

Oberwil



BL

Teil 1

Räumliche

Entwicklungsstrategie

Teil 2

QP Hallenstrasse Nord

öffentliche

Informationsveranstaltung

29. August 2019

metron

Teil 1

Einführung RES

Christian Pestalozzi
Gemeinderat

Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)

1. Steuerung der aktuellen und zukünftigen Entwicklung (Bevölkerung, Arbeitsplätze, Siedlung, Verkehr, Infrastruktur)
2. Gesamtsicht der wichtigen Grundlagen und Fragestellungen der räumlichen Entwicklung
3. RES ist Grundlage für die Revision Zonenplan und Zonenreglement Siedlung
4. ...

Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)

4. Dialog mit der interessierten Bevölkerung in zwei öffentlichen Foren im Juni und Oktober 2018:
 - Information zur Zonenplanrevision Siedlung vorhandenen Planungen, Grundlagen und Themen der Planung sowie zu den Thesen und Entwürfen der RES
 - Diskussion und Feedback zur Planung



Grundlagen und Positionierung RES



Grundlagen und Positionierung RES

**RES als Vorstufe zur
Revision**

Zonenplan Siedlung

Zonenreglement

Zonenplan Dorfkern

**sowie weiterer
Folgeplanungen:**

Zentrumsentwicklung

**Schul-, Sport- und
Freizeitanlagen**

langfristige

Schulraumplanung

Verkehrsplanung



Information RES

Beat Suter

Raumplaner, metron

Bericht RES



Räumliche Entwicklungsstrategie RES Oberwil

Gemeinde Oberwil

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



metron

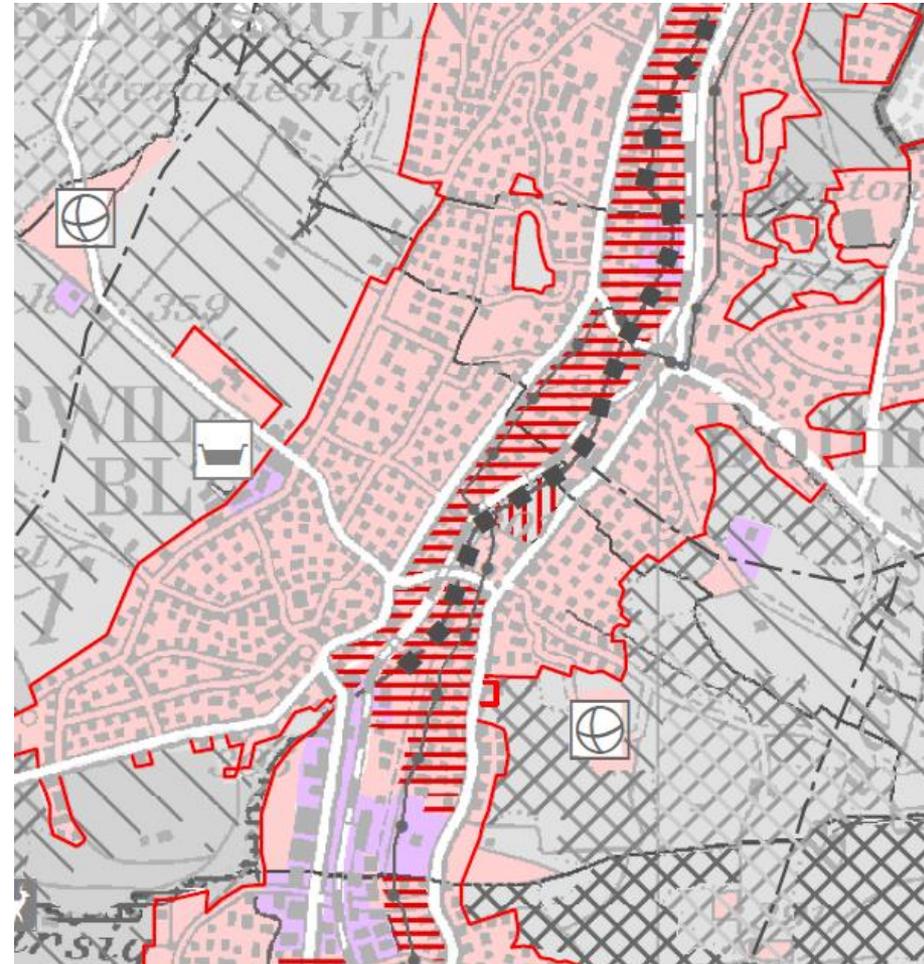
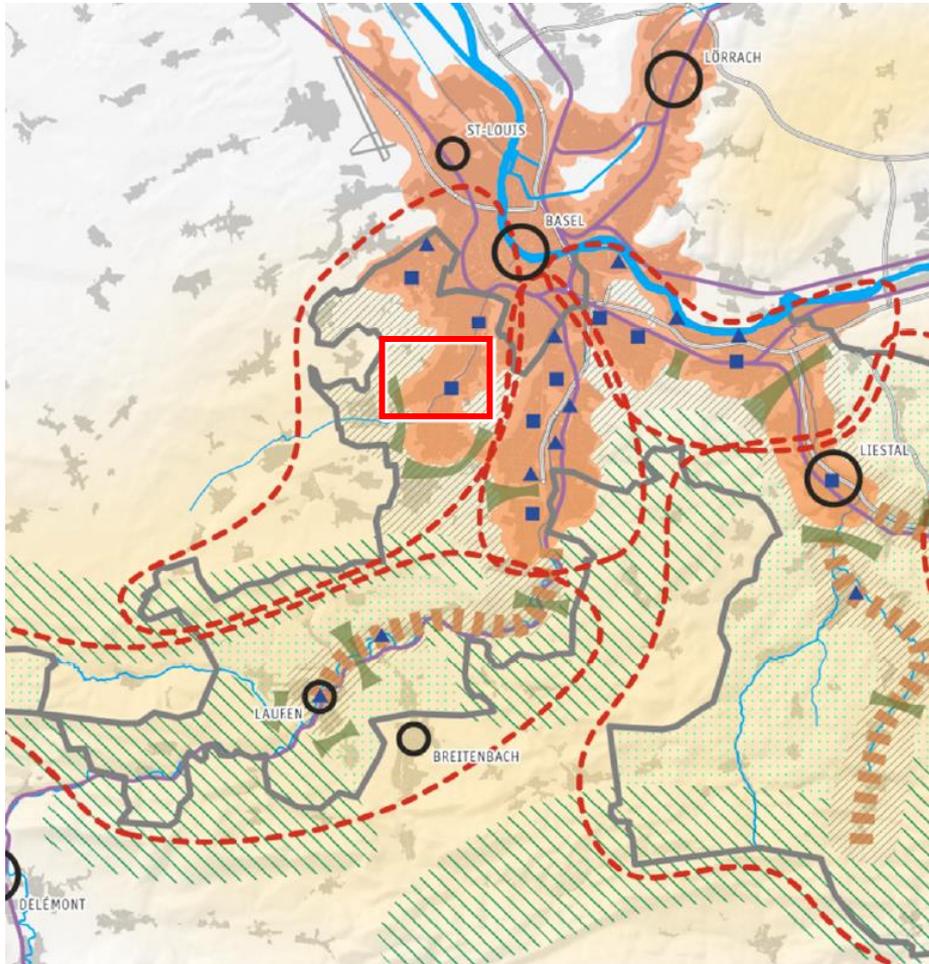
Räumliche Entwicklungsstrategie RES Oberwil | Inhaltsverzeichnis

3

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	Gesamtplan RES	26

Kantonales Raumkonzept und Richtplan Umsetzung rev. Raumplanungsgesetz 2014

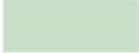
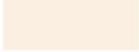


Quelle: Kantonales Raumkonzept BL; Kantonaler Richtplan

Kommunaler Richtplan 2012

behördenverbindliche Gesamtplanung

Siedlungsstruktur / Siedlungsdichte

-  Gebiet Eisweiher umnutzen
-  Gebiet Löchlimatt umnutzen
-  ÖWA-Zone Hohestrasse umnutzen
-  Sportplätze Eisweiher auslagern
-  Ersatzstandort für Familiengärten
-  Siedlungsgebiet in der Talsohle verdichten
-  Bauliche Dichte überprüfen*

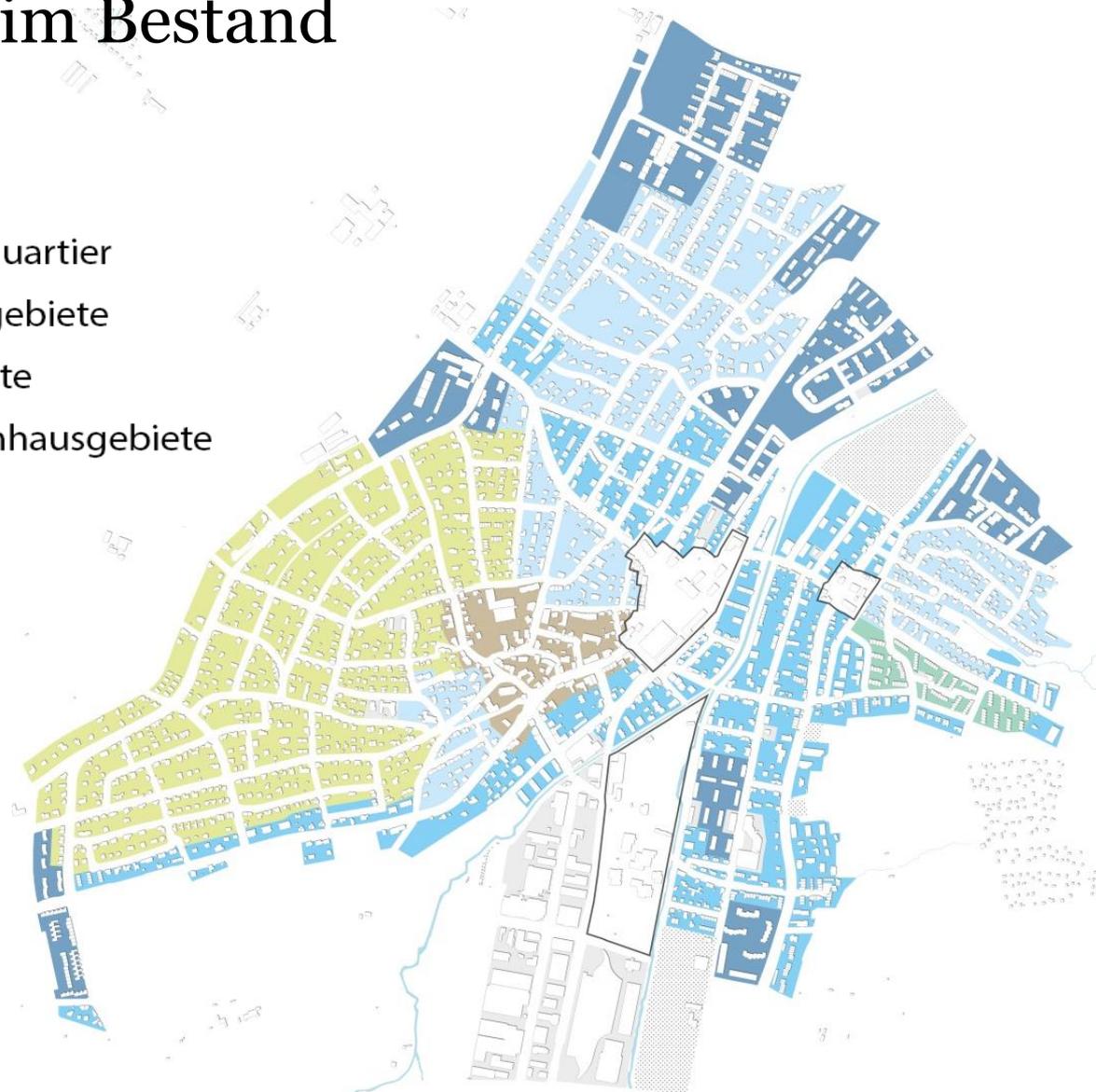


Quelle: Kommunaler Richtplan Oberwil, PLANAR 2012

Innenentwicklungsstrategie 2015

Weiterbauen im Bestand

-  1 - Punktbauten im Gartenquartier
-  2 - Verdichtete Reihenhausgebiete
-  3 - Baulich gemischte Gebiete
-  4 - Kleinteilige Mehrfamilienhausgebiete
-  5 - Arealüberbauungen



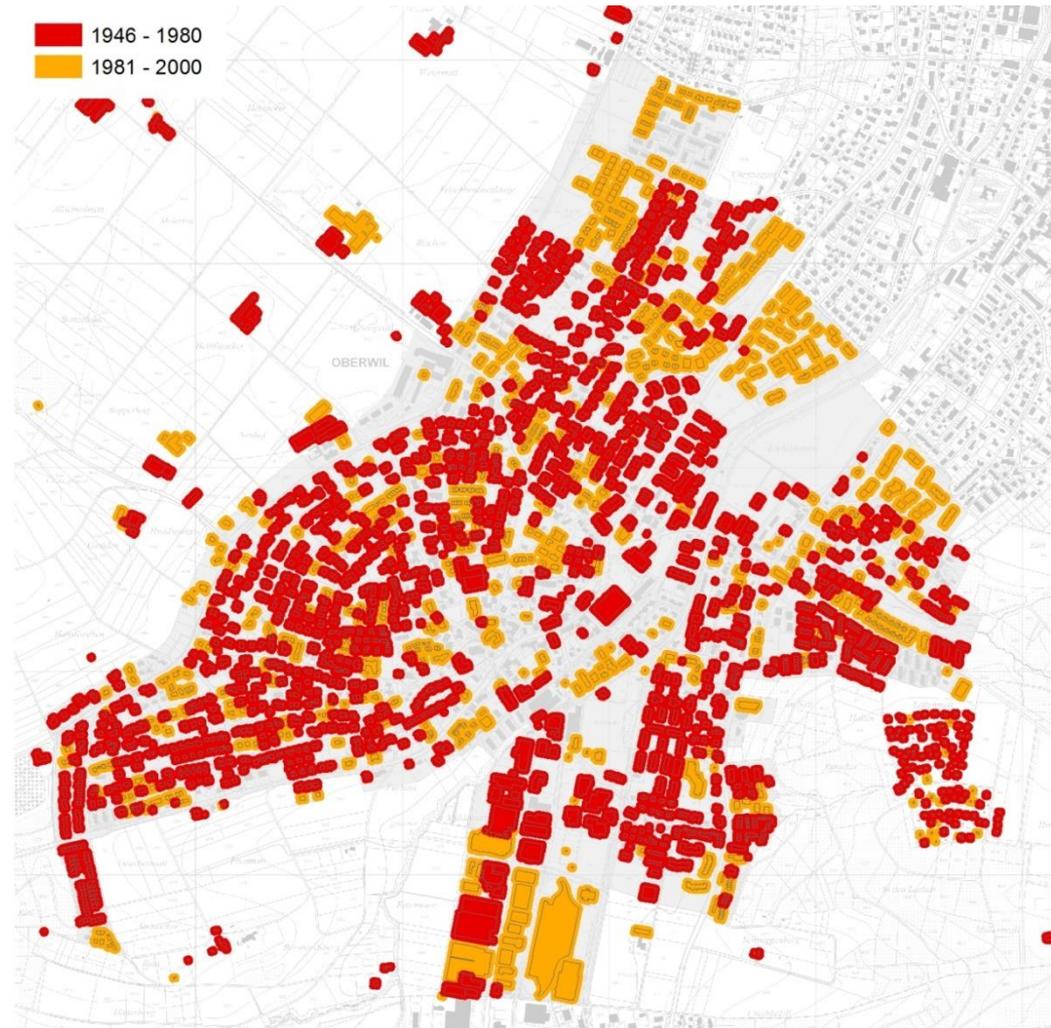
Quelle: Innenentwicklungsstrategie Oberwil 2015, metron

Innenentwicklungsstrategie 2015

Weiterbauen im Bestand

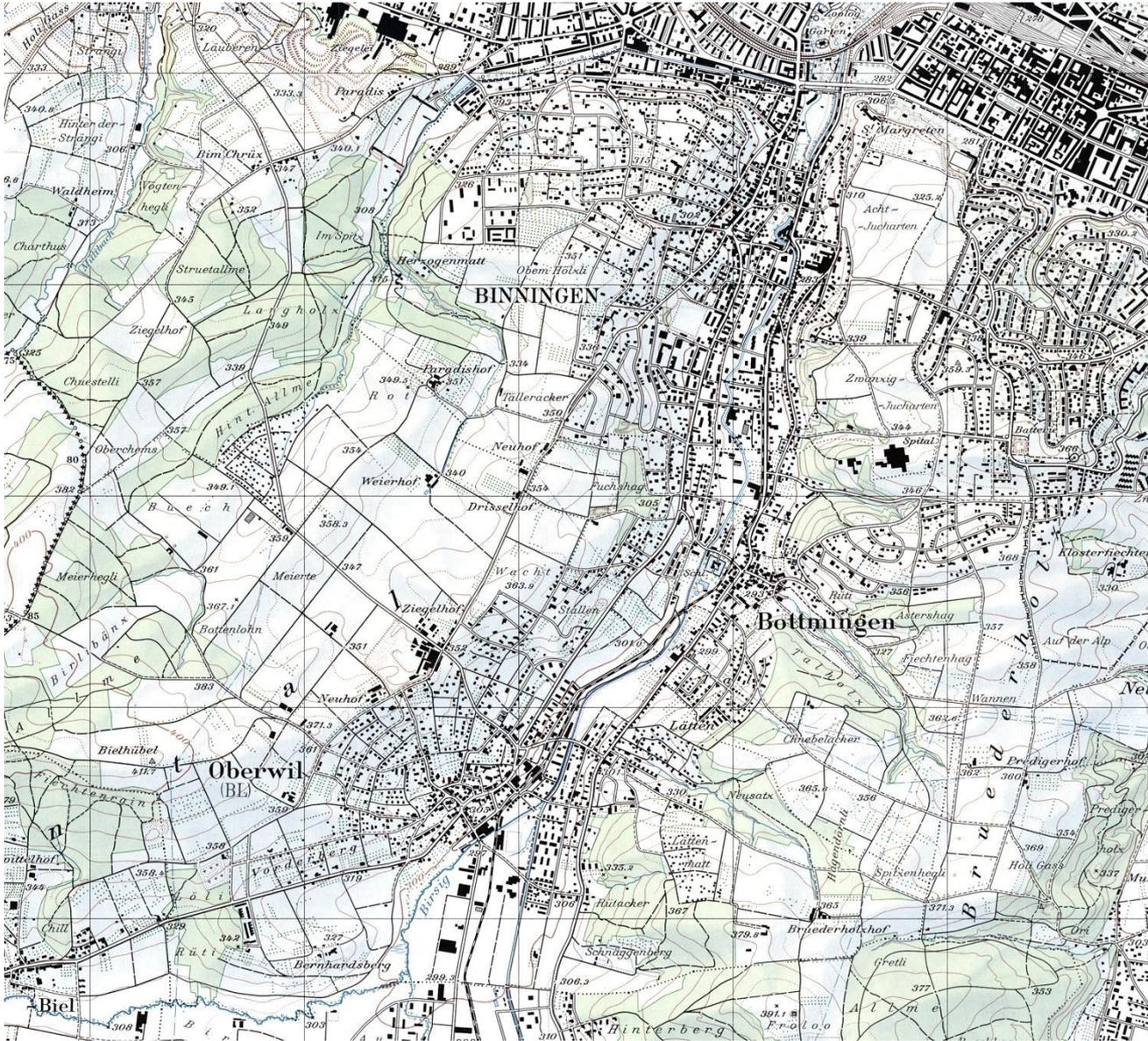
Oberwil ist in einer Periode starker Siedlungserneuerung:

- Gebäudeertüchtigung
- Erweiterungen
- energetische Sanierung
- Sanierung und Verdichtung
- Ersatzneubauten



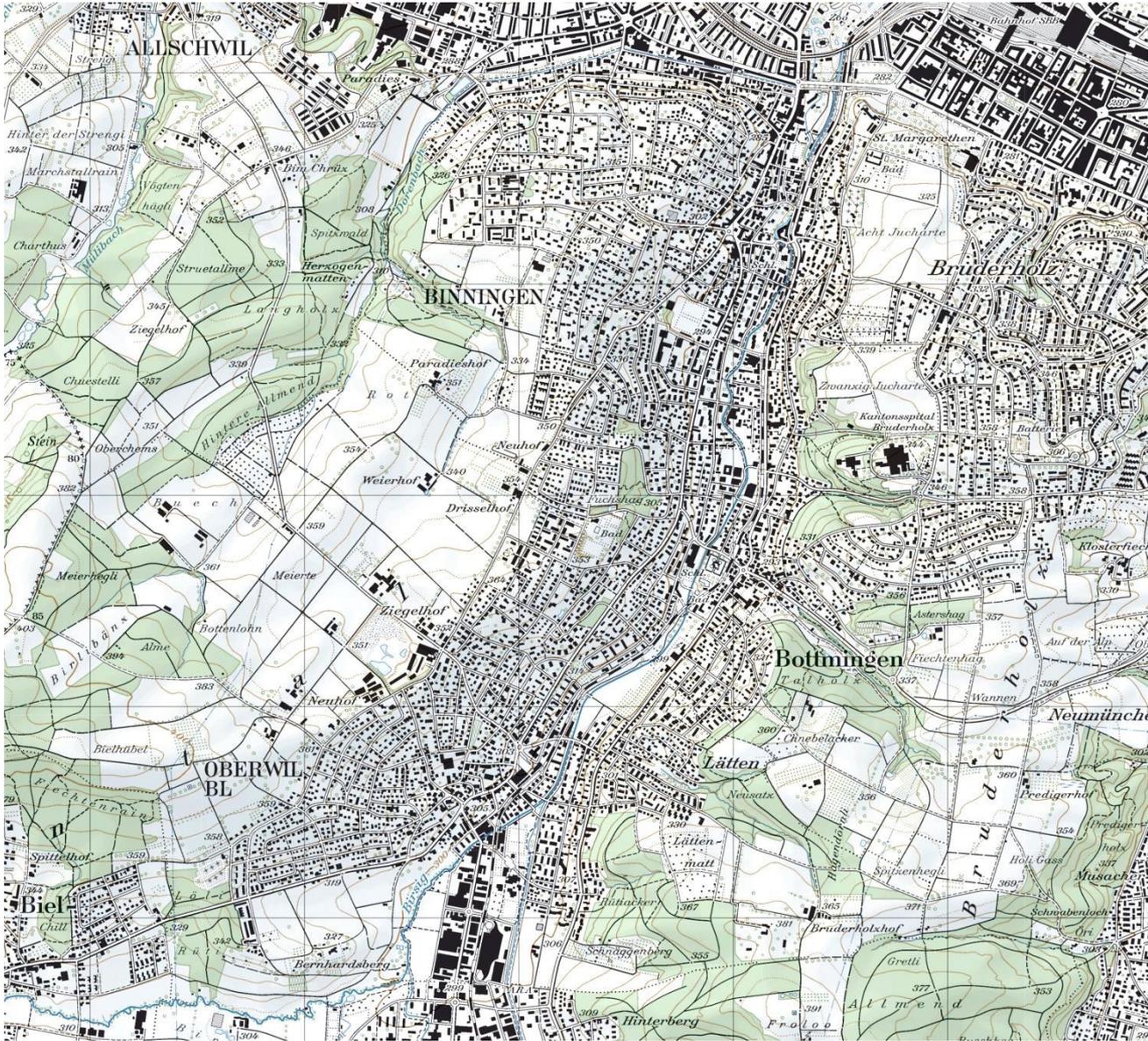
Quelle: Innenentwicklungsstrategie Oberwil 2015, metron

Lebensraum Oberwil 1970



Quelle:
Swisstopo

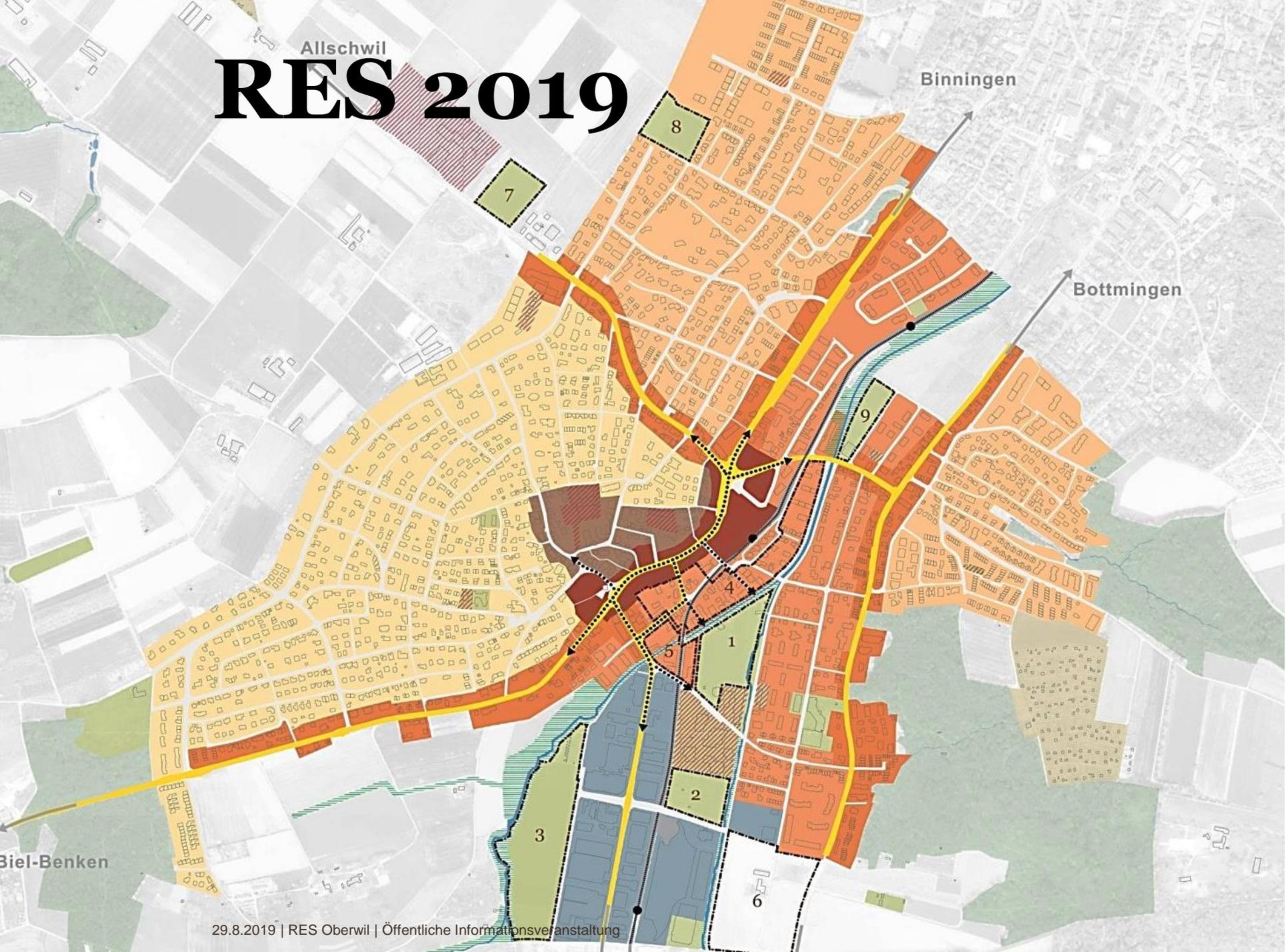
Lebensraum Oberwil heute



Quelle:
Swisstopo

Allschwil

RES 2019



Binningen

Bottmingen

Biel-Benken

Übersicht Strategien RES

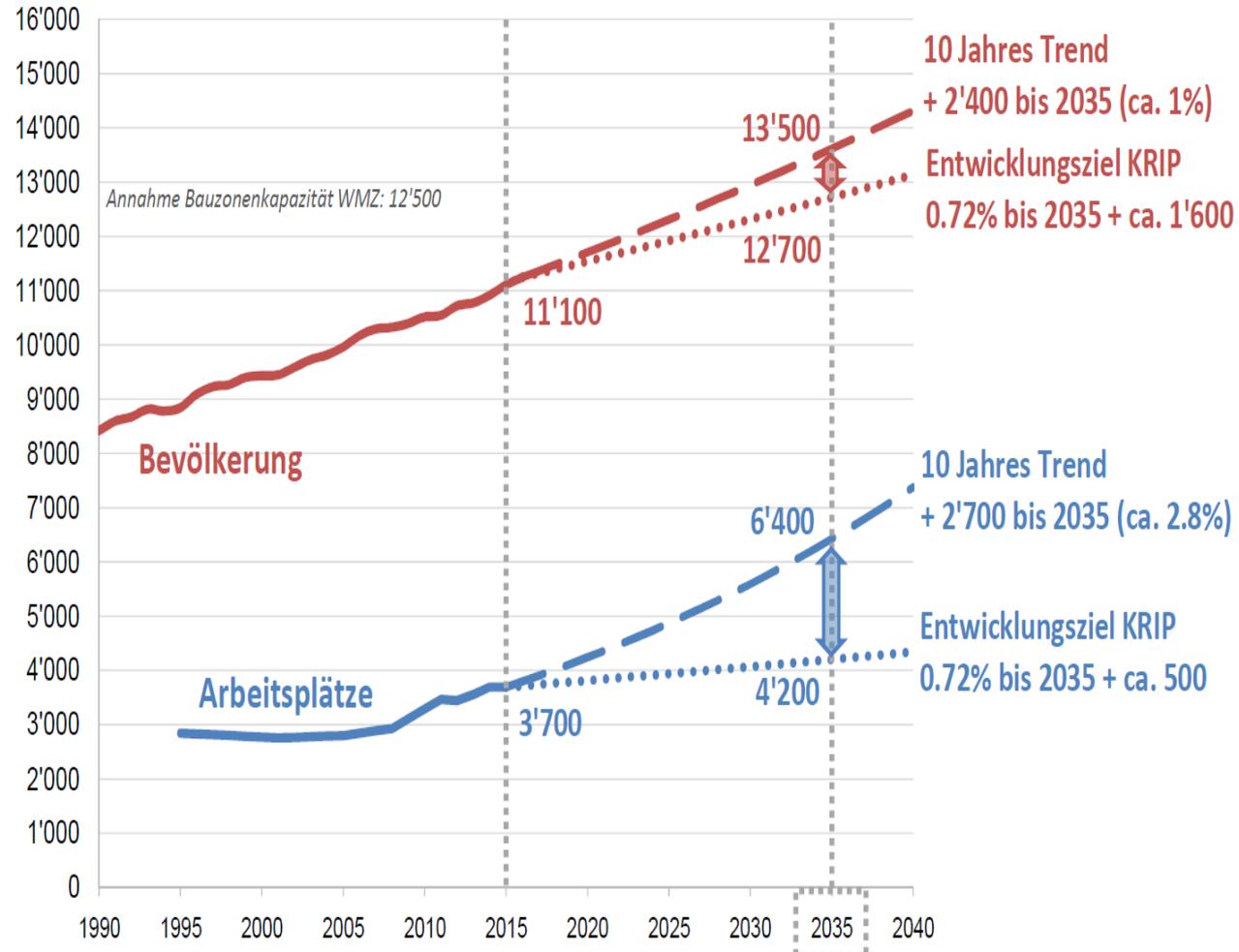
- 1. Bevölkerungs- und
Wirtschaftsentwicklung**
- 2. Zentrale Orte**
- 3. Schul-, Sport- und Freizeitanlagen**
- 4. Siedlungsentwicklung und
Verdichtung**
- 5. Mobilität**

1. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

**moderates
Wachstum**
12'700 bis 13'500 E
4'200 bis 6'400 B

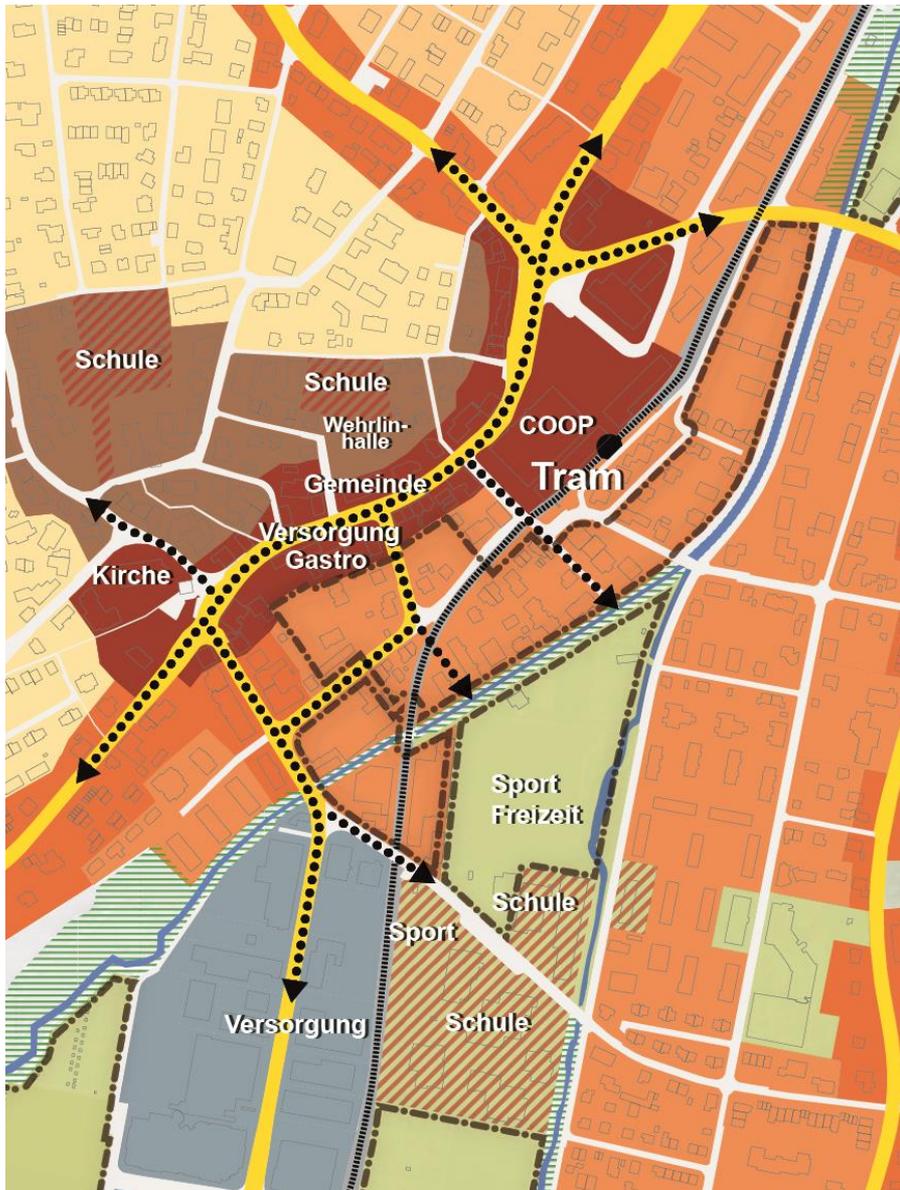
aktive Rolle
Demographie
altersgerecht Wohnen
soziale Durchmischung

**hochwertige
Entwicklung**
Siedlung, Verkehr,
Freiraum und Schulen



Quelle: BFS ESPOP und STATPOP; Ständige Wohnbevölkerung
BFS Betriebsstatistik und STATENT; Beschäftigte

2. Zentrale Orte / differenzierte Entwicklung

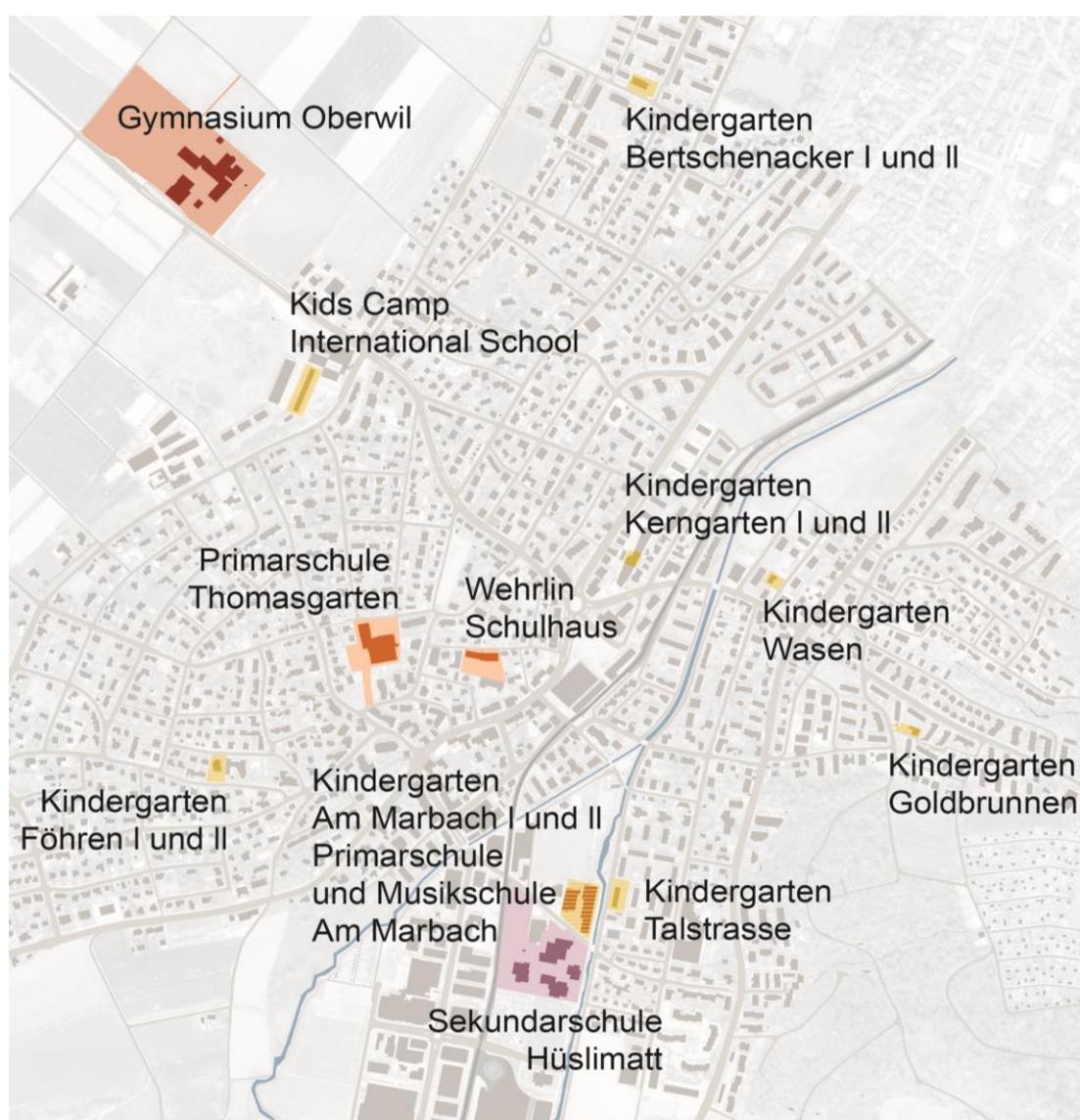


**zentrale Orte vernetzen
und erlebbar machen**
(Identität, Begegnung,
Versorgung, Ankommen,
Ruhe usw.)

**einzelne Orte spezifisch
weiterentwickeln**
(Gemeindehaus,
Hauptstrasse, Dorfkern,
Schwanenplatz, Bahnhöfli,
Eisweiher)

**Zentrumsbereich Coop
und Gebiet um den Kreisel
aufwerten**

3. Schul-, Sport- und Freizeitanlagen → Schulraumbedarf



Zeithorizont RES 2035:
zusätzlicher Raumbedarf
von Kindergärten und
Schulen, durch
**Erweiterungen
bestehender
Standorte**

für längerfristigen Bedarf
wird eine
Schulraumplanung
erarbeitet

3. Schul-, Sport- und Freizeitanlagen

→ Sport und Freizeitanlagen, IST-Situation



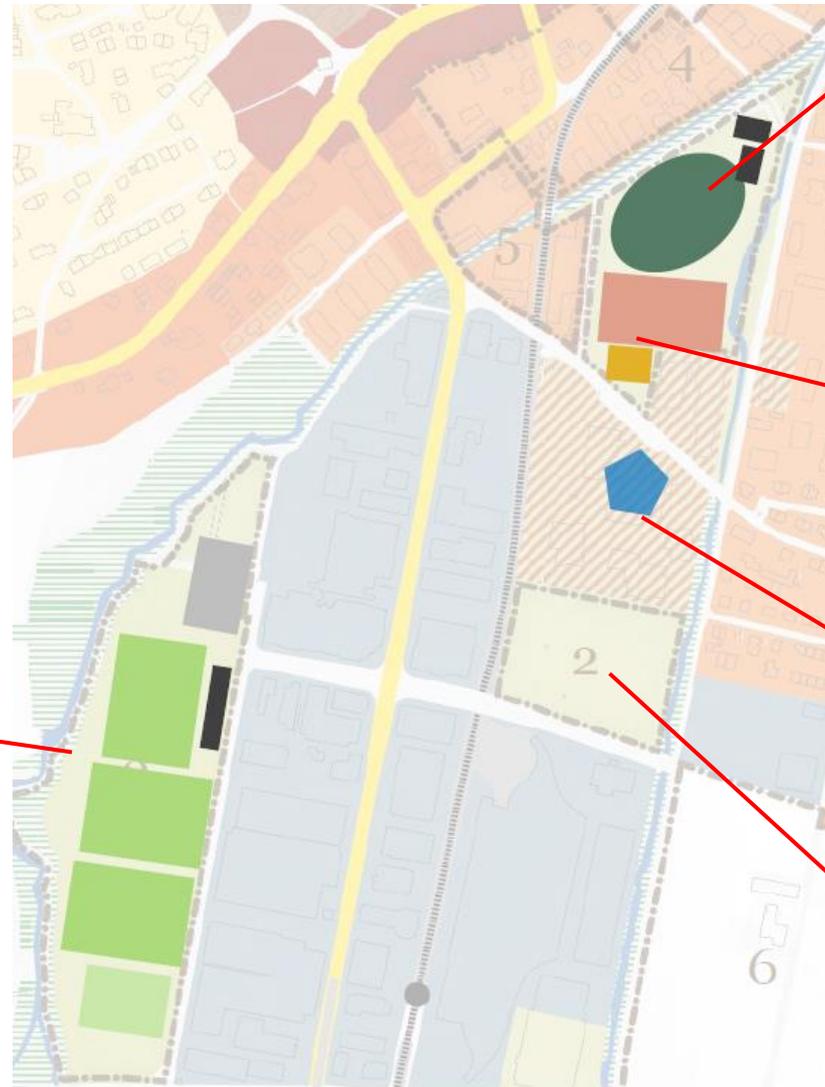
3. Schul-, Sport- und Freizeitanlagen

→ *zentrale Bedürfnisse:*

- **Sporthallen für Schulsport** der [Schule Am Marbach](#)
- **Sporthalle mit Wettkampfmassen** u. Zuschauerrängen für [Turnverein Oberwil](#) bzw. [Unihockey Basel Regio](#), [Handballclub Oberwil](#)
- **Aussensportanlagen** (3 Fussballplätze) und Garderoben mit Clubräumlichkeiten für [FC Oberwil](#)
- gute Verkehrsbewältigung bei Sportanlässen
- **Aussenraumerweiterungen** für Kindergarten und [Schule Am Marbach](#)
- **Jugendräume** mit Aussenräumen
- **öffentlicher Grünraum** auf Eisweiher-Areal

3. Schul-, Sport- und Freizeitanlagen

→ 5 Punkte Strategie



öffentlicher Grünraum
Eisweiher und
Jugendhauserweiterung

Erweiterung
Aussenraum
Kindergarten und Schule
Am Marbach

Erweiterung Sporthalle
Hüslimatt um 1 Halle für
Schule Am Marbach

Status-quo auf
Langmannwerk
(strategische Reserve)
Familiengärten

Wettkampfhalle für TV,
Unihockey, Handball
sowie Fussballfelder
FC Oberwil in der
Entenwuh
weiterverfolgen

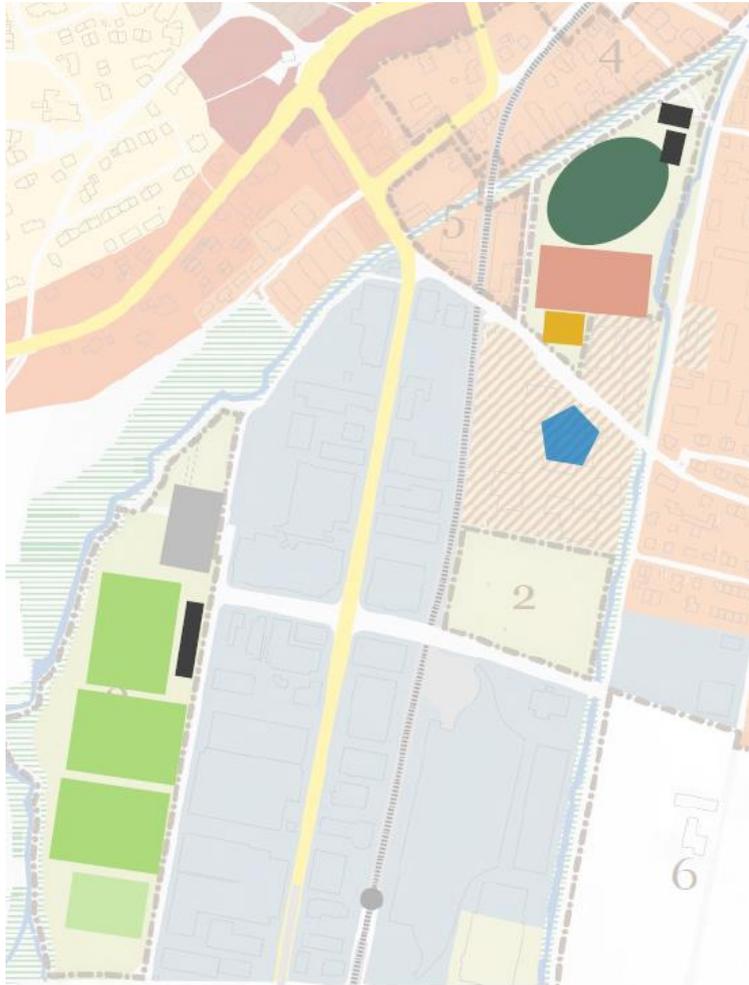
Machbarkeitsstudie Sportanlage Entenwuhr

- ✓ Abstimmung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen auf Naturschutzzone
- ✓ breite Naturschutzzone: Ökologie und Hochwasserschutz, Gewässerraum

Quelle: Zonenplan Landschaft, Machbarkeitsstudie, Variante D



3. Schul-, Sport- und Freizeitanlagen



→ *nächste Schritte:*

- ... Erarbeitung Schulraumplanung
- ... Konkretisierung Projektidee
Erweiterung Hüslimatt
- ... Weiterverfolgen Entwicklung
Entenwuh
- ... Freiraumkonzept für
Eisweiherareal abgestimmt auf
Aussenraumerweiterungen von
Kindergarten und Schule Am
Marbach sowie Jugendhaus

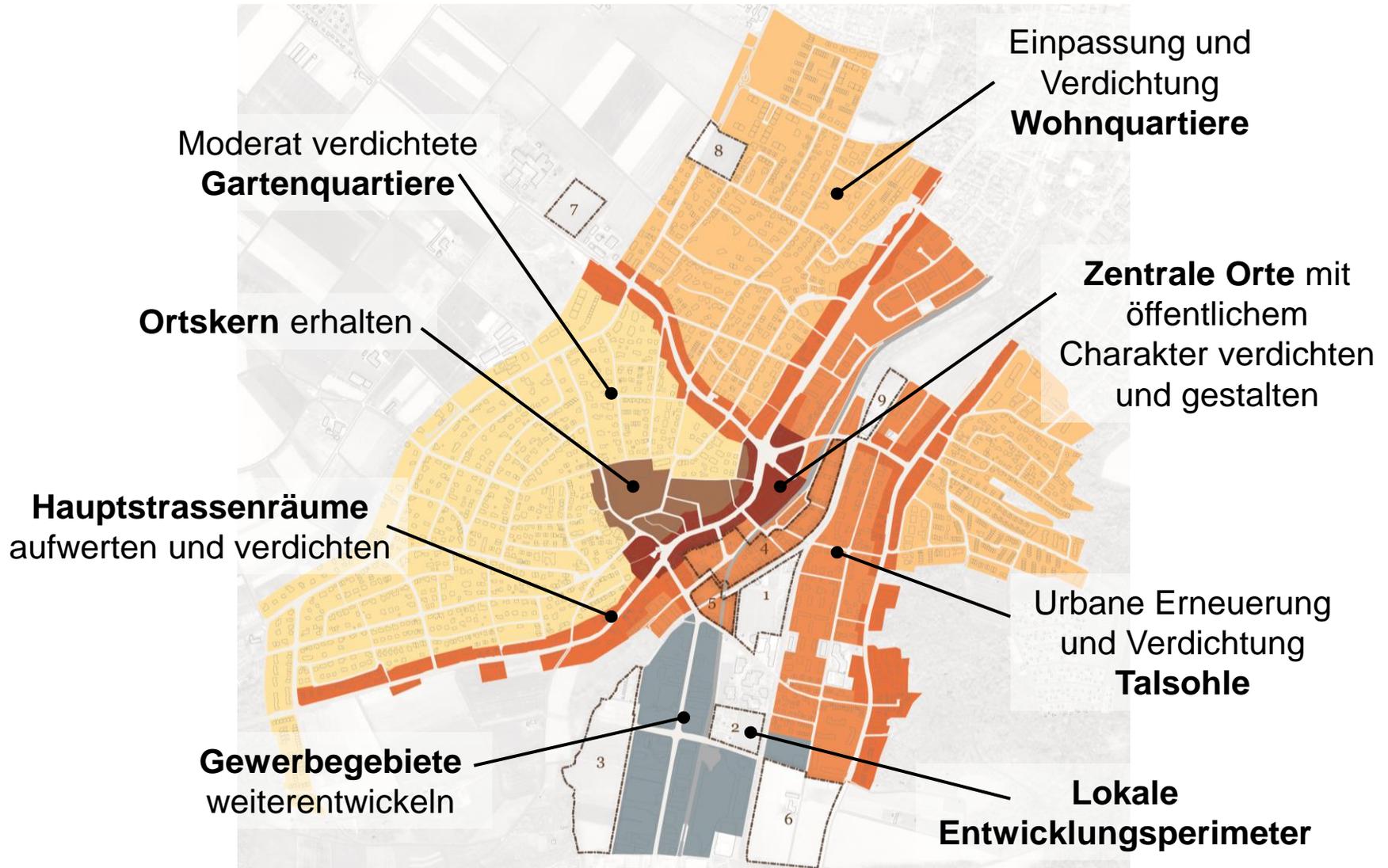
4. Siedlungsentwicklung und Verdichtung

→ aufbauen auf Innenentwicklungsstrategie

- **quartierspezifische Weiterentwicklung** der bestehenden Siedlung
- differenzierte, ortsverträgliche **Verdichtung mit Qualitätssicherung**
- **Gesamtinteresse und Mehrwertausgleich** einbeziehen
- Abstimmung von **Siedlungsentwicklung auf öffentlichen Verkehr**

4. Siedlungsentwicklung und Verdichtung

→ Strategie Innenentwicklung



4. Siedlungsentwicklung und Verdichtung

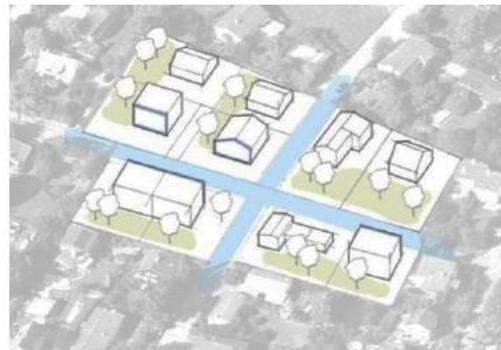
→ Beispiele aus Innenentwicklungsstrategie

- ✓ Qualitätsmerkmale
- ✓ Verdichtungsprinzipien
- ✓ Regelungsvorschläge

Ist



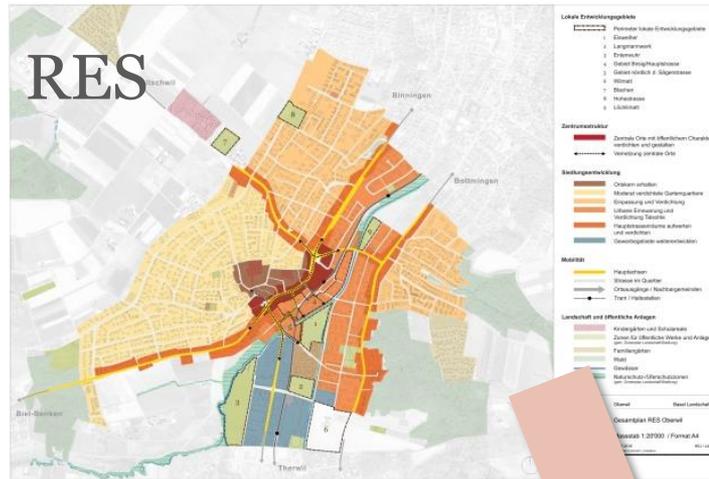
Soll



→ **Moderat verdichtete
Gartenquartiere**

→ **Urbane Erneuerung
und Verdichtung
Talsohle**

4. Siedlungsentwicklung und Verdichtung



nächste Schritte:

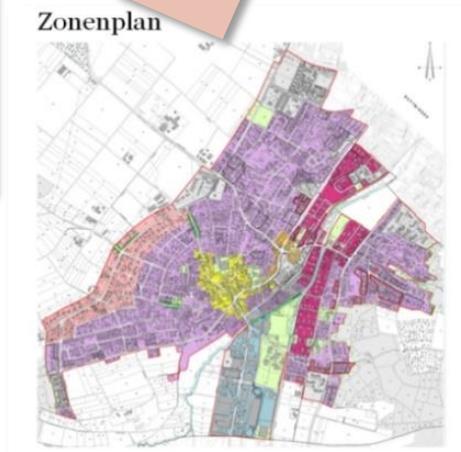
... Revision Nutzungsplanung:

→ Zonenplan Siedlung

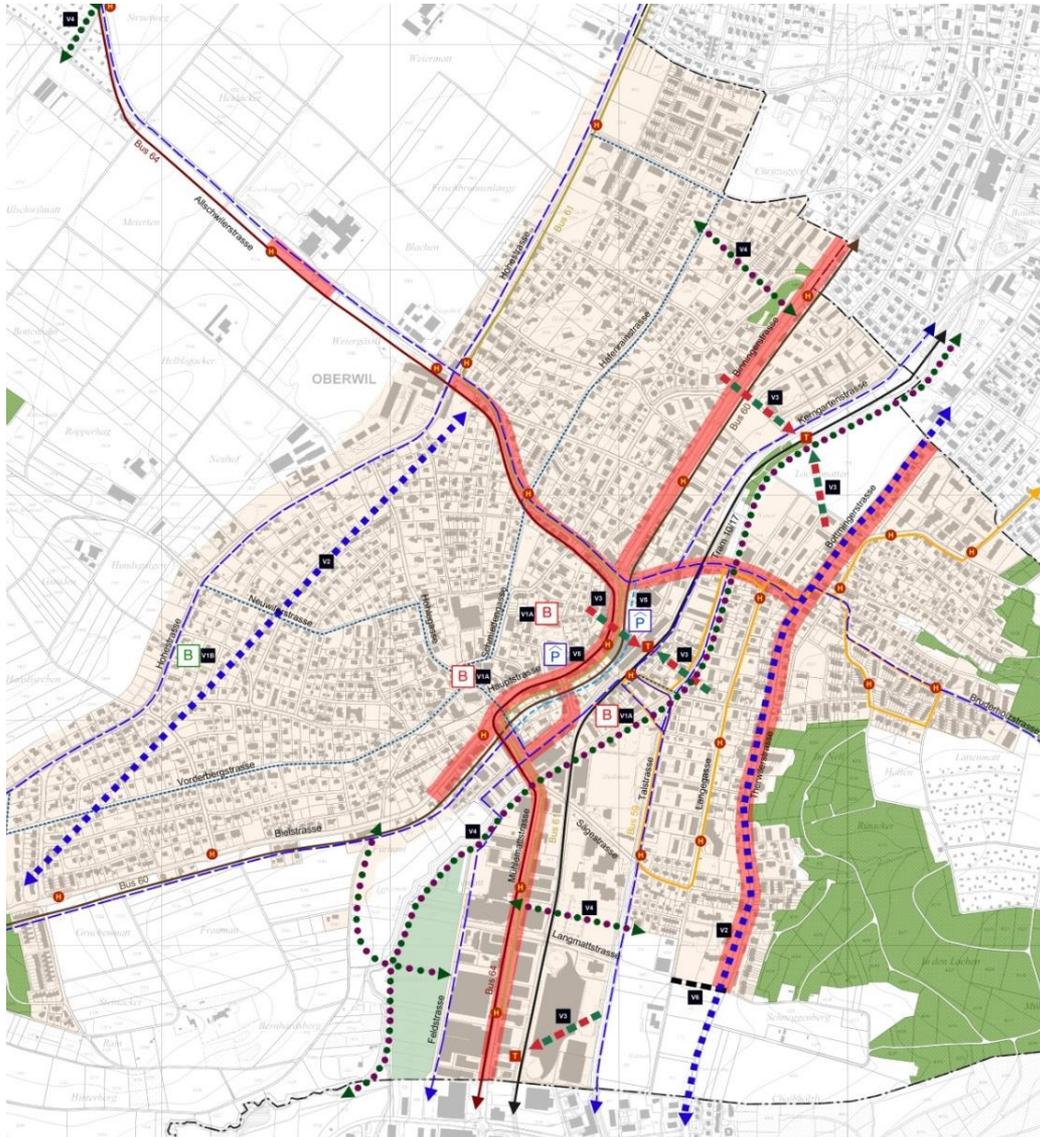
→ Zonenplan Dorfkern

→ Zonenreglement Siedlung

→ mit Schwerpunktthemen wie Qualitätssicherung, Entwicklungsgebiete, IVHB, Parkierung, ...



5. Mobilität



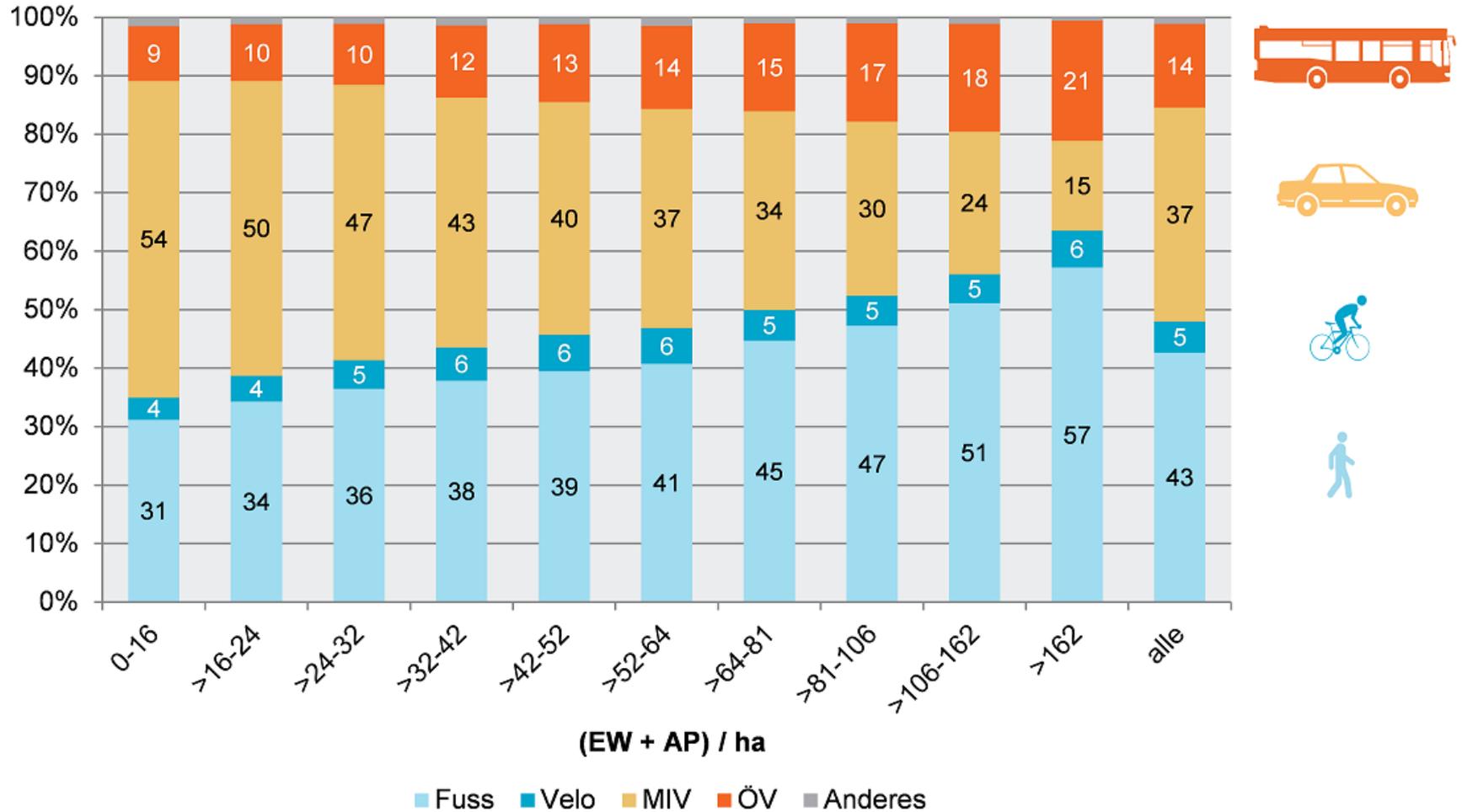
Quelle: Kommunalen Richtplan Verkehr

Grundsätze

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

5. Mobilität / Beziehung zu Dichte

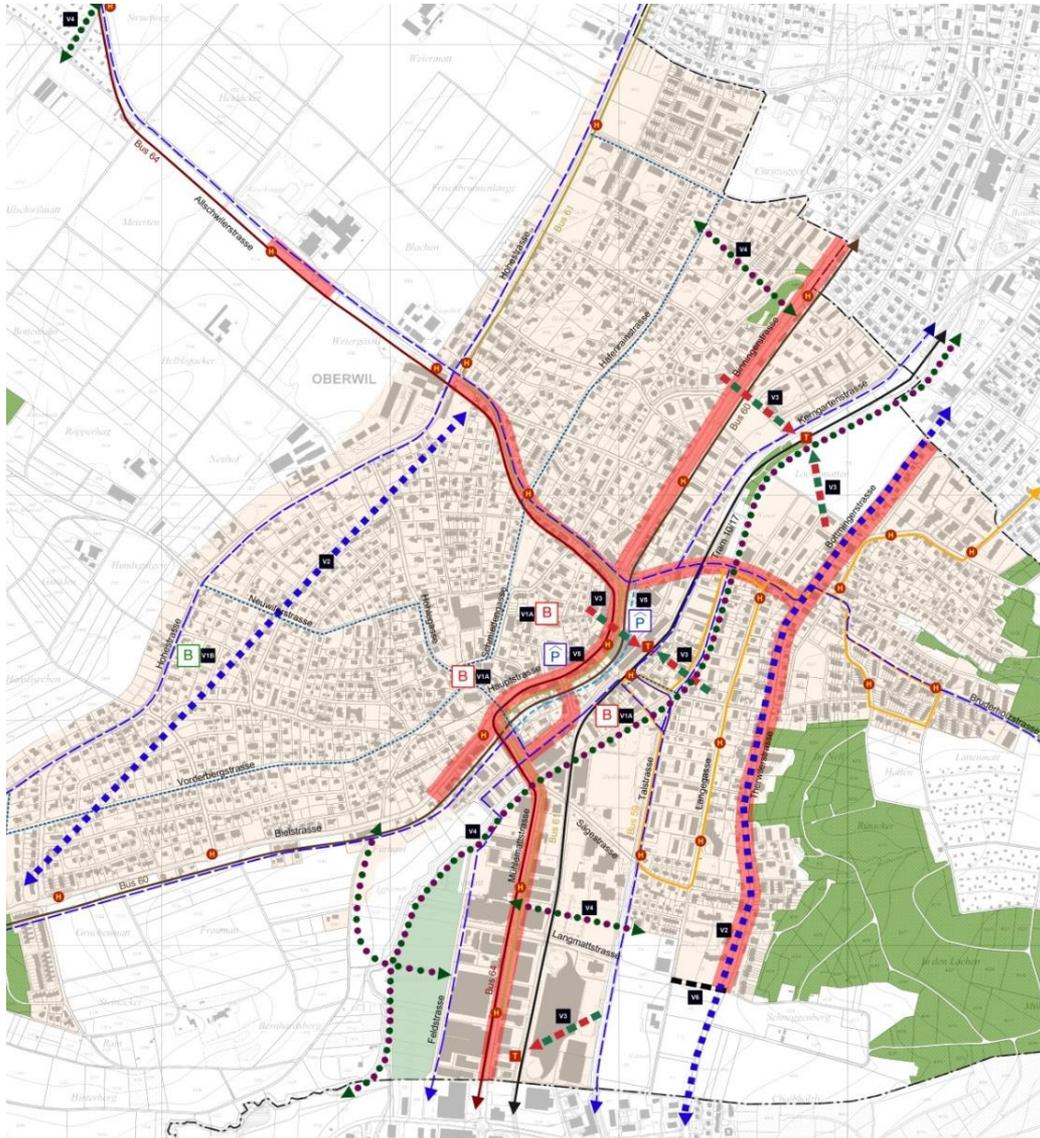
Modalsplit nach Anzahl Etappen im Inland 2015
nach Bevölkerungs-/Beschäftigendichte



Basis 2015: 271824 Inlandetappen

Dichte und Mobilitätsverhalten, ARE, 2018

5. Mobilität

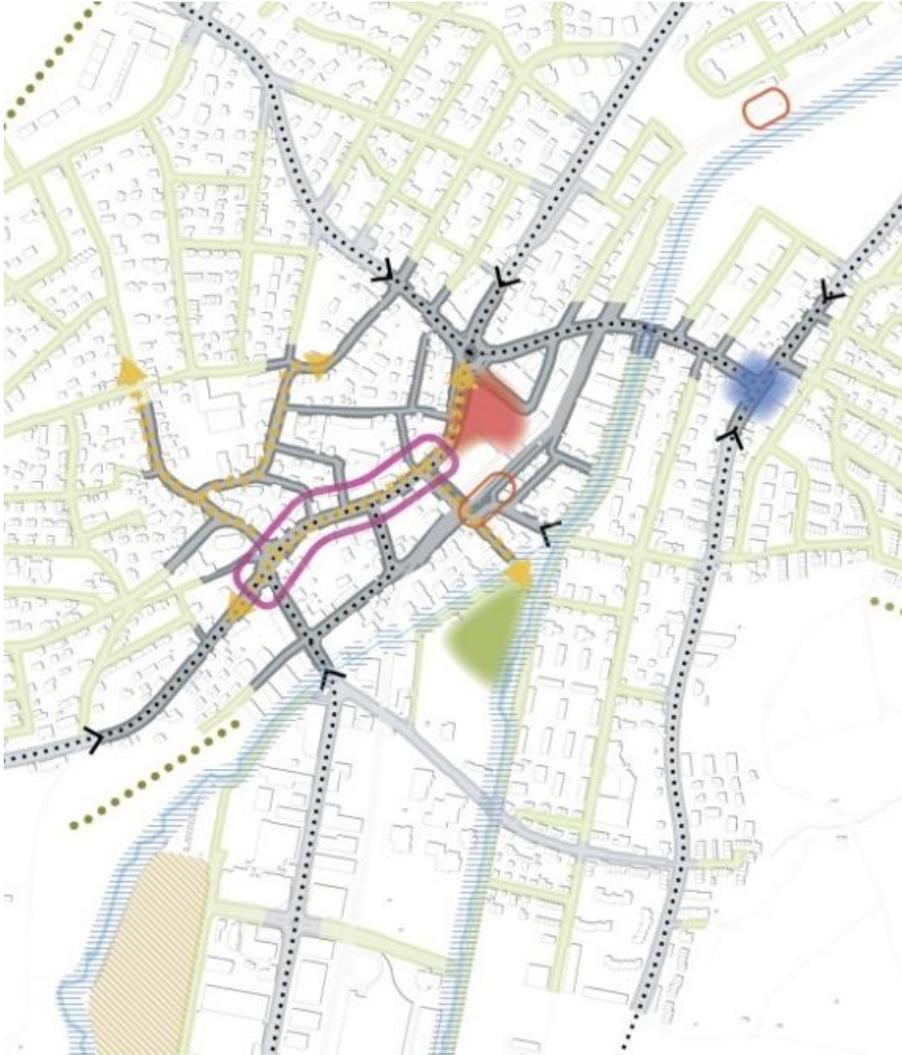


Quelle: Kommunaler Richtplan Verkehr

Strategie

- ... effiziente u. **nachhaltige Verkehrsmittel** fördern
- ... **regionale Verkehrs-**massnahmen unterstützen
- ... Siedlungsentwicklung auf zentrale, **gut erschlossene Orte** konzentrieren
- ... **Verkehrssicherheit** verbessern
- ... **Strassenräume** gut gestalten
- ... **Quartierstrassen** verkehrsberuhigt gestalten

5. Mobilität



Quelle: Innenentwicklungsstrategie Oberwil

→ nächste Schritte

... Konzept öffentliche Räume im Zentrum erarbeiten

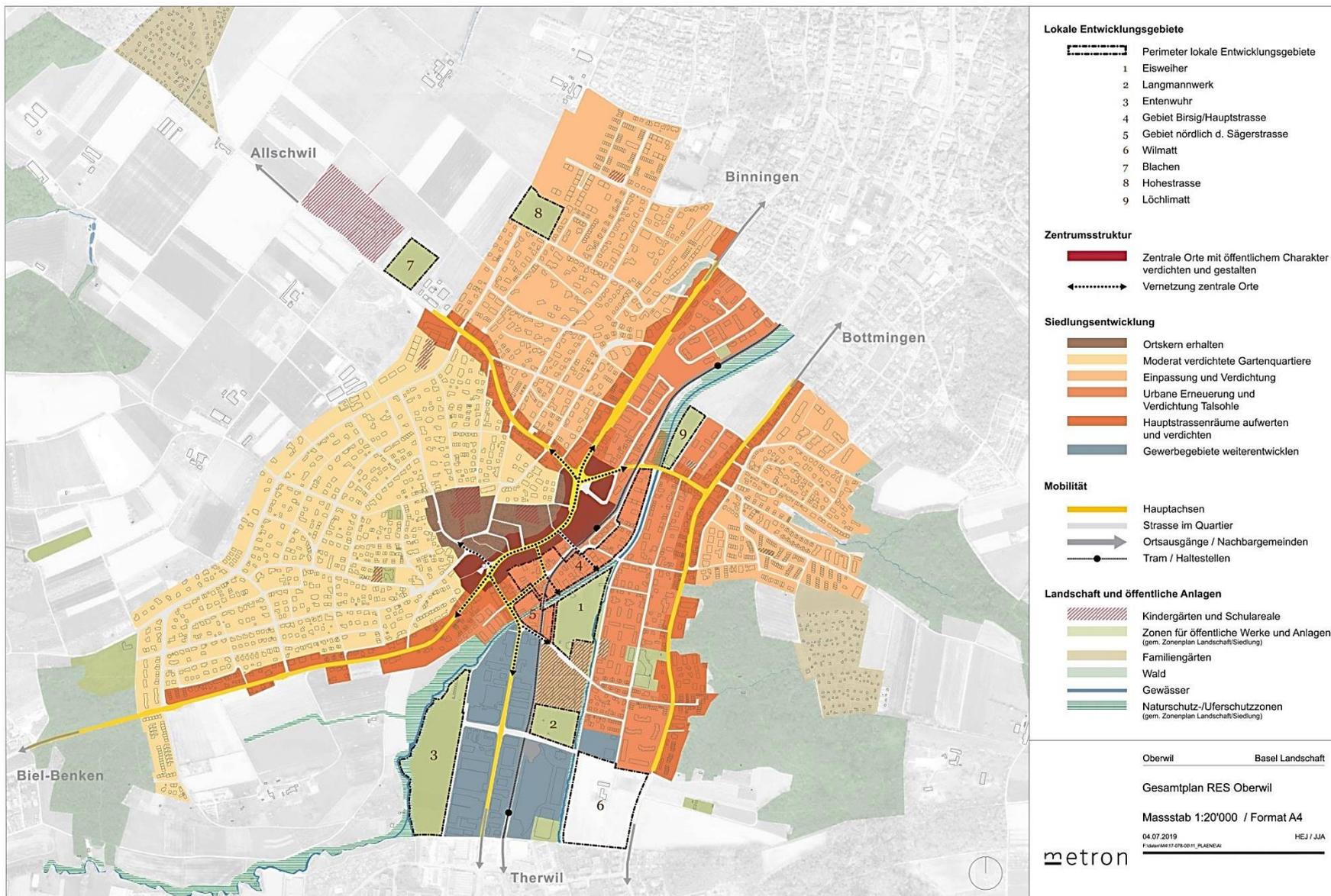
... Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse lancieren

... kantonalen u. regionalen Mobilitätsmassnahmen unterstützen

... Fuss- u. Velowegkonzept erarbeiten

... Angebot Ortsbus prüfen

Gesamtplan RES / Ihre Fragen



Pause

Teil 2

Einführung QP Hallenstrasse Nord

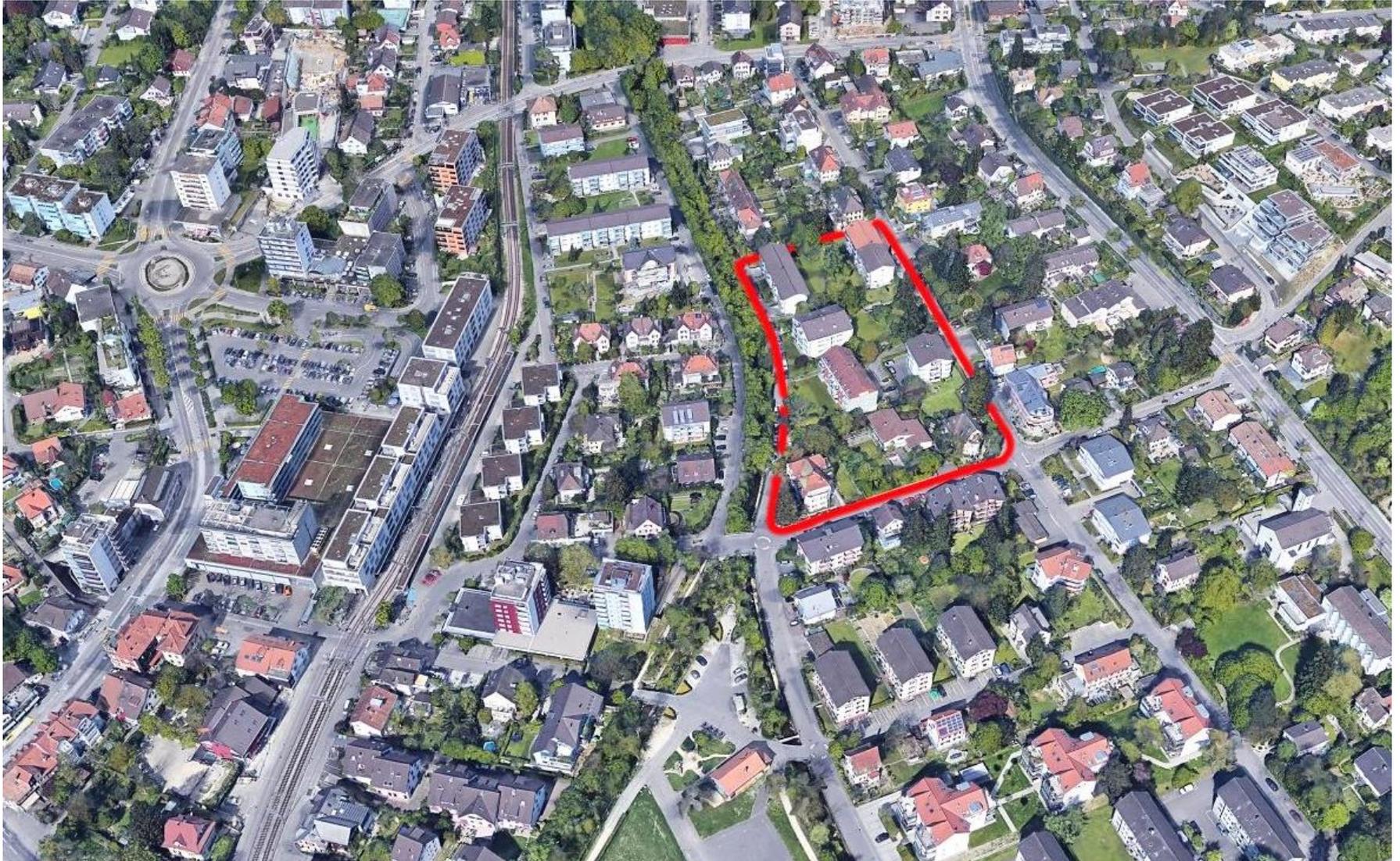
Christian Pestalozzi
Gemeinderat

Information QP Hallenstrasse Nord

Beat Suter

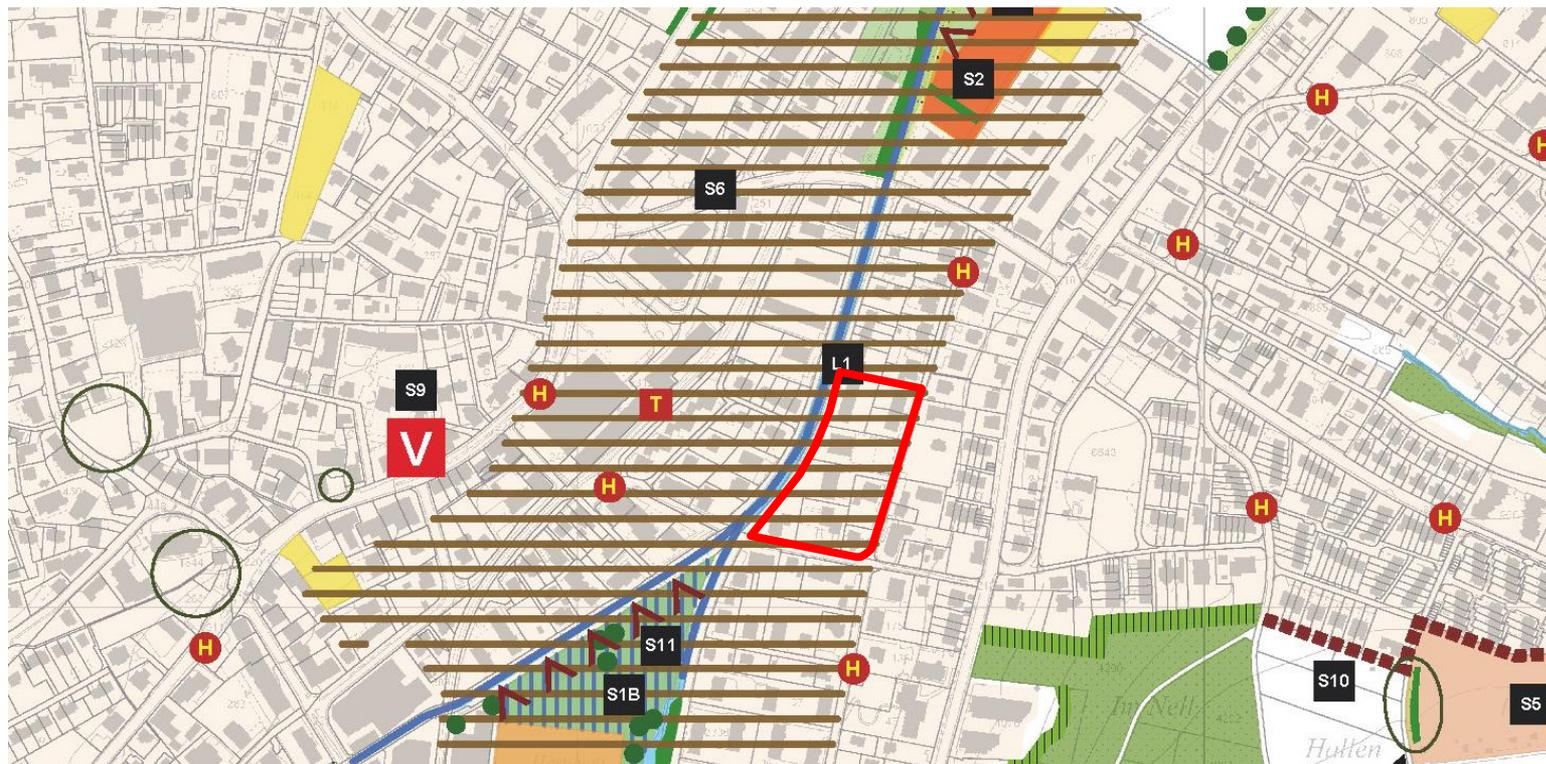
Raumplaner, metron

Lage und Perimeter



Entstehung

Kommunaler Richtplan 2012

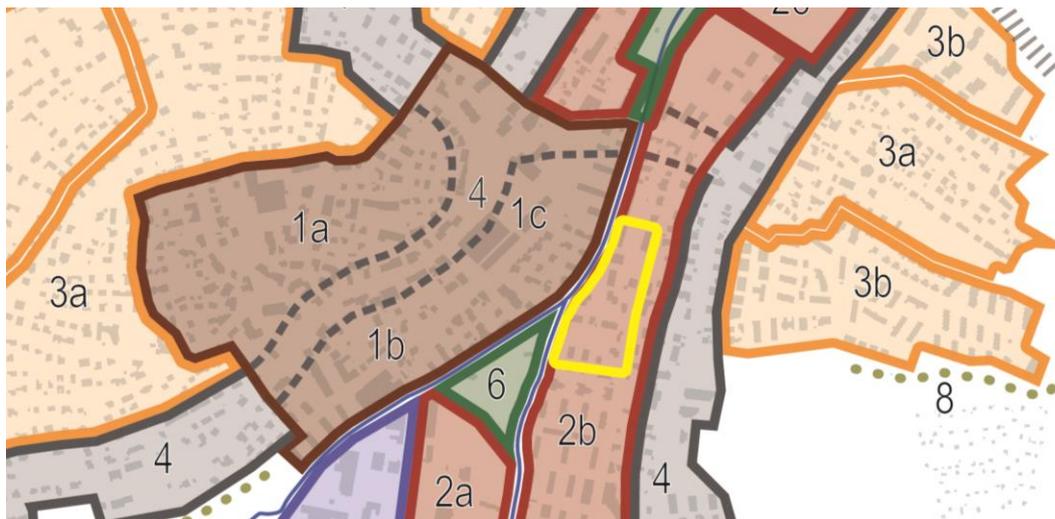


Siedlungsgebiet in der Talsohle verdichten

Bauliche Dichte überprüfen*

Entstehung

Innenentwicklungsstrategie 2015 «urbane Erneuerung und Nachverdichtung»



- 1 Zentrum erhalten und entwickeln
- 2 Urbane Erneuerung und Nachverdichtung Talsohle
- 3 Moderat verdichtete Gartenquartiere
- 4 Hauptstrassenräume aufwerten und verdichten
- Perimeter Modellvorhaben

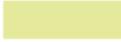
Ziele der Quartierentwicklung:

- *durchmischtes Wohnungsangebot*
- *städtebaulich hochwertige Nachverdichtung*
- *gute Gestaltung der Freiräume*

Entstehung

Innenentwicklungsstrategie 2015 «kleinteilige Mehrfamilienhausgebiete»



-  1 - Punktbauten im Gartenquartier
-  2 - Verdichtete Reihenhausbauweise
-  3 - Baulich gemischte Gebiete
-  4 - Kleinteilige Mehrfamilienhausgebiete
-  5 - Arealüberbauungen

Strategie:

→ *Verdichtung mit Konzept*

Entstehung, Einbezug Grundeigentümerschaft

ARE Modellvorhaben 2016 (Unterstützung durch Bund)



Freiraum

- ✓ Baumsaum erhalten
- ✓ Grünraum / Vorgärten vor Gebäuden gestalten
- ✓ Zusammenhängende Innenhöfe gestalten
- ✓ Erhalt Bäume prüfen

Bebauung

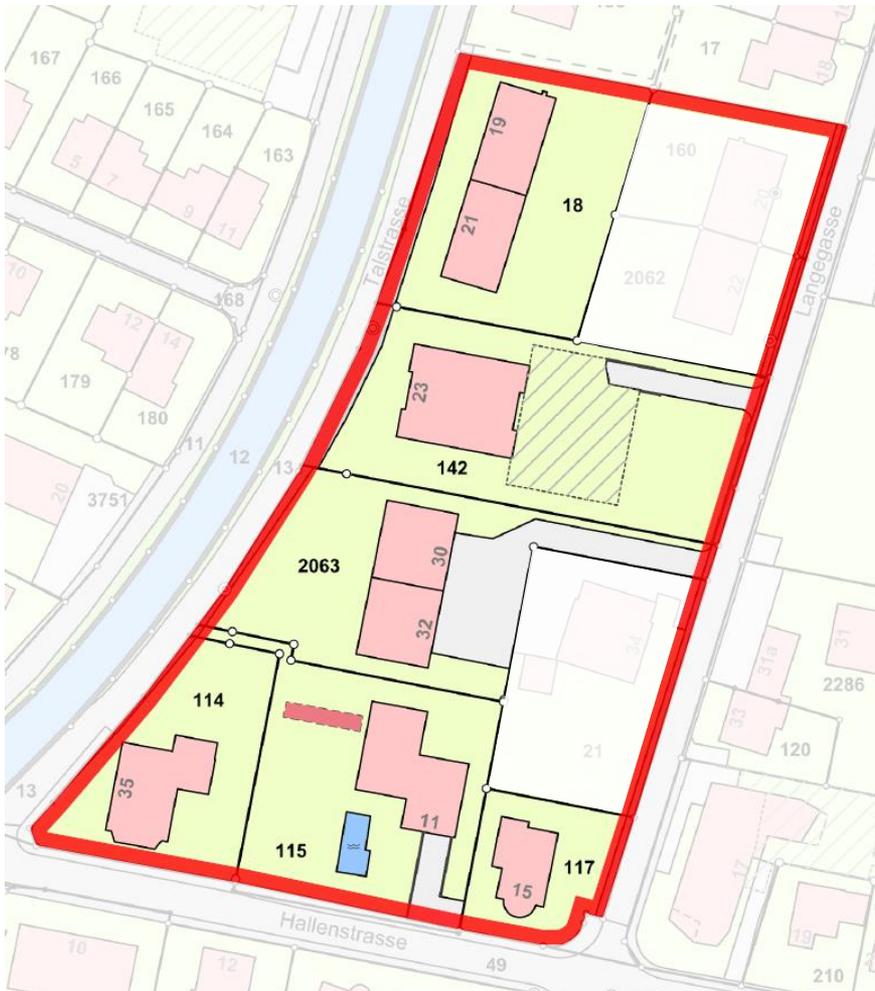
- ✓ Talstrasse: Bezug Gebäuden und Grünraum
- ✓ Langegasse: Gebäude an einer Baulinie orientiert
- ✓ Hallenstrasse: Gebäude bilden städtebauliches Ensemble

Parkierung

- ✓ gemeinsame Tiefgaragenplanung
- ✓ Zahl Ein- und Ausfahrten gering halten
- ✓ Ein-/Ausfahrten werden in Gebäude bzw. Aussenraum integriert
- ✓ Lage Parkplätze optimieren

Beteiligte und Ziele

Gemeinsam lanciert durch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der «IG QP Hallenstrasse Nord»



- 6 von 9 Parzellen
- 6 von 8 EigentümerInnen
- Gesamtfläche 10'433 m²
- **Verdichtung** über die aktuell rechtskräftige Zonierung hinaus
- städtebauliche **Qualitäten** insb. Freiraumqualitäten fördern
- **Gesamtsicht** über mehrere Parzellen hinweg
- hohe **Planungssicherheit**
- **schrittweise Entwicklung der einzelnen Parzellen über längeren Zeitraum ermöglichen**

Zweck und Umsetzung

Der Quartierplan «Hallenstrasse Nord» ...

... bildet Grundlage für **langfristige und etappierte** Entwicklung

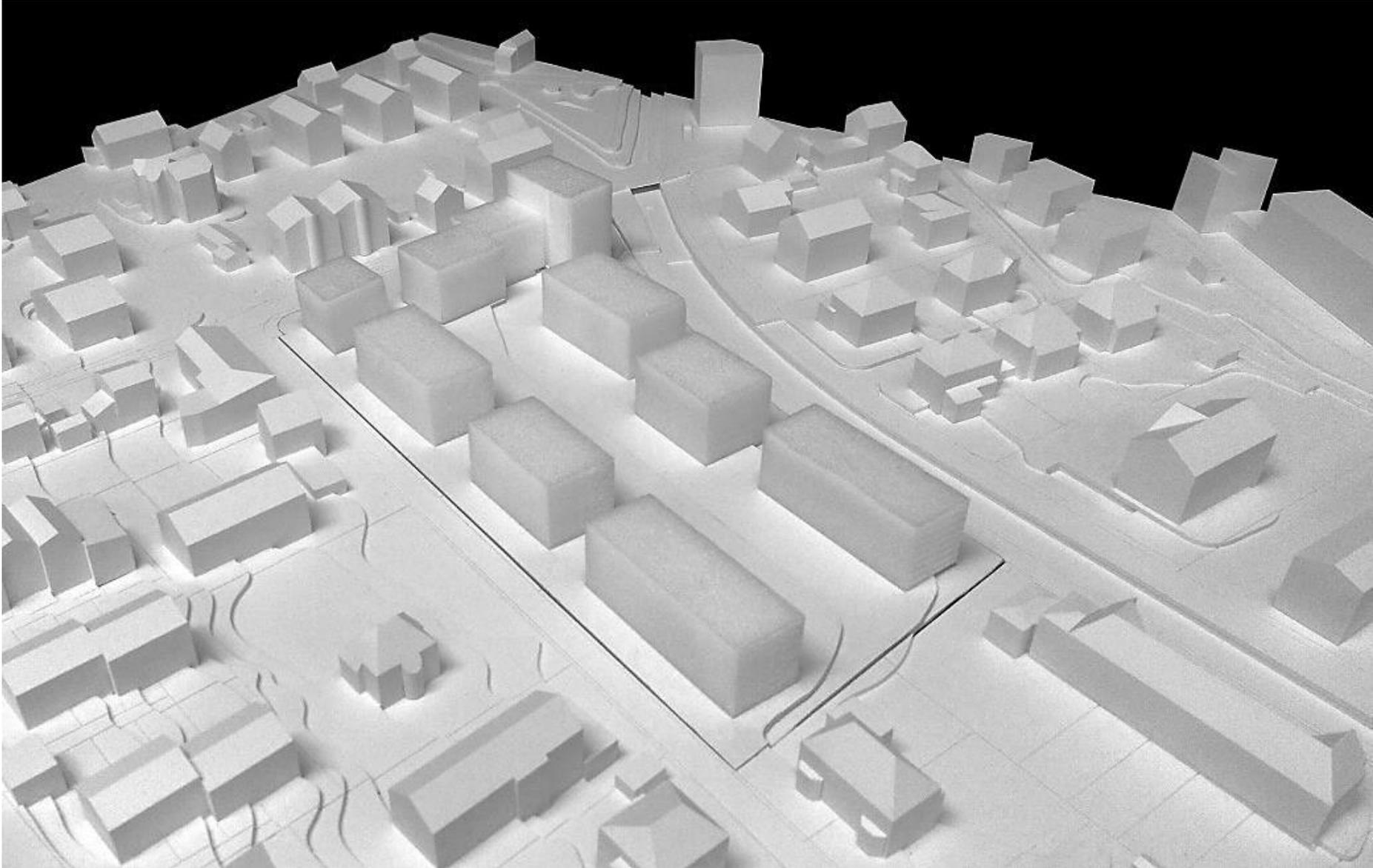
... schafft den Rahmen für eine **schrittweise** Transformation

... gibt keine exakte Etappierung vor

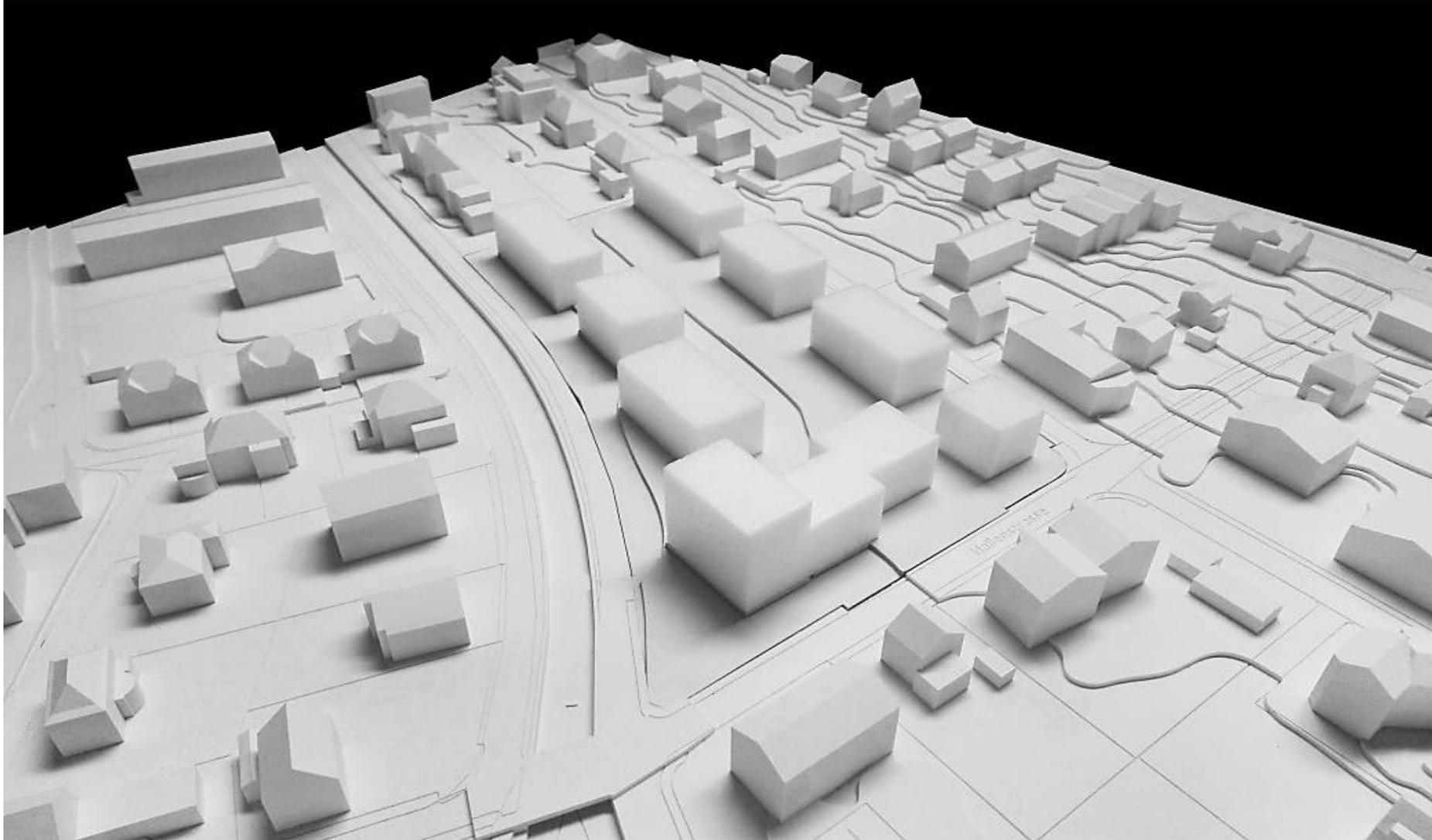
... schafft **keinen Zwang** zur Realisierung

... setzt sich eine quartierverträgliche Siedlungsverdichtung von **hoher Qualität** als oberstes Ziel

Modell



Modell



Grundriss Erdgeschoss

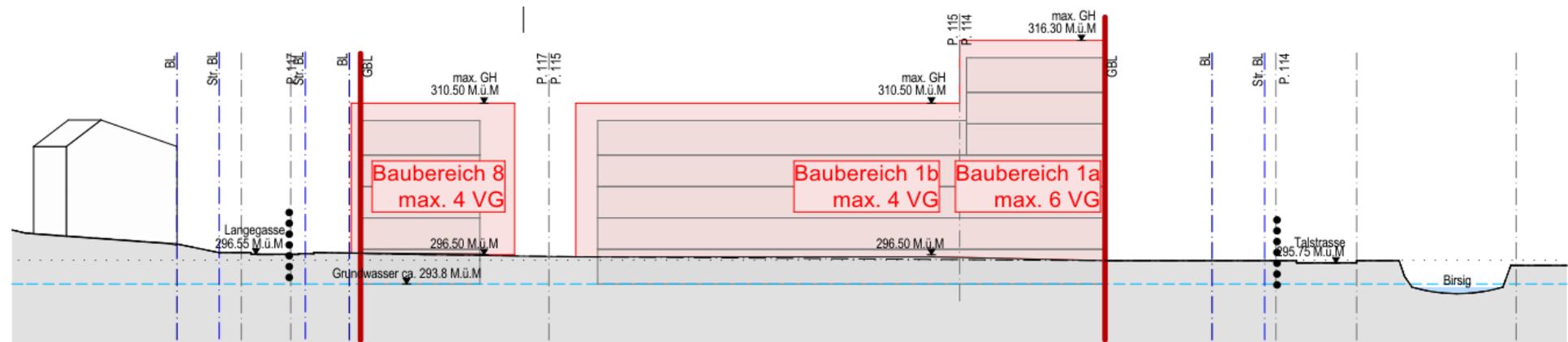


- Grosszügiger, gemeinschaftlicher Aussenraum
- öffentlicher Weg
- Erhalt bestehender Grossbäume
- in Zonen ohne Tiefgarage, soll das Pflanzen von grösseren Bäumen möglich sein
- Vorplatzsituation zum Bachspitz

1.5 Zimmer Wohnung	2.5 Zimmer Wohnung	Zugang Häuser	Baulinie neu	Zone für Parkierung, Entsorgung, Ertschliessung	Baufeld; Zone für Gebäude oder Balkone
3.5 Zimmer Wohnung	4.5 Zimmer Wohnung	Einfahrt ESTH	ev. öffentlicher Durchgang	Zone Balkone gegen Strasse	

Schnitte

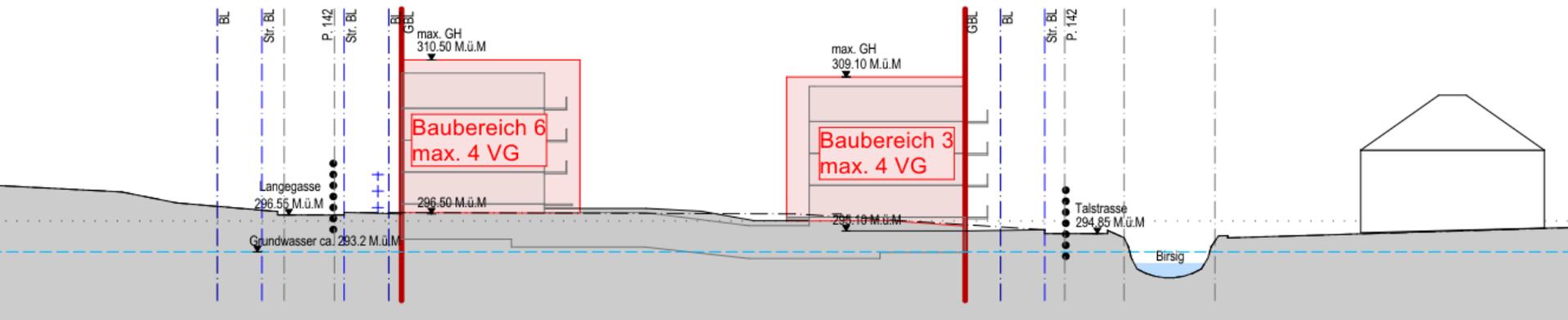
- Grundsätzlich 4 Vollgeschosse keine weiteren Dach-/Attikageschosse
- 6 Vollgeschosse an Ecksituation
- Hochparterre ist möglich



Querschnitt 1 (114, 115, 117) Mst. 1:500

Schnitte

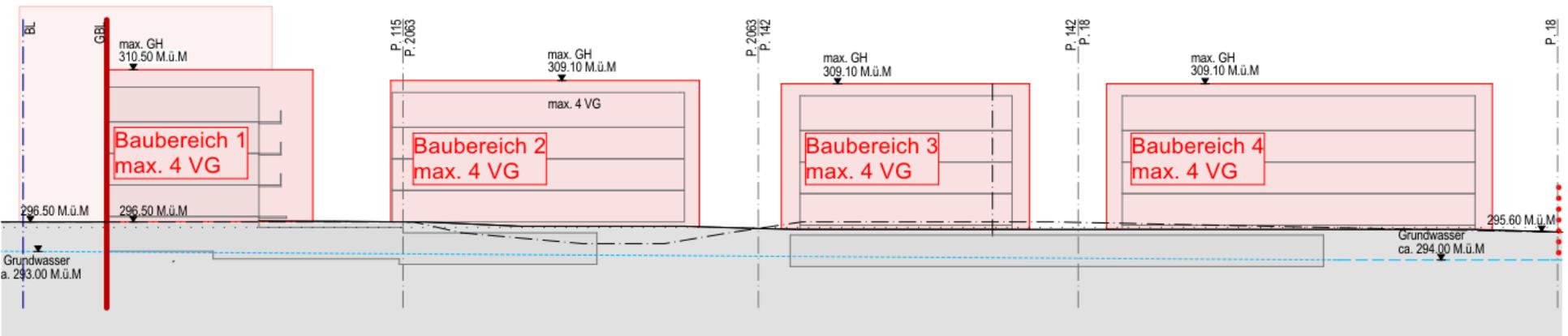
- Grundsätzlich 4 Vollgeschosse keine weiteren Dach-/Attikageschosse
- 6 Vollgeschosse an Ecksituation
- Hochparterre ist möglich



Querschnitt 3 (142) Mst. 1:500

Schnitte

- Grundsätzlich 4 Vollgeschosse keine weiteren Dach-/Attikageschosse
- 6 Vollgeschosse an Ecksituation
- Hochparterre ist möglich

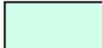


Längsschnitt Mst. 1:500

Grundriss Tiefgarage

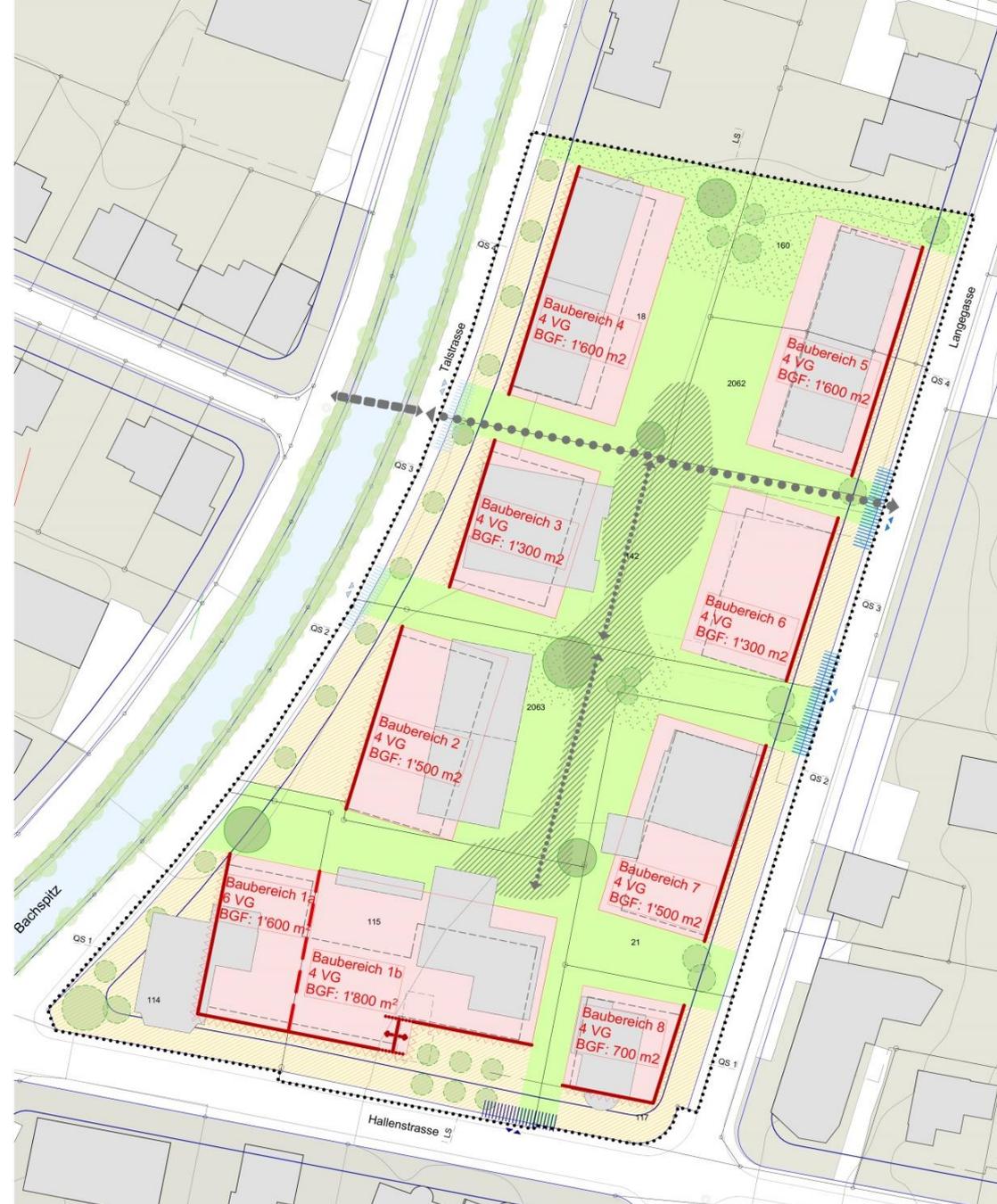


- Pioniergaragen und Erweiterungen
- Zusammenschluss Ein- und Ausfahrten
- Kompakte Tiefgaragen
- Stammparkplätze der Wohnungen unterirdisch
- Besucherparkplätze oberirdisch

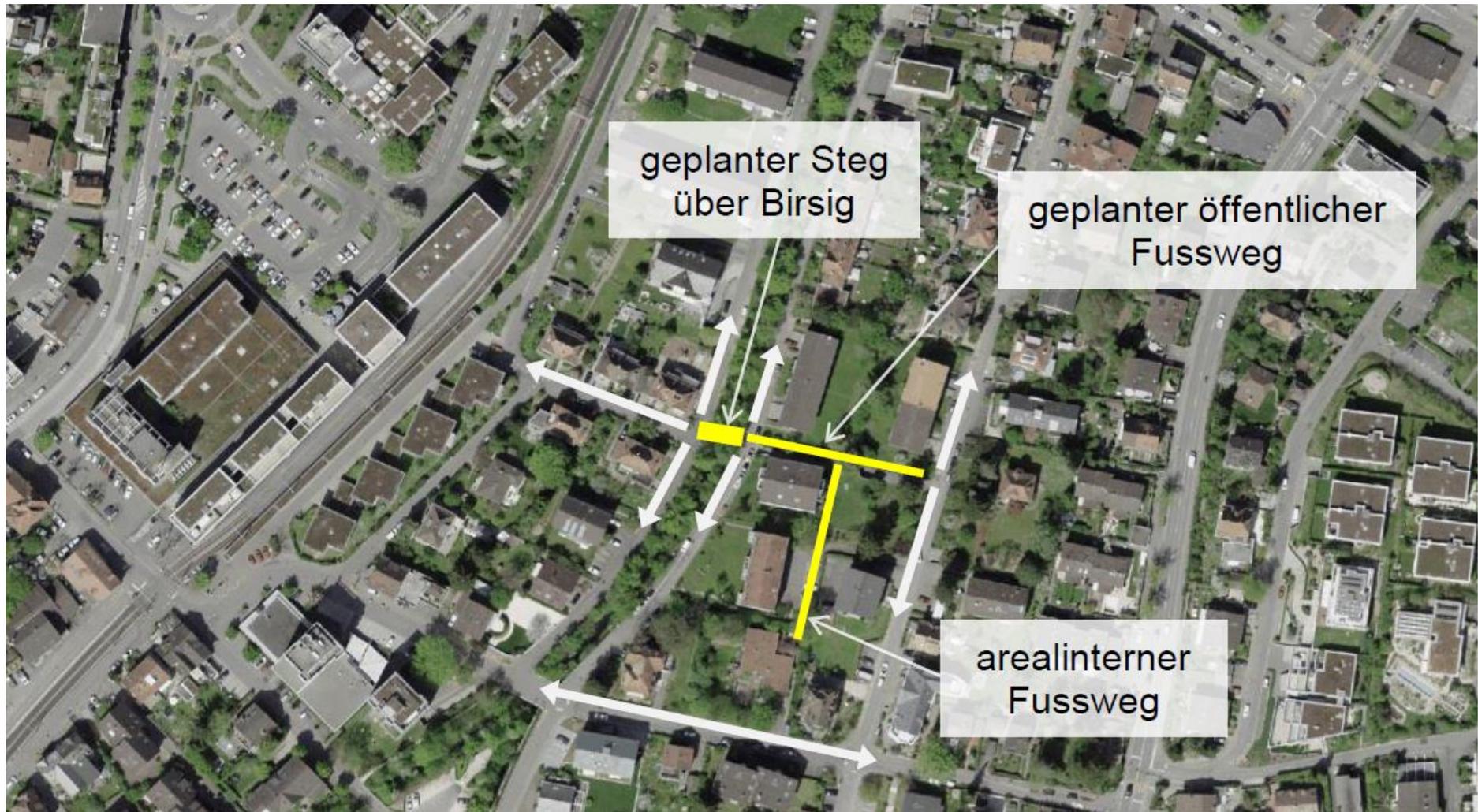
 "Pionier" Tiefgaragen
 mögliche Erweiterungen der Tiefgaragen

Aussenraum

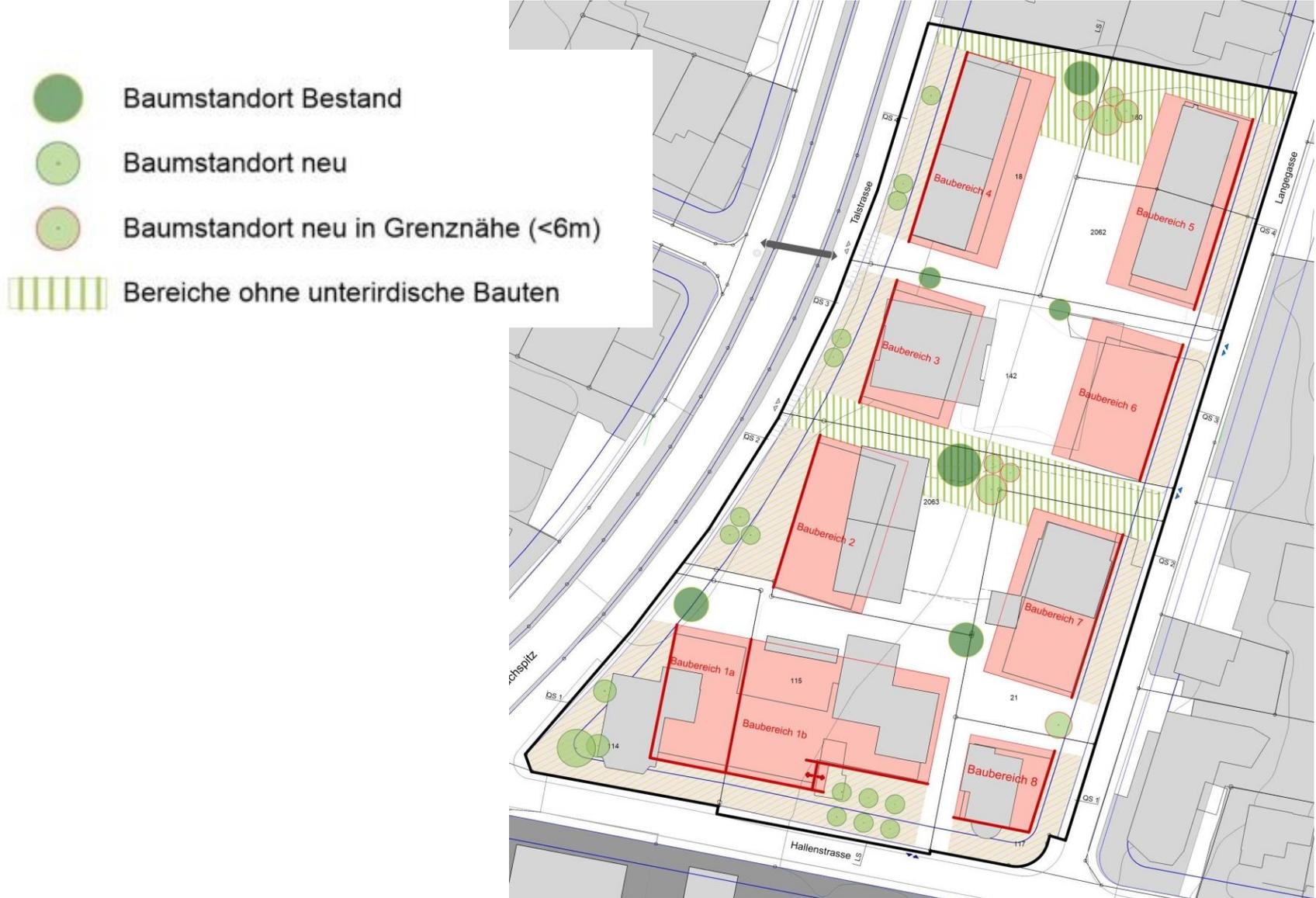
- Spiel- und Aufenthaltsbereich unterschiedlicher Ausprägung und Nutzungsmöglichkeit
- Durchwegung: arealintern und öffentlich
- abgestimmte Vorzonen: Belagsart, Mauertypus, Parkierung, Vorgärten, Gebäudezwischenräume
- Bestehende und mögliche neue Baumstandorte



Fusswege und Steg



Bestehende und mögliche Baumstandorte



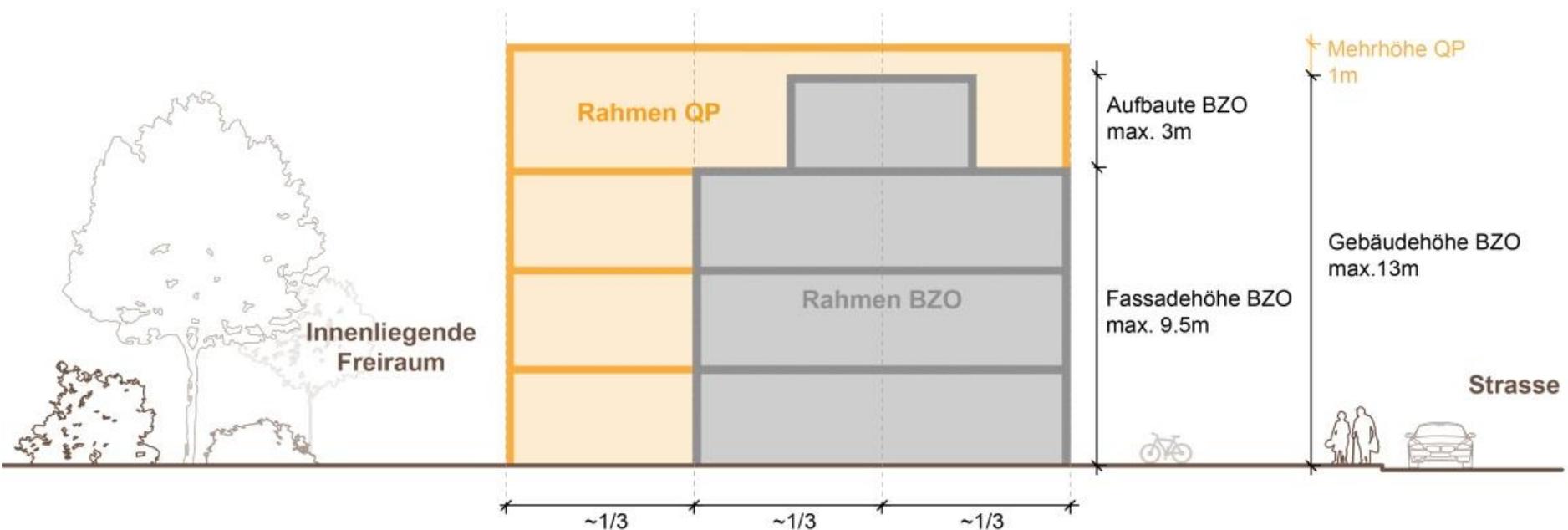
Mobilitätsbegutachtung

- Nutzung der zentralen Lage und ÖV Anbindung (u.a. durch vorgeschlagenen Steg über Birsig)
- Reduktion von 1.0 auf 0.8 Abstellplätze pro Wohnung
- Anzahl für Besucherparkplätze: 0.3 AP/Wohnung

- sehr gut Anbindung an öffentlichen Verkehrsmittel
- zentrumsnah, sehr gut zu Fuss und mit Velo erreichbar
- Koordination von Zufahrten und Anordnung der Tiefgaragen erhöht Flexibilität

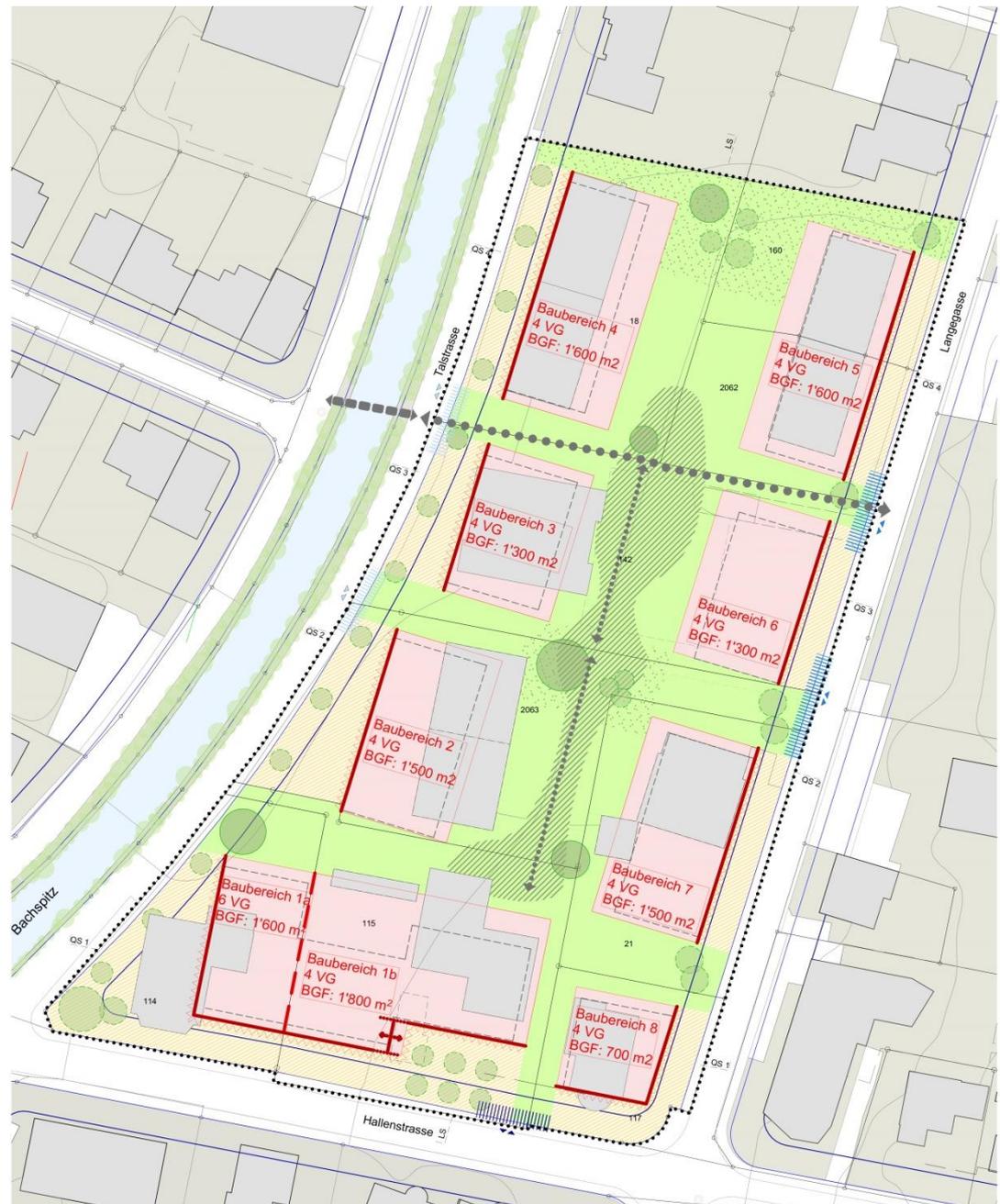
Art und Mass der Nutzung

- Festlegung von BGF und Höhen für einzelne Baubereiche
- Bebauungsziffer von 25% auf durchschnittlich rund 30%
- Nutzungsziffer: Erhöhung von 70-80% (inkl. Dachgeschoss) auf durchschnittlich 124%



Inhalte QP

- quartierverträgliche Siedlungsverdichtung
- koordinierte, etappenweise Realisierung
- zusammenhängende Umgebungsgestaltung
- Nutzung der Synergien durch gemeinsame Zufahrten oder Tiefgaragen
- gute Durchwegung durch öffentlichen Fussweg
- Mitfinanzierung eines Fussgängerstegs über Birsig



Mögliche Etappierung



- | | | | |
|---|---------------|---|---------------|
|  | erste Etappe |  | dritte Etappe |
|  | zweite Etappe |  | vierte Etappe |

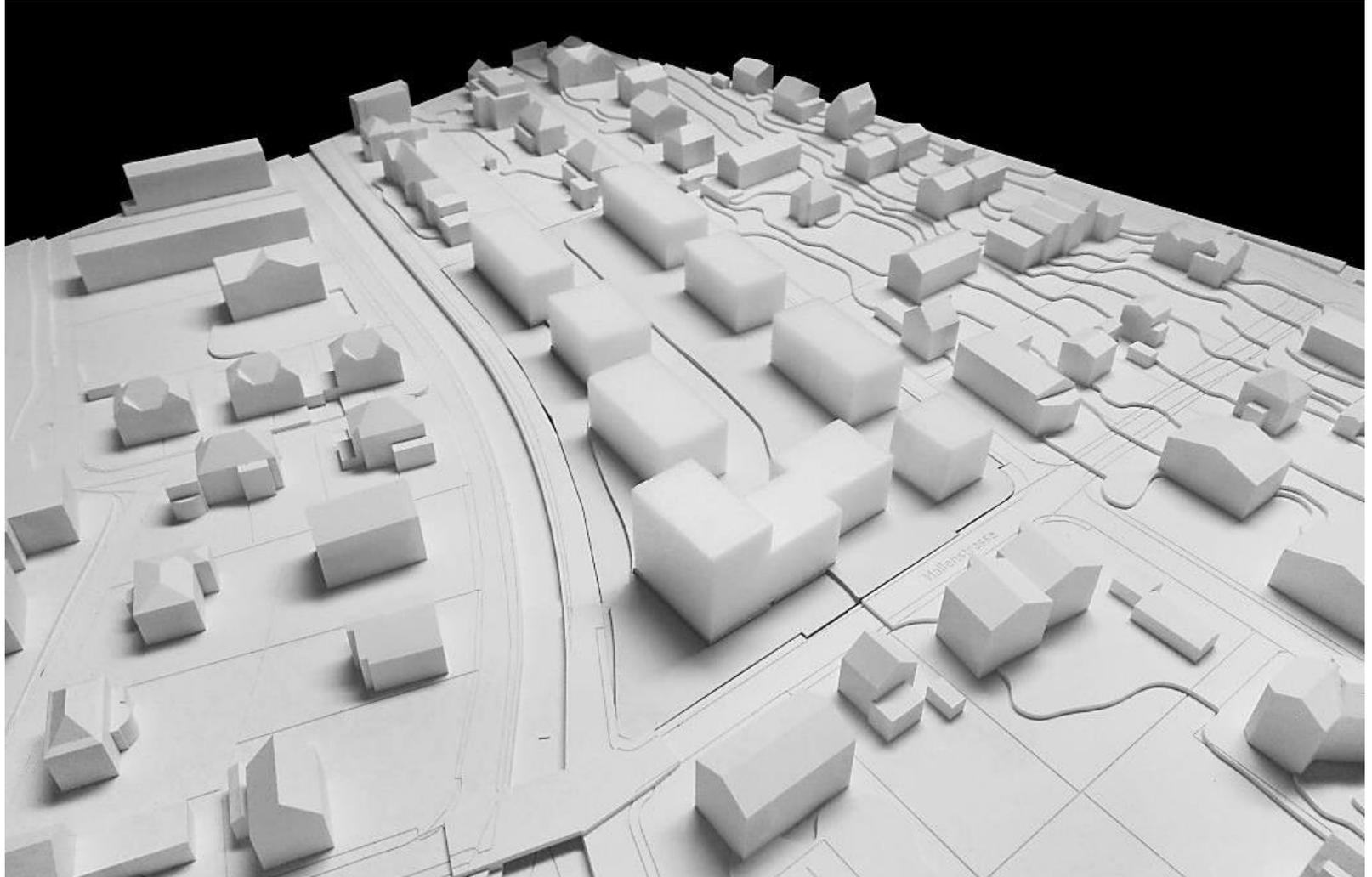
Mehrwerte für die Gemeinde und das Quartier

- hochwertige Nachverdichtung, Beitrag zur Innenentwicklung
- Durchmischung von Bestand und Neubauten
- abgestimmte Entwicklung, insbesondere hinsichtlich Aussenräume durch parzellenübergreifende Planung
- öffentlicher Weg und Steg über den Birsig verbessert Anbindung Quartier
- Reduktion Stampoarkplätze führt zu Reduktion des zusätzlichen Verkehrsaufkommens
- zusätzliche Wohnungen in zentraler Lage für verschiedene Zielgruppen

Öffentliche Mitwirkung zum QP

- **Start** öffentliches Mitwirkungsverfahren
29. August 2019
- **Unterlagen online** auf *www.oberwil.ch*
und im Kuenze-Huus, Abt. Bauten Planung,
Hohlegasse 6
- **schriftlich Eingaben** zum QP an den Gemeinderat
bis zum 14. Oktober 2019

Fragen zu QP Hallenstrasse Nord



Abschluss / Danke für Interesse!

Christian Pestalozzi
Gemeinderat

