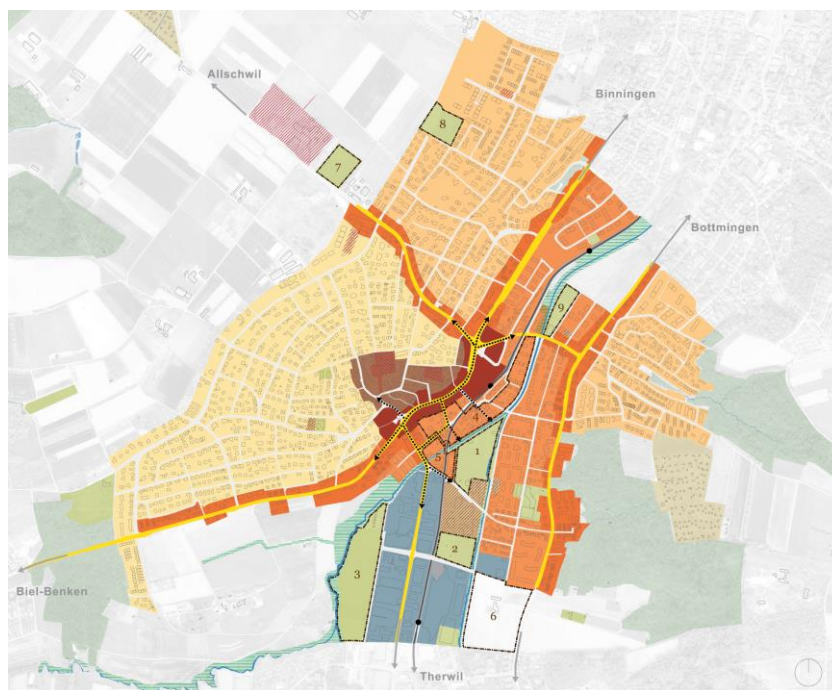


Räumliche Entwicklungsstrategie RES Oberwil

Gemeinde Oberwil

Durch den Gemeinderat Oberwil am 12.08.19
mit Beschluss Nr. 213 verabschiedet



Auftraggeber Gemeinderat Oberwil

Hanspeter Ryser, Gemeindepräsident

Christian Pestalozzi, Gemeinderat

Peter Thanei, Gemeinderat

Regula Messerli, Gemeinderätin

Rita Schaffter, Gemeinderätin

Urs Hänggi, Gemeinderat

Karl Schenk Gemeinderat

Begleitgruppe RES

Hanspeter Ryser, Gemeindepräsident

Christian Pestalozzi, Gemeinderat

Peter Thanei, Gemeinderat

Felix Keller, Projektleiter Bauten und Planung, Gemeinde Oberwil

Elisabeth Hasler, Bauten und Planung, Gemeinde Oberwil

Toni Schürmann, Kommunikation, Gemeinde Oberwil

Peter Leuthardt, beratendes Mitglied Begleitgruppe

Bearbeitung

Beat Suter, dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Jürgen Hengsberger, MSc ETH in Raumentwicklung FSU/SIA, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung

Jérémie Jamet, MSc in Architektur

Denise Belloli, MSc in Geografie/SVI

Daniel Baeriswyl, dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Ausschnitt RES Karte

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Vorgehen	4
1.2	Grundlagen und Herausforderungen	5
1.3	Planungs- und Prozessziele	5
1.4	Ziel und Zweck der RES	5
1.5	Öffentliche Foren	6
2	Strategien	7
2.1	Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung	7
2.2	Zentrale Orte	8
2.3	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen	9
2.4	Siedlungsentwicklung und Verdichtung	12
2.5	Mobilität	19
3	Weiteres Vorgehen	23
3.1	Laufende Aufgabe: aktive Bodenpolitik	23
3.2	Revision der Nutzungsplanung	23
3.3	Zentrumsbereich Coop	24
3.4	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen	24
3.5	Mobilität und öffentlicher Raum	25
	Anhang	26
	Gesamtplan RES	26

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Vorgehen

Die Gemeinde Oberwil BL beabsichtigt die Revision des Zonenplans Siedlung und des Zonenreglements. Die Revision wird unter der Prämisse der Innenentwicklung stehen und muss verbindlich regeln, wie der weitgehend überbaute Siedlungsraum weiter entwickelt wird und gleichzeitig die hohe Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde erhalten bzw. gefördert werden können. Damit werden die Interessen der Bevölkerung, der Wirtschaft, der Grundeigentümer und verschiedener Interessengruppen tangiert. Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung soll daher von Beginn weg in einem partizipativen Rahmen entworfen werden. Damit die letztendlich sehr konkrete und detaillierte Zonenplanung und Zonenreglementierung auf breit abgestützten Zielen und Rahmenbedingungen aufbauen kann, wurde vom Gemeinderat Oberwil ein zweistufiges Planungsverfahren gewählt:

Phase 1: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

In einem ersten Planungsschritt werden für einen breiten Themenfächer Strategien formuliert (siehe Kapitel 2) und Handlungsfelder mit konkreten Projekten definiert (siehe Kapitel 3). Die Grundlage dafür bilden vorhandene Planungen (z.B. der kommunale Richtplan und die Innenentwicklungsstrategie), Workshops und Diskussionen von Verwaltung und Politik sowie zwei öffentliche Forumsveranstaltungen. Die vorliegende räumliche Entwicklungsstrategie (RES) umfasst folgende Themenfelder:

- Bevölkerung- und Wirtschaftsentwicklung
- Zentrale Orte
- Schul-, Sport- und Freizeitanlagen
- Siedlungsentwicklung und Verdichtung
- Mobilität

Insbesondere auf dem Bereich Siedlungsentwicklung und Verdichtung baut in der zweiten Phase die Revision des Zonenplans und des Zonenreglements Siedlung auf. Aus den anderen Themenbereichen resultieren wiederum andere Handlungsfelder und Projekte (siehe Kapitel 3).

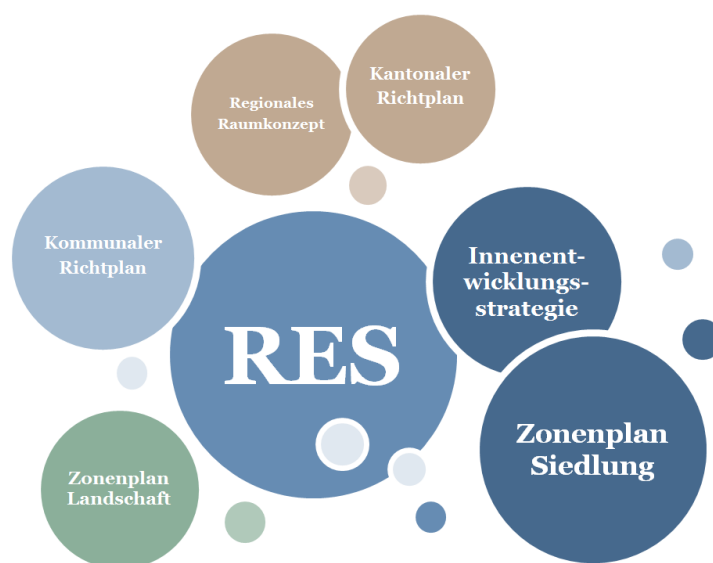


Abbildung 1: Planungsinstrumente

Phase 2: Revision Zonenplan Siedlung und Zonenreglement

Im Anschluss an die Erarbeitung der RES erfolgt die Revision des Zonenplans und des Zonenreglements Siedlung mit den entsprechenden Planungsverfahren, die ebenfalls partizipative Elemente beinhalten.

1.2 Grundlagen und Herausforderungen

Zusammengefasst bestehen folgende Grundlagen und Herausforderungen:

	Grundlagen	Herausforderungen
Übergeordnet	– Raumplanungsgesetz Schweiz – Kantonaler Richtplan BL – Regionales Raumkonzept Leimental – Agglomerationsprogramm	– Wachstumsprognosen – Demografie – wenig Siedlungsreserven – Gewässerräume – Harmonisierung Baurecht
Kommunal	– Kommunaler Richtplan – Innenentwicklungsstrategie – Zonenplan Landschaft – Grundlagen Eisweiher, Entenwuh zu Schul- und Sportanlagen	– Akzeptanz der Innenentwicklung – Umgang mit öffentlichen Räumen und Sportanlagen – Verkehrsabwicklung und Mobilität – Risiken im Planungsprozess

1.3 Planungs- und Prozessziele

Bei der Erarbeitung der RES und der darauffolgenden Revision der Nutzungsplanung setzt sich die Gemeinde Oberwil folgende Ziele:

Planungsziele

- Umsetzung der übergeordneten Vorgaben in der Nutzungsplanung, insbesondere des neuen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans
- Umsetzung des kommunalen Richtplans und der Innenentwicklungsstrategie
- Klärung aktueller Entwicklungsfragen wie Schul- und Sportanlagen und Zentrumsentwicklung
- Zukunftsweisendes Planungsinstrumentarium für die Entwicklung des Siedlungsraums

Prozessziele

- Einbezug der interessierten Bevölkerung und Interessengruppen mit dem Ziel eine hohe Akzeptanz der Planungen zu erreichen
- Einbezug der verschiedenen individuellen Grundeigentümeranliegen und möglichst hohe Transparenz zwischen allgemeinen und privaten Interessen
- erfolgreiche Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

1.4 Ziel und Zweck der RES

Die RES ist ein Instrument, um vorhandenes Wissen, Planungen, Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten zu bündeln, zu koordinieren und aufeinander abzustimmen:

- Steuerung und positive Beeinflussung der laufenden **Entwicklungen** (Bevölkerung, Arbeitsplätze, Siedlung, Verkehr etc.)
- vorhandene **Grundlagen** unter den aktuellen Rahmenbedingungen beurteilen und aufeinander abstimmen

- **Dialog** mit der Bevölkerung und gemeinsame Sicht der Entwicklungsgrundsätze
- Vorbereitung der **Revision** von Zonenplan und Zonenreglement Siedlung

1.5 Öffentliche Foren

Im Rahmen der Erarbeitung der RES fanden zwei öffentliche Foren statt. Zum Auftakt der Planung wurde am 2. Juni 2018 das erste öffentliche Forum durchgeführt. Es wurden die vorhandenen Planungen und erste Entwicklungsthesen in den unterschiedlichen Themenbereichen präsentiert und anschliessend intensiv mit den rund 70 Teilnehmerinnen und Teilnehmern diskutiert. Die Ergebnisse flossen in die Ausarbeitung des RES-Entwurfs ein. Dieser wurde am 27. Oktober 2018 erneut zur Diskussion gestellt. Mehr als 70 Personen engagierten sich an diesem zweiten Forum und die Rückmeldungen flossen in die Abschlussarbeiten der RES ein. Folgende Ziele wurden mit den Foren verfolgt:

- Information zum Fahrplan der Zonenplanrevision Siedlung
- Information zu vorhandenen Planungen, Grundlagen und Themen der Planung sowie zu den Thesen und Entwürfen der RES
- Diskussion und Feedback zur Planung



Abbildung 2: Impressionen Forum 1 und 2
(Fotos: Daniel Spehr)

Aus Sicht der Gemeinde konnten mit den beiden Forumsveranstaltungen die oben genannten Ziele erreicht werden. Insbesondere in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Verdichtung, Mobilität sowie Schul-, Sport- und Freizeitanlagen wurde eine Vielzahl an Aspekten eingebracht und im Rahmen der Planung vertieft. Im Speziellen konnte im Themenbereich Schul-, Sport- und Freizeitanlagen eine Vertiefung durchgeführt. Im Rahmen der Erarbeitung der RES wurden dazu die aktuellen Bedürfnisse erhoben, Übersichten zum Immobilienbestand aktualisiert und unterschiedliche Strategien in der RES Begleitgruppe und mit dem Gemeinderat vertieft diskutiert (siehe Kapitel 2.3 Schul-, Sport- und Freizeit).

2 Strategien

2.1 Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

Die untenstehende Abbildung zeigt das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum in der Vergangenheit sowie eine Fortschreibung des Trends der vergangenen 10 Jahre bzw. der kantonalen Vorgaben von 0.72 % pro Jahr (aktueller Entwurf KRIP). Auf das Jahr 2035 hochgerechnet liegen diese Prognosen bei rund 12'700 bis 13'500 Personen und 4'200 bis 6'400 Arbeitsplätzen.

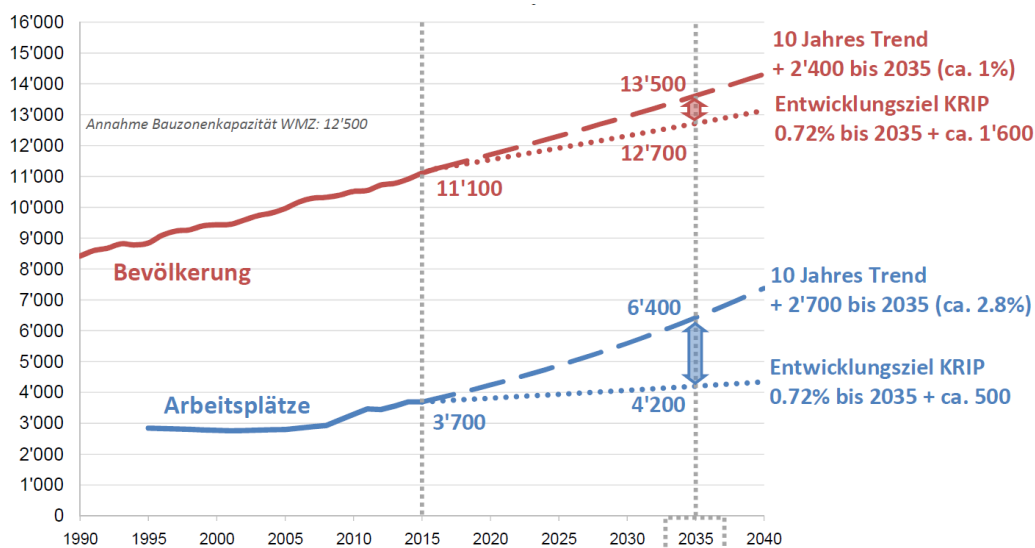


Abbildung 3: Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung mit Trenddarstellung und Entwicklungszielen gem. kantonalem Richtplan (aktueller Entwurf KRIP), Quelle: BFS ESPOP und STATPOP, BFS Betriebsstatistik und STATENT

Räumliche Entwicklungsstrategien zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

- A1 Die Gemeinde Oberwil strebt ein **moderates Wachstum** zwischen den kantonalen Vorgaben und dem Trend von etwa 12'700 bis 13'500 Einwohnerinnen und Einwohner an. Die Anzahl Arbeitsplätze soll sich im gleichen Verhältnis weiterentwickeln. Grosse Sprünge beim Einwohner- und Arbeitsplatzzuwachs werden durch eine **etappierte Entwicklung** vermieden.
- A2 Eine qualitative **hochwertige Entwicklung** in den verschiedenen Bereichen wie Siedlung, Verkehr und Freiraum oder Schulen steht im Vordergrund.
- A3 Um das Wachstum in die gewünschte Richtung zu lenken, nimmt die Gemeinde Oberwil eine **aktive Rolle** bei der Gemeindeentwicklung ein, welche bezweckt die demographische Entwicklung, die Bevölkerungsdurchmischung, eine Diversifizierung im Wohnungsangebot und die Wohnkosten positiv zu beeinflussen.
- A4 Bei der künftigen Gemeindeentwicklung sind **demographische Gesichtspunkte** von grosser Bedeutung. Entwicklungen werden dem erhöhten Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und auch einer sozialen Durchmischung gerecht. Die Bevölkerung soll eine Verbundenheit zum Ort haben und Oberwil soll kein reiner Schlafort sein.

2.2 Zentrale Orte

Die zentralen Orte von Oberwil erstrecken sich zwischen dem historischen Dorfkern, entlang der Hauptstrasse zur Tramhaltestelle bis über den Birsig zum Eisweiherareal. Die Orte sind sehr gut zu Fuss oder mit den unterschiedlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die zentralen Orte sind von Nutzungen wie Versorgung, Verwaltung oder Bildung geprägt. In der heutigen Ausprägung ist kein eigentliches Zentrum vorhanden. Die verschiedenen Orte mit öffentlichem Charakter sind zum Teil unvollendet, beschränkt attraktiv und nicht immer gut miteinander verbunden. Ziel ist es deshalb die bestehenden Orte aufzuwerten und besser zu verbinden.

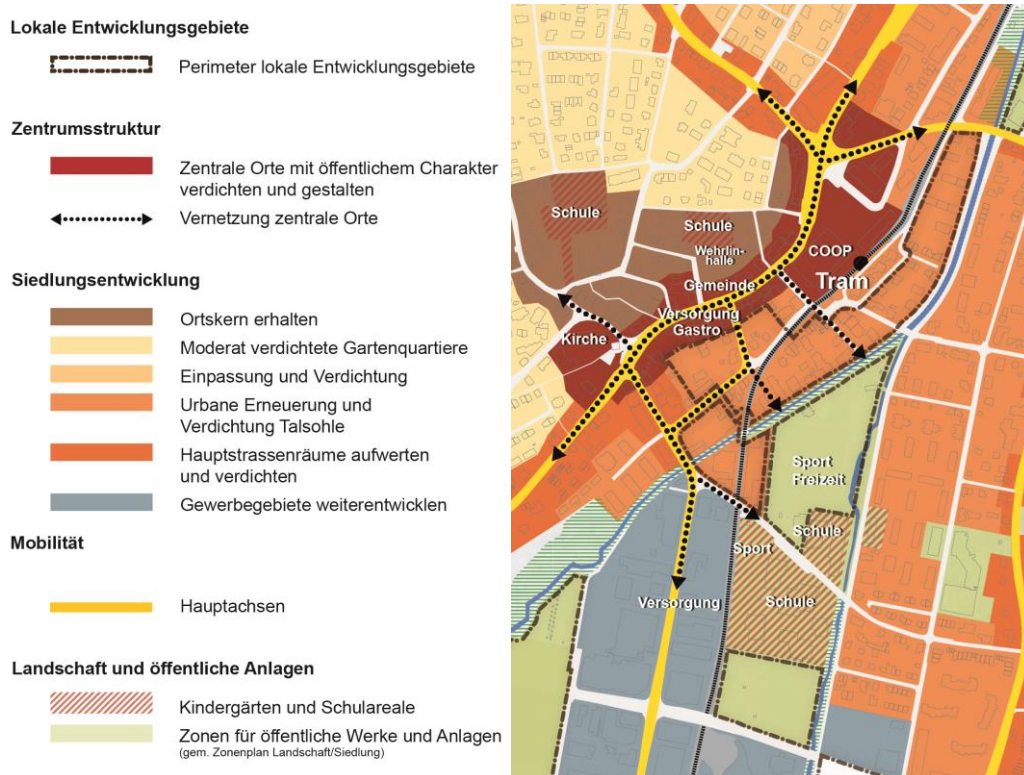


Abbildung 4: Räumliche Entwicklungsstrategie Zentrum Oberwil

Räumliche Entwicklungsstrategien zu den zentralen Orten

- B1 Die zentralen Orte (Schwanenplatz, Sprützehüsli, Gemeindehaus, Coop / Bahnhofli, Eisweiher) werden **spezifisch** anhand der örtlichen Gegebenheiten **weiterentwickelt** und als attraktive Orte zur Begegnung, zum Einkaufen, Wohnen und Arbeiten gestärkt. Insbesondere der Bau des neuen Gemeindehauses und die Umgebungsgestaltung bieten eine grosse Chance für die Aufwertung des Ortes und des öffentlichen Raums.
- B2 Die **zentralen Orte** werden durch attraktive Wege **vernetzt** und der öffentliche Raum, wie auch die einzelnen Orte, dadurch besser **erlebbar**. Das Zentrum wird zum attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsraum.
- B3 Der **öffentliche Raum entlang der Hauptstrasse** soll ein **attraktiver** und lebendiger Teil des Ortszentrums sein. Verwaltung, Einkauf wie auch Wohn- und Arbeitsnutzungen prägen das Erscheinungsbild. Die Gemeinde ist bestrebt das Verkehrsregime und die Strassenraumgestaltung den örtlichen Bedürfnissen an-

zupassen. Der **Zentrumscharakter** der Hauptstrasse soll in Richtung Basel bis zum Kreisel verlängert werden.

- B4 Der **historische Dorfkern** wird als bedeutender, identitätsstiftender Ort in seiner Qualität, seiner Bausubstanz und der durchmischten Nutzung **erhalten**. Mit sanften Eingriffen, beispielsweise mit punktuellen Gebäudeerneuerungen oder der Aufwertung bestehender Grün- und Freiräume, wird die vorhandene **Siedlungsqualität erhöht**.
- B5 Der Zentrumsbereich zwischen **Coop und Kreisel** soll **aufgewertet** werden. Es wird eine Anpassung des bestehenden Quartierplans angestrebt. Dabei sind weitere bauliche Möglichkeiten (zum Beispiel ein höheres Gebäude) auszuloten sowie eine Gestaltung des öffentlichen Raums und eine unterirdische Parkierung zu verfolgen.

2.3 Schul-, Sport- und Freizeitanlagen

Die untenstehende Abbildung zeigt einen Überblick über die aktuellen Standorte der Kindergärten und Schulen in Oberwil. Der künftige Bedarf an Schulraum soll im Zeithorizont der RES (2035) durch einen Ausbau der bestehenden Schulstandorte sichergestellt werden.



Abbildung 5: Übersicht Kindergärten und Schulen in Oberwil

Nach dem Volksentscheid gegen das Eisweiherprojekt im Jahr 2017 besteht im Bereich der Sport- und Freizeitanlagen ein grosser Handlungsbedarf. Die untenstehende Abbildung zeigt einen Überblick über die aktuellen Sportanlagen.



Abbildung 6: Übersicht Sportanlagen

Die aktuelle Situation und die Bedürfnisse wurden im Rahmen der Erarbeitung der RES breit diskutiert. Dazu wurden an den öffentlichen Forumsveranstaltungen die Meinungen und Bedürfnisse der Bevölkerung abgeholt und unterschiedliche Varianten zur Diskussion gestellt. Zudem wurden Bedarfsabklärungen bei Schulen und Vereinen durchgeführt. Basierend darauf können die folgenden zentralen Bedürfnisse im Bereich der Sport- und Freizeitanlagen festgehalten werden:

1. Sporthallen für den Schulsport der Schule Am Marbach
2. Sporthalle mit Wettkampfmassen u. Zuschauerrängen für den Turnverein Oberwil bzw. Unihockey Basel Regio, Handballclub Oberwil
3. Aussensportanlagen (3 Fussballplätze) und Garderoben mit Clubräumlichkeiten für den FC Oberwil
4. gute Verkehrsbewältigung im Rahmen von Sportanlässen
5. Aussenraumerweiterungen für den Kindergarten und die Schule Am Marbach
6. Jugendräume mit Aussenräumen
7. öffentlicher Grünraum auf Eisweiher-Areal

Es wurden unterschiedliche Szenarien zur räumlichen Anordnung der Sport- und Freizeitanlagen ausgearbeitet und einer Beurteilung hinsichtlich der oben genannten Bedürfnisse unterzogen. Die untenstehende Abbildung zeigt die verfolgte Strategie mit der die Bedürfnisse unter Betrachtung der räumlichen Gegebenheiten und funktionalen Abhängigkeiten am besten abgedeckt werden können.

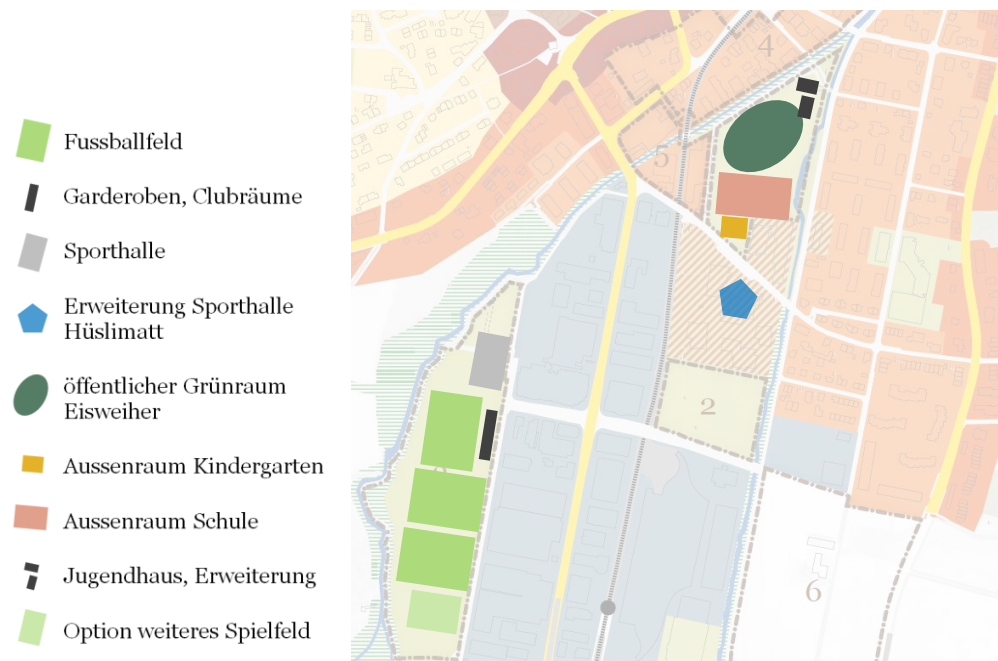


Abbildung 7: Räumliche Entwicklungsstrategie Sport- und Freizeitanlagen

Räumliche Entwicklungsstrategien zu Schul-, Sport- und Freizeitanlagen

- C1 Mittelfristig (im Zeithorizont RES bis etwa 2035) kann der zusätzliche Raumbedarf von **Kindergärten und Schulen** an den bestehenden Standorten (zum Beispiel durch Erweiterungen) voraussichtlich gedeckt werden. Für den längerfristigen Bedarf wird eine Schulraumplanung erarbeitet.
- C2 Mit einer Erweiterung der Zweifachsporthalle Hüslimatt um eine Einheit soll eine zusätzliche **Sporthalle für die Schule** Am Marbach geschaffen werden.
- C3 Als Standort für eine **Sporthalle mit Wettkampfmassen** und Zuschauerrängen für den Turnverein Oberwil bzw. Unihockey Basel Regio und den Handballclub Oberwil sowie die Verlagerung der Fussballfelder mit neuen Garderoben und Clubräumlichkeiten für den FC Oberwil ist die Entenwuh im Sinne der bereits vorliegenden Machbarkeitsstudie weiterzuverfolgen.
- C4 Das **Eisweiherareal** soll für öffentliche Nutzungen insbesondere für die Errichtung eines öffentlichen Grünraums freigespielt werden.
- C5 Durch die Verlagerung der Sportflächen soll der nötige Spielraum für die **Aussenraumerweiterungen** des Kindergartens und der Schule Am Marbach geschaffen werden.
- C6 Auf dem Gebiet **Langmannwerk** soll bis auf weiteres der Status-quo erhalten bleiben und das Gebiet soll als strategische Reservefläche dienen.

2.4 Siedlungsentwicklung und Verdichtung

In der Vergangenheit verzeichnete Oberwil aufgrund der regen Nachfrage und der entsprechenden Bautätigkeit ein stetiges Wachstum des Siedlungsgebiets, der Bevölkerung und der Arbeitsplätze. Heute stösst der Siedlungsraum an seine landschaftlichen und politischen Grenzen. Es müssen somit die Potenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsraums genützt werden.

Den Grundstein für die Innenentwicklung in der Gemeinde Oberwil legt der kommunale Richtplan (2012), der u. a. vorsieht, das «Siedlungsgebiet in der Talsohle zu verdichten». Als strategische und konzeptionelle Grundlage wurde darauf aufbauend eine Innenentwicklungsstrategie (2015) erarbeitet. Mit der Innenentwicklungsstrategie wurden die Potenziale der Innenentwicklung systematisch untersucht und die Möglichkeiten und Ziele der baulichen Entwicklung bzw. Verdichtung für die Gemeinde Oberwil aufgezeigt. Es wurden basierend auf der räumlichen Analyse Leitideen für die einzelnen Ortsteile und darauf basierend Strategien formuliert sowie Verdichtungsprinzipien, Qualitätsmerkmale und Regelungsvorschläge für die angestrebte Weiterentwicklung der Gebäude aufgezeigt.

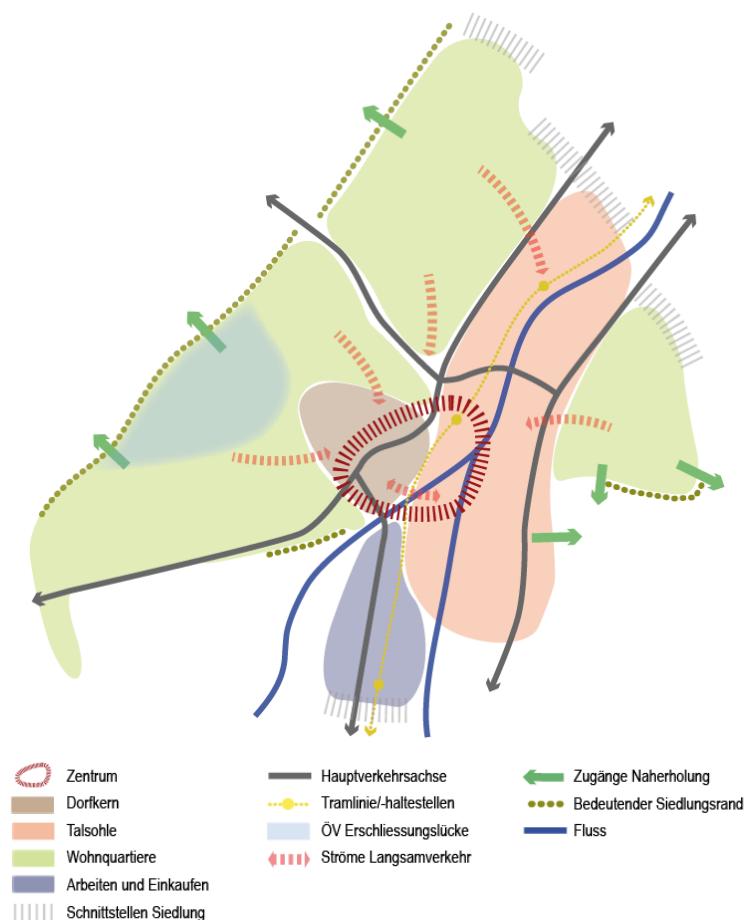


Abbildung 8: Gesamtbild Siedlungsstruktur
(Quelle: Innenentwicklungsstrategie)

Aufbauend auf der Innenentwicklungsstrategie verfolgt die Gemeinde Oberwil bei der künftigen Siedlungsentwicklung die folgenden Grundsätze (siehe dazu auch Erläuterungen aus der Innenentwicklungsstrategie unten):

1. gezielte und ortsspezifische Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung
2. ortsverträgliche, differenzierte Verdichtung mit Qualitätssicherung

3. mit der Verdichtung werden Mehrwerte geschaffen
4. konsequente Abstimmung von Siedlungsentwicklung auf die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs

Die untenstehende Abbildung zeigt die daraus abzuleitenden Strategien für die unterschiedlichen Teilräume, die nachfolgend erläutert werden. Ausgehend vom Zentrum und dem Ortskern, entlang der Hauptverkehrsstrassen und mit der Unterscheidung von zwei unterschiedlichen Stossrichtungen der Quartierentwicklung, bis hin zur Weiterentwicklung der Gewerbegebiete definiert die RES strategische Vorgaben für die künftige Siedlungsentwicklung.

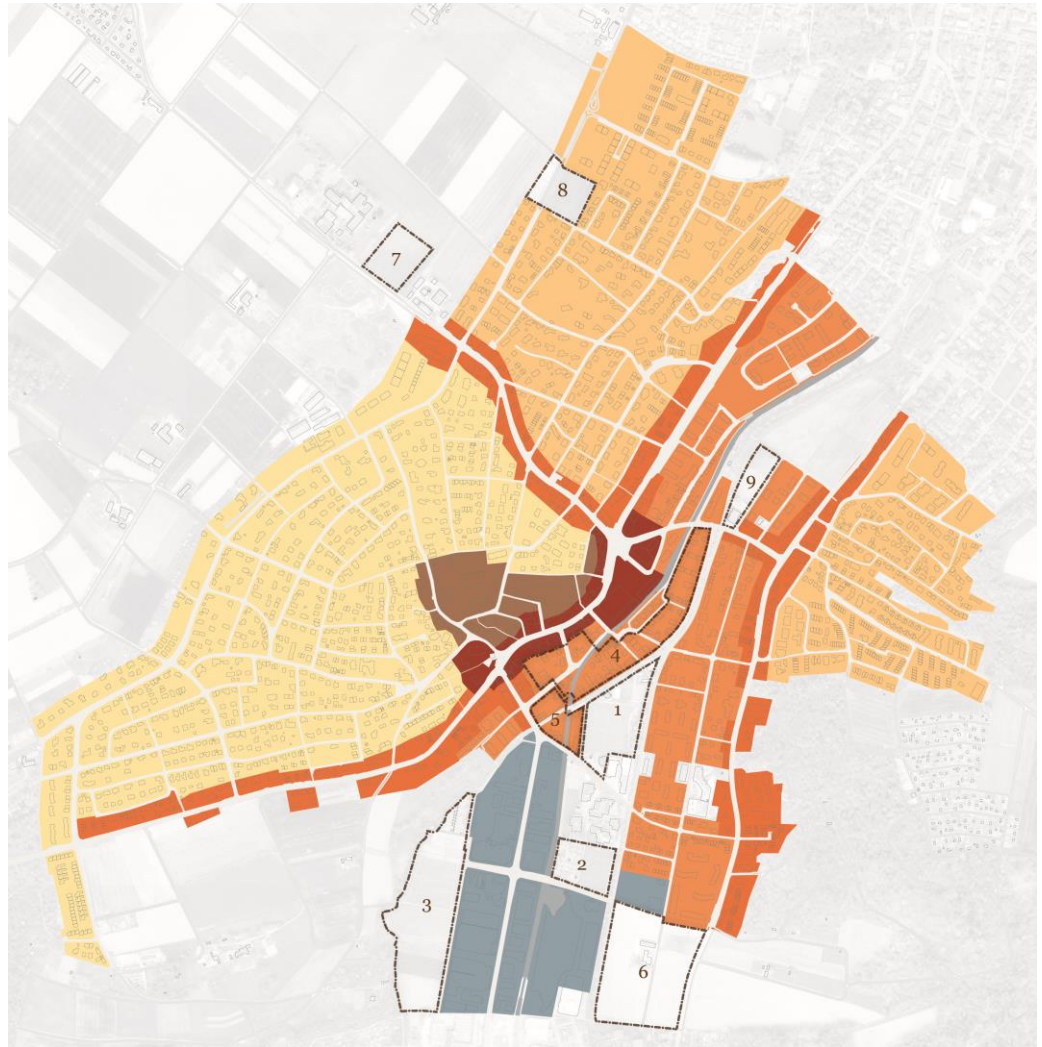


Abbildung 9: Siedlungsentwicklung und Verdichtung
(Legende siehe nachfolgende Erläuterungen)

Räumliche Entwicklungsstrategien zu Siedlungsentwicklung und Verdichtung

- **D1 Zentrale Orte** mit öffentlichem Charakter verdichten und gestalten
Die zentralen Orte werden spezifisch anhand der örtlichen Gegebenheiten weiterentwickelt und als attraktive Orte zur Begegnung, zum Einkaufen, Wohnen und Arbeiten gestärkt. Entlang der Hauptstrasse soll eine Verflechtung von historischen und neuen Gebäuden möglich sein, die sorgfältig einzupassen und zu gestalten sind.

D2 Ortskern erhalten

→ siehe Kapitel 2.2; B4

D3 Hauptstrassenräume aufwerten und verdichten

Gebäude und Strassenraum sind in diesen Bereichen aufeinander abzustimmen. Ziele der Siedlungsentwicklung entlang der Hauptstrassen sind möglichst geschlossene Bebauungen, die die Lärmabschirmung begünstigen, und eine siedlungsorientierte Gestaltung der Strassenräume. Grundsätzlich sind entlang der Hauptstrassen und damit im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs höhere Dichten und eine gemischte Nutzung (Wohnen und Arbeiten) anzustreben.

D5 Urbane Erneuerung und Verdichtung Talsohle

Ziel ist eine differenzierte und hochwertige Erneuerung und Verdichtung. Auch nichtstörende Arbeitsnutzungen sind nach wie vor möglich vor allem wenn ein Bezug zum Quartier besteht. Soziale Aspekte (wie gemischtes und auch kostengünstiges Wohnungsangebot, Angebote für unterschiedliche Lebensphasen etc.) sollen bei der Entwicklung berücksichtigt werden. Die Erneuerung und Verdichtung soll mit qualitätssichernden Verfahren erfolgen und die städtebauliche Gesamtsicht ist zu gewährleisten. Insbesondere die Erneuerung grösserer Arealüberbauungen im Rahmen von Quartierplanungen bildet eine Chance; sie soll durch die Gemeinde aktiv begleitet werden. Das gute Angebot an Freiräumen, etwa die Flussufer oder die Freiflächen der Arealüberbauungen, sind zu erhalten.

D6 Einpassung und Verdichtung

In diesen Wohnquartieren zielt die Innenentwicklung auf eine ortsverträgliche und ortsspezifische Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Neubauten und Umbauten haben sich gut in den Bestand einzufügen und die vorhandenen Siedlungsqualitäten sollen bewahrt werden.

D7 Moderat verdichtete Gartenquartiere

In den lockeren Gartenquartieren soll eine Verdichtung begrenzt möglich sein, bspw. durch Ersatzneubauten oder Umbauten, welche anstelle einer z.B. mehrere Wohneinheiten schaffen. Die vorhandenen Siedlungsqualitäten und Quartierstrukturen (offene Bauweise, primär 2 Geschosse, kleinpärzeliert, hoher Grünflächenanteil) sollen bewahrt werden.

D8 Gewerbegebiete weiterentwickeln

Im bestehenden Arbeitsplatzgebiet südlich der Sägestrasse sollen künftig primär wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt und weitere Detailhandelsgeschäfte vermieden werden. Die Gemeinde Oberwil verfolgt das Ziel, das Gebiet als Standort für Gewerbe und KMUs auszurichten. Eine Durchmischung mit Wohnnutzungen ist ebenfalls zu vermeiden und eine verdichtete Bauweise (Mehrgeschossigkeit) ist anzustreben.

Lokale Entwicklungssperimeter

Zudem bezeichnet die RES auch die folgenden lokalen Entwicklungssperimeter:

1. Eisweiher: öffentliche Nutzungen insbesondere für öffentlichen Grünraum sowie Spielräume für die Aussenraumerweiterungen von Kindergarten und Schule Am Marbach und das Jugendhaus (siehe Kapitel 2.3)
2. Langmannwerk: strategische Reservefläche, bis auf weiteres Status-quo erhalten (siehe Kapitel 2.3)

3. Entenwuh: Neuer Standort für eine Sporthalle (Turnverein Oberwil bzw. Unihockey Basel Regio und Handballclub Oberwil) sowie Verlagerung der Sportflächen und neue Garderoben mit Clubräumlichkeiten (FC Oberwil) (siehe Kapitel 2.3)
4. Der Siedlungsraum zwischen Birsig und Hauptstrasse birgt ein Potenzial für einen attraktiven, vielfältigen und verdichteten, zentralen Ortsteil. Die Möglichkeiten einer Verdichtung sollen überprüft werden.
5. Die gewerblich genutzten Parzellen nördlich der Sägerstrasse bergen ein Potenzial zur Umnutzung in eine gemischte Zone. Die Möglichkeit einer Verdichtung und Umnutzung (Wohnen und Arbeiten) soll überprüft werden.
6. Wilmatt sowie 7. Blachen stellen strategische Reservefläche für künftige Entwicklungen dar.
8. Hohestrasse sowie 9. Löchlimatt: ÖWA-Zonenbedarf und etwaige Umnutzung gemäss kommunalem Richtplan im Rahmen der Zonenplanrevision Siedlung prüfen

Diese Strategien werden in der Innentwicklungsstrategie für die Weiterentwicklung der Gebäude und der Strassenräume (siehe Kapitel 2.5 Mobilität) präzisiert. Die angestrebte Entwicklung der Gebäude unterscheidet dabei die unten dargestellten fünf Kategorien.



Abbildung 10: Angestrebte Weiterentwicklung der Gebäude (Quelle: Innenentwicklungsstrategie)

Die Innenentwicklungsstrategie definiert für die fünf Typen Qualitätsmerkmale, Verdichtungsprinzipien und Regelungsvorschläge, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt sind.

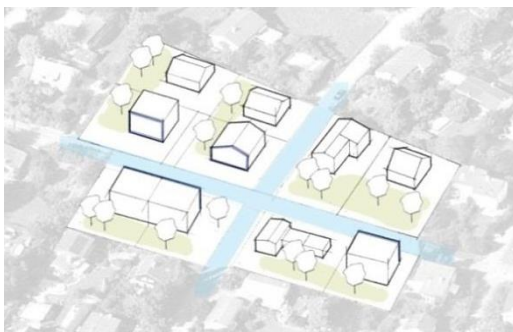
Typ 1: Punktbauten im Gartenquartier

Qualitätsmerkmale

- Grosszügige Privatgärten, hoher Grünflächenanteil
- Offene Bauweise, kleinstrukturierte Einzelbauten
- 2 bis maximal 3 Geschosse
- Kleinparzelliert
- Gebäudestellung und Sichtbezüge in Hanglagen: Giebelausrichtung und Durchlässigkeit in Hangrichtung, Fernsichtbezüge insbesondere durch die Zwischenräume

Verdichtungsprinzip

- Nachverdichtung im Gartenquartier, vom Einfamilienhaus zum kleinen Mehrfamilienhaus durch dreigeschossige Punktbauten mit Flachdach jedoch ohne zusätzliches Attika- bzw. Dachgeschoss



Beispiel Verdichtungsprinzipien



Beispiel Verdichtungsprinzipien Hanglage

Typ 2: Verdichtete Reihenhausbgebiete

Qualitätsmerkmale

- Bestehende, familienfreundliche Reihenhaussiedlungen mit überdurchschnittlicher Siedlungsdichte; gute Durchgrünung; gemeinschaftliche Spielplätze
- Durchmischte Bevölkerung, laufender Generationenwechsel; Wohnungsflächen vergleichsweise eher klein
- Parzellenstruktur, Eigentumsverhältnisse und Bautypologie lassen keine wesentlichen Veränderungen zu

Verdichtungsprinzipien

- Die Quartiere sollen grundsätzlich in ihrer Qualität und Typologie erhalten werden
- Die bestehende Nutzungsdichte und die vorhandene Wohnqualität soll bewahrt

- werden, eine beschränkte Wohnflächenerweiterung soll möglich sein
- Konkrete Verdichtungsmöglichkeiten durch sorgfältig eingefügte Auf- und Anbauten



Beispiel Verdichtungsprinzipien

Typ 3: Baulich gemischte Gebiete

Qualitätsmerkmale

- teilweise nachverdichtet, unterschiedliche Wohnbauten; zunehmender Anteil an Eigentums- und Geschosswohnungen; insgesamt durchmisches Wohnungsangebot
- Quartiere mit hohem Grünflächenanteil, in der Regel Privatgärten, teilweise «Umgebungs- und Abstandsgrün»; Punktbauten

Verdichtungsprinzipien

- weiterführen der Verdichtung mit kleineren dreigeschossige Mehrfamilienhäuser
- Der Lage und Gestaltung der Attikageschosse und der teilweise genutzten Untergeschosse ist besondere Beachtung zu schenken
- Von besonderer Bedeutung ist die Garten- und Freiraumgestaltung; mit den zunehmend als Umgebungsgrün gestalteten Freiräumen besteht die Gefahr, dass die Freiraumqualität abnimmt; zu prüfen sind Freiraumbereiche, welche den Quartiercharakter stärken: z.B. Vorplätze, gemeinsame Spielplätze



Beispiel Verdichtungsprinzipien

Typ 4: Kleinteilige Mehrfamilienhausgebiete

Qualitätsmerkmale

- Nutzungsdurchmischung von Wohnen und nichtstörendes Gewerbe
- Unterschiedliche Bauphasen und Bautypologien, gemischtes und vielfältiges Wohnungsangebot, Neues und Altes nebeneinander
- Hohe Einwohnerdichten, belebte Quartiere und Quartierstrassen

- Auch in den Freiräumen vielfältige Strukturen mit privaten, halbprivaten und öffentlichen Freiraumbereichen

Verdichtungsprinzipien

- Charakter: mindestens dreigeschossige Wohnzone bzw. Wohn- und Geschäftszone
- Eine städtebaulich hochwertige Verdichtung, gute Ausstattung und Gestaltung der Freiräume
- Verdichtung mittels geschlossener Bauweise bzw. zusammenbauen an Parzellengrenzen und punktuell höheren Bauten denkbar: strassenbegleitende Randbebauung, durchgrünte halbprivate und private Höfe und hofseitige Gärten



Beispiel Verdichtungsprinzipien

Typ 5: Arealüberbauungen

Qualitätsmerkmale

- Hoher Grün- bzw. Freiflächenanteil, differenzierte Freiräume mit einem hohen Anteil halbprivaten und öffentlichen Freiräumen
- Hohe Einwohnerdichten und durchmischte Bevölkerungsstruktur, vielfältiges Wohnungsangebot auch mit vergleichsweise kostengünstigen Wohnungen
- Gemeinsame Erschliessung und Ausstattung für die jeweilige Siedlung

Verdichtungsprinzipien

- Verdichtung bzw. halten der Dichte bei Sanierung oder Neubauten
- Spezifische Areallösungen mit hohem Anspruch an die Einbettung ins Quartier, die Durchlässigkeit oder die Quartiersversorgung
- Der Einbezug sozialräumlicher Aspekte ist zu prüfen: gemischtes Wohnungsangebot, demografischer Wandel, Anteil an kostengünstigen Wohnungen



Beispiel Verdichtungsprinzipien

2.5 Mobilität

Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr nimmt, vor allem aufgrund der Konzentration von Nutzungen durch die Bestrebungen der Innenentwicklung in den wachsenden und dichter werdenden Agglomerationsräumen, eine zentrale Bedeutung ein. Die Herausforderung besteht sowohl in der Raum- wie auch in der Verkehrsplanung darin, eine höhere Flächeneffizienz und nachhaltigere Lösungen zu realisieren. Durch eine konsequente Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung soll der Modalsplit (d.h. der Anteil der verschiedenen Verkehrsmittel) positiv zugunsten des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs beeinflusst werden.

Bei der künftigen Verkehrsentwicklung werden folgende Grundsätze verfolgt:

- Verkehr vermeiden durch Siedlungsentwicklung am richtigen Ort
- Verkehr verlagern auf umweltfreundliche Verkehrsmittel
- Verkehr verträglich gestalten z.B. durch tiefere Geschwindigkeiten

Der kommunale Richtplan Verkehr von 2012 legt die Ziele und Planungsgrundsätze sowie konkrete Massnahmen für die Verkehrsentwicklung auf kommunaler Ebene fest und dient weiterhin als planerische Grundlage (siehe Abbildung 11). Die Aussagen der RES und der Innenentwicklungsstrategie ergänzen den kommunalen Richtplan.

Die regionale Abstimmung und Zusammenarbeit ist zum Erreichen der Mobilitätsziele unabdingbar. Das Regionale Raumkonzept Leimental und das Agglomerationsprogramm legen dazu die planerischen Rahmenbedingungen und Massnahmen fest.

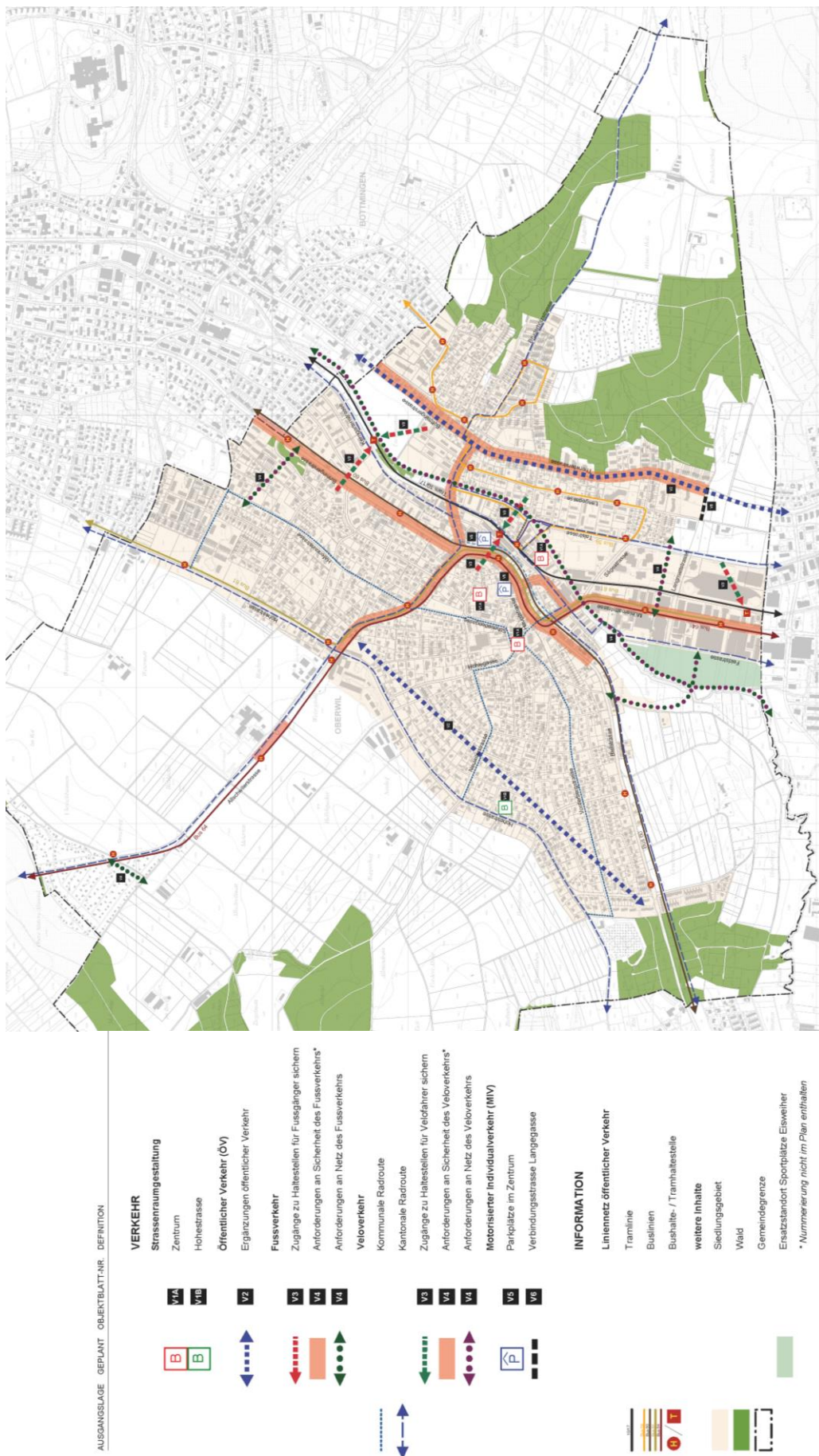


Abbildung 11: Kommunalen Richtplan Verkehr (2012)

Räumliche Entwicklungsstrategien zu Mobilität

- E1 Die flächeneffizienten und nachhaltigen Verkehrsmittel **ÖV, Velo und Fussverkehr** werden gefördert. Dies wird durch gute Angebote zum Umsteigen, durch einen dichten Takt und nahe Haltestellen sowie gut ausgebauten Fuss- und Velowege erreicht. Zudem werden Bestrebungen zur Elektromobilität, zu Sharing-Angeboten (Auto und Velo) sowie das Ermöglichen von autoarmen Wohnformen gefördert.
- E2 Zum Erreichen der Mobilitätsziele werden insbesondere die **regionalen Verkehrsmassnahmen**, wie zum Beispiel die Ausbauten des Tram- und Velonetzes auf regionaler Ebene aktiv unterstützt.
- E3 Die **Siedlungsentwicklung** konzentriert sich auf die **zentralen** und **gut erschlossenen Standorte**. Gut erschlossen bedeutet, dass eine hohe Erschliessungsqualität für den öffentlichen Verkehr vorliegt, sowie die nahe Umgebung das Unterwegssein zu Fuss oder mit dem Velo fördert.
- E4 Für alle Verkehrsteilnehmenden sollen ein sicheres und zweckmässiges Strassen- und Wegenetz sowie eine geeignete und sichere Verkehrsführung zur Verfügung stehen. Insbesondere soll die **Sicherheit für den Fuss- und Radverkehr** verbessert werden (Strassenquerungen, Fuss- und Radwege, Schulwegnetz).
- E5 Die Strassenräume entlang der Hauptachsen, vor allem im Zentrum, werden **attraktiv** und als zusammenhängende **Begegnungsräume** gestaltet. Es soll ein starker Bezug zwischen Gebäuden und Strassenraum hergestellt werden. Entlang der Hauptachsen und querend dazu, wird eine bessere Vernetzung für den Velo- und Fussverkehr angestrebt.
- E6 Die **Quartierstrassen** sind verkehrsberuhigt gestaltet und für den Fuss- und Veloverkehr sicher und attraktiv.

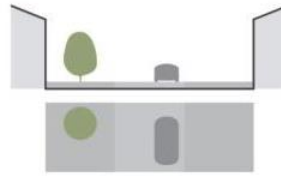
Zudem gilt es im Zuge der baulichen Entwicklungen die öffentlichen Räume und Strassenräume zu gestalten bzw. aufzuwerten. Dazu definiert die Innenentwicklungsstrategie in Abhängigkeit von Lagen und Funktionen die folgenden drei Strassenraumtypen, die für künftige Vorhaben als konzeptionelle Vorbilder dienen sollen.

Strasse im Zentrum / Ortskern

Lage: Zentrum und historischer Ortskern

Konzeptionelle Merkmale:

- starker Bezug zwischen Gebäuden und Strassenraum
- öffentlicher Raum von Fassade zu Fassade
- keine Lärmschutzwände
- publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen
- flächendeckende sichere Querungsstellen
- Strassenraum als öffentlicher Raum mit Verweilcharakter



Betrieb:

- Nutzung durch motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr
- signalisiert: Tempo 50 und teilweise 30
- Ziel gefahrene Geschwindigkeit 30–35 km/h

Strasse mit Mischnutzung

Lage: Hauptstrassen im Siedlungsgebiet

Konzeptionelle Merkmale:

- Sichere Querungsstellen an wichtigen Stellen (einmündende Wege, Erschliessungsstrassen, Bushaltestellen)
- attraktive Längsverbindungen für Fuss- und Veloverkehr



Betrieb:

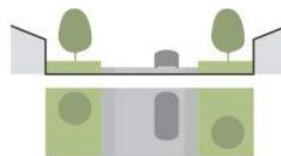
- Nutzung durch motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr
- signalisiert: Tempo 50
- Ziel gefahrene Geschwindigkeit 40–50 km/h

Strassen im Quartier

Lage: Erschliessungsstrassen in den Quartieren

Konzeptionelle Merkmale:

- Innerorts, verkehrsberuhigte Gestaltung
- Gute Orientierung



Betrieb:

- Nutzung durch motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr
- signalisiert: Tempo 30 / Tempo 20 (Begegnungszone)
- Ziel gefahrene Geschwindigkeit 20–30 km/h

3 Weiteres Vorgehen

Die RES bildet die Basis für die räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde Oberwil. Die oben formulierten Strategien münden in die nachfolgend angeführten Aufgaben und Massnahmen.

3.1 Laufende Aufgabe: aktive Bodenpolitik

Die Gemeinde Oberwil verfolgt eine aktive Bodenpolitik, welche bezweckt die demographische Entwicklung, die Bevölkerungsdurchmischung, eine Diversifizierung im Wohnungsangebot und die Wohnkosten positiv zu beeinflussen. Massnahmen dazu sind bspw. Landkäufe, -verkäufe und Tauschgeschäfte, die Baurechtvergabe mit bestimmten Auflagen, die Absprache und Abstimmung mit Grundeigentümern und Entwicklern insbesondere bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sowie die generelle Beratung bei Bauvorhaben.

3.2 Revision der Nutzungsplanung

Im Anschluss an die Erarbeitung der RES wird die Revision von Zonenplan und Zonenreglement Siedlung gestartet. Die vorliegende RES, der kommunale Richtplan Siedlung & Landschaft (komRP, 2012) und die Innenentwicklungsstrategie (IES, 2015) stellen die zentrale Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung für den Siedlungsteil (Zonenplan Siedlung & Dorfkern, Zonenreglement Siedlung) dar. Anpassungsbedarf für die Nutzungsplanung ergibt sich aber noch aus weiteren Quellen:

Anpassungsbedarf seitens Gemeinde	Revision NP	Anpassungsbedarf nach kant. Vorgaben
Umsetzung RES / IES / komRP	Zonenplan Siedlung Zonenplan Dorfkern Zonenreglement Siedlung	Anpassung an RBV/IVHB (insb. Höhen, ggf. Nutzungsziffern u.a.)
Weitere Anpassungen (punktuelle Änderungen)		Umsetzung Gewässerraum und Gefahrenzonen
Handlungsbedarf Infrastrukturabgaben		ggf. weitere Vorgaben (KRIP, RBG, ...)

Die IES enthält bereits konkrete Aussagen hinsichtlich Umsetzung der Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung: Sie ortet Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete, definiert anzustrebende Bebauungstypologien, anzuwendende Planungsinstrumente sowie Regelungsvorschläge. Aus ihr werden die konkreten Anpassungen für den Zonenplan und das Reglement abgeleitet.

Aus der Diskussion mit der Begleitgruppe RES können hinsichtlich Nutzungsplanungsrevision folgende Schwerpunkte herausgehoben werden:

- **Parkierung:** Überprüfung der Vorschriften bzw. Festlegung räumlich differenzierter Vorgaben (abhängig von kantonalen Vorgaben bzw. Ergebnis einer laufenden Motion).
- **Qualitätssicherung:**
 - Prüfung bzw. Anpassung normativer Vorgaben: z.B. Definition Grünflächenziffer (Anrechenbarkeit von mineralischen Flächen), Vorgaben Umgebungsgegestaltung (Umgebungsplan Teil von Baugesuch, Vorgaben zu Vorplätzen o.ä.).
 - Prüfung bzw. Optimierung der Projektbeurteilung auf kommunaler Stufe: Zusammensetzung zuständiger Kommissionen, ggf. Beizug von externen Fachberatern oder Schaffung eines Fachgremiums).

- **Entwicklungsgebiete:** Festlegung der langfristigen Nutzung der Entwicklungsgebiete, insb. Löchlimatt, Gärtnerreizezone und OEWA-Wacht.

Nachstehend ist der grobe Ablauf der Nutzungsplanungsrevision dargestellt. Hervorgehoben wird dabei die vorgelagerte Vertiefungsphase. Sie dient dazu, vorab für verschiedene Themen die Auslegeordnung und konkrete Stossrichtung für die Umsetzung zu klären. Auf dieser Basis kann dann ein erster Entwurf von Zonenplan und Reglement erstellt und diskutiert werden. Die weiteren Phasen richten sich dann nach dem vorgegebenen Planungsablauf und Verfahren.

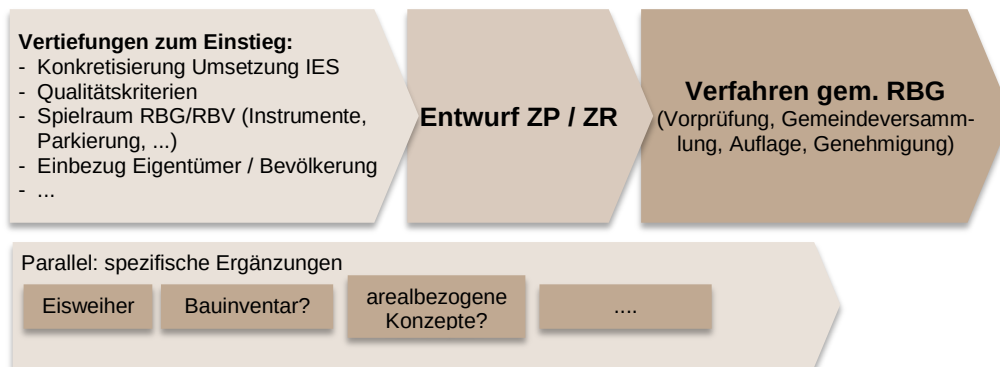


Abbildung 12: Ablauf Nutzungsplanung

3.3 Zentrumsbereich Coop

Für die Weiterentwicklung des Zentrumsbereichs zwischen Coop und Kreisel wird zusammen mit der Grundeigentümerschaft eine Anpassung des vorhandenen Quartierplans angestrebt. Themen dabei sind das Ausloten weiterer baulicher Möglichkeiten (zum Beispiel ein höheres Gebäude) sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums und eine unterirdische Parkierung.

3.4 Schul-, Sport- und Freizeitanlagen

Aus den in Kapitel 2.3 formulierten Strategien lassen sich für die Schul-, Sport- und Freizeitanlagen folgende Aufgaben ableiten:

- Erarbeitung Schulraumplanung
- Konkretisierung Projektidee Erweiterung der Zweifachsporthalle Hüslimatt um eine Einheit
- Weiterverfolgen der Standortentwicklung Entenwuh mit wettkampftauglicher Sporthalle zusammen mit dem Turnverein Oberwil bzw. Unihockey Basel Regio und den Handballclub Oberwil sowie der Verlagerung der Sportflächen inklusive neuen Garderoben mit Clubräumlichkeiten zusammen mit dem FC Oberwil
- Freiraumkonzept für Eisweiherareal abgestimmt auf die Aussenraumerweiterungen von Kindergarten und Schule Am Marbach

3.5 Mobilität und öffentlicher Raum

3.5.1 Konzept öffentliche Räume im Zentrum

Zum Hauptstrassenraum, der angrenzenden Bebauung und den öffentlichen Räumen im Zentrum wird ein Konzept erarbeitet, das Massnahmen aufzeigt die gesetzten Ziele, wie bspw. die Vernetzung mit attraktiven Wegen, die Verbesserung der Attraktivität, der Lesbarkeit und Erlebbarkeit einzelner Räume und Orte oder eine Aufwertung des Zentrums als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsraum, zu erreichen.

3.5.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse

Aus Sicht der Gemeinde ist die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für die Hauptstrasse erstrebenswert (kantonale Aufgabe, Kantonsstrasse). Von Seiten Gemeinde werden dazu die Anforderungen an den Betrieb und an die Gestaltung definiert. Entsprechend der Zielsetzung der RES, dass die Hauptstrasse ein attraktiver und lebendiger Teil des Ortszentrums sein soll, ist eine nutzungsorientierte Gestaltung, die den örtlichen Bedürfnissen entspricht anzustreben und eine Temporeduktion zu prüfen.

3.5.3 Kommunale und regionale Aufgaben

Generell werden seitens der Gemeinde die kantonalen und regionalen Mobilitätsmassnahmen (wie z.B. Verkehrssteuerung, Expresstram, Parkplatzmanagement, Bike & Ride) unterstützt. Auf kommunaler Ebene sind die beiden folgenden Massnahmen prioritär, die es auch regional abzustimmen gilt:

Fuss- und Velowegkonzept

In Abstimmung mit der Region soll ein Fuss- und Velowegkonzept für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet werden, das den aktuellen Zustand, die Lücken und Konfliktbereiche sowie notwendige Massnahmen zur Verbesserung des Fuss- und Velowegnetzes aufzeigt.

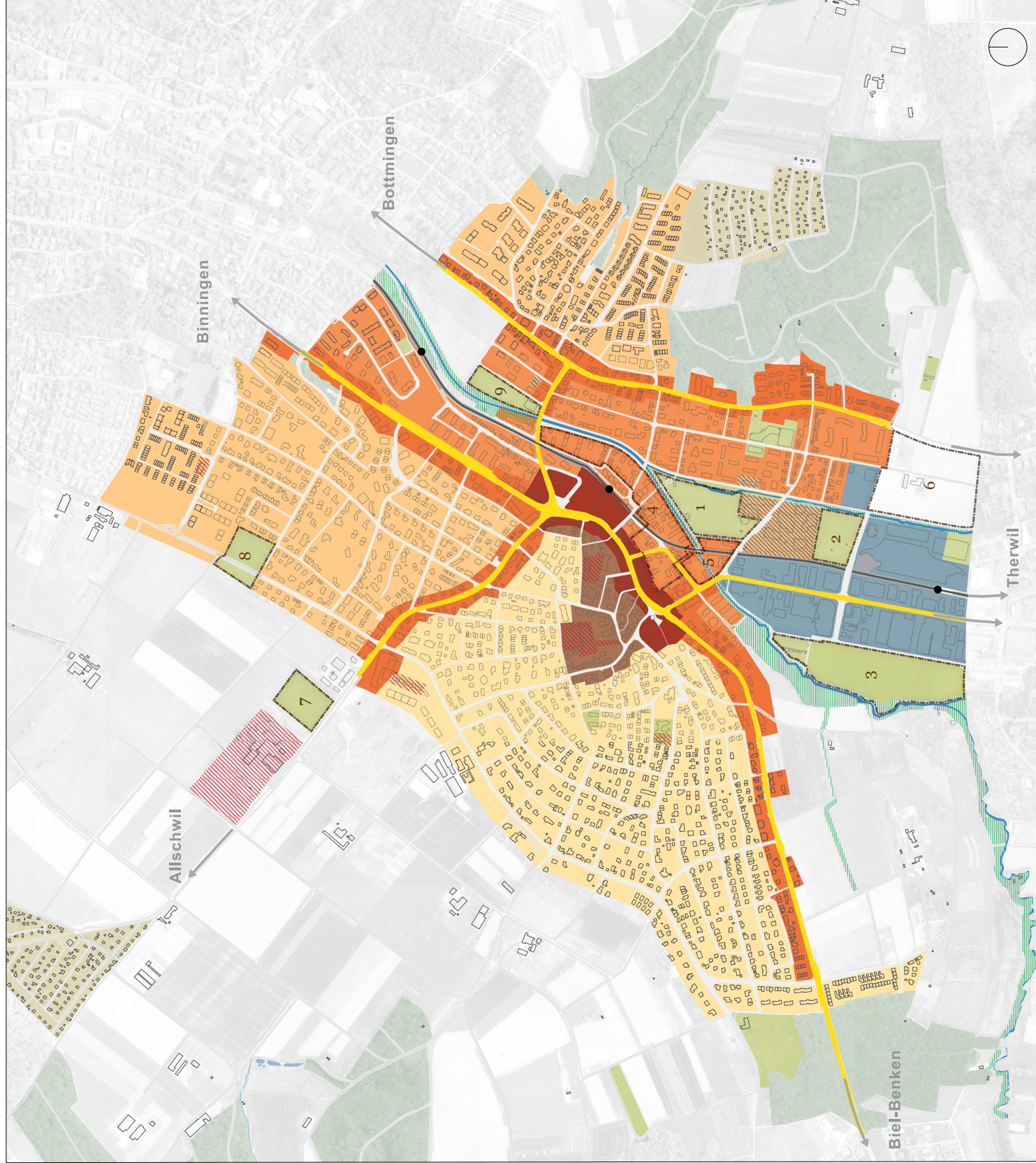
Ortsbuserschliessung

Das Angebot der Ortsbuserschliessung (Lage und Takt) soll überprüft werden.

Anhang

Gesamtplan RES





Lokale Entwicklungsgebiete

Perimeter lokale Entwicklungsgebiete

- 1 Eisweiher
- 2 Langmannwerk
- 3 Entenwuh
- 4 Gebiet Birsig/Hauptstrasse
- 5 Gebiet nördlich d. Sägerstrasse
- 6 Wilmatt
- 7 Blachen
- 8 Hohestrasse
- 9 Löchlimatt

Zentrumsstruktur

- Zentrale Orte mit öffentlichem Charakter verdichten und gestalten
- ◄.....► Vernetzung zentrale Orte

Siedlungsentwicklung

- Ortskern erhalten
- Moderat verdichtete Gartenquartiere
- Einpassung und Verdichtung
- Urbane Erneuerung und Verdichtung Talsohle
- Hauptstrassenräume aufwerten und verdichten
- Gewerbegebiete weiterentwickeln

Mobilität

- Hauptachsen
- Strasse im Quartier
- Ortsausgänge / Nachbargemeinden
- Tram / Haltestellen

Landschaft und öffentliche Anlagen

- Kindergärten und Schulareale
- Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (gem. Zonenplan Landschaft/Siedlung)
- Familiengärten
- Wald
- Gewässer
- Naturschutz-/Uferschutzzonen (gem. Zonenplan Landschaft/Siedlung)

Oberwil

Basel Landschaft

Gesamtplan RES Oberwil

Massstab 1:20'000 / Format A4

12.03.2019

HEJ / JJA

FÖRSTERMÄTTENSTRASSE 4

metron

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**