

Mitwirkungsbericht

Quartierplanung Kerngartenweg

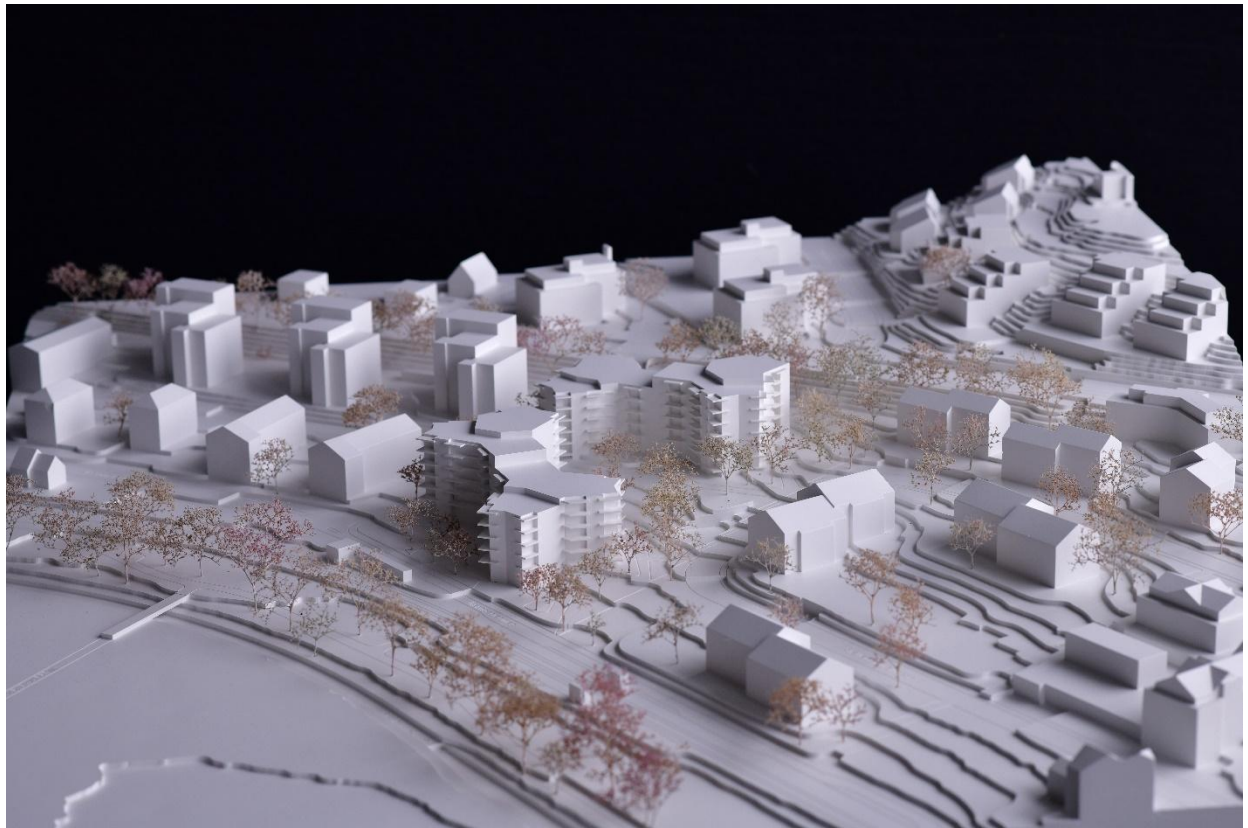


Abb. 1: Überbauung Kerngartenweg Modellfoto Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Quelle: eigene Aufnahme)

Planungsstand
Veröffentlichung

Auftrag
41.00156

Datum
26.08.2026

Impressum

Auftraggeber Marti Gesamtleistungen AG
Güterstrasse 88
4053 Basel

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Andreas Ballmer / Cedric Glanzmann

Inhalt

1	Mitwirkungsverfahren.....	6
1.1	Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens.....	6
2	Ergebnisse der Online-Umfrage	7
2.1	Teilnehmende & Bezug zum Areal.....	7
2.1.1	Teilnahme als Privatperson oder im Namen einer Organisation?.....	7
2.1.2	Wie gut kennen Sie das Areal Kerngartenweg?.....	7
2.1.3	Wie stark fühlen Sie sich persönlich von der geplanten Überbauung betroffen?	8
2.2	Haltung zum Projekt & zur Bebauung.....	8
2.2.1	Grundsätzlich: Wie stehen Sie zur geplanten Entwicklung am Kerngartenweg?	8
2.2.2	Was ist Ihnen bei der geplanten Bebauung besonders wichtig?.....	9
2.3	Verkehr & Mobilität	9
2.3.1	Wie schätzen Sie die heutige Verkehrssituation im Quartier ein?	9
2.3.2	Welche Auswirkungen der neuen Siedlung sollten besonders berücksichtigt werden?.....	9
2.3.3	Beurteilung der Reduktion der Parkplätze auf 0.5–0.7 pro Wohnung	10
2.3.4	Welchen Wert (0.5–0.7 PP/Wohnung) erachten Sie für angebracht?	10
2.3.5	Sehen Sie in der neuen Velo-/Fussverbindung einen Mehrwert?.....	11
2.3.6	Würden Sie diese Veloverbindung nutzen?.....	11
2.3.7	Falls ja — wie würden Sie diese nutzen?.....	11
2.4	Nachhaltigkeit, Freiräume & Wohnraum	12
2.4.1	Wie wichtig sind hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit?	12
2.4.2	Bringen die geplanten neuen Freiräume einen Mehrwert fürs Quartier?	12
2.4.3	Welche Funktionen sind bei Freiräumen besonders wichtig?.....	12
2.4.4	Für welche Bevölkerungsgruppen sollte Wohnraum entstehen?	13
2.4.5	Welche Angebote fehlen heute im Quartier?	13
2.5	Mitwirkungsprozess.....	13
2.5.1	Fühlten Sie sich ausreichend über die Mitwirkung & das Projekt informiert?.....	13
2.5.2	Newsletter-Anmeldung gewünscht?	14
2.6	Fazit zur Online-Umfrage	14
3	Eingaben und Stellungnahmen	16
3.1	Mitwirkungseingabe 1	16

3.1.1	Begegnungszone und Umgebungsgestaltung.....	16
3.2	Mitwirkungsbeitrag 2	17
3.2.1	Steuerung der Bevölkerungszahl	17
3.2.2	Steuereinnahmen	17
3.3	Was ist bei der geplanten Bebauung besonders wichtig?	18
3.3.1	Bezahlbare Mietwohnungen	18
3.3.2	Nachhaltige Bauweise.....	18
3.3.3	Wohnbaugenossenschaft	18
3.3.4	Umgebungsplan	19
3.3.5	Materialisierung.....	20
3.3.6	Autofreies Quartier	20
3.3.7	Photovoltaik-Anlagen	20
3.3.8	Begrünte Terrassen.....	21
3.4	Welche Aspekte im Bereich Verkehr erscheinen besonders wichtig?	21
3.4.1	Zusätzlicher Mehrverkehr	21
3.4.2	Tramlinie 17 (Schnelltram)	21
3.4.3	Trennung zwischen Velos und Fussgängern / Verkehrssicherheit	22
3.4.4	Abstellplätze für Kinderwagen, Motorräder, Trottinetts, Spezialvelos (Cargo, Anhänger).....	22
3.5	Welche Freiraumfunktionen sind besonders wichtig?	22
3.5.1	Schattenspendender Grünraum	22
3.5.2	Reduzierung der Lichtverschmutzung	23
3.6	Welche Angebote fehlen heute im Quartier?	23
3.6.1	Gemeinschaftsraum	23
3.7	Generelle Rückmeldungen.....	23
3.7.1	Hecke entlang der Binningerstrasse	23
3.7.2	Fassaden- und Dachbegrünung	23
3.7.3	Förderung des Gemeinns	24
3.7.4	Verankerung des Verkehrskonzepts	24
3.7.5	Gebäudehöhen	24
3.7.6	Mehrnutzung	24

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa	08.07.2026	Entwurf
1.1	baa	22.07.2026	Anpassungen aufgrund Rückmeldungen Marti / Gemeinde
1.2	baa	17.08.2026	Anpassungen aufgrund Besprechung vom 14. August 2026
1.3	baa	26.08.2026	Veröffentlichung

Mitwirkungsbericht

1 Mitwirkungsverfahren

1.1 Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Oberwil das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Kerngartenweg durch.

Die Mitwirkung fand vom 3. Juni bis 5. Juli 2026 statt. In diesem Zeitraum lagen folgende Unterlagen öffentlich auf:

- Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Aussenraum / Schnitte»
- Quartierplanreglement inkl. Anhang
 - Bebauungs- und Aussenraumkonzept
- Planungsbericht
- Anhang zum Planungsbericht
 - Schlussbericht Studienauftrag Kerngartenweg
 - Verkehrskonzept inkl. Mobilitätskonzept
 - Lärmbeurteilung

Die Bevölkerung hatte während der Mitwirkungsfrist die Möglichkeit, zum Entwurf Stellung zu nehmen, Einwendungen einzureichen und Vorschläge zur weiteren Planung einzubringen. Ziel des Mitwirkungsverfahrens ist es, Anliegen aus der Bevölkerung frühzeitig aufzunehmen, mögliche Problempunkte zu erkennen und sachdienliche Hinweise in der weiteren Planung zu prüfen und gegebenenfalls zur berücksichtigen.

Die Publikation der Mitwirkung erfolgte im **Birsigtal-Bote (BiBo) Nr. 20 vom 15. Mai 2026**, im **BiBo Nr. 22 vom 28. Mai 2026** sowie auf der Homepage der Gemeinde Oberwil.

Zur Ergänzung des formellen Mitwirkungsverfahrens führte die Gemeinde eine Online-Umfrage durch. Damit soll eine möglichst breite Beteiligung der Bevölkerung ermöglicht werden.

Am **3. Juni 2026** fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Dabei wurden die wichtigsten Inhalte der Planung vorgestellt und Fragen aus der Bevölkerung beantwortet. Die Teilnehmenden wurden eingeladen, ihre Rückmeldungen schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat einzureichen oder an der Online-Umfrage teilzunehmen.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkungsfrist auf der Gemeindeverwaltung Oberwil, auf der Gemeinde-Homepage sowie über das Portal der Online-Umfrage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum **5. Juli 2026** schriftlich an den Gemeinderat oder über die Online-Umfrage eingereicht werden.

2 Ergebnisse der Online-Umfrage

Die Online-Umfrage kam zum folgenden Ergebnis:

2.1 Teilnehmende & Bezug zum Areal

2.1.1 Teilnahme als Privatperson oder im Namen einer Organisation?



2.1.2 Wie gut kennen Sie das Areal Kerngartenweg?

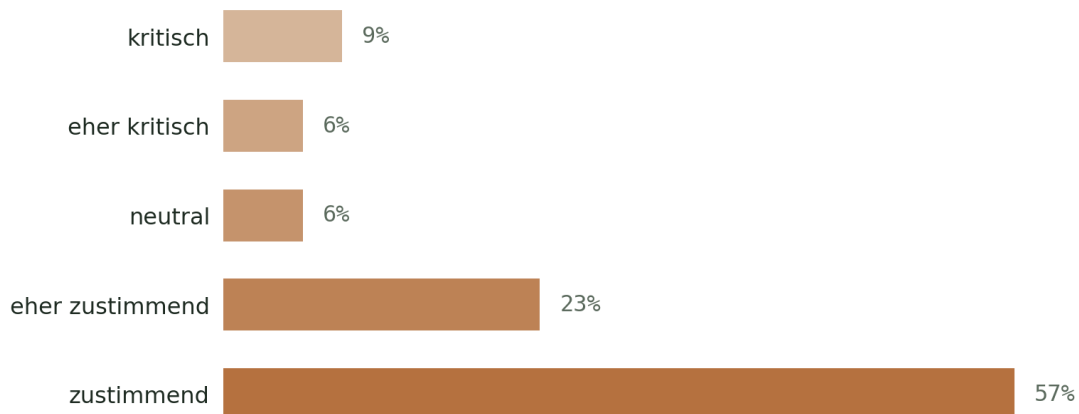


2.1.3 Wie stark fühlen Sie sich persönlich von der geplanten Überbauung betroffen?

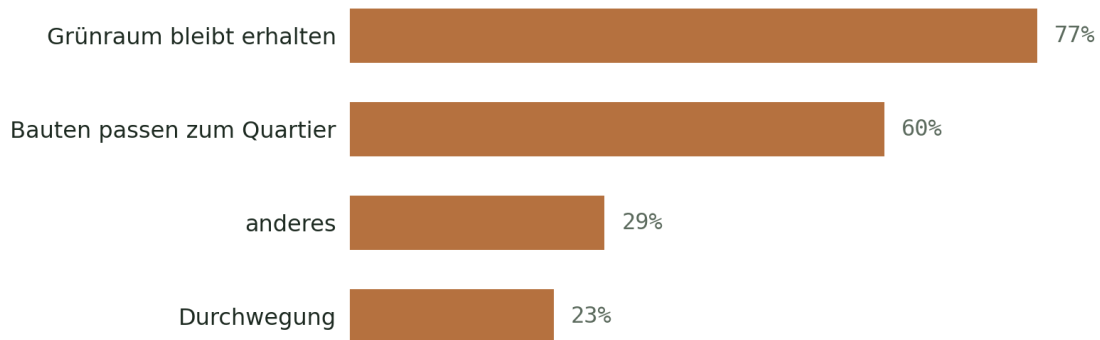


2.2 Haltung zum Projekt & zur Bebauung

2.2.1 Grundsätzlich: Wie stehen Sie zur geplanten Entwicklung am Kerngartenweg?

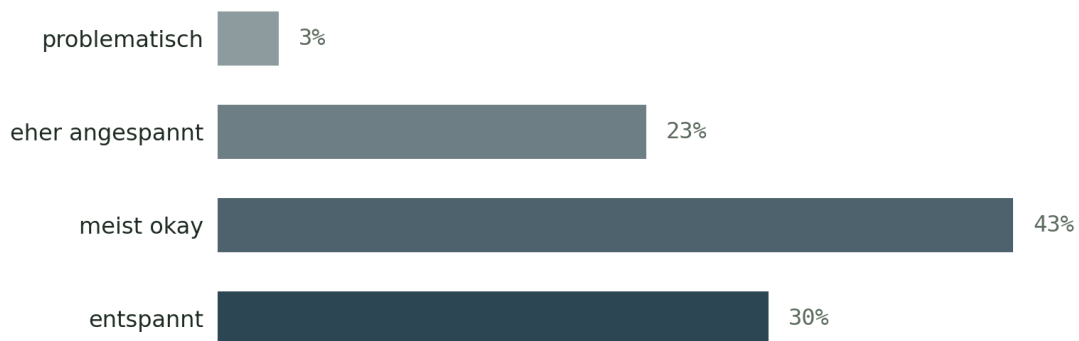


2.2.2 Was ist Ihnen bei der geplanten Bebauung besonders wichtig?

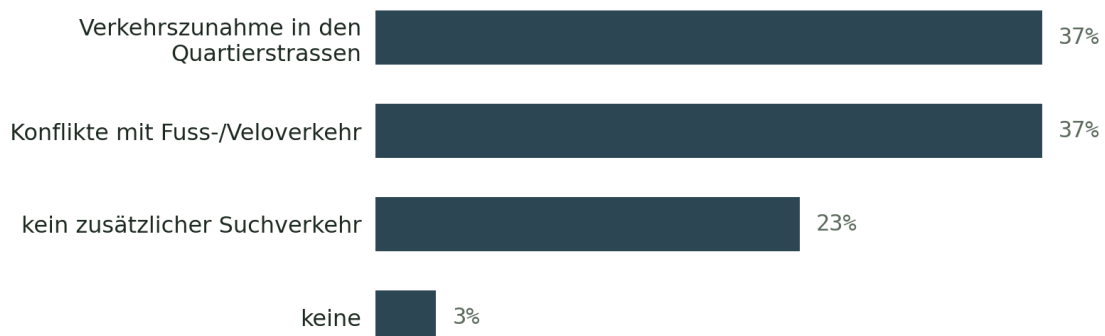


2.3 Verkehr & Mobilität

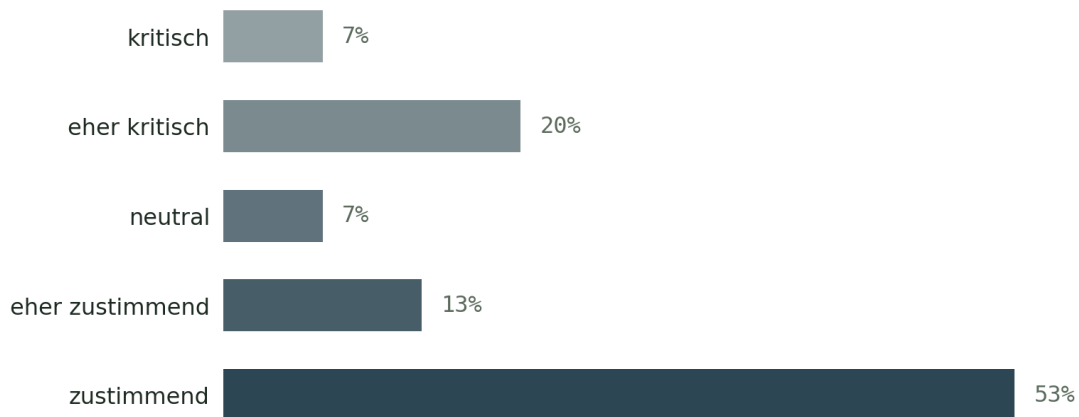
2.3.1 Wie schätzen Sie die heutige Verkehrssituation im Quartier ein?



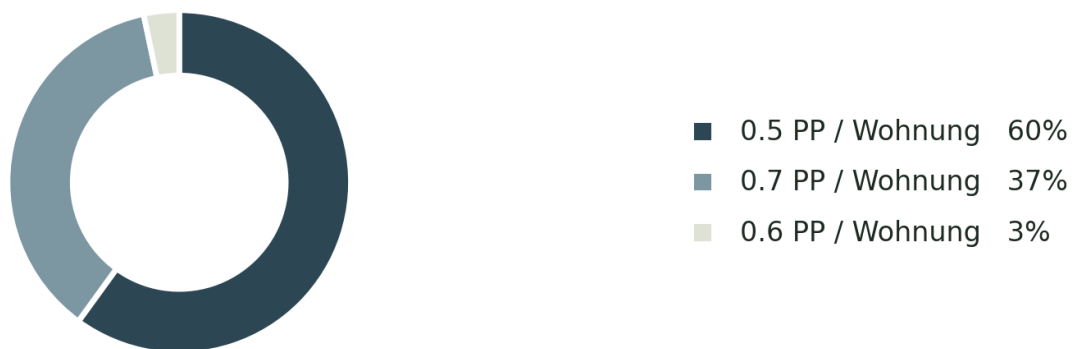
2.3.2 Welche Auswirkungen der neuen Siedlung sollten besonders berücksichtigt werden?



2.3.3 Beurteilung der Reduktion der Parkplätze auf 0.5–0.7 pro Wohnung



2.3.4 Welchen Wert (0.5–0.7 PP/Wohnung) erachten Sie für angebracht?



2.3.5 Sehen Sie in der neuen Velo-/Fussverbindung einen Mehrwert?



2.3.6 Würden Sie diese Veloverbindung nutzen?



2.3.7 Falls ja — wie würden Sie diese nutzen?

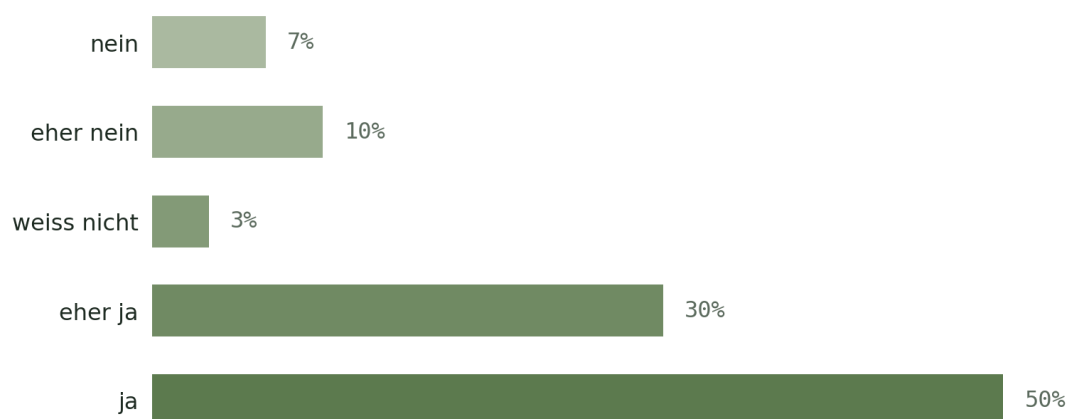


2.4 Nachhaltigkeit, Freiräume & Wohnraum

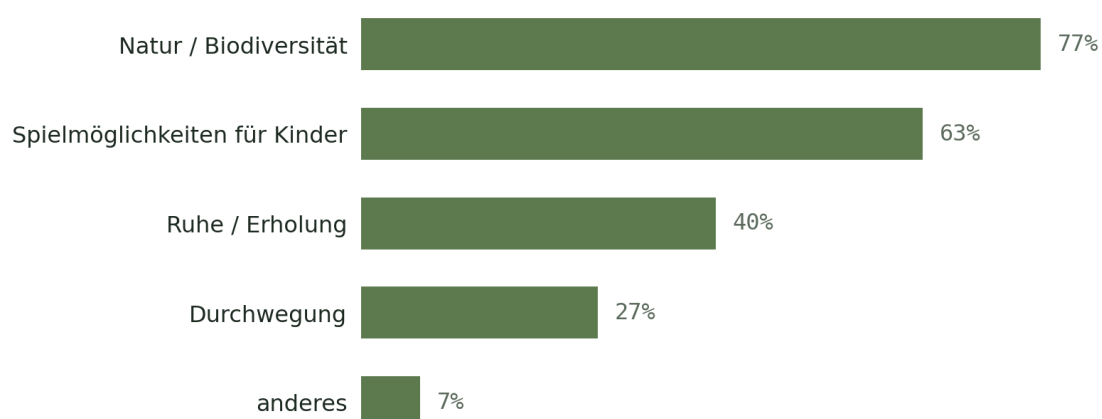
2.4.1 Wie wichtig sind hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit?



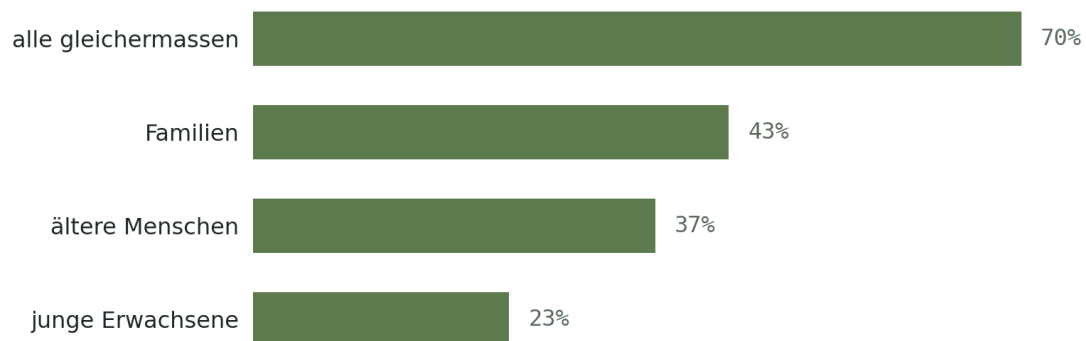
2.4.2 Bringen die geplanten neuen Freiräume einen Mehrwert fürs Quartier?



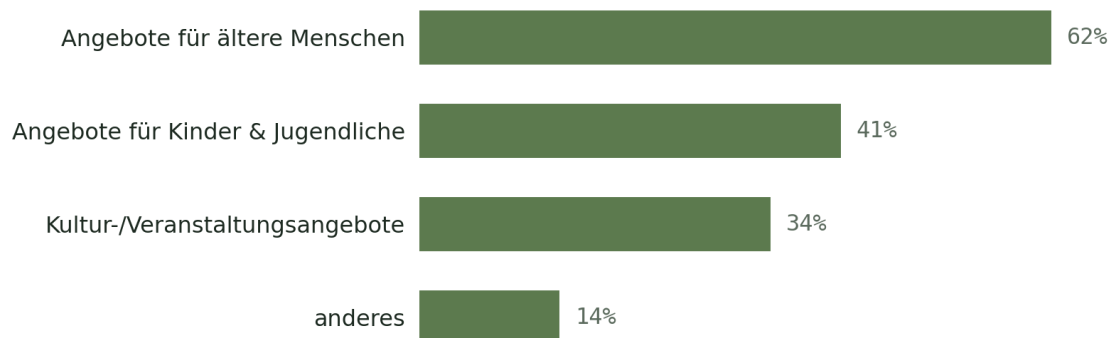
2.4.3 Welche Funktionen sind bei Freiräumen besonders wichtig?



2.4.4 Für welche Bevölkerungsgruppen sollte Wohnraum entstehen?



2.4.5 Welche Angebote fehlen heute im Quartier?



2.5 Mitwirkungsprozess

2.5.1 Fühlten Sie sich ausreichend über die Mitwirkung & das Projekt informiert?



2.5.2 Newsletter-Anmeldung gewünscht?



2.6 Fazit zur Online-Umfrage

Die Online-Umfrage zeigt eine grossmehrheitlich positive Haltung gegenüber dem Projekt. Insgesamt äusserten sich 80 % der Teilnehmenden zustimmend oder eher zustimmend zur geplanten Entwicklung am Kerngartenweg. Dieses Ergebnis bestätigt den Gemeinderat in den bisherigen Planungsschritten. Besonders wichtig sind den Teilnehmenden der Erhalt des Grünraums sowie eine gute ortsbauliche Einordnung der Neubauten. Der Quartierplan nimmt diese Anliegen auf. Die Freiräume sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, die Biodiversität fördern und damit einen Mehrwert für das Quartier und die Gemeinde schaffen. Gleichzeitig werden die Bauten in ihrer Höhenentwicklung auf die bestehende Umgebung abgestimmt. Die von der Gemeinde vorgegebene Maximalhöhe von 25 Metern wird unterschritten.

Auch die Verkehrssituation wurde mehrheitlich positiv beurteilt. Rund drei Viertel der Befragten schätzen die heutige Situation als adäquat oder entspannt ein. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass zusätzlicher Verkehr in den Quartierstrassen begrenzt, Konflikte zwischen Fuss- und Veloverkehr vermieden und Suchverkehr verhindert werden sollen. Mit dem vorgesehenen reduzierten Parkplatzangebot von 0.5 bis 0.7 Parkplätzen pro Wohnung wird diesen Anliegen Rechnung getragen. Zudem minimiert die gewählte Durchwegung potenzielle Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden. Die Umfrage zeigt ausserdem, dass der Reduktionsfaktor grossmehrheitlich unterstützt wird.

Die geplante Fuss- und Velowegverbindung wird von 87 % der Teilnehmenden als Mehrwert beurteilt. Dies bestätigt den Gemeinderat darin, dass die im kommunalen Richtplan vorgesehene Verbindung weiterhin im öffentlichen Interesse liegt. Mehr als die Hälfte der Befragten gab an, die Verbindung nutzen zu wollen, insbesondere als Zubringer zur Tramhaltestelle oder zur Pendlerroute Richtung Basel. Ein weiteres zentrales Anliegen der Teilnehmenden ist die Nachhaltigkeit des Projekts. Diesem Anliegen wird mit der angestrebten Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS-Areal) entsprochen. Die Zertifizierung wird im Quartierplanreglement verbindlich verankert.

Rund 80 % der Teilnehmenden sehen in den geplanten Freiräumen einen Mehrwert für das Quartier. Besonders häufig wurden die Natur und die Biodiversität als wichtige Funktionen des Aussenraums genannt. Das Aussenraumkonzept greift diese Anliegen auf und bildet eine wichtige Grundlage für die weitere Projektierung.

Die Reduktion des Parkplatzangebots auf 0.5 bis 0.7 Parkplätze pro Wohnung wird von 66 % der Teilnehmenden eher oder vollständig unterstützt. Bei der Wahl des konkreten Parkplatzschlüssels sprachen sich 60 % für 0.5 und 37 % für 0.7 Parkplätze pro Wohnung aus.

Bei der Frage nach dem künftigen Wohnraum sprach sich eine deutliche Mehrheit dafür aus, Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Der Quartierplan entspricht diesem Anliegen, indem sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Grössen vorgesehen sind. Hinweise auf fehlende Angebote für ältere Menschen werden in der weiteren Projektierung geprüft. Zusammenfassend zeigt die Online-Umfrage, dass das Vorhaben auf breite Zustimmung stösst. Die eingegangenen Hinweise werden in der weiteren Bearbeitung geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt. Auf spezifische Rückmeldungen aus der Online-Umfrage wird im folgenden Kapitel detailliert eingegangen.

3 Eingaben und Stellungnahmen

Während der öffentlichen Mitwirkung wurde die Online-Umfrage von **36 Personen bzw. Institutionen** ausgefüllt. Zusätzlich gingen **2 schriftliche Mitwirkungseingaben** beim Gemeinderat ein.

Die eingegangenen Rückmeldungen werden nachfolgend thematisch zusammengefasst und beantwortet. Inhaltlich ähnliche Hinweise aus der Online-Umfrage wurden zur besseren Lesbarkeit gebündelt. Die schriftlichen Mitwirkungseingaben wurden auf die wesentlichen Aussagen gekürzt und sinngemäss wiedergegeben.

Die mitwirkenden Personen werden gestützt auf das Informations- und Datenschutzgesetz nicht namentlich genannt. Die Bekanntmachung des Mitwirkungsberichts ist in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) §2 geregelt. Eine Notwendigkeit der Bekanntgabe der Personendaten der Mitwirkenden kann daraus nicht abgeleitet werden. Demgegenüber ist die Verwendung von Planskizzen, Strassennamen sowie Parzellennummern und Ähnlichem zulässig, sofern diese Angaben für die Erfüllung der Begründungspflicht der Gemeinde (gesetzliche Aufgabe) notwendig sind und den konkreten Gegenstand der Planung betreffen.

Die Umfrageergebnisse sowie die Originaleingaben inklusive Personendaten liegen dem Gemeinderat vor.

3.1 Mitwirkungseingabe 1

3.1.1 Begegnungszone und Umgebungsgestaltung

Anliegen	Die vorgesehene Platzierung der Piazzetta direkt gegenüber den Wohn- und Schlafzimmern der Liegenschaften «Kerngartenstrasse 25 und 27» birgt Konfliktpotenzial. Eine solche Zone wird erfahrungsgemäss – auch an Abenden und in der Nacht – als Treffpunkt genutzt. Durch die unmittelbare Nähe zur Wohnüberbauung ist demnach mit einer erheblichen Lärmbelastung zu rechnen, welche die Nachtruhe und die Lebensqualität der Anwohnenden massiv beeinträchtigen würde. Die Mitwirkenden schlagen demnach folgendes vor: → Verlegung der Piazzetta in den Bereich östlich des südlichen Baubereichs, welcher ohnehin parkähnlich geplant ist. → Diese Begegnungsfläche soll mit Grünflächen und Bäumen realisiert werden. Dies würde als natürlicher Sicht- und Schallschutz dienen und das Mikroklima / Erscheinungsbild positiv aufwerten.
Stellungnahme	Die Piazzetta als zentraler Treffpunkt für das Quartier unterstützt die Gemeinde. Ziel ist es, einen attraktiven und lebendigen Aussenraum zu schaffen, der die Begegnung und den Austausch unter den Bewohnern fördert. Der für die Begegnungsfläche vorgeschlagene Bereich östlich des südlichen Baubereichs ist als Aussenbereich für den Gemeinschaftsraum vorgesehen und soll entsprechend eine ergänzende Funktion zur Piazzetta übernehmen. Der Gemeinde ist bewusst, dass solche Nutzungen auch Fragen hinsichtlich Lärm und Nutzung mit sich bringen können. Daher ist es der Gemeinde ein wichtiges Anliegen zu betonen, dass die geltenden Ruhezeiten im Sinne aller Bewohner zwingend einzuhalten sind. Dies wird sowohl in der Planung als auch in der späteren Nutzung entsprechend berücksichtigt.

3.2 Mitwirkungseingabe 2

3.2.1 Steuerung der Bevölkerungszahl

Anliegen	Gemäss den Ausführungen an der Informationsveranstaltung vom 03. Juni 2026 sind im Rahmen der Regelbauweise rund 80 Wohnungen realisierbar. Das Quartierplanverfahren sieht demgegenüber 100 Wohnungen vor, wovon mindestens 30 als Mietwohnungen konzipiert sein müssen. Der Mitwirkende fordert, dass der Gemeinderat die Steuerung der Einwohnerzahl aktiv wahrnimmt und auf den Quartierplan verzichtet. Ein Verzicht mindere zudem den zusätzlichen Bedarf an kommunaler Infrastruktur sowie den damit verbundenen personellen Ressourcenaufwand.
Stellungnahme	Dem Gemeinderat ist es ein zentrales Anliegen, die städtebauliche und demografische Entwicklung der Gemeinde aktiv zu steuern und mitzugestalten. Die Quartierplanung stellt hierfür das sachgerechte Instrument dar. Ein Verzicht auf den Quartierplan ist hingegen keine zielführende Massnahme, um das Bevölkerungswachstum zu dämpfen. Die im Anliegen erwähnten 80 Wohnungen in der Regelbauweise basieren auf der theoretischen Annahme, dass dieselben Wohnungsgrössen wie im Quartierplan realisiert würden. Die Gemeinde hat jedoch keinen Einfluss auf den Wohnungsspiegel (Anteil Mietwohnungen, Wohnungsmix und -grössen). Würden private Investoren dort kleinere Wohneinheiten realisieren, könnte die Gesamtzahl der Wohnungen – und damit potenziell auch die Einwohnerzahl – sogar höher ausfallen als bei der nun vorliegenden Quartierplanüberbauung. Zudem bestehen keine kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bezüglich der Belegungsdichte oder der Zusammensetzung des Wohnraums. Der Gemeinderat ist daher überzeugt, dass der Quartierplan das richtige Planungsinstrument ist, um die Entwicklung der Gemeinde aktiv zu steuern.

3.2.2 Steuereinnahmen

Anliegen	Aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts entgehen der Gemeinde Einkommens- und Vermögenssteuern. Aufgrund der Annahme, dass für die Eigentumswohnungen Hypotheken aufgenommen werden, welche bei den Steuern abgezogen werden können, entgehen der Gemeinde weitere Steuereinnahmen. Bei den Mietwohnungen ergibt dies ein anderes Bild.
Stellungnahme	Der Gemeinderat nimmt die Überlegungen gerne zur Kenntnis. Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses durch die Quartierplanüberbauung geht der Gemeinderat davon aus, dass mit zusätzlichen Steuereinnahmen zu rechnen ist.

3.3 Was ist bei der geplanten Bebauung besonders wichtig?

3.3.1 Bezahlbare Mietwohnungen

Anliegen	Es wird gewünscht, durch einen moderaten Ausbaustandard bezahlbare beziehungsweise günstige Mieten für junge Menschen, Familien und ältere Personen anzubieten. Der Anteil an Mietwohnungen soll maximiert werden. Zudem wird die Realisierung von Mietwohnungen im genossenschaftlichen Sinne gewünscht.
Stellungnahme	Der Gemeinderat begrüsst das Anliegen nach bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungskreise. Der konkrete Ausbaustandard sowie die Festlegung der Mietzinsen liegen jedoch in der unternehmerischen Freiheit der Eigentümerschaft und können im Quartierplanreglement nicht hoheitlich vorgeschrieben werden. Mit der verbindlichen Festlegung eines Mietwohnungsanteils von mindestens 30 % hat die Gemeinde im Rahmen der Verhandlungen mit der Eigentümerschaft bereits ein wichtiges Steuerungselement verankert. Diese Quote stellt das Verhandlungsergebnis dar und wird beibehalten. Die Realisierung von genossenschaftlichem Wohnraum wird durch die Bestimmungen des Quartierplans nicht ausgeschlossen. Der Gemeinderat steht einer solchen Trägerschaft positiv gegenüber. Die Umsetzung obliegt jedoch der Eigentümerschaft.

3.3.2 Nachhaltige Bauweise

Anliegen	Die Bauweise der Wohnungen soll nachhaltig ausgestaltet werden.
Stellungnahme	Nachhaltiges Bauen ist auch für den Gemeinderat ein zentrales Anliegen. Um eine hohe ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Qualität zu garantieren, wird die Überbauung zwingend nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz zertifiziert. Die entsprechende Pflicht ist in § 8 Abs. 3 des Quartierplanreglements (SNBS-Areal-Zertifizierung) rechtsverbindlich verankert.

3.3.3 Wohnbaugenossenschaft

Anliegen	Es wäre begrüssenswert, die Wohnbaugenossenschaft Langegasse (WBG) als Käuferin der Mietwohnungen zu berücksichtigen, da diese einen wertvollen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum in Oberwil leistet. Zudem ist bei der Preisgestaltung die durch den Quartierplan ermöglichte höhere Ausnützung zuungunsten der Eigentumswohnungen anzurechnen.
Stellungnahme	Die Gemeinde begrüsst explizit, wenn die Wohnbaugenossenschaft Langegasse (WBG) als Käuferin der Mietwohnungen berücksichtigt wird. Der Verkauf der Mietwohnungen sowie die Preisgestaltung sind jedoch Sache der Eigentümerschaft und können im Quartierplan nicht vorgeschrieben werden.

3.3.4 Umgebungsplan

Anliegen	Der Umgebungsplan zur Überprüfung qualitativer Anforderungen an das Wohnumfeld ist als verbindliches Dokument mit dem Baugesuchsverfahren einzureichen. Bepflanzungen und Begrünungen müssen artenreich, einheimisch und hitzeresistent sein. Es sind mindestens 65 standortgerechte Bäume von hoher ökologischer Qualität zu pflanzen, wovon 35 davon zu den grosskronigen Arten zählen müssen. Dabei sind die grosskronigen Arten auch rund um die Gebäude (nicht nur im oberen «waldartigen Teil») und auch bei versiegelten Flächen (Parkplätzen) anzuordnen. Über unterirdischen Bauten ist im Bereich von Baumstandorten mindestens 150 cm Überdeckung zu gewährleisten. Es ist eine Retentionsfläche (z.B. ein Retentionsbecken) zum Auffangen von Regenwasser einzuplanen.
Stellungnahme	Zum Umgebungsplan: Gemäss dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sowie der dazugehörigen Verordnung (RBV) sind die einzureichenden Baugesuchsunterlagen abschliessend geregelt. Die Gemeinde kann daher die formelle Einreichung eines Umgebungsplans im ordentlichen Baubewilligungsverfahren nicht als zwingend erklären. Das Quartierplanreglement empfiehlt die Einreichung mit dem Baugesuch jedoch ausdrücklich. Um die geforderte Qualität dennoch rechtsverbindlich zu sichern, hat sich der Gemeinderat in § 13 Abs. 1 des Quartierplanreglements ein Mitspracherecht unter anderem bezüglich Gestaltung der Aussenraumbereiche im Rahmen der Projektierung eingeräumt. Zur Bepflanzung und den Baumstandorten: Das Quartierplanreglement schreibt bereits verbindlich das Pflanzen von mindestens 65 Bäumen vor, wovon 22 als grosskronig definiert sind. Diese Zielvorgabe leitet sich aus dem Bebauungs- und Aussenraumkonzept ab und ist für dieses Areal angemessen. Der Begriff «einheimisch» wurde bewusst relativiert und durch «standortgerecht» ergänzt, da viele einheimische Arten den künftigen klimatischen Veränderungen (Trockenheit, Hitze) nicht mehr standhalten. Der Fokus auf hitzeresistente, zukunftsfähige Arten – welche nicht zwingend einheimisch sind – deckt sich somit mit dem Anliegen. Da das Aussenraumkonzept gemäss § 6 Abs. 1 des Quartierplanreglements richtungsweisenden Charakter hat, ist sichergestellt, dass grosskronige Bäume im gesamten Perimeter – und nicht nur im waldartigen Teil – realisiert werden. Bezüglich der Unterbauung ist es dem Gemeinderat ebenfalls ein wichtiges Anliegen, die nicht unterbauten Flächen zu maximieren. Die Fixierung eines starren Mindestmasses von 150 cm Erdüberdeckung im Quartierplanreglement ist jedoch nicht zielführend, da im Zuge der technischen Detailprojektierung die nötige Flexibilität gewahrt bleiben muss. Da das Bebauungs- und Aussenraumkonzept, welches richtungsweisend ist und Bäume teilweise auch auf unterbauten Bereichen vorsieht, muss im Rahmen der weiteren Projektierung aufgezeigt werden, wie dies umgesetzt werden soll.

Zur Retention: Eine Retention ist bereits auf den nicht begehbaren Flachdächern vorgesehen. Zudem verlangt § 6 Abs. 3 des Quartierplanreglements, dass die Umgebungsflächen grösstenteils unversiegelt und sickerfähig (Schwammstadt-Prinzip) gestaltet werden müssen. Dies leistet einen wesentlichen Beitrag zur lokalen Regenwasserretention. Weitere spezifische Retentionsmassnahmen werden im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft, sollen jedoch nicht im Quartierplanreglement festgehalten werden.

3.3.5 Materialisierung

Anliegen	Es soll Holz statt Beton verwendet werden.
Stellungnahme	Die konkrete Materialisierung wird in den Quartierplanvorschriften nicht festgeschrieben und wird im Rahmen der weiteren Projektierung konkretisiert und festgelegt. Der Gemeinderat unterstützt den Vorschlag einer effizienten Bauweise mit einer Kombination von Betonkernen mit Holzstützen und -decken und geringen Fassadenflächen.

3.3.6 Autofreies Quartier

Anliegen	Das Quartier soll autofrei gestaltet werden. Da das Areal hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist, sind keine Parkplätze erforderlich. Die Wohnungen sollten entsprechend ausgeschrieben werden.
Stellungnahme	Mit dem im Quartierplanreglement verankerten Reduktionsfaktor von 0.5 bis 0.7 Parkplätzen pro Wohneinheit werden die Pflichtparkplätze bereits deutlich reduziert. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass dieser Faktor der lokalen öV-Gütekasse sowie der Lage des Areals angemessen Rechnung trägt und eine zeitgemässe, verkehrsarme Siedlung ermöglicht. Gleichzeitig wurde aus der Nachbarschaft die Befürchtung geäussert, dass ein zu knapp bemessenes Parkplatzangebot zu zusätzlichem Suchverkehr und einer verstärkten Belegung der öffentlichen Parkplätze im umliegenden Quartier führen könnte. Eine vollständig autofreie Überbauung erachtet der Gemeinderat an diesem Standort daher als nicht zielführend. Trotz der guten öV-Anbindung bestehen in einer Agglomerationsgemeinde wie Oberwil unterschiedliche Mobilitätsbedürfnisse, die eine angemessene Anzahl an Abstellplätzen erfordern. Ein bedarfsgerechtes Parkierungsangebot ist zudem für die Vermarktung und die langfristige Wertbeständigkeit der Eigentumswohnungen von Bedeutung.

3.3.7 Photovoltaik-Anlagen

Anliegen	Es sollen Photovoltaik-Anlagen erstellt werden.
Stellungnahme	Photovoltaik-Anlagen sind im Projekt vorgesehen.

3.3.8 Begrünte Terrassen

Anliegen	Die Terrassen sind zu begrünen.
Stellungnahme	Das Anliegen deckt sich weitgehend mit den Absichten der Gemeinde. Sämtliche nicht begehbbaren Flachdächer sind gemäss § 4 Abs. 4 des Quartierplanreglements extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer auszugestalten. Begehbbare Dachterrassen, welche laut derselben Bestimmung zulässig sind, sind von dieser Pflicht aber ausgenommen.

3.4 Welche Aspekte im Bereich Verkehr erscheinen besonders wichtig?

3.4.1 Zusätzlicher Mehrverkehr

Anliegen	Es wird gefordert, dass durch die Quartierplanüberbauung kein zusätzlicher Verkehr und kein zusätzlicher Verkehrslärm im Quartier entstehen. Als Massnahme wird unter anderem die Prüfung eines Einbahnregimes auf der Stallenmattstrasse vorgeschlagen.
Stellungnahme	Durch das im Quartierplan verankerte, reduzierte Parkplatzangebot (Reduktionsfaktor 0.5 bis 0.7) wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen bereits auf ein Minimum beschränkt. Der Gemeinderat weist darauf hin, dass bei einer Entwicklung nach Regelbauweise kein solcher Reduktionsfaktor durchgesetzt werden könnte, was potenziell zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen führen würde. Die Einführung eines Einbahnregimes auf der Stallenmattstrasse ist derzeit nicht vorgesehen. Eine solche Massnahme kann zudem rechtlich nicht im Rahmen der Quartierplanung geregelt werden, da es sich um eine verkehrspolizeiliche Massnahme handelt.

3.4.2 Tramlinie 17 (Schnelltram)

Anliegen	Die Tramlinie 17 (Schnelltram) sollte in die Überbauung miteinbezogen werden.
Stellungnahme	Der Einbezug der Tramlinie in die Quartierplanvorschriften ist rechtlich nicht möglich, da dies andere Verfahren betrifft. Dem Anliegen wird jedoch insofern Rechnung getragen, als die hervorragende Erschliessung des Areals durch den öffentlichen Verkehr als Basis für das reduzierte Parkplatzangebot (Reduktionsfaktor 0.5 bis 0.7) dient.

3.4.3 Trennung zwischen Velos und Fussgängern / Verkehrssicherheit

Anliegen	Es wird eine Trennung zwischen Velo- und Fussverkehr gefordert, um Konflikte mit schnellen Velofahrenden zu vermeiden. Die Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder, muss zwingend gewährleistet sein. Allenfalls ist eine Temporeduktion für E-Bikes anzuordnen.
Stellungnahme	Die Realisierung einer öffentlichen Fuss- und Velowegverbindung zwischen der Binnerstrasse und dem Kerngartenweg ist bereits im kommunalen Richtplan verankert. Eine Trennung der beiden Verkehrsarten ist aber nicht explizit vorgesehen. Die Verkehrssicherheit wird im vorliegenden Projekt durch gezielte planerische und topografische Massnahmen sichergestellt. Für die Fuss- und Velowegverbindungen wird ein maximales Gefälle von 6 % angestrebt. Zudem ist die Linienführung bewusst so konzipiert, dass sie als natürliche Tempobremse wirkt und übermässig hohe Geschwindigkeiten verhindert. Der geplante «Shortcut» zwischen der Stallenmattstrasse und dem Kerngartenweg ist überdies exklusiv für den Veloverkehr vorgesehen. Eine spezifische Temporeduktion oder Signalisation für E-Bikes ist vorgesehen.

3.4.4 Abstellplätze für Kinderwagen, Motorräder, Trottinetts, Spezialvelos (Cargo, Anhänger)

Anliegen	Es sollen auch Abstellplätze für Kinderwagen, Motorräder, Trottinetts sowie für Spezialvelos (Cargo, Anhänger) vorgesehen werden.
Stellungnahme	Dies wird in der weiteren Projektierung entsprechend berücksichtigt.

3.5 Welche Freiraumfunktionen sind besonders wichtig?

3.5.1 Schattenspendender Grünraum

Anliegen	Der Grünraum soll viel Schatten spenden, kühlende Elemente (z.B. Wasserspiele, Retentionsbecken) sowie möglichst wenig versiegelte Flächen aufweisen.
Stellungnahme	Das Anliegen deckt sich mit den Zielen des Gemeinderats zur Hitzeminderung und zur Förderung eines positiven Mikroklimas im Quartier. Das richtungsweisende Bauungs- und Aussenraumkonzept sieht zu diesem Zweck eine grosse Anzahl an schattenspendenden Bäumen vor. Zudem verlangt § 6 Abs. 3 des Quartierplanreglements explizit, dass die Umgebungsflächen grösstenteils unversiegelt und sickertfähig auszuführen sind (Schwammstadt-Prinzip). Ergänzend dazu ist auf den nicht begehbaren Flachdächern eine extensive Begrünung inklusive Retention vorgeschrieben. Die konkrete Ausgestaltung von zusätzlichen kühlenden Elementen im Freiraum wird im Rahmen der anstehenden Detailprojektierung des Aussenraums vertieft geprüft.

3.5.2 Reduzierung der Lichtverschmutzung

Anliegen	Die Lichtverschmutzung soll reduziert werden. Leuchten sollen nur von oben nach unten ausgerichtet werden. Zudem sollten die Leuchten keine kurzwelligen Strahlungsanteile emittieren und so dicht sein, dass keine Insekten eindringen können.
Stellungnahme	Der Gemeinderat teilt das Anliegen, die Lichtemissionen auf ein Minimum zu beschränken. In § 6 Abs. 12 des Quartierplanreglements ist hierzu eine verbindliche Bestimmung verankert. Diese hält fest, dass Lichtemissionen auf ein Minimum zu reduzieren sind. Als wegweisende Grundlage gelten dabei die Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zur Vermeidung von Lichtemissionen.

3.6 Welche Angebote fehlen heute im Quartier?

3.6.1 Gemeinschaftsraum

Anliegen	Es fehlt ein Gemeinschaftsraum mit Küche zur Miete für Feste, Heimwerker-Werkstatt, Markt, Gemüseabholstandort etc.
Stellungnahme	Im südlichen Baubereich sind Gemeinschaftsräume vorgesehen, werden im Quartierplanreglement jedoch nicht explizit vorgeschrieben.

3.7 Generelle Rückmeldungen

3.7.1 Hecke entlang der Binningerstrasse

Anliegen	Die Hecke entlang der Binningerstrasse soll beibehalten werden.
Stellungnahme	Die Hecke entlang der Binningerstrasse bleibt bestehen. Sie befindet sich jedoch ausserhalb des rechtsverbindlichen Quartierplanperimeters.

3.7.2 Fassaden- und Dachbegrünung

Anliegen	Wünschenswert wäre eine Fassaden- und Dachbegrünung.
Stellungnahme	Bezüglich der Dachflächen wird dem Anliegen bereits vollumfänglich entsprochen. Gemäss § 4 Abs. 4 des Quartierplanreglements sind sämtliche nicht begehbaren Flachdächer zwingend extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer auszugestalten. Eine rechtsverbindliche Pflicht zur Fassadenbegrünung ist jedoch nicht vorgesehen. Die Quartierplanvorschriften verunmöglichen eine Fassadenbegrünung jedoch keineswegs.

3.7.3 Förderung des Gemeinsinns

Anliegen	Der Gemeinsinn innerhalb der Überbauung durch Gemeinschaftsräume soll gefördert werden. Die Gemeinschaftsräume sollten individuell oder für allgemeine Anlässe genutzt werden können. Des Weiteren sollen flexible Wohnungseinteilungen durch Zumietung resp. Verzicht auf einzelne Zimmer bei den Mietwohnungen vorgesehen werden.
Stellungnahme	Im südlichen Baubereich sind Gemeinschaftsräume vorgesehen, werden im Quartierplanreglement jedoch nicht explizit vorgeschrieben. Sogenannte «Schaltzimmer» sind derzeit nicht vorgesehen, werden durch den Quartierplan aber auch nicht verunmöglicht. Das Anliegen kann in der weiteren Projektierung geprüft werden.

3.7.4 Verankerung des Verkehrskonzepts

Anliegen	Das Verkehrskonzept ist noch stärker im Quartierplan zu verankern.
Stellungnahme	Das Verkehrskonzept dient primär als fachliche Grundlage, um den Reduktionsfaktor für die Parkplätze zu ermitteln, das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berechnen und die optimale verkehrstechnische Erschliessung des Areals aufzuzeigen. Diese relevanten Kernpunkte des Verkehrskonzepts wurden bereits in die Quartierplanvorschriften überführt. Dies betrifft einerseits die Festlegung eines reduzierten Parkplatzangebots und andererseits die verbindliche Definition der Haupteerschliessung über die Stallenmattstrasse. Aus Sicht des Gemeinderats sind alle regelungsbedürftigen Elemente bereits rechtverbindlich aufgenommen worden.

3.7.5 Gebäudehöhen

Anliegen	Die Gebäude werden als zu hoch erachtet.
Stellungnahme	Die Gebäude weisen Höhen von knapp 20 Metern auf und bleiben damit unter der von der Gemeinde vorgegebenen Gebäudehöhe von maximal 25 Metern. Dieser Umstand war unter anderem einer der Gründe, dass das vorliegende Projekt im Rahmen des Studienauftrags als Siegerprojekt auserkoren wurde.

3.7.6 Mehrnutzung

Anliegen	Wie hoch ist die Nutzfläche im Quartierplan im Vergleich zur Wohnzone W3? Wie wird der Planungsmehrwert abgegolten? Besteht eine Infrastrukturvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft?
Stellungnahme	Im Quartierplan wird eine Bruttogeschossfläche von 12'078 m ² festgehalten. Der vergleichbare Wert bei der Wohnzone W3 liegt bei 9'670 m ² , wonach die Mehrnutzung etwa 25 % entspricht. Der Gemeinderat ist momentan daran einen Infrastrukturbeitrag mit der Eigentümerschaft auszuhandeln.