

PROTOKOLL DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG  
VOM DONNERSTAG, 27. OKTOBER 2016, 20.00 UHR,  
IN DER WEHRLINHALLE

---

- Traktanden:
1. Änderung Parkraumreglement betreffend zeitliche Gültigkeit von Parkkarten
  2. Quartierplan «Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen»
  3. Definitive Einführung des Tageskindergartens
  4. Teilrevision Steuerreglement
  5. Informationen aus dem Gemeinderat
  6. Diverses
- 

Hanspeter Ryser, Gemeindepräsident (Versammlungsleiter), eröffnet die Gemeindeversammlung und begrüsst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Namen des Gemeinderates. Er begrüsst besonders eine Reihe von Jungbürgerinnen und Jungbürgern, die sich eingefunden haben und die heute zum ersten Mal mit abstimmen dürfen, soweit sie schon 18 geworden sind. In den letzten Jahren gab es jeweils eine gemeinsame Jungbürgerfeier der Gemeinden im Leimental, neu wird diese wieder getrennt durchgeführt.

Denjenigen, die sich heute die Zeit genommen haben, um herzukommen, überreicht Gemeindeverwalter André Schmassmann eine kleine Erinnerung an ihre erste Gemeindeversammlung. Es sind dies Aliksander Abebe, Lucas de Rosa, Remo El Rawi, Katja Fischer, Serafine Gfeller, Joël Maréchal, Sebastian Popp, Florian Täschler und Lea Rentzel.

Hanspeter Ryser stellt fest, dass die Einladung fristgerecht erfolgt ist.

Seitens Presse ist niemand anwesend. Für die Steuerung der Tonaufnahme ist Cédric Fabich verantwortlich, für das Protokoll Jörg Bertsch sowie Claudia Ackermann, Assistentin Politik & Kommunikation bei der Gemeindeverwaltung.

Die nicht stimmberechtigten Anwesenden werden gebeten, vorne rechts in der ersten Reihe Platz zu nehmen; sie dürfen das Wort nicht ergreifen.

Der Gemeindepräsident weist darauf hin, dass die Versammlung elektronisch aufgezeichnet wird; dies erleichtert die Dokumentation. Diskussions- teilnehmer werden gebeten, die bereitstehenden Mikrofone zu benützen. Einwände gegen die Aufzeichnung werden nicht erhoben. Als Stimmzählerinnen werden Philipp Helbling (Block 1, Stimmzettelfarbe rosa), Heidi Borer (Block 2, Farbe gelb), Faye Studer (Block 3, Farbe grün) und Laura Ineichen (Block 4, Farbe rot) bestimmt. Alle vier sind Mitglieder des Wahlbüros.

Aufgrund der zeitlichen Nähe war es nicht möglich, das Protokoll der September-Gemeindeversammlung fertigzustellen. Das üblicherweise erste Traktandum – Genehmigung des Protokolls der vorherigen Gemeindeversammlung – entfällt darum heute.

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.

Traktandum 1: Änderung des Parkraumreglements betreffend zeitliche  
Gültigkeit von Parkkarten

24

---

Hanspeter Ryser erläutert die vorgesehene Behandlungsweise des Geschäfts: Orientierung durch den Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindegemission, Eintretensdiskussion, allgemeine Diskussion, Detailberatung, Beschlussfassung. Die Orientierung durch den Gemeinderat übernimmt er selbst.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass Einwohnerparkkarten nur noch alle zwei Jahre ausgestellt werden sollen. Damit soll ein Spareffekt erzielt werden. Denn pro Jahr wurden in der Gemeindeverwaltung etwa 260 Arbeitsstunden dafür aufgewendet. Mit der Zweijährigkeit könnte man diesen Aufwand halbieren und dadurch Kosten sparen sowie die Effizienz steigern. Als das Parkraumreglement vor die Gemeindeversammlung gebracht wurde, ging man davon aus, dass die Parkkarten jährlich ausgestellt werden müssten, damit man den genauen Überblick hat, wer parkberechtigt ist und wer nicht. Es hat sich inzwischen herausgestellt, dass dies nicht erforderlich ist. Da aber das Intervall im Parkraumreglement festgelegt ist, kann der Gemeinderat die Umstellung auf Zweijährigkeit nicht selbst herbeiführen. Hierzu muss man die Kompetenz in die Parkraumverordnung verlagern. Dies würde auch eine schnellere Reaktion auf sich verändernde Bedürfnisse und Voraussetzungen ermöglichen.

Demnach soll § 5 Absatz 5 des Parkraumreglements wie folgt geändert werden:

## Die Änderungen



### § 5 Absatz 5 des Parkraumreglements

#### bisher

Parkkarten nach Absatz 1 bis 3 werden nur für einen Monat oder für ein Jahr ausgegeben.

#### neu

Die zeitliche Gültigkeit der Parkkarten wird in der Parkraumverordnung geregelt.

Es handelt sich um eine kleine formale Änderung. Aber da das Parkraumreglement von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, kann nur sie es ändern.

Felix Lopez teilt mit, dass sich die Gemeindekommission (GK) am 17. August mit der Vorlage befasst hat; Gemeindepräsident Hanspeter Ryser hat sie vorgestellt. Die GK war einstimmig der Meinung, dass sowohl die Ausdehnung der Gültigkeitsdauer auf zwei Jahre als auch die damit verbundene Konsequenz, nämlich die Gültigkeitsdauer in der Parkraumverordnung zu regeln anstatt im Parkraumreglement, sinnvoll ist. Die GK empfiehlt der Gemeindeversammlung die Vorlage einstimmig zur Annahme.

Das Eintreten ist nicht bestritten. Hanspeter Ryser stellt fest, dass das Eintreten stillschweigend beschlossen ist.

Es gibt keine Wortbegehren.

ABSTIMMUNG

Einstimmig wird beschlossen:

**://: DER ÄNDERUNG VON § 5 ABSATZ 5 DES PARKRAUMREG-  
LEMENTS BETREFFEND ZEITLICHE GÜLTIGKEIT VON PARK-  
KARTEN WIRD ZUGESTIMMT.**

---

Hanspeter Ryser erläutert die vorgesehene Behandlungsweise des Geschäfts: Orientierung durch den Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindegemission, Eintretensdiskussion, allgemeine Diskussion, Detailberatung, Beschlussfassung. Die Orientierung durch den Gemeinderat erfolgt durch Rita Schaffter und Christian Pestalozzi.

Rita Schaffter, Gemeinderätin, nimmt zur Idee und den Grundlagen des Betreuten Wohnens Stellung, die in ihrer Abteilung sowie im Stiftungsrat des Alters- und Pflegeheim (APH) Dreilinden entstanden sind.

## Ausgangssituation



Der graue Riegel in der obigen Grafik stellt das APH Dreilinden dar. Vor einigen Jahren stand die untere der beiden grün eingefärbten Parzellen zum Verkauf. Der Stiftungsrat des Dreilinden fand, dies sei eine gute Lage, um in der Nähe des APH Betreutes Wohnen anzubieten. Es gab diverse Gespräche. Der Stiftungsrat sah dann aber davon ab, die Parzelle zu kaufen, da sie in einem Bietverfahren veräussert wurde. Man nahm dann aber mit der Käuferschaft Kontakt auf und diese war sehr interessiert, sich mit der Realisierung eines Angebots von Betreutem Wohnen an dieser Stelle zu befassen. In den weiteren Diskussionen kam man zum Schluss, dass mehr Fläche zur Verfügung stehen müsste. Der Stiftungsrat beschloss daher, die nordöstliche Ecke des Landes, auf dem das APH steht – in der Grafik das

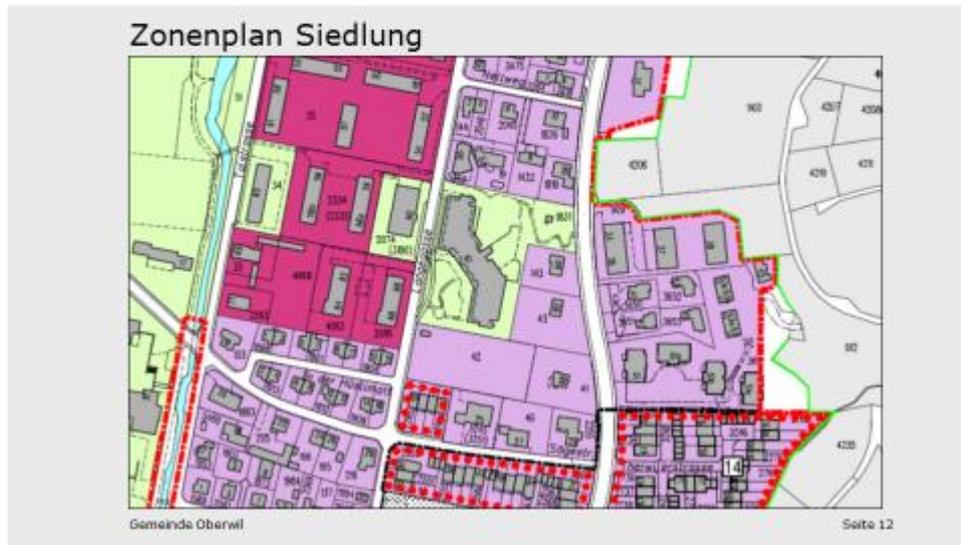
obere der beiden grün eingefärbten Grundstücke – abzutrennen und der Käuferschaft der anderen Parzelle zu verkaufen unter der Bedingung, dass dort Betreutes Wohnen angeboten wird.

Bezüglich der Nutzung wurden folgende Eckpunkte vorgesehen: Es sollen etwa 24 hindernisfrei gebaute Mietwohnungen für Betreutes Wohnen entstehen. Damit gekoppelt wäre ein vom APH Dreilinden zur Verfügung gestelltes Pflichtgrundangebot, welches die Mieter kostenpflichtig in Anspruch nehmen müssten, bestehend aus einem 24-Stunden-Notruf beziehungsweise -Bereitschaftsdienst sowie der Möglichkeit zur Teilnahme an Veranstaltungen und Aktivierungsprogrammen im «Dreilinden». Zusätzlich wird es eine Liste von Wahlangeboten des «Dreilinden» geben, die die Bewohner der Mietwohnungen fakultativ gegen separate Bezahlung in Anspruch nehmen können, vom Mahlzeitendienst über Wäscheservice und Reinigungsdienst, technische Dienstleistungen durch die Abwarte bis zu Botengängen oder Begleitservice. Die Idee ist, zusammengefasst, die, dass ältere Menschen dort wohnen können, durch die Nähe zum APH Zugriff auf einen schnell verfügbaren Notfalldienst haben und fakultative, weitere Dienstleistungen in Anspruch nehmen können. Pflegeleistungen würden von ambulanten Anbietern nach Wahl der Mieter bezogen werden.

Der Gemeinderat ist sehr daran interessiert, dass dieses Projekt zustande kommt, denn Betreutes Wohnen ist etwas, das am Kommen ist. Die Menschen werden alle älter, bleiben länger gesund, werden später heimpflegebedürftig, und grundsätzlich geht man sowieso nicht so gern in ein Heim. Darum will man die ambulanten, im Vorfeld der stationären Heimaufnahme liegenden Angebote stärken. Eines davon ist das Betreute Wohnen, bei dem man noch selbständig wohnt, aber Leistungen einkaufen kann für die Dinge, die man nicht mehr selbst erledigen kann. Ein zweiter Grund, warum der Gemeinderat an der Realisierung des Projekts interessiert ist, ist der, dass der Kanton ein neues Altersbetreuungs- und Pflegegesetz auf den Weg bringt. Es ist derzeit in der Vernehmlassung. Darin ist die ganze Versorgungskette abgebildet vom niederschweligen ambulanten Angebot bis hin zum stationären Platz im Heim. Explizit erwähnt ist dabei auch das Betreute Wohnen. Im Moment steht im Gesetzesentwurf: «Die Gemeinden fördern das Betreute Wohnen.» Ob das so bleibt, oder ob es eventuell zu einer Verpflichtung wird, das weiss man noch nicht. Aber sicher ist es das Ziel, dass die Gemeinden Betreutes Wohnen anbieten sollen. Das vorliegende Projekt wäre zumindest einmal ein Anfang. So viel zum Thema Be-

treutes Wohnen als solches. Damit es realisiert werden kann, braucht es einen Quartierplan. Darüber informiert nun Gemeinderat Christian Pestalozzi.

## Planungsrechtliche Grundlagen



Christian Pestalozzi, Gemeinderat erläutert zuerst die planungsrechtlichen Grundlagen. Wieso braucht es hier überhaupt einen Quartierplan? Zum einen liegt ein Teil der zukünftigen Überbauung in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen, das ist auf obiger Grafik die hellgrüne Fläche in der Mitte. Einen Teil dieser Fläche will der Investor dem APH Dreilinden abkaufen. Auf einer solchen Zone für öffentliche Werke und Anlagen kann ein Privater ohne Quartierplan nicht bauen. Zweitens könnte man mit zwei solitären Gebäuden auf zwei separaten Parzellen viel zu wenige Wohnungen erstellen, um das Betreute Wohnen sinnvoll und wirtschaftlich anzubieten.

Auf der nachstehenden Grafik ist ersichtlich, wie das geplante Gebäude von der Kubatur her aussehen könnte.

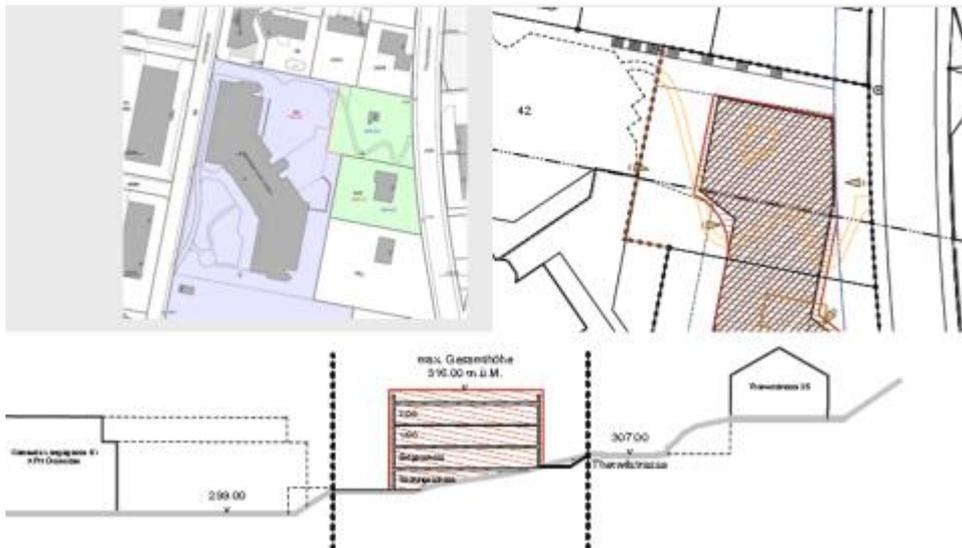
## Bebauungskonzept



Der Z-förmige Bau lehnt sich an die verwinkelte Form des APH Dreilinden an. In einem ersten Entwurf hatten die Architekten oben noch ein Attikageschoss vorgesehen. Die kantonale Arealbaukommission, die solche Entwürfe für Quartierpläne vorgängig prüft, hat das aber abgelehnt. Im Übrigen hat sie den Bau als gut befunden, insbesondere hat sie die Form und Grösse als angemessen für diesen Standort beurteilt.

Die relevanten Parameter für das Mass der Nutzung sind die folgenden: Es wird ein Baufeld definiert, das die maximal bebaubare Fläche festlegt. Im Weiteren wird die zulässige Geschossfläche mit 2'225 Quadratmeter festgelegt, die sich in diesem Fall auf drei Geschosse und ein Sockelgeschoss verteilen. Wenn man keinen Quartierplan machen würde, sondern das Gebäude nach Regelbauweise, also nach den gültigen Zonenvorschriften bebauen würde, dann könnten hier rund 1'500 Quadratmeter Geschossfläche realisiert werden, also rund ein Drittel weniger als mit dem Quartierplan. Sodann wird im Quartierplan die maximale Gebäudehöhe verbindlich festgelegt.

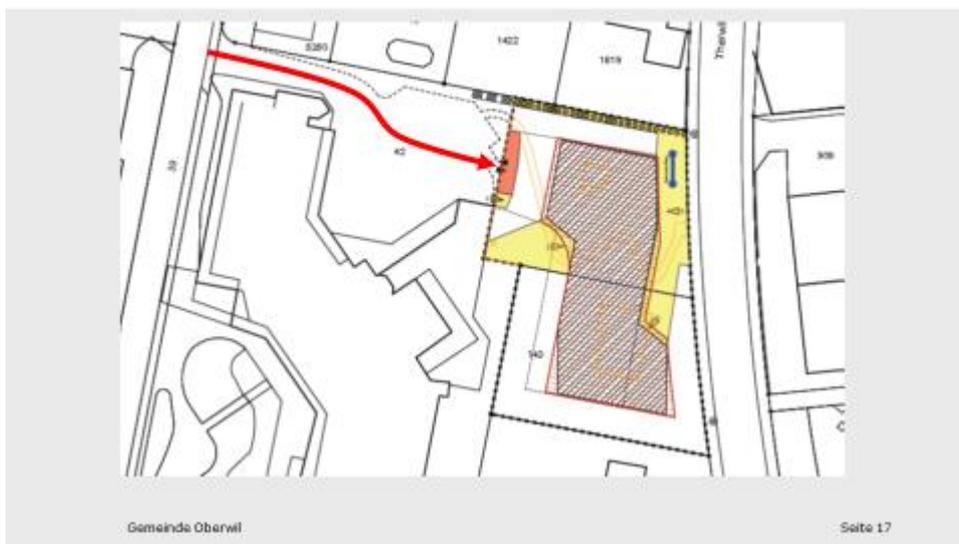
### Teilplan A: Bebauung + Profile



Auf der vorstehenden Grafik sieht man oben links die Gesamtsituation mit dem bestehenden Dreilinden-Gebäude. Das neue Gebäude käme auf die hellgrün eingefärbte Fläche zu stehen. Das Baufeld ist oben rechts mit der roten Linie gekennzeichnet. Im unteren Teil der Grafik ist die definierte Gebäudehöhe dargestellt. Man erkennt in der Querschnittsdarstellung, wie die verschiedenen Gebäudehöhen dem Geländeverlauf folgen.

Die Haupteinschliessung des zukünftigen neuen Gebäudes erfolgt von der Langegasse her, wie auf der nachstehenden Grafik dargestellt.

### Teilplan B: Erschliessung + Parkierung



Eine Erschliessung von der Therwilerstrasse her würde einerseits vom Kanton nicht bewilligt, andererseits wäre es auch von der Topografie her sehr schwer zu realisieren. Hingegen sind von der Therwilerstrasse her Zugänge für Personen vorgesehen. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Kantons. Angesichts der speziellen Nutzung für Betreutes Wohnen sind aber Ausnahmen möglich: Anstatt für jede Wohnung einen Parkplatz zu erstellen, ist vorgesehen, dass für drei Wohnungen zwei Parkplätze angelegt werden. Die Anzahl Besucherparkplätze wird hingegen nicht reduziert. Und selbstverständlich wird eine angemessene Anzahl an Behindertenparkplätzen vorgesehen. Die rote Linie auf der obigen Grafik markiert die Zufahrt von der Langedasse her in die geplante Einstellhalle. Auch zu Fuss kann man über diesen Platz in das Gebäude gelangen. Man kommt in die Tiefgarage, von wo aus es Lifte in die Wohnungen hat. Heute führt über das Gelände ein Fussweg zwischen Langedasse und Therwilerstrasse; für ihn wird ein Ersatz entlang der Parzellengrenze geschaffen.

Auch die Umgebungsgestaltung ist in dem Quartierplan reglementiert. Das Flachdach muss begrünt werden, und für die Bepflanzung der Umgebung müssen einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Der gesamte Aussenraum ist als Gemeinschaftsbereich für alle Bewohnerinnen und Bewohner angelegt; es gibt also keine privaten Sitzplätze oder Gärten.

Für die Wärmeerzeugung soll das Gebäude an den Wärmeverbund Oberwil/Therwil angeschlossen werden. Das ist in diesem Fall sehr sinnvoll, weil bereits das APH Dreilinden dort angeschlossen ist. Im Weiteren muss der Investor ein Energiekonzept mit geringem Energiebedarf und Einsatz erneuerbarer Energie vorlegen, er muss Container für Abfall, Bioabfall und Altpapier bereitstellen und er muss die erforderlichen Schallschutzmassnahmen umsetzen.

Die Erarbeitung eines solchen Quartierplans erfolgt nach einem streng reglementierten Verfahren, das nachstehend tabellarisch aufgezeigt ist.

## Planungsablauf



Planungsschritt	Datum
Präsentation Bau-, Planungs- und Verkehrskommission	Erstmals am 27.02.2014
Präsentation kantonale Arealbaukommission	08.05.2014 und 25.09.2015
Öffentliche Mitwirkung	04.02. bis 11.03.2016
Kantonale Vorprüfung	08.02. bis 19.05.2016
Bereinigen der Quartierplanvorschriften	Juli / August 2016
Beschlussfassung durch den Gemeinderat	29.08.2016
Gemeindeversammlung	27.10.2016

Gemeinde Oberwil Seite 20

Im Zuge der öffentlichen Mitwirkung wurden fünf Eingaben zu unterschiedlichen Themen eingereicht.

Ein Quartierplan ist immer ein Geben und Nehmen. Der Mehrnutzen, der mit einem Quartierplan erreicht werden kann, muss für beide Seiten ausgewogen sein. Der Investor bekommt mit dem Quartierplan die Möglichkeit, das Grundstück besser zu nutzen. Einen Anteil dieses Mehrnutzens bezahlt der Investor der Gemeinde in Form eines Infrastrukturbeitrages. Bei diesem Quartierplan besteht der grosse Nutzen für die Gemeinde insbesondere in dem Angebot von Betreutem Wohnen, das, wie Gemeinderätin Schaffter ausgeführt hat, einem grossen Bedürfnis in der Bevölkerung entspricht. Im Weiteren ist es dem Gemeinderat wichtig, dass der öffentliche Fussweg bestehen bleiben kann, dass die Gemeinde auf die Fassaden- und Umgebungsgestaltung Einfluss nehmen kann und dass das Areal durch das Zusammenlegen der beiden Parzellen besser genutzt werden kann.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung darum, dem Quartierplan «Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen» bestehend aus dem Quartierplanreglement sowie den Teilplänen A, B und C, zuzustimmen.

Felix Lopez führt aus, dass die Gemeindekommission das Geschäft in ihrer Sitzung vom 21. September 2016 beraten hat. Sie hat die Art und das Mass der Nutzung des Quartierplanareals eingehend diskutiert und kritisch hinterfragt. Zu Diskussionen Anlass gaben die Erschliessung und Parkierung (§ 8 des Quartierplans), namentlich die Zulässigkeit der Vermietung der unterirdischen Parkplätze an Dritte. Ein Kommissionsmitglied hat einen Antrag auf Abänderung des § 8 Abs. 4 wie folgt gestellt:

«Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an das APH Dreilinden ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft gedeckt sind. Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an weitere Dritte ist nicht zulässig. Die Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet oder individuell zugeordnet werden.»

Dieser Antrag wurde in der Kommission mit 4 Ja bei 7 Nein und 1 Enthaltung abgelehnt. Dann wurde ein weiterer Antrag eines Kommissionsmitglieds zu § 8 Abs. 4 wie folgt formuliert:

«Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft und des APH Dreilinden gedeckt sind. Die Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet oder individuell zugeordnet werden.»

Auch dieser Antrag wurde mit 5 Ja zu 6 Nein bei 1 Enthaltung abgelehnt. Im Anschluss daran hat die Gemeindekommission den Antrag auf Zustimmung zum Quartierplan «Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen» bestehend aus dem Quartierplanreglement sowie den Teilplänen A, B und C einstimmig gutgeheissen, und sie empfiehlt dies darum auch der Gemeindeversammlung.

Claude Scheidegger formuliert den Minderheitsantrag aus der Gemeindekommission, was dann möglich ist, wenn das Anliegen in der Gemeindekommission keine Mehrheit findet, aber mindestens drei Personen dafür sind. Im vorliegenden Fall stehen vier Kommissionsmitglieder hinter dem Antrag. Diese begrüssen selbstverständlich im Grundsatz das Projekt, sie anerkennen auch die Bemühungen des Gemeinderates und des Investors bei der Vorbereitung des Projekts. Es geht hier also nur um einen Einzelaspekt, den man mit dem Titel «Keine öffentliche Einstellhalle hinter dem Altersheim» überschreiben könnte. Im Quartierplan, wie er vorgesehen ist,

gibt der Gemeinderat dem Investor die Möglichkeit, die Parkplätze zu reduzieren. Das ist auch ein Wunsch des Gemeinderates. Aber es ist keine Verpflichtung des Investors; diesbezüglich ist nicht die ganze Wahrheit aufgezeigt worden. Der Investor kann durchaus für alle Wohneinheiten das Maximum an Einstellplätzen ausschöpfen. Das könnten – Irrtum des Votanten vorbehalten – 1.3 Plätze pro Wohneinheit sein. Der Investor ist nicht verpflichtet, einen Antrag auf Reduktion der Anzahl Einstellplätze zu stellen, wie man es vernünftigerweise bei solch einem Projekt erwarten würde. Es ist explizit vorgesehen – auch das wurde noch nicht gesagt – dass überzählige Einstellplätze an externe Dritte vermietet werden können, sofern sie nicht durch Bewohner beansprucht werden. Das führt zu Mehrverkehr zum Altersheim, um das Altersheim und hinter das Altersheim. Das ist unerwünscht für die dort Anwohnenden nicht nur im Altersheim, sondern im ganzen Quartier. Man ist auch dem Quartier gegenüber verpflichtet. Man weiss, dass in der Talsohle die Verkehrsüberlastung ein Dauerthema ist. Hier kann man für einmal ein Zeichen setzen und selber dafür sorgen, dass es nicht zusätzliche Anreize für Mehrverkehr gibt. Für einmal geht es nicht um den Regionalverkehr, zu dem man schulterzuckend sagen muss, es handle sich um eine kantonale Problematik und man könne nichts tun. Selbstverständlich wird es eine gewisse Anzahl an Einstellplätzen geben und die werden auch bleiben, zusammen mit Behindertenparkplätzen, genügend Raum für Elektromobile, Kinderwägen, Velos etc. Vom Minderheitsantrag gar nicht berührt werden Besucherparkplätze für Familienangehörige und Spitex. In der Diskussion in der Gemeindekommission kam das Anliegen, das Altersheim könnte Bedarf an Einstellplätzen haben, zum Beispiel für den Ausflugsbus. Aus diesem Grund sieht der Minderheitsantrag für das Altersheim Dreilinden eine Ausnahme vor. Das «Dreilinden» soll Einstellplätze mieten können, sofern freie Plätze zur Verfügung stehen. Mit dem Minderheitsantrag soll der Investor motiviert werden, dass er schon bei der Planung weniger Einstellplätze vorsieht und einen entsprechenden Antrag an den Gemeinderat stellt. Der Gemeinderat würde, wie gehört, einen solchen Antrag unterstützen. Und das Ganze hätte auch grosse Chancen beim Kanton, der ganz explizit weniger Einstellplätze bei Alterssiedlungen vorsieht. Auf der nachstehenden Folie ist der Minderheitsantrag schriftlich wiedergegeben. Der Votant bittet, dem Minderheitsantrag zuzustimmen. Wenn man das nicht tut, werden in dieser Einstellhalle Plätze an Externe vermietet.

## §8 Erschliessung und Parkierung



### **Minderheitsantrag GK zu Abs. 4:**

Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze **an das APH Dreilinden ist zulässig**, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft gedeckt sind. **Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an weitere Dritte ist nicht zulässig.**

### **Text Gemeinderat:**

Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze **an Dritte ist zulässig**, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft gedeckt sind.

Gemeinde Oberwil

Seite 23

### *Eintreten*

Es gibt keine Wortbegehren. Hanspeter Ryser stellt fest, dass das Eintreten somit stillschweigend beschlossen ist.

### *Diskussion*

Andreas Eugster gratuliert und dankt dem Gemeinderat für das tolle Projekt, zu dem er den Anstoss gibt. Es ist gut, dass Betreutes Wohnen im Alter auch in Oberwil eine Chance hat, realisiert zu werden. Der Votant wird beantragen, dem Projekt zuzustimmen. Er möchte aber beliebt machen, den Minderheitsantrag von Claude Scheidegger abzulehnen. Dieser würde zu einer unnötigen Einschränkung der Freiheit und der Möglichkeiten des Investors führen. Man soll nicht jetzt schon zum Voraus eine solche Einschränkung machen. Wenn der Investor das Gefühl hat, er könne diese Parkplätze nicht vermieten, oder es sei kein Bedarf vorhanden, dann wird er sie nicht bauen. Eine solche Einschränkung beeinträchtigt auch die Attraktivität des Projekts für den Investor.

[Zwischenruf aus der Versammlung: «Sie wohnen ja auch nicht dort!»]

Der Votant formuliert einen Antrag, der in die andere Richtung geht: § 8 Abs. 3 Satz 2 des Quartierplanreglements lautet jetzt: «Der Gemeinderat stützt jedoch Anträge zur Reduktion der Stammplätze für den ‹Wohnen im Alter› (Ausnahmeantrag) im Sinne von § 70 Abs. 2 sowie Anhang 11/1

RBV.» Dies möchte der Votant nicht. Der Gemeinderat sollte im Gegenteil verpflichtet werden, keinen solchen Antrag zu stellen. Die Parkplätze sollen in der Anzahl gebaut werden können, wie es das Planungs- und Baugesetz vorsieht. Der Antrag geht also dahin, dass der Gemeinderat nicht beim Kanton beantragt, die Reduktion von Bewohnerparkplätzen schon zum Voraus vorzunehmen.

Martin Leidreiter hat ein grosses Fragezeichen: «der Investor». Gibt es da einen Namen? Ist das eine Gesellschaft? Oder ein Hedge Fonds? Oder eine Privatperson?

Christian Pestalozzi, Gemeinderat teilt mit, der Investor sei die Familie Putrino, die einen Handwerksbetrieb hat. Handwerker können rechnen, ob sich etwas finanziell lohnt oder nicht. Man muss daher keine Angst haben, dass der Investor das gesetzlich vorgegebene Mass an Parkplätzen unbedingt ausreizen will. Er ist an den Gemeinderat herangetreten mit der Frage, ob eine Reduktion möglich sei. Es ist ja so, dass es an dieser Hanglage sehr schnell sehr teuer wird, wenn man in der Tiefgarage mehr Parkplätze bauen will. Andererseits steht zwar jetzt im Reglementsentwurf, dass der Gemeinderat eine Reduktion der Anzahl Parkplätze grundsätzlich stützt. Letztlich liegt es aber in der Kompetenz des Gemeinderates, ob er einen Bauherrn darin unterstützen will oder nicht, und die Entscheidung liegt beim Kanton.

Guy Mayer meldet sich als Mitglied des Stiftungsrats Dreilinden, der über das Projekt nicht erst seit drei, sondern seit mehr als fünf Jahren diskutiert. Man hat da eine Chance gesehen, um ein Angebot an Betreutem Wohnen hinzubekommen. In langen Verhandlungen über sehr viele Punkte ist man nun zu dieser Lösung gekommen, und es lässt sich sagen: Das Parkplatzproblem war wirklich sehr sekundär in diesen Diskussionen. Es erstaunt den Votanten daher, dass man für diesen Punkt jetzt in der Gemeindeversammlung so viel Zeit verliert. Es gibt viel anderes, was viel wichtiger ist. Er muss auch lachen, wenn gefragt wird, ob da auch für Kinderwagen noch ein Plätzchen ist. Tatsache ist, dass das APH Dreilinden zu wenige eigene Parkplätze hat. Es sind ja nicht nur Bewohner, die Parkplätze brauchen, im Gegenteil, sie brauchen meistens keinen. Aber das Personal braucht welche, und jetzt ist es doch so, dass Parkplätze irgendwo auf der Strasse benützt werden. In diesem Sinne besteht durchaus ein gewisser Bedarf seitens des APH, Parkplätze in der neuen Tiefgarage benutzen zu dürfen.

Aber man rechnet nicht damit, dass man viele Plätze herausholen kann; denn sie zu bauen wird dort sehr teuer sein. Der Votant bittet die Versammlung, das Projekt zu unterstützen. Es ist an der Zeit, dass man das vorwärts bringt. Die Firma Putrino wartet seit fünf Jahren darauf, dass sie bauen kann, und sie hätte schon längstens gebaut. Wenn es jetzt noch lange dauert, dann weiss man nicht, ob es ihnen nicht aushängt.

Paul Hofer betont, dass er für Betreutes Wohnen ist. Das ist ein sinnvolles Konzept. Trotzdem hat er eine zentrale Frage. Er hört immer nur von Plänen und würde gerne wissen, wie weit man schon ist mit konkreten Verträgen, die eventuell schon so weit wären, dass man grundsätzlich schon morgen alle Vertragsparteien in ein Zimmer rufen und unterschreiben lassen könnte. Der Grund, weshalb der Votant diese Frage stellte, ist, dass bei Plänen doch immer noch relativ viel Spielraum besteht. Er möchte wissen, wie eng der Gemeinderat bei dem, was er heute präsentiert hat, bereits gebunden ist.

Tony Amantea meldet sich als unmittelbarer Nachbar des APH Dreilinden. Er hat jetzt zum ersten Mal gehört, dass die Herrschaften seit fünf Jahren planen. Vor einigen Jahren ist das APH völlig umgebaut worden, und er fragt sich, ob man Betreutes Wohnen nicht schon damals hätte integrieren können. Dann wäre man heute schon einige Schritte weiter und man könnte Geld sparen. Der Votant möchte gern verstehen, ob es irgendeine Statistik gibt, die zeigt, dass die hier geplanten 24 Wohnungen die richtige Anzahl oder nicht etwas zu viele oder zu wenige sind. Weiss man, wie sich das Betreute Wohnen entwickeln wird? Zum Zweiten versteht er nicht, wieso man fünf Jahre lang diskutiert, obwohl man damals beim Umbau alles auf einmal hätte erledigen können.

Claudio Nohara hat eine ganze Reihe Fragen. Als erstes geht es ihm um Erschliessung und Parkieren. Die Längegasse, durch die die Erschliessung erfolgen soll, ist ein Schulweg. Die Trottoirs sind, wenn überhaupt vorhanden, schmal und oft in einem schlechten Zustand, und wegen der zahlreichen Einfahrten gibt es ein ständiges Auf und Ab. Das führt dazu, dass viele Leute auf der Strasse gehen, vor allem Betagte mit dem Rollator. Bei dieser Sachlage findet es der Votant kurzsichtig, wenn man auf diese Strasse Mehrverkehr bringt. Für ihn stellt sich die Frage, warum man diese Überbauung nicht gleich autofrei plant. Eine Busstation liegt direkt vor der Haustüre. Wenn sich ältere Menschen in die Obhut von Betreutem Wohnen

begeben, fahren sie normalerweise nicht mehr Auto. Dem wird zwar Rechnung getragen, indem man Antrag auf Reduktion der Parkplatzzahl stellen kann. Aber wer stellt diesen Antrag? Kann das jeder tun oder nur der Bauherr? Es sind elf Besucherparkplätze geplant, was für 24 Wohnungen leicht überdotiert ist. Sie dürfen fremdvermietet werden, Mit anderen Worten, ob Bedarf besteht, ist eigentlich unbekannt. Aus diesem Grund stellt der Votant folgenden

*Antrag:* Der Quartierplan «Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen» ist autofrei auszuführen. Die Zufahrt ist erlaubt zum Ein- und Aussteigen, für Taxis, Behindertenfahrzeuge und Zügelfahrzeuge.

*Begründung:* Die Langegasse ist nicht geeignet, um den Mehrverkehr aufzunehmen, umso mehr, als vorne beim Johanneshaus ebenfalls eine Bebauung entsteht mit drei Mehrfamilienhäusern, deren Verkehr ebenfalls über diesen Schulweg abgeführt wird. Zweitens: Oberwil ist Energiestadt. Das nächste Audit steht an. Solche Massnahmen unterstützen den Erhalt des Labels und den Ruf der Gemeinde als attraktives Dorf. Die Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs liegt unmittelbar vor der Haustüre. Den Fahrplan könnte man durchaus noch ein wenig ausbauen, dann ist ein Bedarf an Parkplätzen gar nicht mehr gegeben. Ausserdem könnte der Bauherr eine Menge Geld sparen, wenn er diese Einstellhalle nicht auch noch ausheben und den Aushub abführen und deponieren müsste.

Eine weitere Frage: Ist für das zum Verkauf stehende Land schon ein Preis festgeschrieben? Weiss man, was es der Gemeinde bringen wird?

Rita Schaffter hat erwähnt, dass die künftigen Bewohner ein Grundangebot übernehmen müssen. Was ist, wenn der Bedarf für dieses Grundangebot gar nicht da ist? Können dann die Wohnungen fremdvermietet werden, wenn sie leer stehen? Was geschieht, wenn eine Familie kommt, die das Grundangebot zwar bezieht, aber nicht braucht, weil die Leute noch jung und rüstig sind, und wenn dann jemand kommt, der das Grundangebot benötigen würde – wird dann der Familie gekündigt? Ist das rechtlich überhaupt zulässig? Wie werden die Bewohner betreut? Es wurde gesagt, im Notfall kommt Personal vom APH Dreilinden. Dem Votanten ist aber bekannt, dass bereits heute Bewohner des APH bis zu einer Stunde auf Hilfe warten müssen. Wie soll das künftig gewährleistet werden? Werden mehr Leute eingestellt?

Zum Quartierplan: Die Geschossfläche soll laut Christian Pestalozzi 2'225 Quadratmeter betragen. Nach den Plänen, die im Mitwirkungsverfahren auflagen, waren es 2'899 Quadratmeter, also 25 Prozent mehr. Im Mitwirkungsbericht heisst es, die Zahl komme aus dem Richtkonzept und könne darum «leicht höher» sein. Man müsste also über den Begriff «leicht» diskutieren. Wenn jemand im Strassenverkehr nach Abzug der Toleranz um 25% zu schnell fährt, dann gibt das eine ziemlich empfindliche Busse. Frage: Man sieht zwischen den Plänen aus dem Mitwirkungsverfahren und den heute vorliegenden keinerlei Unterschied, aber es sind irgendwie 600 Quadratmeter verschwunden. Wo sind sie hingekommen?

Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes: Es ist erwiesen, dass ältere Menschen zur Vereinsamung neigen und darum unbedingt Begegnungszonen brauchen. Im Mitwirkungsverfahren wurde dies ebenfalls gefordert. Im Mitwirkungsbericht aber wird lapidar gesagt, dass dafür der gemeinsame Aussenraum zur Verfügung stehe und generell kein Bedarf an Begegnungszonen erwiesen sei. Der Votant findet dies einen Affront. Wenn er sich den Teilplan C anschaut, gibt es einen Geländestreifen von rund 3 Metern Breite rings um das Haus. Auf der Seite der Therwilerstrasse und im Norden wird sich wahrscheinlich niemand länger als nötig aufhalten wollen. Auf den beiden anderen Seiten hat man einerseits den Hinterhof des Altersheims, zum anderen die Südseite, die aber Hanglage ist. Eine vernünftige Begegnungszone gibt es also nicht. Dann gibt es ja auch noch den Winter, in dem man sich tendenziell gerne in der warmen Stube aufhält und sicher keine Zeit auf dem unattraktiven Geländestreifen mit Blick auf einen Parkplatz verbringt. Wenn der Mitwirkungsbericht den Bedarf an einer Begegnungszone so explizit verneint, stellt sich für den Votanten doch die Frage, ob nicht eine andere Zielgruppe angesprochen wird, nämlich jüngere, gut verdienende Singles und Ehepaare, die ihre sozialen Kontakte zwar im Pub und an Partys und in sozialen Medien haben, aber sicher nicht auf der Südseite dieses Gebäudes. Wie verhält es sich damit? Der Votant stellt daher den

*Antrag:* Es sind im Gebäudeinneren einer bis zwei grosse helle Gemeinschaftsräume vorzusehen, eventuell mit Küchenzeile für gemeinsames Kochen.

Ver- und Entsorgung: Das Gebäude soll an den Wärmeverbund WOT angeschlossen werden, im Übrigen soll das Dach begrünt werden. Der Votant findet, die Gemeinde sollte etwas mutiger sein und mehr fordern. Auf dem Dach sollte statt einer Begrünung eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen werden, die zur Stromerzeugung dient. Der Strom einer solchen Anlage könnte direkt im Haus verbraucht und von den Bewohnern genutzt werden. Die Dachfläche dürfte ausreichen, um den gesamten Strombedarf dieses Gebäudes abzudecken. In dieser Grössenordnung kostet der Strom vom Dach 10 bis 13 Rappen/kWh, aus der Steckdose jedoch etwa 23. Amortisiert wäre eine solche Anlage in etwa 10 bis 15 Jahren bei einer Lebensdauer von mindestens 30 Jahren. Der Bauherr könnte den Bewohnerinnen und Bewohnern den so erzeugten Strom zu einem leicht günstigeren Tarif verkaufen, und alle hätten gewonnen. Und um das zu wiederholen: Oberwil ist Energiestadt und könnte auch so wieder punkten beim nächsten Audit und sich als fortschrittliche Gemeinde präsentieren. Daher der nächste

*Antrag:* Auf dem Dach der Überbauung ist eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung vorzusehen.

In Punkt 5 der Einladung zur Gemeindeversammlung wird das Projekt gewürdigt. Der Votant will es ebenfalls würdigen; denn auch er braucht vielleicht in absehbarer Zeit Betreutes Wohnen. Er hat sich quer durch die Schweiz danach umgeschaut, was für Wohnungen angeboten werden. Meistens liegen sie zwischen 40 und 60 Quadratmetern. Ganz selten sind es 80 oder mehr. Die Mietzinsen liegen bei 1'890 Franken für eine 2 ½-Zimmer-Wohnung mit 58 Quadratmetern oder 2'500 Franken für eine 3 ½-Zimmer-Wohnung mit 85 Quadratmetern. Die Beispiele liegen in Münchenstein. Im vorliegenden Quartierplan sind vier Wohnungen zwischen 60 und 70 Quadratmetern vorgesehen, elf Wohnungen haben rund 80 Quadratmeter und neun Wohnungen sind grösser, teilweise über 100 Quadratmeter, also durchschnittlich doppelt so gross wie in der Restschweiz. Wenn der Votant sich einmal aufs Altenteil zurückzieht, möchte er keine so grosse Wohnung mehr pflegen, und er stellt sich vor, dass Leute, die sich solche Wohnungen leisten können, lieber in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben und eine Haushaltshilfe haben und von Zeit zu Zeit einen Gärtner beauftragen, statt sich in dieser wenig bevorzugten Wohnlage zwischen Therwilerstrasse und dem Hinterhof des Dreilinden niederzulassen. Der Votant fragt sich also, ob der Bedarf für so grosse betreute Wohnungen überhaupt gegeben ist. Gibt es eine Warteliste? Ist das abgeklärt worden?

Als der Wasen geschleift und durch die heutigen Neubauten ersetzt wurde, die zum Teil immer noch leer stehen, sagte die damalige Gemeindepräsidentin, sie werde sich dafür einsetzen, dass es wieder günstigeren Wohnraum gibt. Wenn man sich jetzt aber das anschaut und mit den genannten Mieten in Beziehung setzt, dann kann das alles andere als günstig sein. Warum haben die Gemeinde und die zuständige Kommission nicht entsprechende Forderungen gestellt oder Vorgaben gemacht?

Damit zum nächsten Punkt: Im Planungsbericht wird unter «Ziele» festgehalten, dass sich die Überbauung gut in die Umgebung einfügen soll. Der Votant und seine Familie wohnen ungefähr in der Mitte des Nellwegs. Der Parterreboden liegt genau auf 301 Meter. Die Oberkante des Neubaus wird, wie man vorhin sah, auf 316 Meter liegen, das Gebäude ist 15 Meter hoch. Das neue Gebäude überragt das Haus des Votanten sicherlich um 10 Meter. Das kann doch keine «gute Einpassung in die Umgebung» sein, umso mehr, als dieser Monolith das Einfamilienhausquartier, das seitlich und nördlich davon besteht, endgültig in zwei Teile teilt. Auf dem präsentierten Modellfoto konnte man das nicht erkennen. Wenn jetzt aber diese Wohnungen auf ein vernünftiges Mass reduziert würden, könnte man bei gleicher Wohnungsanzahl ein Stockwerk einsparen, was dem Quartierplan sicher nicht schaden würde. Ausserdem wären die Mieten für die einzelnen Einheiten moderater. Und verdichtetes Bauen bedeutet ja nicht nur erhöhte Ausnützung des Bodens, sondern ebenso eine Reduktion der Wohnflächen. Der Votant stellt seinen letzten

*Antrag:* Die Wohnungen sind auf eine den Bedürfnissen der Betagten angepasste Grösse zu verkleinern und der Baukörper um ein Stockwerk zu reduzieren, umso mehr, als im Planungsbericht, S. 16, letzter Abschnitt, von «mehrheitlich Kleinwohnungen» gesprochen wird.

Im Weiteren hat der Votant noch drei Fragen. Zum Quartierplan-Reglement, § 13 Abs. 3: «Grössere Abweichungen ... dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen». Heisst das, dass es darüber eine neue Gemeindeversammlung geben müsste? Zum Planungsbericht: Auf Seite 7 Mitte ist die «Minimierung der Lärmimmissionen» als ein einzuhaltendes Kriterium angegeben. Gilt das nur für Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung oder gilt das auch für die direkte Nachbarschaft? Man hat ja gesehen, die Entsorgung, Zu- und Abfahrt, soll via Hinterhof des APH Dreilinden erfolgen. Das gibt eine erhebliche Lärmbelastung durch

Lastwagen und Personenwagen. Und zu den Planungsinstrument-Beilagen, Seite 8: Diese Beilagen waren nicht verfügbar. Das Modell war auf der Bauverwaltung nicht einsehbar. Der Votant findet das inakzeptabel. Und zum Schluss: Es sind Verhandlungen zu führen über den Infrastrukturbeitrag (Seite 17, 4.1): Wie ist das gemeint. Sind das die Anschlussgebühren?

Rita Schaffter, Gemeinderätin teilt auf die Frage von Paul Hofer betreffend Verträge mit, dass es einen verkündeten Vorvertrag zwischen dem Stiftungsrat und der Käuferschaft gibt. Darin ist vieles schon geregelt, auch der später zu verkündende Hauptvertrag. Es gibt auch einen Rahmenvertrag zwischen der Stiftung und der Käuferschaft, der vieles regelt. Und es gibt einen Quartierplanvertrag zwischen Gemeinde, Stiftung und Käuferschaft, der pfannenfertig parat liegt und morgen unterschrieben und verkündet werden könnte. In diesen Verträgen ist alles geregelt. Auch ein Vertrag, den die Stiftung braucht, um das obligatorische Grundangebot mit den künftigen Mietern zu regeln, liegt anwaltlich geprüft und pfannenfertig parat.

Zu den von Guy Mayer genannten fünf Jahren ist zu sagen, dass es sich dabei nicht um die Gesamtplanungszeit handelt. Vor fünf Jahren stand die Parzelle zum Verkauf. Es dauerte dann sicher ein Jahr, bis der Verkauf erfolgt war. Geplant hat man nicht fünf Jahre lang, sondern vielleicht seit 2013. Als der Umbau im APH Dreilinden erfolgte, wusste man nicht, dass diese Parzelle zur Diskussion stehen würde. 2013 dann war der Ausbau des APH fertig. Es war also nicht möglich, beides zu koppeln. Man hat im Stiftungsrat zwar diskutiert, ob man auf der nordöstlichen Ecke des APH-Grundstücks etwas in Richtung Betreutes Wohnen bauen könnte, aber man kam dann zu dem Schluss, dass man nicht zwei Bauprojekte gleichzeitig stemmen wollte. – Warum gerade 24 Wohnungen? Das ergibt sich wohl aus der Kubatur des Gebäudes, es war keine Vorgabe. – Zum Landpreis: Das Land gehört der Stiftung, sie ist die Verkäuferin und wäre gegebenenfalls die Adresse für diese Frage. – Ob der Bedarf abgeklärt und ausgewiesen ist, kann Gemeinderätin Schaffter nicht in Zahlen belegen. Sie bewegt sich aber jahraus, jahrein in diesem Themenkreis und weiss von daher, dass überall die Forderung nach Betreutem Wohnen laut wird. Der Bedarf ist ganz offenbar da, davon geht ja auch der Kanton im neuen Gesetz aus. – In den Verträgen ist festgehalten, dass sich das Angebot grundsätzlich an Leute im AHV-Alter richtet oder an jüngere Menschen mit einer Einschränkung. Es ist nicht daran gedacht, dass dort Familien oder Singles oder

Doppelverdienerpaare einziehen sollen. Denkbar ist aber natürlich, dass einzelne Mieter zum Zeitpunkt ihres Einzugs noch keine oder nicht alle Betreuungsleistungen brauchen. Auch ist es möglich, dass Einzelne noch ein Auto mitbringen. Im Übrigen muss ja das Grundangebot obligatorisch bezogen werden, auch wenn man keinen Gebrauch davon macht. Das hat auch den Zweck, Leute abzuhalten, die man in der Wohnanlage gar nicht haben möchte. Betreut werden soll mit Personal aus dem APH Dreilinden. Wenn man sieht, dass Bedarf besteht, wird das bestehende Personal aufgestockt.

Christian Pestalozzi, Gemeinderat findet, viele der vorgebrachten Fragen und Einwände lassen sich unter dem Gesichtspunkt zusammenfassen, dass es bei einem Quartierplan immer um Geben und Nehmen geht. Das ist nicht bei jedem Quartierplan gleich. Er hat aufgezeigt, was der Wert dieses Quartierplans für die Allgemeinheit ist, nämlich vor allem, dass ein Angebot an Betreutem Wohnen geschaffen wird, was sehr wichtig ist. Nun kann man theoretisch dem Investor zusätzlich eine Menge Auflagen machen, aber man muss dabei auf einen Ausgleich zwischen den Interessen der Gemeinde und denen des Investors bedacht sein. Um nochmals auf die Frage der Verträge einzugehen: Ohne das Vorliegen unterschriebener Verträge würde der Regierungsrat den Quartierplan gar nicht genehmigen. – Zum Verkehr: Es ist kein Geheimnis, dass Christian Pestalozzi Sympathien für autofreies Wohnen hat. Je dichter man aufeinander lebt, desto mehr muss man sich fragen, ob man, wie bisher, immer 1.3 Parkplätze pro Wohnung braucht oder nicht. Hier hat man aber eine spezielle Situation. Einerseits kann man bei 24 Wohnungen nicht von einer riesigen Überbauung sprechen, die eine Menge Mehrverkehr erzeugt. Man will hier ja ältere Bewohner haben. Zwar wollen viele Menschen bis ins hohe Alter ein Auto besitzen; aber sie fahren selbstverständlich viel weniger als Berufstätige. Der autofreie Ansatz wäre darum hier nicht angebracht. – Wo sind die 600 Quadratmeter Bruttogeschossfläche verschwunden? Man könnte das im Detail erklären, aber letztlich ist entscheidend, was im Reglement steht, und das sind die 2'250 Quadratmeter. Mehr darf nicht gebaut werden. Es kommt immer darauf an, welche Flächen man dazuzählt und welche nicht; und in den Plänen, die Claudio Nohara gesehen hat, sind vielleicht noch Flächen enthalten, die gar nicht zur Bruttogeschossfläche zählen, die gesetzlich genau definiert ist. Man hat ein Baufeld und eine Höhe. Darüber hinaus darf der Bauherr nicht gehen. – Begegnungszonen: Ob es diese braucht, ist schwierig zu sagen. In diesem Fall ist ja gleich nebenan das

APH Dreilinden, wo es Begegnungszonen hat, die von den Mietern der Anlage jederzeit benutzt werden dürfen. Begegnungsräume im Gebäude selbst sind daher nicht so relevant. – Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach hat man mit dem Investor diskutiert. Auch da geht es wieder um Geben und Nehmen. Der Bauherr ist bereit, seine Dachfläche zur Verfügung zu stellen, wenn ein einschlägiger Investor dort eine Photovoltaikanlage errichten möchte. – Zur Geschosshöhe verweist Christian Pestalozzi auf die betreffende Folie (oben Seite 10). Die Therwilerstrasse liegt auf 307 Meter über Meer, die maximale Gebäudehöhe ist auf 316 Meter über Meer. Das macht eine Differenz von 9 Metern. Das Gebäude liegt etwas tiefer als die Strasse, sodass die hangseitige Fassadenhöhe etwa 10 bis 10.5 Meter beträgt. Wenn der Investor einfach nach bestehendem Zonenreglement bauen würde, dann dürfte diese Fassadenhöhe 9.5 Meter betragen. Das jetzt geplante Gebäude wird also lediglich einen halben bis einen Meter höher als nach gültiger Zonenvorschrift. Darum beantragt der Gemeinderat, den Antrag auf Reduktion des Gebäudes um einen Stock abzulehnen. Man hätte dann gerade noch das EG und das 1. OG, und darin würde man selbst bei reduzierten Wohnungsgrössen nicht genug Wohneinheiten unterbringen, um Betreutes Wohnen wirtschaftlich betreiben zu können. – Abweichungen vom Reglement: In jedem Quartierplanreglement ist geregelt, dass kleine Abweichungen vom Quartierplan durch den Gemeinderat genehmigt werden können. Wenn es um grössere Abweichungen geht, zum Beispiel eine Vergrösserung des Baufeldes, dann geht das nur über eine Quartierplanmutation, die wiederum von der Gemeindeversammlung genehmigt werden muss. – Minimierung der Lärmbelastung: Das betrifft gemäss Lärmschutzgesetz selbstverständlich die Bewohner. – Infrastrukturbeitrag: In der definitiven Fassung des Planungsberichtes steht, dass die Verhandlungen mit dem Investor stattgefunden haben und der Investor sich bereit erklärt hat, diesen Infrastrukturbeitrag zu leisten.

Hanspeter Ryser nimmt Bezug auf die zahlreichen Anträge von Claudio Nohara. Wenn dieser alle seine Anliegen durchgesetzt haben will, müsste er eigentlich eine Rückweisung beantragen. Denn wenn alle seine Anträge erfolgreich wäre, dann könnte der Bau so nicht durchgeführt werden. Der Investor würde auf unfaire Art vor den Kopf gestossen. Also wenn schon, dann wäre ein Rückweisungsantrag fairer. Hanspeter Ryser fragt Claudio Nohara an, ob er Antrag auf Rückweisung stellt. Dieser bejaht.

Claude Scheidegger weist nach den vielen Diskussionsbeiträgen, die die Übersicht erschweren, nochmals auf den Minderheitsantrag der Gemeindegemission hin. Es geht um eine Reduktion der Parkplätze, was ja auch dem Wunsch des Gemeinderates entspricht. Wie gehört, kann der Gemeinderat auf Antrag aktiv werden. Es wurde aus der Versammlung gefragt, wer diesen Antrag stellen kann. Diese Frage wurde vom Gemeinderat nicht beantwortet. Der Votant weist darauf hin, dass nur der Investor diesen Antrag stellen kann, und ob er dies tut, ist offen.

Franziska Grüninger findet zum Thema Parkplätze: Man darf die Augen nicht davor verschliessen, dass die Leute, die die Wohnungen am Anfang mieten, zum Teil ihre Autos noch haben werden. Nun muss man sich überlegen, was man will: Will man Leute, die auf der Langegasse hin- und herfahren, um Parkplätze zu suchen, was mit Mehrverkehr verbunden ist – oder stellt man Parkplätze bereit. Zum Thema Bedarf: Beim Echoraum hatte jemand einen grossen Zettel angebracht mit den Worten: «Schafft neue Wohnformen – aber dalli dalli, damit ich es noch erlebe!» Viele haben sich auch mündlich in diesem Sinn geäussert. Die Verfügbarkeit von Betreuungspersonal wird mit der demografischen Entwicklung zurückgehen, es wird eine Ressourcenknappheit geben. Das führt dazu, dass sich ältere Menschen selber organisieren müssen, sprich man muss Wohnformen finden, die es ihnen ermöglichen, länger zu Hause zu wohnen. Das allein sagt genug über den Bedarf aus. Der Investor ist überzeugt, dass er diese Wohnungen vermieten kann. Er trägt ja auch das Risiko. Es gibt sogar schon Leute, die fragen, ob man sich bereits anmelden oder sich auf eine Liste setzen lassen kann. Diese 24 Wohnungen werden sicher vermietbar sein und man muss keine Angst haben, dass berufstätige Singles einziehen.

Joël Maréchal meldet sich als jemand, der scheinbar am wenigsten mit der Sache zu tun hat, weil er Jungbürger und erst 18 ist. Er möchte trotzdem darlegen, warum er dieses Vorhaben für ein gutes Projekt hält. Was nützt es ihm selbst letztendlich? Er wird in den nächsten Jahren nicht dort wohnen. Aber wenn man in Oberwil investiert und so etwas baut, erhöht das indirekt den Wohlstand. Das heisst, diese Investition wird für alle das Leben ein bisschen verbessern, auch wenn sie es nicht direkt spüren werden. Zu den Parkplätzen: Wenn eine Nachfrage besteht, muss es auch ein Angebot geben. Wenn man das reguliert, führt das theoretisch zu einem Wohlstandsverlust. Das wird sich selber regulieren. Wenn eine Person älter ist,

wird sie natürlich weniger fahren und es wird weniger Parkplätze geben. – Als Letztes noch etwas aus dem persönlichen Bereich. Der Votant hat zwei verwitwete Grosselternteile, die weit entfernt wohnen und die man gerne in die Nähe holen würde. Für sie wäre solch ein Angebot für Betreutes Wohnen sehr nützlich. [Der Votant erhält starken Applaus für sein erstes Votum an einer Gemeindeversammlung.]

Tony Amantea findet es toll, wenn die junge Generation aufsteht und etwas sagt und nicht einfach nur zappt. Er fragt im Anschluss an das Votum von Joël Maréchal: Darf ein Nicht-Oberwiler das Angebot beanspruchen? Beim Altersheim ist es ja nicht so.

Rita Schaffter, Gemeinderätin, antwortet direkt: Das ist selbstverständlich möglich. Das werden privat vermietete Mietwohnungen sein, die nicht von der Gemeinde subventioniert sind. Darum gibt es diesbezüglich keine Einschränkungen.

Tony Amantea führt dazu aus: Leider hat sich Oberwil, wohin er vor zehn Jahren von Basel gezogen ist, nicht so entwickelt, wie er es sich gewünscht hätte. Oberwil hat den höchsten Leerwohnungsbestand. Die Jungen ziehen weg. Oberwil liegt beim Leerwohnungsbestand mit einem Prozent zwischen Pratteln und Allschwil. Dieser hat sich in den letzten drei Jahren verdreifacht, von 0.3% auf 1.0%. Der Schweizer Durchschnitt liegt bei 1.2%, Basel liegt bei 0.3, Muttenz bei 0.2%. Je höher diese Zahl ist, desto weniger attraktiv ist die Gemeinde. Das geplante Gebäude, wie Claudio Nohara es vorhin beschrieben hat, wird dies nicht verbessern. Man kann sich eine kleine Maus zwischen den Scheren eines riesigen Skorpions vorstellen. Der eine Arm ist das bestehende APH, der rechte wäre das Gebäude, das jetzt geplant ist. So fühlt man sich, wenn man dort wohnt, wo der Votant wohnt. Daher: Ja zu Betreutem Wohnen, aber Nein zu drei Stockwerken. Ein Stockwerk weniger bedeutet nicht unbedingt, dass man keine 24 Wohnungen unterbringt. Die Attraktivität der Gemeinde geht verloren, und in Zukunft wird man noch mehr leere Wohnungen haben. Noch etwas zum Betreuten Wohnen: Das Problem im Alter ist nicht nur der Rollator. Demenz und Alzheimer sind die grossen Probleme, die man hat. Die meisten alten Menschen sind noch rüstig und bleiben sowieso am liebsten in ihrer Wohnung. Wer aber dann in eine Institution gehen muss, der muss dies wegen Demenz tun, und ein Betreutes Wohnen hilft ihm da nicht, sondern er muss in ein APH ziehen.

Hanspeter Ryser weist darauf hin, dass die Gemeinde nicht der Bauherr ist. Wenn jemand eine Änderung der Kubatur anstrebt, so wäre ein Rückweisungsantrag das Vernünftigste. Wenn ihm stattgegeben wird, geht das Geschäft zurück an den Gemeinderat mit dem Auftrag, neu mit dem Investor zu verhandeln.

Viktor Kamber hat jetzt sehr viel gehört über Garagenplätze, aber nicht viel über das Projekt selber. Gemeinderat Pestalozzi ist ein Präsentationskünstler, was subjektive Gegebenheiten angeht. Aber hat irgendjemand eine Bedarfserhebung gemacht? Auch hat man nicht eine Zahl gehört, was das Projekt kosten soll. Der Votant ist sich nicht einmal im Klaren darüber, ob eigentlich ein gültiger Quartierplan besteht. Der Gemeinderat muss doch einen Quartierplan zusammen mit einem Quartierplanvertrag zur Beschlussfassung vorlegen. Der Votant hat nichts gesehen und nichts gehört. Und wenn diesen jemand in Auftrag gegeben hat – wer hat ihn bezahlt? Hat den der Gemeinderat bezahlt? Es gab diesbezüglich nie eine Beschlussfassung in einer Gemeindeversammlung, mit der Geld für einen Quartierplan gesprochen worden wäre. Es wird wieder – einmal mehr – über den Daumen geschätzt. Niemand hat gesagt, was diese Wohnungen kosten sollen, es hat niemand gesagt, was passiert, wenn der Investor bankrott macht. Muss das die Gemeinde dann übernehmen? Man hat jetzt stundenlang über Garagenplätze geredet, aber fundamentale Sachen sind nicht gesagt worden. Einmal mehr. Am Schluss ist dann der nächste Krach fällig, wenn der Gemeinderat wieder 50'000 Franken für Propaganda ausgeben muss. Der Votant ist der Meinung, man soll dieses Projekt jetzt bachab schicken, damit es nochmals geplant und sauber vorgelegt wird, zusammen mit Zahlen. Hier fehlen wesentliche Angaben, und die Gemeindeversammlung wird wieder einmal im Dunkeln gelassen. Der Votant beantragt Ablehnung des Projekts.

Hanspeter Ryser bittet den Votanten Viktor Kamber, jetzt ganz gut zuzuhören, wenn Gemeinderat Pestalozzi ihm erzählt, warum heute Abend alle hier versammelt sind.

Christian Pestalozzi, Gemeinderat, hält fest, dass er es auch gerne ein paarmal sagt: Die Gemeinde baut nicht. Es handelt sich nicht um ein Projekt, das die Gemeinde baut. Es ist ein Privater, der baut. Und wenn ein Privater baut, dann kann man an der Gemeindeversammlung nicht fragen,

was er für einen Mietzins verlangen will. Hier ist ein privater Investor; dieser hat den Quartierplan gemacht und selber bezahlt. Die Gemeinde zahlt keinen Rappen daran, im Gegenteil, sie bekommt für den Mehrwert einen Infrastrukturbeitrag. – Wo ist der Quartierplan? Über den wird heute Abend abgestimmt. Er ist beschrieben in der Einladung zur Gemeindeversammlung. Dort steht auch, dass man ihm auf der Gemeindeverwaltung beziehen oder im Internet herunterladen kann. Alle Unterlagen, das Reglement, der Planungsbericht, der Mitwirkungsbericht, der Bericht des Kantons waren einsehbar. Selbstverständlich würde es keinen Sinn machen, all diese Unterlagen in der Einladung zur Gemeindeversammlung abzudrucken. Aber es steht dort, wo man sie beziehen kann.

Isaak Nohara fragt, was passiert, wenn der Investor insolvent würde. Würde dann die Gemeinde das Haus übernehmen? Und offenbar waren, wie der Votant vorhin sagte, nicht alle Unterlagen jederzeit einsehbar.

Christian Pestalozzi, Gemeinderat, erwidert, wenn ein Privater insolvent wird, muss die Gemeinde nie etwas zahlen. [Zwischenruf Isaak Nohara: «Aber bei den Banken war es doch so.»] – Zu den Unterlagen: Im Rahmen der Mitwirkung war das Modell auf der Gemeindeverwaltung nicht vorhanden, das hat Christian Pestalozzi von der Bauverwaltung vernommen. Alle anderen Unterlagen waren auf dem Netz und auf der Bauabteilung vorhanden. Claudio Nohara hat ja selbst daraus zitiert.

Simone Nohara möchte nochmals darauf hinweisen, dass die geplanten Wohnungen als Alterswohnungen zu gross sind. Da wollen die Leute sich verkleinern gegenüber ihrer bisherigen Wohnung.

## ABSTIMMUNG

Mit 76 Nein bei 12 Ja wird beschlossen:

**://: DER ANTRAG AUF RÜCKWEISUNG DES GESCHÄFTS WIRD  
ABGELEHNT.**

Großmehrheitlich wird beschlossen:

**://: DER ANTRAG VON ANDREAS EUGSTER, IN § 8 DES REGLEMENTS DIE PASSAGE «DER GEMEINDERAT WIRD JEDOCH IM ZUGE DES BAUBEWILLIGUNGSVERFAHRENS ANTRÄGE ZUR REDUKTION DER BEWOHNER-PARKPLÄTZE FÜR DAS <WOHNEN IM ALTER> UNTERSTÜTZEN.» ZU STREICHEN, WIRD ABGELEHNT.**

Mit 51 Nein bei 32 Ja wird beschlossen:

**://: DER MINDERHEITSANTRAG DER GEMEINDEKOMMISSION ZU § 8 ABS. 4 DES QUARTIERPLANREGLEMENTS (BETREFFEND VERMIETUNG UNTERIRDISCHER STELLPLÄTZE) WIRD ABGELEHNT.**

Grossmehrheitlich gegen wenige Stimmen wird beschlossen:

**://: DEM QUARTIERPLAN «THERWILERSTRASSE – BETREUTES WOHNEN» BESTEHEND AUS DEM QUARTIERPLANREGLEMENT SOWIE DEN TEILPLÄNEN A, B UND C WIRD ZUGESTIMMT.**

Regula Messerli, Gemeinderätin, führt in die Thematik ein. Seit August 2014 wird der Tageskindergarten als Pilotprojekt geführt, jetzt geht es um die definitive Einführung. In den zurückliegenden Jahren verzeichnete die Gemeinde einen stetigen Zuwachs des Bedarfs an Betreuungsplätzen für Kinder. Immer öfter gehen beide Erziehungsberechtigten einer Erwerbstätigkeit nach, und Alleinerziehende sind in der Regel sowieso erwerbstätig. Gerade gestern hat das Bundesamt für Statistik die neusten Zahlen zum Thema veröffentlicht. Sie zeigen, dass heute 80 Prozent der Mütter erwerbstätig sind. Die Familienstrukturen haben sich gewandelt. Neben der klassischen Familie gibt es sehr unterschiedliche Formen des Zusammenlebens. Die Erwerbstätigkeit der Frau bedeutet, neben vielen anderen Aspekten, auch eine Form von sozialer Sicherheit. Dass ein Bedarf an Betreuungsplätzen vorhanden ist, ist auf allen Ebenen durch diverse Umfragen belegt. In Oberwil wurde der Bedarf im Jahr 2011 erhoben. Die Umfrage hat klar gezeigt, dass die Mehrheit der Familien ein Betreuungsangebot während der Kindergartenzeit braucht. Ebenso hat sie aufgezeigt, dass die Betreuung der Kinder bis in die Primarschulzeit während der Schulferien in Oberwil nur ungenügend abgedeckt ist. Oberwil ist grundsätzlich gut aufgestellt. Es gibt von Geburt bis zum Ende der Volksschulzeit altersentsprechende Betreuungsangebote, und diese werden wenigstens bis zum Ende der Primarschulzeit von der Gemeinde mit einkommensabhängigen Beiträgen an die Familien finanziell unterstützt. Mit der Eröffnung des Tageskindergartens im August 2014 wurde auch die letzte Betreuungslücke, nämlich die für Kinder im Kindergartenalter, geschlossen. Der Tageskindergarten liegt in der Überbauung Kerngarten. Neben einem Doppelkindergarten und einem Gruppenraum hat es Räumlichkeiten für Mittagstisch und Nachmittagsbetreuung. Der Tageskindergarten steht allen Kindern der Gemeinde Oberwil zur Verfügung, die in den Kindergarten gehen. Für die Wege sind, wie überall, die Eltern verantwortlich. Die Kinder, die weit entfernt vom Tageskindergarten wohnen, werden von den Eltern gebracht. Eltern, die sich für dieses Betreuungsangebot für ihre Kinder entscheiden, nehmen in Kauf, dass ihr Kind nicht im Quartier in den Kindergarten geht. Die maximale Kinderzahl liegt im Tageskindergarten bei 22. Er ist an fünf Tagen pro Woche offen, durchgehend von 7.30 bis 17.30 Uhr. Die Kinder sind zum Teil in der Betreuung und nehmen zu den regulären Unterrichtszeiten am Kindergartenunterricht teil. Während sechs von 14 Ferienwochen wird auch eine

Ferienbetreuung angeboten, die aber allen Kindern bis zur 6. Primarschulklasse offensteht. Sie kann tageweise gebucht werden. Jede Familie kann sich ihren Bedürfnissen entsprechend die gewünschten Betreuungszeiten im Modul auswählen. Bezahlt wird nach Belegung gemäss Anmeldung.

An der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2013 hat der Souverän dem dreijährigen Pilotprojekt Tageskindergarten zugestimmt, im August 2014 hat der Tageskindergarten den Betrieb aufgenommen. Im Moment befindet man sich also im letzten Drittel der Pilotphase. Man blickt heute auf zwei Jahre Betriebserfahrung zurück und kann über eine Spanne von anderthalb Jahren die Kosten für den Betrieb mit Zahlen belegen. 2015 ist damit das einzige volle Rechnungsjahr, und in diesem Jahr war nur während fünf Monaten eine ganze Kindergartenklasse anwesend. Das Geschäft kommt trotzdem schon jetzt an die Gemeindeversammlung, und zwar aus organisatorischen Gründen. Im Januar 2017 müssen zusammen mit der Anmeldung für den Kindergarten auch bereits die Anmeldungen für den Tageskindergarten verschickt werden. Familien mit kleinen Kindern machen sich früh Gedanken über die Beschulung und Betreuung ihrer Kinder während der Kindergartenzeit. Sie brauchen Planungssicherheit. Der Gemeinderat macht sich Gedanken über die Entwicklung des Tageskindergartens und zu gewissen betrieblichen Anpassungen. Diese müssen sorgfältig vorbereitet werden und fliessen auch bereits schon in der Anmeldung ein. Und falls die Gemeindeversammlung heute Abend dem Antrag des Gemeinderates nicht folgen würde, müsste der Auflösungsprozess in die Wege geleitet werden, auch das würde Zeit in Anspruch nehmen.

Das Konzept sieht vor, dass der Tageskindergarten während der Schulzeit an fünf Tagen pro Woche bis 17.30 Uhr geöffnet wäre, dazu kämen sechs Wochen fakultative Ferienbetreuung. Alle angemeldeten Kinder nehmen am Mittagstisch teil; das erzeugt ein Gemeinschaftsgefühl und gibt Konstanz. Die Verpflegung wird durch eine Cateringfirma geliefert. Diese hat sich bei allen Betreuungsangeboten der Gemeinde bewährt und gewährleistet eine gesunde, ausgewogene und den Kindern angemessene Ernährung. Die Mindestbelegung pro Kind ist auf zwei Nachmittage festgelegt. Beim Betreuungsschlüssel stützt sich der Gemeinderat auf die Empfehlung des Verbandes Kindertagesstätten Schweiz. Es gilt ein Betreuungsschlüssel von 1:11, das heisst auf elf Kinder kommt eine Betreuungsperson. Für das Mittagessen ist das zu wenig; während dieser Zeit gilt ein Schlüssel von 1:7,5. Ab 8 Kindern ist eine zweite Betreuungsperson anwesend, und

eine dritte kommt ab 15 Kindern. Die Hauptverantwortung für die Betreuung liegt bei einem Sozialpädagogen. Ergänzt wird das Team durch zwei Fachfrauen Betreuung mit Erfahrung im Spielgruppen- und Krippenbereich. Wenn kein Kindergartenunterricht stattfindet, können sich die Kinder in der Betreuung aufhalten. Für die Gestaltung dieser Stunden ist das Betreuungspersonal verantwortlich. Die Kinder sollen in ihrer Entwicklung gestützt und gefördert werden durch ein altersentsprechendes Angebot in Spiel und Bewegung. Das ist im pädagogischen Konzept so festgehalten. Es soll aber auch ganz bewusst nicht einfach eine Fortsetzung des Kindergartenbetriebs sein. Die Anmeldeformulare werden mit der Anmeldung für den Kindergarten im Januar verschickt. Die angemeldeten Kinder werden von der Schulleitung automatisch im Kerngarten-Kindergarten eingeteilt. Zu einem späteren Zeitpunkt teilen die Eltern mit, an welchen Betreuungsmodulen ihre Kinder teilnehmen. Die Rechnungsstellung erfolgt durch den Leiter Familienergänzende Betreuung der Gemeinde, der gleichzeitig auch der Leiter des Tageskindergartens ist. Das Angebot wird mit einkommensabhängigen Subventionsbeträgen unterstützt wie alle Betreuungsangebote der Gemeinde. Die rechtliche Grundlage dafür ist das FEB-Reglement der Gemeinde Oberwil.

Im ersten Betriebsjahr nahmen neun Kinder teil, die Minimalzahl lag bei sechs. Mit weniger Kindern hätte das Pilotprojekt nicht starten dürfen. Im zweiten und dritten Betriebsjahr waren bzw. sind es je 17 Kinder. Im Frühjahr 2016 wurde als generelle Qualitätskontrolle sowie im Hinblick auf die heutige Gemeindeversammlung eine Elternbefragung durchgeführt. Sie zeigte eine grosse Zufriedenheit mit dem Angebot insgesamt. Das Preis-/Leistungsverhältnis stimme und die Räumlichkeiten seien zweckmässig. Aus den Bemerkungen der befragten Eltern kann zitiert werden, dass der Tageskindergarten eine ausgesprochen grosse Flexibilität zeige, viel Wert auf Bewegung lege, dass Welten lägen zwischen dem Tageskindergarten Basel-Stadt und dem in Oberwil. Engagement, Einsatz und Freundlichkeit des Personals werden gelobt. Es gab auch Verbesserungsanregungen. Mehrfach wurde der Wunsch nach Anpassung der Öffnungszeiten geäussert. Nebst anderem wird auch die knappe Aussenfläche bemängelt.

Daneben gibt es auch noch die Ferienbetreuung. Dort hat es noch Luft nach oben. Die Auslastung ist nicht so, wie es der Gemeinderat aufgrund der Umfrage von 2012 hätte annehmen können. Darum hat man eine Kooperation mit Reinach. Bei weniger als vier Kindern werden die angemelde-

ten Kinder vom Betreuungspersonal nach Reinach gefahren und dort betreut. Die Kosten sind für die Familien identisch.

Welche Kosten sind in den letzten anderthalb Jahren entstanden? Die Zahlen aus der nachstehenden Grafik spiegeln aus dem Jahr 2015 ein halbes Jahr mit einem halb ausgelasteten Kindergarten und ein halbes Jahr mit 17 Kindern.

## Pilotphase - Kosten



### Rechnungsjahr 2015

Bruttokosten	307'300.00
Einnahmen Elternbeiträge	-118'200.00
Subventionsbeitrag Bund*	-27'800.00
Nettokosten	161'300.00
Kostendeckungsgrad	48%

- Die Bruttokosten inklusive Gemeinkosten liegen um 62'300 Franken höher
- Die Elternbeiträge um 31'800 Franken tiefer
- In Budget für GV 2013 keine Gemeinkosten berücksichtigt. (Rg 2015 → Fr. 75'000)

Gemeinde Oberwil

Seite 31

Die Vollkosten 2015 liegen gemäss Rechnungslegung nach WoV bei 141'000 Franken. Die Bruttokosten betragen 307'000 Franken. Damit sind die Bruttokosten um 62'000 Franken über dem, was an der Gemeindeversammlung im Jahr 2013 beantragt wurde. Die Elternbeiträge sind um 31'000 Franken tiefer. Das hat damit zu tun, dass bei der Hochrechnung für die Gemeindeversammlung mit einer Vollausslastung gerechnet wurde sowie mit einer durchschnittlichen Frequenz von drei Nachmittagen pro Kind. Die grosse Differenz aber begründet sich in den Gemeinkosten, die bei der Rechnungslegung, wie sie die Gemeinde Oberwil führt, ausgewiesen werden und am Schluss zu einer transparenten Vollkostenrechnung führen. Diese Gemeinkosten betragen im Rechnungsjahr 2015 75'000 Franken. Erfreulich sind die viel tieferen Kosten für die Subventionierung einzelner Familien.

Der Gemeinderat sieht im Tageskindergarten grundsätzlich ein beliebtes und erfolgreiches Angebot, das in Oberwil nötig und berechtigt ist und die Standortattraktivität der Gemeinde steigert. Er sieht aber durchaus auch

Optimierungspotenzial. Das Ziel muss insbesondere sein, die Wirtschaftlichkeit zu verbessern, die Einnahmen zu steigern und damit die Vollkosten zu senken und den Kostendeckungsgrad von momentan 48 Prozent zu steigern. Möglichkeiten, um das zu erreichen, sieht der Gemeinderat bei einer Anpassung der Öffnungszeiten an die Bedürfnisse der Eltern oder bei der Prüfung der Option, die Auslastung der Module zu verbessern, indem man das Angebot für Kinder aus anderen Kindergärten öffnet. Solche Anpassungen können aber jeweils nur auf Schuljahresbeginn vorgenommen werden.

Natürlich hat man auch die Meinung der Schulleitung zum Tageskindergarten erfragt. Die Schulleitung des Kindergartens und der Primarschule sieht einen ausgewiesenen Bedarf. Sie unterstützt das Angebot vorbehaltlos. Für sie bedeutet es einen minimalen Mehraufwand, der sich aber unbedingt lohnt. Sie sieht im Tageskindergarten einen Gewinn für die Gemeinde.

Aus all diesen Gründen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, der definitiven Einführung des Tageskindergartens zuzustimmen.

Maria Amrein teilt mit, die Diskussion in der Gemeindekommission habe sich vor allem um die Belegung, den Kostendeckungsgrad und die möglichen Massnahmen für die finanzielle Verbesserung gedreht. Man hat auch über die Qualifizierung des Personals geredet und über Stellenprozente. Gemeinderätin Messerli konnte alle Fragen der Kommission zur Zufriedenheit beantworten. Darum hat die Kommission mit 12 Ja zu null Nein bei null Enthaltungen für das Geschäft votiert.

#### *Eintreten*

Es gibt keine Wortbegehren. Hanspeter Ryser stellt fest, dass damit das Eintreten stillschweigend beschlossen ist.

#### *Diskussion*

Andreas Jakubowski hat eine Verständnisfrage. Das Angebot richtet sich an junge Familien, bei denen die Frau arbeiten muss. Trotzdem ist dieser Kindergarten während mindestens acht Wochen im Jahr zu. Welche junge Frau hat acht Wochen Ferien? Im Gegensatz dazu heisst es, die Ferienbe-

betreuung sei nicht ausgelastet. Hundert Franken pro Tag für die Ferienbetreuung – dieses Angebot richtet sich an Bestverdienende. Eine Verkäuferin im Coop vermag das nicht zu bezahlen, und darum sind auch die Subventionskosten so niedrig. Im Prinzip ist der Votant für das Angebot, aber so wie es hinsichtlich der Ferienbetreuung ausgestaltet ist, findet er es unsozial.

Regula Messerli, Gemeinderätin erwidert, man habe sich in Allschwil und in anderen Gemeinden umgeschaut und aufgrund dieser Erkundigungen so, wie geschildert, angefangen. Man merkt jetzt, dass die Ferienbetreuung nicht ausgelastet ist. Man stellt aber auch fest, dass viele Familien private Betreuungsmöglichkeiten nutzen. Zum Beispiel kann man ein Kind während der Ferien eher als während der Schulzeit einmal einige Tage zu den Grosseltern oder anderen Verwandten geben. Auch gegenseitige Aushilfe von Familien ist in den Ferien leichter machbar. Würden solche Möglichkeiten nicht genutzt, dann wären die angebotenen sechs Ferienbetreuungswochen voll ausgelastet. Was den Tarif angeht, so kostet die Betreuungsstunde einheitlich zehn Franken, ein voller Tag also 100 Franken. Wer den Verdienst einer Coop-Verkäuferin hat, wird von der Gemeinde zu 90 Prozent unterstützt, müsste also nur noch 10 Prozent selber zahlen. Das ist zweifellos tragbar. Genau dafür hat man das Subventionsmodell in der Gemeinde.

### ABSTIMMUNG

Mit grossem Mehr bei einem Nein wird beschlossen:

**://: DER DEFINITIVEN EINFÜHRUNG DES TAGESKINDERGARTENS WIRD ZUGESTIMMT.**

Karl Schenk, Gemeinderat führt einleitend aus, es handle sich um eine sehr trockene und unspektakuläre Thematik. Da jedes Reglement von der Gemeindeversammlung beschlossen wird, muss auch jede Anpassung von ihr beschlossen werden. Seit dem Erlass des ursprünglichen Steuerreglements gab es Änderungen in der kantonalen Gesetzgebung. Zum Beispiel wurde die Grundstückssteuer abgeschafft, und zwar bereits 2004. Im Weiteren wurden einige Rechtsfragen geklärt und Formulierungen bereinigt. Es handelt sich um eine technische Anpassung. Inhaltlich hat sie für die meisten Einwohner keine Auswirkungen. Die wesentlichen Aspekte – etwa wie viel Steuern man zahlen muss – sind an ganz anderer Stelle geregelt, und der Zeitpunkt der Zahlungspflicht bleibt unverändert beim 31. Oktober. Es handelt sich um eine Teilrevision, die sich nur auf die nachstehend aufgelisteten Bestimmungen bezieht:

### Die Änderungen konkret



Artikel	Inhalt
§7	Zahlungspflicht auch ohne prov. Veranlagung
§7	Fälligkeitstermin unverändert 31.10.
§7 Abs2	Gründe für sofortige Fälligkeit
§1c, §2d, §3 Abs3, §4 Abs2, §6 Abs2/4	Grundstücksteuer in kantonalen Gesetzgebung entfallen
§2a, §2b, §2c, §6	Hinweise auf kantonales Steuergesetz angepasst
§8, §10	Grundlage für prov. Steuerrechnung und für Mahnung
§9, §9a	Verzinsung – Formulierung korrigiert
§12	Feuerwehr-Ersatzabgabe aus Steuerreglement gestrichen
Ingress, §1, §2, §3, §4, §6, §8	Formulierung verbessert

Gemeinde Oberwil Seite 36

Ausdrücklich geregelt ist jetzt, dass die Zahlungspflicht auch ohne provisorische Veranlagung eintritt, wobei Fälle, in denen die provisorische Veranlagung unterbleibt, sehr selten vorkommen dürften. Die Gründe für sofortige Fälligkeit (§ 7 Abs. 2) waren bisher nur pauschal genannt; neu wird auf die kantonale Gesetzgebung verwiesen, die die vollständige Auflistung dieser Gründe enthält. Einige Hinweise auf das kantonale Steuergesetz wurden angepasst und vereinheitlicht. In §§ 8 und 10 wurde die bisher fehlen-

de Rechtsgrundlage für die provisorische Steuerrechnung und die Mahnung ausdrücklich aufgenommen. Bei der Verzinsung wurde eine unklare und zum Teil irreführende Formulierung korrigiert. Die Feuerwehersatzabgabe, bisher § 12, wurde aus dem Steuerreglement gestrichen. Der Kanton schreibt das so vor, weil die Feuerwehersatzabgabe rechtlich keine Steuer ist und darum nicht im Steuerreglement geregelt werden darf. Die entsprechende Bestimmung steht aber bereits im Feuerwehreglement.

Karl Schenk bittet die Versammlung, der Teilrevision zuzustimmen.

Stefan Steinemann orientiert für die Gemeindekommission. Die Grundstücksteuer, nicht zu verwechseln mit der Grundstückgewinnsteuer, wurde 2004 abgeschafft, womit die einschlägigen Bestimmungen im Steuerreglement hinfällig waren. Auch die Korrektur teils falscher, teils nicht optimal formulierter Bestimmungen heisst die Gemeindekommission gut. Sie stimmt der Teilrevision einstimmig zu.

#### *Eintreten*

Das Eintreten wird nicht bestritten und ist somit stillschweigend beschlossen.

#### *Diskussion*

Guido Nigg wurde von seinem Sohn auf eine Unstimmigkeit aufmerksam gemacht bezüglich der Festsetzung des Vergütungs- und des Verzugszinses, die allerdings in der Verordnung, nicht im Reglement geregelt ist. Wenn jemand seine Steuer in monatlichen Raten von je 1/12 zahlt, dann zahlt er für die zwei Monate November und Dezember mehr Verzugszinsen als er für die zehn vorangegangenen Monate an Vergütungszins erhält. Das ist stossend, auch wenn die Gemeinde grosszügig ist und ein halbes Prozent Vergütungszins gewährt, im Gegensatz zu den ca. 0.1%, die der Kanton gewährt. Dennoch bittet der Votant den Gemeinderat – nicht als Antrag, sondern als Hinweis –, das Verhältnis von Verzugs- zu Vergütungszins so zu ändern, dass derjenige, der in zwölf Monatsraten zahlt, gleich viel Vergütungszins erhält wie er Verzugszins zahlt.

#### ABSTIMMUNG

Einstimmig wird beschlossen:

**://: DER TEILREVISION DES STEUERREGLEMENTS WIRD ZUGESTIMMT.**

Traktandum 5: Informationen des Gemeinderates

---

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser informiert zum Thema:

28

***Projektierungskredit Eisweiher<sup>plus</sup>***

Im September hat die Gemeindeversammlung dem Projektierungskredit zugestimmt. Danach wurde das Referendum ergriffen. Man kann davon ausgehen, dass es zustande kommt. Der Gemeinderat begrüsst es ausdrücklich, wenn von den demokratischen Mitwirkungsrechten Gebrauch gemacht wird. Der Gemeinderat wird auch weiterhin, wie bis anhin, transparent und umfangreich über das Projekt informieren und die Bevölkerung auf dem Laufenden halten. Dazu gehört auch, dass allfällige Anfragen seitens der Medien sofort auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet werden, wie man dies heute zum ersten Mal dort sehen kann. Anfragen von Journalisten werden dabei weder redaktionell noch inhaltlich geändert, sodass sich die Bevölkerung ein Bild von der redaktionellen Qualität machen kann. Daran anschliessend wird jeweils die Stellungnahme des Gemeinderates veröffentlicht. Der Gemeinderat freut sich, die Referendumsabstimmung baldmöglichst durchführen zu können, damit man weiss, woran man ist. Hanspeter Ryser erinnert nochmals daran, dass der Gemeinderat die Öffentlichkeit zu jedem Teilthema an der Gemeindeversammlung informiert hat. Einige erinnern sich vielleicht an diejenige im Gymnasium mit über 600 Anwesenden. Wer Fragen hat, soll sich direkt an den Gemeinderat wenden. Denn vom Hörensagen lernt man Lügen.

Traktandum 6: Diverses

---

29 Ralph Zillig hat eine Frage bezüglich seines Antrags nach § 68 Gemeindegesetz betreffend kostenneutrale Parkraumbewirtschaftung, der in der Versammlung vom 9. Dezember 2015 abgelehnt wurde. Im Vorfeld war ihm aber gesagt worden, man werde die Parkraumsituation daraufhin überprüfen, ob die Parkkarte auf weitere, an die jetzt schon einbezogenen Bereiche angrenzende Strassenzüge erweitert werden sollte. Ist diesbezüglich etwas gegangen?

Hanspeter Ryser erwidert, man sei noch daran. Ein Teil der Strassenzüge wurde bereits geklärt.

30 Verena Meier hat eine Frage zu den Daten der Gemeindeversammlungen, die ab jetzt immer donnerstags sein sollen. Das war ja schon einmal so. Aber ungefähr im Jahr 2008 wurde dann ein Antrag gutgeheissen, wonach man die Versammlungen auf die Wochentage Dienstag, Mittwoch und Donnerstag verteilen sollte. Was ist der Grund für die Rückkehr zur alten Vorgehensweise? Die Votantin hat seinerzeit und auch jetzt wieder recherchiert und keine Gemeinde festgestellt, wie ihre Gemeindeversammlung immer auf den gleichen Wochentag terminiert. Es gibt ja Leute, die immer an einem bestimmten gleichen Wochentag etwas Wichtiges vorhaben. Die könnten bei wechselnden Gemeindeversammlungsterminen wenigstens drei- von viermal teilnehmen. Man kann ja bei seinen anderen Verpflichtungen, in einem Verein zum Beispiel, nicht immer nur fehlen.

Hanspeter Ryser erwidert, die Terminierung immer am gleichen Wochentag erleichtere die Planung. Sie ist verlässlich. Sie vereinfacht die Abläufe, nicht zuletzt auch für die verschiedenen Kommissionen. Man hat zudem festgestellt, dass die wechselnden Wochentage im Schnitt nicht zu mehr Teilnehmern führten. Für die Landräte ist der Donnerstag zwar etwas schwierig; sie müssen von Liestal zurückrennen; aber ein bisschen Rennen schadet ihnen nicht. Nach eingehender Überlegung kam der Gemeinderat darum zum Schluss, dass zum fixen Donnerstagstermin zurückgekehrt werden soll. Man möchte das jetzt einmal so durchspielen. Wenn das Bedürfnis nach wechselnden Wochentagen gross ist, kann man die Handhabung zu einem späteren Zeitpunkt wieder ändern.

Verena Meier findet, dass bei wechselnden Wochentagen nicht mehr Leute kommen, ist völlig klar. Es fehlen dann jeweils andere. Aber es wäre insgesamt gerechter.

Hanspeter Ryser bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Kommen und erinnert daran, dass die nächste Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2016 stattfindet. Er schliesst die Versammlung um 22.15 Uhr.

Die Richtigkeit des Protokolls bestätigen

GEMEINDERAT OBERWIL

Der Präsident:

Der Verwalter:

Hanspeter Ryser

André Schmassmann

4104 Oberwil, Datum