



Quartierplanung Johanneshof

Planungsbericht

**Vorlage für die Gemeindeversammlung
vom 05. Dezember 2012**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Organisation und Ablauf der Planung	2	7	öffentliche Mitwirkung	11
1.1	Organisation	2			
1.2	Planungsablauf	2	8	kantonale Vorprüfung	12
2	Ausgangslage und Grundlagen	3	9	Beschlussfassung Planungsbericht	13
2.1	Räumliche Lage und Abgrenzung	3			
2.2	Bisherige und neue Nutzung des Areals	3			
2.3	Grösse und Eigentumsverhältnisse	4			
2.4	Siegerprojekt	4			
2.5	Zonenrechtliche Bestimmungen	4			
2.6	Planungsgrundlagen	4			
3	Fotodokumentation	5			
3.1	Ist-Zustand	5			
3.2	Soll-Zustand	6			
4	Ziele der Planung	7			
5	Inhalte der Planung	8			
5.1	Bestandteile der Quartierplanung	8			
5.2	Grösse und Gestaltung der Bauten	8			
5.3	Art und Mass der Nutzung	8			
5.4	Erschliessung	8	JOHA 2211	15.10.12	MW
5.5	Parkierung	9			
6	Folgekosten	10			

1 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

1.1 Organisation

Die Quartierplanung wurde im Auftrag der ref. Kirchgemeinde Oberwil-Therwil-Ettingen von der Gemeinde Oberwil in Zusammenarbeit mit Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil ausgearbeitet.

21. Mai - 8. Juni 2012 Mitwirkung

23. Mai 2012 Öffentliche Orientierungsveranstaltung

19. September 2012 Mitwirkungsveranstaltung

1.2 Planungsablauf

Die Planungsarbeiten wurden im Februar 2012 aufgenommen. Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt. Bereits erfolgt sind:

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

05. Dezember 2012 Gemeindeversammlung

Februar 2012 Entwurf Quartierplanung

30. März 2012 Besprechung Bauverwaltung

12. April 2012 Lesung Baukommission

23. April 2012 Lesung Gemeinderat; Freigabe zur Mitwirkung/kant. Vorprüfung

07. Mai – 06. Juli 2012 Kantonale Vorprüfung

2 AUSGANGSANGSLAGE UND GRUNDLAGEN

2.1 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Zentrums von Oberwil. Umgeben von Wohnbauten wird es westlich durch die Langedasse und östlich durch die Therwilerstrasse begrenzt.

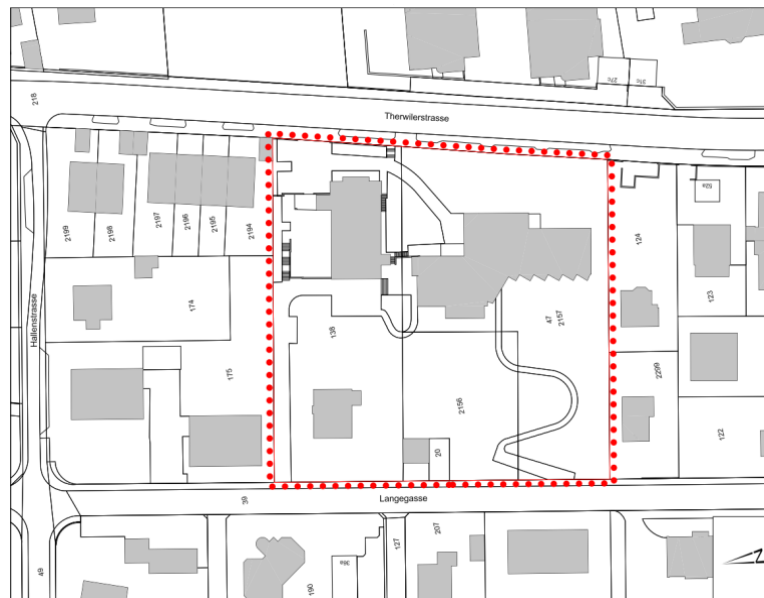


Abb. 1: Perimeter Quartierplanung (mit heutiger Bebauung)

2.2 Bisherige und neue Nutzung des Areals

Innerhalb des QP-Perimeters befindet sich heute das Alters- und Pflegeheim Johanneshaus mit integriertem Kirchgemeindesaal, die evangelisch-reformierte Kirche sowie das dazugehörige Pfarrhaus.

Das 1964 eröffnete Alters- und Pflegeheim Johanneshaus dient als Wohnheim für betreuungs- und pflegebedürftige Menschen. Die Überbauung wurde 2001 teilsaniert. Ein Architekturgutachten zeigte 2005 auf, dass mittelfristig weitere hohe Investitionen in das Heim notwendig würden. Das Heim soll nun rückgebaut werden und durch eine Wohnüberbauung ersetzt werden. Der bislang in das Heim integrierte Kirchgemeindesaal soll westlich der Kirche neu errichtet werden.

Die Kirche bleibt im Rahmen der Quartierplanung unangetastet, wird aufgrund diverser Verknüpfungen (u.a. Wegverbindung) in den Perimeter mit eingeschlossen.

Das Pfarrhaus in der nordwestlichen Ecke des Perimeters bleibt bis auf weiteres bestehen. Die Nutzung für den dereinst vorgesehenen Ersatzbau ist gegenwärtig noch nicht bekannt.

2.3 Grösse und Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter umfasst 6'261 m² und folgende Grundstücke:

Parzellen-Nr.	Fläche	Anteil an Gesamtfläche	Eigentümer/in
20	49 m ²	1%	EBM (Genossenschaft Elektra Birseck)
47	2'832 m ²	45%	Ref. Kirchgemeinde Oberwil-Therwil-Ettingen
138	2'466 m ²	39%	Ref. Kirchgemeinde Oberwil-Therwil-Ettingen
2156	914 m ²	15%	Ref. Kirchgemeinde Oberwil-Therwil-Ettingen

2.4 Siegerprojekt

Grundlage für die aktuelle Quartierplanung bildet das Projekt „Venue“ von Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG, Liestal. Dieses wurde von einer Fachjury als Siegerin aus einem Studienauftrag unter fünf Büros auserkoren. Detaillierte Informationen zu diesem Verfahren und zum Siegerprojekt gehen aus dem entsprechenden Jurybericht hervor.

2.5 Zonenrechtliche Bestimmungen

Das Planungsgebiet liegt heute vollumfänglich in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). Mit der beabsichtigten Umnutzung des Areals des Altersheims in eine Wohnüberbauung ist das öffentliche Interesse nicht mehr gegeben, weshalb eine Realisierung des Projekts innerhalb der OeWA-Zone nicht möglich ist.

2.6 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlage dienen die Daten der amtlichen Vermessung.

3 FOTODOKUMENTATION

3.1 Ist-Zustand



Abb. 2: Pfarrhaus, Blick von Osten



Abb. 3: Kirche, Blick von Südosten



Abb. 4: Altersheim, Blick von Westen



Abb. 5: Altersheim, Blick von Nordosten

3.2 Soll-Zustand



Abb. 6: Modellbild



Abb. 7: Modellbild

4 ZIELE DER PLANUNG

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Siedlungsverdichtung
- Sicherstellung der kirchlichen und gemeinschaftlichen Nutzung

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die diesem Projekt zu Grunde liegende Quartierplanung besteht aus dem Quartierplan 1:500 und dem Quartierplanreglement. Im öffentlich-rechtlichen Quartierplan und Quartierplanreglement sind insbesondere geregelt:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und des Aussenraumes
- Art und Mass der Nutzung
- Erschliessung und Parkierung

Die weiteren Unterlagen (z.B. Planungsbericht) dienen dem besseren Verständnis der Planung und haben keine Rechtskraft.

5.2 Grösse und Gestaltung der Bauten

Um für die Umsetzung des Projektes einen gewissen Spielraum zu erhalten, werden im Quartierplan Baubereiche festgelegt. Limitiert wird das Ausmass der Bebauung durch die maximale Bruttogeschossfläche sowie die maximale Gebäudehöhe.

5.3 Art und Mass der Nutzung

Im Quartierplanareal sind neu Wohn- und Geschäftsnutzung zulässig.

Die Kirche wird durch die Quartierplanung nicht tangiert und kann im Rahmen der Besitzstandsgarantie weitergenutzt werden. Der geplante Kirchgemeindesaal wird noch nach den geltenden Zonenvorschriften errichtet. Nach Erlass der Quartierplanvorschriften gilt damit auch für den Kirchgemeindesaal die Besitzstandsgarantie.

Die maximale Bruttogeschossfläche für die im Quartierplan bezeichneten Gebäude A - C beträgt 4'570 m². Die maximale Gebäudehöhe wird mittels Höhenkote auf 310.0 resp. 313.0 m.ü.M. für Haus A, 314.0 m.ü.M. für Haus B sowie 310.0 m.ü.M. für Haus C begrenzt.

5.4 Erschliessung

Das Quartierplanareal ist aufgrund seiner Lage zwischen Lange-gasse und Therwilerstrasse optimal an das Strassennetz angebunden. Auch die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann als sehr gut bezeichnet werden. In wenigen Gehminuten

sind die Tram- und Buslinien erreichbar. Unmittelbar am Rande des QP-Perimeters beim heutigen Pfarrhaus befindet sich zudem eine Haltestelle des Ortsbusses Linie Nr. 59.

5.5 Parkierung

Die Parkierung wird hauptsächlich mittels Einstellhalle sichergestellt, deren Zufahrt sich an der Langegasse befindet. Es sind insgesamt ca. 50 Parkplätze vorgesehen, welche sich aus ca. 30 Einstellhallenplätzen sowie aus ca. 20 oberirdischen Parkplätzen zusammensetzen. Das heutige Recht zur Parkierung auf der Therwilerstrasse bei kirchlichen Anlässen bleibt weiterhin bestehen.

Der Bedarf an Parkplätzen dürfte sich gegenüber den gegenwärtigen Nutzungen kaum wesentlich unterscheiden. Allerdings stehen den heute ca. 40 Angestellten, den Besuchern des Altersheims sowie den übrigen Nutzern des Areals heute lediglich acht Parkplätze zur Verfügung, was eine Verlagerung der Parkierung ins Quartier zur Folge hat. Mit der Anpassung der Parkplätze an den effektiven Bedarf kann die Parkplatznachfrage zukünftig vollumfänglich innerhalb des QP-Perimeters abgedeckt werden.

Aufgrund der wegfallenden Altersheimnutzung ist durch die Realisierung der Wohnüberbauung gegenüber heute insgesamt nicht mit Mehrverkehr zu rechnen. Der Suchverkehr aufgrund der heute fehlenden Parkplätze dürfte mit Umsetzung der Quartierplanung entfallen und damit zu einer Entlastung des Quartiers führen.

6 FOLGEKOSTEN

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.) ist vorhanden und die Überbauung kann daran angeschlossen werden. Durch die Quartierplanung Johanneshof entstehen somit betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

7 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

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.

Innerhalb dieser Frist sind beim Gemeinderat drei Eingaben aus der Anwohnerschaft (eine davon mehrfachunterzeichnet) eingereicht worden. Die darin geäusserten Anliegen sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher Auskunft

über eine allfällige Berücksichtigung bei der weiteren Planung gibt. Die Mitwirkenden wurden zudem am 19. September 2012 im Rahmen einer Mitwirkungsveranstaltung ausführlich über die Behandlung Ihrer Anliegen informiert.

8 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Quartierplanunterlagen wurden am 07. Mai 2012 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Bericht des Kantons vom 06. Juli 2012 wurde mit der Auftraggeberin und der Gemeinde besprochen. Die daraus folgenden Anpassungen der Quartierplanvorschriften gehen aus der Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht hervor.

9 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil

am 15.10.2012

zuhanden des regierungsrätlichen Beschlusses verabschiedet.

Oberwil, den _____

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter
