



Quartierplanung Johanneshof

Mitwirkungsbericht
Vorlage für die Gemeindeversammlung
vom 05. Dezember 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf der Mitwirkung	1
1.1	Verfahren	1
1.2	Änderung auf Grund des Mitwirkungsverfahrens	1
2	Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail	2
3	Beschlussfassung Mitwirkungsbericht	9

1 ABLAUF DER MITWIRKUNG

1.1 Verfahren

Folgende Unterlagen zur Quartierplanung Johanneshof lagen vom 21. Mai bis 08. Juni 2012 bei der Bauabteilung der Gemeinde Oberwil zur öffentlichen Mitwirkung auf und konnten auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Am 23. Mai 2012 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Dabei informierten die Projektverantwortlichen über die Quartierplanung und standen der Bevölkerung für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung.

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im Birsigtal-Bote Nr. 20 vom 18. Mai 2012, im Amtsblatt Nr. 20 vom 18. Mai 2012 sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Es bestand bis zum 08. Juni 2012 die Möglichkeit, schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge beim Gemeinderat einzureichen.

1.2 Änderung auf Grund des Mitwirkungsverfahrens

Es gingen drei Stellungnahmen ein, auf welche im Folgenden detailliert eingegangen wird. Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- V Das Anliegen lässt sich nicht im Prozess der Quartierplanung bearbeiten, da es andere Prozesse oder Verfahren betrifft. Es wird an das entsprechende Verfahren weitergeleitet.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

2 DIE EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
Anwohnerschaft Johanneshof					
1.	–	Einpassung		Die Kuben sind überdimensioniert und stören das Erscheinungsbild nachhaltig. Die Einpassung in das Quartier ist nicht nachvollziehbar. Die massive Nutzungs- und Bebauungsmaximierung mit 5 Stockwerken berücksichtigt die Anwohnerschaft nicht und ist entsprechend zu korrigieren.	<p>Zur Ermittlung eines geeigneten Projekts, welches sich sowohl optimal in die Umgebung einpasst als auch eine hohe architektonische Qualität aufweist, wurde durch die Grundeigentümerschaft ein Studienauftrag durchgeführt. Aus fünf eingereichten Vorschlägen hat eine Fachjury schliesslich ein Siegerprojekt erkoren, welches nun die Basis für die Ausarbeitung der Quartierplanvorschriften bildet. Durch eine optimale Platzierung der Bauten werden grössere Gebäudeabstände sowie grössere Grünflächen ermöglicht. Die Baukörper passen von der Körnung her in die bestehenden Strukturen.</p> <p>Eine bauliche Verdichtung an dieser zentralen Lage steht ferner im Einklang sowohl mit dem kommunalen als auch mit dem kantonalen Richtplan.</p>
2.	–	Nutzungsmass		Die angrenzende W2-Zone ist bei der Umsetzung dieses Quartierplans zu berücksichtigen. Die gewachsene Wohnstruktur würde nachhaltig gestört.	Das QP-Areal grenzt sowohl an eine W2b als auch an eine W3-Zone. Neben einer Sockelgeschosshöhe von jeweils 1.5 m sind dort Gebäudehöhen von 9.5 resp. 13 m zulässig.

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
3.	–	Kirche		Die reformierte Kirche als neuzeitlicher wichtiger kommunaler Bau kommt durch eine solche Überbauung nicht mehr zur Geltung. Die Bebauung soll die Bedeutung dieser Institution berücksichtigen und das prägende Bild der Kirche erhalten.	Die reformierte Kirche ist nicht freistehend, sondern eingebettet in zahlreiche Wohnbauten. Sie tritt heute hauptsächlich gegenüber der Therwilerstrasse in Erscheinung. In Richtung Bottmingen (Norden) wird der Sichtbezug durch die geplante Bebauung nicht tangiert. In Richtung Therwil (Süden) besteht mit dem Johanneshaus bereits heute ein markantes Gebäude. Der ebenfalls dreigeschossige Neubau „B“ rückt demgegenüber zwar näher an die Therwilerstrasse, der Abstand zur Kirche hingegen wird jedoch deutlich vergrössert. Das Areal wird gegenüber heute geöffnet und die Achse Marbachweg geht direkt auf die Kirche zu. Zudem wird die Einsehbarkeit von der Langegasse her stark verbessert. Die Bedeutung des Kirchengebäudes wird durch die Bebauung gestärkt.
4.	–	Erschliessung Therwilerstrasse		Wiederum wird eine Grossüberbauung ohne weitere Überlegungen zum Verkehrskonzept losgetreten. Die Gemeindestrasse „Langegasse“ ist bekanntlich bereits heute gemeindeweit vergleichsweise übermässig be-	Die Direkterschliessung der Gesamtüberbauung über die Kantonsstrasse ist nicht zulässig. Zudem wäre aufgrund der topographischen Verhältnisse die Anordnung der Zufahrt zur Einstellhalle auf Seite

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
				lastet ohne Aussicht auf Verbesserung. Daher ist die Erschliessung der Überbauung über eine zentrale Zu- und Wegfahrt über die Kantonsstrasse vorzusehen.	Therwilerstrasse auch nicht sinnvoll.
5.	✓	Sicherheit Lange-gasse		Die Langegasse ist ein zentraler Schulweg für Kinder ab vier Jahren. Dieser führt mehrheitlich ohne Trottoir zu den Kindergärten Sägestrasse und der Primar- und Sekundarschule Hüslimatt. Bereits heute ist die Sicherheit der Kinder nur bedingt gewährleistet. Der Baustellenverkehr wird sobald Neubauten bezogen sind durch den zunehmenden Anwohner-, Arbeitnehmer- oder Dienstleistungsbezügerverkehr (Arztpraxen etc.) direkt abgelöst.	Die im kommunalen Richtplan vorgesehene Verbindung Langegasse-Therwilerstrasse wird zu einer wesentlichen Entlastung der Langegasse führen. Im Rahmen des Baugesuches ist ein Konzept zur Baustellenerschliessung einzureichen, welches durch die Gemeinde geprüft wird (Gewährleistung Sicherheit des Baustellenverkehrs).
6.	–	Suchverkehr		Das Wohnquartier wird zunehmend neben dem Alters- und Pflegeheim Dienstleister (sogenanntes stilles Gewerbe) anziehen. Die heutige Situation des Suchverkehrs wird sich stetig durch die ganze Woche verstärken. Die heutigen Hauptverkehrszeiten (wochentags um 07:00-08:30 / um die Mittagszeit / um 16:30-18:30 abends und der sonntägliche Besuchsverkehr Altersheim/Kirche) werden zu Ungunsten der Quartierbewohnenden und im speziellen der Kinder sich stark	Den ca. 40 Beschäftigten des Alters- und Pflegeheims Johanneshaus sowie dessen Besuchern stehen heute lediglich acht oberirdische Parkplätze zur Verfügung. Demgegenüber sieht die Quartierplanung die Erstellung von ca. 30 Einstellhallenplätzen für die zukünftigen Bewohner sowie ca. 20 oberirdischen Parkplätzen für Besucher resp. Dienstleistungsbezügler vor. Die vom QP-Areal ausgehende Parkplatznachfrage ist damit abgedeckt. Folglich

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
				auf die örtliche Lebensqualität auswirken. Der Zugang zum neu sanierten Eisweiher-Spielplatz wird entsprechend nachhaltig verschlechtert.	wird sich der vom Planungsareal ausgehende Suchverkehr gegenüber dem Ist-Zustand eher verringern.
				M. und P. Frösch	
7.	K	Infoveranstaltung		In Bezug auf die Infoveranstaltung zur Quartierplanung Johanneshof vom 23. Mai 2012 stellen die Eigentümer der Liegenschaft Langegasse 40 mit grossem Erstaunen fest, dass vor der öffentlichen Infoveranstaltung bereits eine separate Veranstaltung für die Anwohner stattgefunden hat, zu der die Eigentümer der Langegasse 40 nicht eingeladen waren.	Die Kirchgemeinde war bemüht, vor der öffentlichen Infoveranstaltung die Anwohner separat zu informieren. Die entsprechende Einladung wurde der Verwaltung der Stockwerkeigentümer zugestellt, jedoch durch diese nicht weitergeleitet.
8.	✓	Zugänglichkeit Langegasse 40		Die Zufahrt zur Einstellhalle Johanneshof ist gegenüber dem Hauseingang der Liegenschaft Langegasse 40 vorgesehen. Es muss gewährleistet sein, dass die Besucher der Langegasse 40 sicher und ohne Einschränkung die Besucherparkplätze und den Hauseingang benützen können.	Die Zugänglichkeit der Liegenschaft wird sowohl während als auch nach der Bauphase gewährleistet.
9.	(✓)	Anordnung Besucher-PP		Um die Langegasse nicht unnötigerweise mit Zusatzverkehr zu belasten, sollten entgegen des Bauvorhabens mindestens 60% der Besucherparkplätze Jo-	An der Therwilerstrasse werden so viele Besucherparkplätze wie möglich realisiert.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
				hanneshof an der Therwilerstrasse angesiedelt sein. Dies umso mehr, da im Sockelgeschoss der Liegen-schaften stilles Gewerbe einziehen soll.	
10.	✓	Information Anwoh-ner		Die Mitwirkenden wünschen, dass weitere Informatio-nen zum QP Johanneshof zukünftig auch an die Lan-gegasse 40 gelangen.	Die Bewohner der Langedasse 40 werden für die weiteren Infoveranstaltungen eingeladen.
Aktion Wohnliches Oberwil					
11.	–	Aufhebung PP-Pflicht		Es wird gebeten zu prüfen, ob auf die Parkplatzpflicht auf Seiten der Gemeinde verzichtet werden kann zu-gunsten einer Verpflichtung der Mieter auf Verzicht ei-nes Motorfahrzeugs.	Die Pflicht zur Realisierung von Parkplätzen ist nicht kommunal, sondern kantonal geregelt und geht aus der Verordnung zum Bau- und Planungsgesetz her-vor (Anhang 11/1 RBV).
12.	–	Verzicht Einstellhal-le		Es wird angeregt, dass die Bauherrschaft auf die Ein-stellhalle verzichtet und vertraglich sicherstellt (jährlich mit neuer Bestätigung), dass die Wohnungen nur an Mieter ohne Motorfahrzeuge abgegeben werden. Oh-ne Einstellhalle könnten die Investitionskosten verrin-gert werden und die Mietkosten würden tiefer ausfal-len.	siehe Nr. 11

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
13.	✓	Veloabstellplätze		Es sollen überdurchschnittlich viele gedeckte und gesicherte Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden.	Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung zur Realisierung von Veloabstellplätzen, lediglich eine entsprechende Empfehlung, welche aus der kantonalen Wegleitung „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas“ hervorgeht. Die Bauherrschaft hat sich bereit erklärt, mehr als die empfohlenen Abstellplätze zu realisieren. Die Anordnung der Abstellplätze wird u.a. im Sockelgeschoss der Gebäude A und B sowie oberirdisch erfolgen.
14.	–	Zeitliche Begrenzung der Parkierung		Damit die motorisierten BesucherInnen von den Angeboten der Kirche profitieren können, wird beantragt, die oberirdischen Parkplätze rund um die Uhr zeitlich auf maximal 3h zu begrenzen.	Eine zeitliche Begrenzung ist nicht vorgesehen und wird auch nicht als sinnvoll erachtet.
15.	✓	Aussenbeleuchtung		Die Aussenbeleuchtung soll so angepasst werden, dass Lichtimmissionen vermieden werden können.	Die massgebenden Richtlinien werden berücksichtigt.
16.	V	Verkehr im Quartier		Es wird ein erhöhtes Risiko für VelofahrerInnen und FussgängerInnen im Quartier befürchtet. Trotz Tempo 30 wird oft sehr schnell gefahren. Deshalb wird der Gemeinderat aufgefordert, den ständig wachsenden	Das entsprechende Anliegen wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand der Quartierplanung. Im kommunalen Richtplan ist eine Verbindung Langegasse-Therwilerstrasse

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
				Verkehr im Quartier laufend zu zählen, die Geschwindigkeit regelmässig zu messen und präventiv Massnahmen einzuleiten.	<p>vorgesehen, welche die Langegasse deutlich entlasten wird. Die Umsetzung dieses Vorhabens geniesst in der Gemeinde hohe Priorität.</p> <p>Der Gemeinderat wird wie bis anhin Geschwindigkeitsmessungen und Verkehrszählungen periodisch durchführen und auswerten lassen.</p>

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil

am 10. September 2012

verabschiedet.

Oberwil, den _____

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter
