

Quartierplan „Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen“ 4104 Oberwil BL

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG



vom 04. Februar 2016

Stand Kantonale Vorprüfung / Mitwirkungsverfahren (vom 4. Februar – 11. März 2016)

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

Projektorganisation	4
1. Einleitung	6
1.1 Anlass.....	6
1.2 Ausgangslage	6
1.3 Planungsziele	6
1.4 Planungsperimeter.....	7
2. Planungsinhalt	8
2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse.....	8
2.2 Planungsablauf	8
2.3 Planungsrechtlicher Rahmen	8
3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung	12
3.1 Konzept der Überbauung	12
3.2 Bebauungsstudie.....	13
3.3 Betreutes Wohnen	15
3.4 Energieversorgung	15
3.5 Nutzung	15
3.6 Einpassung in die Umgebung	16
3.7 Erschliessung und Parkierung.....	16
4. Kosten und Infrastrukturbeitrag	17
4.1 Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag.....	17
5. Arealbaukommission	18
6. Öffentliche Mitwirkung.....	19
7. Kantonale Vorprüfung	19
8. Beschlussfassung.....	19

Projektorganisation

Auftraggeberschaft

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 BG Oberwil sowie die gemäss aktuell vorliegendem Mutationsentwurf vorgesehen Flächen der Parzelle Nr. 42 GB Oberwil zu beplanen und zu überbauen.

Planungsbeteiligte

Planungsbeteiligte	
Auftraggeber, Bauherrschaft	Mario Putrino, Muttenz
Projektorganisation/Ersteller	Gemeinde Oberwil
Gemeinderat	Christian Pestalozzi
Bau- und Planungskommission	Präs. BPVK Sandro Alessio
Verwaltung Gemeinde	Marc Zumsteg, Ressortleiter Hochbau (bis Januar 2016) Felix Keller, Leiter Abt. Bau
Fachstelle Kanton	Kreisplaner Andreas Güntert
Projektentwicklung, Planer	lupo.zuccarello architekten, Basel
Quartierplanung/Beratung Projektentwicklung	Planteam S AG, Gelterkinden

Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind

Planungsschritt	Datum
Entwurf Quartierplan	
Besprechung Kreisplaner	
Präsentation	8.05.2014/25.09.2015
Arealbaukommission	
Bau- und Planungskommission	27.2.2014/8.5.2014/23.10.2014/26.11.2015/ 14.01.2016
Lesung/Freigabe Gemeinderat	25. 01 2016
Kantonale Vorprüfung	Ab Februar 2016
Öffentliche Mitwirkung	4.02. - 11.03.2016
Beschluss Gemeinderat	..
Gemeindeversammlung	
Referendumsfrist	..
Planaufgabe	..
RR- Genehmigung	

Unterlagen

Zur Genehmigung werden eingereicht

- Quartierplan (Teilplan A, B, C) im Massstab von 1:500
- Quartierplan-Reglement

Zur Orientierung liegen vor

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bebauungsstudie von lupozuccarello architekten, Basel
- Richtprojekt mit Situation und Schnitten (Umgebungsgestaltung)
- Modell Bebauungsstudie
- Berechnung Bruttogeschossfläche von lupozuccarello architekten, Basel

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 GB Nr. 143 von Herr 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 42 unter der Bedingung zusichert, dass eine gewisse 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 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.

1.3 Planungsziele

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 möglichst früh 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.

1.4 Planungsperimeter

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.

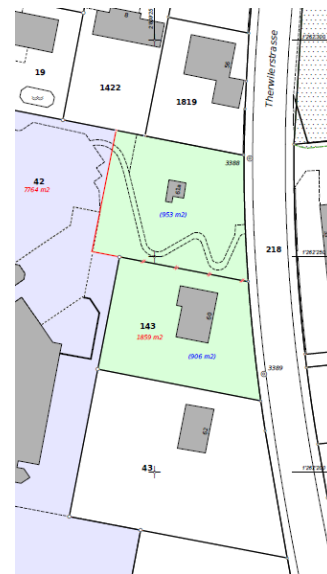
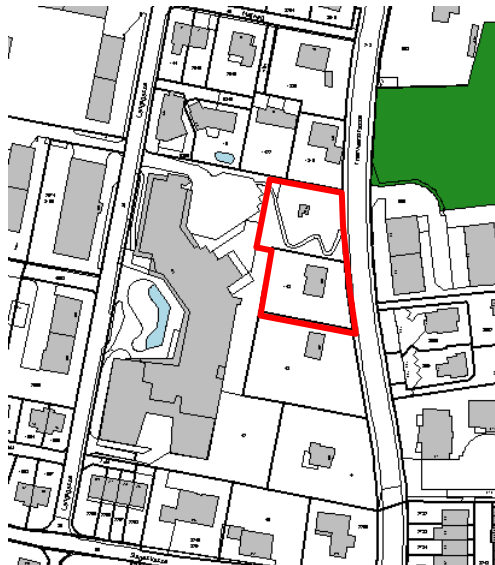


Abb. 1: Planungsperimeter mit Mutationsentwurf Parzelle (www.geo.bl.ch)

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

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

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

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten von lupozuccarello architekten, Basel
- Richtprojekt mit Situation und Schnitten (Umgebungsgestaltung)
- Modell Bebauungskonzept
- Berechnung Bruttogeschossfläche von lupozuccarello architekten, Basel

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 Bauausschuss BPVK Oberwil und Arealbaukommission) berücksichtigt und in die Quartierplanvorschriften eingeflossen. Parallel zur Ausarbeitung des Quartierplanes und des dazugehörenden 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.

2.3 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
- W3c Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone
- G Gewerbezone
- K Kernzone (siehe Zonenplan Dorfzentrum)
- Z Zentrumzone
- Grenzbaurecht für Dachaufstockungen bei bestehenden Bauten
- ÖWA Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Uferschutzzone
- Botanisches Objekt

—ORIENTIERENDER INHALT

- Quartier- und Teilzonenpläne, Gesamtüberbauungen

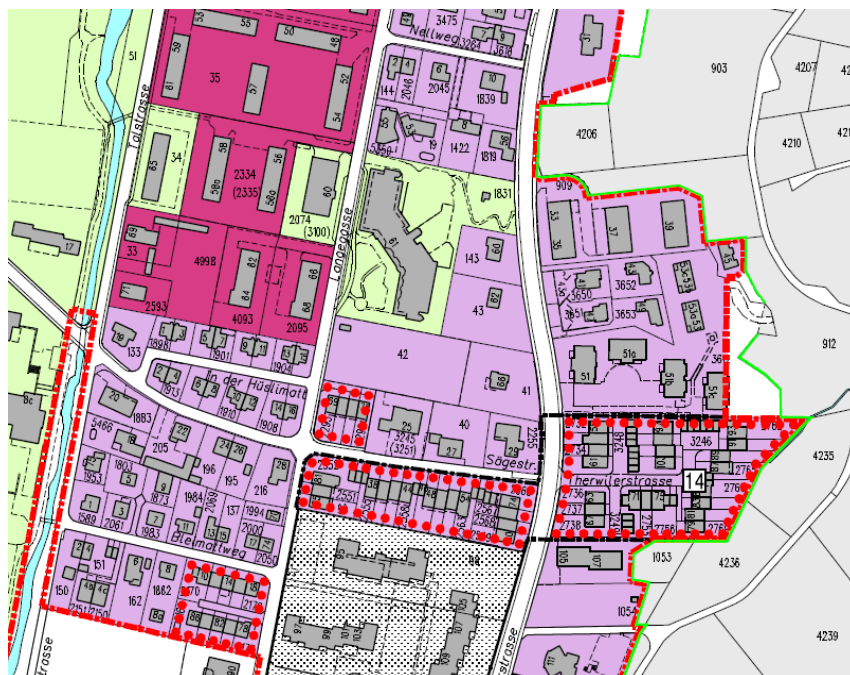


Abb. Aktueller Zonenplan Siedlung, Oberwil BL, Ausschnitt Perimeter

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.

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)

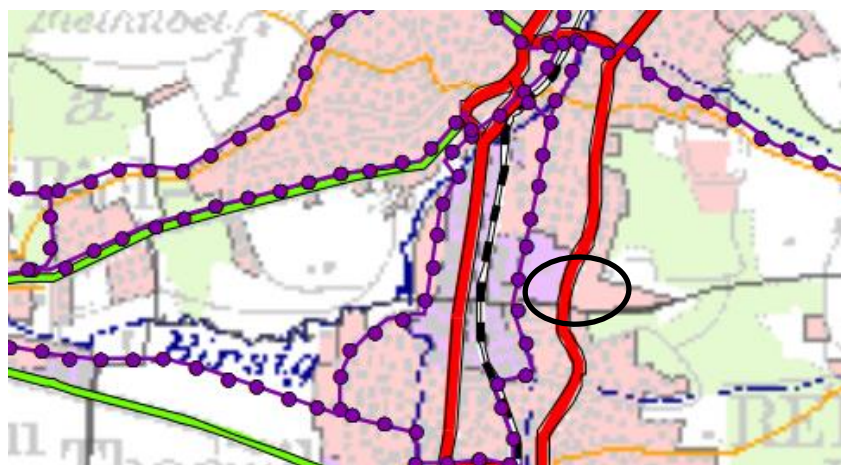


Abb. Perimeter in der kantonalen Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur (schwarz umkreist)

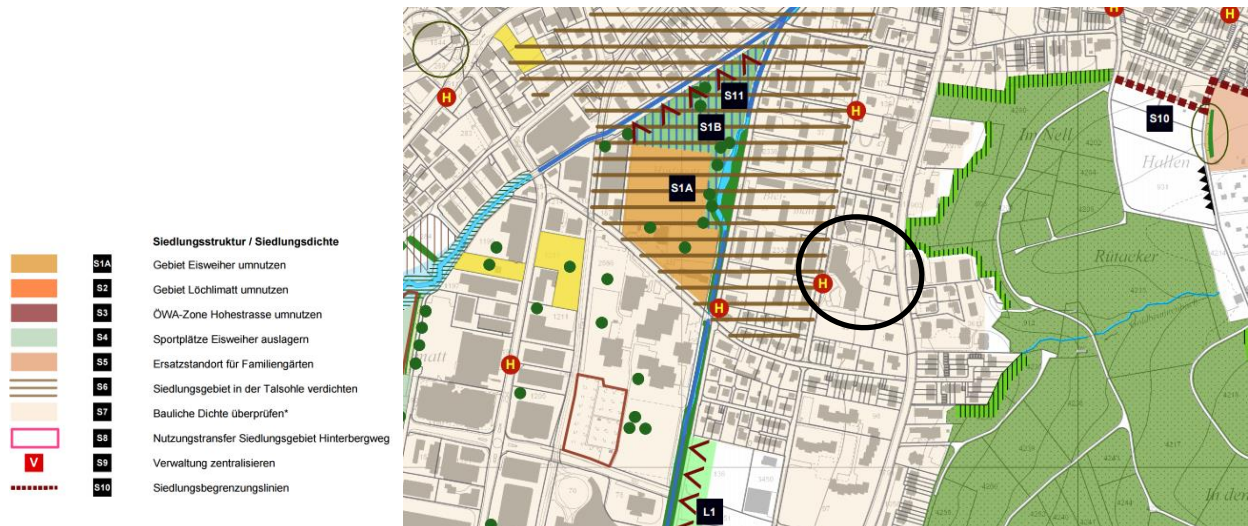


Abb. Perimeter im kommunalen Richtplan (schwarz umkreist)

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		
- Bessere Strukturierung des Siedlungsgebietes unter gleichzeitiger Wahrung der Identität der Quartiere - Wahrung des Charakters von Oberwil und seiner Quartiere		
Handlungsbedarf und -anweisung		
- 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
☒ hoch ☐ mittel ☐ gering		☒ kurzfristig (2-5 Jahre) ☐ mittelfristig (5-10 Jahre) ☐ langfristig (mehr als 10 Jahre) ☐ Daueraufgabe
Koordinationsstand		
☐ Ausgangslage ☐ Festsetzung ☒ Zwischenergebnis ☐ Vororientierung		
Koordinationsbedarf		
L7 Baumgruppen sowie Hohlwege mit ihren Gehölzbeständen erhalten und fördern		
Federführung/Verantwortung		in Zusammenarbeit mit
Gemeinde		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, welches dadurch im Sinne des kantonalen Richtplans nachverdichtet werden kann.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

3.1 Konzept der Überbauung

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 wohngygienisch 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.

3.2 Bebauungsstudie



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.

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. Untergeschoss mit Einstellhalle (Norden links)

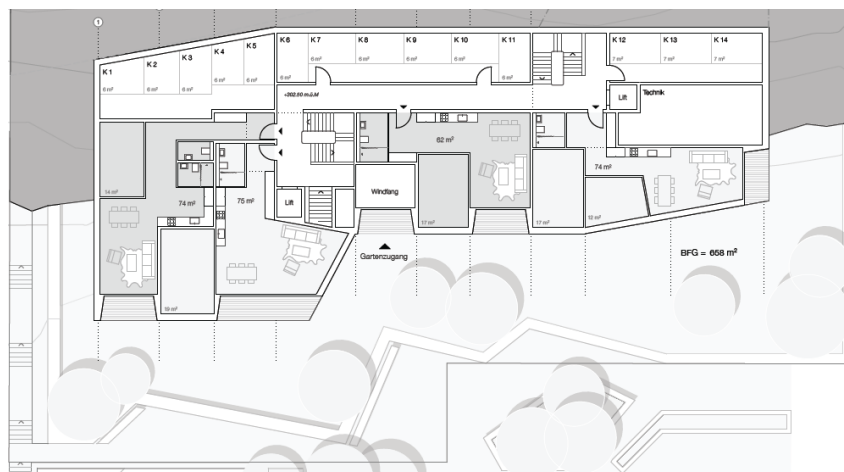


Abb. Sockelgeschoss

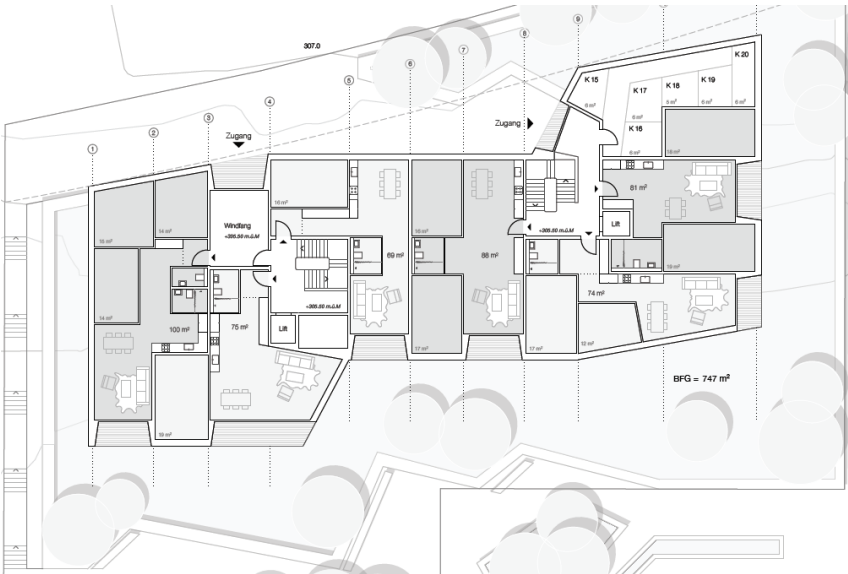


Abb. Erdgeschoss

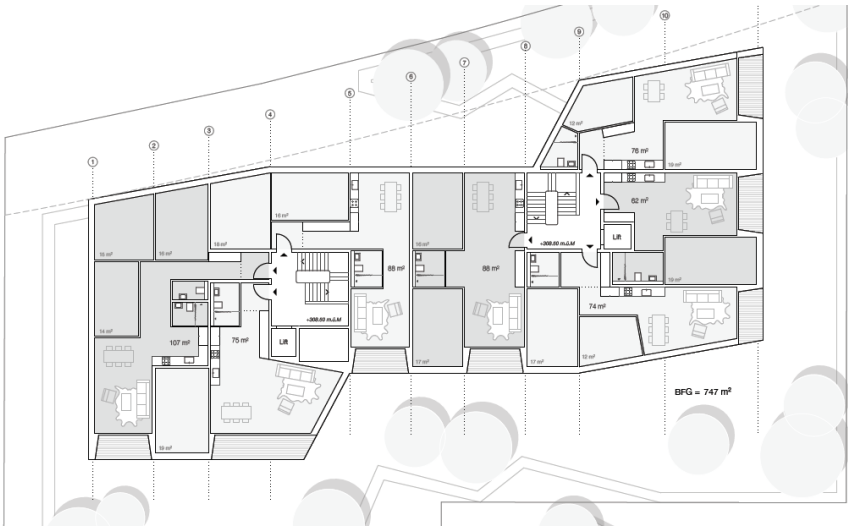


Abb. 1. Obergeschoss

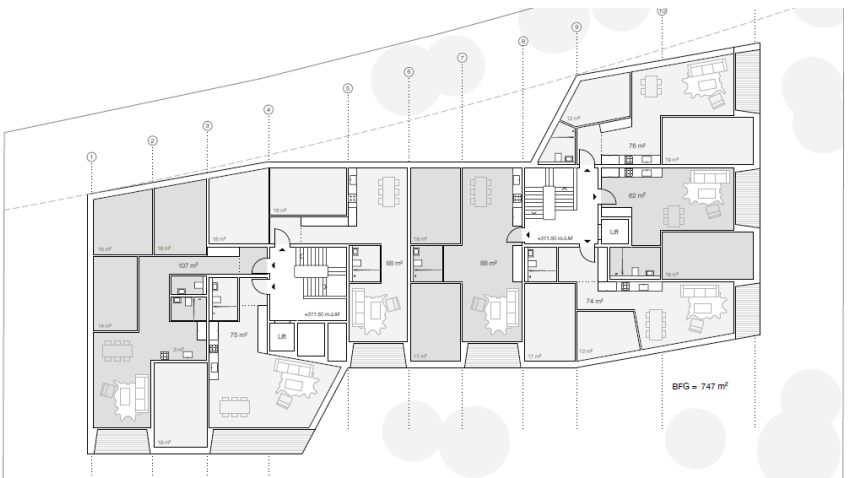


Abb. 2. Obergeschoss

3.3 Betreutes Wohnen

Betreutes Wohnen bietet eine Kombination von hindernisfrei gebauten Wohnungen gekoppelt mit verschiedenen Hilfs-, Unterstützungs- und Pflegeangeboten, damit die Mieter bei Bedarf auf eine verlässliche Hilfe zurückgreifen können.

Voraussetzung für Betreutes Wohnen ist:

- _ Hindernisfreies Bauen (SIA 500)
- _ 24 Std. Notfallbereitschaft
- _ Anwesenheitskontrolle
- _ Ansprechperson vor Ort
- _ Fakultativ können gegen Entgelt Dienstleistungen vom Alters- und Pflegeheim DREILINDEN bezogen werden, wie zum Beispiel:
 - Verpflegungskonzept/Mahlzeitendienst
 - Waschservice
 - Betreuung und Hilfeleistung in der Wohnung

3.4 Energieversorgung

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 Wärmeenergiebedarfes mit fossilen Energieträgern erzeugt werden.

3.5 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. (m ²)
_Untergeschoss	0
_Sockelgeschoss	350
_Erdgeschoss	575
_Obergeschoss 1	650
_Obergeschoss 2	650
Total	2'225

3.6 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 – der Quartierplan legt fest, welche Elemente dieser Umgebungsplan mindestens zu enthalten hat.

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.

3.7 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 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.

4. Kosten und Infrastrukturbeitrag

Die notwendigen kommunalen Infrastruktureinrichtungen (Kanalisation etc.) für die Quartierplan-Überbauung sind bereits vollumfänglich erstellt. Das Quartierplan-Areal gilt somit als voll erschlossen und vor wie auch nach der Genehmigung des Quartierplans durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft als baureif. Die Anschlussbeiträge an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden zuhanden der Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung fällig.

4.1 Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag

Mit dem Instrument der Quartierplanung kann von den in den Zonenvorschriften definierten Parametern wie Gebäudelänge und -höhe, Dachform, Ausnutzungsziffer, Anzahl Wohnungen etc. abgewichen werden. Diese Vorteile werden in der Regel durch Sonderleistungen wie Kindergärten, Kreisel, Zusatzbeiträge an Sportanlagen oder eben den Infrastrukturbeiträgen kompensiert. Mit der Realisierung der Quartierplanung "Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen" sind Verhandlungen zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde Oberwil zu führen, in welcher Art und Höhe der Quartierplanersteller einen einmaligen, zweckgebundenen Infrastrukturbeitrag zu leisten hat.

5. 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 wirkte, 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 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, dass sich dadurch zusätzliche rechtliche und organisatorische Probleme ergeben würden.

Auf die Empfehlung hin, wurde die Zugangssituation derweil gedreht, dass die Hauptadressierung nun westlich, über die Langegasse 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.

6. Öffentliche Mitwirkung

Text folgt nach Mitwirkung

7. Kantonale Vorprüfung

Text folgt nach Kant. Vorprüfung

8. Beschlussfassung

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil am

....

Zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Oberwil, den.....

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter