



Gemeinde Oberwil  
Quartierplanung Fürstenrain

**Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung**  
**Beschlussfassung**

## Einreichung der Unterlagen

Die Gemeinde Oberwil hat die Unterlagen zur Quartierplanung Fürstenrain, bestehend aus

- Plan „Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume“
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Lärmbeurteilung

mit Brief vom 19. März 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der von Aegerter & Bosshardt Ingenieure und Partner erstellte Kurzbericht Ermittlung Personenrisiko «Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen» wurde per E-Mail am 24.04.2018 nachgereicht. Die Stellungnahme des Kantons hat die Gemeinde mit Brief vom 18. Juni 2018 erhalten.

## Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis  
 !: ✓ = Antrag berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme  
 §: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
1.	1.1	Z	✓	<b>Kantonale Strassenbaulinie</b>	QP	Die rechtskräftige Baulinie entlang der Binningerstrasse darf nicht überschritten werden (insbesondere durch Baubereiche).	Die rechtskräftige Baulinie entlang der Binningerstrasse wird in keiner Stelle überschritten. Um dies im Quartierplan besser sichtbar zu machen, wird die Darstellung optimiert.
2.	1.2	Z	K	<b>Fussweg/Ausfahrt auf Kantonsstrasse</b>	QP	Im südöstlichen Bereich des Quartierplanes ist im Strassennetzplan der Gemeinde Oberwil ein Fussweg festgelegt. Eine Nutzung des Fusswegs als MIV-Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist nicht zulässig und kann auch nicht zugestanden werden.	Eine solche MIV-Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist nicht Teil der Quartierplanung.
3.	1.3	Z	✓	<b>Maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)</b>	QP, QPR § 6 Abs. 2	Gemäss Ziffer 6 Absatz 2 des Quartierplanreglements sind die im Quartierplan enthaltenen BGF für die einzelnen Baukörper verbindlich. Im Quartierplan werden sie jedoch nur im orientierenden Inhalt aufgeführt. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen.	Nur die Summe der BGF ist verbindlich. Die Formulierung Ziffer 6 Absatz 2 des Quartierplanreglements wird angepasst: «Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) <b>orientierend</b> . Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter beträgt 8910 m <sup>2</sup> .»
4.	2.1	Z	✓	<b>Grundsätzliches zum Baubewilligungswesen</b>	QPR § 6 Abs. 4	Das Baubewilligungswesen ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RPG) vom 8. Januar 1998 und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere können die Verfahren und Zuständigkeiten nicht geändert und auch keine neuen eingeführt werden. Dies betrifft insbesondere die Bewilligungspflicht. Entsprechende Bestimmungen (z. B. letzter Satz in Ziffer 6 Absatz 4 Buchstabe f) im Quartierplanreglement sind zu streichen. Zudem regelt das kantonale Recht unter anderem in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine	Der letzte Satz im QPR in Ziffer 6 Absatz 4 Buchstabe f wird im Quartierplanreglement neu als Kommentar in einer Fussnote formuliert, damit der Bauherrschaft von Anfang an klar ist, dass für die entsprechenden Einrichtungen ein Gesamtkonzept zu erarbeiten ist, welches im Rahmen der Baugesuchsprüfung beurteilt wird.

## Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis  
 !: ✓ = Antrag berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme  
 §: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat														
						Autonomie. Sie sind jedoch befugt, im Rahmen ihrer Einsprachemöglichkeit den Antrag zu stellen, dass die Baugewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einverlangt.															
5.	2.2	Z	✓	<b>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</b>	QPR § 5 Abs. 7	Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b sowie § 94 Abs. 1 lit. E und § 94a RBV (1. Oktober 2013) werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit muss der Begriff «Sonnenkollektoren» in Absatz 7 gestrichen werden.	Der Begriff «Sonnenkollektoren» im QPR in Absatz 7 wird gestrichen.														
6.	2.3	Z	✓	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	QPR § 8 PB 4.2.6	<p>Aufgrund fehlender Wohnungsanzahlen, Angaben über bestehende Parkplätze etc. können die erforderlich notwendigen Parkplätze vom Bauinspektorat nicht beurteilt werden. Ebenso kann die im Planungsbericht genannte Dienstbarkeit für die Parkplätze auf öffentlichem Grund nicht nachvollzogen werden, da im Grundbuch keine Eintragung ersichtlich ist.</p> <p>Die Parkplätze sind gemäss § 70 RBV und entsprechendem Anhang für Wohnungsbau zu berechnen und zur Verfügung zu stellen. Besucherparkplätze müssen öffentlich zugänglich sein. Die Abstellplätze können auf dem Grundstück selbst oder in unmittelbarer Nähe liegen. Die Abstellplätze auf fremdem Boden sind durch Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern. Allfällige Abweichungen zur Anzahl Parkplätze gemäss RBV müssen im Rahmen der Quartierplanung ermittelt und festgelegt werden. Der Satz «Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ... reduziert werden.» in Absatz 2 ist zu streichen.</p>	<p>Der Planungsbericht Kap. 4.2.6 wird ergänzt um:</p> <p><i>Folgende Berechnung ist als Annäherung zu verstehen. Sie kann sich je nach Anzahl Wohneinheiten im Rahmen des Baugesuchs ändern.</i></p> <table border="1"> <tr> <td>Anzahl projektierte Wohneinheiten (zu erhaltene + Aufstockung)</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Grundbedarf Abstellplätze Stammplatz</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Grundbedarf Abstellplätze Besucherplatz</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Grundbedarf Abstellplätze total</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>Bestehende Abstellplätze Einstellhalle</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>Bestehende Abstellplätze oberirdisch (8 Bienenstrasse; 15 Fürstenrainstrasse)</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>Zusätzliche erforderliche Abstellplätze oberirdisch</td> <td>14</td> </tr> </table> <p>Die Vereinbarung für die Parkplätze auf öffentlichem Grund wird in einer Dienstbarkeit übernommen. Der Satz «Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ... reduziert werden.» im QPR in § 8 Absatz 2 wird gestrichen.</p>	Anzahl projektierte Wohneinheiten (zu erhaltene + Aufstockung)	60	Grundbedarf Abstellplätze Stammplatz	60	Grundbedarf Abstellplätze Besucherplatz	18	Grundbedarf Abstellplätze total	78	Bestehende Abstellplätze Einstellhalle	41	Bestehende Abstellplätze oberirdisch (8 Bienenstrasse; 15 Fürstenrainstrasse)	23	Zusätzliche erforderliche Abstellplätze oberirdisch	14
Anzahl projektierte Wohneinheiten (zu erhaltene + Aufstockung)	60																				
Grundbedarf Abstellplätze Stammplatz	60																				
Grundbedarf Abstellplätze Besucherplatz	18																				
Grundbedarf Abstellplätze total	78																				
Bestehende Abstellplätze Einstellhalle	41																				
Bestehende Abstellplätze oberirdisch (8 Bienenstrasse; 15 Fürstenrainstrasse)	23																				
Zusätzliche erforderliche Abstellplätze oberirdisch	14																				

## Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis  
 !: ✓ = Antrag berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme  
 §: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
7.	2.4	E	✓	<b>Lärmschutz</b>	QPR § 10 Abs. 2; PB Kap. 5.6; Lärmbeurteilung	Die Lärmschutzfachstelle empfiehlt, im Reglement (ebenso auch im Planungsbericht und in der Lärmbeurteilung) anstelle von «lärmreduzierenden Fenstern» den Ausdruck «Massnahmen am Gebäude zu verwenden. Darunter werden alle Massnahmen direkt vor den Fenstern oder direkt an der Fassade verstanden.	Die empfohlene Änderung wird in allen drei Dokumenten übernommen.
8.	2.5	Z	✓	<b>Realisierung, Quartierplanvertrag</b>	QPR § 11 Abs. 1	Die in Absatz 1 vorgesehene «eventuelle Reduktion der oberirdischen Autoabstellplätze» kann nicht in einem Quartierplanvertrag geregelt werden und ist zu streichen. Ohnehin empfehlen wir, auf eine detaillierte Aufzählung des Inhaltes des Quartierplanvertrags zu verzichten.	QPR § 11 Abs. 1 wird ersetzt durch: «Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplan-gemässe Funktionsfähigkeit der Aufstockung erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen ein.»
9.	2.5	H	✓	<b>Dienstbarkeit 19641024.8100</b>		Das Bauinspektorat weist darauf hin, dass die bestehende Dienstbarkeit «19641024.8100 Last: Baubeschränkung, Gestaltungsbeschränkung und Einfriedungsbeschränkung zugunsten Einwohnergemeinde Oberwil» dem Projekt entsprechend anzupassen oder – sofern diese aufgrund des neuen Quartierplanes nicht mehr benötigt wird – zu löschen ist. Solange die bestehenden Dienstbarkeiten dem neuen Quartierplan widersprechen, kann ein allfälliges Baugesuch nicht bewilligt werden.	Die Dienstbarkeit wird gelöscht.
10.	3.1	H	K	<b>Allgemeines zum Planungsbericht</b>	PB	Gemäss § 31 Absatz 4 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 und 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen und Varianten, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens, Umweltauswirkungen etc.). Die Berichterstattung soll der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

# Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis  
 !: ✓ = Antrag berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme  
 §: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						<p>Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes spezielle zu beachten ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich Aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.</li> <li>- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung</li> <li>2. zu Einsprachen und deren Behandlung</li> <li>3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen</li> <li>4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).</li> </ol> </li> <li>- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.</li> <li>- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.</li> </ul>	

## Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis  
 !: ✓ = Antrag berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme  
 §: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
11.	3.2	H	✓	<b>Störfallvorsorge</b>	PB	Das Sicherheitsinspektorat (SIT) hat abgeklärt, ob eine Koordination zwischen der Raumplanung und Störfallvorsorge nach Artikel 11a Absatz 1 der Störfallverordnung (StFV) vom 27. Februar 1991 stattfinden muss. Das von der beabsichtigten Änderung der Nutzungsplanung betroffene Gebiet «QP Fürstenrain» liegt im Einflussbereich einer Durchgangsstrasse, die der StFV unterstellt ist (Binningerstrasse). Diese Strasse ist für die Raumplanung laut Vollzugshilfe des Bundes nicht risikorelevant (DTV < 20'000). Ausserdem zeigt ein Screening, dass das Vorhaben nicht zu einer übermässigen Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung führt (Unterlagen beim SIT). Somit muss die Planungsbehörde keine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge einleiten und es müssen keine risikosenkenden raumplanerischen Massnahmen abgeklärt werden. Das Kapitel 5.8 «Störfall» im Planungsbericht muss den Hinweis auf die Stellungnahme des SIT enthalten.	PB Kap. 5.8 wird ersetzt durch:  Der von Aegerter & Bosshardt Ingenieure und Partner erstellte Kurzbericht Ermittlung Personenrisiko «Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen» (im Anhang) wurde dem kantonalen Sicherheitsinspektorat (SIT) eingereicht. Das SIT nimmt in der kantonalen Vorprüfung folgendermassen Stellung: «Das von der beabsichtigten Änderung der Nutzungsplanung betroffene Gebiet «QP Fürstenrain» liegt im Einflussbereich einer Durchgangsstrasse, die der StFV unterstellt ist (Binningerstrasse). Diese Strasse ist für die Raumplanung laut Vollzugshilfe des Bundes nicht risikorelevant (DTV < 20'000). Ausserdem zeigt ein Screening, dass das Vorhaben nicht zu einer übermässigen Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung führt (Unterlagen beim SIT). Somit muss die Planungsbehörde keine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge einleiten und es müssen keine risikosenkenden raumplanerischen Massnahmen abgeklärt werden.»
12.	4	H/ E	K	<b>Bestätigung der digitalen Daten</b>		Gemäss § 3a Absatz 9 RBV ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.	5	H	K	<b>Vorprüfungsvorbehalt</b>	QP, QPR	Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide macht der Kanton darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemein-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis  
 !: ✓ = Antrag berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme  
 §: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						den auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.	