



# Gemeindeversammlung

## Einwohnergemeinde Oberwil BL

### Dienstag, 23. März 2010

### 20.00 Uhr, Wehrlinhalle

P.P.  
4104 Oberwil

#### Traktanden

1. Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 17. Dezember 2009
2. Quartierplan Langegasse
3. Umsetzung genereller Entwässerungsplan (GEP), Freilegung Fraumattbach und Neubau Sauberwasserleitungen Vorderbergrain, Blauenstrasse und Hohestrasse
4. Mündliche Orientierung über die Alterspolitik der Gemeinde
5. Diverses

Der Gemeinderat

An der Gemeindeversammlung vom 17. Dezember 2009 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. September 2009 wird genehmigt.
2. Voranschläge, Steuersätze und Gebühren 2010
  - 1.1 Voranschläge
    - 1.1.1 Produktegruppen-Budget 2010  
Dem Produktegruppen-Budget 2010, inkl. kalkulatorische Abschreibungen und Zinsen, verbunden mit den jeweiligen Leistungsaufträgen, wird mit Kosten von CHF 38'900'020 und Erlösen von CHF 36'546'250 mit einem Saldo von 2'353'770 zugestimmt.  
Dem Aufwandüberschuss von CHF 1'614'300 gemäss konventionellem Budget 2010, mit ordentlichen Abschreibungen gemäss den gesetzlichen Vorschriften wird zugestimmt.
    - 1.1.2 Investitionsbudget 2010  
Dem Investitionsbudget 2010 wird mit Ausgaben von CHF 4'648'000 und Einnahmen von CHF 930'000 zugestimmt.  
Die Nettoinvestitionen betragen CHF 3'718'000.
  - 1.2 Steuersätze und Gebühren 2010
    - 1.2.1 Gemeindesteuer
      - 48 % vom Staatssteuerbetrag für Einkommen und Vermögen
      - 4 % Ertragssteuer der juristischen Personen gemäss § 58 StG
      - 3.5 % Kapitalsteuer der Kapitalgesellschaften und Genossenschaften gemäss § 86 StG
    - 1.2.2 Feuerwehr-Ersatzabgabe  
0,32 % vom steuerbaren Einkommen des/der Ersatzpflichtigen
    - 1.2.3 GGA-Gebühren  
CHF 10.00 pro Monat exkl. MwSt.
  3. Vom Finanzplan 2010 - 2014 wird in zustimmendem Sinne Kenntnis genommen.
  4. Budgetauftrag Solardachprogramm „100 jetzt!“ der FDP
    1. Die Einführung eines neuen Produkts „Förderprogramm Solaranlagen und Gebäudesanierungen“ mit den folgenden Komponenten:
      - Die Kosten für dieses Produkt betragen im Jahr 2010 CHF 10'000.00 (CHF 2'000.00 für eine Veranstaltung und CHF 8'000.00 Förderbeiträge);
      - das Wirkungsziel des Produkts lautet: Zusätzliche Einsparung von rund 14 Tonnen CO<sub>2</sub> bzw. von 45'000 kWh Energie pro Jahr;
      - die Leistungsziele sind: Alle 2 Jahre wird eine Informationsveranstaltung durchgeführt und pro Jahr werden 16 energetische Gebäudesanierungen oder Solaranlagen mit durchschnittlich CHF 500.00 pro Gebäude unterstützt,
  2. Der Budgetauftrag der FDP wird abgeschrieben.
  5. Die Änderung des Steuerreglements der Gemeinde Oberwil wird genehmigt.
  6. Erweiterung APH Dreilinden
    1. Für die Erweiterung des Platzangebots im DREILINDEN „Leben und Wohnen im Alter“ wird als Beitrag der Gemeinde Oberwil ein Betrag von CHF 10.2 Mio. bewilligt.
    2. Dieser Betrag wird in Form von Anteil Land (CHF 1.4 Mio.) und Geld (CHF 8.8 Mio.) geleistet.  
Der Übertragung von Parz. 42 GB Oberwil an die Stiftung DREILINDEN wird zugestimmt.
    3. Die Beschlüsse gemäss Ziff. 1 und 2 erfolgen unter dem Vorbehalt analoger Beschlüsse durch die Gemeindeversammlung Bottmingen.
  7. Quartierplan Zuchttierhof
    1. Dem Quartierplan „Zuchttierhof“ bestehend aus den Plänen 1 und 2 sowie dem Quartierplanreglement wird zugestimmt.
    2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Verhandlungen für die Erstellung des Baukörpers C und die Gestaltung des entsprechenden Aussenraums mit einem zukünftigen Baurechtsnehmer aufzunehmen.
    3. Der Gemeinderat wird nicht ermächtigt, Verhandlungen zum Verkauf mit Auflagen des Teils (ca. 1/3) der Parzelle, der für das Gebäude A erforderlich ist, aufzunehmen.

## 1. Vorgeschiede

Auf den Parzellen 97 und 98, am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Oberwil, angrenzend an die Gemeinde Therwil, befindet sich die Wohnüberbauung der Basellandschaftlichen Pensionskasse (früher Beamtenversicherungskasse). Die Überbauung stammt aus den Jahren 1973/74 resp. 1982 und basiert auf dem Gesamtüberbauungsplan „Langegasse“ (GÜ Langegasse) und dem GÜ-Vertrag aus dem Jahr 1972. Von den vorgesehenen sechs Baukörpern wurden bisher vier mit insgesamt 91 Wohneinheiten realisiert. „Gesamtüberbauungspläne“ bildeten, gemäss der früheren Gesetzgebung, die Voraussetzung für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen zu den seinerzeit gültigen Zonenvorschriften. Mit dem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG §§ 37 – 47) vom 8. Januar 1998 wurde an Stelle des GÜ-Plans der Begriff „Quartierplan“ eingeführt. Der „GÜ Langegasse“ bildet nach wie vor die nutzungsplanerische, rechtliche Grundlage für die Fertigstellung der Gesamtüberbauung, d.h. die Realisierung der zwei noch nicht erstellten Baukörper.

## 2. Ausgangslage

Im „GÜ Vertrag Langegasse“ wurden Normen festgelegt, die mit den heutigen raumplanerischen, energetischen und architektonischen Anforderungen nicht mehr vereinbar sind. So ist eine Gesamtnutzung von 50 % vorgeschrieben und es besteht keine Alternative zu den „abgestuften“ Fassaden. Dies widerspricht der im Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 angestrebten verdichteten Bauweise im Baugebiet und erschwert resp. verunmöglicht eine energieeffiziente, moderne Architektur. Der bestehende „GÜ Langegasse“ soll deshalb durch einen den gleichen Planungsperimeter umfassenden Quartierplan abgelöst werden. Damit sollen die Voraussetzungen für die Sanierung der bestehenden Baukörper und die Ergänzung der Wohnüberbauung mit zwei Neubauten geschaffen werden. Die Grundeigentümerin und Bauherrschaft, die Basellandschaftliche Pensionskasse, beabsichtigt, nach der Genehmigung des Quartierplans einen Architektenwettbewerb durchzuführen, um eine in jeder Hinsicht optimale Ergänzung der Wohnüberbauung verwirklichen zu können. In der Jury für die Bewertung der im Rahmen des Wettbewerbs eingereichten Projekte wird eine Vertretung der Gemeinde Oberwil Einstitz nehmen. Die Gestaltung der neu zu erstellenden Baukörper ist deshalb noch offen. Fest stehen hingegen die Baufelder, in denen die Neubauten eingepasst werden müssen, sowie die höchst mögliche Nutzungsziffer und die maximalen Gebäudehöhen.

## 3. Der Quartierplan Langegasse

Der Quartierplan Langegasse besteht aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan im Massstab 1:500.

Im **Quartierplan-Reglement** werden, neben den üblicherweise in Quartierplan-Reglementen enthaltenen Bestimmungen, insbesondere die folgenden Punkte festgelegt:

- bei den Hauptbauten sind die Hauptdächer als Flachdächer auszustalten und extensiv zu begrünen;
- bei Bauten in den Baubereichen E und F sind ausreichend Abstellräume für Velos, Kinderwagen und Ähnliches zu erstellen;
- das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Diese beträgt insgesamt 15'020 m<sup>2</sup>, was einer Nutzungsziffer von 76% entspricht;
- die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individual-Verkehr erfolgt für den ganzen Quartierplanperimeter durch die Langegasse;
- der Bedarf an Autoparkplätzen wird wie folgt ermittelt: Stammparkplätze: 1,0 pro Wohnung, Besucherplätze: 0,2 pro Wohnung;
- die Neubauten haben die Anforderungen des MINERGIE Standards zu erfüllen;
- bei einer Quartierplan-internen Erzeugung von Wärmeenergie dürfen keine fossilen Energieträger verwendet werden, der Anschluss der Neubauten an den Wärmeverbund Oberwil-Therwil ist prioritär zu berücksichtigen. Die bestehenden Baukörper A – D sollen weiterhin durch Wärmeenergie des WOT versorgt werden;
- für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II;
- Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Außenraums ist im Baugesuchs-Verfahren in einem Umgebungsplan darzustellen.

## 4. Realisierung

Mit dem Tiefbauamt des Kantons Basel-Landschaft ist vereinbart, dass der Baustellenverkehr während der Realisierung der im Quartierplan vorgesehenen Bauvorhaben über eine Baupiste direkt zur Therwilerstrasse abgewickelt wird.

## 5. Vorprüfungen durch den Kanton

Am 14. Mai 2009 wurde das Projekt der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt. Mit Auszug aus dem Beschlussprotokoll vom 29. Mai 2009 wurde, neben Hinweisen zum Wettbewerbsverfahren, eine Überarbeitung der Quartierplanung dahingehend empfohlen, mit Verschieben der Baubereiche ein Gebäude mit einem zusätzlichen Geschoss vorzusehen. Demgemäß wurde der Baukörper E entsprechend überarbeitet.

Mit Schreiben vom 18. Januar 2010 nahm das Amt für Raumplanung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung. Zum Quartierplan wurde verlangt, dass die vorzusehenden Lärmschutzmassnahmen im verbindlichen Planinhalt aufzunehmen sind und der „Bereich mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der ES II“ nur zur Orientierung darzustellen ist. Zum Quartierplanreglement wurden Präzisierungen und redaktionelle Hinweise und Korrekturen vorgeschlagen. Der Gemeinderat ist den Empfehlungen des Amts für Raumplanung vollumfänglich gefolgt.

## 6. Mitwirkungsverfahren

Vom 5. bis 27. November 2009, nach Ankündigung im „Birsigtal-Bote“ (BiBo) vom 5. November 2009, wurden Quartierplan und Quartierplan-Reglement, gemäss dem im Raumplanungs- und Baugesetz vorgesehenen Mitwirkungsverfahren, in der Bauabteilung zur Einsichtnahme durch die Bevölkerung aufgelegt. Am 11. November 2009 fand eine Informationsveranstaltung statt, an welcher Vertreter der Bauherrschaft, des Planungsbüros sowie des Gemeinderats und der Gemeindeverwaltung das Projekt erläuterten und Fragen der zahlreich erschienenen Mitwirkenden beantworteten. Wichtigste Diskussionspunkte betrafen:

- die Erschliessung der Liegenschaft durch den motorisierten Individualverkehr über die Langegasse;
- das nicht zur Verfügung stehende Teilstück der ehemals projektierten Langmattstrasse zwischen Langegasse und Therwilerstrasse;
- die Bewältigung des Baustellenverkehrs während der Bauzeit direkt auf die Therwilerstrasse und nicht durch die Langegasse;
- der fehlende Ersatz für die heute auf dem QP-Areal bestehende Kompostierungsanlage;
- Fragen im Zusammenhang mit der Sanierung der bestehenden Bauten.

In der Folge haben drei Anwohner und eine politische Partei schriftliche Eingaben zur Sache unterbreitet. Der Gemeinderat hat im Mitwirkungsbericht zu den einzelnen Eingaben Stellung genommen und diese den Mitwirkenden zugestellt. Insbesondere in Bezug auf das gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22. September 2005 aus dem Oberwiler Strassenetzplan gestrichene Teilstück der Langmattstrasse muss darauf hingewiesen werden, dass bisher jede Kreditvorlage zur Planung der Strasse bzw. Vorlagen zur Wiederaufnahme der Langmattstrasse in den Strassenetzplan, letztmals an der Gemeindeversammlung vom 2. April 2009, abgelehnt worden ist. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der durch die zusätzlichen Wohneinheiten entstehende Mehrverkehr mit der heutigen Infrastruktur aufgefangen werden kann. Der Entscheid zum Quartierplan Langegasse muss vom Thema Langmattstrasse losgelöst getroffen werden.

## 7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen zu beschliessen:

**Dem Quartierplan Langegasse, bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt.**

### Antrag der Gemeindekommission:

Die Gemeindekommission stimmt mit 13 Ja : 0 Nein bei einer Enthaltung für die Annahme des Quartierplans Langegasse und folgt damit dem Antrag des Gemeinderates.

### Hinweis:

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement sowie der Planungsbericht und der Mitwirkungsbericht können während den Schalteröffnungszeiten bei der Bauabteilung (Kuenze-Huus, Hohlegasse 6) eingesehen werden. Ferner können diese über die Homepage ([www.oberwil.ch](http://www.oberwil.ch)) abgerufen werden.



**Legende** (verbindlicher Planinhalt)

- Quartierplan-Perimeter
- (A)** Baubereich A - D (bestehende Bauten)
- E** Baubereich E + F (Ergänzungsbauten), Wettbewerb gem. QP-Reglement § 11  
Pfeil = konzeptionelle Lage und Ausrichtung der Ergänzungsbauten
- SG + 3 VG  
Definition der Geschossigkeit  
(SG = Sockelgeschoss / VG = Vollgeschoss)
- GH = 315.50  
maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)
- Frei- und Grünfläche
- Bereich für Quartiererholungs-Einrichtungen
- ▼▼▼▼▼ Lärmschutz: bauliche Massnahmen
- befahrbare Erschließung Baubereich
- Gebäudeerschließung Baubereich bzw. Fussweg
- ▼ Gebäudeerschließung bzw. Gebäudezugang Baubereich E - F
- ePP** Bereich für oberirdische Parkierung
- Bereich für Ein- / Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle
- bestehende unterirdische Autoeinstellhalle
- Erweiterung unterirdische Autoeinstellhalle
- A** Standort Abfallsammelstelle

**1. Ausgangslage**

Am 19. September 2002 wurde der generelle Entwässerungsplan (GEP) von der Gemeindeversammlung bewilligt und am 17. Dezember 2002 vom Regierungsrat genehmigt und somit als behördlichen verbindlich erklärt. Der GEP sieht unter anderem vor, dass das Gebiet Vorderbergrain, Blauenstrasse und Hohestrasse (Friedhof bis Lindenrain) zukünftig in einem Trennsystem entwässert wird. Dies bedeutet, dass das Sauberwasser getrennt zum Schmutzwasser abgeleitet und nicht mehr der Abwasserreinigungsanlage (ARA) zugeführt wird. Im GEP ist festgelegt, das Sauberwasser aus dem Gebiet Vorderberg via Fraumattbach in den Birsig zu leiten. Mit dieser Massnahme wird die Vorgabe des Gewässerschutzgesetzes, dass das Regenwasser den Bächen zugeleitet werden muss, eingehalten. Weiter wird die ARA vom unverschmutzten Abwasser entlastet, was zu einer Reduktion der Fremdwasserabgabe und daher auch zu einer Reduktion der Gebühren an die ARA führt.

Um das Trennsystem Vorderberg zu realisieren, muss zuerst das Projekt Fraumattbach umgesetzt werden. Danach folgen die Sauberwasserleitungen im Vorderbergrain, in der Blauenstrasse und der Hohestrasse.

**2. GEP-Projekt****2.1 Projekt Fraumattbach****2.1.1 Ersatz Sammelleitung**

Gemäss der Landkarte von 1828 verläuft der Fraumattbach erst unterhalb der „Gruebenmatt“ offen zum Birsig. Daher erfolgt die Freilegung des Fraumattbaches ab dem unteren Feldweg. Im Gebiet „Gruebenmatt“ bleibt der Bach somit eingedolt.

Für die Realisierung des Trennsystems Vorderberg muss die bestehende Sammelleitung vergrössert werden, damit das zukünftig anfallende Regenwasser aufgenommen werden kann.

**2.1.2 Freilegung Fraumattbach**

Um ein naturnahes und hochwassersicheres Fließgewässer bilden zu können, ist für die Ausdolung ein 11-12 Meter breites Bachareal erforderlich. Die genaue Linienführung richtet sich nach dem Gelände und der neuen Parzellierung, unter Berücksichtigung der Anliegen der Landeigentümer und deren Bewirtschafter.

Die in den Feldern liegenden Drainageleitungen werden an den Bach angeschlossen und aufrechterhalten.

An der Bachböschung sind Gras, höhere Sträucher und vereinzelt Bäume (z.B. Weiden) als Bepflanzung vorgesehen. Die Bäume werden auf der Südseite gepflanzt, um eine Beschattung der umliegenden Felder zu verhindern. Die Bepflanzung ist nicht durchgehend, der Bach soll als Wiesenbach in Erscheinung treten.

Zwischen „Gruebenmatt“ und dem Bernhardsbergweg, sowie zwischen Hinterbergweg und Birsig ist kein Weg entlang des Baches geplant. Zwischen Bernhardsbergweg und Hinterbergweg verläuft der Bach entlang der Fraumattstrasse.

**2.1.3 Neue Sauberwasserleitung**

Um das System Fraumattbach zu vervollständigen, muss entlang der bestehenden Mischwasserleitung im Bernhardsbergweg eine neue Sauberwasserleitung erstellt werden. Diese nimmt das Regenwasser aus dem Blauenweg ab und leitet es in den Fraumattbach.

**2.1.4 Landabtausch Projekt Fraumattbach**

Die Gemeinde besitzt im Gebiet „Fraumatt“ und „Entenwuer“ drei Landwirtschaftsparzellen (1237, 3082, 1217). Es findet ein flächengleicher Landabtausch zwischen den privaten Grundeigentümern (Parzellen 1236, 1235, 1245, 1216) und der Gemeinde statt. Die Freilegung des Fraumattbaches kann dadurch ohne Landerwerb erfolgen. Die Ausdolung des Fraumattbaches erfolgt somit auf dem Land der Gemeinde. Der Ersatz der Leitungen im Gebiet „Gruebenmatt“ findet auf privatem Land statt und wird mittels Eintrag im Grundbuch geregelt. Die Gebühren für die Eintragungen der Durchleitungsrechte und des Landabtauschs im Grundbuch gehen zu Lasten der Gemeinde.

**2.2 Projekt Vorderbergrain**

Im Vorderbergrain wird eine neue Sauberwasserleitung erstellt. Diese Arbeiten können mit dem Ersatz der Wasserleitung und ev. einem Neubau einer Gasleitung koordiniert werden.

**2.3 Projekt Blauenstrasse**

Auch in der Blauenstrasse, Abschnitt Hohestrasse bis Bielstrasse, wird analog dem Vorderbergrain eine neue Sauberwasserleitung eingelegt. Die Arbeiten können mit dem Ersatz der Wasserleitung und dem Neubau einer Gasleitung koordiniert werden.

**2.4 Projekt Hohestrasse**

Um das System zu vervollständigen, wird ebenfalls in der Hohestrasse, Vorderbergrain bis Lindenrain, eine neue Sauberwasserleitung verlegt. Diese nimmt nebst dem Regenwasser der angrenzenden Liegenschaften, das Drainagewasser der Felder im Gebiet „Hänslisreben“ auf. Damit wird die Kanalisation erheblich vom Fremdwasser entlastet. Die Arbeiten für den Leitungsneubau können voraussichtlich mit dem Wasserleitungsersatz des Wasserwerk Reinach und Umgebung (WWR) koordiniert werden.

**3. Ziele**

Mit den gewählten Projekten werden folgende Ziele erreicht:

- Realisierung des Schwerpunktprojektes des GEP.
- Fremdwasserreduktion, mit dem Ziel einer Reduktion der Abwassergebühr an den Kanton.
- Koordinierung der baulichen Massnahmen mit den Wasser- & Gasleitungsbauten im Vorderbergrain, in der Blauenstrasse und Hohestrasse.

#### 4. Kosten

Die Kosten werden auf CHF 4'300'000 +/- 20 %, verteilt auf acht Jahre, veranschlagt. Diese Zahl beruht auf einer Kostenschätzung basierend auf Vorstudien und der aufgrund des Landabtauschs vorgesehenen Linienführung des Fraumattbaches. Das Projekt Trennsystem Vorderberg wird über die Gebühren der Kanalisation finanziert. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Freilegung Fraumattbach, inkl. Wegquerungen, Einlaufbauwerk:	CHF 700'000
Ersatz Sammelleitung „Gruebenmatt“	CHF 500'000
Neubau Sauberwasserleitung Bernhardsbergweg	CHF 500'000
Neubau Sauberwasserleitung Vorderbergrain	CHF 800'000
Neubau Sauberwasserleitung Blauenstrasse	CHF 850'000
Neubau Sauberwasserleitung Hohestrasse	CHF 950'000
<b>Total</b>	<b>CHF 4'300'000</b>

Im Finanzplan sind für die Umsetzung der GEP-Massnahme Vorderberg CHF 2'900'000 bis ins Jahr 2014 vorgesehen. Der Restbetrag von CHF 1'400'000 wird im Finanzplan von 2015 - 2017 eingestellt.

#### 5. Etappierung / Termine

Frühjahr/Sommer 2010:	Landabtausch für Projekt Fraumattbach
Sommer 2010:	Ausarbeiten des Bauprojektes Fraumattbach
Winter 2010:	Baubeginn Freilegung Fraumattbach
2011:	neue Sauberwasserleitung Bernhardsbergweg und Ersatz Sammelleitung „Gruebenmatt“
2012-2013:	neue Sauberwasserleitung Vorderbergrain, zusammen mit Wasser und evtl. Gas
2013-2014:	neue Sauberwasserleitung Blauenstrasse, zusammen mit Wasser und Gas
2015-2017:	neue Sauberwasserleitung Hohestrasse, evtl. zusammen mit Leitungsersatz Wasserwerk Reinach und Umgebung (WWR)

#### 6. Anträge

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

- 1. Dem Projekt „Umsetzung genereller Entwässerungsplan (GEP), Freilegung Fraumattbach und Neubau Sauberwasserleitungen Vorderbergrain, Blauenstrasse und Hohestrasse“ zum Betrag von CHF 4'300'000 +/- 20 %, zuzüglich MwSt., wird zugestimmt.**
- 2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Landabtausch für die Freilegung des Fraumattbaches vorzunehmen.**

#### Antrag der Gemeindekommission:

Mit 12 Ja : 2 Nein folgt die Gemeindekommission den beiden Anträgen des Gemeinderats und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dieser Vorlage zuzustimmen.

