



## Planungsbericht

# Quartierplanung Kerngartenweg

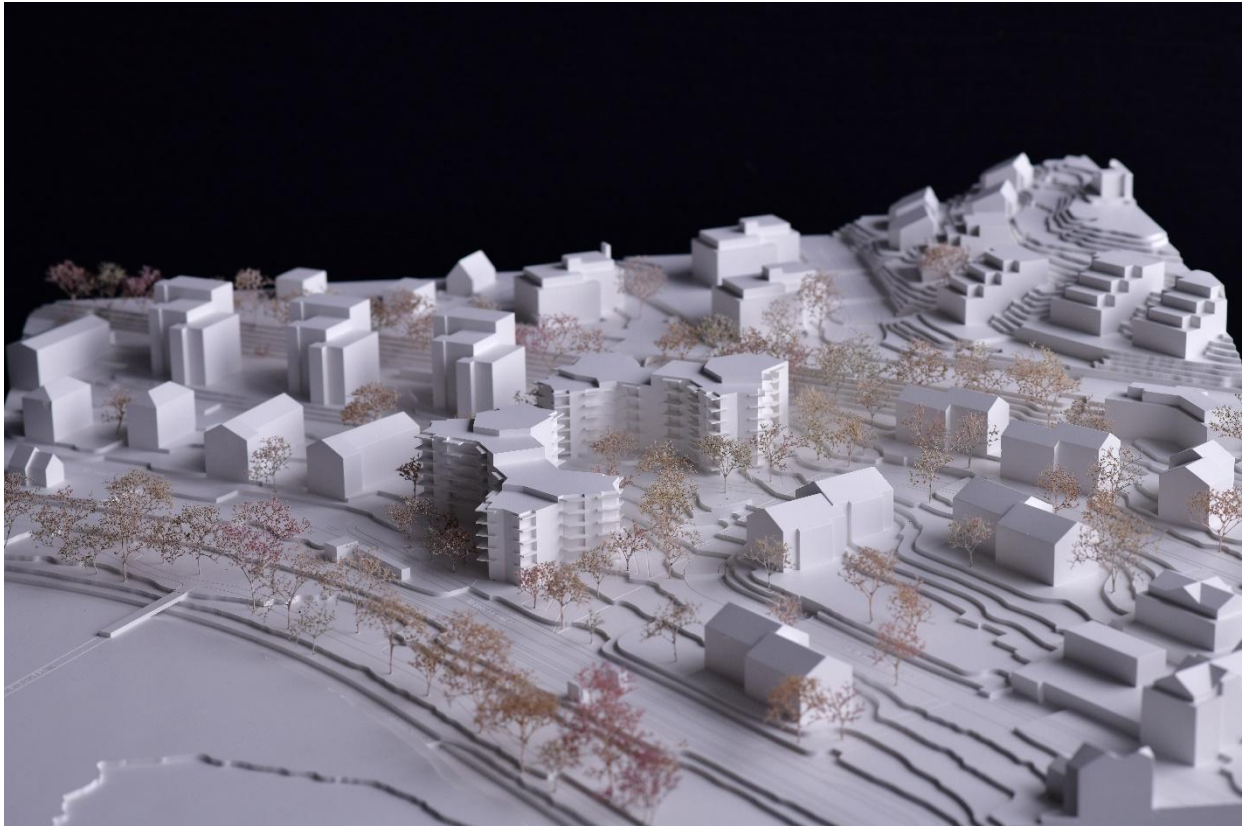


Abb. 1: Überbauung Kerngartenweg Modellfoto Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Quelle: eigene Aufnahme)

### **Planungsstand**

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

### **Auftrag**

41.00156

### **Datum**

11.05.2026

## Impressum

Auftraggeber      Marti Gesamtleistungen AG  
Steinengraben 40  
4051 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

Projektbearbeitung    Andreas Ballmer / Cedric Glanzmann

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>6</b>
1.1	Anlass .....	6
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	7
<b>2</b>	<b>Organisation und Ablauf der Planung.....</b>	<b>9</b>
2.1	Projektpartner .....	9
2.2	Planungsschritte .....	9
<b>3</b>	<b>Ziele der Planung.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>11</b>
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene .....	11
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonomer Ebene .....	11
4.3	Kantonaler Richtplan (KRIP) .....	11
4.3.1	Bauzonen .....	12
4.4	Kommunaler Richtplan .....	12
4.5	Zonenvorschriften.....	13
4.6	Bau- und Strassenlinien .....	14
4.7	Strassennetzplan.....	15
4.8	öV-Gütekasse .....	16
4.9	Lärm .....	16
4.10	Naturgefahren .....	17
<b>5</b>	<b>Studienauftrag Kerngartenweg .....</b>	<b>18</b>
5.1	Ziele und Ausgangslage.....	18
5.2	Verfahren .....	19
5.3	Siegerprojekt.....	20
<b>6</b>	<b>Bebauungs- und Aussenraumkonzept .....</b>	<b>21</b>
6.1	Städtebauliches Konzept .....	21
6.2	Freiraum.....	22
6.3	Verkehr und Mobilität .....	23
6.4	Nachhaltigkeit .....	23

<b>7</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>25</b>
7.1	Planunterlagen.....	25
7.2	Perimeter .....	25
7.3	Quartierplan Kerngartenweg .....	26
7.4	Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung .....	28
7.5	Lage und Grösse der Bauten .....	28
7.6	Gestaltung der Bauten.....	29
7.7	Art und Mass der Nutzung.....	29
7.8	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes .....	30
7.9	Erschliessung und Parkierung .....	31
7.10	Energie und Nachhaltigkeit.....	33
7.11	Ver- und Entsorgung .....	33
7.12	Lärmschutz.....	33
7.13	Realisierung, Ausnahmen .....	33
7.14	Quartierplanvertrag.....	34
<b>8</b>	<b>Interessenabwägung .....</b>	<b>35</b>
8.1	Ausgangslage .....	35
8.2	Interessenermittlung .....	35
8.3	Bewertung der Interessen .....	37
8.3.1	Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen .....	37
8.3.2	Siedlungsentwicklung nach innen.....	38
8.3.3	Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen .....	38
8.3.4	Siedlung und Verkehr abstimmen .....	39
8.3.5	Siedlungsqualität .....	39
8.3.6	Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen .....	40
8.3.7	Standortspezifische Interessen.....	41
8.3.8	Private Interessen .....	42
8.4	Interessenabwägung.....	43
8.4.1	Interessenabwägung.....	43
8.4.2	Fazit.....	44
<b>9</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>45</b>
9.1	Kantonale Vorprüfung .....	45
9.2	Öffentliche Mitwirkung.....	45

9.3	Beschlussfassung .....	45
9.4	Auflage- und Einspracheverfahren .....	45
<b>10</b>	<b>Beschlussfassung Planungsbericht .....</b>	<b>46</b>

## Anhang

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	glc	22.10.2025	Entwurf
1.1	hss	11.11.2025	Ergänzung Planinhalte und Interessenabwägung
1.2	baa	04.03.2026	BPVK-Sitzung vom 12. März 2026
1.3	baa	11.05.2026	öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Die Marti Gesamtleistungen AG hat im Jahr 2022 die Parzelle Nr. 751 in Oberwil erworben. Das Areal liegt heute im Geltungsbereich des Zonenplans Siedlung der Gemeinde Oberwil aus dem Jahr 1994 und ist einer dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen. Es umfasst eine Fläche von 9'270 m<sup>2</sup> und erlaubt gegenwärtig eine Bebauungsziffer von 25 % und eine Nutzungsziffer von 60 %.

Gemäss kommunalem Richtplan aus dem Jahr 2012 liegt das Areal im Verdichtungsgebiet in der Talsohle des Birsig in einem weitgehend überbauten Siedlungsband zwischen den Ortszentren von Oberwil und Bottmingen. Mittels einer Sondernutzungsplanung (Quartierplanverfahren) wird die Transformation zu einer städtebaulich angemessenen, räumlich und sozial vielfältigen und landschaftlich lebendigen Überbauung mit einer Ausnützungsziffer von 130 % angestrebt.

Das Areal stellt eine der grössten Baulandreserven in Oberwil dar und wird von der Bevölkerung als grösserer noch vorhandener Grünraum innerhalb des lokalen Siedlungsgebiets wahrgenommen und geschätzt.

Die Grundeigentümerin möchte an diesem sensiblen Ort einen in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen vorbildlichen Siedlungsbaustein realisieren, welcher auch die übergeordneten Anforderungen der Gemeinde Oberwil erfüllt:

- Integration in das bestehende Siedlungsgefüge
- Schaffung von Begegnungsräumen
- Gewährleistung eines adäquaten, altersdurchmischten Wohnungsangebots
- Vernetzung und Durchwegung
- Nachhaltige Mobilität
- Erhalt der ökologischen Funktionen

Als qualitätssicherndes Verfahren wurde zwischen Oktober 2024 und April 2025 ein Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt der Hosoya Schaefer Architects AG und noa Landschaftsarchitektur überzeugt durch eine eigenständige, aus der Ortsanalyse entwickelte städtebauliche Setzung, die sich präzise in die Topografie einfügt und mit zwei kompakten Baukörpern grosszügige, gut nutzbare Freiräume schafft. Besonders der zentrale «Kerngarten» mit seiner landschaftsbezogenen Gestaltung bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und fördert das gemeinschaftliche Leben.

Das überarbeitete Siegerprojekt dient als Basis für die vorliegende Quartierplanung.

## 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung



Abb. 2: Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG und noa Landschaftsarchitektur)

Das Planungsareal liegt zwischen der Tramlinie der BLT-Linie 10 und der Binneringerstrasse und ist gegen Südosten mit einem Gefälle von ca. 11 % geneigt. Der höchste Punkt liegt auf ca. 310 m.ü.M., der tiefste auf ca. 296 m.ü.M.

Südwestlich wie auch nordöstlich befinden sich überwiegend dreigeschossige Wohnzonen. Südwestlich grenzt der Quartierplan «Unterm Stallen» an, bei welchem eine Geschossigkeit von sieben Geschossen bei einer Dichte von 130 % erreicht wird.

Der Standort bietet eine optimale Erreichbarkeit mit allen Verkehrsarten. Innerhalb von 15 Minuten sind zu Fuss, per Velo oder Tram sowohl die Innenstadt Basels als auch das Oberwiler Zentrum, Schulen und Naherholungsgebiete auf den Höhen des Allschwilerwalds und des Bruderholzes erreichbar. Aufgrund der Lage mitten in Wohnsiedlungen ist das Areal für eine verdichtete Überbauung mit vorwiegend Wohnnutzung geeignet.

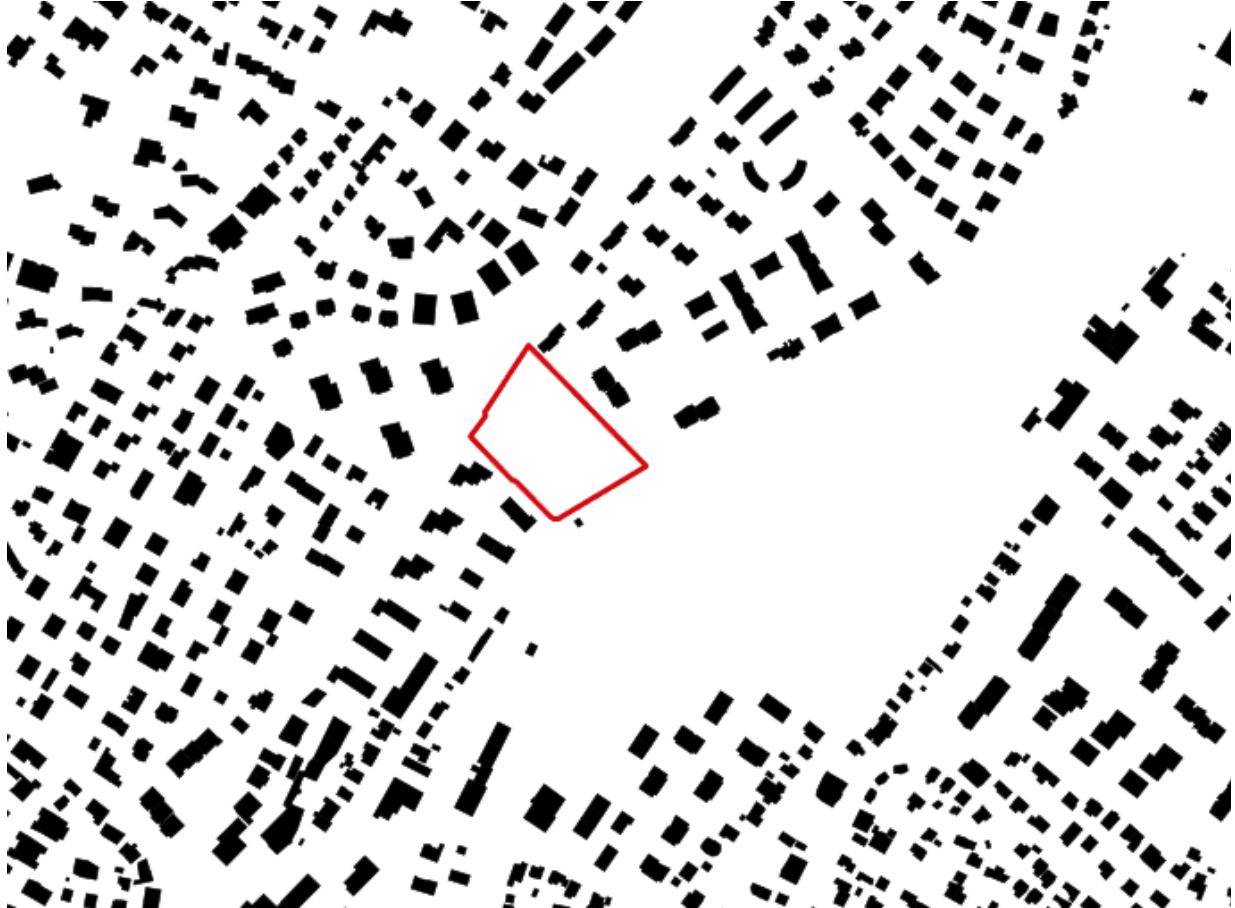


Abb. 3: Schwarzplan mit Planungsgebiet in rot (Quelle: Geoportal, 2025)

Auf dem Schwarzplan ist der Verlauf des Siedlungsbandes, welches von der Binnerstrasse und der Tramlinie begrenzt wird, klar erkennbar. Die grosse Freifläche südöstlich des Planungsgebietes besteht aus dem Gewässerraum der Birsig sowie einer Landwirtschaftszone.

## 2 Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung Kerngartenweg wurde von der Einwohnergemeinde Oberwil in Zusammenarbeit mit folgenden Firmen ausgearbeitet:

- Marti Gesamtleistungen AG | Grundeigentümerin
- Hosoya Schaefer Architects AG | Architektur
- noa Landschaftsarchitektur | Landschaftsarchitektur
- Kontextplan AG | Mobilität
- Rapp AG | Lärm
- Jermann Ingenieure + Geometer AG | Raumplanung

### 2.2 Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Juli 2025 – Februar 2026	Entwurf Quartierplanvorschriften
Mai 2026	Freigabe Gemeinderat
Mai – August 2026	kantonale Vorprüfung
Juni – Juli 2026	öffentliche Mitwirkung
August – November 2026	Bereinigung
November 2026	Beschlussfassung Gemeinderat
März 2027	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
März 2027	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
April – Juli 2027	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

### 3 Ziele der Planung

Mit der Quartierplanung Kerngartenweg werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung und Verdichtung des Areals und haushälterische Nutzung des Bodens
- Planungsrechtliche Sicherstellung der auf Grundlage des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts von Hosoya Schaefer Architects AG beabsichtigten Nutzung, Bebauung, Umgebungsfläche, Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung
- Realisierung einer quatierveträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
- Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebungsfläche
- Sicherstellung eines vielfältigen Wohnungsangebots, wobei der Mietanteil mindestens 30 % betragen soll.
- Durchmischung von Wohnen, Begegnungsräume und Kleingewerbe
- Sicherstellung einer sicheren und attraktiven Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr und einer quatierveträglichen Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs und Vermeidung von Angsträumen
- Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung des Areals
- Erhalt der ökologischen Funktionen, Beitrag zur Biodiversität und Klimaregulierung im Siedlungsraum
- Nachhaltiges, ressourcenschonendes Bauen mit Vorbildcharakter

## 4 Rahmenbedingungen

### 4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

### 4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

### 4.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

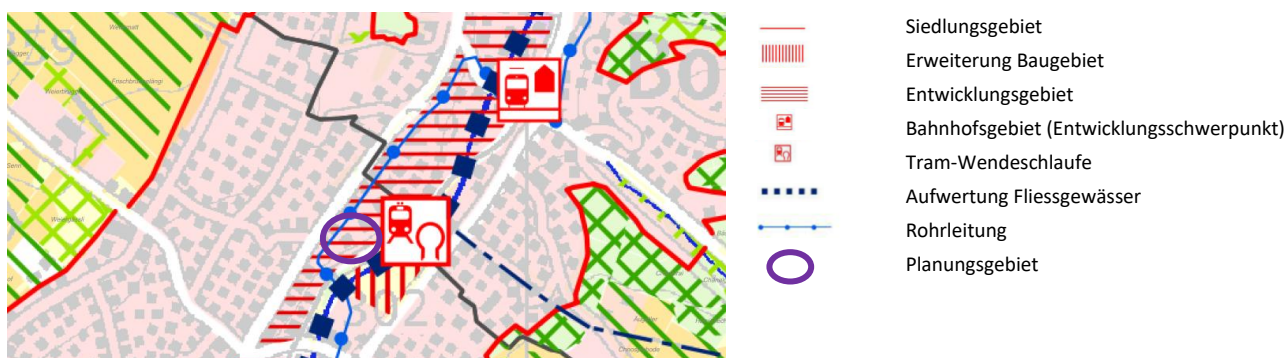


Abb. 4: Ausschnitt kantonalen Richtplan (Quelle: geoportal.ch, Stand April 2025)

Das Quartierplanareal liegt in einem langgezogenen Entwicklungsgebiet, welches sich bis an die Grenze zu Basel erstreckt. In diesem Gebiet soll laut den Planungsgrundsätzen des KRIP eine qualitäts- und identitätsschaffende Verdichtung für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen stattfinden. Dabei sollen soziale, räumliche, ökonomische und ökologische Mehrwerte sowie städtebauliche und architektonische Qualitäten geschaffen werden. Diese Verdichtungsaktivitäten sollen besonders in Entwicklungsgebieten und in der Nähe von Bahnhofsgebieten stattfinden, welche als städtebauliche Orientierungs- und Entwicklungsschwerpunkte dienen sollen. Die Bahnhofsgebiete sind entsprechend Lage, Funktion und Ressourcen aufzuwerten. Angrenzende Verkehrswege sind passend zu verknüpfen, um möglichst optimale Zugangswege zu erschaffen.

Östlich vom Planungsareal befindet sich der Birsig, welcher als Aufwertung Fließgewässer im KRIP eingetragen ist. Auf der gegenüberliegenden Seite des Birsig befindet sich ein erweitertes Baugebiet, welches dem Siedlungsgebiet angehört und somit nach den Planungsgrundsätzen des KRIP in den kommenden Jahren entwickelt werden soll.

### 4.3.1 Bauzonen

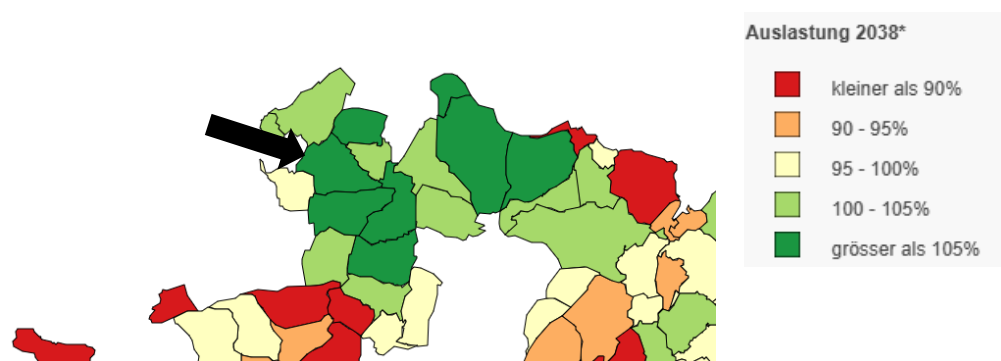


Abb. 5: Auslastung der Zonen für die Beurteilung von Umzonungen (Quelle: ARP, Stand April 2025)

Die Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) beträgt in Oberwil für das Jahr 2038 mehr als 106 %. Die mit dem Quartierplan angestrebte Mehrnutzung ist daher im Sinne der Innenentwicklung und dient der Förderung von Wohnraum im bestehenden dichten Siedlungsgebiet von Oberwil.

### 4.4 Kommunalen Richtplan

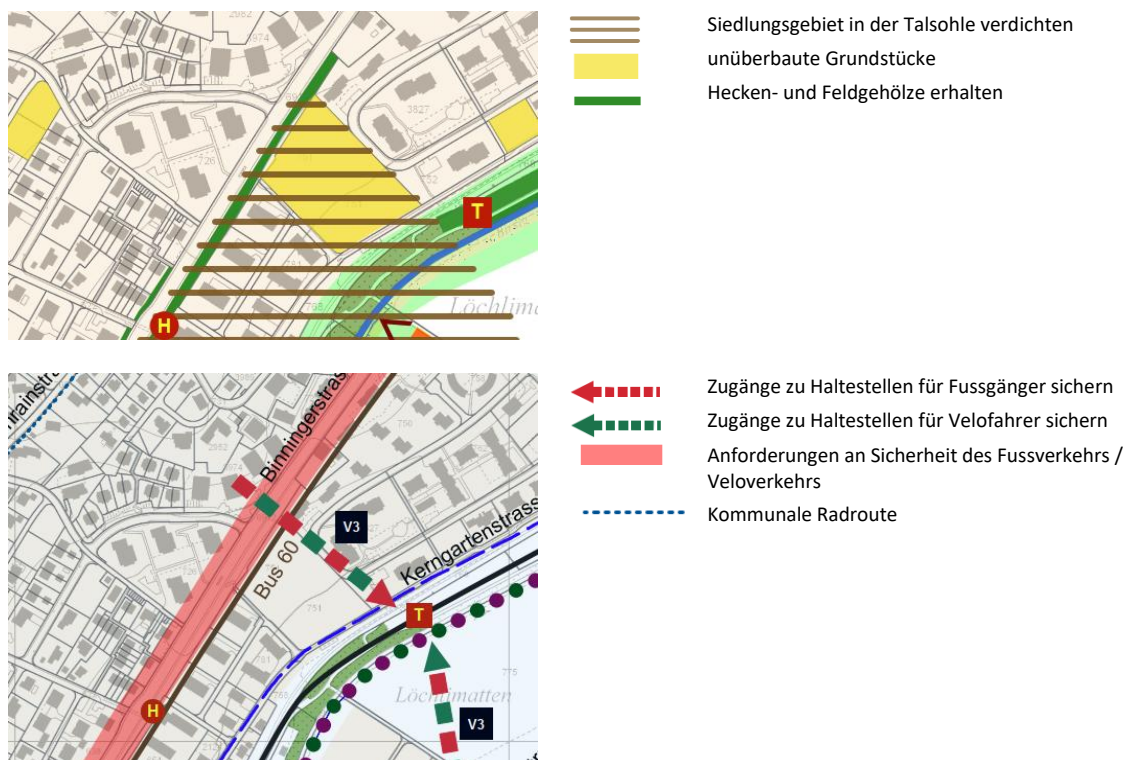


Abb. 6: Auszüge Richtplan Siedlung + Landschaft und Richtplan Verkehr (Quelle: Gemeinde Oberwil, Stand Juni 2012)

Im kommunalen Richtplan werden Hauptziele für die ganze Gemeinde erlassen. Daneben finden sich ortspezifische Festlegungen. Im / um das Planungsgebiet sind dabei die Punkte «Siedlungsgebiet in der Talsohle verdichten», «Zugänge zu Haltestellen für Fussgänger / Velofahrer sichern» und «Hecken- und Feldgehölze erhalten» für die Planung von zentraler Bedeutung.

#### 4.5 Zonenvorschriften

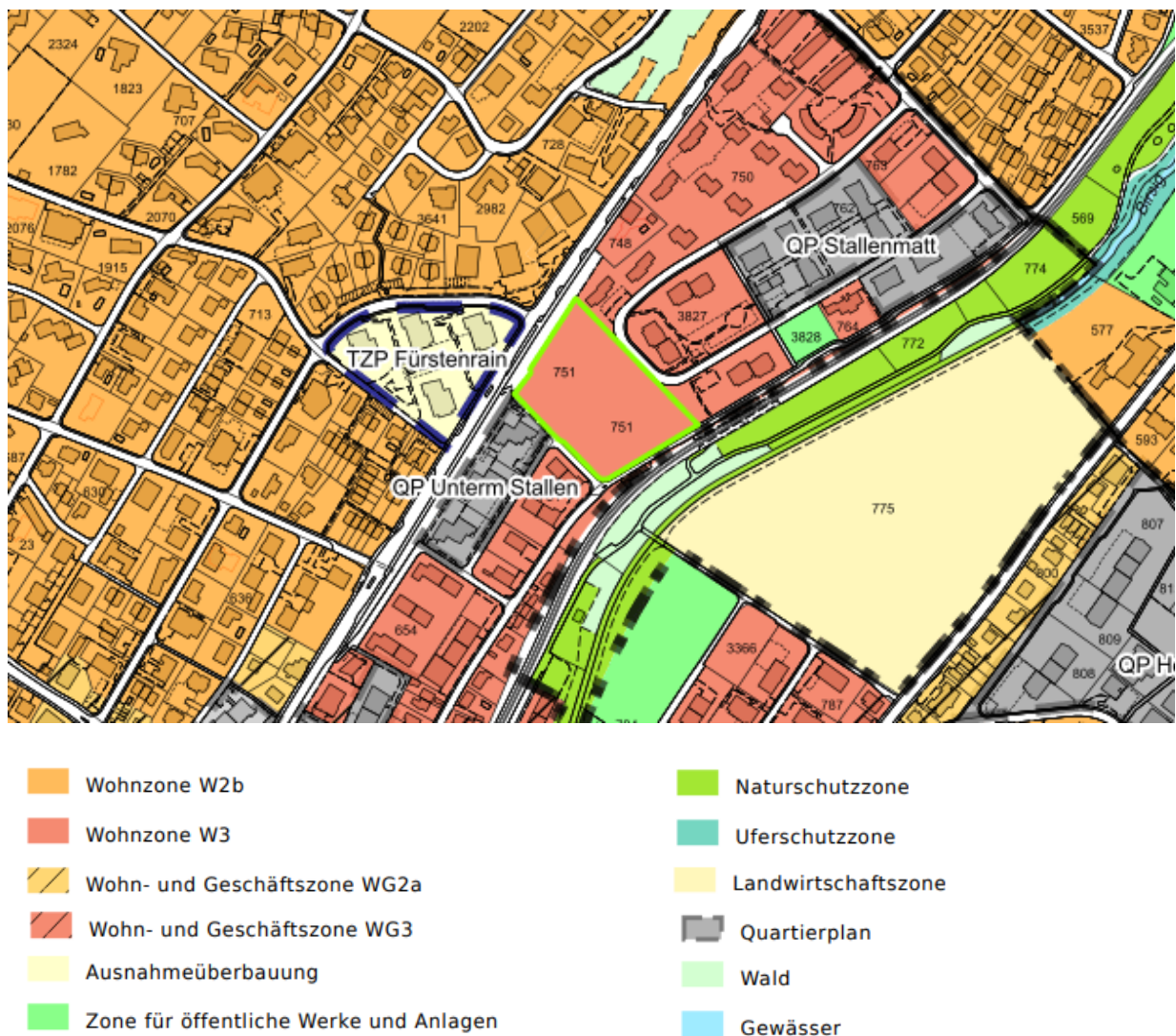


Abb. 7: Zonenplan mit eingezeichnetem Quartierplanperimeter (grün) (Quelle: geoportal.ch, Stand April 2025)

Das Quartierplanareal befindet sich in einer Wohnzone W3. Zwischen der Hauptstrasse und der Tramlinie grenzen weitere Flächen in der Zone W3 und Quartierpläne an. Westlich der Hauptstrasse dominiert die 2-geschossige Wohnzone, östlich des Trams Zonierungen ohne Bebauungsmöglichkeit.

In der Wohnzone W3 sind drei Vollgeschosse mit einer Bebauungsziffer von 25 % und einer Nutzungsziffer von 60 % zulässig. Die Fassadenhöhe darf maximal 9.5 m betragen, die Gebäudehöhe maximal 13.0 m.

#### 4.6 Bau- und Strassenlinien

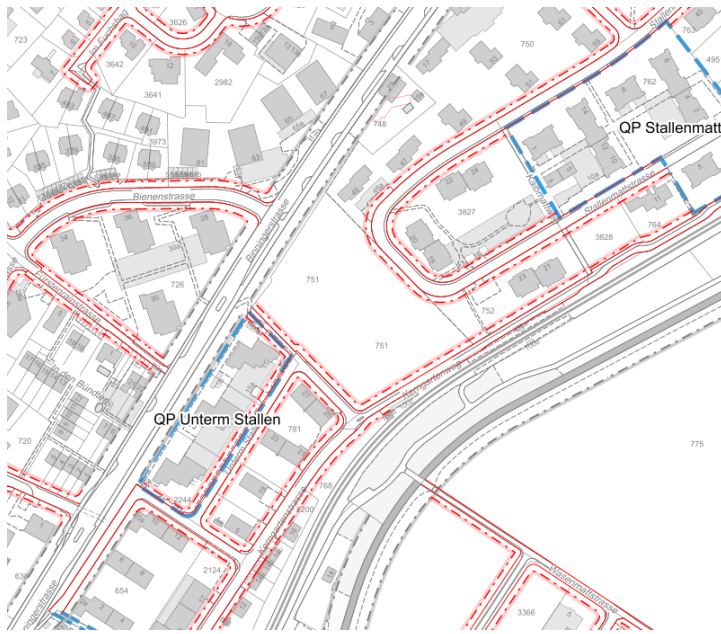


Abb. 8: Bau- und Strassenlinien (Quelle: geoportal.ch, Stand April 2025)

Kommunale Strassenbaulinien existieren für alle angrenzenden Strassen. Entlang der Binnerstrasse handelt es sich dabei um kantonale Strassenbaulinie (grau). Da sich die kantonale Strassenbaulinie jedoch auf der Nachbarsparzelle befindet (Parzelle Nr. 6912), fordert das kantonale Tiefbauamt als Eigentümerin der Parzelle Nr. 6912 einen Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 6912 gemäss § 90 RBG, jedoch mit einem Maximum von 6 m, einzuhalten. Begründet wird dies mit dem Abstand der Nachbargebäude zur Parzellengrenze.

## 4.7 Strassennetzplan

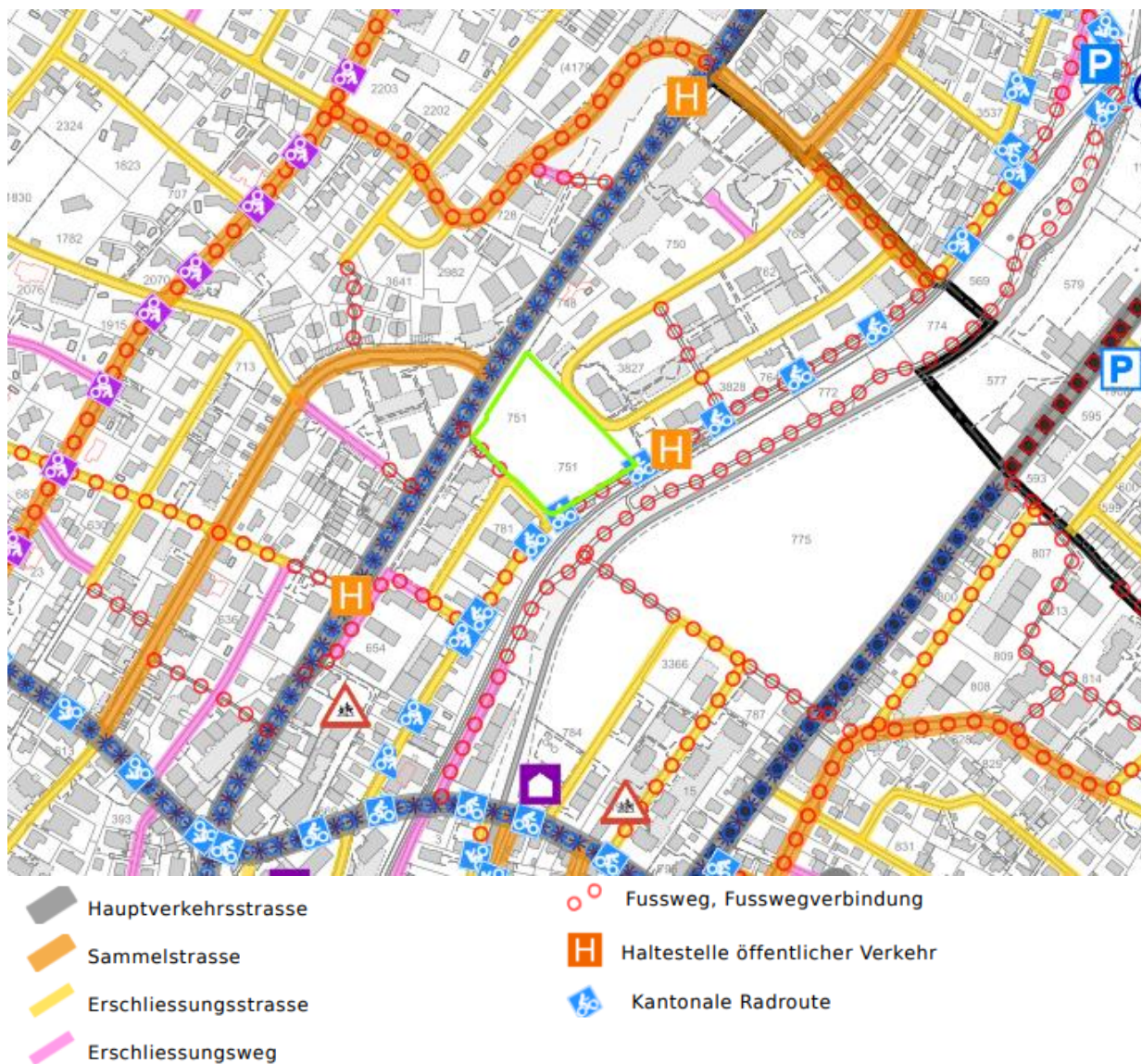


Abb. 9: Strassennetzplan mit eingezeichnetem Perimeter (grün) (Quelle: geoportal.ch, Stand April 2025)

Entlang der nordwestlichen Grenze des Quartierplanareals verläuft die Binnigerstrasse als Hauptverkehrsstrasse. Eine direkte Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist darüber jedoch nicht möglich. Die Zufahrt ist über die Stallenmattstrasse (Erschliessungsstrasse) möglich. Zudem befindet sich «Unterm Stallen» eine weitere Erschliessungsstrasse südwestlich des Areals. Diese ist aufgrund des geringen Ausbaus jedoch nicht als Haupteerschliessung des Areals geeignet. Ein Fussweg verbindet «Unterm Stallen» mit der Binnigerstrasse. Entlang der Tramlinie verläuft eine kantonale Radroute mit einem Fussweg. Im Rahmen des Quartierplans sollen innerhalb des Areals weitere, die bestehenden Strassen verknüpfende Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr erstellt werden.

#### 4.8 ÖV-Güteklasse

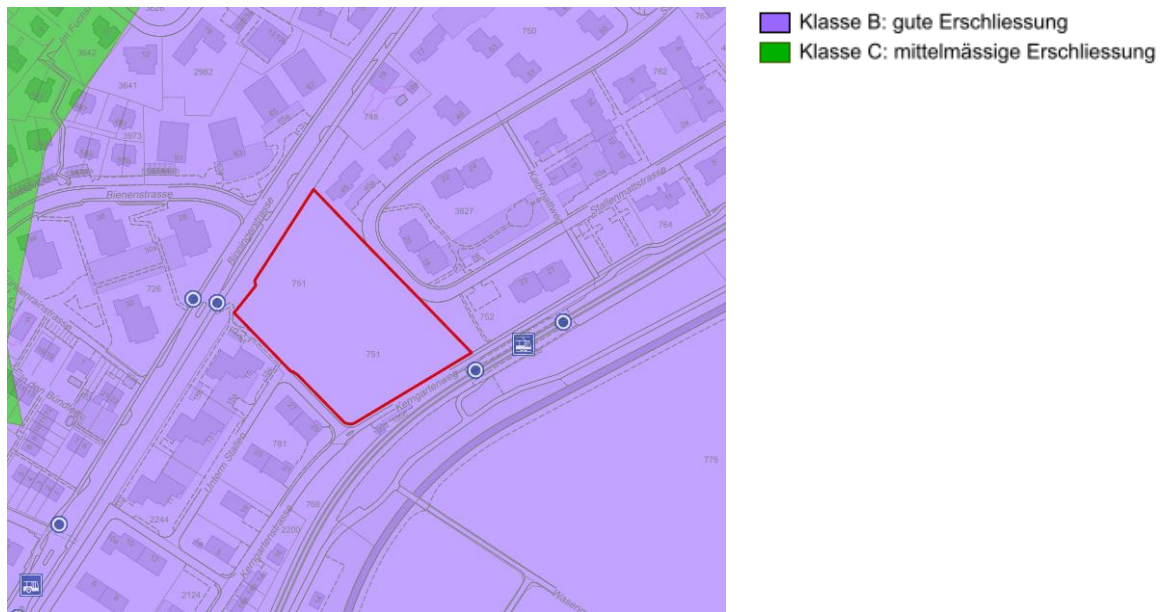


Abb. 10: ÖV-Güteklassen (rot) (Quelle: geoportal.ch, Stand April 2025)

Das Planungsgebiet liegt direkt neben einer Tramhaltestelle. Durch die hohe Taktdichte resultiert die gute ÖV-Güteklasse B «gute Erschliessung».

#### 4.9 Lärm

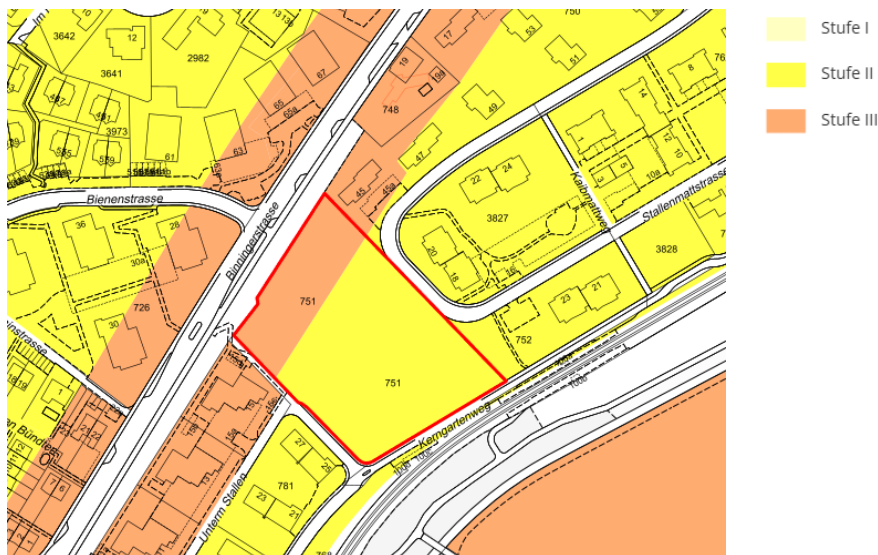


Abb. 11: Lärmempfindlichkeitsstufenplan mit eingezeichnetem Perimeter (rot) (Quelle: geoportal.ch, Stand April 2025)

Die Parzelle Nr. 751 liegt im Einflussgebiet der Binnerstrasse sowie der BLT-Tramlinie und ist lärmbe-  
lastet. Sie ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Im nordwestlichen Bereich der Parzelle  
befindet sich aufgrund der erhöhten Lärmbelastung ein Aufstufungsstreifen, welcher der ES III zugeord-  
net ist. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist im Rahmen der Quartierplanung die gesamte Parzelle  
der ES II zuzuordnen.

#### 4.10 Naturgefahren

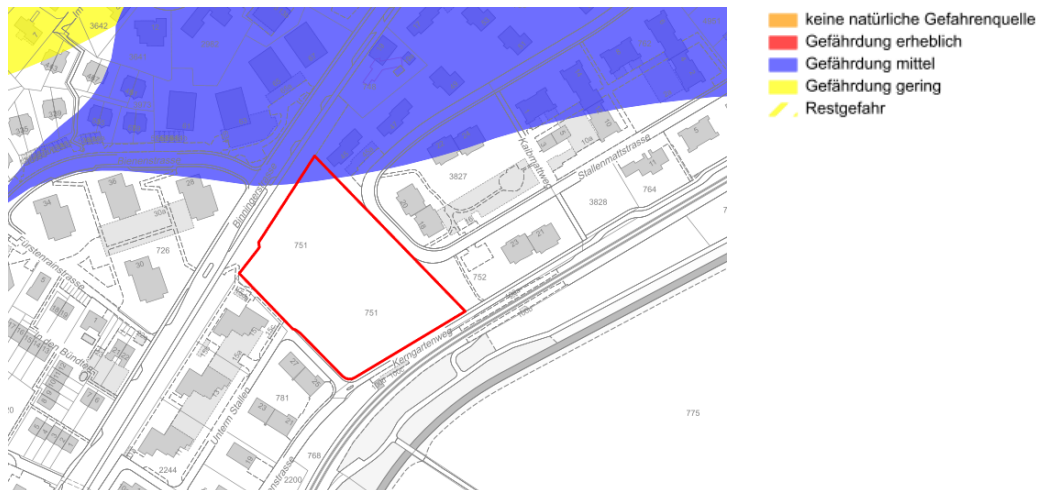


Abb. 12: Naturgefahrenkarte mit eingezeichnetem Perimeter (rot) (Quelle: geoportal.ch, Stand April 2025)

Im nördlichsten Bereich der Parzelle besteht eine mittlere Gefährdung durch Rutschungen. Aufgrund der Tatsache, dass die Gefährdung lediglich einen kleinen Teil des Quartierplanperimeters tangiert und keine Bauten betroffen sind, wird auf die Festlegung einer entsprechenden Gefahrenzone verzichtet.

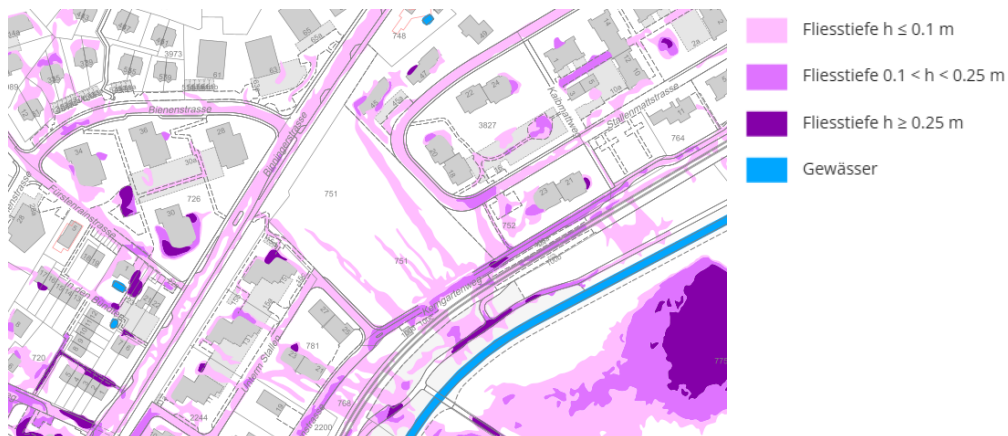


Abb. 13: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (rot) (Quelle: geoportal.ch, Stand April 2025)

Durch die Hanglage besteht eine Gefahr durch Oberflächenabfluss. Die Gefährdung entsteht mehrheitlich direkt auf dem Grundstück, das Wasser fliesst vom Grundstück zum Kerngartenweg ab. Die Gefährdung durch den Oberflächenabfluss muss im Rahmen des Baugesuches berücksichtigt werden.

## 5 Studienauftrag Kerngartenweg

Die nachfolgenden Erläuterungen sind eine Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte des Studienauftrages. Die genaueren Erläuterungen zum Studienauftrag können dem «Schlussbericht Studienauftrag Kerngartenweg Gemeinde Oberwil» vom Juni 2025 entnommen werden, welcher dem Planungsbericht beiliegt.

### 5.1 Ziele und Ausgangslage

Der Studienauftrag wurde mit dem Ziel durchgeführt, in einem partizipativen Prozess mit allen Beteiligten die städtebaulich beste Lösung für das betreffende Areal aufzuzeigen und so auch die Planungssicherheit für die Eigentümerin zu erhöhen. Zentrale städtebauliche Zielsetzungen waren dabei die massvolle Einbettung in die Topografie, die Schaffung qualitätsvoller Freiräume sowie eine nachhaltige, nutzungsgemischte Entwicklung mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität. Des Weiteren wurden im Studienauftragsprogramm unter anderem folgende übergeordneten Zielsetzungen formuliert, welche in der Bearbeitung zu berücksichtigen waren:

- Die Bebauung ist in ihrer Körnigkeit und Massstäblichkeit in die Umgebung zu integrieren.
- Der städtebauliche Lösungsansatz soll eine hohe BewohnerInnendichte bei einer möglichst geringen räumlichen Dichte aufzeigen.
- Die Begegnungsräume sind so zu hierarchisieren, dass sich der Siedlungsbaustein sowohl in den Kontext der Nachbarquartiere einbettet als auch im Inneren nachbarschaftliche Bezüge erlaubt und fördert.
- Durch die Schaffung einer qualitätsvollen und teilweise öffentlich begeh- und benutzbaren Freiraumraumgestaltung ist für die Öffentlichkeit ein Mehrwert zu schaffen.
- Das Areal soll als offen und durchgängig wahrgenommen werden. Es ist eine öffentliche, barrierefreie Durchwegung von der Binnerstrasse zum Kerngartenweg als aktuell noch fehlende Wegerschliessung für die nördlichen Siedlungsareale in den südlichen Grüngürtel sowie eine Verbindung zwischen den bestehenden Quartieren umzusetzen.
- Das Vegetationskonzept soll ein Maximum an Biodiversität und hoher Beschattung gewährleisten und durch Hitzeminderung die Lebensqualität steigern.
- Das Projekt ist so zu konzipieren, dass ein Minimum an Verkehrsbelastung insbesondere für die Nachbarquartiere erreicht wird.

Im Vorfeld wurde durch die Verfahrensbegleitung in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin und der Gemeinde eine Volumenstudie erstellt, um die verträgliche bauliche Dichte sowie das verträgliche Gebäudeprofil zu eruieren. Aufgrund dieser Volumenstudie wurde eine maximale Ausnutzungsziffer von 130 % sowie eine maximale Gebäudehöhe von 25 m definiert.

## 5.2 Verfahren

Der Studienauftrag wurde im Einladungsverfahren in zwei Phasen durchgeführt. Die Phase 1 wurde von sieben Architekturbüros bearbeitet. Die Weiterbearbeitung in der Phase 2 erfolgte durch vier Teams. Das Ergebnis des Studienauftrags wurde im Anschluss unter Berücksichtigung der Rückmeldungen des Beurteilungsgremiums zum Projekt in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft konkretisiert und in ein Bebauungs- und Aussenraumkonzept überführt. Dieses bildet die Grundlage für das nachfolgende Quartierplanverfahren.

Im Rahmen der Phase 1 wurden die Projektvorschläge von folgenden Teams nicht weiterverfolgt:

- Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG, Basel mit pg landschaften, Sissach
- Luca Selva Architekten, Basel mit August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen
- Rykart Architekten AG, Liebefeld mit Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern

Im Rahmen der Phase 2 wurden die Projektvorschläge der folgenden Teams, nebst dem Siegerprojekt, weiterbearbeitet:

- SSA Architekten, Basel mit Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Basel
- Burckhardt Architektur AG, Basel mit Lars Ruge Landschaftsarchitektur, Zürich
- Morger Partner Architekten, Basel mit Meta Landschaftsarchitektur, Basel

### 5.3 Siegerprojekt

Das Beurteilungsgremium empfahl, das Projekt von Hosoya Schäfer mit noa Landschaftsarchitektur AG einstimmig zur Weiterbearbeitung.



Abb. 14: Modellfoto, Projekt Hosoya Schaefer Architects AG mit noa Landschaftsarchitektur AG, Zürich

Das Projekt überzeugt durch eine eigenständige, aus der Ortsanalyse entwickelte städtebauliche Setzung, die sich präzise in die Topografie einfügt und mit zwei kompakten Baukörpern grosszügige, gut nutzbare Freiräume schafft. Besonders der zentrale «Kerngarten» mit seiner landschaftsbezogenen Gestaltung bietet hohe Aufenthaltsqualität und fördert das gemeinschaftliche Leben. Die gut ausgearbeiteten Wohnungstypologien und die klare Haltung im Umgang mit Nachhaltigkeit, Mobilität und Freiraumkonzept tragen zur hohen Qualität und Überzeugungskraft des Projekts bei. Mit diesem Konzept wird die zulässige Gebäudehöhe deutlich unterschritten, ohne an Dichte einzubüssen, und gleichzeitig ein grosszügiger, zusammenhängender Freiraum geschaffen.

Das Beurteilungsgremium kam im Verlauf des Studienauftrages zur Erkenntnis, dass eine kompakte Bebauung, welche zusammenhängende Freiflächen bewahrt, einer stärker fragmentierten Bauweise mit entsprechend kleinräumlichen Zwischenbereichen vorzuziehen ist. Auf den Anspruch, mit der neuen Wohnbebauung einen Mehrwert für das umliegende Quartier zu schaffen, reagiert das Projekt mit der Piazza am Kerngartenweg und der grossen Wiese exemplarisch.

## 6 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Insgesamt zeigt das Projekt eine starke landschaftliche Idee, eine klare Haltung – mit guten Ansätzen für eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung sowie guten Nachhaltigkeitsaspekten. Mit seiner ungewöhnlichen Formgebung erreicht der Projektvorschlag - ohne die erlaubte Höhe von 25 m auszuschöpfen - nicht nur die vorgesehene Ausnutzungsziffer des Grundstücks, auch die hohe Qualität des Aussenraums, der Wohnungskonzepte und Nachhaltigkeit können überzeugen.

Der Studienauftrag verfolgte unter anderem das Ziel, trotz Verdichtung mit einem qualitätsvollen und teilweise öffentlichen begehbaren und benutzbaren Freiraum einen Mehrwert für das Quartier zu schaffen und so den Verlust der heute vorhandenen, aber nicht zugänglichen Freifläche zu kompensieren. Dieses Ziel wurde im vorliegenden Projekt erreicht.

Eine grosse Wiese im Zentrum der Parzelle übersetzt den bestehenden Charakter in die neue Situation. Die Wiese wird von den Gebäuden gefasst, ist in ihrer Dimension klar als öffentlicher Raum lesbar und durch die einladende Wegführung mit dem Quartier vernetzt.

Am Kerngartenweg, nahe der Tramhaltestelle, rahmt der Bau des Südflügels eine Piazzetta. Dieser sorgfältig gestaltete Platz wird von gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen gesäumt und bietet einen neuen, massstäblichen Anlaufpunkt für Anwohner und Passanten. Er bietet ausreichend Raum für allfällige Marktnutzungen, Spiel und Aufenthalt.

Die Bauten des Siegerprojektes verbleiben deutlich unter der maximal zulässigen Höhe und staffeln sich mit dem Geländeverlauf. Die differenzierte Höhenentwicklung der Gebäudeflügel und ihre facettierten Fassaden mit einer lebendig detaillierten Balkonschicht binden das Bauvolumen geschickt in den Quartiermassstab ein.

Gesamthaft erfüllt das Projekt die Zielstellung an eine offene, das bestehende Quartier bereichernden Verdichtung mit seiner in Setzung und Ausformulierung identitätsstiftenden Gestalt.

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das Projekt ist keine Fortführung bestehender Bebauungsstrukturen, sondern wurde auf Basis der Ortsanalyse entwickelt. Das gesamte Raumprogramm wird in zwei parallel zum Hang stehenden Gebäuden untergebracht und bildet im Innern der Anlage eine grosse Freifläche. Das Konzentrieren auf lediglich zwei Baukörper hat den Vorteil, dass ein grosser und gut nutzbarer zusammenhängender Freiraum entsteht. Die beiden Bauten schaffen den «Kerngarten» im Innern und durch die sorgfältige Strukturierung der beiden Baukörper werden Nischen gebildet und die Länge und damit die Volumetrie visuell reduziert. Die Baukörper wirken trotz ihrer tatsächlichen Grösse zurückhaltend und gut in die Umgebung eingebettet. Mit ihrer gestaffelten Höhe, der entschieden gegliederten Fassadengestaltung und der sensiblen Anpassung an das gewachsene Terrain fügen sich die neuen Wohnbauten harmonisch in den Massstab des Quartiers ein. Die im Studienauftrag definierte maximale Gebäudehöhe von 25 m wird deutlich unterschritten, was zu einem zurückhaltenden und gut eingebetteten Gesamtauftritt beiträgt.

Für die Erschliessung sämtlicher Wohnungen sind lediglich vier Treppenhäuser notwendig. Alle vier Treppenhäuser haben Zugang zur Autoeinstellhalle und den Velo- und Kinderwagenabstellplätzen. Da keine Mischung von Wohneigentum und Miete im selben Treppenaufgang erwünscht ist, ergab sich beim Siegerprojekt konzeptbedingt, dass 29 % des Wohnungsangebots Mietwohnungen sind. Um den von der Gemeinde geforderten Mietanteil von 30 % erreichen zu können, wurde der Wohnungsspiegel insofern angepasst, als dass punktuell mehr und kleinere Mietwohnungen und dafür punktuell weniger und grössere Eigentumswohnungen erstellt werden.

Der Herausforderung der Lärmsituation an der Binningerstrasse wird mit dem Vorschlag einer Lärmschutzwand entlang der Strasse begegnet, welche die Lärmsituation der Wohnungen im nördlichen Baukörper merklich verbessert. Abklärungen mit dem Tiefbauamt ergaben, dass eine Lärmschutzwand, welche auf ihrem Areal realisiert würde, nicht möglich ist, wonach das Projekt insofern auszugestalten ist, als dass die Immissionsgrenzwerte auch ohne Lärmschutzwände eingehalten werden können. Voraussichtlich wird dies mit Lärmschutzloggien gelöst.

Die Anordnung und Ausrichtung vom Gemeinschafts- und Gewerberaum (im Mietbereich) auf die Piazzetta ist sinnvoll, da hier eine hohe Frequentierung durch Fahrrad- und Trambenutzer zu erwarten ist.

Generell ist die Anordnung der privaten Aussenräume der Erdgeschosswohnungen – ab 3,5 Zimmer mit jeweils 2 Aussenbereichen – attraktiv. Eine Vielzahl der privaten, leicht eingezogenen Terrassen erhält einen direkten Zugang in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Die Aufnahme von Geländesprüngen mit Stufen im Innern der Erdgeschosswohnungen führt zu Bereichen mit Überhöhen und verleihen diesen Wohnungen einen speziellen Charakter.

## **6.2 Freiraum**

Das Projekt überzeugt durch eine schlüssige Einbettung in die Topografie und den bestehenden Siedlungsraum. Die Ableitung aus der übergeordneten Landschaft führt zu einer ruhigen, selbstverständlichen städtebaulichen Setzung.

Das Freiraumkonzept knüpft an landschaftstypologische Elemente wie Wald, Kulturlandschaft und Wasser an. Besonders der zentrale „Kerngarten“ mit Wiesen und Obstbäumen schafft eine offene, gemeinschaftliche Mitte mit hohem Identifikationspotenzial für die Bewohner der Siedlung. Die Idee der Streuobstwiese wirkt ortsbezogen und atmosphärisch stimmig.

Die privaten und halböffentlichen Bereiche sind gut abgestuft, die Adressbildung klar. Die funktionale Integration der Tiefgarage ist überzeugend gelöst.

Insgesamt zeigt das Projekt eine starke landschaftliche Idee und eine klare Haltung – mit guten Ansätzen für eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung.

### 6.3 Verkehr und Mobilität

Es wurde eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den Anforderungen von Mobilität / Verkehr vorgenommen. Die umfassenden, klar ausgewiesenen Lösungen, welche den definierten Zielen und dem Ort entsprechen, weisen eine hervorragende Qualität auf.

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Stallenmattstrasse, wobei sich die Zufahrt optimal in die bestehende Topografie integriert. Die Tiefgarage selbst folgt den natürlichen Höhenverhältnissen des Geländes. Sämtliche Erschliessungskerne verfügen über einen direkten Zugang zur Tiefgarage. Die bauliche Konzeption der Tiefgarage orientiert sich an einer möglichst reduzierten Aushubtiefe und ist unter den Gebäudevolumen angeordnet, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Die Veloabstellräume sind barrierefrei über die Treppenhäuser zugänglich und bieten ausreichende Kapazitäten für Velos und Spezialvelos. Ergänzend sind im Aussenraum zusätzliche Veloabstellplätze vorgesehen, die sich in direkter Nähe zu den Hauseingängen befinden.

Die Anlieferung der Gewerbeeinheit erfolgt über die Piazzetta und wird ausschliesslich über die Kerngartenstrasse erschlossen. Lieferfahrzeuge können auf dem Grundstück wenden. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung - etwa ein Velofachgeschäft oder eine vergleichbare Nutzung - ist von einem geringen Aufkommen von Anlieferverkehr mit grossen Lastkraftwagen auszugehen.

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt mittels eines öffentlichen Fuss- und Velowegs, welcher von der Binneringerstrasse her über eine Rampe und mehreren Serpentinien zum «Unterm Stallen» führt. Eine ausschliessliche Fusswegverbindung führt zudem vom Aussenraum zwischen den Gebäuden zum Kerngartenweg. Ausserdem wird eine direkte Velowegverbindung von der Stallenmattstrasse zum Kerngartenweg geschaffen. Mit dieser Durchwegung werden die Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan sowie aus den Empfehlungen der Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPVK) umgesetzt.

### 6.4 Nachhaltigkeit

Die technische Vorprüfung des Projekts untermauert objektiv die sorgfältige Weiterbearbeitung und die Reife des Vorschlags. Die ProjektverfasserInnen haben bei ihrer Projektierung grossen Wert auf eine kluge Konstruktionsweise gelegt. Sie schlagen eine effiziente Bauweise mit einer Kombination von Betonkernen mit Holzstützen und -decken, geringen Fassadenflächen, eine einfache Gebäudetechnik ergänzt durch die PV-Anlage auf den Dächern und einem tiefen Fensteranteil vor.



Abb. 15: Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG und noa Landschaftsarchitektur)

## 7 Inhalte der Planung

### 7.1 Planunterlagen

Der Quartierplan Kerngartenweg besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Aussenraum / Schnitte»
- Quartierplanreglement inkl. Anhang
  - Bebauungs- und Aussenraumkonzept
- Planungsbericht
- Anhang zum Planungsbericht
  - *Mitwirkungsbericht (folgt)*
  - *Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht (folgt)*
  - Schlussbericht Studienauftrag Kerngartenweg
  - Verkehrskonzept inkl. Mobilitätskonzept
  - Lärmbeurteilung

Der Quartierplan sowie das Quartierplanreglement bilden das rechtsverbindliche Planungsinstrument und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen.

### 7.2 Perimeter

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 751 mit einer Fläche von 9'270 m<sup>2</sup>.

## 7.3 Quartierplan Kerngartenweg

## Orientierender Inhalt

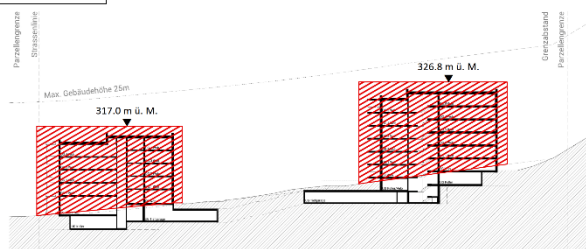
- Baum
- Veloabstellplätze
- Baukörper Richtprojekt
- Einstellhalle
- Kommunale Strassenbaulinie
- Kantonale Strassenbaulinie
- Schnittlinien

## Rechtsverbindlicher Inhalt

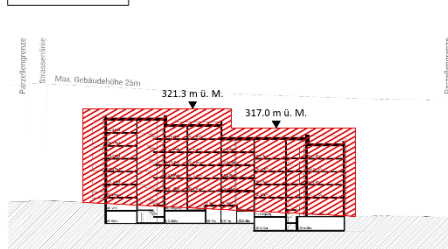
- Perimeter Quartierplanung
- Baubereich
- Abgrenzung Höhenbereiche
- Naturnahe Grünflächen
- Gemeinschaftsbereich intensiv
- Gemeinschaftsbereich extensiv
- Erschliessungsbereich motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Bereich für Parkierung
- Piazza (Gemeinschaft und Erschliessung)
- Bereich öffentlicher Fuss- und Veloweg
- Bereich öffentlicher Veloweg
- Anschlusspunkt öffentlicher Fuss- und Veloweg
- Anschlusspunkt öffentlicher Veloweg
- Zufahrt Einstellhalle
- Hauszugang
- Höhenkote
- BGFH
- BGFH max.



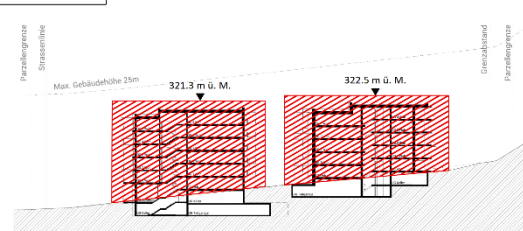
Schnitt A'-A''



Schnitt C'-C''



Schnitt B'-B''



Schnitt D'-D''

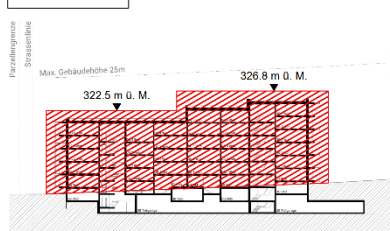


Abb. 16: Quartierplan Kerngartenweg (Quelle: Jermann AG 2025)

Der Quartierplan Kerngartenweg bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung und Verdichtung des Areals und haushälterische Nutzung des Bodens
- Planungsrechtliche Sicherstellung der auf Grundlage des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts von Hosoya Schaefer Architects AG beabsichtigten Nutzung, Bebauung, Umgebungsfläche, Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung
- Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
- Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebungsfläche
- Sicherstellung eines vielfältigen Wohnungsangebots, wobei der Mietanteil mindestens 30 % betragen soll.
- Durchmischung von Wohnen, Begegnungsräume und Kleingewerbe
- Sicherstellung einer sicheren und attraktiven Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr und einer quartierverträglichen Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs und Vermeidung von Angsträumen
- Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung des Areals
- Erhalt der ökologischen Funktionen, Beitrag zur Biodiversität und Klimaregulierung im Siedlungsraum
- Nachhaltiges, ressourcenschonendes Bauen mit Vorbildcharakter

Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse, die kubische Gliederung und die Gestaltung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen
- die Erschliessung und Parkierung
- die Ökologie und Nachhaltigkeit
- die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
- die Ver- und Entsorgung
- den Vollzug

#### **7.4 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung**

Die Bebauung und der Freiraum sollen sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpassen und den Ort aufwerten. Dafür sind sie als städtebauliche Einheit auszubilden. Besonders wichtig ist eine sorgfältige Gestaltung hinsichtlich Architektur, Form, Gestaltung, Gliederung / Struktur, Materialisierung und Farbgebung, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.

Um die Qualität der Bebauung sicherstellen zu können dient das Bebauungs- und Aussenraumkonzept als richtungsweisend. Zur Prüfung ob die Vorgaben eingehalten werden, steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu.

#### **7.5 Lage und Grösse der Bauten**

Die Lage, Grösse und Höhe der Hauptbauten wird über Baubereiche mit maximalen Höhenkoten (in m.ü.M.) festgelegt. Die Baubereiche wurden mit 2 m (Lage) bzw. 1.8 m (Höhe) Abstand zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept festgelegt. Damit können die Bauten im Rahmen des Baugesuches noch leicht angepasst werden, ohne die Grundstruktur der Bebauung zu verändern. Die realisierbaren Gebäudehöhen liegen, selbst bei Nutzung der maximalen Höhe gemäss Quartierplan, unter der maximalen Gebäudehöhe von 25 m gemäss Vorgaben des Gemeinderats zum Studienauftrag. Bei der Festlegung der Baubereiche wurden die Abstände zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept in Lage und Höhe bei unbedeutenden Vor- und Rücksprüngen sowie Höhenabstufungen vereinfacht.

An zwei Stellen wurde der Baubereich «abgeschnitten», so dass die bestehenden kommunalen Strassenbaulinien weiterhin eingehalten werden.

Die Anordnung der Bauten in den Baubereichen kann unter Einhaltung der zulässigen Bruttogeschossfläche für Hauptbauten frei erfolgen. Einzelne (untergeordnete) Bauteile wie z.B. Dächer, Erschliessungsanlagen und Energieanlagen dürfen die Baubereiche bis zu einem festgelegten Mass und bei guter Einpassung überschreiten.

Neben den Hauptbauten sind unbewohnte Klein- und Anbauten bis 25 m<sup>2</sup> und 3.50 m Gebäudehöhe wie z.B. Schöpfe, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Trafohäuschen zulässig. Sie dürfen dabei insgesamt max. 3 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen.

Unterirdische Bauten und Anlagen sind auf dem gesamten Quartierplanareal zulässig, sofern sie die Funktionalität, sowie die Gesamtkonzeption der Quartierplanung nicht negativ beeinträchtigen. Sie sind möglichst kompakt zu dimensionieren um den Aussenraum (Bepflanzung, Durchlässigkeit des Bodens) möglichst wenig zu beeinträchtigen.

## 7.6 Gestaltung der Bauten

Die Bauten und Anlagen müssen bezüglich Architektur, Form, Gestaltung, Gliederung / Struktur, Materialisierung und Farbgebung gut gestaltet werden, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Dies gilt auch für spätere, von aussen sichtbare bauliche Änderungen und Ergänzungen. Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung, dass die gestalterischen Vorgaben erfüllt werden, im Rahmen des Baugesuches ein Gestaltungskonzept beantragen. Es wird jedoch empfohlen, dies bereits im Rahmen der Projektierung einzureichen.

Der Gemeinderat verlangt zum Baugesuch einen Umgebungsplan zur Überprüfung der Umgebungsgestaltung gemäss den Quartierplanvorschriften.

Für Hauptbauten, mit Ausnahme von Klein- und Anbauten, sind Flachdächer (Neigung der Dachfläche bis zu 5°) vorgeschrieben. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen und als Retentionsdach auszugestalten. Ausgenommen davon sind Dachaufbauten sowie notwendige Betriebs- und Unterhaltswege. Wo möglich ist eine Kombination dieser mit der extensiven Begrünung anzustreben.

Tieferliegende Dachflächen einer Hauptbaute dürfen zur Hälfte von den daran angrenzenden Wohneinheiten der gleichen Hauptbaute als Dachterrassen genutzt werden.

Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.

## 7.7 Art und Mass der Nutzung

In der Bebauung sind Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie wenig störende Betriebe zulässig. Der Schwerpunkt bildet dabei die Wohnnutzung.

Für die Hauptbauten werden maximale Bruttogeschossflächen (BGFH) pro Baukörper festgelegt, gesamt beträgt sie 12'078 m<sup>2</sup>. Diese liegt geringfügig über der BGFH gemäss Bebauungs- und Aussenraumkonzept (12'051 m<sup>2</sup>), um verglaste Balkone (Loggien) gegenüber der Binningerstrasse als Lärmschutzmassnahmen zu ermöglichen.

Die Anrechnung bzw. Nichtanrechnung der Flächen ist detailliert vorgeschrieben und entspricht den Vorgaben der IVHB. Verschiebungen von einem Baubereich in den anderen sind bis zu einem maximalen Wert von 10 % möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

## 7.8 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Die gesamte Umgebungsfläche ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Landschaftsarchitektur, Bepflanzung, Anordnung, Gestaltung, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.

Um eine möglichst naturnahe Gestaltung zu gewährleisten, werden u.a. folgende Vorgaben erlassen:

- Umgebungsflächen sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, unversiegelt und sickertfähig zu gestalten oder andernfalls über die Schulter zu entwässern.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern müssen sich gut in die Umgebung und das Gesamtbild einfügen.
- Einfriedungen sind, abgesehen von den Einschränkungen bei den privaten Aussenräumen, im gesamten Quartierplanareal zulässig. Einfriedungen dürfen nur aufgrund eines definierten Zwecks erstellt werden, müssen ein verhältnismässiges Mass aufweisen und sind möglichst einheitlich zu gestalten.
- Bepflanzungen und Begrünungen müssen artenreich und mit standortgerechten, möglichst einheimischen, Arten erfolgen. Die Mindestanzahl der Bäume wird festgelegt.
- Sämtliche Bepflanzungs- und Begrünungselemente sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Verlust ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen.
- Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten.
- Ruderal- oder Pionierstandorte sind in einem untergeordneten Mass erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind, der Biodiversität dienen und entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Naturfremde Schottergärten ohne Mehrwert für die Biodiversität sind nicht zulässig.
- Gemeinschaftliche Beleuchtungsanlagen sind einheitlich zu gestalten und die Lichtemissionen auf ein Minimum zu reduzieren.
- Kleintierfallen sind zu vermeiden.
- An geeigneten Stellen sind Nisthilfen anzubringen.

Die naturnahen Grünflächen dienen der Förderung der Biodiversität, der ökologischen Vernetzung sowie der Durchwegung durch das Quartierplanareal. Die Flächen sind, wo möglich, mit naturnahen Strukturelementen wie Totholz, Steinhaufen oder Wildhecken zu gestalten. Im Nahbereich der Erdgeschosswohnungen sind private Aussenräume zulässig. Hartflächen sind in diesen Bereichen auf ein Minimum zu beschränken. In und an den privaten Aussenräumen sind Einfriedungen (Zäune) sowie Sichtschutzwände unzulässig. Natürliche Sichtschutzelemente, wie Bepflanzungen, Heckenstrukturen und dergleichen sind zulässig. Die Erstellung von Fuss- und Velowegen ist im Bereich der naturnahen Grünflächen zulässig.

Die Ausstattung der Aufenthaltsflächen des intensiven Gemeinschaftsbereichs hat den Bedürfnissen der jeweiligen Nutzergruppen zu entsprechen. Sie sind unversiegelt auszuführen.

Die extensiven Gemeinschaftsbereiche sind grundsätzlich als grosse, zusammenhängende Wiesenfläche auszuführen. Es ist ein Spielplatz mit fest installierten Spielgeräten anzubieten, welcher öffentlich zugänglich und nutzbar ist.

## 7.9 Erschliessung und Parkierung

Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Stallenmattstrasse. Hier sind die Zufahrt zur Einstellhalle sowie oberirdische, unversiegelte Besucherparkplätze und Umschlagszonen zulässig. Für die Anlieferung von Personen und Waren sind geeignete Zufahrts- und Stellflächen zu erstellen.

Die Piazzetta dient als Erschliessungsbereich für das Gewerbe und die Gemeinschaftsräume. Sie soll das soziale Miteinander der Bewohnenden und der Nachbarschaft fördern und ist dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit einer entsprechenden Ausstattung zu möblieren. Ein Wechsel aus befahrbaren Hartbelägen und unversiegelten und begrünten Flächen bietet vielfältige und attraktive Nutzungsmöglichkeiten und reduziert die Hitzeeinwirkung.

Zwischen der Stallenmattstrasse und der Binneringerstrasse sowie dem «Unterm Stallen» sind öffentliche Fuss- und Velowege vorgesehen, welche öffentlich zugänglich zu halten sind. Die im Quartierplan festgelegten Anschlusspunkte sind verbindlich. Im Bereich der naturnahen Grünflächen sind die Erstellung von öffentlichen und privaten Fuss- und Velowegen zulässig.

Die Erschliessung der Gebäude erfolgt direkt aus der Einstellhalle in die Gebäude und ebenerdig an den talseitigen Fassaden. Bei der Piazzetta und dem intensiven Gemeinschaftsbereich sind auch direkte Zugänge zu den jeweiligen Räumlichkeiten möglich.

Für den Langsamverkehr sind innerhalb der Hauptbauten gedeckte, sichere und gut erreichbare Abstellplätze für Velos- und Mofas vorzusehen. Sie können im Aussenraum durch gedeckte oder ungedeckte und leicht zugängliche Veloabstellplätze ergänzt werden. Die Anzahl der Abstellplätze für Velos / Mofas richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen».

Die Festlegung des Parkplatzbedarfs für Autos bei Wohnnutzung richtet sich nach § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV. Der Grundbedarf beträgt im Minimum 0.5 Stammparkplätze und 0.3 Besucherparkplätze pro Wohnung sowie im Maximum 0.7 Stammparkplätze und 0.3 Besucherparkplätze pro Wohnung. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze bei Nicht-Wohnnutzung richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Mit diesen Vorgaben wird die zulässige Parkplatzzahl gegenüber der Regelbauweise beschränkt und dadurch weniger Verkehr erzeugt. Die Reduzierung ist gestützt auf die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr möglich. Im Falle einer weiteren Reduktion der Stamm- und Besucherparkplätze ( $0.5 \leq \text{Reduktionsfaktor} < 0.7$ ) sind zusätzlich weitere Mobilitätsmassnahmen zu treffen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Parkplatzzahlen bei der Regelbauweise sowie mit dem Minimum und Maximum gemäss Quartierplanreglement einander gegenübergestellt. Dabei gilt:

- Die maximale Bruttogeschossfläche in der Regelbauweise richtet sich nach der Annahme einer maximal ausgenützten Bebauung in der Regelbauweise (mit grösstmöglicher Nutzung der nicht anrechenbaren Flächen im Unter- und Dachgeschoss).
- Die Anzahl Wohnungen in der Regelbauweise basiert auf der Annahme, dass derselbe Wohnungsspiegel und dieselben Wohnungsgrössen erstellt werden, wie bei der Quartierplanung
- Da in der Regelbauweise keine Reduktion der Parkplätze verlangt werden kann, wird ein Reduktionsfaktor von 1.0 angenommen. Aufgrund der Güteklasse wäre eine Reduktion auf 0.7 möglich, jedoch nicht zwingend. Da kein Maximalmass besteht sind auch mehr Parkplätze möglich.
- Die Anzahl Parkplätze pro Wohnung beinhaltet Stamm- und Besucherparkplätze.
- In der Regelbauweise wird lediglich von einer Wohnnutzung ausgegangen.

	<b>Regelbauweise</b>	<b>Quartierplan 50 %</b>	<b>Quartierplan 70 %</b>
Bruttogeschossfläche in m <sup>2</sup>	9'670	12'078	12'078
Anzahl Wohnungen	80	102	102
Reduktionsfaktor für Stamm-PP's	1.0	0.5	0.7
Anzahl Parkplätze / Whg.	1.3	0.8	1.0
Anzahl Parkplätze für Wohnen	104	80	100
Anzahl Parkplätze für Gewerbe / Car-sharing	0	4	4
Anzahl Parkplätze Total	104	84	104

Mit dem Quartierplan werden bei der maximal zulässigen Parkplatzzahl nicht mehr Parkplätze erstellt als bei der Regelbauweise, obwohl sich die Bruttogeschossfläche um 25 % erhöht.

## **7.10 Energie und Nachhaltigkeit**

Für das Areal ist ein Energiekonzept zu erstellen. Die Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) hat in erster Priorität durch Fernwärme zu erfolgen. Sofern ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist, hat die Wärmeversorgung durch umweltfreundliche, lokale Systeme (z.B. Wärmepumpen) zu erfolgen. Die Stromversorgung hat dabei vorwiegend durch umweltfreundliche, lokale Elektrizitätserzeugungsanlagen zu erfolgen.

Das Areal wird gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) «SNBS-Areal» bebaut und zertifiziert.

## **7.11 Ver- und Entsorgung**

Die Gemeinde verlangt auf Stufe Projektierung ein detailliertes Abfall- / Entsorgungskonzept. Des Weiteren gelten für die Ver- und Entsorgung die Vorgaben der Gemeinde (Reglemente, Genereller Wasserplan und Genereller Entwässerungsplan). Die entsprechenden Nachweise müssen mit dem Baugesuch erbracht werden.

## **7.12 Lärmschutz**

Das Quartierplanareal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen. Mit dem Quartierplan ist aufgrund der Wohnnutzung neu auch der Bereich entlang der Binningerstrasse (30 m ab Strasse) der LES II zugewiesen.

Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept wurde von einem Fachbüro betreffend der Lärmsituation beurteilt. Die Analyse kam zum Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte gegenüber der Binningerstrasse an der Westfassade in den oberen Geschossen ab dem dritten Obergeschoss überschritten werden. Entsprechend sind für diese Geschosse als Lärmschutzmassnahmen Loggien vorgesehen. Bei den Wohnungen im dritten Obergeschoss, welche sich auf Strassenniveau befinden, sind anstatt Loggien, Wintergärten vorzusehen.

## **7.13 Realisierung, Ausnahmen**

Eine Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung gewährleistet bleibt. Damit dabei die Überbauung weiterhin wie vorgesehen genutzt werden kann, sind allfällige Dienstbarkeiten mit der Parzellierung einzutragen.

Die etappenweise Realisierung ist möglich. Die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. müssen dabei so erstellt werden, dass der Bedarf der einzelnen Etappen gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert / verhindert wird. Die einheitliche architektonische Erscheinung über alle Etappen ist dabei zu beachten. Zudem ist innerhalb von fünf Jahren ab Baubeginn der ersten Etappe die gesamte Quartierplanüberbauung zu realisieren.

Ausnahmen vom Quartierplan sind unter gewissen Bedingungen möglich. Sie dürfen dabei dem Zweck und den Zielsetzungen des Quartierplanes nicht widersprechen. Die Ausnahmen müssen schriftlich begründet werden und können unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls erteilt werden.

#### **7.14 Quartierplanvertrag**

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer resp. die Berechtigten sämtliche privatrechtliche Belange in einem entsprechenden Quartierplanvertrag zu regeln. Die Unterzeichnung und öffentliche Beurkundung des Quartierplanvertrags ist Genehmigungsvoraussetzung.

## 8 Interessenabwägung

Das nachfolgende Kapitel «Interessenabwägung» ist gemäss der «Wegleitung Interessenabwägung, Kanton Basel-Landschaft, August 2023» erstellt worden. Gewisse Passagen daraus wurden wörtlich übernommen (grau markiert), andere in Anlehnung an die Wegleitung formuliert.

Die Interessenabwägung wird gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) dann angewandt, wenn die Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung von raumwirksamen Aufgaben Handlungsspielräume haben. Besteht kein Ermessensspielraum, kann im Umkehrschluss auf eine Interessensabwägung verzichtet werden. Grundsätzlich dient die Interessensabwägung in erster Linie nicht der Projektbeurteilung, sondern unterstützt die Projektentwicklung. Der Detaillierungsgrad richtet sich dabei nach der Stufe, dem jeweiligen Planungsvorhaben, dessen Auswirkungen sowie der betroffenen Schutzanliegen.

Die Interessensabwägung selbst wird als dreistufiges Verfahren durchgeführt: Ermitteln – Bewerten – Abwägen. Dabei ist festzuhalten, dass der Inhalt mehr zählt als die starre Abhandlung dieser Reihenfolge.

### 8.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 751 liegt innerhalb des Baugebietes. Sie ist der Wohnzone W3 zugewiesen und baureif (d.h. für eine Bebauung geeignet und mit einer Zufahrt sowie Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen erschlossen). Sie kann ohne einen Quartierplan mittels Regelbauweise bebaut werden. Der Quartierplan wird für eine baulich dichtere Nutzung zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung erstellt und nicht um eine Bebauung grundsätzlich zu ermöglichen.

Die nachfolgenden Interessenermittlungen, Bewertungen und Abwägungen erfolgen vor diesem Hintergrund. Interessen, die sich nur darauf abstützen, ob die Parzelle überhaupt (mit Wohnbauten) bebaut werden kann, werden deshalb nicht behandelt. Diese Abwägung hat bereits mit der Zuweisung in die Bauzone stattgefunden. Auch findet keine Interessenabwägung in Bezug auf die mit einem Quartierplan möglichen verschiedenen Bebauungsvarianten statt. Die Abwägungen für die Bebauung haben im Rahmen des Studienauftrages stattgefunden und können dem Schlussbericht zum Studienauftrag entnommen werden.

### 8.2 Interessenermittlung

Die Interessenermittlung dient als Auslegeordnung aller Entscheidungselemente. In einem ersten Schritt sind alle erheblichen Interessen zu ermitteln. Damit wird eine erste Selektion vorgenommen, da nur betroffene Interessen, welche für das Vorhaben rechtlich, sachlich und zeitlich erheblich sind, in die Interessenabwägung einfließen. Nicht betroffene und unerhebliche Interessen fließen nicht in den nächsten Schritt der Interessenbewertung ein.

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen lassen sich für die vorliegende Planung folgende Interessen ermitteln:

#### **Landschaft**

Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	erheblich
---	-----------

#### **Siedlung**

Siedlungsentwicklung nach innen	erheblich
---------------------------------	-----------

Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	erheblich
--	-----------

Siedlung und Verkehr abstimmen	erheblich
--------------------------------	-----------

Siedlungsqualität	erheblich
-------------------	-----------

#### **Wirtschaft / Soziales**

Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen	erheblich
---	-----------

Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	erheblich
--	-----------

#### **Standortspezifische Interessen**

Lärm	erheblich
------	-----------

Klima	erheblich
-------	-----------

Naturgefahren	erheblich
---------------	-----------

Bebauungsstruktur	erheblich
-------------------	-----------

Bauarbeiten	erheblich
-------------	-----------

#### **Private Interessen**

Planungssicherheit	erheblich
--------------------	-----------

Schattenwurf	erheblich
--------------	-----------

Aussicht	erheblich
----------	-----------

### 8.3 Bewertung der Interessen

Im zweiten Schritt werden die ermittelten Interessen bewertet. Dabei ist festzuhalten, welche Auswirkungen es hat, wenn ein Interesse dem anderen vorgezogen wird. Die Bewertung beinhaltet zudem eine Gewichtung der Interessen, damit ersichtlich wird, welches Interesse einem anderen vorzuziehen ist.

#### 8.3.1 Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen

Schonung der Landschaft heisst einerseits quantitativ, den Landschaftsraum weiträumig von Bauten und Anlagen freizuhalten. Qualitativ verlangt der Grundsatz andererseits, den ästhetischen und ökologischen Wert der Landschaft zu bewahren, wo nötig wiederherzustellen und damit auch die Biodiversität zu fördern. Für Bauten und Anlagen sind Standort und Gestaltung so zu wählen, dass sie die prägenden Elemente der jeweiligen Landschaft berücksichtigen. Dies gilt nicht nur für empfindliche Landschaften, sondern auch für Alltagslandschaften. Die Ansprüche an die Einpassung erhöhen sich dabei je nach Schutzwürdigkeit der Landschaft

☒ national ☒ kantonal ☐ kommunal ☐ privat

hohe Relevanz

Mit der Bebauung entfällt eine grössere Freifläche im Siedlungsgebiet. Da sich das Areal in einer Bauzone befindet und somit eine Überbauung zulässig ist, sind insbesondere die Einpassung der Bauten und Freiräume, die Berücksichtigung der Topografie, die Förderung der Biodiversität und die Durchlässigkeit des Areals von Bedeutung. Bezüglich Einpassung ist festzuhalten, dass bereits im Rahmen des Studienauftrags die Gebäudehöhe auf 25 m beschränkt wurde, um eine möglichst gute Einpassung zu gewährleisten. Diese Gebäudehöhe wird mit dem Quartierplan markant unterschritten, wonach sich die Bebauung optimal in die gebaute Umgebung einfügt. Die Bebauung fügt sich des Weiteren optimal in das gewachsene Terrain ein. Grössere Terrainveränderungen sind keine vorgesehen. Die Biodiversität wird mit der Quartierplanung gefördert, da gemäss Quartierplanreglement eine möglichst naturnahe Gestaltung zu erreichen ist. Der Quartierplanung gewährleistet mittels des grossen Aussenraumes zwischen den Gebäuden ausserdem eine gute Durchlässigkeit. Abgesehen von der Beschränkung des Gebäudeprofils können die genannten Qualitäten im Rahmen der Regelbauweise nur bedingt eingefordert werden, da die bestehenden Zonenvorschriften keine spezifischen Bedingungen zur Umsetzung dieser Qualitäten aufweisen.

### 8.3.2 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung ist unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt, und es werden kompakte Siedlungen geschaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsdichte eine häusliche Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen.

☒ national ☒ kantonal ☒ kommunal ☐ privat

hohe Relevanz

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist an diesem Ort von zentraler Bedeutung und wird auf allen Planungsebenen (Bund, Kanton, Gemeinde) eingefordert. Einerseits liegt das Areal in einem Entwicklungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und andererseits fordert der kommunale Richtplan eine verdichtete Bauweise in der Talsohle. Aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage eignet sich das Areal optimal für eine kompakte Siedlung mit erhöhter baulicher Nutzung. Die Quartierplanung lässt eine Nutzungserhöhung von ca. 25 % gegenüber der Regelbauweise zu, wonach dem Interesse nach einer Siedlungsentwicklung nach innen vollumfänglich entsprochen werden kann. Im Rahmen der Regelbauweise kann dies nur bedingt gewährleistet werden, da die zulässige Nutzung um einiges tiefer liegt und die notwendigen Qualitäten an die Siedlungsentwicklung bei weitem nicht im gleichen Mass eingefordert werden können.

### 8.3.3 Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen

Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen und zu verdichten. Der Grundsatz zielt einerseits auf Durchmischung von Wohn- und Arbeitsgebieten, damit sich die Verkehrswege kurzhalten lassen und der Wohnwert einer Siedlung gesteigert werden kann. Er verlangt andererseits räumliches Absetzen von Arbeitsstätten, die unvermeidbar störende Immissionen bewirken.

☐ national ☒ kantonal ☐ kommunal ☐ privat

hohe Relevanz

Die Überbauung gemäss Quartierplan beinhaltet insbesondere Wohnnutzungen mit kleinen Gewerbeflächen entlang des Kerngartenwegs. Da sich das Areal in einem überwiegenden Wohngebiet befindet, ist diese Zuordnung richtig. Die zulässige Nutzungsart in der Regelbauweise ist identisch mit den Vorgaben im Quartierplan, wonach die Berücksichtigung des Interesses bei beiden Varianten (Quartierplan und Regelbauweise) identisch bewertet wird.

### 8.3.4 Siedlung und Verkehr abstimmen

Die vorgesehenen Nutzungen (z. B. Wohnen, Arbeiten, Versorgung) müssen mit den vorhandenen und geplanten Infrastrukturkapazitäten (z. B. Ladenlokale, Anzahl Studienplätze, Arbeitsplätze, medizinische Versorgung), mit der Erschliessung, insbesondere der Erschliessung für den öffentlichen und den Fuss- und Veloverkehr, abgestimmt werden. Dazu gehören auch Überlegungen zur Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel. Zudem wird der Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen und die gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste verlangt.

<input type="checkbox"/> national <input checked="" type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	hohe Relevanz
--	---------------

Durch die Quartierplanung kommt es zu Mehrverkehr auf der Stallenmattstrasse. Gemäss Mobilitätskonzept ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen jedoch vertretbar. Zudem ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Quartierplanüberbauung mit reduziertem Parkplatzangebot nicht grösser, als im Rahmen der Regelbauweise mit normalem Parkplatzangebot. Die zu treffenden Mobilitätsmassnahmen führen des Weiteren dazu, dass das zulässige Verkehrsaufkommen verträglicher gestaltet werden kann. Die Veloabstellplätze richten sich nach den geltenden Normen und werden demnach in genügender Anzahl realisiert. Die Erschliessung und Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr, welche gemäss kommunalem Richtplan gefordert wird, wird im Rahmen der Quartierplanung umgesetzt.

### 8.3.5 Siedlungsqualität

Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung die Aufwertung von Strassenräumen und qualitätsvolle, vielseitig nutzbare Freiräume. Der öffentliche Raum, siedlungsinterne Freiräume und Strassenräume gehören zu den zentralen Räumen, um Qualitäten schaffen zu können, die einen verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Verkehrsberuhigte Räume, genügend öffentlich zugängliche Freiräume sowie möglichst viele (auch private) Grünflächen und Bäume tragen zum Wohlbefinden der Raumnutzerinnen und zu einem besseren Siedlungsklima bei.

Der Qualitätsbegriff umfasst aber nicht nur die gestalterische Qualität der Bauten, Anlagen und der Aussenräume, sondern auch Themen wie zum Beispiel Wohnklima, Behindertengerechtigkeit, Sicherheit, Einkaufsmöglichkeiten, Immissionen. In den Planungsgrundsätzen ist zudem explizit verankert, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen sind. Umgekehrt können vorbestehende Einwirkungen aber auch dazu führen, dass ein Gebiet nicht als Wohnbauland geeignet ist.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input checked="" type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	hohe Relevanz
---	---------------

Eine gute Siedlungsqualität hat eine sehr hohe Bedeutung für das Vorhaben. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, wurde im Vorfeld zur Quartierplanung in Form eines Studienauftrags ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Die relevanten Punkte, welche zu einer hohen Siedlungsqualität führen, werden zudem im Quartierplanreglement festgehalten. Dies sind beispielsweise Vorgaben zur Gestaltung der Bauten und der Aussenräume, zur Durchwegung sowie zu einer für den Ort verträglichen Erschliessung. Eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung kann im Rahmen der Regelbauweise bei weitem nicht im demselben Mass eingefordert werden, wie bei der Quartierplanung, wonach die Quartierplanung bezüglich dieses Interesses klar zu bevorzugen ist.

### 8.3.6 Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen

Planungsvorhaben können sozialräumliche Fragen aufwerfen. Soziale Ungleichheiten können verstärkt oder aber zu einem gewissen Grad ausgeglichen werden. Themen wie Gentrifizierung und Segregation und die entsprechenden Interessen sind zu berücksichtigen. Angebote an gemeinnützigem, preisgünstigem Wohnraum gehört in diesen Bereich. Zudem sind der gesellschaftliche Zusammenhalt und die Integration von Ausländerinnen und Ausländern zu fördern. Zu beachten ist, dass sich die Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen eines Kollektivs der Bevölkerung und nicht (jedenfalls nicht in erster Linie) nach den Wünschen Einzelner zu richten hat.

☐ national ☒ kantonal ☐ kommunal ☐ privat

hohe Relevanz

Die Quartierplanung sieht vor, dass 30 % Mietwohnungen erstellt werden. Dies ist ein Beitrag an eine vielseitige, soziale Verteilung im Areal und wirkt einem sozialen Ungleichgewicht entgegen. Zudem werden verschiedene Wohnungstypen und -grössen angeboten, was zusätzlich die soziale Diversität und Belebung des Areals fördert. Das Interesse an einem belebten Quartier war auch ein wichtiges Kriterium im Rahmen des Studienauftrags und führte unter anderem zur Wahl des vorliegenden Bebauungs- und Aussenraumkonzepts, welches durch die städtebauliche Setzung der Baukörper sowie durch die Ausgestaltung der Freiräume die Belebung und der soziale Zusammenhalt im Quartier fördert. Im Rahmen der Regelbauweise können Kriterien zur Belebung des Areals nicht eingefordert werden, wonach die Quartierplanüberbauung diesbezüglich zu bevorzugen ist.

### 8.3.7 Standortspezifische Interessen

Nebst den genannten Interessen gibt es viele weitere Anliegen, die je nach Standort und Planungsvorhaben variieren.

#### Lärm

<input checked="" type="checkbox"/> national <input checked="" type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	hohe Relevanz
---	---------------

Von der Binningerstrasse her bestehen erhöhte Lärmimmissionen durch den Strassenlärm. Die Bebauung muss insofern auf die Lärmsituation reagieren, als dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Das Projekt zeigt auf, dass dies umsetzbar ist. Auch im Rahmen der Regelbauweise sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

#### Klima

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input checked="" type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	hohe Relevanz
--	---------------

Die Bebauung soll einen Beitrag zum klimaangepassten Bauen und zur Hitzeminderung leisten. Unter anderem aus diesem Grund soll die Umgebung möglichst naturnah mit möglichst vielen unversiegelten und sicherfähigen Flächen gestaltet werden. Vorgaben in der Regelbauweise zum klimaangepassten Bauen bestehe keine, wonach die Quartierplanüberbauung diesbezüglich zu bevorzugen ist.

#### Naturgefahren

<input type="checkbox"/> national <input checked="" type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	geringe Relevanz
--	------------------

In der nördlichen Parzellenecke besteht eine mittlere Gefährdung durch Rutschung, welche bei der Bebauung zu berücksichtigen ist.

### 8.3.8 Private Interessen

Auch allfällige private Interessen (z. B. Schattenwurf) müssen mitberücksichtigt werden. Auf das private Interesse einer möglichst gewinnbringenden Ausnützung der Liegenschaft besteht in der Raumplanung jedoch kein Anspruch. Massstab für die Beurteilung ist eine angemessene wirtschaftliche Nutzung und die Möglichkeit, allfällige bestehende Bauten zu unterhalten und zeitgemäss zu nutzen.

#### Planungssicherheit

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input checked="" type="checkbox"/> privat	hohe Relevanz
--	---------------

Die Bauherrschaft hat ein Interesse an einer möglichst hohen Planungssicherheit. Diese wird mit der Quartierplanung geschaffen.

#### Schattenwurf

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input checked="" type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die Quartierplanüberbauung liegt markant unter der Höhenbeschränkung, welche von der Gemeinde im Rahmen des Studienauftrags vorgegeben wurde, jedoch höher als die zulässige Gebäudehöhe im Rahmen der Regelbauweise. Zudem weisen die Gebäudekörper eine relativ grosse Länge auf, wonach der Schattenwurf im Vergleich zur Regelbauweise tendenziell grösser ausfällt. Da die geplanten Baukörper jedoch einen relativ grossen Abstand zu den Nachbarparzellen haben, wird der Schattenwurf grösstenteils eine Auswirkung auf das eigene Areal haben (Eigenverschattung), als auf die benachbarten Areale.

#### Aussicht

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input checked="" type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die geplante Überbauung befindet sich an einem gegen Südosten geneigten Hang. Das Interesse an einer guten Aussicht geht insbesondere von den benachbarten Wohnquartieren aus. Wie bereits erwähnt, liegt die Höhe der Quartierplanüberbauung über den zulässigen Höhen gemäss Regelbauweise, jedoch markant unter der Vorgabe der Gemeinde im Rahmen des Studienauftrags. Die freie Aussicht wird zwangsläufig eingeschränkt. Durch die Setzung der Gebäude mit vielen Durchblicken wird die Einschränkung jedoch als verträglich erachtet. Zudem ist die freie Aussicht aufgrund der Tatsache, dass es sich um Bauland handelt, auch im Rahmen der Regelbauweise nicht gewährleistet. Für die Wohnquartiere oberhalb der Binnerstrasse ist das Interesse ohnehin nicht relevant, da die Aussicht durch die hohe Bestockung entlang der Binnerstrasse bereits eingeschränkt ist.

## 8.4 Interessenabwägung

Im dritten Schritt findet die Interessenabwägung statt. Dabei ist die Bewertung der einzelnen Interessen zu berücksichtigen. Ziel ist die vorliegende Planung zu optimieren, dass die wichtigsten Interessen möglichst umfassend Beachtung finden. Dabei wird man aber nicht immer allen Interessen gerecht. Der Abwägungsschritt verlangt aber nicht zwingend einen Kompromiss. Es kann auch sein, dass ein Interesse aufgrund seiner Unvereinbarkeit mit einem anderen Interesse zurückgestellt wird.

Bei der Nutzungsplanung ist die Prüfung von Alternativen und Varianten ein wichtiger Bestandteil der Interessensabwägung. Dabei sind Alternativen, wenn das betroffene Vorhaben an verschiedenen Standorten realisiert werden kann und Varianten, wenn das Vorhaben am gleichen Standort mit unterschiedlicher Ausführung realisiert werden kann.

### 8.4.1 Interessenabwägung

In der untenstehenden Tabelle sind die Interessen nach ihrem gewichteten Stellenwert aufgeführt, angefangen mit dem wichtigsten Interesse:

#### Regelbauweise:

	Gut	Mittel	Schlecht
Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlungsentwicklung nach innen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlung und Verkehr abstimmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlungsqualität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naturgefahren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planungssicherheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schattenwurf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aussicht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Quartierplan:**

	<b>Gut</b>	<b>Mittel</b>	<b>Schlecht</b>
Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlungsentwicklung nach innen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlung und Verkehr abstimmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlungsqualität	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturgefahren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planungssicherheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schattenwurf	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aussicht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**8.4.2 Fazit**

Die Interessenabwägung zeigt einerseits auf, dass die Quartierplanüberbauung gegenüber einer Überbauung im Rahmen der Regelbauweise klar zu bevorzugen ist. Andererseits zeigt die Interessenabwägung auf, dass keine offensichtlichen Interessenkonflikte vorhanden sind, auf welche zu reagieren wäre.

Bei fast allen Interessen weist die Quartierplanüberbauung eine positive Bewertung der Interessen auf. Die privaten Interessen, wie beispielsweise die Auswirkungen auf den Schattenwurf, die Aussicht sowie den zusätzlichen Verkehr sind alle als verträglich zu betrachten resp. diese Interessen werden gegenüber einer Überbauung im Rahmen der Regelbauweise noch massiv zusätzlich eingeschränkt.

Im Rahmen der Regelbauweise können diverse Interessen nicht oder nicht vollumfänglich berücksichtigt werden. Dies trifft beispielsweise auf die Einpassung in die gebaute Umgebung, die Siedlungsqualität sowie auf die Gestaltung des Aussenraumes zu. Bei allen diesen Punkten kann der Quartierplan eingreifen, sodass diese Interessen berücksichtigt werden können.

## 9 Planungsverfahren

### 9.1 Kantonale Vorprüfung

*Ausstehend*

### 9.2 Öffentliche Mitwirkung

*Ausstehend*

### 9.3 Beschlussfassung

*Ausstehend*

### 9.4 Auflage- und Einspracheverfahren

*Ausstehend*

## 10 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil  
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Oberwil, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

Der Leiter Gemeindeverwaltung

# Anhang

## Übersicht der angehängten Dokumente

- *Mitwirkungsbericht (folgt)*
- *Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht (folgt)*
- Schlussbericht Studienauftrag Kerngartenweg
- Verkehrskonzept inkl. Mobilitätskonzept
- Lärmbeurteilung