



Quartierplanung "Langegasse"

BEGLEITBERICHT GEMÄSS § 39 RBG

Stand: öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung



INHALT:

1. Ausgangslage und Absichten	1
2. Organisation und Ablauf der Quartierplanung	5
3. Ergebnisse der Vorabklärungen bei Gemeinde und Kanton	6
4. Bestandteile und Inhalte der Quartierplanung	7
5. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	14
6. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	16
7. Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde	16
8. Realisierung	16
9. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung → wird nach Verfahrensabschluss ergänzt	17
10. Information und Mitwirkung → wird nach Verfahrensabschluss ergänzt	17
11. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren → wird nach Verfahrensabschluss ergänzt	17
12. Genehmigungsantrag → erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes	17

ANHANG

Anhang 1 Schreiben des Gemeinderates vom 18. März 2009

Anhang 2 Protokollauszug der Kantonalen Arealbaukommission vom 14. Mai 2009

Anhang 3 Lärmbeurteilung Therwilerstrasse, Stierli + Ruggli, August 2009

Anhang 4 Auszug aus dem Strassenetzplan Siedlung der Gemeinde Oberwil im Bereich des QP-Areals

Anhang 5 Entwürfe der Gefahrenkarten Hochwasser und Rutschungen im Bereich des QP-Areals

Anhang 6 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (*pendent*)

BEILAGEN

Beilage A Konzept für Quartierplan-Verfahren, Dokumentation zuhanden der kant. Arealbaukommission, Emch+Berger AG, Gesamtplanung Hochbau, Basel, 14. Mai 2009
(Dokumentation beim ARP bzw. Gemeinde bereits vorhanden)

Beilage B Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV (*pendent*)

Bearbeitung:

Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

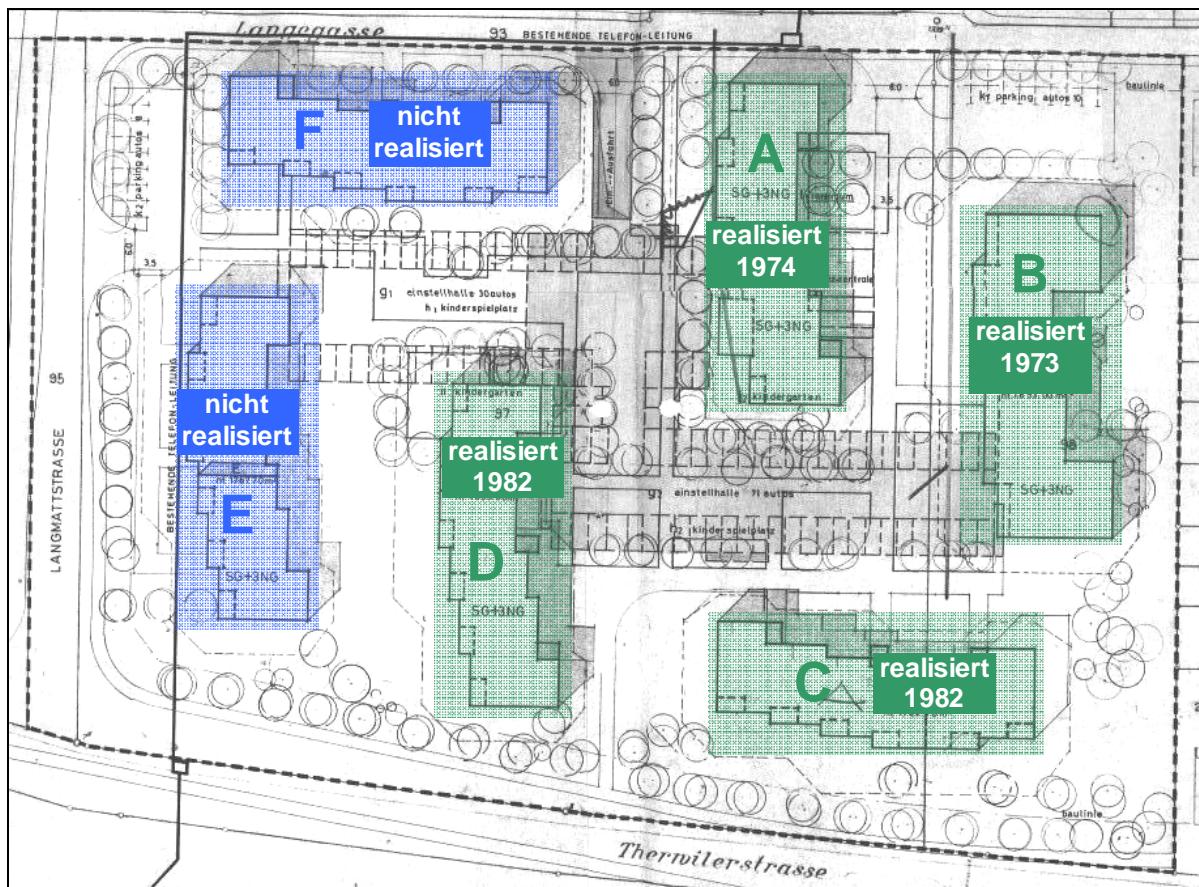
Auftragsnummer:	48-014
Dok.-Status:	Begleitbericht
Verfasser:	RC / BK / TH
Version:	Mitwirkung / Vorprüfung
Datum:	29. Oktober 2009
Kontrolle / Freigabe:	

1. AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN

1.1 Ausgangslage

Das Areal der Quartierplanung "Langegasse" liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes in der Gemeinde Oberwil, zwischen der Therwilerstrasse und der Langegasse. Das Areal umfasst die beiden Parzellen 97 und 98 mit einer Fläche von insgesamt 19'808 m². Die Eigentümerin dieser beiden Parzellen ist die Basellandschaftliche Pensionskasse.

Für das Areal der Quartierplanung gelten bisher die Vorschriften der Gesamtüberbauung "Langegasse" aus dem Jahre 1972. Auf diesem planungsrechtlichen Rahmen wurden 4 von ursprünglich 6 geplanten Wohnbauten realisiert. Zusammen mit den Wohnbauten wurden auch die dazugehörige unterirdische Autoeinstellhalle sowie die Aussenanlagen miterstellt. Die der Gesamtüberbauung "Langegasse" zugrundeliegende Konzeption der Wohnüberbauung, mit der Anordnung der Bauten umgeben von grosszügigen bzw. durchgehenden Grünflächen sowie den gemeinschaftlichen Anlagen für die Parkierung und Aussenraumnutzung, entspricht einer typischen Wohnüberbauung aus den 70er Jahren.



Gesamtüberbauung "Langegasse" (Vertragsplan), nicht massstäblich

Auf dieser nutzungsplanerischen Grundlage können grundsätzlich heute noch die beiden ausstehenden Bauten realisiert werden. Die Vorschriften der Gesamtüberbauung legen neben der Geschossigkeit und der maximalen Nutzfläche auch die genaue Lage sowie Grundrissform der einzelnen Bauten in den jeweiligen Baubereichen fest.



bestehende Wohnbauten Bau A



bestehende Wohnbauten Bau B



bestehende Wohnbauten Bau C



bestehende Aussenanlagen mit Bau C und D



bestehende Aussenanlage mit Bau A



bestehende Lärmschutzmassnahmen (Therwilerstrasse)

1.2 Analysen, Vorabklärungen und Absichten

Bei den in den siebziger und achtziger Jahren erbauten Gebäude (A bis D) zeichnet sich in den kommenden Jahren ein umfassender Sanierungsbedarf ab. Aus diesem Grunde liess die Eigentümerin Zustandsanalysen von diesen Gebäuden durchführen. Zudem besteht die Absicht, die beiden bisher nicht realisierten Bauten (E und F) im südlichen Teil des Areals in näherer Zukunft zu erstellen.

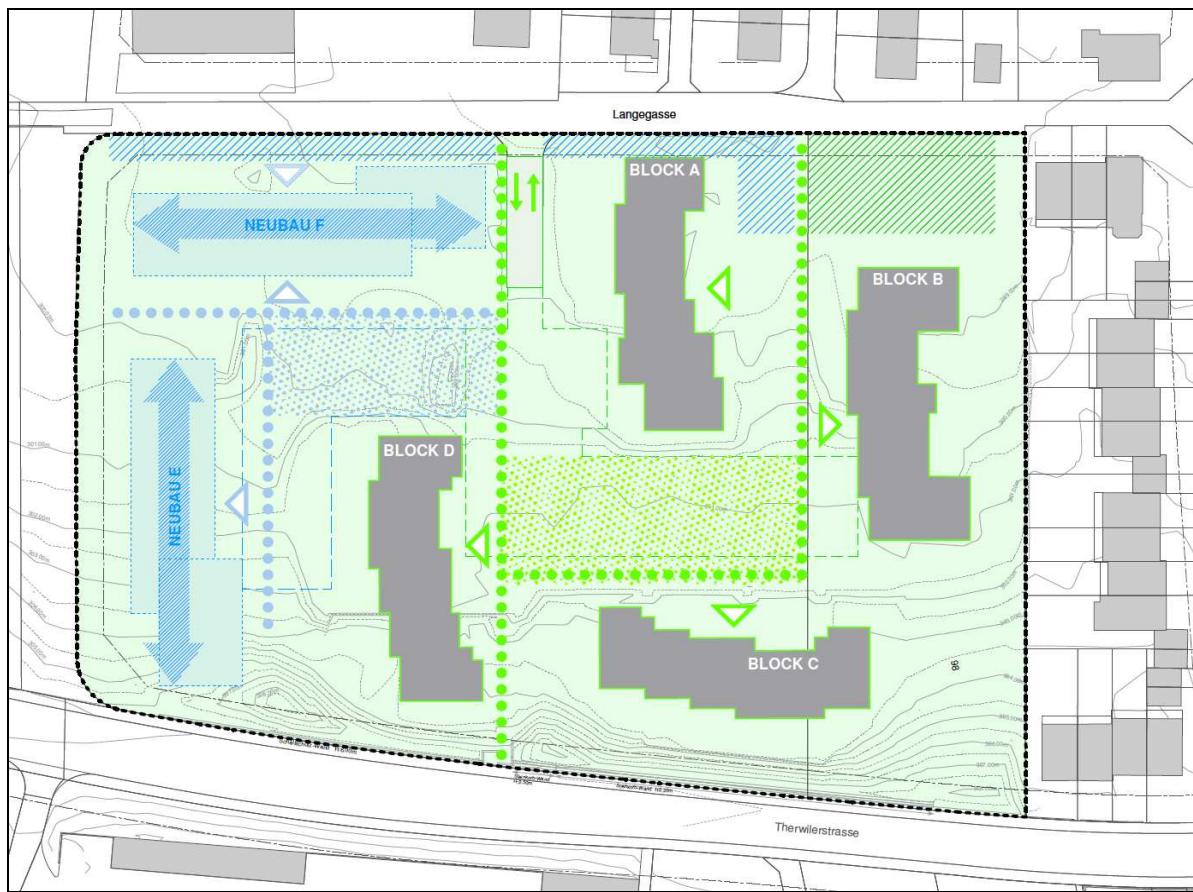
Bei den durchgeföhrten Zustandsanalysen wurde neben einer reinen Sanierung der bestehenden Bauten im Zuge einer umfassenden Betrachtungsweise auch die Möglichkeiten von Umbauvarianten, Gebäudeerweiterungen, Gebäudeaufstockungen sowie Ersatzneubauten abgeklärt und untersucht. Diese Untersuchung bestätigt, dass der Erhalt und die damit verbundene Sanierung der bestehenden Bausubstanz die sinnvollste Lösung darstellt.

Die in der Gesamtüberbauung vorgesehenen und nicht realisierten Gebäude in den Baubereichen E und F entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Standards. So findet, neben den veralteten Grundrissen, die Erschliessung der Wohnungen ohne Aufzug und über Halbgeschosse statt (fehlende Behindertengerechtigkeit). Die in den Vorschriften definierten Baubereiche schränken zudem eine anderweitige Bebauungsmöglichkeit stark ein und behindern eine zeitgemäße Bauweise. Die eng definierten Baubereiche mit mehrfacher Gebädestaffelung sind zudem auch aus energetischer Sicht nicht mehr sinnvoll und lassen keine optimierten Alternativen zu. Dies hat zur Folge, dass auch ein wirtschaftliches Bauen in Frage gestellt wird. Die Analyse der Vorschriften der Gesamtüberbauung hat zudem ergeben, dass das definierte Gesamtnutzungsmass unter der Nutzungsdichte der umliegenden Wohnzonen W2b bzw. W3 liegt.

Dies führt zum Schluss, dass mittels einer Durchführung eines Quartierplan-Verfahrens die Rahmenbedingungen für die noch unüberbauten Baubereiche E und F neu definiert werden müssen. Zudem eröffnet sich dadurch auch die Möglichkeit, die städtebauliche Konzeption am südlichen Rande des Siedlungsgebiets zwischen der Lange Gasse und der Therwilerstrasse neu zu überdenken und zu definieren.

Mittels Bebauungsstudien wurde die Ergänzung der bestehenden Überbauung in verschiedenen Varianten eingehend geprüft. Aus städtebaulicher Sicht hat sich herausgestellt, dass es für die Ergänzung der bestehenden Überbauung am Besten ist, wenn 2 Neubauten erstellt werden, welche in der Lage und in der Anordnung das Grundmuster der bestehenden Gesamtüberbauung aufnehmen und fortsetzen.

Die Eigentümerin plant auf der Grundlage eines Wettbewerbs die beiden Ergänzungsbauten zu realisieren. Der Wettbewerb wird im Anschluss an das Quartierplan-Verfahren durchgeführt. Für den Wettbewerb, mit dem Ziel unterschiedliche Projektideen für die Ergänzungsbauten zu erhalten, ist es daher wichtig, dass die Quartierplan-Vorschriften den gewünschten Spielraum und eine entsprechende Flexibilität gewährleisten.



ausgewähltes Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Fazit aus den Analysen und Vorabklärungen

- Damit die Ergänzung mit 2 Wohnbauten sowie auch die Sanierung der bestehenden Gebäude-Substanz sichergestellt werden kann, bedarf es einer Anpassung bzw. Neudefinition des planungsrechtlichen Rahmens. Die Vorschriften der bestehenden Gesamtüberbauung lassen diese baulichen Absichten nicht zu und müssen daher durch eine neue Quartierplanung abgelöst werden.
- Die bestehenden Bauten A bis D der Überbauung, zusammen mit dem grosszügigen Außenraum, sollen erhalten und die Gebäude umfassend saniert werden.
- Die Überbauung soll vervollständigt werden. Die beiden bisher nicht realisierten Bauten E und F sollen in zeitgemässer Bauart (energetisch, technisch und architektonisch) erstellt werden und den heutigen Anforderungen an Wohnungsgrundrisse entsprechen.
- Die bauliche Gesamtnutzung für die beiden noch zu realisierenden Bauten soll quartierverträglich erhöht werden. Dies im Sinne einer Siedlungsverdichtung bei einem noch nicht überbauten Teil einer Bauzone.
- Auf dem Ergebnis eines Wettbewerbes sollen die beiden ausstehenden Bauten realisiert werden. Auf der Grundlage der Quartierplanung soll im Anschluss an das Quartierplan-Verfahren der Wettbewerb durchgeführt werden.

2. ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG

2.1 Eigentümer

Landeigentümer: <i>(Parzelle 97 / 98)</i>	Basellandschaftliche Pensionskasse Arisdörferstrasse 2 4410 Liestal
Vertreten durch:	Adimmo AG Immobilien Portfolio Management Engelgasse 12 4002 Basel

2.1 Fachplaner

Im Rahmen des Quartierplan-Verfahrens QP "Langegasse" sind folgende Fachplaner beteiligt:

Architekt / Städtebauliche Planung	Emch + Berger AG Gesamtplanung Hochbau Holbeinstrasse 50 4002 Basel
Quartierplan-Bearbeitung / Lärmbeurteilung:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen

2.3 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Bearbeitungsschritte und Entscheidstationen festgehalten.

Bisherige Planungsschritte

Zustandsanalysen und Studien mit Grobkostenermittlungen	Sep. 2007 – April 2008
Entwicklung Konzept, Vorabklärungen bei der Gemeinde Oberwil etc.	Nov. 2008 bis Februar 2009
Präsentation des Konzeptes in Baukommission Gemeinde Oberwil	26. Februar 2009
Präsentation des Konzeptes in der kant. Fachkommission für Arealüberbauungen	14. Mai 2009
Entwicklung Entwurf von Quartierplan-Vorschriften	Juni - September 2009
Beratung des Entwurfs der Quartierplan-Vorschriften durch die Baukommission	15. Oktober 2009
Freigabe des Entwurfes der Quartierplan-Vorschriften durch den Gemeinderat für kantonale Vorprüfung und öffentliches Mitwirkungsverfahren	26. Oktober 2009

Ausstehende Planungsschritte

Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	
Vorliegen der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	
Bereinigung aufgrund Vorprüfung und Mitwirkung	
Beschlussfassung (Gemeinderat / Einwohnergemeindeversammlung)	
Auflageverfahren und allfällige Behandlung von Einsprachen	
Genehmigung durch den Regierungsrat	

3. ERGEBNISSE DER VORABKLÄRUNGEN BEI GEMEINDE UND KANTON

3.1 Gemeinde Oberwil

Bereits frühzeitig wurde die Gemeinde kontaktiert um die Absichten der Eigentümerin zu erläutern und das Vorgehen für eine neue Quartierplanung zu koordinieren sowie auch die Rahmenbedingungen seitens der Gemeinde in die Quartierplanung einfließen zu lassen. Insbesondere die Anordnung, die Geschossigkeit sowie das Gesamtnutzungsmass für die Neubauten sowie die Absichten eines nachgeschalteten Wettbewerbs wurden mit der Gemeinde eingehend besprochen.

Die Gemeinde begrüßt die Absichten der Eigentümerin und unterstützt das entsprechende Quartierplan-Verfahren mit der Sanierung der bestehenden Bauten und die Ergänzung der Überbauung mit 2 Neubauten, welche auf der Grundlage eines Wettbewerbes im Anschluss an das Quartierplan-Verfahren realisiert werden sollen (siehe Anhang 1, Schreiben des Gemeinderates vom 18. März 2009).

3.2 Kanton

Nach den Vorabklärungen mit der Gemeinde Oberwil und ihre zugesicherte Unterstützung für das Quartierplan-Verfahren mit nachgeschaltetem Wettbewerb wurden die Absichten der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauung zur Beurteilung vorgelegt. Die kantonale Fachkommission hat an ihrer Sitzung vom 14. Mai 2009 das Konzept der Quartierplanung "Langegasse" in Oberwil behandelt. Das Beschlussprotokoll mit den Erwägungen ist im Anhang 2 enthalten. Die Stellungnahme zu den Erwägungen ist nachfolgend aufgeführt.

- *Prüfung ob mit Verschieben der Bereiche ein zusätzl. Geschoss mit weniger Gebäudetiefe möglich ist.*
 - Flexible Lösungsmöglichkeiten ergeben sich durch entsprechende Definition der Baubereiche im Quartierplan
 - Beschränkungen durch max. Nutzungsmass sowie max. Geschossigkeit
- *Formulierung Wettbewerb, das Lösung mit max. Nutzung und qualitätsvollen Wohnungen möglich sind.*
 - Berücksichtigung als Qualitätsanforderung in der Aufgabenstellung des Wettbewerbes
- *Wettbewerb für das gesamte Areal der Quartierplanung.*
 - nicht zweckmässig
 - Freiräume zwischen den bestehenden Bauten zu eng für zusätzliche Mehrfamilienhäuser, nur unwirtschaftliche Kleinbauten möglich, mit gleichzeitigem Verlust von Grünflächen
 - Entscheid von der Eigentümerin, dass die bestehenden Bauten erhalten bleiben und saniert werden. Fehlender Freiraum, da Verzicht auf Abbruch für neue Bauten
 - Anbauten an bestehenden Gebäude unzweckmässig, bedingt Anpassung an die bestehende Konzeption, welche rückständig und unzeitgemäß ist
- *Sicherstellung Wettbewerb in Quartierplan-Vorschriften sowie Sicherstellung des Einbezugs der Gemeinde im Wettbewerb.*

- Wettbewerb wird in Quartierplan-Vorschriften aufgenommen
 - Mitspracherecht der Gemeinde für Wettbewerbsprogramm
 - Gewährung des Einsatzes der Gemeinde im Beurteilungsgremium mit einem Stimmrecht
- *Die Aussenraumgestaltung ist über gesamte Überbauung zu betrachten.*
- Bestandteil Umgebungsplan
- *Schallschutz ist notwendig, Prüfung in welcher Form dieser anzulegen ist.*
- Lösung bzw. Massnahmen nicht als Bestandteil der Quartierplanung sondern sollen im Wettbewerb aufgezeigt werden.
 - Bereich mit Überschreitung der massgebenden Grenzwerte wird im Quartierplan dargestellt.

4. BESTANDTEILE UND INHALTE DER QUARTIERPLANUNG

4.1 Bestandteile

verbindliche, öffentlich-rechtliche Planungsdokumente:

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

privat-rechtlicher Vertrag:

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 12 des Quartierplan-Reglementes (*pendent*)

orientierende Dokumente:

- vorliegender Begleitbericht gemäss § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV (*pendent, nach Abschluss Mitwirkungsverfahren*)
- Konzept für Quartierplan-Verfahren, Dokumentation zuhanden der kant. Arealbaukommission, Emch+Berger AG, Gesamtplanung Hochbau, Basel, 14. Mai 2009

(Dokumentation beim ARP bzw. Gemeinde bereits vorhanden)

4.2 Inhalte der Quartierplanung (mit Erläuterung der Schwerpunkte)

4.2.1 Zweck und Zielsetzungen

Die Quartierplanung "Lange Gasse" bezweckt die Erhaltung und Aufwertung sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung mit den dazugehörenden Aussenraumsflächen und den vorhandenen Erschliessungsanlagen.

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung der Rahmenbedingungen für eine Sanierung der bestehenden Bauten A bis D
- Städtebauliche Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der bestehenden Wohnüberbauung (Ergänzung mit 2 Neubauten)

- Sicherstellung eines Wettbewerbverfahrens als Grundlage für die Projektierung und Realisierung der Ergänzungsbauten E und F
- Erhaltung und Aufwertung bzw. Ergänzung der vorhandenen Außenraumflächen
- Ablösen der Vorschriften der Gesamtüberbauung "Lange Gasse" (RRB Nr. 1786 v. 13. Juni 1972)

4.2.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Baubereiche mit Definition der Lage, der maximalen Höhe und der Geschossigkeit der Bauten
- Ergänzungsbauten in Baubereiche E und F (freistehende, voneinander getrennten Baukörper)
- Erstellung einer Liftanlage ausserhalb des Baubereichs B für eine zusätzliche Geschosserschliessung
- Flachdachbauten in Baubereiche E und F
- extensive Begrünung der Dächer bei Neubauten in Baubereiche E und F sowie bei Dachsanierungen in Baubereiche A bis D, davon ausgenommen sind Dachterrassen auf gleicher Ebene, wie die Wohnungen
- Eingabe eines Farb- und Materialisierungskonzept zur Beurteilung durch den Gemeinderat mit der Baugesuchseingabe bei Neubauten bzw. vor der Realisierung bei Sanierungen von Fassaden bei bestehenden Bauten

Die Definition der Bauten im Baubereich für die Ergänzungsbauten E und F wurde gezielt in der Lage und Anordnung konzeptionell festgelegt, um für den nachgeschalteten Wettbewerb ausreichend Spielraum und Flexibilität zu erhalten. Die Baubereiche für die Ergänzungsbauten sind dabei bezüglich der lagemässigen Anordnung, der maximalen Höhe sowie der maximalen Geschossigkeit bzw. dem maximalen Nutzungsmass klar begrenzt. Im Weiteren wurde auch definiert, dass die Ergänzungsbauten als 2 freistehende, voneinander getrennte Bauten vorzusehen sind, um städtebaulich die Gesamtkonzeption der bisherigen Gesamtüberbauung fortzuführen.

Die Baute im Baubereich B verfügt als einzige der 4 bestehenden Bauten über einen ebenerdigen Zugang und in den Geschossen über einen durchgängigen Laubengang zur Erschliessung aller Wohnungen. Bei der vorgängigen Gebäudeanalyse hat sich ergeben, dass die Geschosserschliessung relativ einfach durch eine Liftanlage ergänzt werden kann und somit eine wesentliche Komfortsteigerung entstehen würde. Die genaue Lage dieser Liftanlage ist noch nicht festgelegt, die Standortfestlegung findet zum Zeitpunkt der Projektierung der detaillierten Sanierungsmassnahmen statt. In den Quartierplan-Vorschriften wird daher nicht bereits die Lage definiert sondern ausschliesslich die Erstellung ausserhalb des Baubereiches sichergestellt bzw. im Reglement umschrieben. Bei den anderen bestehenden Bauten (A, C und D), mit einer im Gebäudeinnern liegenden Geschosserschliessung mit je 3 Treppenhäusern und Wohnungszugängen jeweils auf den Zwischenpodesten, fehlen entsprechende Vorteile, so dass auf ein Liftanbau verzichtet wird.

4.2.3 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

- Die Baubereiche A bis F sind der Wohnnutzung im Sinne der Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG vorbehalten.

- Neben der Wohnnutzung sind in den Baubereichen A bis F auch nicht störende Dienstleistungsnutzung wie Büros, Ateliers, Arztpraxen, Kindergärten / Kindertagesstätten und ähnliches mit geringem Zubringerverkehr zulässig.

Mass der Nutzung

Das bauliche Nutzungsmass wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der BGF für die einzelnen Baubereiche auf. Die Verteilung der BGF pro Baubereich ist im Reglement enthalten.

Baubereiche gem. Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500)	max. BGF
Baubereich A	1'760 m ²
Baubereich B	2'060 m ²
Baubereich C	1'750 m ²
Baubereich D	1'750 m ²
Baubereich E + F	7'700 m ²
Total Quartierplan	15'020 m²

Um für den Wettbewerb flexible Lösungsansätze zu ermöglichen, wurde das Nutzungsmass für die Baubereiche E und F zusammengefasst.

Bei der Ermittlung des Nutzungsmasses bzw. der BGF werden folgende Bauten und Bauteile im Speziellen nicht angerechnet:

- unbeheizte, isolierverglaste Zwischenklimaräume (Wintergärten) in den Baubereichen A bis D mit bis zu max. 15.0 m² je Wohnung;
- Mehrstärken von Aussenwänden über 35 cm bei Neubauten;
- zusätzliche Wärmeschutzmassnahmen bei der Gebäudehülle der Bauten in den Baubereichen A bis D;
- Liftanbau im Baubereich B gemäss § 3 Abs. 4

Wintergärten bei den Ergänzungsbauten E und F werden, gemäss Vorgabe der Gemeinde, bewusst zur baulichen Nutzung gezählt. Diese Vorgabe basiert auf der Erfahrung der Bauverwaltung. Die Möglichkeit den Wohnraum mit einer geschickten Anordnung der Wintergärten zu vergrössern, soll ausdrücklich verhindert werden.

Sanierungsmassnahmen der Gebäudehüllen der Bauten in den Baubereiche A bis D sind aus energetischer Sicht unbedingt anzustreben und sollen einfach ermöglicht werden. Mit einer Fassadensanierung kann auch das Erscheinungsbild der Bauten aufgewertet werden. Daher werden Sanierungsmassnahmen bei den Gebäudehüllen der Bauten in Baubereiche A bis D nicht zum Mass der baulichen Nutzung gezählt und somit entfällt auch eine entsprechend aufwändige Nutzungsberechnung im Rahmen der Baubewilligung.

Das Areal der Quartierplanung mit den beiden Parzellen 97 und 98 beträgt insgesamt eine Fläche von 19'808 m². Im Quartierplan-Reglement ist ein Gesamtnutzungsmass von 15'020 m² (BGF) festgelegt worden. Die Ausnützungsziffer für die Quartierplanung "Langegasse" liegt bei knapp 76 %. Darin enthalten sind jedoch die Flächen für allfällige Wintergärten in den Baubereichen E und F. Unter Berücksichtigung dieser Einschränkung reduziert sich im Vergleich zu den restlichen Zonen in

der Gemeinde die Ausnützungsziffer, bei allfälliger Realisierung von Wintergärten, in Abhängigkeit der Anzahl Wohnungen, um etwa 5 % auf eine gesamthafte Ausnützungsziffer von 71 %. Nachstehende Tabelle vergleicht die Nutzung (Ausnützungsziffer) der Quartierplanung zu den umliegenden Wohnzonen W2b und W3.

	Parzellen	Parzellenfläche	Nutzflächen (BGF)	Nutzungsmass (Ausnützungsziffer)
Zone W2b gemäss Zonenvorschriften Oberwil	-	-	-	60 % ⁽¹⁾
Zone W3 gemäss Zonenvorschriften Oberwil	-	-	-	73 % ⁽²⁾
Gesamtüberbauung "Langegasse"	95, 97, 98+ Landabtretung an Kanton ⁽³⁾	21'565 m ² ⁽³⁾	10'782.5 m ²	50 % ⁽³⁾
Quartierplanung "Langegasse"	97 und 98	19'808 m ²	15'020 m ²	76 %
Effektiver Vergleich der Fläche Gesamtüberbauung zu Quartierplan „Langegasse“	97 und 98	19'808 m ²	10'782.5 m ²	55 %

Es ist zu beachten, dass bei der Gesamtüberbauung die Parzelle 95 sowie die Landabtretung an den Kanton für Teile der Therwilerstrasse in die Flächenberechnung miteinbezogen werden konnte. Die Parzelle 95 sowie der Landanteil für den Kanton wurden mit der Einführung der Gesamtüberbauung unentgeltlich an die Gemeinde Oberwil, bzw. an den Kanton überschrieben und die Nutzung verblieb demgegenüber auf der Gesamtüberbauung. Die umgerechnete Ausnützungsziffer der Gesamtüberbauung im Bezug auf die effektive Fläche (19'808 m²) liegt somit bei 55 %. Die Parzelle 95 ist im Eigentum der Gemeinde Oberwil und liegt im Geltungsbereich der Zonenvorschriften Landschaft. Die Parzelle 95 ist daher nicht mehr Bestandteil des neuen Quartierplan-Perimeters und wird somit auch nicht mehr in die Flächenberechnung miteinbezogen. Im direkten Vergleich ergibt sich gegenüber der Quartierplanung eine absolute Nutzungserhöhung um ca. 21 % (Ausnützungsziffer 76 %) bzw. von 16 % (Ausnützungsziffer 71 %).

Die bestehende Überbauung ist aufgrund der Geschossigkeit der bestehenden Bauten A bis D mit der entlang der Langengasse definierten 3-geschossigen Wohnzone W3 zu vergleichen. In der Wohnzone W3 liegt die umgerechnete Ausnützungsziffer bei 73 %. Das Nutzungsmass der W3 ist deutlich höher als das Nutzungsmass der bisherigen Gesamtüberbauung. Im Vergleich liegt neu das Nutzungsmass der Quartierplanung mit 76 %, bzw. 71 % im Bereich der Wohnzone W3 mit 73 %.

Diese Nutzungserhöhung kann aus folgenden Gründen als siedlungsverträglich beurteilt werden:

- Die bestehenden Bauten A bis D der Gesamtüberbauung, welche im nördlichen und westlichen Bereich des QP-Areals an die bestehende Bebauung in der Wohnzone W2b angrenzen, werden belassen. Mit einer Sanierung dieser Bauten wird neben der technischen Verbesserung vor allem das Erscheinungsbild der Bauten und folglich des gesamten Areals aufgewertet.
- Mit den beiden Ergänzungsbauten E und F, welche im südlichen Bereich der Parzelle zu liegen kommen, wird das vorhandene städtebauliche Konzept weitergeführt. Die Baukörper E und F harmonieren mit den bereits existenten Bauten und ergänzen die Überbauung. Prinzipiell wird

¹ Herleitung Ausnützungsziffer für Zone W2b von 50 %: 45 % Nutzungsziffer / 2 Vollgeschosse) * (2 Vollgeschosse + $\frac{2}{3}$ Dachgeschoss)

² Herleitung Ausnützungsziffer für Zone W3 von 73 %: 60 % Nutzungsziffer / 3 Vollgeschosse) * (3 Vollgeschosse + $\frac{2}{3}$ Dachgeschoss)

³ Parzellen und Fläche bzw. Nutzungsmass gemäss der öffentlichen Urkunde bzw. Vertrag zur Gesamtüberbauung "Langegasse"

die bereits in der Gesamtüberbauung definierte Lage und Ausrichtung der Bauten E und F beibehalten.

- Gegen Süden und gegen Westen grenzen die neuen Bauten E und F an die Landwirtschaftszone an, die Berührungs punkte zu der eigentlichen Wohnzone W2b im Westen finden ausschliesslich im Bereich der bestehenden Bauten A bis D statt.
- Die Mehrnutzung gegenüber der Gesamtüberbauung wird vollständig in den Bauten E und F untergebracht. Auf einfache und effiziente Weise kann verdichtet gebaut werden. Mit dem Verzicht auf die in der Gesamtüberbauung vorgesehenen durchgängigen Sockelgeschosse kann das erste Wohngeschoss ebenerdig platziert und die gewonnene Sockelhöhe um ein halbes Geschoss auf 4 Geschosse erweitert werden. Dabei wird die grosszügige, parkähnliche Grünanlage zwischen den Bauten erhalten und sinngemäss erweitert.
- Gegen Osten entlang der Therwilerstrasse passt sich die Stirnfassade der Baute E den bestehenden Baukuben der Bauten C und D an, vergleichbar der ursprünglichen Gesamtüberbauung.
- Bedingt durch den erheblichen Höhenunterschied zwischen der Therwilerstrasse und der Langengasse von rund 7.0 m bietet sich die Möglichkeit, bei gleichbleibender Gebäudeoberkante, den Bau E, örtlich mit 5 Geschossen, zu gestalten.
- Das Nutzungsmass der Quartierplanung ist vergleichbar mit der Wohnzone W3 (entlang Langegasse in Richtung Norden).
- Die Quartierplanung verschafft die Gelegenheit einer sinnvollen Siedlungsverdichtung und wirtschaftliche Bodennutzung.
- Mit einer massvollen Verdichtung am Rand des Siedlungsgebietes zwischen der Therwilerstrasse und der Langegasse kann der Siedlungsrand bzw. der Siedlungsbeginn von Oberwil landschaftsverträglich akzentuiert werden.

4.2.4 Aussenraum

- konzeptionelle Festlegungen zu Nutzung, Umfang und Gliederung des Aussenraum im Quartierplan (Situation 1:500)
- Konkretisierung erfolgt im Umgebungsplan auf der Stufe des Baugesuches
- Bepflanzung mit standort-einheimischen Arten
- Aufschüttung / Abgrabungen max. 1.5 m
- Bereich für Quartier-Erholungseinrichtungen (Kinderspielplätze, Spiel- und Verweilflächen, Sitzgelegenheiten etc.)

4.2.5 Erschliessung / Parkierung

- verkehrsmässige Anbindung des motorisierten Verkehrs erfolgt über die Langegasse
- konzeptionelle Festlegungen zur Erschliessung und Parkierung im Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500)
- Konkretisierung erfolgt im Umgebungsplan auf der Stufe des Baugesuches
- Definition der Berechnung des Bedarfes an Abstellplätze (Stammlätze: 1 PP/Whg, Besucherplätze: 0.2 PP/Whg)

In Absprache mit der Gemeinde Oberwil wurde die Berechnung des erforderlichen Bedarfes für Auto-Abstellplätze für die Quartierplanung "Langegasse" in Abweichung zum Anhang 11/1 RBV festge-

legt. Die Abweichung gegenüber dem Anhang 11/1 betrifft ausschliesslich die Berechnung der Besucherparkplätze. Zur Vollständigkeit der Berechnungsweise für Auto-Abstellplätze wurde neben der abweichenden Berechnung der Besucherparkplätze auch die Berechnung der Stammparkplätze ins Reglement der Quartierplanung aufgenommen. Somit ist für die Quartierplanung "Langegasse" die Berechnung des erforderlichen Grundbedarfes an Autoabstellplätzen gemäss Anhang 11/1 RBV vollständig abgelöst und in den Quartierplan-Vorschriften definiert.

Eine Reduktion des Grundbedarfes an Besucher-Parkplätze wurde aus folgenden Gründen vorgenommen:

- Gleichzeitigkeitsfaktor: Die Wahrscheinlichkeit, dass für alle Wohnungen dieser umfassenden Überbauung, im dazu noch gleichen Zeitfenster, Besucher mit dem Auto anreisen, ist eher die Ausnahme und allenfalls der Einzelfall.
- Die bestehende Überbauung weist rund einen Drittels des Gesamtwohnungsbestandes an Kleinwohnungen auf (1-Zimmerwohnungen). Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Kleinwohnungen eher von Einzelpersonen bewohnt werden. Der Besucherverkehr wird für diese Mieter eher niedriger sein, als bei den grösseren Mehrzimmerwohnungen.
- In den aktuell gültigen Vorschriften der Gesamtüberbauung sind keine Besucherparkplätze vorgesehen, bzw. vorgeschrieben. Seit 1972 funktioniert die Überbauung für die 91 Wohnungen mit lediglich 4 Besucherparkplätzen. Mit dem für die Quartierplanung definierten Faktor von 0.2 werden für das Gesamtareal bei rund 160 Wohneinheiten neu voraussichtlich 32 Besucherparkplätze eingerichtet, bzw. die Überbauung mit 28 Plätzen gegenüber heute erweitert.
- Mit dem angepassten Faktor von 0.2 erreicht die Anzahl Besucherparkplätze zwei Drittel der Berechnung nach Anhang 11/1 RBV.
- Mit einer Reduktion von Besucherparkplätzen erhöht sich der Anteil an Grünflächen im Außenraum.
- Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, bzw. der Ortsbus, befindet sich in unmittelbarer Nähe.

4.2.6 Energieeffizienz und Energieträger

- Die Neubauten haben die Anforderungen des MINERGIE®-Standards zu erfüllen.
- Bei einer quartierplan-internen Erzeugung von Wärmeenergie dürfen keine fossilen Energieträger verwendet werden.

4.2.7 Lärmschutz

- Zuweisung in die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II
- bauliche oder gestalterischere Massnahmen im Bereich der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die der Nutzung entsprechende Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV festzulegen. Mit einer Wohnnutzung erfolgte die Zuweisung in die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Das Quartierplan-Areal gilt als erschlossen und baureif. Somit kommen die Immissionsgrenzwerte der ES II zur Anwendung (60 dB tags, 50 dB nachts).

Zum heutigen Zeitpunkt sind bereits Lärmschutzmassnahmen entlang der Therwilerstrasse im Bereich des Areals der Quartierplanung vorhanden. Diese umfassen eine Lärmschutzwand sowie eine Steinkorbmauer und dient der bestehenden Überbauung. Der südlichste Bereich entlang der Therwilerstrasse weist auf einer Länge von ca. 15 m noch keine Lärmschutzmassnahmen auf.



Lärmschutzwand und Steinkorb-Mauer beim Fussweg



südlicher Abschluss der Lärmschutzwand

Für die Beurteilung der Lärmsituation entlang der Therwilerstrasse wurde für den Baubereich E eine Lärmbeurteilung durchgeführt (siehe Anhang 3). Diese hat ergeben, dass im Baubereich E teilweise Überschreitungen der massgebenden Grenzwerte vorhanden sind. Die davon betroffenen Bereiche sind im Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) ausgewiesen. Im Quartierplan-Reglement wurde definiert, dass mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II sichergestellt werden muss. Diese Massnahmen sind im Rahmen des Wettbewerbes konkret auszuzeigen.

4.2.8 Umgebungsplan

- Gestaltung, Nutzung, und Bepflanzung des Außenraumes sind in einem Umgebungsplan auszuweisen
- Bestandteil des Baugesuches, Genehmigung durch Gemeinderat

4.2.9 Wettbewerb

- Projektierung bzw. Realisierung der Bauten im Baubereich E und F ausschliesslich auf Grundlage eines Wettbewerbes
- Prüfung Wettbewerbprogramm durch die Gemeinde
- Gemeinde mit Einsatz im Beurteilungsgremium

Im Anschluss an die Quartierplanung soll für die Realisierung ein optimales Bauprojekt aus dem Siegerprojekt des Wettbewerbes hervorgehen. Aus den Quartierplan-Vorschriften ergeben sich die wesentlichsten Rahmenbedingungen für den Wettbewerb (max. Nutzungsmass, Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Lärmschutz, ungefähre Lage und Anordnung der Bauten, MINERGIE etc.). Für den nachgeschalteten Wettbewerb ist das gewünschte Mitspracherecht der Gemeinde für die Prüfung des Wettbewerbprogramms sowie der Einsatz im Beurteilungsgremium sichergestellt.

5. BERÜKSICHTUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN

5.1 Planungsgrundsätze gemäss RPG

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss RPG wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.

Mit der Quartierplanung erfolgt keine Erweiterung des Baugebietes. Die Quartierplanung löst die bisherige Gesamtüberbauung "Lange Gasse" ab, welche bisher nicht vollständig realisiert wurde.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bleiben.

Bei der Quartierplanung handelt es sich um bestehendes Baugebiet. Die bestehende Lärmsituation durch die Verkehrsbelastung der Therwilerstrasse wurde in den Quartierplan-Vorschriften berücksichtigt bzw. die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte wird verlangt. Im Rahmen eines Wettbewerbes sind entsprechende Lösungsansätze aufzuzeigen.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Betrifft die Quartierplanung "Lange Gasse" nicht.

Grundsatz Siedlung d:

Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.

Betrifft die Quartierplanung "Lange Gasse" nicht.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Bereits in der bestehenden Situation weist das Areal der Quartierplanung ein hoher Grünflächenanteil auf. Alle Bauten sind von Grünflächen und Bepflanzungen umgeben. Dies wird auch bei der Erstellung Ergänzungsbauten aufrechterhalten bzw. fortgesetzt. Der bestehende Außenraum soll im Rahmen der Sanierung der bestehenden Bauten aufgewertet werden. Zudem sind die Flachdächer bei den Neubauten sowie bei Flachdachsanierungen der bestehenden Bauten extensiv zu begrünen. Die vorhandene Qualität des Außenraumes mit seiner durchgehenden Begrünung soll beibehalten und aufgewertet bzw. mit der Erstellung der Ergänzungsbauten fortgesetzt werden.

5.2 Kantonaler Richtplan

Das Gebiet "Langegasse" wird gemäss Entwurf zum Kantonalen Richtplan als Wohngebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Quartierplan-Areal nicht vorhanden. Eine Quartierplanung "Langegasse" mit definierter Wohnnutzung steht daher zur kantonalen Planungsfestlegung nicht im Widerspruch.

5.3 Kommunale Strassenennetzeplanung

Die verkehrsmässige Anbindung des Areals der Quartierplanung "Langegasse" an das übergeordnete Strassenennet (Gemeinde / Kanton) erfolgt über die Langegasse bzw. Talstrasse. Dies entspricht der Festlegung im Strassenennetplan Siedlung der Gemeinde Oberwil, in welcher die Langegasse und die Talstrasse durchgehend als Sammelstrasse klassiert ist und die Verkehrserschliessung des Quartierplan-Areals damit sicherstellt (siehe Anhang 4).

5.4 Auswirkungen Verkehrsaufkommen

Die bestehende Überbauung umfasst 91 Wohneinheiten. Mit den beiden Ergänzungsbauten kommen nochmals etwa 70 weitere Wohneinheiten hinzu⁴. Nach der Gesamtrealisierung der Überbauung ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen auf der Langegasse sowie auf der Talstrasse leicht zunehmen wird. Da es sich um eine Wohnnutzung handelt, wird sich die Zunahme jedoch auf die normalen täglichen Spitzenstunden beschränken.

5.5 Naturgefahren

Für das Areal der Quartierplanung konnten die Entwürfe der Gefahrenkarten eingesehen werden (siehe Anhang 5). Daraus konnte entnommen werden, dass mit Ausnahme einer geringen Gefährdung⁵ durch Hochwasser im nördlichen Teil des Quartierplan-Areals keine Gefährdung durch Naturgefahren vorhanden ist. Vollständig ohne Gefährdung sind die Baubereiche E und F für die geplanten Neubauten.

5.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Quartierplanung "Langegasse" ist gemäss eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 19. Oktober 1988 nicht UVP-pflichtig. Für das gesamte QP-Areal sind weniger als 500 Abstellplätze für Autos erforderlich (vgl. Anhang zur UVPV, Nr. 11.4).

⁴ 160 Wohnungen als Annahme, da Wohnungsmix noch nicht bestimmt ist

⁵ geringe Gefährdung (gelb):
- Wahrscheinlichkeit > 100 Jahre
- kaum Personenschäden
- geringe Schäden an Bauten

6. AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN

Durch die Quartierplanung "Langegasse" werden folgende kommunale Planungsinstrumente für das Areal der Quartierplanung ausser Kraft gesetzt:

- Vorschriften der Gesamtüberbauung Langegasse
- Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan und Zonenreglement)
- Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan

Die im Quartierplan definierten Baubereiche berücksichtigen die kommunalen Baulinien sowie auch die kantonale Baulinie entlang der Therwilerstrasse vollumfänglich. Somit wird der bestehende Bau- und Strassenlinienplan "Langmattstrasse (Feldstrasse - Therwilerstrasse)" durch die Quartierplanung "Langegasse" nicht beeinflusst.

Weitere rechtskräftige kommunale bzw. kantonale Planungen werden durch die Quartierplanung nicht tangiert.

7. KOSTENFOLGEN ZU LASTEN DER GEMEINDE

Die Parzelle 97 und 98 gelten gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2005" als vollständig erschlossen. Mit der bestehenden Langegasse bzw. Talstrasse ist für den motorisierten Verkehr eine zweckmässige Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals vorhanden. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) ist vorhanden und die geplanten Neubauten können daran angeschlossen werden. Auch eine Anschlussmöglichkeit an den Wärmeverbund Oberwil – Therwil (WOT) für die Überbauung der Quartierplanung "Langegasse" ist vorhanden.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Langegasse" betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

8. REALISIERUNG

8.1 Quartierplan-Vertrag

Die Realisierung bzw. die Umsetzung der Quartierplanung wird mit den Quartierplan-Vorschriften vollumfänglich sichergestellt. Zusätzliche Massnahmen als zwingende Voraussetzung für die Realisierung wie eine Bereinigung der Parzellenstruktur sowie eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse oder Erschliessungsmassnahmen und grundbuchrechtliche Sicherstellungen gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft durch die Quartierplanung sind nicht erforderlich.

8.2 Zusammenlegung der Parzellen 97 und 98

Das Quartierplan-Areal umfasst die beiden Parzellen 97 und 98, welche sich beide im Eigentum der Basellandschaftlichen Pensionskasse befinden. Es ist vorgesehen, im Rahmen des Quartierplan-Verfahrens, die beiden Parzellen zusammenzulegen. Bestehende im Grundbuch festgehaltene Lasten und Rechte gegenüber den beiden Parzellen werden bei einer Zusammenlegung zu einer Parzelle hinfällig. Bestehende Lasten und Rechte gegenüber Dritte bleiben bestehen.

9. ERGEBNISSE DER KANTONALEN VORPRÜFUNG

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

10. INFORMATION UND MITWIRKUNG

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

11. BESCHLUSSFASSUNGS- UND AUFLAGEVERFAHREN

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

12. GENEHMIGUNGSAНTRAG

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes