

PROTOKOLL DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG
VOM DONNERSTAG, 14. MÄRZ 2024, 20.00 UHR,
IN DER WEHRLINHALLE

- Traktanden:
1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2023
 2. Reglement über die Mehrwertabgaben der Gemeinde Oberwil
 3. Totalrevision des Reglements über die Feuerungskontrollen
 4. Antrag nach § 68 Gemeindegesetz von Ruth Wittlin betreffend Vereinbarkeit
 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 freut sich, dass so viele erschienen sind.

Einige formale Informationen:

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

Für die Akustik und die Steuerung der Tonaufnahme ist die Firma Chiliworks zuständig, das Protokoll führt Anja Bertsch. Der Gemeindepräsident weist darauf hin, dass die Versammlung elektronisch aufgezeichnet wird; dies erleichtert die Dokumentation. Diskussionsteilnehmer werden gebeten, das bereitstehende Mikrofon zu benutzen. Einwände gegen die Aufzeichnung werden nicht erhoben.

Er stellt fest, dass die Einladung frist- und formgerecht erfolgt und versendet, beziehungsweise auf der Homepage aufgeschaltet worden ist.

Der Präsident bittet, allfällige Einwände gegen die Geschäftsführung sofort, spätestens nach Abschluss des betreffenden Traktandums, zu melden. Er fragt, ob es ein Wortbegehren zur Traktandenliste gibt; das ist nicht der Fall. Somit wird gemäss Traktandenliste vorgegangen.

Als Stimmzähler werden Faye Studer (Block 1, rosa Stimmzettel), Ursula Alessio (Block 2, gelb), Larissa Witschi (Block 3, grün) und Daniel Zaugg (Block 4, blau) bestimmt. Sie alle gehören dem Wahlbüro der Gemeinde an.

Hanspeter Ryser dankt ihnen dafür, dass sie sich zur Verfügung gestellt haben.

Traktandum 1: Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2023

135

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser weist darauf hin, dass die Kurzfassung des Protokolls in der Einladung zur heutigen Gemeindeversammlung hinterlegt war. Detailliert lag es auf der Gemeindeverwaltung auf, und auf der Homepage kann man es herunterladen.

Er fragt, ob es ein Wortbegehren zum Protokoll gibt; das ist nicht der Fall.

A B S T I M M U N G

Einstimmig wird beschlossen:

://: DAS PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 14. DEZEMBER 2023 WIRD GENEHMIGT.

136 Traktandum 2: Reglement über die Mehrwertabgaben der Gemeinde Oberwil

Versammlungsleiter Hanspeter Ryser erläutert die Vorgehensweise: Orientierung durch den Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindekommission, Diskussion, Beschlussfassung.

Orientierung durch den Gemeinderat

Für den Gemeinderat wird Christian Pestalozzi orientieren. Er weist eingangs darauf hin, dass dies keine ganz einfache und eine eher trockene Materie ist.

Zunächst zur grundsätzlichen Frage: Warum will der Gemeinderat Mehrwertabgaben (MWA) einführen? Die Gemeinde steht im Rahmen der Ortsplanungsrevision vor Planungsentscheidungen, die zu Ungleichheiten führen können. Sie muss zum Beispiel darüber entscheiden, wo allenfalls Aufzonungen möglich sein sollen. Wo es aber Aufzonungen gibt, gibt es Grundeigentümer, für die Mehrwerte entstehen: Ihr Grund und Boden erhält mehr Wert, weil sie mehr darauf bauen dürfen. So entstehen Ungleichheiten. Darum will der Gemeinderat jetzt die MWA einführen, um bereit zu sein, wenn die Zonenplanrevision hier in der Gemeindeversammlung behandelt wird und allenfalls Aufzonungen beschlossen werden.

Man muss sich bewusst sein, dass eine höhere Ausnutzung – eine sogenannte Verdichtung – Ausgleichsmassnahmen zum Erhalt der Wohn- und Lebensqualität im Dorf nötig macht: Freizeit- oder Grünanlagen, Spielplätze oder Ergänzungen der Infrastruktur. Mit der MWA hat die Gemeinde das rechtliche Instrument, dafür zu sorgen, dass sich an den Kosten der Ausgleichsmassnahmen nicht nur alle Steuerzahlenden beteiligen müssen, sondern auch die Grundbesitzenden, die aufgrund einer Planungsentscheidung einen Mehrwert erhalten, also von einer Entscheidung in der Gemeindeversammlung profitieren. Das Geld kommt wieder zurück in die Allgemeinheit, weil die Erträge aus der MWA in der Gemeinde reinvestiert werden.

Zu den rechtlichen Grundlagen:

Es gibt das Bundesgesetz – das Raumplanungsgesetz, Artikel 5 – das den Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen verlangt, die durch Planungen entstehen können.

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass Kantone und Gemeinden berechtigt sind, bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe auf Grundlage des Raumplanungsgesetzes zu erheben.

Der Kanton Basel-Landschaft kennt ebenfalls ein «Gesetz über die Abgeltung von Planungswerten»; darin sind aber aktuell nur Einzonungen geregelt. Das kantonale Gesetz über den Ausgleich von Planungswerten ist aktuell in Überarbeitung. Wann es kommt, weiss man nicht. Die Gemeinde Oberwil braucht aber schon jetzt eine gesetzliche Grundlage, weil sie ja mit der Ortsplanungsrevision voranmachen will.

Im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision hat der Kanton der Gemeinde empfohlen, die Mehrwertabgabe in einem separaten Reglement zu regeln.

Warum kommt der Gemeinderat gerade jetzt damit? Zugegeben: Man kann sagen, dass der Zeitpunkt nicht gerade optimal ist, wenn gerade das kantonale Gesetz in Überarbeitung ist. Aber der Gemeinderat will bereit sein, wenn bei der nächsten Zonenplanrevision in der Gemeindeversammlung ein Entscheid fällt, der in gewissen Gebieten höhere Ausnützungen ermöglicht. Ohne das Reglement kann die Gemeinde keine Mehrwertabgaben von den Grundbesitzenden erheben, die durch den Entscheid der Stimmbevölkerung zur Zonenplanrevision profitieren. Das hat letztlich zur Konsequenz, dass für wichtige Aufwertungsmassnahmen im Zusammenhang mit der Verdichtung entweder das Geld fehlt, oder, dass diese Aufwertungen alleine durch Steuergelder zu finanzieren sind.

Das Reglement über die Mehrwertabgaben, das Christian Pestalozzi jetzt im Detail vorstellen wird, wurde durch einen Juristen verfasst: Herr Humbel ist heute anwesend, um allenfalls schwierige rechtliche Fragen zu beantworten. Er hat schon für verschiedene Gemeinden solche MWA-Reglemente verfasst.

Im Vorfeld der Gemeindeversammlung wurden verschiedene Unwahrheiten in Umlauf gesetzt, und es ist wichtig, dass alle verstehen, was in dem MWA-Reglement steht. Auch aus diesem Grund will Christian Pestalozzi im Folgenden jeden einzelnen Paragraphen vorstellen.

Oberwil
 BL

Reglement über die Mehrwertabgaben

§ 1 Zweck
1 Dieses Reglement regelt die Abgeltung von Planungsmehrwerten bei Auf- oder Umzonungen, Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan im Gebiet der Gemeinde.

§ 2 Grundsatz
1 Erfährt ein Grundstück durch eine Planungsmaßnahme einen erheblichen Mehrwert (Bodenmehrwert), hat die Grundeigentümerschaft der Gemeinde eine Mehrwertabgabe zu entrichten:

- a) bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (**Umzonung**);
- b) bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (**Aufzonung**);
- c) bei **Quartierplanungen** mit einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit;
- d) bei **Ausnahmeüberbauungen** nach einheitlichem Plan.

Gemeinde Oberwil
Seite 8

§ 1 ist selbsterklärend: Das Reglement regelt die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

§ 2 führt aus, was zu einem Planungsmehrwert führen kann: Das sind Umzonungen (z.B. wenn ein Grundstück von einer Gewerbezone in eine Wohnzone umgezont wird), Aufzonungen (z.B. wenn eine Wohnzone eine bessere Ausnützung erhält), Quartierplanungen (dort ist per se Standard, dass eine höheren Ausnützung erfolgen kann) und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, welche ebenfalls eine höhere Ausnützung ermöglichen.

In allen vier Fällen profitieren Grundeigentümer von verbesserten Nutzungsmöglichkeiten. Ihr Bodenwert steigt – nicht, weil sie etwas dafür getan hätten, sondern allein, weil die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung oder an der Urne einen Planungsentscheid gefällt haben.

Wichtig: Mit diesen Planungsentscheiden entsteht erst einmal die Pflicht für eine Mehrwertabgabe, es muss jedoch noch nichts bezahlt werden – dazu später.



Mehrwertabgabe-Reglement

§ 3 Ermittlung des Bodenmehrerts
1 Grundlage für die Erhebung der Abgabe bildet die **Differenz des Verkehrswertes des Grundstückes ohne Bauten und Anlagen vor und nach der planerischen Massnahme.**
2 Die ergänzenden Modalitäten der Berechnung der Abgabe sowie die Parameter von verwaltungsrechtlichen Verträgen bei Fällen gemäss § 2 lit. c und d regelt der Gemeinderat in einer Verordnung.

§ 4 Verfügung des Bodenmehrerts
1 Die Verfügung des Bodenmehrerts richtet sich nach dem Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (SGS 404).
2 **Anstelle einer Verfügung** kann der Gemeinderat sich bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen mit einheitlichem Plan mit den betroffenen Grundeigentümern **vereinbaren.**

Gemeinde Oberwil Seite 9

Der Bodenmehrwert, welcher durch die genannten Planungsentscheide entsteht, berechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes des Grundstücks vor und nach dem Planungsentscheid.

Ein absolut fiktives Beispiel: Ein Grundstück mit 1000 Quadratmetern darf man heute zu 50 % ausnutzen, dann heisst das: Der Besitzer kann 500 Quadratmeter Nutzfläche/Wohnfläche auf dem Areal erstellen. Beschliesst die Gemeindeversammlung, dass das Grundstück künftig zu 60 % ausgenutzt werden kann, bedeutet das künftig 600 Quadratmeter Nutzfläche. Das sind nach Adam Riese 100 Quadratmeter bzw. 20 % mehr; entsprechend wird auch der Bodenwert um etwa 20 % steigen. Wenn ein solcher Bodenmehrwert durch einen Planungsentscheid entsteht, erfolgt eine Verfügung an die Grundeigentümerschaft. Dies ist im kantonalen Gesetz geregelt.

Bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat einen Vertrag mit der Grundeigentümerschaft aushandeln. Dann ist es auch möglich, dass ein Teil der MWA in Form von Sachleistungen erbracht wird. Wenn also die Eigentümerschaft von dem Quartierplan zum Beispiel bereit ist, einen öffentlichen Spielplatz zu erstellen, kann das ein Teil der MWA sein.



Mehrwertabgabe-Reglement

§ 5 Mehrwertabgabe

1 Die **Abgabe beträgt 30%** des Bodenmehrwertes.

2 **Beträgt der Bodenmehrwert weniger als 30'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.** Sind von der Planungsmassnahme mehrere benachbarte Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese Freigrenze nur einmal beansprucht werden.

Gemeinde OberwilSeite 10

§ 5 ist wohl einer der wichtigsten Paragraphen: Der Gemeinderat hat den Abgabesatz – die Mehrwertabgabe vom Bodenmehrwert – auf 30 % festgelegt. Im Entwurf des revidierten kantonalen Gesetzes sind ebenfalls 30 % vorgesehen, in Münchenstein wurde an der Urne eine Abgabesatz von 50 % festgelegt, Arlesheim hat 30 %. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass für Oberwil ein Abgabesatz von 30 % angemessen ist.

30% bedeutet auf der anderen Seite: 70 % des Mehrwerts, den die Stimmbürger beschliessen, bleibt als Gewinn bei der Eigentümerschaft.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz schreibt allerdings vor, dass Bodenmehrwerte «erheblich» sein müssen, damit es überhaupt zu einer MWA kommt. Was «erheblich» bedeutet, hat das Bundesgericht festgelegt und eine Freigrenze von 30'000 Franken definiert. Den gleichen Betrag hat die Gemeinde Arlesheim in ihrem Reglement, der gleiche Betrag ist auch im Entwurf des kantonalen Gesetzes vorgesehen.



Mehrwertabgabe-Reglement

§ 6 Veranlagung und Fälligkeit

1 Die Mehrwertabgabe wird mit der Rechtskraft einer **Baubewilligung** gestützt auf die neue Nutzungsmöglichkeit, mit dem Verkauf der **Veräusserung** der Parzelle oder mit der Abgabe im **Baurecht** fällig und durch die Gemeinde veranlagt.

2 Die Mehrwertabgabe wird vom Zeitpunkt der Ermittlung bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt (Indexbasis 12.2022 = 100).

3 Sie ist innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zu bezahlen. Danach wird ein Verzugszins in der Höhe des für Enteignungsentschädigungen üblichen Zinssatzes erhoben.

4 Ein Erbgang oder eine güterrechtliche Auseinandersetzung lösen keine Fälligkeit aus.

Gemeinde Oberwil Seite 11

Wie erwähnt, entsteht mit einer Planungsentscheid erst einmal die Pflicht für eine Mehrwertabgabe. In § 6 ist nun geregelt, wann die Abgabe zur Bezahlung fällig wird. Dies ist bei einer Baubewilligung der Fall, sofern die neue Nutzungsmöglichkeit teilweise oder ganz ausgenutzt wird.

Der Teilsatz «gestützt auf die neue Nutzungsmöglichkeit» ist ganz entscheidend. Vor der Gemeindeversammlung wurde das Gerücht verbreitet, bei einer Baubewilligung einer Solaranlage (wobei es dafür meist gar keine Baubewilligung mehr braucht), für eine Heizung oder ein Gartenhäuschen müsste die MWA gezahlt werden. Das ist natürlich Unsinn, neudeutsch: Fake news. Weder mit einer neuen Heizung noch mit einem Gartenhäuschen wird die Mehrnutzungsmöglichkeit ausgenutzt. All das kann ein Grundbesitzer auch umsetzen, ohne dass er die Mehrnutzungsmöglichkeit bekommen hat. Darum eben ist dieser Teil ganz wichtig: «gestützt auf die neue Nutzungsmöglichkeit».

Ebenso wird die Abgabe bei einer Veräusserung oder bei der Abgabe im Baurecht fällig. Christian Pestalozzi möchte darauf hinweisen, dass der Gemeinderat auf Anregung der Gemeindekommission gegenüber dem Entwurf den Begriff «Verkauf» durch «Veräusserung» ersetzt hat. Der Begriff «Veräusserung» ist etwas weiter gefasst und umfasst z.B. auch den Tausch oder die Schenkung.

Noch ein Hinweis zum Baurecht, denn das wird häufig falsch verstanden: Abgabepflichtig ist immer der Grundeigentümer – also der Baurechtgeber, und nicht der Baurechtnehmer.

In Absatz 2 ist festgelegt, dass die Abgabe an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst wird und in Absatz 3 wird die übliche Zahlungsfrist von 30 Tagen festgelegt; diese Frist ist ebenfalls so im kantonalen Gesetz festgehalten.

In Absatz 4 wird dann festgehalten, dass ein Erbgang oder eine güterrechtliche Trennung keine Fälligkeit auslöst.

Mehrwertabgabe-Reglement



§ 7 Ausnahmen
1 Die öffentliche Hand ist von der Mehrwertabgabe befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

§ 8 Fonds Mehrwertabgabe
1 Unter dem Titel «Fonds Mehrwertabgabe» führt die Gemeinde einen Fonds im Eigenkapital.
2 Der Fonds wird durch die **Erträge aus den Abgaben** gemäss vorliegendem Reglement und Abgaben gestützt auf das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten geöffnert und **dient für Massnahmen der Raumplanung** nach Art. 5 Abs. 1ter RPG.
3 Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung mit den Einzelheiten.

Gemeinde OberwilSeite 12

Die öffentliche Hand ist von der Mehrwertabgabe befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen. Wenn also zum Beispiel ein Schulhaus auf dem Gebäude gebaut werden soll, wird keine MWA fällig.

Das Wichtige ist: Die Erträge der MWA sind zweckgebunden und fliessen daher in einen Fonds – also nicht in die allgemeine Gemeindekasse. Das Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass die Erträge für Massnahmen der Raumplanung verwendet werden müssen. Welche Massnahmen das konkret sind, regelt die Gemeinde in einer Verordnung. Dazu gibt es später noch ein paar Beispiele.

Mehrwertabgabe-Reglement



§ 9 Erschliessungsabgaben und Gebühren

1 Erschliessungsabgaben (Gebühren und Beiträge) für Wasser-, Abwasser-, Strassenanlagen etc. sowie Gebühren für die Baubewilligung oder Planungsverfahren werden separat nach Massgabe des jeweiligen Reglements erhoben.

§ 10 Genehmigung und Inkrafttreten

1 Der Gemeinderat beschliesst nach Genehmigung durch die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft das Inkrafttreten des Reglements.

Gemeinde Oberwil

Seite 13

In § 9 ist zur Klarstellung erwähnt, dass andere Abgaben und Gebühren weiterhin gemäss den entsprechenden Reglementen zu bezahlen sind.

In § 10 schliesslich wird festgehalten, dass der Gemeinderat wie bei allen Reglementen das Inkrafttreten des Reglements beschliesst.

Nun noch mal im Kurzdurchlauf die wichtigen Punkte:

Der Abgabesatz beträgt 30 % der Steigerung des Bodenwerts.

Bei einem Mehrwert von weniger als 30'000 Franken gibt es keine Abgabe.

Die relevanten vier Fällen sind Umzonungen, Aufzonungen, Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen.

Die Fälligkeit tritt erst bei einer rechtskräftigen Baubewilligung in Kraft, gestützt auf die neue Nutzungsmöglichkeit, oder beim Verkauf der Parzelle oder der Abgabe im Baurecht.

Jetzt noch einige Ausführungen zum Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision, die seit 2019 in Arbeit ist. Das Thema wird in Bälde an der Gemeindeversammlung präsentiert.

Im Zuge der Zonenplanrevision will die Gemeinde überlegen, wie und wo sich der bestehende Siedlungsraum weiterentwickeln soll. Das wichtigste Ziel für den Gemeinderat ist, die Wohn- und Lebensqualität im Dorf zu erhalten und allenfalls an gewissen Orten zu fördern. Im Rahmen der Revision

wird nur eine moderate Bevölkerungsentwicklung angestrebt. Das Ganze geschieht auf Grundlagen, die schon früher geschaffen wurden: die Innenentwicklungsstrategie (2015) oder die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES, 2019), die partizipativ zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet wurde.

In bestimmten Gebieten wird eine bessere Ausnützung der Bauzonen ermöglicht. Einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden von einer besseren Ausnützung profitieren. Gemäss aktuellem Planungsstand – das ist wie gesagt noch nicht beschlossen, sondern ein Entwurf – werden rund 400 von gut 5000 Bauland-Parzellen in Oberwil von einer Mehrnutzung profitieren und damit von der Mehrwertabgabe-Regelung betroffen sein. In der präsentierten Übersicht sind das die farbig hinterlegten Flächen. Das ist ein kleiner Teil. Das ganze Gewerbegebiet ist nicht betroffen, wie auch das ganze Vorderbergquartier, das Bruderholzquartier. Betroffen sind insbesondere einzelne Gebiete entlang der Allschwilerstrasse, der Binnerstrasse, der Therwilerstrasse, im Talboden und im Zentrum. Auf diesen Parzellen wird es nach einer Entscheidung der Gemeindeversammlung zu einem Mehrwert kommen, wenn die Stimmbevölkerung den Plänen zustimmt.

Wichtig vielleicht für die Entscheidung: Nicht alle Grundeigentümer, die hier einen Gewinn machen, wohnen in Oberwil, zahlen also in Oberwil Steuern.

Jetzt wie versprochen noch ein paar Hinweise, wie die Gemeinde die Beträge verwenden könnte.

Wie gesagt: Im eidgenössischen Gesetz ist es festgehalten, dass es für Massnahmen der Raumplanung genutzt werden muss. Der Gemeinderat regelt das in der Verordnung; wirklich frei ist er dort nicht. Zum Beispiel könnte man das Geld nutzen, um attraktivere öffentliche Freiräume zu gestalten – für den Eisweiher gibt es beispielsweise schon seit Jahren den Wunsch, diesen attraktiver zu gestalten. Man könnte es nutzen für Sport- und Freizeitanlagen, für die Ausrüstung der Ortsbus-Haltestellen oder für Massnahmen für Fuss- und Veloverkehr, oder eben, um die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern, etwa durch Pflanzungen oder Spielplätze.

Wie gesagt: Das sind Massnahmen, die wichtig sind in Zusammenhang mit der Verdichtung. Jetzt geht es um die Frage, wie die Gemeinde das finanziert: Soll das allein durch die Steuerzahlenden finanziert werden oder sollen

eben auch die Grundbesitzenden etwa dran finanzieren, die dank der Stimmberechtigten einen Gewinn machen.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Reglement über die Mehrwertabgaben der Gemeinde Oberwil zuzustimmen.

Stellungnahme der Gemeindekommission

Für die Gemeindekommission (GK) orientiert Stefan Steinemann. Die GK hat das MWA-Reglement auf der Sitzung vom 28. Februar beraten. Die Sitzung dauerte insgesamt fast vier Stunden; ein wesentlicher Teil davon wurde von den Beratungen über das MWA-Reglement beansprucht. Im Folgenden will Stefan Steinemann zunächst auf die Ausgangslage eingehen, die das übergeordnete Recht vorgibt, dann will er zur allgemeinen Diskussion des MWA-Reglements kommen und dann zu einzelnen Bestimmungen.

Angefangen hat es mit einem Bundesgerichtsentscheid zu Münchenstein, in dem das Bundesgericht gesagt hat, dass der Kanton den Gemeinden nicht verbieten darf, bei erheblichen Vorteilen durch Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einzuführen. Zwei Jahre später, am 5. April 2022, gab es einen zweiten Bundesgerichtsentscheid betreffend die Gemeinde Meikirch im Kanton Bern. Da hat das Bundesgericht gesagt, die Kantone müssen bei Um- und Aufzonungen dafür sorgen, dass eine entsprechende Abgabe erhoben wird. Unter anderem als Folge davon und von einem weiteren Bundesgerichtsentscheid hat der Regierungsrat des Kantons Basellandschaft die Teilrevision des kantonalen Mehrwertabgaben-Reglements in die Vernehmlassung gegeben, das war am 14. Dezember 2022. Er hat Bezug genommen auf den Bundesgerichtsentscheid Meikirch und festgelegt, dass man bei Um- und Aufzonungen eine MWA erheben muss. Das eidgenössische Parlament aber war nicht zufrieden mit dem, was das Bundesgericht entscheiden hat, und war der Meinung, dass das Bundesgericht nicht einfach über verschiedene Ecken etwas aus dem Gesetz ziehen kann. Dann hat der Ständerat in der Herbstsession 2023 klargestellt, dass eine MWA-Pflicht nur bei Einzonungen besteht; bei Auf- und Umzonungen kann ein Kanton oder eine Gemeinde solch eine Abgabe erheben, muss es aber nicht – es ist also freiwillig.

Wie bereits festgestellt wurde, gibt es eine Zweckbindung der MWA: Diese fliesst nicht einfach in die allgemeine Gemeindekasse, sondern in einen Spe-

zialfond «Mehrwertabgabe». Was man damit machen darf, ist im Raumplanungsgesetz geregelt. Es gibt verschiedene Sachen, die man damit machen kann, auch die, die aufgezählt wurden. Dabei gibt es aber eine Priorisierung. Es sind nämlich drei Hauptzwecke, die man in erster Linie mit der MWA verfolgen muss: Wenn Planungen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen, muss man diese aus der MWA entschädigen. Man muss mit der MWA zweitens schauen, dass es genug Fruchtfolgenflächen im Landwirtschaftsgebiet gibt. Die dritte Priorität ist, dass man die MWA zur Innenverdichtung verwendet. Und dann gibt es noch weitere Zwecke, für die man die MWA auch verwenden kann; die aber will Stefan Steinemann nun nicht alle aufzählen.

Ein weiteres Thema war die Anrechnung der MWA an die Grundstückgewinnsteuer im Fall einer Veräusserung des Grundstücks. Es wird zum Teil pauschal gesagt, man könne die MWA an die Grundstückgewinnsteuer anrechnen – das aber ist so nicht ganz korrekt. Man kann die MWA bei einer Veräusserung des Grundstücks als Aufwand geltend machen. Wenn also jemand zum Beispiel 100'000 Franken MWA zahlt und er hat einen Grundstückgewinnsteuersatz von 25 %, muss er unterm Strich 25'000 Franken weniger Grundstückgewinnsteuer zahlen. Das heisst im Umkehrschluss aber: Vom Gesamtbetrag der MWA trägt er letztlich 75'000 Franken selber.

Jetzt zur Beratung des MWA-Reglements im Allgemeinen: In der GK wurde festgestellt, dass es aufgrund der geplanten kantonalen Teilrevision eine relativ grosse Rechtsunsicherheit gibt und man hat sich gefragt, warum Oberwil gerade jetzt Vorreiterin sein soll bei der Einführung der MWA. Daraufhin hiess es, zwei andere Gemeinden im Baselbiet hätten diese schon eingeführt.

Dann wurde vorgebracht, wieso man das MWA-Reglement nicht in die Vernehmlassung bei den lokalen Parteien gegeben hat, wo es doch um eine relativ grosse und weitreichende Angelegenheit geht.

Weiters wurde diskutiert, ob eine MWA die Wohnungspreise verteuert. Ein Teil war der Auffassung, dass die MWA weitergereicht und das Wohnen dadurch teurer wird. Andere waren der Meinung, dass die Einführung nicht zu einer Verteuierung des Wohnraums führen wird.

Eine weitere Frage war, wie es ist, wenn man ein Grundstück beziehungsweise ein Haus hat und nur eine kleine Sanierung durchführt: Wird dadurch die MWA auf das Ganze ausgelöst oder nur anteilig?

Vorgebracht wurde auch folgender Fall: Hat man ein Reihenhaus oder eine Stockwerk-Eigentumswohnung und das Grundstück, auf dem das Haus steht, wird zum Beispiel von W2 auf W3 aufgezont, erfährt wohl das Land einen Mehrwert, aber es nicht gesagt, dass man auch einen Käufer findet, der den Mehrwert zahlt. Für einen einzelnen Käufer passt es ja vielleicht gerade so wie es ist – der will nicht mehr und ist auch nicht bereit, mehr zu zahlen. Ein grosser Investor wiederum wird wohl kaum ein einzelnes Reihenhaus aufkaufen. Das gleiche gilt natürlich bei Stockwerks-Eigentumswohnungen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Kanton Zürich das Problem entschärft hat: Dort gibt es eine Freifläche, wenn eine Gemeinde fakultativ eine MWA auf Um- und Aufzonungen einführt. Das heisst: Wenn Grundstücke zwischen 1200 und 2000 Quadratmetern gross sind und der Mehrwert nicht mehr als 250'000 Franken beträgt, wird keine MWA erhoben. Der Gemeinderat hat geltend gemacht, dass man eine solche Freifläche von 750 Quadratmetern auch diskutiert hat; der Kanton habe aber gesagt, dass das hier nicht möglich sei.

Ein weiteres Thema war mehr verfahrenstechnisch: Wie erfährt die Gemeinde überhaupt von den Veräusserungstransaktionen und Mehrwertabgaben-Auslösern? Das Grundbuchamt ist ja nicht auf der Gemeindeverwaltung einquartiert. Das ist eben ein Problem, wenn man eine kommunale Regelung schafft. Es wurde aber gesagt, dass der Kanton an dem Thema dran ist und dass man eine Fachstelle gründet, sodass die Gemeinden die Daten bekommen.

Jetzt zu den einzelnen Paragraphen des Reglements:

Zu § 1 wurde die Frage gestellt, ob die MWA auch bei Umzonungen in der Landwirtschaftszone gilt. Hier hiess, es, das wird noch abgeklärt.

Zu § 3: Dort wird für die Ermittlung des Bodenwerts unter anderem auf die Verordnung verwiesen. Hier wurde gefragt, warum das nicht im Reglement geregelt wird. Die Antwort war: Die wichtigsten Punkte sind im Reglement geregelt.

In § 5 geht es um den Abgabesatz. Hier wurde gefragt, warum es einen Satz von 30 % und nicht von 20 % wie bei den Einzonungen geben soll.

In § 6 geht es um Veranlagungen und Fälligkeit. In der ursprünglichen Fassung stand ja «Verkauf» als Auslösetatbestand. Als Ausnahmetatbestand ist jetzt Erbgang und rechtliche Auseinandersetzung drin.

Dann kam die Frage auf, warum man die ähnlichen Tatbestände wie Erbgang – Schenkung und Erbvorbezug – nicht auch ausnimmt, beziehungsweise die MWA-Pflicht aufschiebt. Die Fälle sind ja sehr ähnlich: Ein Erbgang ist wie eine Schenkung auf den Tod hin, und eine gewöhnliche Schenkung ist einfach eine Schenkung zu Lebzeiten.

Dann kam noch die Frage der wirtschaftlichen Handänderung – also wenn man die Aktienmehrheit an einer Immobiliengesellschaft überträgt: Im Kanton Zürich ist diese erfasst; hier aber steht nichts zur wirtschaftlichen Handänderung.

Dann kam die Frage, ob man bei Teilveräusserungen Raten zahlen muss. Zu Teilveräusserungen steht nichts drin; offensichtlich wird also das Ganze fällig, wenn man einen Teil veräussert.

Dann kam die Frage zur Zahlungsfrist: Die 30 Tage seien knapp und man sollte besser 90 Tage festlegen. In der GK wurde über den Antrag abgestimmt, ob man die Zahlungsfrist von 30 auf 90 Tage verlängern soll. Die GK war mit 12 Ja- gegen 0 Neinstimmen bei zwei Enthaltungen der Meinung, dass man die Zahlungsfrist auf 90 Tage heraufsetzen soll.

Ein weiterer Punkt wurde auf Anregung der Gemeindegemeindekommission vom Gemeinderat schon geändert: Der «Verkauf» als Mehrwertabgabe-auslösender Tatbestand wurde durch die «Veräusserung» ersetzt, weil diese auch den Tausch erfasst. Dies wurde mit 13 zu 0 Stimmen bei einer Enthaltung empfohlen.

Dann ging es um die Frage der Teilveräusserungen – ob man dann einfach eine verhältnismässige MWA-Abgabe zahlen soll. Also: Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe im Verhältnis zum Wertanteil des veräusserten Teils fällig. Hier hat die Gemeindegemeindekommission mit 12 Ja- gegen 0 Neinstimmen bei zwei Enthaltungen gefunden, dass bei Teilveräusserungen die Mehrwertabgabe nur pro Rata fällig werden soll.

Dann wurde noch der Antrag gestellt, dass man neben dem Erbgang auch den Erbvorbezug und die Schenkung einschliesst. Das sind sehr ähnliche Sachverhalte, die auch im Steuergesetz, bei der Grundstückgewinnsteuer, bei den Aufschubtatbeständen zusammen genannt werden. Hier empfiehlt die Gemeindegemeindekommission mit 14 Ja zu 0 Nein und 0 Enthaltungen, auch bei einem Erbvorbezug und einer Schenkung einen Aufschub von der MWA zu machen.

Dann wurde noch der Antrag gestellt, dass man für den Härtefall eine Stundungsmöglichkeit vorsieht; das wurde mit 13 Ja zu 0 Nein bei einer Enthaltung entschieden.

In § 8 geht es um den Fond, in den die MWA hineinkommt. Der Zweck ist zwar durch § 5 Abs.1 Raumplanungsgesetz definiert; aber es gibt einen gewissen Ermessensspielraum. Nun ist es so, dass es um sehr viel Geld geht und um wichtige Sachen. Und eigentlich ist ein allgemeiner Grundsatz, dass man wichtige Sachen in einem Reglement regelt, wo die Bevölkerung entscheidet, was hineinkommt; das sollte man nicht an den Gemeinderat delegieren. Darum ist die Idee, dass die Gemeindeversammlung in einem eignen Reglement selbst entscheidet, wofür die MWA verwendet werden können soll. Die Züricher Gemeinden zum Beispiel haben ein Reglement für den MWA-Fond erlassen, und an der Gemeindeversammlung selber hineingeschrieben, was da hineinkommt. Auch in der Gemeinde Arlesheim wurde durch die Gemeindeversammlung entschieden, wofür das Geld aus dem MWA-Fond verwendet werden soll. Die Empfehlung ist nun, dass Oberwil genau gleich verfährt wie Arlesheim. Der Antrag lautet: Die Gemeindeversammlung erlässt ein Reglement mit den Einzelheiten. Diese Empfehlung wurde mit 14 Ja zu 0 Nein und 0 Enthaltungen ausgesprochen.

Eine weitere Frage, die aufkam: Abgaben wie Grundstückgewinnsteuer werden normalerweise durch ein gesetzliches Pfandrecht gesichert. Derlei ist in dem vorliegenden Reglementsentwurf nicht erwähnt.

Die Gemeindegemission kommt zum Schluss, dass in Zusammenhang mit der Ausgestaltung der kommunalen MWA noch sehr viele Unsicherheiten vorhanden sind; auch ist unklar, wie der Kanton sein MWA-Gesetz ausgestalten wird. Wenn man das kommunale Reglement jetzt erlassen würde, müsste man es voraussichtlich schon bald wieder revidieren, wenn der Kanton anderslautende Bestimmungen erlässt. Es ist auch eigentlich angekündigt, dass das kantonale MWA-Reglement noch 2024 im Landrat beraten werden soll. Für die Gemeindegemission ist nicht ersichtlich, dass just jetzt, so kurze Zeit vor der kantonalen Revision, noch ein kommunales Reglement erlassen werden soll. Auch bei einer Rückweisung lässt der zeitliche Fahrplan ohne Weiteres zu, dass das Ganze so gehandhabt wird, dass eine kommunale MWA vor der Revision eines Zonenplans erlassen wird. Der Gemeinde geht also nichts verloren, wenn man das jetzt zurückweist.

Antrag der Gemeindegemission

Mit Blick auf all diese Überlegungen empfiehlt die Gemeindegemission, das kommunale MWA-Reglement zurückzuweisen, zu schauen, was der Kanton macht und die Nachbesserungen vorzunehmen, die hier angeregt wurden.

Applaus

Eintreten und Diskussion

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser stellt fest, dass die Gemeindekommission einen Rückweisungsantrag gestellt hat. Damit dieser vor die Versammlung gebracht werden kann, muss erst über das Eintreten entschieden werden. Er fragt, ob jemand dagegen ist, in das Geschäft einzutreten.

Lukas Degen hat eine Frage zum Verfahren: Könnte er an dieser Stelle den Rückweisungsantrag unterstützen – oder ist das erst der nächste Schritt?

Hanspeter Ryser erklärt, dass Lukas Degen in diesem Fall an dieser Stelle schweigen muss. Dann kann Hanspeter Ryser den Rückweisungsantrag zur Diskussion stellen – und dann kann Lukas Degen sich nochmals zu Wort melden.

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

Er weist darauf hin, dass es in der nun folgenden Debatte rein darum geht, warum man für oder gegen eine Rückweisung ist. Es geht an dieser Stelle nicht um einzelne Paragraphen. Nach den Wortbeiträgen aus der Versammlung darf auch Gemeinderat Christian Pestalozzi noch einmal das Wort zum Thema Rückweisung ergreifen. Anschliessend wird über den Rückweisungsantrag abgestimmt. Je nach dem, was die Gemeindeversammlung bestimmt, wird weiterberaten – oder es geht zum nächsten Geschäft.

Lukas Degen unterstützt den Antrag der Gemeindekommission auf Rückweisung des Geschäfts. Wenn er richtig im Bild ist, überarbeitet die Gemeinde gerade das Zonenreglement Siedlung, und das soll – so steht es auf der Homepage – Ende 2024 an die Gemeindeversammlung kommen. Er findet, man sollte das Ganze als Gesamtpaket anschauen, statt jetzt irgendetwas herauszupicken. Man weiss nicht, was im Zonenplan noch geändert wird.

Beat Schmid unterstützt den Rückweisungsantrag ebenfalls, möchte aber dennoch vorher ein paar Fragen stellen.

Hanspeter Ryser weist darauf hin, dass an dieser Stelle nur über die Rückweisung gesprochen werden darf: Begründungen, warum dafür oder dagegen. Da es sich um einen Ordnungsantrag handelt, kann er nicht links und nicht rechts schauen. Falls die Rückweisung abgelehnt wird, geht es zur Fragerunde über.

Beat Schmid stellt seine Fragen unter diesen Umständen zurück.

Hans Binggeli beantragt ebenfalls die Rückweisung des Reglements und hat zu den Ausführungen seitens der Gemeindegemeinschaft ein paar ergänzende Bemerkungen. Es fängt mit dem Artikel 2 an: Dort wird aufgezählt, was alles erfasst werden soll – welche Parzellen also für eine MWA zur Diskussion stehen können. Es wurde ausgeführt, dass von der Gemeindegemeinschaft unter anderem die Frage gestellt wurde, wie es sich verhält, wenn innerhalb einer Landwirtschafts- oder einer sonstigen Zone eine Sonderbewilligung erteilt wird. Wenn nun heute Abend gesagt wird, das müsse man noch abklären, ist das bereits ein erstes Indiz, dass das Reglement nicht abstimmungsreif ist. Hier stellt sich insbesondere die Frage: Kann man den Absatz 2 nicht einfach so halten, dass jede Parzelle darunter fällt, die in irgendeiner Form eine Aufzoning erfährt – und sei es eine Sonderaufzoning durch eine Spezialbewilligung? Hier muss Klarheit herrschen.

Der zweite Punkt wurde vom Redner der Gemeindegemeinschaft ebenfalls schon sehr klar angesprochen: Die Artikel 3 und 6 des Reglements stellen die Verordnung über das Reglement – und das kann nicht sein: Es kann nicht sein, dass genau die entscheidenden Punkte mit Ausnahme des Abgabeprozentsatzes durch die Verordnung geregelt werden und nicht im Reglement. In Artikel 3, Abs. 2 wird gesagt: «Die ergänzenden Modalitäten der Berechnung der Abgabe etc. werden in der Verordnung geregelt.» Man findet ja nicht einmal eine erste Modalität im Reglement – wie kann man da auf «ergänzende Modalitäten» verweisen? Schaut man zu diesem Punkt die Verordnung an, heisst es dort, man zieht für die Berechnung des Mehrwerts ein Treuhandbüro oder irgendein Fachbüro hinzu – aber man hat keinerlei Anhaltspunkt, wie die Berechnung vorzunehmen ist. Herr Pestalozzi hat vorhin vorgetragen, man mache eine Art Dreisatz. Aber auch für einen Dreisatz muss man gewisse Voraussetzungen haben, auf die man abstellen kann, um nachvollziehen zu können: Hat so eine Berechnung überhaupt Hand und Fuss oder hat sie das nicht. Wenn man ein Reglement so ins Blaue hinein beschliesst, wird man sein blaues Wunder erleben.

Jetzt zum Zeitpunkt der Veranlagung, der auch vom Vorredner schon angesprochen wurde: Es muss als Paket behandelt werden. Das sagt sogar das kantonale Gesetz ganz klar. Das Reglement für eine MWA ist zusammen aufzustellen mit dem Zonenplan für die aufgezonten Parzellen. In Oberwil will man jetzt offenbar gerade getrennte Weg gehen. So funktioniert das nicht. Die Festlegung im kantonalen Gesetz, dass beides parallel miteinander aufgelegt werden muss, zielt ganz klar darauf ab, dass man schon bei der Planung weiss, was auf einen zukommt. Wenn man hier jetzt einfach das eine übers Knie bricht, ohne die Hauptplanung abzuwarten, die hinter dem Ganzen steht, dann ist das falsch.

Jetzt zu den Absätzen, die festlegen, wann die MWA fällig werden soll: Hier hat das Gemeindereglement unter dem § 6 eine ganz entscheidende Änderung resp. eine andere Fassung gegenüber der kantonalen Fassung. Diese sagt: Wenn ein mehrwert-realisierender Verkauf stattfindet, ist die MWA geschuldet; im hier vorgelegten Reglement heisst es nur noch: Beim Verkauf ist die MWA geschuldet. Was man damit bewirkt: Es werden keinerlei Einfamilienhäuser mehr den Besitzer wechseln können, die einen Aufzonus-Mehrwert erfahren haben, ohne dass die Abgabe gezahlt werden muss – ohne, dass man etwas macht.

Und zum Punkt, den Christian Pestalozzi vorhin ein bisschen ins Lächerliche gezogen hat – Stichworte Wintergarten oder Solaranlage – will Hans Binggeli klarstellen: Im Reglement ist keine Rede davon, dass prozentual abgerechnet wird, wenn man nur einen Teil der Aufzonusmöglichkeit in Anspruch nimmt. Das heisst: Wenn man nur ein Zimmer anbaut statt zum Beispiel eine ganze Wohnung, die möglich wäre, wird man auf den vollen Mehrwert veranlagt. Das war schon Thema bei der Vorinformation der Gemeinde im neuen Schulhaus. Dort haben die Planer klipp und klar gesagt: Es gibt keine prozentuale Abrechnung. Daher muss man sich bewusst sein: Wenn man auf der Parzelle eine Mehrwertberechnung von 100'000 Franken hat und man baut nur einen Bruchteil dazu, hat man die volle Belastung.

Ein weiterer Punkt, den das Reglement nicht aufführt: Wer ist denn eigentlich der Rechnungsschuldner? Das ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn man eine Parzelle im Baurecht abgibt. Eine Baurechtsabgabe erfolgt ja meistens mit gestückelten Parzellen. Und dann muss einfach klar geregelt sein: Wer ist der Schuldner der MWA.

Was letztendlich auch nicht drin ist: Wenn eine Rückzonung erfolgen sollte, von etwas, für das bereits eine MWA erhoben wurde. Wem steht das zu? Steht das demjenigen zu, der seinerzeit gezahlt hat, oder steht es dem aktuellen Eigentümer zu?

In diesem Reglement hat man mehr Auslassungen als geregelte Aspekte. Dass eine MWA beglichen werden soll, wenn man beschenkt wird, dann ist das sicher richtig. Aber man schafft neue Ungleichheiten. Wenn man sagt: Die ersten 30'000 Franken sind MWA-frei, wäre die richtige Konsequenz, dass die anderen nur für den diese 30'000 Franken übersteigenden Mehrwert besteuert werden. Dann ist wieder Gleichheit gegeben.

Ein letzter Punkt: Wo es Gewinner gibt, gibt es immer auch grosse Verlierer. Und grosse Verlierer gibt es dann, wenn man plötzlich ein Hochhaus vor der Sonne hat. Es ist nirgends geregelt, dass diejenigen auch etwas aus dem Fonds bekommen, die einen Nachteil erfahren – nicht durch eine Rückzöpfung, sondern durch etwas, was auf der Nachbarparzelle passiert, was vorher nicht möglich war. Das ist ein weiterer Punkt, der von der Gemeindekommission angesprochen wurde. Es ist nicht mehr als recht und billig, dass auch solche Dinge in einem Reglement geregelt werden und dass nicht dem Gemeinderat einfach Tür und Tor geöffnet werden, das jeweils nach Gutdünken ändern zu können.

Applaus

Stefan Steinemann hat das Geschäft zwar schon vorgestellt. Aber er hat sehr viel gelesen über das MWA-Recht, und will einige weitere Anmerkungen loswerden. Nach dem vorgeschlagenen Reglement soll der Erbgang und die güterrechtliche Auseinandersetzung keine Fälligkeit der MWA auslösen. Schaut man aber das kantonale Baselbieter MWA-Gesetz an, steht da, dass für nicht-Mehrwertabgabe-auslösende Veräusserungen Tatbestand §73 Abs. 1 des kantonalen Steuergesetzes gilt. Also: Dort, wo die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird, gibt es nach dem kantonalen MWA-Gesetz keine Auslösung der MWA. Wenn man dann dort hineinschaut, ist interessant: Dort steht Erbvorbezug, Erbgang, Erbfolgen, Erbteilung, Vermächtnis oder Schenkung, Eigentumswechsel unter Ehegatten und dann noch ausserordentliche Beiträge an den Unterhalt der Familie. Da hat es aber eine ganze Reihe von Ausnahmetatbeständen, die keine MWA auslösen, zum Beispiel Umstrukturierungen von Unternehmen. Man hat ja bei der Unternehmenssteuerreform extra geschaut, dass eine Unternehmensstrukturierung keine Steuern auslöst. Darum schiebt man dort die Grundstückgewinnsteuer auf. Aber: Wenn man das kantonale MWA-Reglement anschaut, das eigentlich über dem kommunalen steht, sind das Aufschubtatbestände und Stefan Steinemann weiss nicht, was der Gedankengang ist, dass man hier

von der kantonalen Regelung abweicht. Vielleicht kann ihm das jemand erklären.

Er hat das kommunale MWA-Reglement verglichen mit dem MWA-Reglement des Kanton Zürich. Wenn man das eins zu eins vergleicht, findet er, dass verschiedenen Bereiche hier nicht geregelt sind – das kommunale Reglement scheint ihm ein bisschen unvollständig. Wenn man aber Dingen nicht klar regelt, ist das Potential für Rechtshändel. Lieber gibt man sich Mühe, geht nochmal über das Reglement und regelt Sachen klar, einfach, verständlich, vollständig, um jeglichen Rechtshändel soweit wie möglich vorzubeugen. Sonst kostet es und braucht viel Zeit.

Dann noch etwas zur Fälligkeit, die ihn wurmt, gerade im Hinblick auf die gemeinen Hauseigentümer und Stockwerkeigentümer. Wenn man so eine Auf- oder Umzonung im Rahmen einer Ortsplanrevision vor Augen hat, sieht man, dass es nicht nur Grossinvestoren hat, sondern eine grosse Anzahl von mittelständischen Eigentümern. Und für die kann die Erhebung einer MWA nach dem vorgeschlagenen Reglement sehr problematisch sein. Denn: Bei einer Auf- oder Umzonung muss die MWA gemäss dem Reglement nicht nur entrichtet werden, wenn von der Mehrnutzung Gebrauch gemacht wird, also mehr gebaut wird auf dem Grundstück, sondern schon vorzeitig, wenn die Liegenschaft veräussert wird, wenn man vom MWA also noch keinen Gebrauch gemacht hat. Bei einem kleinen Grundstück mit einem Einfamilienhaus, einem Reiheneinfamilienhaus oder einer Stockwerkseigentumswohnung kann es sein, dass bei der Um- oder Aufzonung zwar theoretischer Mehrnutzen auf dem Land möglich wäre, die Liegenschaft aber derart beschaffen ist, dass sich die Um- oder Aufzonung auf dem Immobilienmarkt nicht in einem höheren Verkaufspreis niederschlägt. Der Umstand findet aber bei der Berechnung der MWA keine Beachtung, denn diese berechnet sich theoretisch: Von Fachexperten wird geschaut: Was ist das Land ohne jegliche Gebäude vor und nach der Aufzonung wert. Es wird also nur das nackte Land verglichen. Dass von rechter Seite entsprechende Kritik aufkommt an so einem Fälligkeitsmodus, ist offenkundig. Aber Stefan Steinemann will an dieser Stelle auf einen Artikel des Verbands Casafair, ehemals Hausverein, eher ein linksstehender Verein, verweisen: «Mehrwertabgabe – erste Praxiserfahrungen 2021», in dem die Fälligkeit der MWA zum Zeitpunkt der Veräusserung als nicht sachgerecht kritisiert wird. Er zitiert aus dem Artikel: «Gerade bei überbauten Grundstücken will die Käuferin oder Käufer das Grundstück häufig im aktuellen Zustand erwerben und hat kein Interesse an einer theoretisch besseren Nutzungsmöglichkeit. Entsprechend ist die Käuferschaft auch nicht bereit, dafür einen höheren Preis zu bezahlen.» Das

ist das Problem: Wenn man die MWA schon beim Veräusserungszeitpunkt erhebt, kann es sein, dass der Verkäufer diese zwar zahlen muss, aber gar keinen höheren Preis erlässt. Die Frage ist, wieso man nicht in den Kanton Basel-Stadt geschaut hat. Dort wird die MWA nur fällig, wenn entsprechend gebaut wird, wenn die Mehrnutzung also genutzt wird. Hier ist nun der Bezug zur Rückweisung: Dass man sich vielleicht Basel-Stadt anschaut. Wenn man sagt, es sei vom Bundesrecht her nicht möglich: In Basel-Stadt geht es offenbar. Und der Bundesrat hat ausdrücklich gesagt, dass der Fälligkeitszeitpunkt im Veräusserungszeitpunkt auf Einzonungen zugeschnitten ist, von Landwirtschaftsland in Bauland. Der Bundesrat hat ausdrücklich gesagt, bei Um- und Aufzonungs-Mehrwert von überbauten Grundstücken könnte davon abgesehen werden, die Fälligkeit bereits bei der Veräusserung vorzusehen. Man kann sie also auch erst vorsehen, wenn man überbaut. Gestützt auf den Bundesrat, hat der Kanton Bern, wo heftig diskutiert worden ist, wann man den MWA erfassen soll – im Veräusserungszeitpunkt, oder erst wenn man es nutzt –, den Gemeinden offengelassen, wie sie das regeln wollen. Davon haben einige Gemeinden Gebrauch gemacht und erfassen den Mehrwert erst dann mit einer Abgabe, wenn man effektiv etwas Grösseres auf dem Grundstück baut, und nicht schon vorher beim Verkaufszeitpunkt. Darum regt Stefan Steinemann an, dass man das Geschäft zurückweist und sich noch mal anschaut, ob man nicht als Fälligkeitszeitpunkt den Zeitpunkt nimmt, zu dem man etwas Grösseres baut, wie in Basel-Stadt oder im Kanton Zürich oder im Kanton Bern in einigen Gemeinden.

Sitzungsleiter Hanspeter Ryser dankt für den Schweizerischen Diskurs.

Ruth Wittlin, Mitglied der Gemeindegemeinschaft, verweist darauf, dass in der Hitze des Gefechts leider vergessen gegangen ist, das Abstimmungsresultat mitzuteilen: Die GK beantragt die Rückweisung mit 9 Ja-Stimmen gegen 5 Nein-Stimmen. Der Antrag war also nicht einstimmig. Es aber wurde kein Minderheitsantrag beschlossen – und darum äussert sie sich jetzt auch nicht inhaltlich.

Sitzungsleiter Hanspeter Ryser bedankt sich für die Präzisierung und erteilt Christian Pestalozzi das abschliessende Wort für den Gemeinderat, bevor direkt anschliessend die Abstimmung über die Rückweisung stattfinden wird.

Christian Pestalozzi stellt fest, dass viel geredet wurde – nicht zur Rückweisung, sondern zu ganz anderem. Das wäre in einem Parlament, wie Stefan

Steinemann wissen sollte, nicht zulässig. Ihn erstaunt auch, dass ein zukünftiger Gemeinderat dem Gemeinderat nicht vertraut und dem Gemeinderat gewisse Kompetenzen nicht geben will, sodass die Gemeindeversammlung das in einem Reglement regeln muss.

Nun zur Rückweisung: Oft wurde gefragt, warum die Gemeinde es nicht so regelt wie das kantonale Gesetz; das ist ein wichtiger Punkt. Das kantonale Gesetz regelt nur die MWA bei Einzonungen. Das kann man nicht vergleichen mit der MWA bei Um- und Aufzonungen. Die Unterschiede sind also fachlich begründet.

Ein zweiter wichtiger Punkt, der mit der Rückweisung zu tun hat: Die Idee, dass man MWA und Zonenplanrevision in einem Gesamtpaket regeln müsste. Diese Idee hatte der Gemeinderat auch: Er hatte das ganze Thema MWA ins Zonenreglement aufgenommen. Der Kanton hat aber klar kommuniziert, dass man das eben nicht zusammen regeln darf. Für die MWA braucht es ein separates Reglement – und über das separate Reglement muss durch die Gemeindeversammlung abgestimmt werden, bevor über die Zonenplanrevision abgestimmt wird. Das ist also Vorgabe des Kantons, und daraus erklärt sich das Vorgehen des Gemeinderats.

Wenn man nun sagt: Der Landrat befindet ja ohnehin bald über das kantonale Gesetz und wir warten dieses ab, um es in die Diskussion aufzunehmen – dann kann es sein, dass sich das Ganze noch länger hinzieht. Beim letzten Mal hat der Landrat die Vorlage des Regierungsrats völlig verwässert; darum kam es zu einer Volksabstimmung, darum ist es zum Bundesgerichtsentscheid gekommen. Das kann wieder passieren, und dann hat man frühestens Ende 2025 ein kantonales Gesetz. Das heisst: Die Zonenplanrevision, auf die viele Bauherren schon lange warten, verschiebt sich um ein, zwei Jahre.

Die andere Variante wäre: Man führt die Zonenplanrevision durch, ohne dass die MWA geregelt ist. Man könnte also keinen Mehrwert abschöpfen auf die Parzellen, die eine Aufzonung erreichen, man verdichtet trotzdem, man braucht Geld für Aufwertungsmassnahmen – und das bedeute am Ende: Den Gewinn macht allein der Grundbesitzer, zahlen müssen die stimmberechtigten Steuerzahlenden. Das sind die Optionen, die die Stimmbürger haben, wenn sie das Geschäft jetzt zurückweisen.

A B S T I M M U N G

Hanspeter Ryser lässt über die Rückweisung abstimmen.

Mit 94 Ja gegen 20 Nein bei 7 Enthaltungen wird beschlossen:

://: DEM ORDNUNGSANTRAG WIRD ZUGESTIMMT. DAS GESCHÄFT WIRD ZURÜCKGEWIESEN.

Traktandum 3: Totalrevision des Reglements über die Feuerungskontrollen

Versammlungsleiter Hanspeter Ryser erläutert die Vorgehensweise: Orientierung durch den Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindekommission, Eintreten, Beratung, Beschlussfassung.

Orientierung durch den Gemeinderat

Die Orientierung für den Gemeinderat übernimmt Peter Thanei. Er erläutert, dass es bei dem Thema um die Sicherheit und um den Schutz der Bevölkerung geht. Es ist zwar nicht so komplex wie das vorige Thema – allerdings ebenfalls eine relativ trockene Materie. Seine Erläuterungen bewegen sich entlang folgender Gliederungspunkte: Ausgangslage, Erwägungen, Durchführung der Holzfeuerungskontrollen, Gebühren, Öl- und Gasfeuerungen und schlussendlich der Antrag.

Zur Ausgangslage: Die Verordnung zur Feuerungskontrollen der Gemeinden wurde durch den Kanton zum 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt. Das beinhaltet unter anderem eine Mess- und Kontrollpflicht für Holzfeuerungen im kantonalen Recht. Im Rahmen der periodischen Messung werden neu auch Holzfeuerungen kontrolliert. Die Kontrolle der Öl- und Gasfeuerungen mit einer Feuerungswärmeleistung bis 1000 kW und neu der Holzfeuerungen bis 70 kW obliegt den Gemeinden. Die kommunalen Öl- und Gasfeuerungsreglemente müssen bis spätestens 30. Juni 2024 angepasst werden. Das ist auch der Grund, warum sämtliche umliegenden Gemeinden das Thema in der Frühlingsgemeindeversammlung behandeln.

Zu den Erwägungen: Die Totalrevision des Reglements über die Feuerungskontrollen wurde entsprechend der kantonalen Vorlage des Muster-Reglements des Kantons Basel-Landschaft erarbeitet. Auch das entspricht dem Vorgehen der umliegenden Gemeinden. Im revidierten Reglement über die Feuerungskontrollen sind neu Holzfeuerungen enthalten, die nun ebenfalls kontrolliert werden müssen; das war bisher nicht der Fall. Die periodischen Kontrollen werden durch die Gemeinde geregelt.

Zum Vollzug: Der Gemeinderat vollzieht das Reglement und überwacht dessen Einhaltung. Das Lufthygieneamt beider Basel erfasst das Kontrollpersonal in der zentralen Feuerungsdatenbank FEKO. Der Gemeinderat kann zur

Durchführung der Feuerungskontrolle mit anderen Gemeinden zusammenarbeiten. Innerhalb der Gemeinde ist der Bereich Tiefbau, Umwelt und Sicherheit zuständig für die Feuerungskontrolle.

Wie wird die Holzfeuerungskontrolle durchgeführt? Bei den Holzfeuerungen wird unterschieden zwischen Einzelraumfeuerungen (meistens Cheminées) und Zentralheizungen (zum Beispiel Schnitzel- oder Pellets-Heizungen) in grösseren Überbauungen.

Für Zentralheizungen gilt: Die Kontrolle findet alle vier Jahre statt. Anlagebesitzerinnen und Anlagebesitzer werden von der Gemeinde über die Kontrollpflicht informiert. Für die Durchführung der Kontrollen wird eine angemessene Frist (in der Regel ein Jahr) gesetzt. Die Anlagebesitzerinnen und Anlagebesitzer beauftragen von sich aus das amtliche Kontrollpersonal der Gemeinde oder eine für Feuerungskontrollen zugelassene Servicefirma.

Die Kontrolle besteht aus einer visuellen Kontrolle der Anlage und in einer vereinfachten Kohlenmonoxid-Messung gemäss der «Messempfehlung Feuerung» des Bundesamts für Umwelt (BAFU). Das stellt sicher, dass eine totale Verbrennung stattfindet und dass sich nicht, durch zu wenig Sauerstoff, Kohlenmonoxid bildet, das relativ giftig ist. Die Messresultate werden an die zuständige Stelle der Gemeinde gemeldet.

Bei Einzelraumfeuerungen läuft es ein wenig anders: Die Messung besteht aus einer visuellen Kontrolle, kombiniert mit Informationen über die sachgerechte Bedienung beispielsweise eines Cheminées.

Bei häufig benutzten Einzelraumfeuerungen findet die Kontrolle alle zwei Jahre statt. Als Grenze wurde ein jährlicher Verbrauch von mehr als einem Ster Holz festgelegt. Hier gab es eine Diskussion: Das sei keine amtliche Masseinheit. Das ist aber so im Musterreglement und sogar im Bundesgesetz drin. Bei selten genutzten Anlagen, bei denen der jährliche Verbrauch weniger als ein Ster Holz ist, findet die Kontrolle alle vier Jahre statt. Das heisst: Der amtliche Kontrolleur schaut auf das Holzlager - ob das weniger oder mehr als ein Ster hat. Bei der Einzelraumfeuerung muss keine Kohlenmonoxid Messung durchgeführt werden.

Zu Einregulierung und Strafbestimmungen: Entsprechen die Messresultate bei einer Kontrolle nicht den gesetzlichen Vorgaben, wird die Einregulierung der Anlage verlangt. Für die Einregulierung oder Instandsetzung der Anlage wird eine Frist von 30 Tagen angesetzt. Zeigt die Nachmessung, dass die Grenzwerte immer noch nicht eingehalten werden, verfügt die Gemeinde die Sanierung der Anlage. Für die Sanierung der Anlage wird in der Regel eine

Frist von zwei Jahren angesetzt, was auch relativ grosszügig ist: Wenn die Anlage wirklich so schlecht funktioniert und man lässt sie noch zwei Jahre weiterlaufen, ist das ja kontraproduktiv. Im Klagefall ist die Gemeinde der erste Ansprechpartner. Verfahren zu Verstössen gegen das Abfallrecht (das heisst: bei illegaler Abfallverbrennung) laufen ebenfalls weiterhin über die Gemeinde.

Zu den Gebühren: Der Gemeinderat ist vom Umweltschutzgesetz her verpflichtet, kostendeckende Gebühren für die Feuerungskontrolle inklusive administrativem Aufwand festzulegen.

Während die Holzfeuerungen neu auch kontrolliert werden und daher ziemlich ausführlich erläutert wurden, waren die Öl- und Gasfeuerungen auch bisher schon geregelt. Im Reglement gibt es zur Öl- und Gasfeuerung keine grundlegenden inhaltlichen Änderungen, es wurden lediglich formale und sprachliche Anpassungen vorgenommen.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Totalrevision des Reglements über die Feuerungskontrollen anzunehmen.

Stellungnahme der Gemeindekommission

Für die Gemeindekommission (GK) orientiert Guido Nigg. Die Gemeindekommission hatte mit dem Gemeinderat Peter Thanei zwei Sitzungen, am 7. und am 28. Februar, weil in der ersten Sitzung nicht alle Fragen detailliert beantwortet werden konnten. Um das Ganze zu verstehen, muss man wissen, dass es auf Bundesebene das sogenannte Umweltschutzgesetz gibt, auf dessen Grundlage der Bund Verordnungen erlässt, unter anderem die Lärmschutz- oder eben auch die sogenannte Luftreinhalteverordnung. Diese schliesst neuerdings, das ist die eigentliche Änderung, auch die zentralen Holzheizungen ein. Bei Öl- und Gasheizungen wurden die Kontrollen ja auch bisher schon durchgeführt. Die GK hat sich, angesichts dessen, dass die Materie schweizweit durchgesetzt wird, auf die zwei, drei wichtigsten Fragen beschränkt.

Die erste war: Funktioniert es? Hier wurde erläutert, dass einerseits der Kanton beisteht, auf der anderen Seite aber die Verantwortung beim Gemeinderat liegt. Angesichts dessen hat man sich überzeugen lassen, dass das ein System ist, das funktioniert. Es betrifft wirklich alle Feuerungen, und alle werden mit dem gleichen Massstab kontrolliert.

Die zweite Frage: Was kostet es? Wird es günstiger oder teurer? Gemeinderat Thanei hat bereits ausgeführt, dass kostendeckend vorgegangen werden muss. Das heisst: Es darf nicht subventioniert werden. Die GK hat sich gefragt, was es bedeutet, wenn der administrative Aufwand nun wächst? Das bedeutet ja eine gewisse Zunahme der Kosten. Wenn die einfache Kontrolle eines Cheminée bisher 80 Franken gekostet hat, dürfen es natürlich nicht auf einmal 200 Franken sein. Hier wurde deutlich, dass der Gemeinderat auch das künftig selbständig regelt. Das findet die GK richtig, da dadurch die Interessen gewahrt werden. Ein Zugeständnis, das auch protokolliert wurde: Es wird höchstens minimale Erhöhungen der Tarife geben. Es wird also keine Kostenexplosion geben, da kann man beruhigt sein.

Aufgrund der Diskussionen hat die GK der Totalrevision des Reglements für Feuerungskontrollen mit 12 Ja-Stimmen ohne Nein-Stimmen und bei zwei Enthaltungen zugestimmt.

Eintreten

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser fragt, ob es Wortmeldungen zum Eintreten gibt; das ist nicht der Fall. Das Eintreten ist stillschweigend beschlossen.

Diskussion

Gemeindepräsident Hanspeter Ryser fragt, ob es Wortmeldungen zum Geschäft gibt; das ist nicht der Fall.

ABSTIMMUNG

Mit grossem Mehr gegen vier Stimmen wird beschlossen:

://: DER TOTALREVISION DES REGLEMENTS ÜBER DIE FEUERUNGSKONTROLLEN WIRD ZUGESTIMMT.

- 138 Traktandum 4: Antrag nach § 68 Gemeindegesetz von Ruth Wittlin betreffend Vereinbarkeit

Versammlungsleiter Hanspeter Ryser erläutert die Vorgehensweise: Orientierung durch den Gemeinderat, Stellungnahme der Gemeindekommission, Eintreten, Diskussion, Beschlussfassung.

Orientierung durch den Gemeinderat

Die Orientierung durch den Gemeinderat übernimmt Hanspeter Ryser.

Zur Ausgangslage: An der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2023 hat Ruth Wittlin, Mitglied der Gemeindekommission, folgenden Antrag nach § 68 Gemeindegesetz gestellt:

Die Gemeindeordnung Oberwil soll wie folgt ergänzt werden:

Aufhebung der Unvereinbarkeit § 9 Abs. 1 Gemeindegesetz

Variante 1: Lehrkräfte an Gemeindeschulen dürfen der Gemeindekommission angehören.

Variante 2: Lehrkräfte an Gemeindeschulen dürfen den Behörden und Kontrollorganen der Gemeinde angehören.

Begründung:

"Wir leben in einer Zeit, in der wir der Demokratie besonders Sorge tragen müssen. Alle Ortsparteien wissen, wie schwierig es geworden ist, engagierte Personen zu finden, die bereit sind, sich in der Gemeindepolitik zu engagieren. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, dass eine ganze Gruppe von Stimmberechtigten in Oberwil bei der Ausübung ihrer demokratischen Rechte eingeschränkt werden soll."

Die Variante 1 wurde von der Gemeindekommission am 13.09.2023 diskutiert und einstimmig befürwortet; das war in Zusammenhang mit der Revision der Gemeindeordnung. In der Folge schloss sich auch der Gemeinderat diesem Vorschlag an. Zudem ist zu erwähnen, dass Gemeindeangestellte gemäss § 9 Abs. 2 Gemeindegesetz dem Einwohnerrat angehören dürfen - im Prinzip das Pendant der Gemeindeversammlung. Die Gemeindekommission

beschäftigt sich mit den gleichen Themen wie ein Einwohnerrat. Verglichen mit dem Einwohnerrat hat sie aber deutlich weniger Kompetenzen. Es gibt also keinen sachlichen Grund, Lehrkräfte an Gemeindeschulen von der Gemeindekommission auszuschliessen.

An dieser Stelle merkt Hanspeter Ryser an: In der Gemeinde hat man ordentlich gestaunt, als der Kanton klargestellt hat, dass die Gemeindekommission eine Behörde ist. Das wusste man bis dato nicht.

Variante 2 wurde so in die Gemeindeordnung Arlesheim aufgenommen. Die Gemeindekommission Oberwil hat diese Variante noch nicht diskutiert. Ich bin der Meinung, dass sich daraus keinerlei Nachteile ergäben. § 22 Abs. 1 Gemeindegesetz regelt die Ausstandspflicht. Behördenmitglieder treten bei Geschäften, die sie unmittelbar betreffen, in den Ausstand. Die Ausstandspflicht gilt für Vorbereitung, Beratung und Beschlussfassung. Daraus lässt sich ableiten, dass Lehrkräfte an Gemeindeschulen nicht dem Schulrat angehören dürfen und im Gemeinderat nicht das Ressort Schule übernehmen dürfen.

Grundsätzlich gilt: Der Gemeinderat kann über die Anträge nach § 68 Gemeindegesetz eine Vorlage ausarbeiten oder die Anträge an der folgenden Gemeindeversammlung zur Erheblicherklärung unterbreiten. Letzteres ist hier der Fall: Der Gemeinderat hat entschieden, vorerst auf eine Vorlage zu verzichten und den Antrag von Ruth Wittlin der Gemeindeversammlung zur Erheblicherklärung zu unterbreiten. Das heisst: (Nur) Wenn die Gemeindeversammlung den Antrag für erheblich erklärt, wird der Gemeinderat entsprechend eine Vorlage ausarbeiten.

Nun zu den Erwägungen:

Die Unvereinbarkeit ist in § 9 Gemeindegesetz geregelt: Gemeindeangestellte dürfen nicht den Gemeindebehörden und den Kontrollorganen angehören. Lehrkräfte an Gemeindeschulen dürfen nicht den Behörden und Kontrollorganen der Gemeinde angehören, ausser die Gemeindeordnung sieht die Vereinbarkeit vor.

Die Gemeindeordnung von Oberwil enthält bisher keine Regelung zur Vereinbarkeit, weshalb grundsätzlich die Vorschriften des Gemeindegesetzes in § 9 zur Anwendung kommen. Mit der heutigen Gemeindeordnung ist es also nicht möglich, dass Lehrkräfte dort Einsitz nehmen können. Das war früher anders: Bis Ende 2017 konnten Lehrpersonen ohne spezielle kommunale

Regelung in der Gemeindegemeinschaft und weiteren Behörden Einsitz nehmen – und eben das war dann auch der Fall: Es gab eine Präsidentin in der Gemeindegemeinschaft, die Lehrerin war, es gab auch mal einen Lehrer im Gemeinderat; Hanspeter Ryser glaubt sich allerdings zu erinnern, dass das kurz vor dessen Pensionierung war.

Dies konnte teilweise zu Interessenkonflikten führen; diese waren aber meistens lösbar.

Inzwischen hat der Landrat das Gemeindegesetz geändert: Seit 2018 ist der Einsitz von Lehrpersonen in kommunalen Behörden deshalb nur noch möglich, wenn die Gemeinde in ihrer Gemeindeordnung ausdrücklich vorsieht, dass Lehrpersonen an Gemeindeschulen der Gemeindegemeinschaft und allenfalls auch weiteren Behörden und Kommissionen angehören dürfen. Sämtliche Gemeindeangestellte dürfen nicht den Gemeindebehörden und den Kontrollorganen angehören. Eine Ausnahme kann nur für die Lehrpersonen an Gemeindeschulen gemacht werden. Damit sind lediglich die Lehrpersonen an Kindergärten und Primarschulen der Gemeinde Oberwil gemeint. Lehrpersonen an Sekundarschulen oder am Gymnasium fallen nicht unter diese Bestimmung. Sie können schon heute in die Gemeindebehörden und Kontrollorgane gewählt werden. Lehrpersonen an Kindergärten und Primarschulen in anderen Gemeinden können ebenfalls bereits heute in die Gemeindebehörden und Kontrollorgane von Oberwil gewählt werden, sofern sie hier wohnen.

Aus folgenden Überlegungen hatte der Gemeinderat davon abgesehen, eine ausdrückliche Vereinbarkeitsbestimmung in den Entwurf der kürzlich revidierten Gemeindeordnung aufzunehmen, die auch an der Urne angenommen wurde: Mit der geltenden kantonalen Regelung in § 9 Gemeindegesetz werden alle Gemeindeangestellten, also alle, die den Lohn vom Steuerzahler bekommen, genau gleich behandelt. Aus Sicht des Gemeinderats gibt es keinen offensichtlichen Grund, weshalb den Lehrpersonen mehr politische Rechte eingeräumt werden sollen als den übrigen Gemeindeangestellten. Es geht folglich nicht darum, ob die demokratischen Rechte der Lehrpersonen eingeschränkt werden sollen, sondern darum, ob sie ausgeweitet werden sollen – ob sie also gegenüber den anderen bevorteilt werden sollen.

Theoretisch könnte es auch zu Interessenkonflikten beim Thema Kindergarten, Primarschule oder Schulstandort kommen, insbesondere im Zusammenhang mit finanziellen Fragen.

Selbstverständlich aber haben alle Lehrpersonen und alle Verwaltungsmitarbeitende, die in Oberwil stimmberechtigt sind, das Recht, an der Gemeindeversammlung mitzudiskutieren und mitzuentcheiden. Das gab es immer wieder.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Der Antrag nach § 68 Gemeindegesetz von Ruth Wittlin betreffend Vereinbarkeit wird als nicht erheblich erklärt.

Stellungnahme der Gemeindekommission

Für die Gemeindekommission nimmt Marianne Eichenberger Stellung. Die GK hat sich zwei Mal mit dem Geschäft befasst: Am 7. Februar hat Ruth Wittlin ihren Antrag nach § 68 Gemeindegesetz betreffend Vereinbarkeit vorgestellt. Wie hier bereits zu hören war, geht es um die Frage, ob Lehrpersonen an Gemeindeschulen mit Wohnsitz in der Gemeinde Ämter der Gemeinde wahrnehmen dürfen; insbesondere in der GK. Die GK hat den Antrag diskutiert. Dabei gab es viel Zustimmung. Am 28. Februar hat der Gemeindepräsident Hanspeter Ryser das Geschäft nochmal vorgestellt. Anschließend hat die GK das Geschäft verabschiedet: Im Gegensatz zum Gemeinderat empfiehlt sie der Gemeindeversammlung mit 13 Ja-Stimmen, einer Enthaltung und null Gegenstimmen, den Antrag als erheblich zu erklären.

Eintreten

Hanspeter Ryser fragt, ob es ein Wortbegehren zum Eintreten gibt. Das ist nicht der Fall; das Eintreten ist stillschweigend beschlossen.

Diskussion

Ruth Wittlin erklärt, dass sie demokratische Rechte sehr ernst nimmt – eben darum hat sie diesen Antrag gestellt. Über den Inhalt hat der Gemeindepräsident schon ausführlich informiert; dazu will sie nicht mehr viel sagen. Sie beschränkt sich daher auf die Begründung, warum ihr das Anliegen so wichtig ist und warum die Gemeindeversammlung den Antrag für erheblich erklären soll: Es war noch nie einfach, Menschen für lokale Politik zu begeistern. In der heutigen Zeit ist es aber noch einmal dramatisch schwieriger geworden, Personen zu finden, die bereit sind, ein kommunales politisches Amt zu übernehmen. Alle, die sich in den Ortssektionen der Parteien engagieren, wissen, wovon die Rede ist. Aus diesem Grund, und auch aus grundsätzlichen demokratischen Überlegungen sollte nicht eine ganze Gruppe von

Stimmberechtigten von politischen Ämtern ausgeschlossen werden. Lehrpersonen haben ganz andere Aufgaben als Mitarbeitende der Verwaltung. Was die Schulen betrifft, haben die Gemeinden eigentlich nur wenig zu bestimmen; fast alles wird um Kanton vorgeschrieben – das hört man bei jeder Budget- und Rechnungs-Gemeindeversammlung. Sollte es doch einmal zu Interessenskonflikten kommen, regelt das Gesetz ja die Ausstandspflicht. In Oberwil hat man langjährige gute Erfahrungen gemacht mit Lehrpersonen, die sich in der Gemeindepolitik engagiert haben. Die letzte war Maria Amrein, die Präsidentin der GK war; sie ist heute hier anwesend. Besonders gefreut hat Ruth Wittlin, dass ihre Kolleginnen und Kollegen aus der GK ihrem Antrag über alle Parteigrenzen hinweg zugestimmt haben.

Sie bittet die Gemeindeversammlung, ihren Antrag nach §68 Gemeindegesetz für erheblich zu erklären.

Applaus

Hanspeter Ryser meldet sich noch einmal im Namen aller Gemeinderäte zu Wort: Der Gemeinderat bedauert ausserordentlich, dass das Anliegen nicht in Zusammenhang mit der Revision der Gemeindeordnung auf der Tagesordnung stand. Es war schon traktandiert, ist dann aber irgendwie vergessen worden. Das bedeutet: Falls der Antrag für erheblich erklärt wird, würde der Gemeinderat die Vorlage ausarbeiten, und falls diese angenommen wird, gibt es noch einmal eine Urnenabstimmung für die Revision der Gemeindeordnung.

ABSTIMMUNG

Mit 59 Ja gegen 46 Nein wird beschlossen:

://: DER ANTRAG NACH § 68 GEMEINDEGESETZ VON RUTH WITTLIN BETREFFEND VEREINBARKEIT WIRD ALS ERHEBLICH ERKLÄRT.

Traktandum 5: Informationen des Gemeinderates

139 Gemeindepräsident Hanspeter Ryser informiert zum Thema:

Antrag gemäss § 68 Gemeindegesetz zum Thema Amtszeitbeschränkung

Am 23. November hat Jörg Schneider einen Antrag gemäss § 68 Gemeindegesetz zum Thema Amtszeitbeschränkung des Gemeinderats eingereicht. Darin hat er beantragt, dass die Gemeindeordnung vorsehen soll, dass die Amtszeit einer Gemeinderätin bzw. eines Gemeinderats höchstens zwölf Jahre betragen darf. Wer dem Gemeinderat für drei Amtsperioden ununterbrochen angehört hat, soll für die nächste Amtsperiode nicht mehr wählbar sein. Der Gemeinderat nimmt den Antrag gemäss § 68 zur Amtszeitbeschränkung entgegen – aber Jörg Schneider hat ihn wieder zurückgezogen, weil er gefunden hat, dass es doch keine so gute Idee ist. Darüber hat er den Gemeinderat am 16. Januar informiert.

140 Gemeindepräsident Hanspeter Ryser informiert zum Thema:

Partnerschaft mit Aschau

Bekanntlich wurde die Partnerschaftskommission Aschau aufgehoben, auch weil die Mitarbeit ein wenig eingeschränkt war. Der Gemeinderat war nun am Wochenende vom 8. bis 10. März zu Besuch in Aschau und wurde von einer Delegation des Gemeinderats begrüsst. Es war ein sehr guter Anlass. Auch vom Gemeinderat Aschau kam das Signal, dass man die Partnerschaft nicht beerdigen will. Jetzt sucht man Formen, wie man die Partnerschaft wieder mehr beleben und aktiver gestalten kann. Der Blick geht dabei Richtung Vereinsförderung. Der neue Gemeinderat wird sicher intensiv Überlegungen anstellen, wie man die Oberwiler und Aschauer wieder näher aneinander heranrücken kann. In absehbarer Zeit ist ein Gegenbesuch aus Aschau in Oberwil geplant.

141 Gemeindepräsident Hanspeter Ryser informiert zum Thema:

Gemeindeversammlung am 13. Juni

Die nächste Gemeindeversammlung findet am Donnerstag, 13. Juni, 20 Uhr, in der Wehrlinhalle statt.

Traktandum 6: Diverses

Martin Leideiter will erklären, warum er gegen Genderzeichen ist; er hat das ja schon ein paar Mal bemängelt. Bekanntermassen lehnt sowohl die Gesellschaft für deutsche Sprache als auch die Bundeskanzlei die Verwendung von Genderzeichen ab. Der Hauptgrund ist jedoch die diskriminierende Ideologie, die hinter der Verwendung von Genderzeichen steht. Bei den Verfechtern der Genderzeichen handelt es sich um eine zwar sehr lautstarke, jedoch sehr kleine Minderheit, der eine viel zu grosse Resonanz zugebilligt wird. Dadurch, dass sie ihre, und nur ihre eigenen Gefühle als wichtigsten Massstab deklariert, werden die Probleme von Menschen, welche biologisch intersexuell – also als Hermaphrodit/Zwitter – geboren sind, marginalisiert. Anstatt Intersexuelle gesellschaftlich zu inkludieren, als biologisches Geschlecht sichtbar zu machen, verschwindet es unter dem Schwall von Gefühlen von Menschen, die ihre Gefühlsbetroffenheit über alles andere stellen und diese jederzeit nach Lust und Laune ändern können. Intersexuell Geborene können nicht von jetzt auf gleich ihr biologisches Geschlecht ändern. Die Probleme der Heranwachsenden beginnen spätestens, wenn sie die Pubertät erreichen, in der Umkleidekabine oder beim gemeinsamen Duschen.

Die zweite grosse Personengruppe, die durch die Genderzeichen-Ideologie diskriminiert wird, sind Frauen. Übrig bleibt in der Genderzeichen-Ideologie nur der weisse, kolonialisierende, mit toxischer Männlichkeit versehene Patriarch und der gesamte Rest. Ein Abschnitt im Artikel, «Wenn der Weltfrauentag so daherkommt, kann der Feminismus abdanken» von Bettina Weber, erschienen in der Sonntagszeitung vom 9.3.2024, bringt auf den Punkt, wie übergriffig diese Ideologie gegenüber Frauen ist. *Der 8. März heisst Weltfrauentag – zumindest war das mal so. Neuerdings aber sollen Frauen und Queers gemeinsam auf die Strasse gehen. Mit vereinten Kräften sei man stärker, wird argumentiert. Ist ja recht. Bloss haben die Queers doch schon den Christopher-Street-Day und die Pride. Und wenn nun der Frauentag als eine Art Sammelbecken für alle möglichen Opfer des Patriarchats herhalten muss, sagt man den Frauen das, was man ihnen seit Jahrhunderten sagt: Nehmt Euch nicht so wichtig, habt Euch nicht so, macht mal Platz, wir haben im Fall auch noch Anliegen. Deswegen ist ja oft nicht nicht einmal mehr von Frauen die Rede, sie verschwinden in dem Begriff "Flinta". Die Botschaft dahinter ist letztlich, dass Frauen es nicht wert sind, ihnen, der Mehrzahl, die kurioserweise als Minderheit gilt, auch nur einen einzigen Tag zu gönnen,*

der nur ihnen allein gehört, einfach nur den Frauen. Das alles sagt man ihnen auch noch im Namen der Gleichberechtigung.

Eine sehr deutliche Mehrheit der Bevölkerung lehnt die Verwendung von Genderzeichen ab. Ihr sind die Dinge des täglichen Lebens wichtiger als Zwängereien von Personen, welche sich in ihren Elfenbeintürmen schon längst von den realen Problemen der Bevölkerung verabschiedet haben. Für jene Menschen, die sich den täglichen realen Problemen des Lebens stellen müssen, ist die Genderzeichen-Zwängerei nicht nachvollziehbar. Sie werden sprachlich herabgesetzt. Der Schnitzelbänggler Heiri hat es in einem Vers auf den Punkt gebracht: *«Im Noche Oste fliege d´Bombe, mir läbe in dunkle Zyte, die chline Chinder lide, wil di alte Duple stritte. In Russland nimmt de Putin die grosse Rakete vüre – und mir diskutiere über d´Farbe vo Gender-WC-Türe.»*

Martin Leidreiter geht davon aus, dass André Schmassmann, Leiter Gemeindeverwaltung, ziemlich froh ist, wenn er erfährt, dass auch im Kanton Basel-Stadt das Öffentlichkeitsprinzip gilt. Deshalb stellt Martin Leidreiter einen Antrag gemäss § 69, dass an der nächsten Gemeindeversammlung das Dokument vorgelegt wird, in dem die Gemeindeangestellten zur Verwendung von Genderzeichen verpflichtet werden. Des Weiteren bittet Martin Leidreiter den Gemeinderat, auf der nächsten Einwohnergemeindeversammlung transparent zu machen, wann das letzte Mal in den Schulen, für welche die Gemeinde verantwortlich ist, Fortbildungen zur Intersexualität durchgeführt wurden. Wie werden Intersexuelle betreut, vor allem dann, wenn sie in die Pubertät kommen? Bemerkenswert möchte er noch, dass die Verwendung von Genderzeichen in der Gemeindeverwaltung offensichtlich nicht verhindern konnte, dass im neuen Gemeinderat keine einzige Frau sitzt.

Hanspeter Ryser bittet Martin Leidreiter, den Antrag schriftlich abzugeben. Und er weist ihn darauf hin, dass die gewählten Gemeinderäte rein gar nichts dafür können, dass kein Frau dabei ist.

Hanspeter Ryser dankt den Anwesenden für ihr Erscheinen und lädt sie zum Apéro.

Ende der Versammlung: 21.44 Uhr

Die Richtigkeit des Protokolls bestätigen

GEMEINDERAT OBERWIL

Hanspeter Ryser
Gemeindepräsident

André Schmassmann
Leiter Gemeindeverwaltung

4104 Oberwil, 1. April 2024