

Quartierplan Hallenstrasse Nord

Planungsbericht gem. § 39 RBG, Art. 47 RPV

Gemeinde Oberwil
Kanton Basel-Landschaft

Stand: öffentliche Mitwirkung/kant. Vorprüfung
10.7.2019



Bearbeitung

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Jürgen Hengsberger

MSc ETH in Raumentwicklung FSU/SIA,

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung

Marc D. Knellwolf

dipl. Architekt ETH/SIA

Andrea Caduff

dipl. Architektin ETH

Dimitri Murbach

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Auftraggeber

Ursula Weber-Kündig und Jürg Weber, Eigentümerin und Eigentümer Parzelle 18

Beat Stäubli und Georg Stäubli, Eigentümer Parzelle 114

Immobilien Ziegelei AG, Eigentümer Parzelle 115, vertreten durch Andreas Herbster

Sonja Fricker und Aldo Schneider, Eigentümerin und Eigentümer Parzelle 117

Pensionskasse Primeo Energie, Eigentümerin Parzelle 142, vertreten durch Christina

Bronowski (Primeo Energie Immobilien)

Charlotte Wagner, Eigentümerin Parzelle 2063

Begleitung

Christian Pestalozzi, Gemeinderat Oberwil

Felix Keller, Projektleiter Abteilung Bau, Gemeinde Oberwil

Titelbild: Möglichkeit einer etappierten Umsetzung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Lage und Rahmenbedingungen	4
1.2	Kooperative Quartierplanung «Hallenstrasse Nord»	4
1.3	Ablauf	8
2	Bebauungs- und Aussenraumkonzept	9
2.1	Bebauungskonzept	9
2.2	Aussenraumkonzept	16
3	Inhalte der Quartierplanung	21
3.1	Bestandteile und Unterlagen	21
3.2	Zweck und Ziele der Quartierplanung	21
3.3	Art und Mass der Nutzung	21
3.4	Aussenräume	23
3.5	Erschliessung und Parkierung	23
3.6	Qualitätssicherung	26
4	Rahmenbedingungen und Interessensabwägung	27
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	27
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	27
4.3	Übergeordnete Planungen	27
4.4	Heutige Nutzung des Areals	34
4.5	Mehrwerte für die Gemeinde und das Quartier	34
4.6	Interessen der Bauherrschaft	35
4.7	Kostenfolgen für die Gemeinde	35
4.8	Fazit Interessensabwägung	35
5	Planungsverfahren	36
5.1	Kantonale Vorprüfung	36
5.2	öffentliche Mitwirkung	36
5.3	Beschlussfassung	36

1 Ausgangslage

1.1 Lage und Rahmenbedingungen

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 u. a. ortsspezifische Verdichtungsprinzipien sowie Qualitätsmerkmale benannt.

Im Bereich des vorliegenden Quartierplan-Perimeters (QP-Perimeters) wird konkret von einer «urbanen Erneuerung und Nachverdichtung» gesprochen. Als Ziele der Quartierentwicklung gelten ein durchmisches Wohnangebot, eine städtebaulich hochwertige Nachverdichtung und eine besonders gute Ausstattung und Gestaltung der Freiräume. Als prüfenswert werden geschlossene Bebauungen und punktuell höhere Bauten angesehen. Um eine städtebauliche Gesamtsicht zu gewährleisten, wird insbesondere die Erneuerung grösserer Areale im Rahmen von Quartierplanungen als Chance bezeichnet.

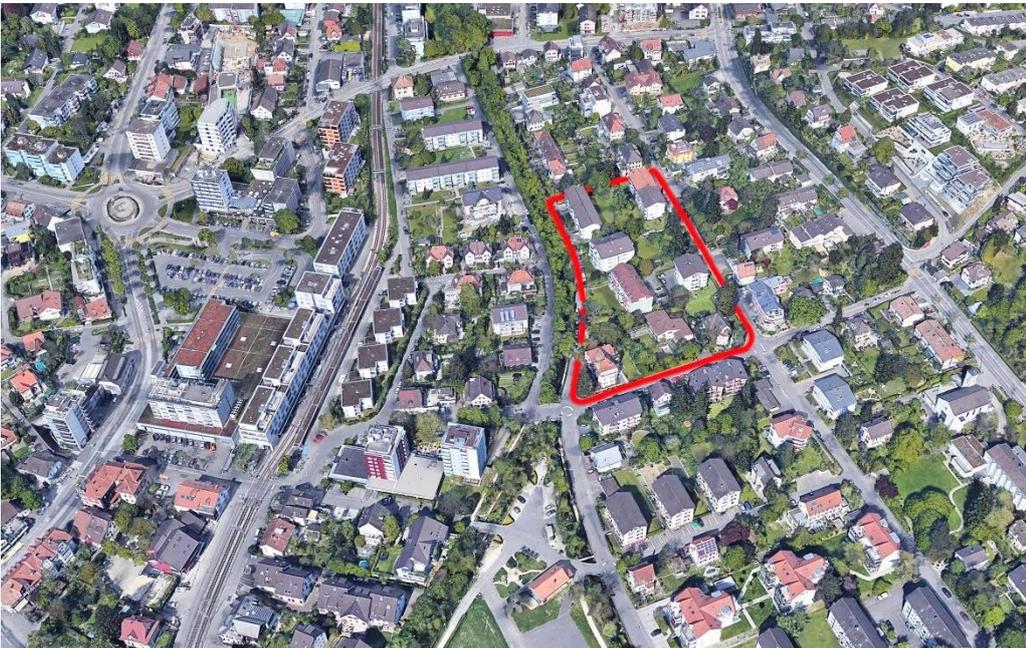


Abbildung 1: Lage (Quelle Luftbild: Google)

1.2 Kooperative Quartierplanung «Hallenstrasse Nord»

1.2.1 ARE Modellvorhaben Innenentwicklung

Aufbauend auf der Innenentwicklungsstrategie wurde im Rahmen eines Modellvorhabens des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern für zwei Gebiete in der Gemeinde ein Quartierentwicklungsprozess mit

intensiver Einbindung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durchgeführt¹. Gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie Vertretern der Kantons- und Gemeindeverwaltung wurden verschiedene Entwicklungsszenarien erarbeitet (Juni 2015 bis März 2016). Im sogenannten Handlungsfeld Nord (entspricht dem QP-Perimeter) wurde die Variante «Höfe» aufgrund der höheren Ausnutzungsmöglichkeiten, einer guten Aussenraumgestaltung und der vorgesehenen Gebäudeausrichtungen favorisiert.



Abbildung 2: Städtebauliche Skizze ARE
Modellvorhaben Handlungsfeld Nord

Als Grundlage für die weiteren Schritte wurden folgende Entwicklungsziele vorgeschlagen:

- Freiraum**
 - Baumsaum am Bach wird naturnah erhalten
 - Zone vor Gebäuden wird als Grünraum / Vorgärten gestaltet
 - Die Innenhöfe werden als zusammenhängende Grünflächen gestaltet
 - Der Erhalt grösserer Bäume wird geprüft
- Bebauung**
 - Talstrasse: Der Grünraum vor den Gebäuden wird durch diese gefasst
 - Langegasse: Die Gebäude sind an einer Baulinie orientiert
 - Hallenstrasse: Die Gebäude bilden ein städtebauliches Ensemble
- Parkierung**
 - Es gibt eine gemeinsame Tiefgaragenplanung; diese wird ggf. in Etappen realisiert
 - Die Zahl der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wird gering gehalten (<4)
 - Tiefgaragen Ein-/Ausfahrten werden ins Gebäude bzw. den Aussenraum integriert ausgeführt
 - Parkplätze liegen im Strassenprofil bzw. auf Grundstücken seitlich zu den Gebäuden

¹ Hochschule Luzern (2016): «Modellvorhaben Projekt Oberwil – Gebiet Talstrasse, Marbachweg, Langegasse, Hallenstrasse» als Teil des Bundesmodellvorhabens «Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung» im Programm «Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018» des Bundesamtes für Raumentwicklung.

Die vorliegende Quartierplanung baute auf diesen Erkenntnissen und Empfehlungen auf.

1.2.2 Quartierplanung «Hallenstrasse Nord»

Innerhalb des vorliegenden QP-Perimeters hat im Rahmen des vorgängig erläuterten Modellvorhabens eine grosse Mehrheit der Eigentümerschaft die Bereitschaft gezeigt, eine gemeinsame Quartierplanung zu starten. Mit dem Richtplan, der Innenentwicklungsstrategie und dem ARE Modellvorhaben bestehen eine Reihe von planerischen Grundlagen und Informationen, an der die Ausarbeitung der Quartierplanung direkt angeknüpft wurde.

Im Rahmen der Quartierplanung geht es darum, eine Verdichtung zu erreichen, die mit dem aktuell rechtskräftigen Zonenplan nicht möglich wäre, gleichzeitig städtebauliche Qualitäten zu fördern und eine Gesamtsicht (über mehrere Parzellen hinweg) durch die Kooperation der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer zu gewährleisten. Die mit dem Quartierplan (QP) aufgestellten Planungsvorschriften können von aktuellen Zonenbestimmungen abweichen. Die Quartierplanung muss dazu aber ein vorgegebenes formelles Verfahren durchlaufen, das am Ende eine Beschlussfassung der Gemeindeversammlung vorschreibt. Das Instrument des Quartierplans hat danach eine hohe Planungssicherheit für die involvierte Eigentümerschaft. Der QP-Perimeter ist bereits heute vollständig mit Wohngebäuden bebaut und so kommt die Besonderheit hinzu, dass eine schrittweise Entwicklung der einzelnen Parzellen über einen längeren Zeitraum hinweg möglich sein muss, wobei die jeweiligen Zwischenzustände bereits eine hohe Qualität aufweisen müssen. Die grösste Herausforderung besteht dabei in der zusammenhängenden Gestaltung des Aussenraums und der koordinierten Realisierung der Tiefgaragen. Der Quartierplan und das dazugehörige Reglement beinhalten deshalb spezielle Aussagen und Regelungen zu Umbauten und Erweiterungen, der Aussenraumgestaltung sowie zur Erschliessung und Parkierung.

Der **Quartierplan «Hallenstrasse Nord»** bildet damit, zusammen mit dem Bauungs- und Aussenraumkonzept (siehe Kapitel 2), die Grundlage für eine langfristige und etappierte Entwicklung. Der Quartierplan schafft einen Rahmen für eine schrittweise Transformation, ohne eine exakte Etappierung vorzugeben oder damit einen Zwang zur Realisierung zu schaffen. Oberstes Ziel ist es, eine quartierverträgliche Siedlungsverdichtung von hoher Qualität zu ermöglichen bzw. sicherzustellen und dabei parzellenübergreifende Themen (wie bspw. Aussenraumgestaltung, Durchwegung oder Parkierung) aufeinander abzustimmen.

1.2.3 Übersicht Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des QP-Perimeters befinden sich neun Parzellen mit insgesamt acht Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Gesamtfläche beträgt 10'433 m².

Parz. Nr.	Fläche	Eigentümerschaft bzw. Vertretungen
18	1'413 m ²	Weber-Kündig, Ursula
21	1'091 m ²	Frei, Peter
114	975 m ²	Stäubli, Beat / Stäubli, Georg
115	1'497 m ²	Immobilien Ziegelei AG, Andreas Herbster
117	530 m ²	Fricker, Sonja
142	1'932 m ²	Pensionskasse Primeo Energie, Christina Bronowski

Die nachfolgenden Grundeigentümer wurden laufend über den Stand des Bearbeitungsprozesses informiert und es wird die Möglichkeit einer aktiven Planungsteilnahme offengehalten:

- Peter Frei, Eigentümer Parzelle 21
- Dominik Flaig, Eigentümer Parzellen 160 und 2062

Sollten einzelne Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer der vorliegenden Quartierplanung nicht zustimmen, würde §43 Abs. 2b RBG zum Tragen kommen, wonach eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügen, der Quartierplanung zustimmen müsste. Diese Mehrheit wird mit den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern bereits erreicht. Auf Basis von §44 Abs. 1 RBG können Grundeigentümer, die gegen den Quartierplan Einsprache erheben, innert einem Jahr nach Rechtskraft des Quartierplans die Übernahme ihrer betroffenen Grundstücke durch die Gemeinde verlangen.

Das Richtprojekt wurde durch die Metron Architektur (Teil Bebauungskonzept) und die Metron Raumentwicklung AG (Teil Aussenraumkonzept) erarbeitet. Der vorliegende Quartierplan wurde durch die Metron Raumentwicklung AG erarbeitet.

1.3 Ablauf

Die vorliegende Quartierplanung wurde in vier Schritten erarbeitet. Zu Beginn wurde auf Basis der bestehenden Grundlagen (insbesondere des Modellvorhabens, siehe Kapitel 1.2.1) individuelle Ortsbegehungen und Grundeigentümergegespräche durchgeführt. Darauf aufbauend wurde das Richtprojekt erarbeitet und in zwei Workshops mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern diskutiert. Im zweiten und dritten Schritt erfolgten der Entwurf und die anschliessende Ausarbeitung des Quartierplans, des Reglements und des Planungsberichts. Es fanden erneut zwei Workshops mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern statt. Richtprojekt und Quartierplanentwürfe wurden parallel dazu dem Gemeinderat sowie der Baukommission und der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt. Die Rückmeldungen daraus flossen laufend in die Bereinigung des Richtprojektes und die Ausarbeitung der Quartierplanung ein. Im vierten und letzten Schritt wird das formelle Verfahren durchlaufen.

Übersicht bisheriger Ablauf:

Oktober 2017 - März 2018	Schritt 1 Richtprojekt
April 2018 - Juli 2019	Schritt 2 und 3 Entwurf und Ausarbeitung Quartierplanung
13. September 2018	Baukommission Gemeinde Oberwil
19. September 2018	Gemeinderat Oberwil
1. November 2018	Arealbaukommission Kt. Basel-Landschaft
19. August 2019	vorauss. Gemeinderat Oberwil
29. August 2019	vorauss. öffentliche Informationsveranstaltung
ab September 2019	vorauss. öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

- In der Mitte liegt ein grosszügiger und gemeinschaftlich genutzter Freiraum
- Die einzelnen Baukörper haben vier Vollgeschosse und kein zusätzliches Attikageschoss, das Gebäude an der Ecke Talstrasse/Hallenstrasse hat direkt an der Ecke sechs Geschosse und im Verlauf der Hallenstrasse vier Geschosse
- In Nord-Süd Richtung sorgt ein arealinterner Fussweg für Durchlässigkeit
- Im nördlichen Bereich des Areals ist ein öffentlicher Weg vorgesehen, der zusammen mit einem Steg über den Birsig eine direkte Anbindung des Quartiers an die Tramhaltestelle ermöglichen soll
- Einzelne bestehende Grossbäume können mit diesem Konzept erhalten werden, zudem gibt es einen Bereich ohne Unterkellerung bzw. Tiefgarage in dem das Pflanzen von Grossbäumen vorgesehen ist



Abbildung 5: Schwarzplan mit Richtprojekt

2.1.2 Gebäude und Wohnungen

Im Richtprojekt wurden für jeden Baukörper die Wohnungsgrößen und die entsprechende interne Erschliessung untersucht. Die beiden nachfolgenden Abbildungen zeigen die Wohnungsgrößen im Erdgeschoss sowie für ein Regelgeschoss.



Abbildung 6: Situation Erdgeschoss



Abbildung 7: Situation Regelgeschoss

In Summe resultiert daraus folgender möglicher Wohnungsspiegel:

	1.5 Zi-Whg.	2.5 Zi-Whg.	3.5 Zi-Whg.	4.5 Zi-Whg.	Total
Gebäude 1	7	19	13	4	43
Gebäude 2	4	4	2	6	16
Gebäude 3		3	7	1	11
Gebäude 4	1	5	10		16
Gebäude 5		2	14		16
Gebäude 6		4	8		12
Gebäude 7		6	7	2	15
Gebäude 8				4	4
Gesamttotal	12	43	61	17	133

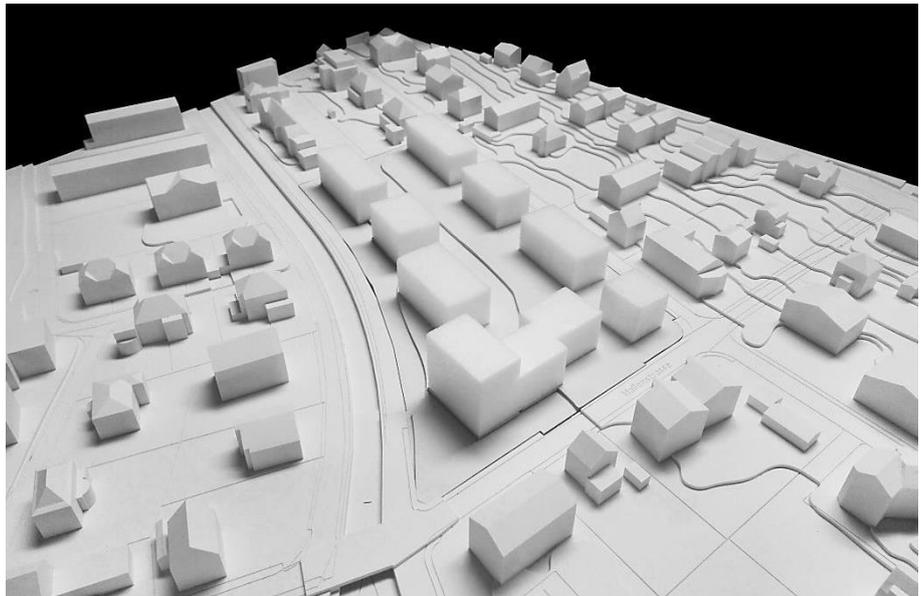


Abbildung 8: Modellfoto, Ansicht Richtung Nordosten

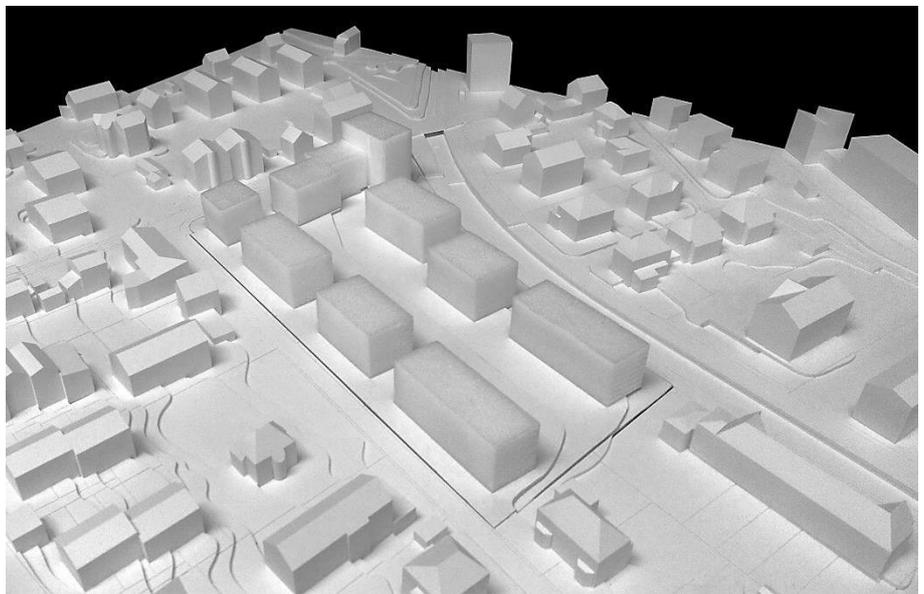


Abbildung 9: Modellfoto, Ansicht Richtung Südwesten



Abbildung 10: Modellfoto, Ansicht Richtung Süden

2.1.3 Erschliessung und Parkierung

Im Richtprojekt wurden ebenfalls unterschiedliche Anordnungs-, Zufahrts- und Verbindungsoptionen für Tiefgaragen untersucht. Die gemeinsame Betrachtung und Abstimmung der Tiefgaragenbauten stellt eine grosse Chance bei der Entwicklung dar. Die Garagen können einerseits so positioniert werden, dass ein möglichst hoher Anteil des Areals nicht unterkellert werden muss und andererseits können Zufahrten zusammengelegt bzw. Tiefgaragen nachträglich zusammengeschlossen werden, was sich positiv auf das Erscheinungsbild (weniger Rampenbereiche) und auf die Kosten auswirkt. Folgende Prinzipien wurden für die Errichtung der Tiefgaragen festgelegt:

- Mit den ersten Bauprojekten werden die «Pioniergaragen» errichtet und so ausgestaltet, dass eine zukünftige Erweiterung bzw. Anbindung möglich ist. Mit weiteren Bauvorhaben finden Erweiterungen statt.
- Die Anzahl der Ein- und Ausfahrten soll möglichst minimiert werden.
- Grundsätzlich werden kompakte Tiefgaragen und zweckmässige Rampenbereiche erstellt.



Abbildung 11: Schema Parkierung

Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der fussläufigen Distanz zum Zentrum wird im Quartierplan eine reduzierte Menge Abstellplätze von 0.8 Stammparkplätzen pro Wohnung (Reduktion gem. §70 RBV Abs. 2) vorgeschrieben. Die Anzahl Besucherparkplätze richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen und liegt bei 0.3 Besucherparkplätzen pro Wohnung. Der Quartierplan sieht zudem vor, dass die Stammparkplätze unterirdisch angeordnet werden müssen und die Besucherparkplätze auch oberirdisch angeordnet werden können. Die Tiefgaragen im Richtprojekt weisen gemäss diesen Festlegungen eine ausreichende Kapazität auf (siehe Tabelle unten).

Parzellen Nr.	Anzahl Wohnungen	Soll PP Stamm Whg.	PP Besucher	Total PP gesamt	Ist PP RP unterird.	Unterschied PP zu Soll
18	16	13	5	18	14	1
21	15	12	5	17	14	2
114 + 115	43	34	13	47	29	-5
117	4	3	1	4	0	-3
142	23	18	7	25	30	12
160 + 2062	16	13	5	18	14	1
2063	16	13	5	18	13	0
Summe	133	106	40	146	114	8

Tabelle 1: Parkplatzbilanz: Vergleich Richtprojekt («Ist PP») mit Vorgaben Quartierplan («Soll»)

2.1.4 Etappierung

Die Besonderheiten des vorliegenden Quartierplans sind, dass die Parzellen bereits mit Wohngebäuden bebaut sind und dass das Areal mit acht unterschiedlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verhältnismässig klein strukturiert ist. Dementsprechend wird sich das Areal, abhängig von den bestehenden Bauten und den Entwicklungsabsichten der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer, etappenweise über einen langen Horizont entwickeln. Der Quartierplan bildet dazu den gesetzlichen Rahmen und stellt keine Verpflichtung zur baulichen Realisierung dar. Eine Herausforderung besteht in der Abstimmung von bestehenden und neuen Bauten sowie bei der Gestaltung des Aussenraums. Mittels Dienstbarkeiten und Formulierungen im Quartierplanreglement wird die Durchwegung des Areals in jeder Phase sichergestellt. Eine aus heutiger Sicht mögliche Etappierung wurde dem Richtprojekt zugrunde gelegt und könnte wie unten dargestellt ablaufen.



Abbildung 12: Mögliche Entwicklungsetappen 1 und 2

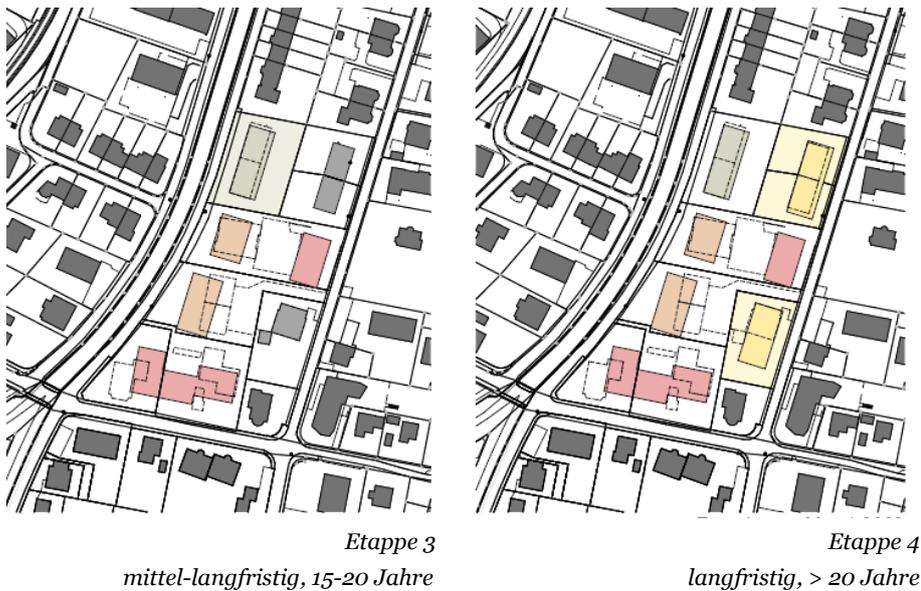


Abbildung 13: Mögliche Entwicklungsetappen 3 und 4

2.2 Aussenraumkonzept

2.2.1 Einordnung

Der QP-Perimeter liegt direkt an der Birsig, welche in diesem Abschnitt Anfang des 20. Jahrhunderts kanalisiert wurde. Zeitgleich entstanden die ersten Häuser in dem Quartier. Heute ist es ein homogenes Wohnquartier aus stattlichen Häusern mit Gärten von Anfang des 20. Jahrhunderts und Mehrfamilienhäusern aus den 1950er/60er Jahren mit Abstandsgrün sowie einzelnen neuen Bauten aus dem 21. Jahrhundert mit moderner, formaler Umgebungsgestaltung.

Das Aussenraumkonzept schafft einen verbindenden Rahmen für die Umsetzung des Quartierplans. Mit der Vorgabe von einzelnen Gestaltungsmerkmalen wird das Erscheinungsbild der Vorzonen aufeinander abgestimmt. Der zusammenhängende innere Freiraum bildet den gemeinschaftlichen Begegnungsort für die Bewohnerinnen und Bewohner.

2.2.2 Innerer Freiraum

Der Spiel- und Aufenthaltsbereich im inneren des Areals ist als grüner, gemeinschaftlich genutzter Raum ganz den Anwohnenden vorbehalten. Hier befinden sich Spielmöglichkeiten für alle Altersstufen, Aufenthaltsmöglichkeiten für den sozialen Austausch und offene Flächen zur freien Aneignung. Im Norden liegt ein Obstgarten mit kleineren Obstbäumen in einer extensiven Blumenwiese. Im Zentrum befindet sich ein Kinderspielplatz mit Sitzbereich. Es ist z.B. mit Baumpflanzungen, einer Pergola, einem Brunnen oder einem Sonnensegel für eine attraktive Gestaltung und ausreichende Beschattung zu sorgen. Weiter südlich ist ein kleiner Platz als Begegnungsort vorgesehen, der durch einen markanten, bestehenden Baum akzentuiert wird.

Dazwischen befinden sich offene Wiesen, welche den Bewohnerinnen und Bewohnern z.B. als Spielwiesen oder Gartenflächen zur Verfügung stehen. Die Magerwiesen werden ergänzt durch ökologisch wertvolle Strukturen wie Trockensteinmauern und Gruppen von Wildsträuchern.

Die interne Erschliessung erfolgt mit einer Fusswegverbindung auf der Nord-Süd-Achse in der Mitte des Areals. Die bestehenden Niveauunterschiede zwischen Talstrasse und Langegasse sowie die vorgesehenen Tiefgaragen erfordern eine sorgfältige Geländemodellierung, welche die Wegverbindungen ermöglicht und die Lage der Gebäude berücksichtigt.

2.2.3 Vorzonen

Die Vorzonen orientieren sich zu den Quartierstrassen (Hallenstrasse, Talstrasse, Langegasse) und passen sich den jeweiligen Strassenräumen an. An der Kreuzung Talstrasse-Hallenstrasse entsteht eine Platzsituation. Entlang der Talstrasse und Hallestrasse gliedern sich die Vorzone in verschiedene Bereiche mit und ohne Bepflanzung. Mit den nachfolgend beschriebenen Gestaltungsmerkmalen soll erreicht werden, dass trotz dieser Unterschiede das Erscheinungsbild der Vorzonen aufeinander abgestimmt ist.

Neben dem Gebäudezugang können die Vorbereiche z.B. aus Parkplätzen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Veloabstellplätzen oder Vorgärten bestehen. Abgeleitet aus dem Quartier werden einige Gestaltungsmerkmale für die Gebäudevorzonen beschrieben.

Belagsart



Mergelbelag mit ortsüblichem Jurakalk (z.B. auch als Saibro möglich)
Asphaltbelag

Mauertypus



Sockelmauern und Sitzmauern aus Beton, Oberfläche rau;
Natursteinmauern aus Sandstein innerhalb des Areals

Parkplätze



Nischen Senkrechtparkfelder, Hartflächen möglichst wasserdurchlässig und sicherfähig (siehe Belagsart)

Vorgarten Durchgrünung



Vorgärten setzen sich zusammen aus mehreren Elementen: Rasen, Staudenbeeten, Kleinsträuchern, Solitärgehölz, Mergelbelag oder Betonplatten (Wege, Sitzplatz). Vorgärten grenzen sich zur Strasse hin ab mit Sockelmauern oder Sockelmauern mit aufgesetztem Staketenzaun (Metall oder Holz). Es sind standortgerechte Ziergehölze zu verwenden, z.B. stehen im Quartier viele Magnolien in den Vorgärten.

Übergänge Gebäudezwischenräume



Die Gebäudezwischenräume sind Grünflächen (z.B. Blumenwiese) welche den inneren Freiraum mit den Vorgärten verbindet oder eine Unterbrechung der Hartfläche der Vorzone schafft. Durchlässigkeit durch Wegverbindung zum inneren Freiraum.

2.2.4 Bäume

Der Quartierplan bezeichnet (aufgrund der langfristigen Entwicklung, den zu erwartenden Zwischenzuständen und der daraus resultieren groben Vorgaben des Aussenraumkonzepts) keine expliziten Baumstandorte. Prägende und gesunde Gehölze sind wenn möglich zu erhalten. In den Bereichen ohne unterirdische Bauten sind Neupflanzungen von Grossbäumen in Gehölzgruppen oder als Einzelbäume vorzusehen. Zudem sind Baumpflanzungen innerhalb des Quartierplanperimeters auch auf bzw. in unmittelbaren

telbarer Nähe zu Parzellengrenzen (ohne Einhaltung des Mindestabstandes gem. Nachbarrecht, ZGB § 131) möglich, was den Spielraum für Pflanzungen von Grossbäumen erhöht. Die untenstehende Abbildung veranschaulicht mögliche Baumstandorte auf Basis des Richtprojekts bzw. den Tiefgaragen des Richtprojekts. Die genauen Baumstandorte sind mit den jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.



Abbildung 14: Bestehende und mögliche Baumstandorte auf Basis des Richtprojekts

2.2.5 Etappierung

Wie auch in Kapitel 2.1.4 ausgeführt, erfordert die langfristige Umsetzung des Quartierplans ein besonderes Augenmerk auf die Qualität des Aussenraums. Mit einer weit-sichtigen und robusten Aussenraumgestaltung soll gewährleistet werden, dass bei einer schrittweisen Umsetzung der Bebauung die Umgebungsqualität im gesamten QP-Perimeter hoch ist. Im QP-Perimeter sollen deshalb neben der langfristigen, fixen Gestaltung auch mit pragmatischen, temporären Massnahmen flexibel auf die Entwicklungsschritte reagiert und qualitativ sowie funktional wertvolle 'Zwischenstände' ermöglicht werden. Folgend wird der kurzfristige Entwicklungsschritt erläutert und dem Zielzustand gegenübergestellt.



Abbildung 15: Aussenraumkonzept,
links: kurzfristiger Entwicklungsschritt,
rechts: Zielzustand

Der **kurzfristige Entwicklungsschritt** (Schema links) mit der Umsetzung vom Spielplatz (Parz. 142) und einem Aufenthaltsbereich (Parz. 115) ermöglicht Verweilen, Begegnung und Spielen. Zudem erfolgt die Ergänzung der arealinternen Wege in der Mitte des Areals (Nord-Süd-Richtung) über den Parkplatz auf Parz. 2063, damit die verschiedenen Freiräume gut zugänglich sind. Damit soll die Spiel- und Aufenthaltsqualität bereits im 1. Schritt für das gesamte Areal aufgewertet werden. Nördlich der Parzelle 142 entsteht die öffentliche Wegverbindung Langegasse-Talstrasse. Bis zu baulichen Massnahmen am westlichen Gebäude (Nr. 23) kann der öffentliche Weg in diesem Bereich provisorisch über die bestehende Erschliessung geführt werden.

Der **Zielzustand** baut auf dem 1. Entwicklungsschritt auf und entspricht dem Richtkonzept. Mit Spielplatz, Verweilort, Treffpunkt, Obstgarten, Spielwiese und den Gartenbereichen verfügt die Umgebung über ein vielfältiges Erholungs- und Bewegungsangebot und ermöglicht gemeinschaftliche und private Aussenräume. Die schrittweise Entwicklung erlaubt ein langfristiges Zusammenwachsen des Aussenraums zu einer gesamthaften Umgebungsgestaltung. Wichtig ist, dass das im 1. Schritt erreichte arealinterne Wegenetz bei der Weiterentwicklung gestärkt wird.

3 Inhalte der Quartierplanung

3.1 Bestandteile und Unterlagen

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan: Situationsplan und Schnitte, Massstab 1:500
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden die rechtsverbindlichen Unterlagen und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 RPV, hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Ergänzt werden diese Dokumente durch das Richtprojekt, erläutert in diesem Planungsbericht und dargestellt in einer Zusammenstellung vom 20.2.2018 sowie die Quartierplanverträge gem. § 46 RBG zur Sicherstellung der Funktionalität der Quartierplanung.

3.2 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Der Geltungsbereich der Quartierplanung (von Planinhalten und Reglement) ist im Plan mit dem QP-Perimeter festgelegt. In § 1 des Quartierplanreglements werden primär der Zweck und die Ziele der Quartierplanung definiert. Damit soll eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch, städtebaulich, erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleistet werden. Speziell festgehalten ist auch die langfristige und etappierte Entwicklung und die entsprechende schrittweise Transformation (siehe auch Kapitel 1.2.2, 2.1.4 und 2.2.5). Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt (siehe auch § 1 Abs. 3 Quartierplanreglement):

- Ermöglichen und Sicherstellen einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung von hoher Qualität, die sich gut in die Umgebung einpasst
- Koordinierte oder etappenweise Realisierung qualitativ guter Wohnüberbauungen
- Attraktive, zusammenhängende und parzellenübergreifende Umgebungsgestaltung
- Effiziente Erschliessung und Nutzung der Synergien durch koordinierte, etappenweise Errichtung sowie Zufahrten von gemeinsamen, unterirdischen Tiefgaragen
- Gute Durchwegung durch einen öffentlichen Fussweg
- Mitfinanzierung bei der Erstellung eines Fussgängerstegs über den Birsig durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des QP-Perimeters

3.3 Art und Mass der Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung gilt für die Hauptbauten in allen Baubereichen die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG. Folglich sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist, zugelassen. Dies entspricht der aktuell rechtskräftigen Zonierung.

Für das Mass der baulichen Nutzung werden im Quartierplan für acht Baubereiche Werte für die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) verbindlich festgelegt. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren oberirdischen Geschossflächen. Die unten-

stehende Tabelle gibt einen Überblick über die BGF der Quartierplanung und zeigt auf dieser Basis einen Vergleich der rechtskräftigen Bebauungsziffer (BZ) und Nutzungsziffer (NZ) mit dem Quartierplan. Die Bebauungsziffer liegt aktuell bei 25% und erhöht sich mit der Quartierplanung im Durchschnitt über alle Parzellen auf rund 30%. Die Nutzungsziffer liegt aktuell bei 60% (ohne Berücksichtigung möglicher Dachgeschosse, diese erlauben eine höhere Ausnützung) und erhöht sich mit der Quartierplanung im Durchschnitt über alle Parzellen auf ca. 124%.

Baubereich	Parzellen Nr.	Parzellenfläche	BZ gem. BZO	BGF QP pro Geschoss	BZ QP	NZ gem. BZO	BGF QP alle Geschosse	NZ QP
1a	114	975 m ²	25 %	717 m ²	29 %	60 %	3'400.00 m ²	138 %
1b	115	1'497 m ²	25 %			60 %		
2	2063	1'600 m ²	25 %	375 m ²	23 %	60 %	1'500.00 m ²	94 %
3+6	142	1'932 m ²	25 %	650 m ²	34 %	60 %	2'600.00 m ²	135 %
4	18	1'413 m ²	25 %	400 m ²	28 %	60 %	1'600.00 m ²	113 %
5	160+2062	1'405 m ²	25 %	400 m ²	28 %	60 %	1'600.00 m ²	114 %
7	21	1'091 m ²	25 %	375 m ²	34 %	60 %	1'500.00 m ²	137 %
8	117	530 m ²	25 %	175 m ²	33 %	60 %	700.00 m ²	132 %

Tabelle 2: Vergleich Bebauungsziffer (BZ) und Nutzungsziffer (NZ) gemäss rechtskräftiger Zonierung und Quartierplan

Ebenfalls werden für jeden Baubereich die maximale Anzahl Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe (Meter über dem Meer) festgelegt. Mit Ausnahme des Baubereichs 1a wird die Anzahl auf vier Vollgeschosse beschränkt. Darüber hinausgehende Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig. Gemäss aktueller Zonierung (dreigeschossige Wohnzone) wären 3 Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss (mit einseitig durchgehender Dachterrasse) bis zu einer Gebäudehöhe von 13m möglich. Die Gebäudehöhe im Quartierplan ist für die Baubereiche 1b – 8 auf 14m beschränkt. Eine Ausnahme bildet der Baubereich A1 an der Ecke Hallenstrasse / Talstrasse. Zur Akzentuierung der speziellen Ecksituation soll ein Gebäudevorplatz geschaffen werden und sechs Vollgeschosse bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 20m möglich sein. Die untenstehende Abbildung zeigt die Unterschiede der QP-Vorschriften in den Baubereichen 1b – 8 und der aktuell rechtskräftigen Zonierung und verdeutlicht das Verdichtungsprinzip. Das Erscheinungsbild zur Strasse hin soll sich nicht wesentlich ändern, da die Verdichtung in die Tiefe der Parzelle erfolgt, wo gleichzeitig einer attraktiven Gestaltung des innenliegenden Freiraums besondere Beachtung geschenkt wird. So wird einerseits die Möglichkeit geschaffen, in einem noch quaterieverträglichem Masse eine bauliche Verdichtung zu realisieren und gleichzeitig die Aussenräume entsprechend hochwertig zu gestalten und auf die neue Überbauung abzustimmen (gute Durchwegung, weniger Abstandsfläche, mehr gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume).

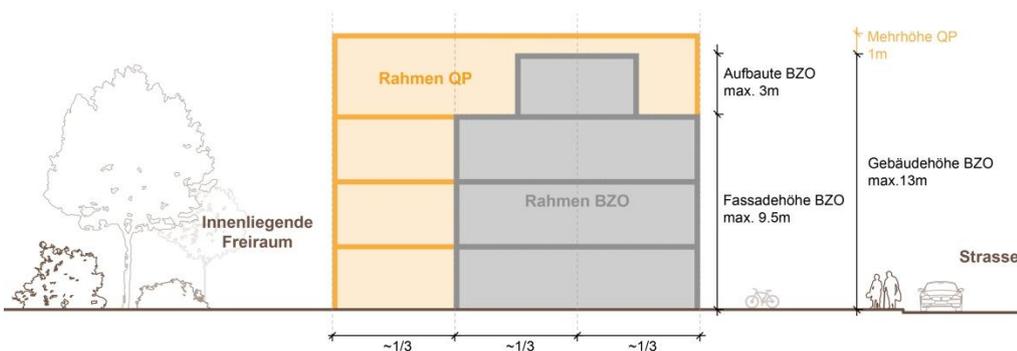


Abbildung 16: Verdichtungsprinzip, Vergleich rechtskräftige Zonierung und Quartierplan

3.4 Aussenräume

Das Aussenraumkonzept (siehe Kapitel 2.2) schafft einen verbindenden Rahmen für die Umsetzung des Quartierplans. Mit der Vorgabe von einzelnen Gestaltungsmerkmalen wird das Erscheinungsbild der Vorzonen aufeinander abgestimmt. Der zusammenhängende innere Freiraum bildet den gemeinschaftlichen Begegnungsort für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Der Quartierplan bezeichnet dazu die Lage und den Umfang der Frei- und Grünflächen sowie Gebäudevonzonen (Bereiche für Parkierung, Entsorgung und Erschliessung). Bei den Aussen- und Freiräume werden Wohnumfeld und Grünräume, Bereiche für Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Bereiche ohne unterirdische Bauwerke (zum Pflanzen von Grossbäumen) definiert.

Das Quartierplanreglement formuliert dazu die Gestaltungsvorgaben. So ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan zu erstellen, der die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenraumflächen aufzeigt. Dieser Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafostationen, Kompostierplätze, Container etc.).

Die Gestaltungsmerkmale und insbesondere die Materialien sind innerhalb des QP-Perimeters aufeinander abzustimmen. Der Spiel- und Aufenthaltsbereich im inneren des Areals ist als grüner, gemeinschaftlich genutzter Raum auszugestalten und soll allen Bewohnerinnen und Bewohnern innerhalb des QP-Perimeters zur Benutzung offen stehen.

Insbesondere bei der Aussenraumgestaltung ist die langfristige, etappierte Entwicklung eine Herausforderung. Das Aussenraumkonzept (siehe Kapitel 2.2.5 und Abbildung 15) formuliert im Hinblick auf die ersten zu erwartende Bauvorhaben zwei Entwicklungsschritte. In einem ersten Entwicklungsschritt sollen Aussenräume auf den Parzellen 142 und 115 realisiert werden. Der Zielzustand baut auf dem 1. Entwicklungsschritt auf und entspricht dem Richtkonzept.

3.5 Erschliessung und Parkierung

3.5.1 Mobilitätsbegutachtung zur Herabsetzung der Abstellplätze

Ausgangslage

Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung kommt §70 Abs. 2^{bis} der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) zur Anwendung:

Im Rahmen von ordentlichen Quartierplänen kann die Gemeinde aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unabhängig von Anhang 1/S. 12 herabsetzen oder Höchstwerte festlegen. Dabei gelten folgende Kriterien:

- a. Die Abstellplätze für Besucher dürfen nicht reduziert werden.
- b. Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr muss gegeben sein.
- c. Genügend Abstellplätze für Zweiräder sind vorzusehen.
- d. Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften (Reglement, Quartierplanvertrag) sicherzustellen.

Festsetzung Quartierplan

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird im Rahmen der Quartierplanung für Stammparkplätze auf min. 0.8 Abstellplätzen pro Wohnung festgesetzt und somit von 1.0 auf 0.8 Abstellplätzen pro Wohnung reduziert. Die Anzahl für Besucherparkplätze wird auf 0.3 Parkplätzen pro Wohnung gemäss den kantonalen Vorgaben festgesetzt.

Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr

Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse B, rund 200m von der Tramhaltestelle Oberwil Zentrum entfernt. An dieser Haltestelle verkehren die Tramlinien 10 (tagsüber im 7-Minutentakt) und 17 (in den Stosszeiten im 7-Minutentakt) sowie die Buslinien 59, 60, 61 und 64 im Viertel- oder Halbstunden-Takt. Neben der Haltestelle Zentrum Oberwil findet sich zudem in der Langegasse in ca. 130m Entfernung eine Bushaltestelle des Ortsbusses 59 (Kurs: Oberwil Zentrum – Bottmingen Schloss). Das Gebiet ist damit sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Mit dem geplanten Steg über den Birsig und dem öffentlichen Weg durch das Areal wird die Distanz auf rund 110m reduziert, der Fussweg zur Tramhaltestelle damit noch direkter und nicht nur für das Areal sondern auch für das umliegende Quartier die Zugänglichkeit der Haltestelle bzw. des Zentrums verbessert.

Fuss- und Veloverkehr

Die Ebene Topographie begünstigt den Fuss- und Veloverkehr. Das Gebiet ist durch die zentrale Lage sehr gut zu Fuss und mit dem Velo erreichbar. Umgekehrt finden sich zahlreiche Nutzungen (Einkaufen, Schule, Freizeit etc.) in kurzen Distanzen zum Gebiet. Die Anzahl, Lage und Anordnung der Veloabstellplätze hat sich nach den VSS-Normen SN 640 065 und SN 640 066 zu richten.

MIV Erschliessung

Das Gebiet ist von drei Quartierstrassen umgeben, auf die sich der Zufahrtsverkehr verteilen kann. Grundsätzlich wird mit der Quartierplanung die individuelle Zufahrt zu den Tiefgaragen für alle Grundstücke sichergestellt. Jedoch wird eine möglichst gute Verteilung des Verkehrs angestrebt. Das heisst, dass Einfahrten zu Tiefgaragen nach Möglichkeit immer zusammengelegt und unterirdische Verbindungen ermöglicht werden sollen. Im Quartierplan sind einzelne Möglichkeiten für Tiefgaragenzufahrten nur als Optionen festgesetzt. Zudem wird eine geringe Dimensionierung (Einspurigkeit) der Zufahrtsrampen angestrebt. Durch die sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr bietet sich eine sehr gute Ausgangslage zur Reduktion der Stammparkplätze und damit die Chance, zusätzliches Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Ziel der Quartierplanung ist es deshalb, auch aus verkehrlicher Sicht eine quartierverträgliche Siedlungsverdichtung zu ermöglichen. Durch die Reduktion von 1.0 auf 0.8 Abstellplätzen pro Wohnung sind in Summe rund 30 Abstellplätze weniger zu realisieren und es kann damit unnötiger Autoverkehr vermieden werden.

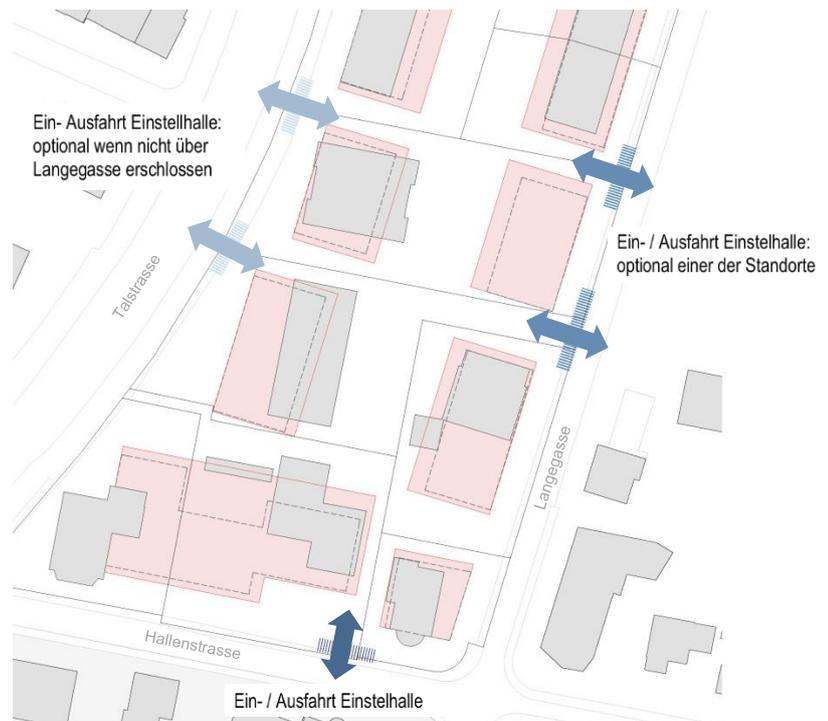


Abbildung 17: Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen

Abwägung und Fazit

Zusammengefasst lässt sich die Reduktion von 1.0 auf 0.8 Stammparkplätze pro Wohnung wie folgt beurteilen:

- Das Gebiet ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Die Haltestelle Oberwil Zentrum ist in kurzer Distanz und künftig durch den geplanten Steg noch direkter zu erreichen.
- Das Gebiet liegt zentrumsnah in der Talsohle und ist somit sehr gut zu Fuss und mit dem Velo erreichbar. Der Quartierplan beinhaltet zudem Vorschriften für Veloabstellplätze gemäss aktuellen VSS-Normen.
- Ein Teil der zukünftigen Bewohnerschaft wird aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen, dem Fuss- und dem Veloverkehr nicht auf einen eigenen PKW angewiesen sein. Dies entspricht einem allgemeinen Trend in Städten und Agglomerationen; bestehende Tiefgaragen sind demzufolge häufig nicht vollständig belegt.
- Die kooperative Quartierplanung und die damit mögliche Koordination von Zufahrten und Anordnung der Tiefgaragen bietet gute Voraussetzungen für eine flexible Handhabung und das Sicherstellen von ausreichend Einstellplätzen.
- Die Reduktion der Stammparkplätze führt direkt zu einer Reduktion des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, was sich positiv auf den Verkehr im Quartier und auf das umliegende Verkehrsnetz auswirkt.
- Generell kann die Reduktion damit als nachhaltigere Regelung beurteilt werden:
 - Aus ökologischer Sicht sind bspw. höhere Anteile am öffentlichen Verkehr sowie an Fuss- und Veloverkehr zu erwarten.
 - Aus sozialer Sicht wirken sich bspw. die zu erwartende Reduktion des Autoverkehrs und das bessere Erscheinungsbild durch weniger Zufahrtsrampen positiv auf das Quartier aus.
 - Aus ökonomischer Sicht sind bspw. geringere Investitionskosten zu erwarten.

3.5.2 Fusswege und Steg

Der Quartierplan formuliert hinsichtlich der Fusswegerschliessung folgende Ziele:

- gute Durchwegung durch einen öffentlichen Fussweg
- Mitfinanzierung bei der Erstellung eines Fussgängerstegs über den Birsig durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Quartierplanperimeters

In Nord-Süd-Richtung sieht der Quartierplan einen arealinternen Fussweg mit mindestens 1.00m Breite vor, welcher etappenweise mit den jeweiligen Bauvorhaben realisiert wird. In einer ersten Etappe soll die interne Durchwegung über die bestehenden Parzellen sichergestellt werden (siehe auch 2.2.5). Zudem sieht der Quartierplan im nördlichen Teil einen öffentlichen Fussweg vor. Dieser soll durchgehend mit einer Mindestbreite von 1.50m ausgestaltet werden. In seiner Verlängerung soll ein Fussgängersteg über den Birsig realisiert werden. Dieser Steg soll durch die Gemeinde realisiert und durch die Grundeigentümerschaften mitfinanziert werden.



Abbildung 18: Lage Fusswege und Steg

3.6 Qualitätssicherung

Die richtungweisende Basis für die Entwicklung bildet das Bebauungs- und Aussenraumkonzept (siehe Kapitel 2). Eine Herausforderung bei der Entwicklung besteht insbesondere bei der Abstimmung von bestehenden und neuen Bauten sowie bei der Gestaltung des Aussenraums bzw. darin, bei den zu erwartenden Zwischenzuständen eine gute Qualität sicherzustellen.

Das Quartierplanreglement formuliert dahingehend verschiedene Vorschriften. Unter anderem ist in jeder Bebauungsetappe eine gute Gesamtwirkung innerhalb des QP-Perimeters sicherzustellen (§3 Abs.1); die Gestaltung des Aussenraums ist innerhalb des QP-Perimeters aufeinander abzustimmen (§2 Abs. 2).

Zudem regelt § 10 das Mitspracherecht des Gemeinderats. Der Gemeinderat besitzt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht hinsichtlich der guten Gesamtwirkung, der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassaden- sowie der Freiraumgestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten. Dazu ist der Gemeinde ein Gestaltungskonzept vorzulegen.

4 Rahmenbedingungen und Interessensabwägung

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75, Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 1. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist vor allem darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und dementsprechend kompakte Siedlungen geschaffen werden. Weitere Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

Neben dem nachfolgenderläuterten kantonalen Richtplan bestehen auf kantonaler Ebene folgende beide Gesetzesgrundlagen:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Übergeordnete Planungen

4.3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan aus dem Jahr 2010 beinhaltet keine spezifischen Planfestlegungen zum Quartierplanareal, mit Ausnahme, dass sich dieses innerhalb des Siedlungsgebiets befindet.



Abbildung 19: Ausschnitt Kantonalen Richtplan 2010 (QP-Perimeter rot)

Deutlich werden jedoch bereits in der obigen Darstellung die zentrale Lage und die gute Erschliessung (Tramlinie, Velorouten und Fusswege). Folglich wurde das Gebiet im Rahmen der Richtplananpassungen 2016 auch der Kategorie «Entwicklungsgebiete Wohn-/Zentrumsnutzungen» zugeordnet (siehe Abbildung unten). Die Revision des

kantonalen Richtplans präzisiert die übergeordneten Vorgaben zur Innenentwicklung. Dazu definieren das Raumkonzept und der kantonale Richtplan Dichte- und Wachstumsziele mit Zeithorizont 2035. Im Leimental ist ein durchschnittliches Dichteziel von 85 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektar (E+B/ha) definiert. Für die Gemeinden in den Verdichtungsräumen der inneren Korridore (wozu Oberwil zählt) ist dieser Durchschnittswert mit 95 E+B/ha höher angesetzt. Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden sollen gemäss Richtplan prioritär in den Entwicklungsgebieten erfolgen. Hier gilt eine Mindestdichte von 125 E+B/ha in Gemeinden im inneren Korridor. Bei der Entwicklung müssen die Gemeinden aufzeigen, wie sie diese Mindestdichten realisieren und eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.

Die vorliegende Quartierplanung setzt diese Ziele in quantitativer und qualitativer Sicht um. Einerseits definiert der Quartierplan Qualitätsvorgaben für die Bebauung, den Aussenraum sowie die Erschliessung. Andererseits könnte bei vollständiger Realisierung eine Einwohnerdichte von 170 bis 200 E+B/ha erreicht werden, im Vergleich zur heutigen Dichte im QP-Perimeter mit rund 100 E/ha (gem. Innenentwicklungsstrategie).



Abbildung 20: Ausschnitt Kantonaler Richtplan-Gesamtkarte, Anpassung 2016 (QP-Perimeter orange)

4.3.2 Regionales Raumkonzept Leimental

Im Regionalen Raumkonzept Leimental werden die kantonalen Zielsetzungen und Vorgaben vertieft. Die in der Planung mit den 13 beteiligten Gemeinden abgestimmte Innenentwicklung fokussiert in Oberwil auf den «Verdichtungsschwerpunkt Zentrum, Mischnutzungen» in dem sich auch das Quartierplanareal befindet. Dort sollen städtebauliche und funktionale Akzente gesetzt und soweit möglich bestehende Reserven aktiviert werden. Die vorliegende Quartierplanung setzt somit auch diese Ziele um.



Abbildung 21: Konzept Siedlung und Städtebau (QP-Perimeter rot) (Quelle: Regionales Raumkonzept Leimental)

4.3.3 Kommunaler Richtplan Oberwil

Für die Gemeinde Oberwil beschreibt der kommunale Richtplan die wichtigsten Grundsätze und Ziele der Innenentwicklung und Qualitätssicherung. Insgesamt geht es dabei darum, eine wohnliche, lebendige und wirtschaftlich gesunde Gemeinde zu bleiben. Es wird das Ziel formuliert, das Potenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen gut zu nutzen und verdichtetes Bauen vor allem im Einzugsbereich der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu fördern. Das Quartierplanareal befindet sich im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft in der Kategorie «Siedlungsgebiet in der Talsohle verdichten». Das dazugehörige Massnahmenblatt S6 ist mit hoher Priorität eingestuft und es sind die folgenden Ziele formuliert:

- Primäre Verdichtung der Siedlungsgebiete in Zentrumsnähe mit guter ÖV-Erschliessung
- Haushälterische Nutzung der bestehenden Bauzone
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Als Handlungsbedarf wird unter anderem angeführt, eine qualitativ hochstehende Verdichtung in den Gebieten der Talsohle zuzulassen und den Einsatz von Planungsinstrumente wie Quartierplanungen zur Erreichung einer Verdichtung zu prüfen. Der vorliegende Quartierplan setzt diese Zielsetzungen um.

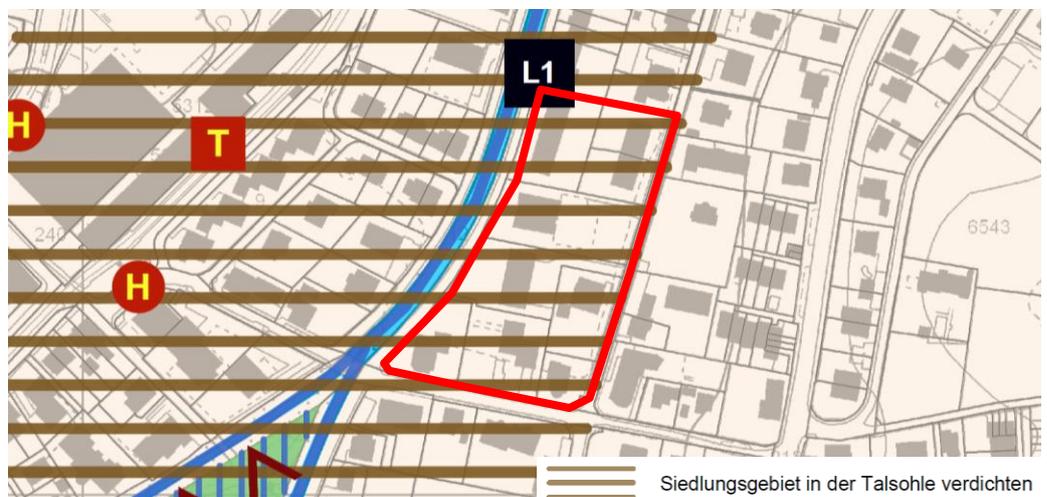


Abbildung 22: Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft (QP-Perimeter rot)

Im kommunalen Richtplan Verkehr finden sich vor allem im Bereich öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr Massnahmen im Umfeld des Quartierplanareals. Das Massnahmenblatt V3 «Zugänge zu Haltestellen sichern» definiert unter den Zielen, dass Fussgänger und Velofahrer möglichst direkt, sicher und ohne Umwege zu den Haltestellen des Nah- und insbesondere des Regionalverkehrs gelangen. Mit dem im Quartierplan festgelegten öffentlichen Fussweg im Norden des Areals und dem geplanten Steg über den Birsig wird dieser Zielsetzung, die Zugänglichkeit von Haltestellen zu verbessern, nachgekommen.

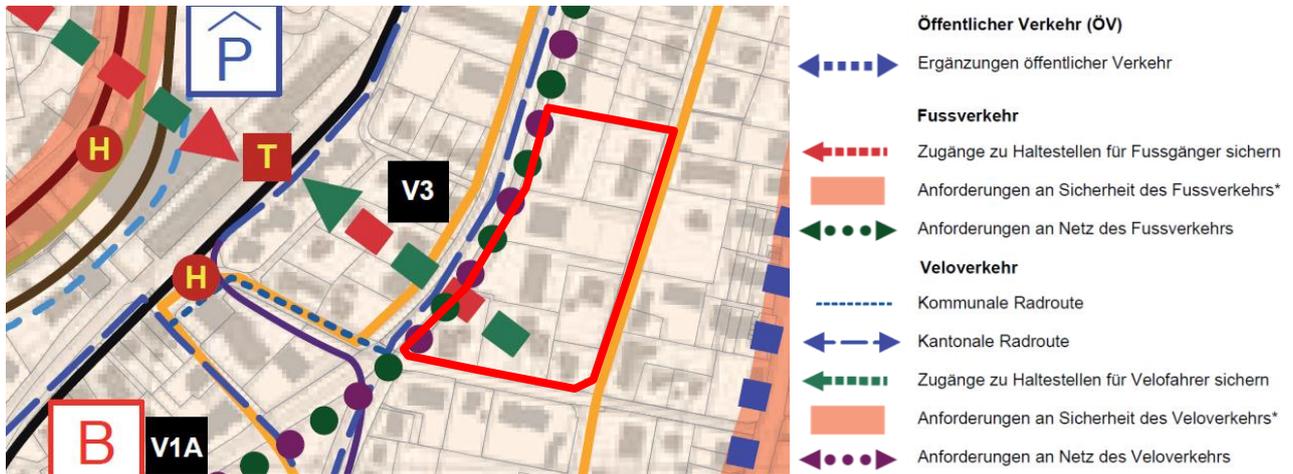


Abbildung 23: Kommunaler Richtplan Verkehr (QP-Perimeter rot)

4.3.4 Innenentwicklungsstrategie Oberwil

Als strategische und konzeptionelle Grundlage wurde 2015 aufbauend auf dem kommunalen Richtplan eine Innenentwicklungsstrategie 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 24: Angestrebte Weiterentwicklung der Gebäude (QP-Perimeter rot)

Das Quartierplanareal liegt im Bereich der «Kleinteiligen Mehrfamilienhausgebiete» wofür die Innenentwicklungsstrategie die folgenden Qualitätsmerkmale und Verdichtungsprinzipien formuliert:

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

Bereits im Modellvorhaben wurden diese Verdichtungsprinzipien überprüft und fanden Eingang in die Planung. Mit der vorliegenden Quartierplanung konnten diese Prinzipien umgesetzt werden.

4.3.5 Zonenplan und Zonenvorschriften Siedlung Oberwil

Das Quartierplanareal befindet sich gemäss aktuell rechtsgültigem Zonenplan Siedlung in der dreigeschossigen Wohnzone.



Abbildung 25: Ausschnitt Zonenplan (QP-Perimeter orange)

Neben dem Wohnungsbau sind in den Wohnzonen auch nichtstörende Kleinbetriebe zulässig, wobei die Bauten in der äusseren Form und Fassadengestaltung nicht vom Wohnbaucharakter abweichen dürfen. Für die dreigeschossigen Wohnbauten definiert das Zonenreglement Siedlung folgende Nutzungsmasse:

- Vollgeschosszahl: 3
- Bebauungsziffer: 25%
- Nutzungsziffer: 60%
- Sockelgeschosshöhe: 1.5m
- Fassadenhöhe: 9.5m
- Gebäudehöhe: 13.0m
- Gebäudelänge: 35m

Zudem ist ein Dachgeschoss mit einseitig durchgehender Dachterrasse für Wohnnutzung möglich, welches nicht zur Ausnützung gerechnet wird (sofern es nicht grösser als 50% des darunterliegenden Geschosses ist). Der vorliegende Quartierplan sieht im Vergleich zum aktuell rechtsgültigen Zonenplan und Zonenreglement Siedlung eine Verdichtung im Sinne der zuvor erläuterten Planungsgrundlagen vor (siehe auch Kapitel 3.3).

4.3.6 Naturgefahren

Die südwestliche Ecke des Quartierplan Areals ist in der Gefahrenkarte Wasser als «Gefährdung gering» eingestuft. Im Quartierplanreglement sind in § 8 «Hochwasserschutz» entsprechende Regelungen für die Terraingestaltung und die Ausgestaltung von Bauten und Anlagen enthalten.



Abbildung 26: Gefahrenkarte Wasser (QP-Perimeter rot)

4.3.7 Lärm

Das Quartierplanareal liegt in der Empfindlichkeitsstufe II. Da sich die Nutzungsart im Vergleich zur aktuellen Zonierung nicht ändert (Wohnnutzung mit nichtstörenden Kleinbetrieben), bleiben auch die Anforderung hinsichtlich Lärmschutzes unverändert.



Abbildung 27: Lärmempfindlichkeitsstufen (QP-Perimeter rot)

4.3.8 Erschliessung

Abbildung 28 zeigt in einem Ausschnitt des Strassennetzplans die aktuelle Strassenerschliessungssituation auf. Das Gebiet wird über die drei Sammelstrassen Langegasse, Hallen- und Talstrasse erschlossen. Der Verkehr aus dem Quartierplanareal kann sich auf diese drei Strassen verteilen. Die nächste Kantonsstrasse ist die Bottmingerstrasse. Laut Emissionskataster 2015 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Bottmingerstrasse 10'200 Fahrzeuge. Da das Quartierplanareal bereits heute überbaut ist und eine entsprechende Verkehrserzeugung aufweist und die Quartierplanung eine Reduktion der Stampoarkplätze pro Wohnung vorsieht, kann von einem unbedeutenden Einfluss des Projektes auf die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse ausgegangen werden. Abbildung 29 zeigt die aktuelle Situation des öffentlichen Verkehrs auf. Das Gebiet ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Erläuterung und eine Beurteilung der Erschliessungssituation finden sich in Kapitel 3.5)



Abbildung 28: Ausschnitt Strassennetzplan (QP-Perimeter grün)

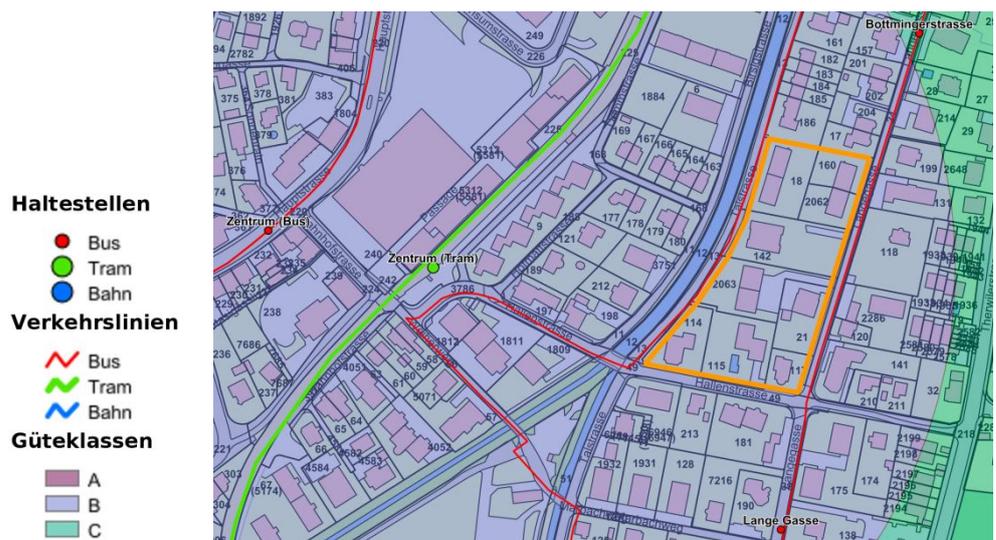


Abbildung 29: Öffentlicher Verkehr (QP-Perimeter orange)

4.4 Heutige Nutzung des Areals

Aktuell befinden sich auf dem Areal acht unterschiedliche Wohngebäude mit insgesamt 73 Wohnungen (siehe auch Kapitel 1.2.3). Die Wohngebäude unterscheiden sich sowohl durch die Baujahre als auch durch die Bautypologie. So finden sich grosse Mehrfamilienhäuser (um 1960/1970), kleine Mehrfamilienhäuser (um 1900/1920) und auch ein Gebäude mit nur einer Wohneinheit und einer Praxis (1960). Die Gebäude sind überwiegend dreigeschossig. Der Gebäudezustand ist dem Alter entsprechend und in der Regel sanierungsbedürftig. Einzelne Bauten wurden kurzfristig saniert, bei anderen wiederum besteht weiterhin Sanierungsbedarf. Die Parkierung erfolgt hauptsächlich oberirdisch und in Einzelgaragen. Es besteht eine Tiefgarage auf Parzelle 142.



Abbildung 30: Ansicht 1 von Süden in die Talstrasse



Abbildung 31: Ansicht 2 von Süden in die Talstrasse



Abbildung 32: Ansicht von Süden in die Langegasse



Abbildung 33: Ansicht von Westen in die Hallenstrasse

4.5 Mehrwerte für die Gemeinde und das Quartier

Wie aus den oben dargelegten Planungsgrundlagen, den Erläuterungen zum Quartierplan und dem Bebauungs- und Aussenraumkonzept hervorgeht, entsteht durch die Quartierplanung nicht nur ein Mehrwert für die künftige Bewohnerschaft und die Eigentümerinnen und Eigentümer sondern auch Mehrwerte für Gemeinde und Quartier. Zusammengefasst können folgende Punkte hervorgehoben werden:

- Die Quartierplanung leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung
- Die parzellenübergreifende Planung ermöglicht eine abgestimmte Entwicklung über die Parzellengrenze hinweg, insbesondere im Hinblick auf die Aussenräume
- Durch die stufenweise Planung (Innenentwicklungsstrategie, Modellvorhaben, Richtprojekt, Bauvorhaben) kann eine hohe städtebauliche Qualität und damit eine gute Gesamtwirkung im Quartier entstehen
- Die Planung sieht einen öffentlichen Weg und einen Steg über den Birsig vor, der die Anbindung des Quartiers verbessert

- Die vorgeschriebene Anzahl Abstellplätze wird mit der Planung herabgesetzt, was zu einer Reduktion der Verkehrserzeugung führt und sich positiv auf den Verkehr im Quartier und auf das übrige Verkehrsnetz auswirkt (siehe Kapitel 3.5.1)
- Die Planung führt dazu, dass zusätzliche Wohnungen unterschiedlichen Typs realisiert werden können, was wiederum Steuersubstrat für die Gemeinde generiert

4.6 Interessen der Bauherrschaft

Die Grundeigentümerschaft im QP-Perimeter ist aus folgenden Gründen an einer optimalen Umsetzung der Quartierplanung interessiert:

- Realisierung qualitativ hochstehender Projekte mit einer sinnvollen Nutzung und entsprechender langfristiger Attraktivität für künftige Bewohner
- Erreichen einer hohen Akzeptanz in der Bevölkerung

4.7 Kostenfolgen für die Gemeinde

Die Quartierplanung und das Projekt werden von der Bauherrschaft finanziert. Das Quartierplanareal ist voll erschlossen. Somit entstehen diesbezüglich keine Folgekosten für die öffentliche Hand bzw. die Allgemeinheit.

Die Realisierung des Stegs über den Birsig erfolgt durch die Gemeinde. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben sich für eine Mitfinanzierung des Steges ausgesprochen, dies erfolgt über die Infrastrukturabgabe. Die detaillierten Kostenfolgen für die Gemeinde sind noch nicht abschätzbar und werden mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausgehandelt.

4.8 Fazit Interessensabwägung

Die vorliegende Quartierplanung ermöglicht eine hochwertige Nachverdichtung die sowohl bauliche Qualitäten als auch Aussenraumqualitäten fördert und aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie der guten Lage für den Fuss- und Veloverkehr in der Lage ist, das zu erwartende PKW-Verkehrsaufkommen zu reduzieren.

Dies wird insbesondere auch durch die koordinierte und gemeinsame Erarbeitung von Richtprojekt und Quartierplan über mehrere Parzellen hinweg ermöglicht. Die Grundeigentümerschaften und die Gemeinde teilen grundsätzlich dieselben Interessen und stehen nicht im Konflikt zueinander. Beiden Parteien ist die koordinierte und etappenweise Umsetzung der Quartierplanung und damit eine hochwertige Nachverdichtung ein Anliegen.

Zudem kann mit der vorliegenden Quartierplanung eine direkte Fusswegverbindung von der Langegasse in Richtung Tramhaltestelle realisiert werden. Der öffentliche Fussweg verläuft auf Privatgrund durch das Areal und wird mit einer Dienstbarkeit gesichert. Der Steg über den Birsig wird durch die Gemeinde realisiert und durch die Grundeigentümerschaften mitfinanziert. Somit entsteht ein wesentlicher Mehrwert für das Quartier auch über den QP-Perimeter hinaus.

Das Vorhaben liegt auch im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und neuer Wohnraum an zentraler Lage ermöglicht wird. Grössere Interessenskonflikte sind keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessensabwägung hinfällig ist.

5 Planungsverfahren

5.1 Kantonale Vorprüfung

offen

5.2 öffentliche Mitwirkung

offen

5.3 Beschlussfassung

offen

5.3.1 Gemeinderatsbeschluss

offen

5.3.2 Gemeindeversammlungsbeschluss

offen

5.3.3 Auflage- und Einspracheverfahren

offen

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**