbar vorerst nur gestaffelt die Rückvergütung der Kehrichtverbrennungsanlage in Höhe von 590'000 Franken mit Gratis-Abfallbogen zurückerstatten.» Hieran anschliessend fragt der Votant: Hat die GPK in Oberwil die Abfallkasse auch schon einmal geprüft? In den Statuten steht ja, dass die Abfallkasse keine Sparkasse sein soll, sondern dass ihre Rechnung aufgehen muss. Es wäre doch interessant, dass die GPK dies einmal tun würde und dann dem Gemeinderat ebenfalls eine entsprechende Empfehlung geben würde. Nun wird man sich vielleicht fragen, woher der Votant das Protokoll hat. In Bottmingen kann man dies auf der Homepage der Gemeinde nachlesen. Auf der Homepage von Oberwil hat der Votant keine solchen Protokolle gefunden. Wie wäre es, wenn die Protokolle auch hier der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden würden? *[Beifall]*

92

Gemeinderat Peter Thanei teilt mit, dass auch die Gemeinde Oberwil von der Kehrichtverbrennungsanlage eine Rückerstattung erhalten hat von circa 1 Mio. Franken, die über die nächsten zehn Jahre abgebaut werden muss.

Der Gemeinderat hat es als nicht opportun empfunden, dies auf die gleiche Weise zu tun wie die Gemeinde Bottmingen, dass man also einfach die Abfallgebühren erlässt. Denn eigentlich sind die Abfallgebühren ja eine Lenkungsabgabe, und wenn die Abfallentsorgung nichts mehr kostet, könnte dies zur Folge haben, dass die Abfälle nicht mehr getrennt werden und auch zum Beispiel Glas in den Restmüll geworfen wird. Man hat darum andere Massnahmen ergriffen. Zum Beispiel ist die Grünabfuhr jetzt gratis. Wie Karl Schenk schon ausgeführt hat, konnte das Kapital der Abfallkasse im letzten Jahr um circa 80'000 Franken reduziert werden. Der Gemeinderat ist offen für anderweitige Vorschläge zum Abbau des Kapitals, jedoch nicht für Gratis-Abfallmarken.

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser ergänzt, dass auch die Abfallgebühren reduziert wurden. Der Rückerstattungsbetrag muss auch nicht innerhalb von zwei Jahren abgebaut werden, wie dies Bottmingen tut, sondern dies geht über einen längeren Zeitraum. Das ist auch nachhaltiger und verursachergerecht und somit der bessere Weg. Dies ist die Meinung des Gemeinderats.

93

Karin von Graffenried möchte zwei Gedanken loswerden. Zunächst möchte sie herzlich dafür danken, dass die toten Bäume am Marbach entlang gefällt worden sind. Es ist auch sehr schön herausgeputzt worden. Sie hofft, dass im Frühjahr auch neue Büsche gepflanzt werden, und wenn dies geschieht, hofft sie, dass diese gut behütet werden, denn es ist neuerdings schwierig, frisch gepflanzte Büsche und Bäume über die jetzt sehr heissen Sommer hinüber zu bringen. Zum zweiten: Die Votantin findet es eine ganz gute Idee, dass auf dem Eisweiher dieser Spielplatz für Trottinette und Velos eingerichtet wurde; die Einrichtung wird viel genutzt und die Kinder haben Freude daran. Was die Votantin jedoch nicht lustig findet, ist, dass man bei der Bewilligung offenbar nicht daran gedacht hat, dass der Betrieb nicht so verdammt laut sein sollte. Es poltert sehr laut, und als es das erste Mal auftrat, dachte die Votantin schon, es werde wieder geschossen im Elsass. Es hat einen wirklich erschreckt. Selbst mit geschlossenen Fenstern hört man es sehr stark. Die Votantin ist überzeugt, dass man es technisch anders einrichten könnte. Wenn man so eine Einrichtung bewilligt, sollte man darauf achten, dass sie nicht einen so verdammten Lärm erzeugen darf. Schliesslich wird allseits versucht, die Lärmemissionen zu vermindern. So, wie man die Lichtverschmutzung minimieren will oder nicht so viel Plastik im Wasser will, sollte man auch daran denken, dass man nicht einen solchen Lärm ma-

94

chen muss. Das ist nicht nötig. Das ist technisch lösbar. *[Beifall]*

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser erwidert, dass Ende Jahr die Anlage wieder abgebaut sein wird. Sie war nur temporär.

Bruno Heuberger kommt auf sein voriges Anliegen zurück. Die Antwort hat ihm gar nicht gefallen und ihn auch nicht überzeugt. Ein Zehner-Bogen Abfallmarken kostet jetzt noch 17 Franken, das kostet er schon lange. Warum korrigiert man das nicht nach unten, damit die Leute wenigstens etwas haben von dieser halben Million. Das kann man machen. Der Votant stellt hiermit einen Antrag nach § 68 Gemeindegesetz, den Gemeinderat zu verpflichten, der Gemeindeversammlung einen Vorschlag zu unterbreiten, wie dies reguliert werden kann.

92

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser weist darauf hin, dass zum 1. Januar 2017 eine Gebührenreduktion in Kraft getreten ist, unmittelbar nachdem die Rückerstattung eingegangen war. Der Gemeinderat hat also schnell reagiert. Aber die Zeit läuft natürlich schnell, und in dieser Zeit hat der Antragsteller wahrscheinlich schon manchen Bogen Abfallmarken gekauft und darum gemeint, diese Gebühr gelte schon seit 20 Jahren.

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser dankt allen, dass sie an die Gemeindeversammlung gekommen sind. Er bittet um Entschuldigung für die etwas frischen Temperaturen im Saal. Er wünscht allen eine schöne Adventszeit und gute Weihnachten und lädt nunmehr alle zum Apéro ein.

ENDE DER VERSAMMLUNG 22.05 UHR.

Die Richtigkeit des Protokolls bestätigen

GEMEINDERAT OBERWIL

Hanspeter Ryser	André Schmassmann
Gemeindepräsident	Gemeindevorwalter