

Quartierplan „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“ 4104 Oberwil BL

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG



PLANAUFLAGE vom 5. Januar bis 3. Februar 2017

Auftrag	Quartierplan „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“, 4104 Oberwil BL
Auftraggeber/in	Mario Putrino, Bärenfelserstrasse 11a, 4132 Muttenz
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden
Projektleiter/in	Bernhard Straub, Dipl. Architekt ETH SIA Raumplaner NDS ETH REG A Vinh Ly, Dipl. Architekt FH SIA
Mitarbeit	Anna Borer, MSc Agr. ETH, MAS Raumplanung ETH
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass.....	5
1.2	Ausgangslage	5
2.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	6
2.1	Beteiligte	6
2.2	Planungsablauf.....	6
2.3	Datenaustausch	7
3.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
3.1	Planungsrechtlicher Rahmen	8
3.2	Relevante Rahmenbedingungen Lärm	10
3.3	Rahmenbedingungen Störfallvorsorge	11
4.	Projekt als Grundlage für den Quartierplan	12
4.1	Gemeinde Oberwil.....	12
4.2	Kanton - Arealbaukommission	13
4.3	Definitives Bebauungskonzept.....	13
5.	Umfang und Planungsziele der Quartierplanung.....	16
5.1	Bestandteile	16
5.2	Ziel der Quartierplanung.....	16
6.	Inhalt der Quartierplanung (Schwerpunkte).....	18
6.1	Perimeter Quartierplan	18
6.2	Art der Nutzung	18
6.3	Mass der Nutzung	19
6.4	Einpassung in die Umgebung	19
6.5	Erschliessung und Parkierung.....	19
6.6	Ver- und Entsorgung	20
7.	Infrastrukturbeitrag	21
8.	Öffentliche Mitwirkung.....	21
9.	Kantonale Vorprüfung.....	21
10.	Beschlussfassung und Auflageverfahren	22
11.	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	22
12.	Planaufgabe	22
13.	Einsprachen.....	22
14.	Genehmigungsantrag	22
	Beilagenverzeichnis	23

1. Einleitung

1.1 Anlass

Der vorliegende Planungsbericht des Gemeinderates dient zur Erläuterung der Quartierplanung „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“. Der Bericht ist im Mitwirkungsverfahren, vor der Beschlussfassung durch die Versammlung der Einwohnergemeinde und im Auflageverfahren zur Information einsehbar. Bei der Beschlussfassung sowie beim Auflageverfahren ist der Bericht nicht Gegenstand des Beschlusses bzw. nicht Gegenstand des Auflageverfahrens.

1.2 Ausgangslage

Für eine Projektentwicklung wurde die Parzelle Nr. 143 GB Oberwil von Herrn Mario Putrino erworben. Nach einer ersten Projektstudie ist das benachbarte Alters- und Pflegeheim DREILINDEN zwecks gemeinsamer Projektplanung auf die private Bauherrschaft zugekommen.

Zwischen den beiden Parteien besteht eine öffentlich beurkundete Vereinbarung vom 1. Dezember 2014, welche den Verkauf eines Teils der Parzelle Nr. 42 GB Oberwil unter der Bedingung zusichert, dass eine Anzahl altersgerechter Wohnungen gebaut werden, die von der Nähe und Infrastruktur des Alters- und Pflegeheims DREILINDEN profitieren könnten.

Die Parzelle GB Nr. 42 gehört der Stiftung Alters- und Pflegeheime Bottmingen und Oberwil und ist der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖWA zugewiesen. Die Nachbarsparzelle GB Nr. 143 liegt in der Wohnzone W2b. Die beiden Grundstücke befinden sich am Rand der Talsohle, welche gemäss kommunalem Richtplan als Zone der Verdichtung vorgesehen ist.

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oberwil ist ein Richtprojekt entwickelt worden. Die planrechtlichen Grundlagen für die Realisierung sollen nun in einem Quartierplan gesichert werden.



Abb. Planungsperimeter Parzelle Nr. 143 mit Teil Parzelle Nr. 42 GB Oberwil (gemäss Mutationsentwurf öffentlich beurkundetem Vorvertrag zu einem Kaufvertrag vom 1. Dezember 2014), Quelle Luftbild geo.admin.ch, Zugriff Juli 2016

2. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

Die Quartierplanung „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“ wird von der Gemeinde Oberwil in Zusammenarbeit mit der Planteam S AG, Gelterkinden ausgearbeitet.

Die Auftraggeberschaft ist vertreten durch Mario Putrino. Sie beabsichtigt ihre Parzelle Nr. 143 GB Oberwil sowie die gemäss aktuell vorliegendem Mutationsentwurf vorgesehene Flächen der Parzelle Nr. 42 GB Oberwil zu beplanen und zu überbauen.

2.1 Beteiligte

Planungsbeteiligte

Planungsbeteiligte	
Projektentwicklung/Bauherrschaft	Mario Putrino, MuttENZ
Planer/Beratung Projektentwicklung	lupo.zuccarello architekten, Basel
Quartierplanung/Beratung Projektentwicklung	Planteam S AG, Gelterkinden
Verwaltung Gemeinde	Bauverwaltung Oberwil, Felix Keller
Fachkommission Gemeinde	Bau-, Planungs- und Verkehrskommission der Gemeinde Oberwil (BPVK)
Behörden Gemeinde	Gemeinderat Oberwil, Christian Pestalozzi
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung, Kreisplaner Andreas Güntert
Fachkommission Kanton	Kant. Kommission für Arealüberbauungen (Arealbaukommission)

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“ wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kommunalen Behörden und die Verwaltung sowie die kantonalen Ämter und Fachstellen in den Planungsprozess mit einbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Beteiligten (insbesondere BPVK Oberwil und Arealbaukommission) berücksichtigt und in die Quartierplanvorschriften eingeflossen. Parallel zur Ausarbeitung des Quartierplans und des dazugehörigen Reglements werden zwischen der Bauherrschaft (Putrino) sowohl mit der Gemeinde, als auch mit der Stiftung Alters- und Pflegeheime Bottmingen und Oberwil, privatrechtliche Vereinbarungen erarbeitet. Dabei werden neben den Dienstbarkeiten wie Wegrechte und die Unterhaltspflichten, Infrastrukturbeitrag und das sogenannte "Betreute Wohnen" konkret geregelt.

Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Bearbeitungsschritte und Entscheidstationen festgehalten:

Planungsschritt	Datum
Präsentation Arealbaukommission	08.05.2014/25.09.2015
Bau- und Planungskommission	27.2.2014/8.5.2014/23.10.2014/26.11.2015/ 14.01.2016
QP Lesung/Freigabe Gemeinderat	25. 01 2016
QP Öffentliche Mitwirkung	04.02.- 11.03.2016
Kantonale Vorprüfung	19. 05. 2016
Erarbeitung Quartierplanvertrag	bis August 2016
Bereinigung aufgrund öffentliche Mitwirkung und Kant. VP	bis Juli/Aug 2016
Beschlussfassung Gemeinderat	29.08.2016
Gemeindeversammlung	27.10.2016
Referendumsfrist	03.11.-02.12.2016

Ausstehende Bearbeitungsschritte und Entscheidstationen:

Planungsschritt	Datum
Planaufgabe	05.01.-03.02.2017
RR- Genehmigung	..

2.3 Datenaustausch

Nach Genehmigung der Quartierplanvorschriften werden die Pläne und das Reglement der Gemeinde Oberwil in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Der Datenaustausch erfolgt im pdf- und word-Format.

Dem ARP werden die digitalen Daten zur technischen Vorprüfung zugestellt. Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist der ARP von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen der Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung.

3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

3.1 Planungsrechtlicher Rahmen

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenflächen von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden.

RECHTSVERBINDLICHER INHALT	
	Perimeter des Baugebietes
	W2a Zweigeschossige Wohnzone
	W2b Zweigeschossige Wohnzone
	W2c Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
	W2d Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
	W3 Dreigeschossige Wohnzone
	W3d Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone
	G Gewerbezone
	K Kernzone (siehe Zonenplan Dorfkern)
	Z Zentrumszone
	Grenzbaurecht für Dachaufstockungen bei bestehenden Bauten
	ÖWA Zone für öffentliche Werke und Anlagen
	Uferschutzzone
	Botanisches Objekt
—ORIENTIERENDER INHALT	
	Quartier- und Teilzonenpläne, Gesamtüberbauungen

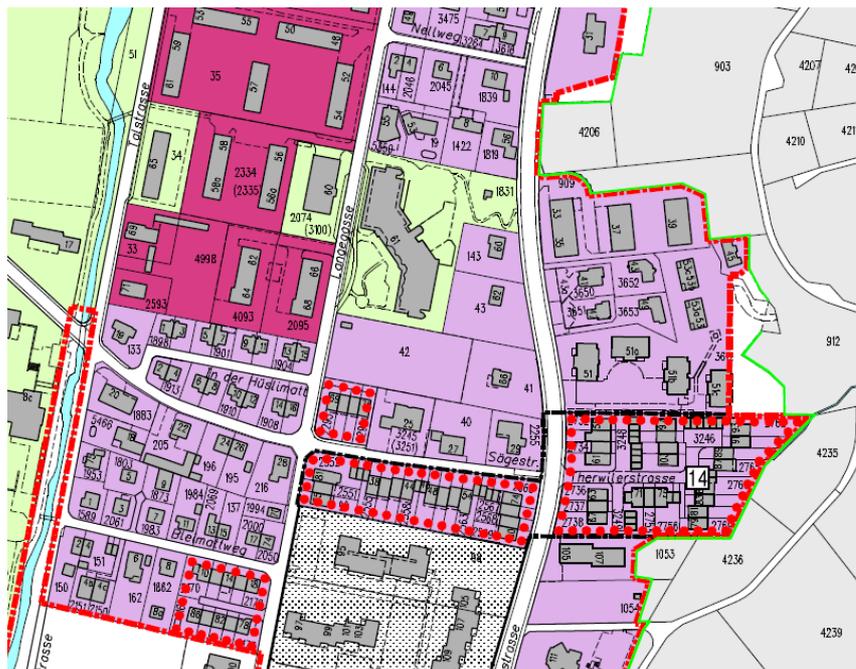


Abb. Aktueller Zonenplan Siedlung, Oberwil BL, Ausschnitt Perimeter

Der Planungsperimeter befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung je zirka zur Hälfte in der zweigeschossigen Wohnzone W2b und der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖWA.

Die Zonenvorschriften der Gemeinde Oberwil lassen die Aufstellung von Quartierplänen grundsätzlich in jeder Zone auf dafür geeigneten Arealen zu.

Das Quartierplanareal umfasst gemäss öffentlich beurkundetem Mutationsentwurf eine Fläche von 1'859 m² (Parzelle GB Nr. 143 mit 906 m² mutiert mit einer Teilfläche der Parzelle GB Nr. 42 von 953 m²)

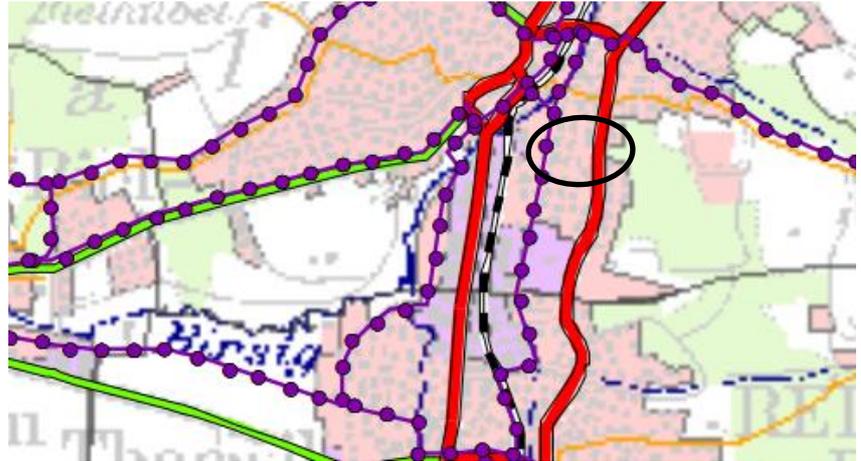


Abb. Perimeter in der kantonalen Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur (schwarz umkreist)

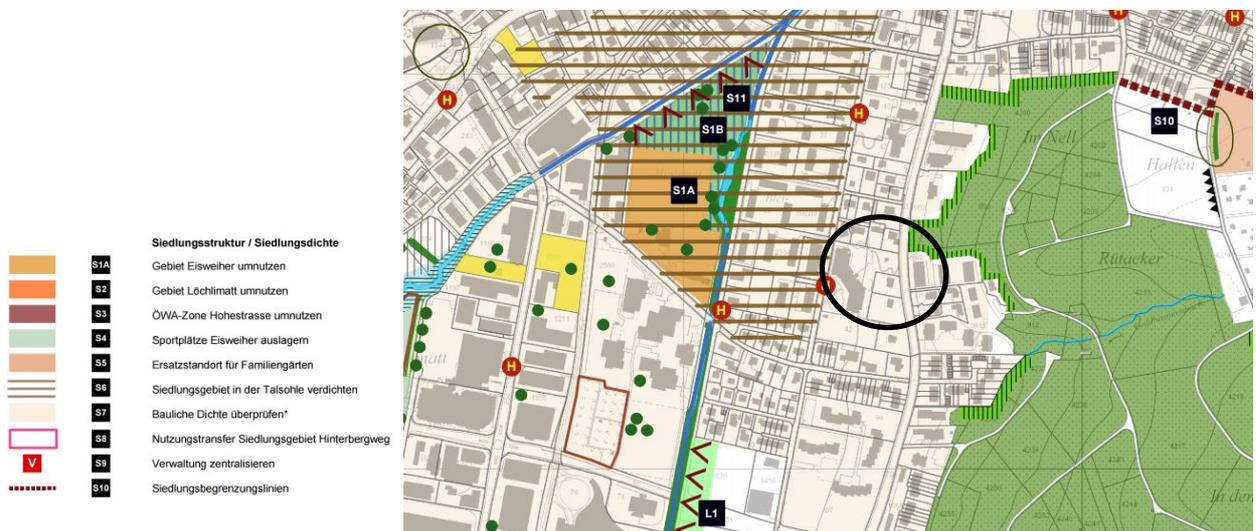


Abb. Perimeter im kommunalen Richtplan (schwarz umkreist)

Der kantonale Richtplan misst der Siedlungsentwicklung nach innen eine hohe Priorität bei. Eine Verdichtung soll vorwiegend im bereits überbauten Gebiet erfolgen (Nachverdichtung), mit dem Ziel, zusätzliche Wohneinheiten, zusätzlichen Raum für neue Arbeitsplätze und/oder Versorgungsmöglichkeiten von hoher Qualität quartier- und umweltverträglich zu schaffen. Die Gemeinden haben die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, dass solche Projekte zur Siedlungsverdichtung realisiert werden können.

Objektblatt S7 Bauliche Dichte überprüfen

Darstellung in Richtplankarte

ja nein

Ausgangslage/ Problemstellung		Nr. S7
Eine grosse Qualität der Gemeinde Oberwil sind die vielen durchgrünten Wohnhänge. Mit der bestehenden Einteilung im Zonenplan wird dieser Qualität wenig Beachtung geschenkt. Die Dichteregulungen sind im heutigen Zonenplan undifferenziert und eine Strukturierung des Siedlungsgebietes fehlt. Grundsätzlich ist eine Verdichtung des Baugebietes erwünscht, diese sollte jedoch situationsgerecht erfolgen, sodass die Identität der Wohnquartiere nicht verloren geht. Eine Überprüfung der Dichte im Bereich der Hanglagen ist daher empfehlenswert.		
Ziel / Strategie		
<ul style="list-style-type: none"> Bessere Strukturierung des Siedlungsgebietes unter gleichzeitiger Wahrung der Identität der Quartiere Wahrung des Charakters von Oberwil und seiner Quartiere 		
Handlungsbedarf und -anweisung		
<ul style="list-style-type: none"> Überprüfung der Siedlungsstruktur resp. der baulichen Dichte im Zonenplan. Die Qualität der Grünräume im Siedlungsgebiet, besonders in den Wohngebieten der Hanglagen, sind zu sichern. Überprüfung der Bestimmungen zu den anrechenbaren Flächen im Zonenreglement Siedlung Einsatz der Planungsinstrumente Quartierplan und Ausnahmeüberbauung zur Erreichung einer Verdichtung prüfen Prüfung der Einführung eines Grünflächenanteils in den Wohngebieten Prüfung der Einführung eines Baumschutzes für ortsbildprägende Bäume (z.B. Ersatzpflicht) 		
Priorität	Realisierungshorizont	
<input checked="" type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig (2-5 Jahre) <input type="checkbox"/> mittelfristig (5-10 Jahre) <input type="checkbox"/> langfristig (mehr als 10 Jahre) <input type="checkbox"/> Daueraufgabe	
Koordinationsstand		
<input type="checkbox"/> Ausgangslage <input type="checkbox"/> Festsetzung <input checked="" type="checkbox"/> Zwischenergebnis <input type="checkbox"/> Vororientierung		
Koordinationsbedarf		
<ul style="list-style-type: none"> L7 Baumgruppen sowie Hohlwege mit ihren Gehölzbeständen erhalten und fördern 		
Federführung/Verantwortung	in Zusammenarbeit mit	
<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> Amt für Raumplanung 	

Abb. Auszug aus Kommunalen Richtplan Objektblätter für Planungsareal

Grundsätzlich ist somit eine Verdichtung des vorliegenden Baugebietes erwünscht. Diese sollte jedoch situationsgerecht erfolgen, sodass die Identität der Wohnquartiere nicht verloren geht. Mit dem Ziel einer besseren Strukturierung des Siedlungsgebietes unter gleichzeitiger Wahrung der Identität der Quartiere ist somit eine Überprüfung der Dichte im Bereich der Hanglagen empfehlenswert.

Mit dem Quartierplan „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, welche das Planungsareal einer höherwertigen Nutzung zuführen und dadurch im Sinne des kantonalen Richtplans nachverdichtet werden kann.

3.2 Relevante Rahmenbedingungen Lärm

Die folgenden Rahmenbedingungen müssen im Rahmen der Umsetzung des Quartierplans „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“ einer vertieften Betrachtung unterzogen werden:

Im Rahmen von Quartierplanungen ist die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) gestützt auf Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vorzunehmen.

Mit der geplanten Wohnnutzung und der damit einhergehenden nicht störenden Nutzung wäre gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) in Verbindung mit § 21 Abs. 2 RBG das Planungsgebiet der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuweisen. Gemäss Art. 43 Abs. 2 ist jedoch

infolge der vorhandenen und nachgewiesenen Vorbelastung durch den Strassenlärm der Therwilerstrasse von einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III auszugehen (Beilage 4). Aufgrund der lärmbelasteten Umgebung ist in Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren ein Lärmgutachten zu erarbeiten. Damit muss der Nachweis erbracht werden, dass die relevanten Grenzwerte (Immissionsgrenzwerte) eingehalten werden können.

3.3 Rahmenbedingungen Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Bedingt durch die Situation, dass der Planperimeter im Konsultations- (Gefahren-) bereich der Therwilerstrasse mit dem Transport gefährlicher Güter liegt, ist im Rahmen der Störfallvorsorge eine Risikobeurteilung mit der zukünftig erhöhten Personendichte erstellt worden. Die Risikobeurteilung zeigt mit der geplanten Bebauung eine Erhöhung des Personenrisikos, welches jedoch nicht im ‚nicht-akzeptablen‘ Bereich liegt. Obwohl keine unmittelbar einschränkenden Massnahmen ergriffen werden müssen, wird im Quartierplan-Reglement für die Minimierung des Personenrisikos die Prüfung - und wenn möglich - die Realisierung der unter Pkt. 5 im Bericht ‚Ermittlung der Personenrisiken‘ aufgeführten Massnahmen festgeschrieben (Beilage 5).

4. Projekt als Grundlage für den Quartierplan

4.1 Gemeinde Oberwil

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oberwil ist von den beiden Grundeigentümern ein Nutzungskonzept durch die Architekten lupozuccarello erarbeitet worden, welches als planerische Grundlage für die vorliegende Quartierplanung und als Richtprojekt dient.

Mit der Quartierplanung ‚Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen‘, 4104 Oberwil BL soll die Realisierung eines Wohnhauses mit ca. 24 Mietwohnungen für betreutes Wohnen ermöglicht werden. Unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ wird im vorliegenden Projekt die Erstellung von Wohneinheiten mit vorwiegend 2 bis 3½ Zimmern mit Balkon verstanden, deren bauliche Ausführung der Norm SIA 500 – Hindernisfreie Bauten genügen muss. Die Wohneinheiten sollen für das benachbarte Alters- und Pflegeheim DREILINDEN mit den notwendigen und kompatiblen Einrichtungssystemen ausgestattet sein.

Gleichzeitig werden die Erschliessung und die Aussenraumgestaltung der neuen Liegenschaft geregelt und mit den notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen abgesichert.

Vorausgesetzt, es besteht ein Interesse der Öffentlichkeit (konkret der Stiftung Alters- und Pflegeheime Bottmingen und Oberwil) an einem erweiterten Angebot an altersgerechten Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum DREILINDEN, bietet die Idee der Grundstücksmutation und die Verwirklichung eines entsprechenden Quartierplans entscheidende Vorteile gegenüber einer Bebauung in Regelbauweise. Theoretisch könnte die Stiftung auf ihrer Parzelle ein eigenständiges Projekt verfolgen. Bedingt durch die Zone ÖWA würde das mögliche Bauvolumen ausschliesslich durch die einzuhaltenden Grenzabstände bestimmt. Umgekehrt würde auf der Parzelle Nr. 143 GB Oberwil von Herrn Putrino gleichfalls ein Einzelvolumen entstehen, das jedoch durch die Regeln der Zone W2b zu einer tendenziell unbefriedigenden Lösung führen würde, dies vor allem wegen der topografischen Situation an der Hangkante und der schwierigen Erschliessung von der Kantonsstrasse her. Das Volumen müsste aus ökonomischen Gründen maximal genutzt werden, was unweigerlich zu einer Vielzahl von „ungeheizten“ Wintergärten und wohnhygienisch unbefriedigenden Wohnungen im Sockelgeschoss führen würde.

Mit einem Quartierplan und dem als Synthese der bisherigen Entwurfsbemühungen vorgeschlagenen langgezogenen Bauvolumen können die situationsbedingten Nachteile der Regelbauweise umgangen werden. Statt einer unbefriedigenden Erschliessung seitens der Kantonsstrasse könnte unter dem Gebäude eine Tiefgarage mit direktem Zugang über den Parkplatz des DREILINDEN entstehen. Damit kann gleichzeitig eine schwellenfreie Verbindung zum Alters- und Pflegeheim geschaffen werden. Das langgezogene Gebäude erlaubt es viel effizienter auf den Verkehrslärm der Kantonsstrasse zu reagieren, ohne dass ästhetisch unbefriedigende Lärmschutzwände erstellt werden müssten. Im Gebäude können die Wohnungen so geplant werden, wie sie dem Bedarf und der topografischen Situation am besten entsprechen.

4.2 Kanton - Arealbaukommission

Am 8. Mai und 25. September 2014 wurde das Projekt zur Vorprüfung der Arealbaukommission vorgelegt und hat im Sinne der nachfolgenden Erwägungen eine Überarbeitung des Projekts empfohlen.

Die Arealbaukommission stand dem gewählten Vorgehen (einem Quartierplan über die beiden unterschiedlichen Grundstücke in der W2b und ÖWA) grundsätzlich positiv gegenüber. Bei der städtebaulichen Situation gab die Kommission bei der ersten Lesung zu bedenken, dass das geplante Volumen wie ein zusätzlicher Solitär neben dem bereits bestehenden Solitär des Alters- und Pflegeheims DREILINDEN wirkt, was insbesondere durch das ursprünglich vorgesehene Attikageschoss bedingt war. Mit dem Verzicht auf ein Attikageschoss gelingt es nun, das Volumen des Gebäudes in die Umgebung einzugliedern. Dies wurde in der 2. Lesung von der Arealbaukommission akzeptiert.

Seitens der Arealbaukommission wurde auch angeregt, dass es von der Nutzung her sinnvoll wäre, die beiden Gebäude in irgendeiner Form mit einem gedeckten Durchgang zu verbinden. Dies wurde bereits früher von den Architekten geprüft und ist wegen der Anordnung der Räume (Küche) im Alters- und Pflegeheim DREILINDEN nicht einfach zu realisieren. Abgesehen davon, würden sich dadurch zusätzliche rechtliche und organisatorische Probleme ergeben.

Auf die Empfehlung hin, wurde die Zugangssituation derweil gedreht, dass die Hauptadressierung nun westlich, über die Langedasse erfolgt, wo die meisten Besucher- und Bewohnerströme vorliegen werden. Somit kann ein ebenerdiger, rollstuhlgängiger Zugang sowie die Verbindung zum Alters- und Pflegeheim DREILINDEN erreicht werden.

4.3 Definitives Bebauungskonzept

Das Projekt sieht auf dem Areal einen Wohnungsbau mit ca. 24 Wohneinheiten vor. Über einem mit der Umgebungsgestaltung des benachbarten Alters- und Pflegeheim DREILINDEN verbundenen Untergeschoss, welches die Einstellhalle aufnimmt, erhebt sich ein mehrgeschossiger, verwinkelter Gebäudekörper. Hangseitig im Osten tritt der Gebäudekörper 3-geschossig in Erscheinung, während er gegen Westen mit dem sichtbaren Sockelgeschoss 4-geschossig daher kommt.

Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle mit den Pflicht- und Besucherparkplätzen sowie ein Personenzugang sind über das westlich benachbarte Grundstück der Stiftung Alters- und Pflegeheime Bottmingen und Oberwil geplant. Der Standort für die Container-Entsorgung soll ebenfalls über das besagte Grundstück gewährleistet werden.

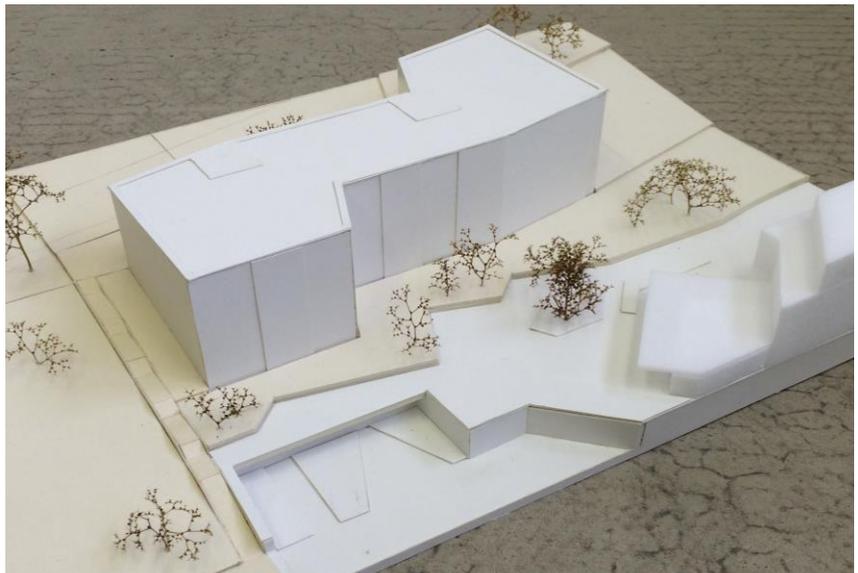


Abb. Arbeitsmodell (Ansicht von Nordwesten)



Abb. Untergeschoss mit Einstellhalle (Norden links)

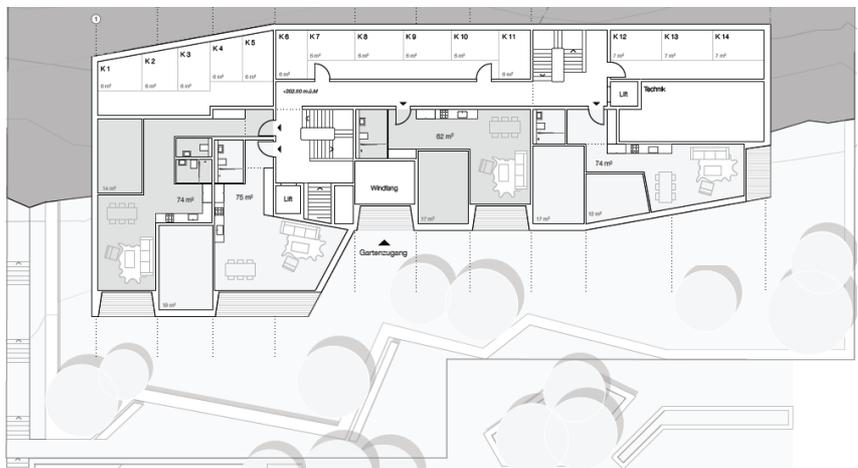


Abb. Sockelgeschoss

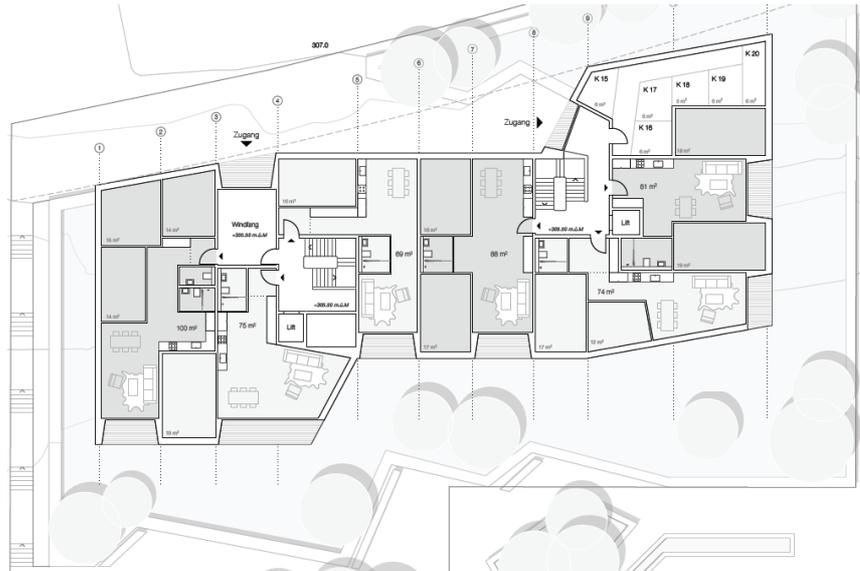


Abb. Erdgeschoss (Niveau Therwilerstrasse)

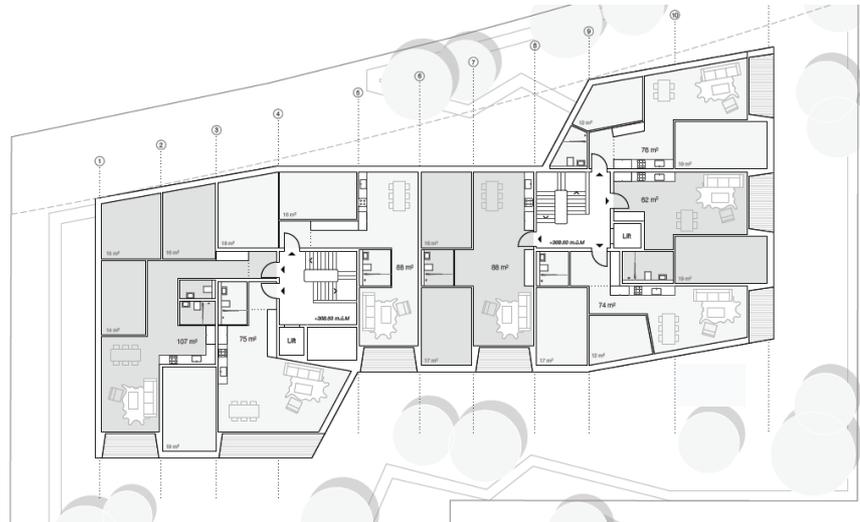


Abb. 1. Obergeschoss

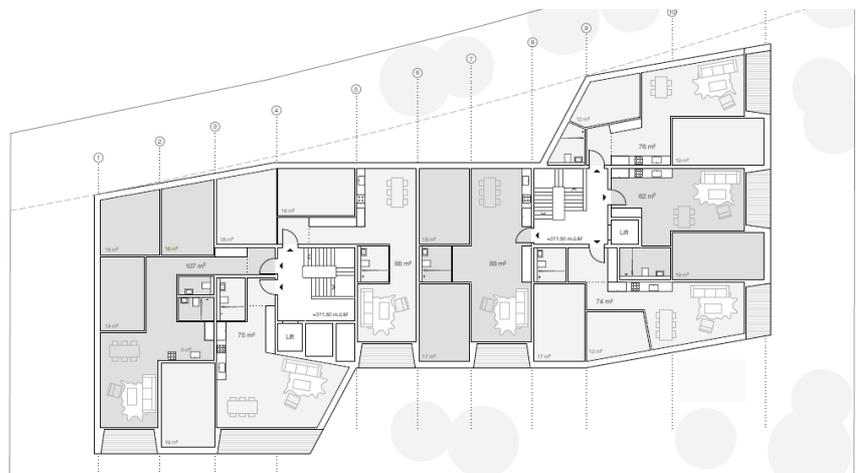


Abb. 2. Obergeschoss

5. Umfang und Planungsziele der Quartierplanung

5.1 Bestandteile

Die Planungsinhalte der Quartierplanung „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“ wurden von der Firma Planteam S AG, Gelterkinden erarbeitet. Sie bestehen aus folgenden Teilen:

Verbindliche und öffentlich-rechtliche Planungsdokumente der Quartierplanung ‚Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen‘:

- Quartierplan mit den Teilplänen
 - A – Bebauung + Profile
 - B – Erschliessung + Parkierung
 - C – Freiraum + Dachgestaltung
- Quartierplanreglement

Privat-rechtlicher Vertrag:

- Quartierplan-Vertrag

Orientierende Dokumente:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

5.2 Ziel der Quartierplanung

Mit der Quartierplanung ‚Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen‘, 4104 Oberwil BL soll die Realisierung eines Wohnhauses mit ca. 24 Mietwohnungen für betreutes Wohnen ermöglicht werden. Um den städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes gerecht zu werden, kann die Einwohnergemeinde mit dem Mittel des Quartierplanverfahrens in den Planungsprozess einwirken.

Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierplanungen eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

Der Quartierplan „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“ Oberwil soll ermöglichen, dass die neu mutierte Grundstücksparzelle GB Nr. 143 den heutigen Ansprüchen entsprechend sinnvoll bebaut werden kann.

Konkret werden mit der Planung folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzung für die Erstellung von altersgerechten Wohnungen
- Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität
- Die Erfüllung erhöhter bau- und siedlungsökologischer Anforderungen

Folgende Kriterien sind bei der Ausarbeitung von Quartierplänen einzuhalten:

- Die haushälterische Nutzung des Bodens
- Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität
- Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild
- Gute Verkehrs- und Fussgängerverbindung
- Optimierte Parkierungsmöglichkeiten
- Minimierung der Lärmimmissionen
- Ermöglichung von Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen)
- Energiekonzept mit Zielen wie Anschluss an den Wärmeverbund, Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien
- Zweckmässige Entsorgung

6. Inhalt der Quartierplanung (Schwerpunkte)

6.1 Perimeter Quartierplan

Das Planungsgebiet liegt westlich der Therwilerstrasse, im südöstlichen Siedlungsgebiet von Oberwil BL. Der Quartierplanperimeter umfasst die Parzelle GB Nr. 143 sowie die gemäss aktuell vorliegendem Mutationsentwurf vorgesehenen Flächen der Parzelle GB Nr. 42. Die Gesamtfläche des Perimeters beträgt 1859 m². Die zur verkehrlichen Erschliessung notwendigen Flächen auf der Liegenschaft des Altersheims DREILINDEN liegen ausserhalb des Quartierplanperimeters.

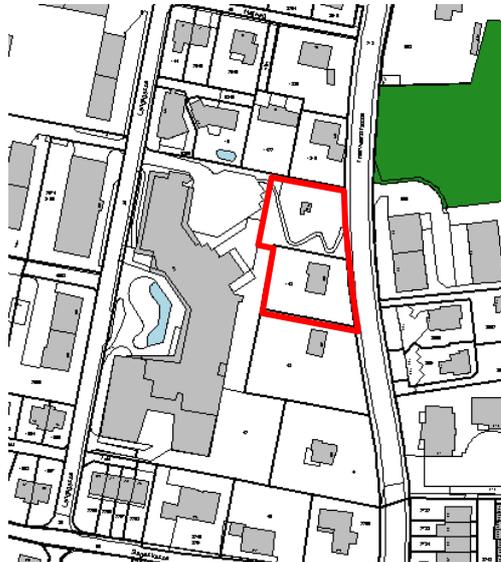


Abb. Planungsperimeter (geo.bl.ch) mit Mutationsentwurf Parelle GB Nr. 143 (grün)

6.2 Art der Nutzung

Die Nutzung des Quartierplan-Areals ist der Wohnnutzung im Sinne von „betreutem Wohnen“ vorbehalten. „Betreutes Wohnen“ an der Therwilerstrasse bietet eine Kombination von hindernisfrei gebauten Wohnungen nach SIA Norm 500, gekoppelt mit einem Grundangebot an Betreuungsleistungen des DREILINDEN.

Voraussetzung für Betreutes Wohnen ist:

- Hindernisfreies Bauen (SIA 500)
- 24 Std. Notfallbereitschaft
- Anwesenheitskontrolle
- Ansprechperson vor Ort

DREILINDEN erbringt auf Wunsch des Mieters, der Mieterin weitere Dienstleistungen gegen Bezahlung, wie zum Beispiel:

- Verpflegungskonzept/Mahlzeitendienst
- Waschservice
- Betreuung und Hilfeleistung in der Wohnung

6.3 Mass der Nutzung

Die massgebende Quartierplanfläche beträgt 1'859 m². Die Nutzflächen werden auf einen Baubereiche mit 3 Vollgeschossen und einem Sockelgeschoss verteilt. Ein Attikageschoss ist nicht vorgesehen. Die Flachdächer werden extensiv begrünt, damit bei Starkregen eine Retentionswirkung erzielt werden kann.

Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Berechnung innerhalb des Baubereichs beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt 2'225 m² und wird pro Geschoss wie folgt definiert:

Geschoss	Richtmass BGF ca. max. (m²)
_Untergeschoss	0
_Sockelgeschoss	350
_Erdgeschoss	575
_Obergeschoss 1	650
_Obergeschoss 2	650
Total	2'225

6.4 Einpassung in die Umgebung

Oberstes Ziel ist es, die Aussenräume insgesamt attraktiver zu gestalten. Der Quartierplan Teilplan C ‚Freiraum + Dachgestaltung‘ bestimmt dabei, dass der Aussenraum einschliesslich der Flachdächer nach einheitlichem Plan zu gestalten ist. Das Konzept ist im Umgebungsplan, welcher Bestandteil eines Baugesuchs ist, aufzuzeigen.

Im Weiteren stellt der Quartierplan die Zugänglichkeit und Benützung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche durch die Bewohnerinnen und Bewohner sicher und er legt die erforderlichen Freiflächen fest.

6.5 Erschliessung und Parkierung

Die konzeptionelle Festlegung der Erschliessung und der Parkierung erfolgt im Quartierplan (Teilplan B - Erschliessung + Parkierung).

Der Quartierplanperimeter wird über das Grundstück des Alters- und Pflegeheim DREILINDEN via die Langegasse erschlossen. Die Liegenschaft wird über diesen Zugang gleichsam haupterschlossen. Die dazu notwendigen Dienstbarkeiten sind mit Grundbucheinträgen zu sichern.

Ein Nebeneingang sichert den Zugang zur Liegenschaft für Personen von der Kantonsstrasse Therwilerstrasse her.

Für die Ermittlung des Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze dienen die kantonalen gesetzlichen Bestimmung und Richtlinien. In Absprache mit der Gemeinde Oberwil ist der Gemeinderat Oberwil bereit, im Sinne von § 70 Abs. 2 RBV, Anträge zur Reduktion der Stammplätze für ‚betreutes Wohnen‘ auf 0.5 pro Wohneinheit zu prüfen. Eine Reduktion des Grundbedarfs an Stammplätzen in Abweichungen zum Anhang 11/1 RBV ist anzustreben, da es sich bei der

Überbauung um einen reinen Wohnbau für ‚betreutes Wohnen‘ handelt und entsprechende Erfahrungswerte den tatsächlichen Parkplatzbedarf für Stammplätze aufgezeigt haben.

Es ist davon auszugehen, dass in der geplanten Überbauung mit rund 24 Wohneinheiten sowie mehrheitlich Kleinwohnungen, die Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner kein eigenes Automobil besitzt. Die zur Verfügung stehenden Dienstleistungen des Alters- und Pflegeheim DREILINDEN sowie der in unmittelbarer Nähe befindliche Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz reduzieren die Nachfrage nach einem MIV (Motorisierter Individualverkehr) für die Bewohner zusätzlich.

6.6 Ver- und Entsorgung

Bei der Energieversorgung wird auf eine hohe Energieeffizienz unter Optimierung der verschiedenen Energieträger Wert gelegt. Die Überbauung ist an das Fernwärmenetz der Wärmeverbund Oberwil-Therwil AG anzuschliessen. Ist dies nicht machbar oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist mindestens 80% des Wärmeenergiebedarfes (Heizung und Warmwasser) durch CO₂-neutrale Energieträger zu decken. Dabei darf maximal 20% des Wärmeenergiebedarfs mit fossilen Energieträgern erzeugt werden.

7. Infrastrukturbeitrag

Mit dem Quartierplan wird eine höhere Ausnützung der Parzelle als mit der Regelbauweise ermöglicht. Zur Abgeltung eines Teils dieses Mehrwerts wurde mit dem Eigentümer die Bezahlung eines Infrastrukturbeitrags vereinbart. Dies ist im Quartierplanvertrag geregelt.

8. Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf Art. 4 RPG (Bund) und § 7 RBG (BL) führte der Gemeinderat Oberwil für die Quartierplanung „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“ ein Mitwirkungsverfahren durch.

Die Unterlagen zum Quartierplan „Therwilerstrasse-Betreutes Wohnen“ lagen vom 4. Februar bis am 11. März 2016 auf der Abteilung Bau der Gemeindeverwaltung Oberwil zur öffentlichen Mitwirkung auf. Das Mitwirkungsverfahren wurde auf der Webseite der Gemeinde sowie mit einer Publikation im Amtsblatt am 4. Februar 2016 öffentlich bekannt gemacht.

Während dem Mitwirkungsverfahren gingen aus der Bevölkerung 5 Stellungnahmen ein. Die Anträge und Stellungnahme sind dem Planungsbericht beigelegt (Beilage 1).

9. Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung wurde von der Gemeinde Oberwil für die kantonale Vorprüfung aufbereitet und am 9. Februar 2016 eingereicht.

Mit dem Schreiben vom 19. Mai 2016 nahm das Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung, Stellung zu den eingereichten Unterlagen. Das Schreiben ist dem Planungsbericht beigelegt (Beilage 2).

Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden die entsprechenden Massnahmen ergriffen und die notwendigen Anpassungen in der Quartierplanung vorgenommen.

10. Beschlussfassung und Auflageverfahren

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil am 29. August 2016 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2016 verabschiedet.

11. Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat am 27. Oktober 2016 den Quartierplan ‚Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen‘ ohne Änderung genehmigt.

12. Planaufgabe

Die Planaufgabe des Quartierplans ‚Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen‘ findet vom 5. Januar bis 3. Februar 2017 statt.

13. Einsprachen

...wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

14. Genehmigungsantrag

...wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

Beilagenverzeichnis

Beilagen zum Planungsbericht:

- Beilage 1: Mitwirkungsbericht: Anträge und Stellungnahmen
- Beilage 2: Bericht der kantonalen Vorprüfung vom 19.5.2016
- Beilage 3: Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung
- Beilage 4: Lärmschutznachweis nach LSV (Gruner AG, Basel, 20. Juni 2016)
- Beilage 5: Störfallvorsorge: Kurzbericht ‚Ermittlung Personenrisiko‘, Aegerter&Bosshardt, Basel, 18.07.2016