

Innenentwicklungs- strategie Oberwil

Schlussbericht

Gemeinde Oberwil
15. Juli 2015



metron

Bearbeitung

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Jürgen Hengsberger

MSc ETH in Raumentwicklung FSU, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung

Josip Jerković

Dipl.-Ing. Architekt, MAS ETH Architektur

Maren Peter

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen FSU

Herbert Elsener

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme/SIA

Stefanie Liebisch

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege BSLA

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitgruppe

Christian Pestalozzi

Vorsitz, Gemeinderat Oberwil

Hanspeter Ryser

Gemeinderat Oberwil

Marc Zumsteg

Ressortleiter Hochbau, Gemeinde Oberwil

Martin Huber

Kantonsplanung ARP, Kanton Basel-Landschaft

Verena Hanselmann

Ortsplanung ARP, Kanton Basel-Landschaft

Matthias Bürgin

Dipl. Geograph ETH, Fachexperte Raumplanung

Tilo Herlach

Dipl. Arch. ETH, Fachexperte Architektur

Titelbild: Schwarzplan Gemeinde Oberwil, metron

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Das Instrument Innenentwicklungsstrategie	5
1.3	Grundsätze und Ziele	6
1.4	Innenentwicklung und Verdichtung – eine Begriffsklärung	7
2	Siedlungsstruktur	8
3	Strategie	11
3.1	Handlungsräume und Strategien	11
3.2	Angestrebte Weiterentwicklung der Gebäude	15
3.3	Angestrebte Entwicklung Strassen und öffentliche Räume	30
3.4	Spezielle Entwicklungsgebiete	32
4	Ausblick	36
4.1	Potenzialabschätzung	36
4.2	Weiteres Vorgehen	37
5	Glossar	38
6	Anhang	41
6.1	Siedlungsstrukturanalyse Gemeindeebene	42
6.2	Siedlungsstrukturanalyse Quartierebene	61
6.3	Analysepläne Quartierebene	76

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Siedlungsraum stösst an seine Grenzen.

Die Gemeinde Oberwil ist eine attraktive Vorortsgemeinde von Basel, hervorragend erschlossen, Teil der dynamischen Agglomeration und bietet Wohn- und Lebensraum für rund 11'000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand Januar 2015). In der Vergangenheit verzeichnete Oberwil aufgrund der regen Nachfrage und der entsprechenden Bautätigkeit ein stetiges Wachstum des Siedlungsgebiets, der Bevölkerung und der Arbeitsplätze. Heute stösst der Siedlungsraum an seine landschaftlichen und politischen Grenzen. Für die räumlichen Bedürfnisse der Gesellschaft, den demografischen Wandel, die Nachfrage nach unterschiedlichem Wohnraum und die Wirtschaftsentwicklung müssen somit die Potenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsraums genützt werden. Im Wissen um die räumlichen Grenzen geht der im Frühjahr 2012 beschlossene kommunale Richtplan für die nächsten 15 Jahre von einem sehr moderaten Wachstum von 0.4% pro Jahr aus. Demgegenüber stehen die nach wie vor sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, die entsprechend hohen Bodenpreise, die Problematik des steigenden individuellen Wohnflächenbedarfs und das Bedürfnis nach Wohnungsangeboten für verschiedene Familien- und Altersgruppen.

Der Richtplan strebt eine Entwicklung nach innen an.

In verschiedenen Objektblättern legt der kommunale Richtplan die prioritären Vorgaben und Ziele der angestrebten Innenentwicklung fest: «Siedlungsgebiet in der Talsohle verdichten» (S6), «Bauliche Dichte überprüfen» (S7) und «Strassenraumgestaltung» (V1A/V1B). Während sich das Objektblatt S6 auf den Verdichtungsgedanken in der Talsohle konzentriert, soll mit den Handlungsanweisungen im Objektblatt S7 die Siedlungsstruktur und eine qualitativ verträgliche Nachverdichtung untersucht werden. Dabei spielen das Angebot und die Qualität der Freiräume sowie die bestehenden Bebauungsmuster der Quartiere eine wichtige Rolle. Die Anweisungen in Objektblatt V1A/V1B sollen sicherstellen, dass die Verkehrserschliessung auf die Bedürfnisse der Wohnquartiere und der Aufenthaltsqualität im Strassenraum abgestimmt wird.

Mit der Innenentwicklungsstrategie werden die Potenziale der Innenentwicklung systematisch untersucht und aufgezeigt.

Gestützt auf den kommunalen Richtplan hat der Gemeinderat den Auftrag für die vorliegende Innenentwicklungsstrategie erteilt. Damit sollen die Potenziale und Rahmenbedingungen der Innenentwicklung systematisch untersucht und aufgezeigt werden. Mit dem Instrument der Innenentwicklungsstrategie beschreitet die Gemeinde Oberwil neue Wege in der Raumplanung und folgt dem Gebot der Stunde, nämlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen.

1.2 Das Instrument Innenentwicklungsstrategie

Die Innenentwicklungsstrategie als zukunftsorientiertes Steuerungsinstrument – Inhalt und Aufbau

Die «Innenentwicklungsstrategie» (IES) zeigt die Potenziale und Rahmenbedingungen einer qualitativ ausgerichteten Siedlungsentwicklung nach innen auf. Sie wird als zukunftsorientiertes Steuerungsinstrument verstanden, das den Fokus konsequent auf die Anforderungen, Potenziale und Leitlinien der Siedlungsentwicklung nach innen richtet.

Der Bericht ist wie folgt aufgebaut:

Kapitel 2 «Siedlungsstruktur» präsentiert ein differenziertes Gesamtbild der Kernelemente des bestehenden Siedlungsraums der Gemeinde Oberwil in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum.

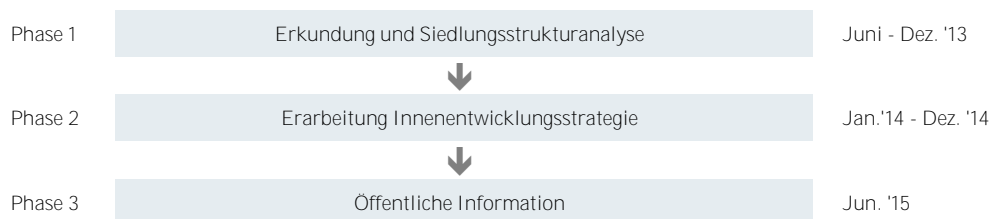
Kapitel 3 «Strategie» zeigt eine Innenentwicklungsstrategie für acht konkrete Handlungsräume auf (Kapitel 3.1). Sie macht Aussagen zu Spielräumen, Regelungsvorschlägen und Qualitätsvorgaben für die angestrebte Weiterentwicklung der Gebäude (Kapitel 3.2), skizziert eine zukunftsfähige Entwicklung der Strassen und öffentlichen Räume (Kapitel 3.3) und nennt die speziellen Anforderungen für Entwicklungsgebiete (Kapitel 3.4)

Kapitel 4 beinhaltet eine **Potenzialabschätzung** und einen Ausblick auf **das weitere Vorgehen**. Die Innenentwicklungsstrategie legt mit diesen Inhalten einen Grundstein für die Überprüfung und Revision der bestehenden Zonen- und Bauvorschriften.

Im Anhang finden sich die detaillierten Ergebnisse der **Siedlungsstrukturanalyse**. Sie enthält eine Analyse und Bewertung der bestehenden Siedlungsstruktur, Bautypologie, Verkehrs- und Freiraumelemente auf Gemeinde- und Quartiersebene sowie die Formulierung von **Leitideen für die Quartiere**.

Breite Abstützung – die Erarbeitung in drei Phasen

Die Innenentwicklungsstrategie wurde in zwei Phasen erarbeitet. In einer ersten Phase wurde der Siedlungsraum analysiert und bewertet. Darauf aufbauend folgte in der zweiten Phase die Ausarbeitung der Strategie. Beide Phasen wurden durch den Gemeinderat, durch eine Vertretung des Amtes für Raumplanung des Kantons und ein Expertengremium begleitet. In einem dritten Schritt erfolgte die öffentliche Information.



Zwischen Richtplan und Zonenplanrevision – der planungsrechtliche Stellenwert

Die Innenentwicklungsstrategie wurde vom Gemeinderat verabschiedet und dient diesem als strategisches Steuerungsinstrument ohne direkte rechtliche Verbindlichkeit. Mit der Innenentwicklungsstrategie werden die Aufträge der behördenverbindlichen Richtplan-Objektblätter S6 «Siedlungsgebiet in der Talsohle verdichten», S7 «Bauliche Dichte überprüfen» und V1A/V1B «Strassenraumgestaltung» umgesetzt. Konkret dient die IES als Grundlage für die Steuerung der baulichen Entwicklung und der Beurteilung von Bauvorhaben. Darüber hinaus zeigt sie den Handlungsbedarf für Anpassungen der Bauvorschriften und des Zonenplans auf. Der Gemeinderat beabsichtigt, eine entsprechende Gesamtrevision der Nutzungsplanung auszulösen. Für spezielle Entwicklungsgebiete besteht zudem die Möglichkeit, die kommunale Richtplanung mit zusätzlichen Objektblättern zu ergänzen (vgl. Kapitel 3.4).

1.3 Grundsätze und Ziele

Die Innenentwicklung und damit auch die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraums sind ein Gebot der Stunde. Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes verpflichtet die Kantone und Gemeinden dabei gleichzeitig mit einer Siedlungsentwicklung nach innen, eine hohe Siedlungsqualität zu verfolgen. Für die Gemeinde Oberwil beschreibt der kommunale Richtplan bereits die wichtigsten Grundsätze und Ziele der Innenentwicklung und Qualitätssicherung. Insgesamt geht es dabei auch zukünftig darum, eine wohnliche, lebendige und wirtschaftlich gesunde Gemeinde zu bleiben:

Das **Wachstum** soll überschaubar und massvoll erfolgen und die Bevölkerungsstruktur soll möglichst durchmischt sein. **Umzonungen** von Zonen für öffentliche Werke und Anlagen in andere Bauzonen (bspw. Wohnzonen) haben Priorität gegenüber **Neueinzonungen**, die grundsätzlich nur zurückhaltend vorgenommen werden.

Das Potenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen, vor allem der Bauzonenreserven, ist gut zu nutzen und **verdichtetes Bauen** vor allem im Einzugsbereich der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu fördern. Wichtige **siedlungsinterne Freiräume** sind dabei zu erhalten.

Hinsichtlich **Ortsbild und Strukturerhaltung** sollen gewachsene Strukturen im alten Dorfkern, typische ortsbildprägende Quartiere und auch gut durchgrünte Wohnquartiere erhalten bleiben.

Die **Hauptstrasse** im Zentrum soll aufgewertet, als Begegnungsort gestärkt und vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Das **Eisweiher-Areal** ermöglicht eine Ausdehnung des Zentrums und eignet sich als Begegnungsort. Für **Fussgänger und Radfahrer** sollen die Strassenräume sicher gestaltet werden.

Im Bereich **Sport und Freizeit** sind die erforderlichen Flächen zu sichern. Ausserdem beschreibt der Richtplan Ziele für die Bereiche Landschaft und Landwirtschaft, Öffentliche Werke und Anlagen sowie Ver- und Entsorgung.

1.4 Innenentwicklung und Verdichtung – eine Begriffsklärung

Die Begriffe *Innenentwicklung*, *bauliche Dichte* und *Nutzungsdichte* werden oft als Synonyme verwendet. Obwohl sie alle in einem Zusammenhang stehen, meinen sie nicht exakt das Gleiche und müssen deshalb unterschieden werden:

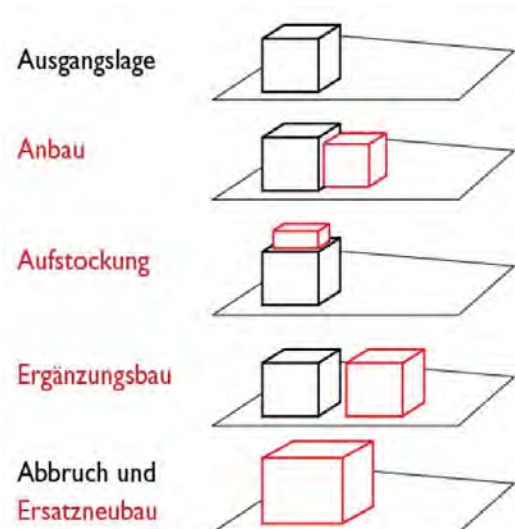
Die Siedlungsentwicklung nach innen bzw. *Innenentwicklung* verfolgt das Ziel, die Flächenansprüche der verschiedenen baulichen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur usw.) innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zu befriedigen und gleichzeitig eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen. Siedlungsqualität umfasst die Aspekte Bebauung, Freiräume und Durchgrünung, öffentliche Räume und siedlungsorientierte Strassen sowie die sozialräumlichen Aspekte wie Begegnung, Kultur, Versorgung und öffentliche Einrichtungen. Der gesetzliche Auftrag zur Innenentwicklung stützt sich auf das revidierte Raumplanungsgesetz und die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Unter *baulicher Verdichtung* ist die stärkere bauliche Nutzung eines Grundstücks oder Areals durch An- und Umbauten, Aufstockungen, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten zu verstehen.

Die *Nutzungsdichte* ist die Einwohner- und / oder Beschäftigtendichte eines Grundstücks oder Areals. Angegeben wird die Nutzungsdichte in Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (E/ha, B/ha). Eine Erhöhung der Nutzungsdichte kann durch Umnutzung (beispielsweise von Industriebrachen), zusätzliche Gebäude oder Wohnungen auf der gleichen Grundfläche erreicht werden.

Die Motivation für die Verdichtung liegt bei der Erhöhung der Nutzungsdichte. Unter dem Begriff *Verdichtung* wird somit eine Erhöhung der Nutzungsdichte und die damit zusammenhängende Erhöhung der baulichen Dichte verstanden.

Auf Seite 38 findet sich ein Glossar mit weiteren, in diesem Bericht verwendeten Fachbegriffen.



Möglichkeiten der baulichen Verdichtung
(RZU, 2008: «Qualitätsvolle innere Verdichtung»)

2 Siedlungsstruktur

Die Analyse und Bewertung der bestehenden Siedlungsstruktur auf Gemeinde- und Quartierebene bildet die Basis für die Ableitung einer Strategie für die künftige Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsstrukturanalyse basiert auf Datenanalysen mit Geografischen Informationssystemen, interdisziplinären Untersuchungen vor Ort sowie der Aufarbeitung bestehender Planungsgrundlagen sowohl auf Gemeindeebene (siehe Kapitel 6.1) als auch auf Quartierebene (siehe Kapitel 6.2). Für die einzelnen Quartiere wurden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken beurteilt und daraus Leitideen für deren Entwicklung formuliert. Die folgende Abbildung zeigt die prägenden Elemente der Siedlungsstruktur von Oberwil.



Gesamtbild Siedlungsstruktur

Elemente Siedlung

- Insgesamt verfügt Oberwil gegenwärtig über rund 13.78 ha **Bauzonenreserve**. Dies entspricht mit einem Anteil von ca. 6% dem Durchschnitt der Region Leimental-Birseck. Oberwil erreicht in den Wohn-, Misch- und Kernzonen eine durchschnittliche **Einwohnerdichte** von rund 60 Einwohnern pro ha. Insgesamt können rund 50% der Gebäude (Baujahre 1946–1980) als **Verdachtsräume** für eine Siedlungstransformation bezeichnet werden (bauliche Sanierung, Umbauten oder Ersatzbauten).
- Das **Zentrum** von Oberwil erstreckt sich zwischen dem historischen **Dorfkern**, entlang der Hauptstrasse zur Tramhaltestelle bis über den Birsig zum Eisweiherareal. Es weist eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen und motorisierten Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr auf. Das belebte Zentrum ist geprägt von Versorgung, Verwaltung und Bildung und birgt Potenzial an attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsräumen. In der heutigen Situation wird das Zentrum als «unvollendet» und beschränkt attraktiv bewertet.
- Die **Talsole** westlich und östlich des Birsig schliesst direkt an das Zentrum an. Das Gebiet ist sehr gut mit dem öffentlichen und motorisierten Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen. Bereits heute bestehen teilweise hohe Einwohner- und Beschäftigtendichten. Aufgrund verschiedener Faktoren wie der Lage, der Topographie, der vorhandenen Bauzonenreserven, der Gebäudesubstanz sowie der Verkehrs- und Freiraumpotenziale ist das Gebiet der Talsole, insbesondere der östliche Teil, ein bedeutender Handlungsraum für die Innenentwicklung. Hier gilt es, die Dichte und das gemischte Wohnungsangebot bei der Siedlungserneuerung zu halten und die Qualität zu fördern.
- Die umliegenden **Wohnquartiere** weisen einen hohen Anteil durchgrünter Einfamilienhausgebiete, jedoch auch Mehrfamilienhausgebiete mit höheren Einwohnerdichten auf. Die öffentlichen Räume innerhalb der Wohnquartiere beschränken sich vor allem auf die Strassenräume. Diese sind teilweise zu wenig auf die Siedlung abgestimmt und weisen Defizite in der Aufenthaltsqualität auf.
- Das **Gewerbegebiet** liegt im Süden der Talsole und weist eine hohe Beschäftigtendichte von rund 70 Beschäftigten pro ha auf. Die Erschliessung mit dem öffentlichen und motorisierten Verkehr ist gut. Allerdings haben die starken Verlagerungen von Einkaufsnutzungen in dieses Gebiet zu Verkehrsproblemen geführt (heute Planungszone). Gleichzeitig vermitteln Bauten und Strasse den Charakter einer Peripherie. Die Bedeutung des Gebiets als grenzüberschreitender Arbeitsort und Einkaufsort für die beiden Gemeinden Therwil und Oberwil kommt mit der heutigen Gestaltung zu wenig zum Ausdruck. Da in Oberwil die Immobiliennachfrage und -preise für die Wohnnutzung deutlich über jenem für das Gewerbe liegen, ist die «Spezialisierung» und «Privilegierung» als Gewerbegebiet aus planerischer Sicht von Vorteil, denn so lässt sich verhindern, dass das Gewerbe verdrängt wird.
- An den **Gemeindegrenzen** bestehen im Norden zu Bottmingen und im Süden zu Therwil unterschiedliche Schnittstellen, die mit den Nachbargemeinden abzustimmen sind.

Elemente Verkehr

- Die sechs Hauptstrassen (Allschwiler-, Biel-, Binninger-, Bottminger-, Mühlematt- und Therwilerstrasse) bilden die strukturierenden **Hauptachsen**. Sie weisen teilweise ein hohes Verkehrsaufkommen und im Allgemeinen eine hohe Trennwirkung auf. Gerade entlang der Hauptachsen bestehen Mängel bezüglich der Strassenraumgestaltung. Abseits der Kantonsstrassen gilt in den Quartieren flächendeckend Tempo 30.
- Das Siedlungsgebiet ist insgesamt gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Gemeinde ist sehr gut in Richtung Basel angebunden. Von hoher Qualität sind die direkte **Tram-** und die indirekte **Busverbindung** über Binningen nach Basel. Eine kleinere Erschliessungslücke des öffentlichen Verkehrs besteht in den Hanglagen im westlichen Teil des Siedlungsgebietes.
- Die wichtigsten Beziehungen des **Fuss- und Veloverkehrs** führen von den Wohnquartieren zum Zentrum sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Die Quartiere weisen grundsätzlich ein enges Netz an Quartierstrassen und Fusswegen auf, einzelne wichtige Verbindungen zum Ortszentrum und zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs fehlen jedoch.
- Insgesamt bestehen aus verkehrlicher Sicht gute Voraussetzungen für eine verstärkte Innenentwicklung. Es ist zu erwarten, dass mit einer höheren Siedlungsdichte die Anteile des öffentlichen sowie des Fuss- und Veloverkehrs am Gesamtverkehr grösser werden.

Elemente Freiraum

- Der umgebende Landschaftsraum ist gut und schnell erreichbar und bereits heute von grosser Bedeutung für die Naherholung. Es bestehen zahlreiche **Zugänge** in die umgebenden **Naherholungsgebiete** und Wälder.
- Als Übergang zwischen Siedlung und Landschaft und als landschaftsbildprägendes Element sind die **Siedlungsränder** von spezieller Bedeutung.
- Die **Flussräume** von Birsig und Marchbach prägen die Talsohle und haben ein Potenzial für die Aufwertung der funktional und ökologisch wichtigen Uferbereiche und Wege sowie als siedlungsinterne Freiraumelemente.
- Defizite bestehen klar im Fehlen einer **Zentrumsausprägung** und eines Dorfplatzes und in der ungenügenden Aufenthaltsqualität der Hauptstrassen. Im Dorfkern konnte hingegen bereits eine gute Strassenraumgestaltung umgesetzt werden.

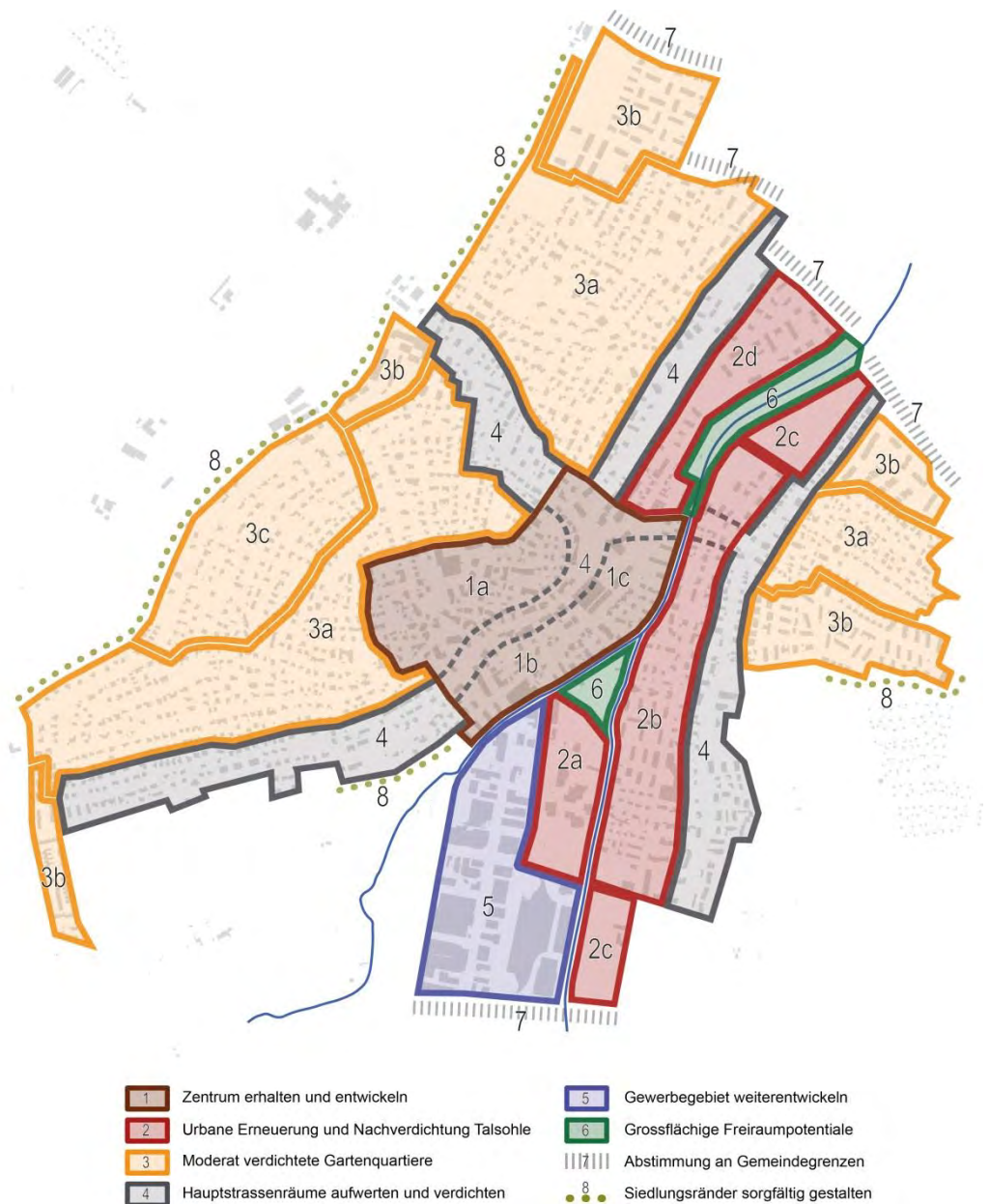
Elemente Nutzung

- Die Verteilung der Nutzungen in der Gemeinde orientiert sich an historischen Gegebenheiten (historisches Zentrum im Ortskern), der Verkehrslage (dichteres Wohnen und Zentrumsfunktionen in der Talsohle) und der Topografie (Wohnquartiere in den leichten Hanglagen, Gewerbegebiet in der nördlichen Talsohle). Oberwil ist verhältnismässig kompakt und konzentrisch aufgebaut (Kern und umliegende Quartiere). Die Nutzungsanordnung bildet gute Voraussetzungen für die weitere Innenentwicklung.
- Die Lage und der Bedarf an Zonen für öffentliche Zwecke wurden im Rahmen von aktuellen Planungen und Projekten untersucht. Es besteht kein wesentlicher Handlungsbedarf.
- Das Gewerbegebiet wird zusammen mit Therwil in einer Entwicklungsstudie untersucht. Es sollte darauf geachtet werden, dass das Ortszentrum nicht durch weitere Verlagerungen von Verkaufsflächen in das dezentrale Gewerbegebiet geschwächt wird.

3 Strategie

3.1 Handlungsräume und Strategien

Aufgrund der detaillierten Analyse der Siedlungsstruktur auf Gemeinde- und Quartiersebene wurde der Siedlungsraum in acht Handlungsräume differenziert. Für die einzelnen Handlungsräume erfolgte anschliessend die Erarbeitung räumlicher Strategien für die Siedlungsentwicklung. Diese Strategien gelten als Leitlinien und beschreiben die Ziele, Potenziale und Entwicklungsanforderungen der unterschiedlichen Handlungsräume. Darauf aufbauend wird die angestrebte Weiterentwicklung der Gebäude (Kapitel 3.2), die angestrebte Entwicklung der Strassen und öffentlichen Räume (Kapitel 3.2.6) und die Anforderungen an spezielle Entwicklungsgebiete (Kapitel 3.4) genauer definiert.



Handlungsräume und Strategieübersicht

1 Zentrum erhalten und entwickeln

Das Zentrum von Oberwil umfasst den historischen Ortskern und die Zentrumsbereiche südöstlich der Hauptstrasse. Es verfügt über ein hohes Potenzial für die Aufwertung, massvolle Ergänzung und Verdichtung. Das Zentrum soll gestärkt und als Ort der Begegnung, des Einkaufens und des Wohnens weiterentwickelt werden. Es werden drei Teilbereiche unterschieden: der historische Kern und die zwei neueren Gebiete südöstlich der Hauptstrasse.

- 1a Die vorhandene Bausubstanz, das Ortsbild und die durchmischte Nutzung des historischen Ortskerns sollen erhalten bleiben. Mit sanften Eingriffen, beispielsweise mit punktuellen Gebäudeerneuerungen oder der Aufwertung bestehender Grün- und Freiräume, wird die vorhandene Siedlungsqualität erhöht. Der Zentrumscharakter der Hauptstrasse soll in Richtung Basel bis zum Kreisel verlängert werden.
- 1b Der Siedlungsraum zwischen Birsig und Hauptstrasse weist heute eine positive Durchmischung von Wohnen und Gewerbe auf. Das Potenzial für einen attraktiven, vielfältigen, verdichteten, zentralen Ortsteil soll genutzt werden. Entlang der Hauptstrasse soll eine Verflechtung von historischen und neuen Gebäuden möglich sein, die sorgfältig einzupassen und zu gestalten sind.
- 1c Der grösste Handlungsbedarf der Zentrumsentwicklung liegt im Dreieck zwischen Tramhaltestelle, Hauptstrasse und Kreisel. Die unvollständige Umsetzung des Quartierplans und der damit nicht realisierte Dorfplatz sollen in einer neuen Planung wieder aufgegriffen werden. Die zwei Hauptziele sind eine Nutzungssteigerung durch bauliche Ergänzungen, beispielsweise mit höheren Gebäuden, und die Anlage und hochwertige Gestaltung eines neuen, attraktiven Dorfplatzes (siehe Kapitel 3.4.1).

2 Urbane Erneuerung und Nachverdichtung Talsohle

Das grösste Potenzial für die Innenentwicklung liegt im Bereich der Talsohle; einerseits aufgrund bestehender baulicher Reserven und des bereits angewachsenen Bedarfs an Gebäudesanierungen, andererseits infolge der sehr guten Verkehrslage. Eine gute Ausgangslage bildet das Freiraumangebot, etwa die Flussufer und Freiflächen der Arealüberbauungen. Ziel ist eine hochwertige Erneuerung und Verdichtung unter Berücksichtigung sozialer Aspekte (Durchmischung, gemischtes und auch kostengünstiges Wohnungsangebot, Angebote für unterschiedliche Lebensphasen etc.). Die Erneuerung und Verdichtung soll mit qualitätssichernden Verfahren (Konkurrenzverfahren und Fachbegleitungen) erfolgen und die städtebauliche Gesamtsicht ist zu gewährleisten. Insbesondere die Erneuerung grösserer Arealüberbauungen im Rahmen von Quartierplanungen bildet eine Chance; sie soll durch die Gemeinde aktiv begleitet werden.

- 2a Die bereits erfolgte Testplanung zur Entwicklung des Eisweiherareals liefert wegweisende Ergebnisse und soll weiterverfolgt werden. Die Gemeinde verfolgt aktiv die Umsetzung der Studienergebnisse.
- 2b Im Gebiet zwischen Marbach und Therwilerstrasse besteht bereits eine überdurchschnittliche Dichte, und die Siedlungserneuerung hat bereits eingesetzt (Sanierungen und Ersatzneubauten). Durch die Erweiterung des Alterszentrums an der Langegasse entstand ein neuer Quartierakzent. Aufgrund des Gebäudebestands und unternutzter Grundstücke ist weiterhin und verstärkt von einer mittelfristigen Umstrukturierung auszugehen. Als Ziele der Quartierentwicklung gelten ein auch zukünftig durchmischtes Wohnungsangebot, eine städtebaulich hochwertige Nachverdichtung und eine besonders gute Ausstattung und Gestaltung der Freiräume. Zu prüfen sind auch Erneuerungen durch

geschlossene Bebauungen und durch punktuell höhere Bauten.

- 2c Nördlich nach Bottmingen und südlich nach Therwil liegen Freiflächen, die heute landwirtschaftlich genutzt werden und gleichzeitig auch sehr gut im Talkorridor mit dem ÖV erschlossen sind. Diese Gebiete sind langfristig als mögliche Siedlungserweiterungen zu prüfen. Wenn in Oberwil noch Flächen zu Bauzonen eingezont werden, dann hier.
- 2d Aufgrund des Gebäudebestands ist mit Sanierungen bzw. Ersatzbauten zu rechnen und damit teilweise eine Umstrukturierung zu erwarten. Im Vordergrund steht in diesem Gebiet die Aktivierung der Bauzonenreserven. Das Gebiet entlang der Binningerstrasse ist sehr gut erschlossen, aber auch durch Verkehrslärm belastet (siehe Strategiepunkt 4).

3 Moderat verdichtete Gartenquartiere

In den Wohnquartieren zielt die Innenentwicklung auf eine moderate, ortsverträgliche und ortsspezifische Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur, beispielsweise mit Ersatz von Einfamilienhäusern durch Zwei- oder Dreifamilienhäuser oder mit der Überbauung der vorhandenen Bauzonenreserven. Mit der Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur (offene Bauweise, 2–3 Geschosse, kleinparzelliert, hoher Grünflächenanteil) sollen die vorhandenen Siedlungsqualitäten bewahrt werden (siehe Kapitel 3.2). Punktuelle Verbesserungen sind im Wegenetz (Hauptrouten, Wege ins Zentrum) und in Aufwertungen von Strassenräumen weiterzuverfolgen (siehe auch Kommunalen Richtplan Verkehr).

- 3a Das Gebiet angrenzend an den Ortskern liegt in leichter Hanglage und ist stark durchgrünt. Ziele sind der Erhalt der Wohnqualität und, im Zuge von Handänderungen und Gebäudesanierungen, auch der Gewinn zusätzlicher Wohneinheiten (Gebäude mit z.B. 2–3 Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnungen). Vor allem in Ortskernnähe und entlang der Hauptstrassen soll die Nachverdichtung zulässig sein. Der Gartenquartiercharakter soll bewahrt werden.
- 3b Im Gebiet der Ziegelei und im Bertschenacker konnten in der jüngeren Vergangenheit neue Quartierteile mit sehr guter Qualität, gemischter Nutzung und Tagesstrukturen realisiert werden. Ziele sind, diese Quartierteile auch in die umliegenden Gebiete einzubeziehen und zu erhalten.
- 3c Das innere Gebiet des Wohnquartiers im Raum Hohestrasse unterscheidet sich vom Handlungsraum 3a einzig in der weniger guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Distanz zu den Haltestellen). Daran wird sich aufgrund der hohen Kosten einer Ortsbuslinie mittelfristig kaum etwas ändern. Eine Nachverdichtung ist in diesem Quartierteil deshalb nur in begrenztem Mass sinnvoll (z.B. zwei Wohnungen anstelle von einer Wohnung).

4 Hauptstrassenräume aufwerten und verdichten

Die linearen Bebauungen entlang der Hauptstrassen ausserhalb des Zentrums sind einerseits geprägt durch die Verkehrs- und Lärmbelastung, andererseits aber auch durch die sehr gute Erschliessung. Entlang der Bielstrasse hat bereits eine Erneuerung mit einer geschlosseneren Bebauung eingesetzt. Dieser Trend soll fortgesetzt werden. Ziele der Siedlungsentwicklung entlang der Hauptstrassen sind somit eine möglichst geschlossene Bebauung und eine siedlungsorientierte Gestaltung der Strassenräume. Prioritär ist die Aufwertung des Hauptstrassenraums zwischen Kreisel und historischem Ortskern. Durch die Lage sind auch gewerbliche EG-Nutzungen möglich. Entlang der Hauptstrassen und querend muss eine bessere Vernetzung für den Velo- und Fussverkehr angestrebt werden. Grundsätzlich sind entlang der Hauptstrassen und damit im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs höhere Einwohner- und Beschäftigtendichten anzustreben.

5 Gewerbegebiet weiterentwickeln

Das grenzüberschreitende Gewerbegebiet Oberwil-Therwil ist ein bedeutender regionaler Wirtschaftsstandort und soll als solcher auch erhalten und weiterentwickelt werden. Verbunden mit einer Planungszone wurde ein gemeindeübergreifendes Entwicklungskonzept Mühlematt (Mai 2014) erarbeitet. Dieses beschreibt die angestrebten Ziele und Massnahmen in den Bereichen Nutzung, Gestaltung des öffentlichen Raums, Verkehr, Natur und Energie. Die Gemeinde Oberwil verfolgt das Ziel, das Gebiet als Standort für Gewerbe und KMUs auszurichten. Ausgeschlossen werden eine Öffnung für mehr Wohnnutzung (Verdrängung des Gewerbes) und weitere grössere Einkaufsflächen (Konkurrenzierung des Ortszentrums durch Verlagerung der Einkaufsnutzungen).

6 Grossflächige Freiraumpotenziale

Mit dem Flussraum von Birsig und Marbach und den beidseitigen Flussufern hat Oberwil ein sehr schönes lineares Freiraumelement, das wesentlich zur Attraktivität der Gemeinde beiträgt. Diese Qualität soll erhalten bleiben und die Freiräume und Wege entlang des Birsig sollen, wo immer sich die Gelegenheit dazu bietet, aufgewertet werden. Aktuell wird der in der Testplanung Eisweiher vorgeschlagene «Dreieckpark» zwischen Birsig und Marbach als grosse Chance bewertet und weiter verfolgt.

7 Abstimmung an Gemeindegrenzen

Im Zug der Innenentwicklung und der damit einhergehenden Transformation des Siedlungsraums sind die an den Gemeindegrenzen zusammenkommenden Quartierstrukturen, Zonierungen und Bauvorschriften mit den Nachbargemeinden Bottmingen und Therwil abzustimmen.

8 Siedlungsränder sorgfältig gestalten

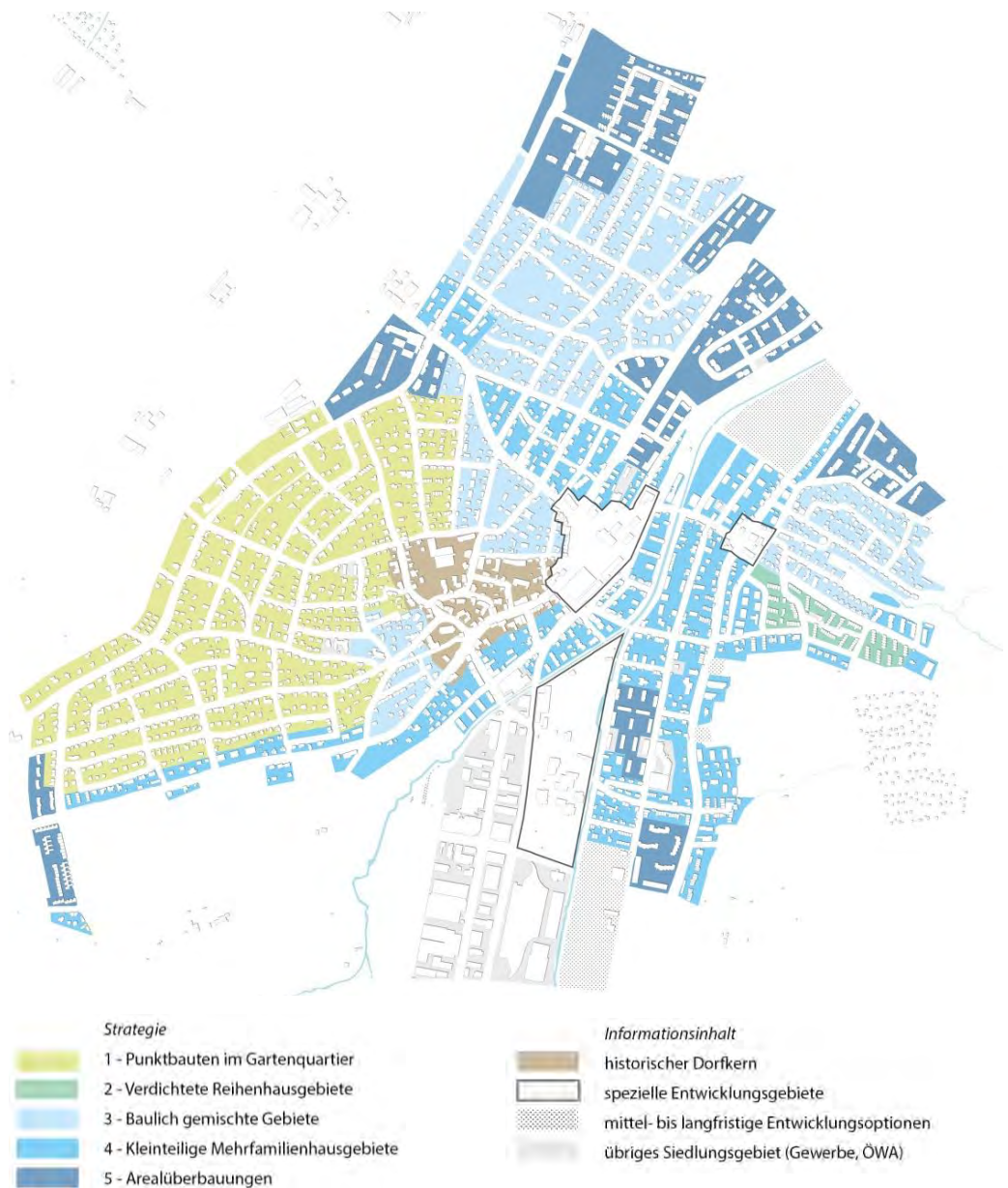
Die Siedlungsränder sind generell als Begrenzung der Siedlung und als Visitenkarte des Ortsbildes sorgfältig zu gestalten. Dazu gehört die gute Einpassung der Gebäude in die Topografie, die Bevorzugung einheimischer Bepflanzungen im Übergang zur Landschaft und die Vermeidung störender und unnötiger Kunstbauten. In den in der Karte bezeichneten Gebieten sind diesen Regeln besondere Beachtung zu schenken.

3.2 Angestrebte Weiterentwicklung der Gebäude

Das Ziel ist, die bestehenden Bebauungen und Quartiere massgeschneidert zu verdichten und so weiterzuentwickeln, dass ihre Qualität erhalten und gestärkt wird. Dabei lassen sich fünf Vorgehensarten unterscheiden, die sich hinsichtlich Struktur, Situierung und Grösse ihres Verdichtungspotenzials wie folgt charakterisieren:

Siedlungstyp	Verdichtungsansatz
1 Punktbauten im Gartenquartier	moderate Verdichtung
2 Verdichtete Reihenhausgebiete	zeitgemässe Erneuerung
3 Baulich gemischte Gebiete	sorgfältige Einpassung und Verdichtung
4 Kleinteilige Mehrfamilienhausgebiete	Verdichtung mit Konzept
5 Arealüberbauungen	Sanierung, Erneuerung und Ergänzung

Für diese fünf Typen werden auf den nachfolgenden Seiten Verdichtungsprinzipien, Qualitätsmerkmale und Regelungsvorschläge für die angestrebte bauliche Weiterentwicklung näher erläutert.



Angestrebte Weiterentwicklung der Gebäude

3.2.1 Typ 1: Punktbauten im Gartenquartier – moderate Verdichtung

Ist-Situation (siehe auch Anhang Kapitel 6.2.5 Analyse und Leitideen)

- Typische und in der Gemeinde weit verbreitete Einfamilienhausquartiere in der zweigeschossigen Wohnzone (vor allem W2a und W2b)
- Vergleichsweise geringe Einwohnerdichte von rund 40 E/ha und bei älteren Überbauungen geringe Ausschöpfung der maximal möglichen Ausnützung
- Hoher Anteil von Gebäuden, die zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden

Qualitätsmerkmale

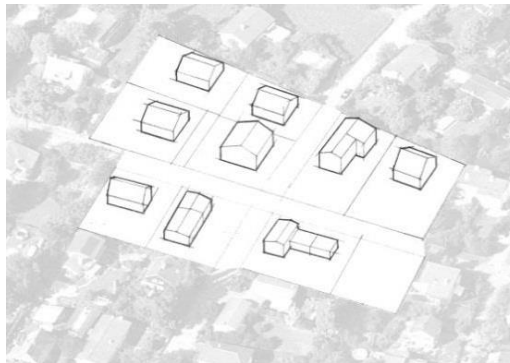
- Grosszügige Privatgärten, hoher Grünflächenanteil
- Offene Bauweise, kleinstrukturierte Einzelbauten
- 2 bis maximal 3 Geschosse
- Kleinparzelliert
- Gebäudestellung und Sichtbezüge in Hanglagen: Giebelausrichtung und Durchlässigkeit in Hangrichtung, Fernsichtbezüge insbesondere durch die Zwischenräume

Verdichtungsprinzip

- Nachverdichtung im Gartenquartier, vom Einfamilienhaus zum Zweifamilienhaus: Mögliche Ersatzneubauten oder Umbauten, welche anstelle einer, zwei Wohneinheiten schaffen. Der erweiterte bauliche Spielraum entsteht mit der Möglichkeit die bisherigen zwei Vollgeschosse plus Attika oder Satteldach durch eine Bauweise mit drei Vollgeschossen ohne zusätzliches Dachgeschoss zu erweitern: Es können somit dreigeschossige Punktbauten mit Flachdach entstehen (siehe Kapitel 3.2.6 Exkurs Regelungsvorschlag). Die Abweichung von der Grundordnung wird von zusätzlichen Wohneinheiten abhängig gemacht. In Wohnquartieren mit einer Hangneigung wird stärker auf die Aussicht zwischen den Bauten geachtet und die Gebäudelängen entsprechend stärker beschränkt.

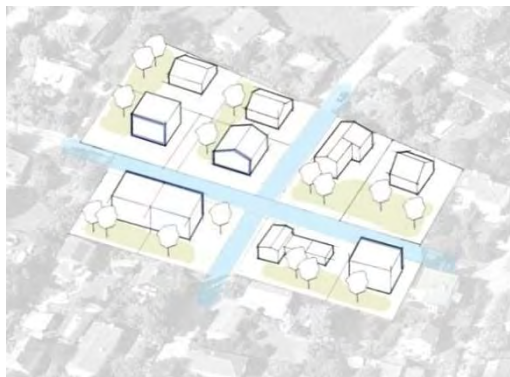
Regelungsvorschläge

- Neue Regelung Anzahl Vollgeschosse: ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses, d.h. drei Vollgeschosse ohne zusätzliche Attika oder Satteldach (siehe Kapitel 3.2.6 Exkurs Regelungsvorschlag)
- Einseitiges Grenzbaurecht zulassen, bei Hanglagen nur in Hangrichtung; Längenbegrenzung überprüfen und bei Hanglagen differenzieren, Nutzungsziffern überprüfen
- Abweichung von der Grundordnung ist nur zulässig, wenn mind. eine zusätzliche Wohneinheit realisiert wird



Beispiel Ist-Situation

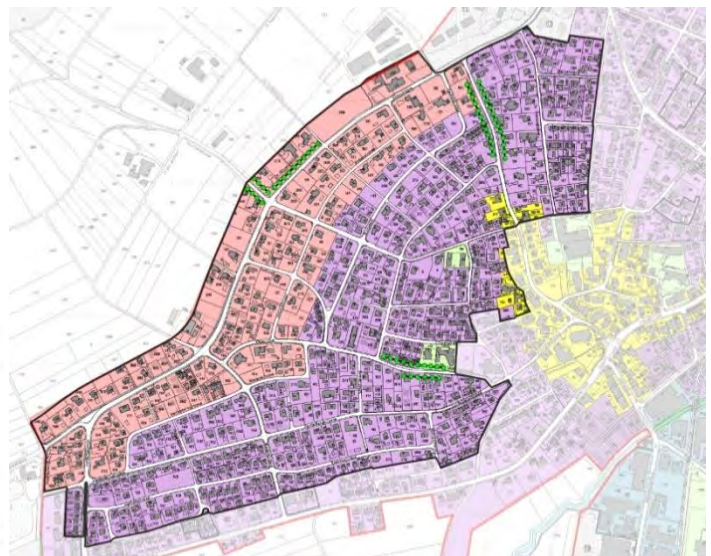
Beispiel Ist-Situation Hanglage



Beispiel Verdichtungsprinzipien

Beispiel Verdichtungsprinzipien Hanglage

- W2a Zweigeschossige Wohnzone
- W2b Zweigeschossige Wohnzone
- W2c Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
- W2d Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W3a Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone
- G Gewerbezone
- K Kernzone (siehe Zonenplan Dorfkern)
- Z Zentrumszone
- DWA Zone für öffentliche Werke und Anlagen



Perimeter Typ 1 Punktbauten im Gartenquartier im Zonenplan

3.2.2 Typ 2: Verdichtete Reihenhausbereiche – zeitgemässe Erneuerung

Ist-Situation (siehe auch Anhang Kapitel 6.2.7 Analyse und Leitideen)

- Reiheneinfamilienhäuser in der zweigeschossigen Wohnzone (W2b)
- Grösstenteils Quartierplanungen und «Grenzbaurecht für Dachaufstockungen bei vorhandenen Bauten»
- Hohe bauliche Dichte und entsprechende Einwohnerdichte von etwa 100 bis 140 E/ha

Qualitätsmerkmale

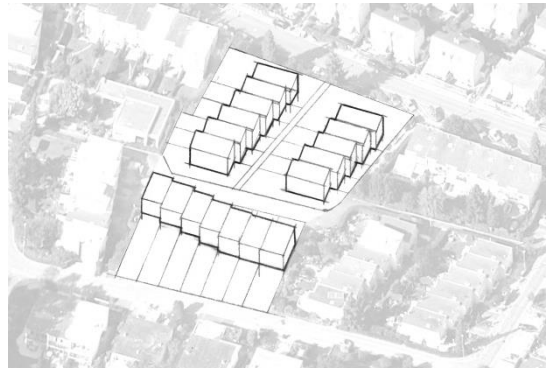
- Bestehende, familienfreundliche Reihenhaussiedlungen mit überdurchschnittlicher Siedlungsdichte; gute Durchgrünung; gemeinschaftliche Spielplätze
- Durchmischte Bevölkerung, laufender Generationenwechsel; Wohnungsflächen vergleichsweise eher klein
- Parzellenstruktur, Eigentumsverhältnisse und Bautypologie lassen keine wesentlichen Veränderungen zu

Verdichtungsprinzipien

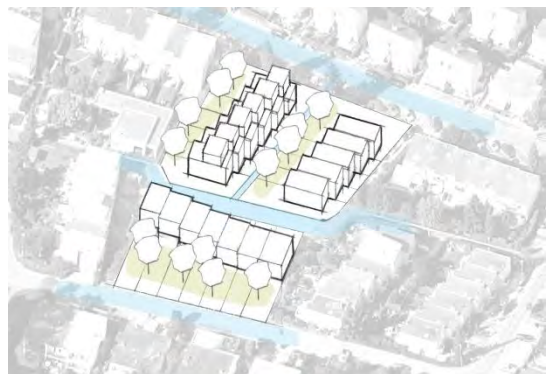
- Die Quartiere sollen grundsätzlich in ihrer Qualität und Typologie erhalten werden
- Die bestehende Nutzungsdichte und die vorhandene Wohnqualität soll bewahrt werden, eine beschränkte Wohnflächenerweiterung soll möglich sein
- Konkrete Verdichtungsmöglichkeiten können - wie bereits praktiziert - durch sorgfältig eingefügte Auf- und Anbauten untersucht und im Sinne von «Prototypen» festgelegt werden.

Regelungsvorschläge

- Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum soll weiterhin durch massgeschneiderte Dachaufbauten (vorhandene «Prototypen») gedeckt werden.



Beispiel Ist-Situation



Beispiel Verdichtungsprinzipien

- W2a Zweigeschossige Wohnzone
- W2b Zweigeschossige Wohnzone
- WG2a Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
- WG2b Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- WG3 Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone
- G Gewerbezone
- K Kernzone (siehe Zonenplan Dorfkern)
- Z Zentrumszone
- ÖWA Zone für öffentliche Werke und Anlagen



Perimeter Typ 2
Verdichtete Reihenhausgebiete im Zonenplan

3.2.3 Typ 3: Baulich gemischte Gebiete – sorgfältige Einpassung und Verdichtung

Ist-Situation (siehe auch Anhang Kapitel 6.2.6 und 6.2.7 Analyse und Leitideen)

- Heterogene Gebiete mit Mehr- und Einfamilienhäusern in der zweigeschossigen Wohnzone (vor allem W2b)
- Sehr unterschiedliche bauliche Dichte und Einwohnerdichte
- Massstabsprünge von Parzelle zu Parzelle durch «Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan» (RBG §15) mit 5% erhöhter Ausnützung
- Qualitätsprobleme bei unverhältnismässig grossen Bauvolumen

Qualitätsmerkmale

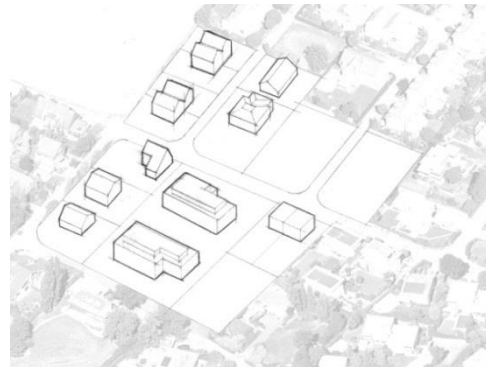
- Bereits teilweise nachverdichtet, unterschiedliche Wohnbauten; zunehmender Anteil an Eigentums- und Geschosswohnungen gegenüber den EFH Wohnungen; insgesamt durchmischteres Wohnungsangebot
- Quartiere mit hohem Grünflächenanteil, in der Regel Privatgärten, teilweise «Umgebungs- und Abstandsgrün»; Offene Bauweise

Verdichtungsprinzipien

- Die bereits vorhandene Verdichtung durch kleine dreigeschossige Mehrfamilienhäuser kann weiter geführt werden.
- Der Lage und Gestaltung der Attikageschosse und der teilweise genutzten Untergeschosse ist besondere Beachtung zu schenken; Vorschriften überprüfen
- Von besonderer Bedeutung ist die Garten- und Freiraumgestaltung; mit den zunehmend als Umgebungsgrün gestalteten Freiräumen besteht die Gefahr, dass die Freiraumqualität abnimmt; zu prüfen sind Freiraumbereiche, welche den Quartiercharakter stärken: z.B. Vorplätze, gemeinsame Spielplätze

Regelungsvorschläge

- Der Regelungsansatz «Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan» ist im Prinzip für die quantitative und qualitative Verdichtung geeignet. Die qualitativen Beurteilungskriterien sollen überprüft und allenfalls ergänzt werden (wie bspw. Gebäudeorientierung oder Einpassung in die Quartierstruktur, siehe Kapitel 3.2.7 Exkurs Qualität und Mehrwerte). Speziell bei grösseren Parzellen (über 1'000m²) ist eine gute volumetrische Gestaltung erforderlich (z.B. Staffelung der Bauten, Zurückversetzung des Attikageschosses usw.)
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Regelungen zu Untergeschossen, Sockelgeschossen und Attikas hinsichtlich einer hohen Wohnqualität und volumetrischen Einpassung
- Überprüfung der Freiraumanforderungen im Sinne einer Stärkung des Quartiercharakters durch gemeinschaftliche, halbprivate Freiraumelemente (Spielplätze, Vorplätze usw.).

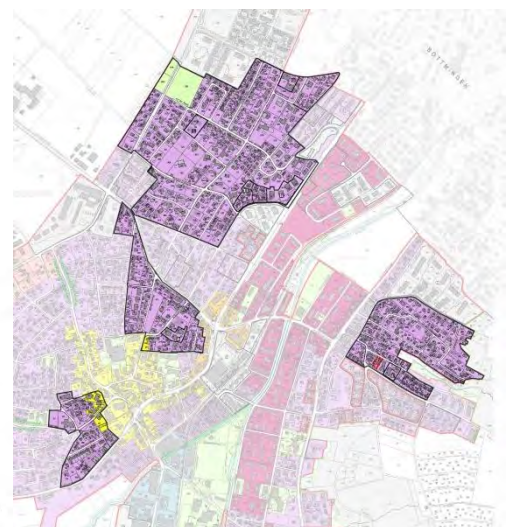


Beispiel Ist-Situation



Beispiel Verdichtungsprinzipien

- W2a Zweigeschossige Wohnzone
- W2b Zweigeschossige Wohnzone
- W2c Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
- W2d Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W3c Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone
- G Gewerbezone
- K Kernzone (siehe Zonenplan Dorfkern)
- Z Zentrumszone
- ÖWA Zone für öffentliche Werke und Anlagen



Perimeter Typ 3
Baulich gemischte Gebiete im Zonenplan

3.2.4 Typ 4: Kleinteilige Mehrfamilienhausgebiete – Verdichtung mit Konzept

Ist-Situation (siehe auch Anhang Kapitel 6.2.2 und 6.2.3 Analyse und Leitideen)

- Mehrfamilienhäuser in der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone sowie in der zwei- und dreigeschossigen Wohn-/Geschäftszone (grösstenteils W2b, WG2a, WG2b, W3, WG3)
- Gebiete befinden sich vor allem in der Talsohle und entlang der Hauptstrassen
- Mittlere bis hohe bauliche Dichte und Einwohnerdichten zwischen 80 und 140 E/ha, teilweise auch tiefe Einwohnerdichte von etwa 40 E/ha
- Hoher Anteil von Gebäuden, die zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden
- Verhältnismässig hoher Anteil an Parzellen mit mehr als 2'000 m² Grundfläche

Qualitätsmerkmale

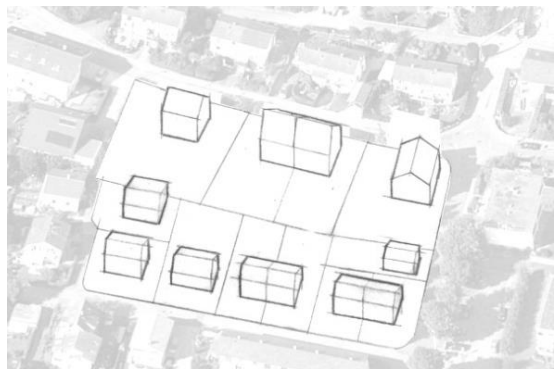
- Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Gewerbe
- Unterschiedliche Bauphasen und Bautypologien, gemischtes und vielfältiges Wohnungsangebot, Neues und Altes nebeneinander
- Hohe Einwohnerdichten, belebte Quartiere und Quartierstrassen
- Auch in den Freiräumen vielfältige Strukturen mit privaten, halbprivaten und öffentlichen Freiraumbereichen

Verdichtungsprinzipien

- Charakter: mindestens dreigeschossige Wohnzone bzw. Wohn- und Geschäftszone
- Eine städtebaulich hochwertige Nachverdichtung, gute Ausstattung und Gestaltung der Freiräume
- Verdichtung mittels geschlossener Bauweise und punktuell höheren Bauten denkbar: strassenbegleitende Randbebauung, durchgrünte halbprivate und private Höfe und hofseitige Gärten

Regelungsvorschläge

- Aufzoning von zweigeschossiger in dreigeschossige Wohnzone überprüfen
- Regelung zu geschlossener Bauweise bzw. Gebietsdefinition
- Die Anforderungen an Arealüberbauungen und Quartierpläne müssen die Qualität der Überbauung, der Erschliessung und Umgebung sicherstellen (siehe Kapitel 3.2.7 Exkurs Qualität und Mehrwerte).
- Notwendigkeit von informellen Instrumenten (Bebauungskonzept, Masterplan) in bestimmten Gebieten prüfen



Beispiel Ist-Situation



Beispiel Verdichtungsprinzipien

- W2a Zweigeschossige Wohnzone
- W2b Zweigeschossige Wohnzone
- WG2a Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
- WG2b Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- WG3 Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone
- G Gewerbezone
- K Kernzone (siehe Zonenplan Dorfkern)
- Z Zentrumzone
- OWA Zone für öffentliche Werke und Anlagen



Perimeter Typ 4
Kleinteilige Mehrfamilienhausgebiete
im Zonenplan

3.2.5 Typ 5: Arealüberbauungen – Sanierung, Erneuerung und Ergänzung

Ist-Situation

- Typische Arealüberbauungen / Gesamtüberbauungen in der dreigeschossigen Wohnzone (vor allem W3 und Quartierpläne)
- Hohe bauliche Dichte und Einwohnerdichte von rund 100 bis 140 E/ha
- Häufig in sich geschlossene Areal-Lösungen

Qualitätsmerkmale

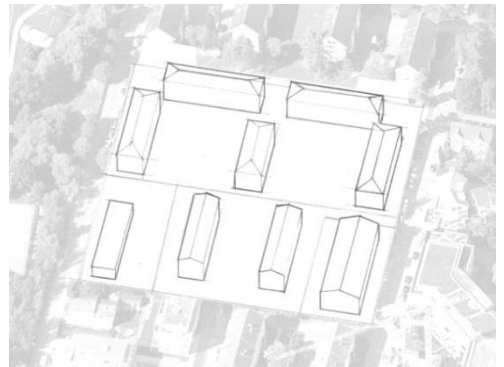
- Hoher Grün- bzw. Freiflächenanteil, differenzierte Freiräume mit einem hohen Anteil halbprivaten und öffentlichen Freiräumen
- Hohe Einwohnerdichten und durchmischte Bevölkerungsstruktur, vielfältiges Wohnungsangebot auch mit vergleichsweise kostengünstigen Wohnungen
- Gemeinsame Erschliessung und Ausstattung für die jeweilige Siedlung

Verdichtungsprinzipien

- Sanierung und Siedlungserneuerung mit optionaler, qualitätsabhängiger Mehrnutzung (Mehrnutzung bedingt hohe Siedlungsqualität: Bauten, Freiräume, Erschliessung)
- Spezifische Areallösungen mit hohem Anspruch an die Qualität, etwa die Einbettung ins Quartier, die Durchlässigkeit oder die Quartiersversorgung und der Erhalt der hohen Einwohnerdichten
- Der Einbezug sozialräumlicher Aspekte ist zu prüfen: gemischtes Wohnungsangebot, demografischer Wandel, Anteil an kostengünstigen Wohnungen

Regelungsvorschläge

- Eine Mehrnutzung ist abhängig von der Erfüllung von Qualitätsanforderungen (siehe Kapitel 3.2.7 Exkurs Qualität und Mehrwerte) bezüglich Bauten, Freiräumen und Erschliessung sowie sozialräumlicher Aspekte (Wohnungsangebot, Wohnungsmix, Einpassung ins Quartier usw.)
- Kooperativer Einbezug der Grundeigentümer und projektspezifische Lösungen anstreben
- Standardverfahren ist der Quartierplan

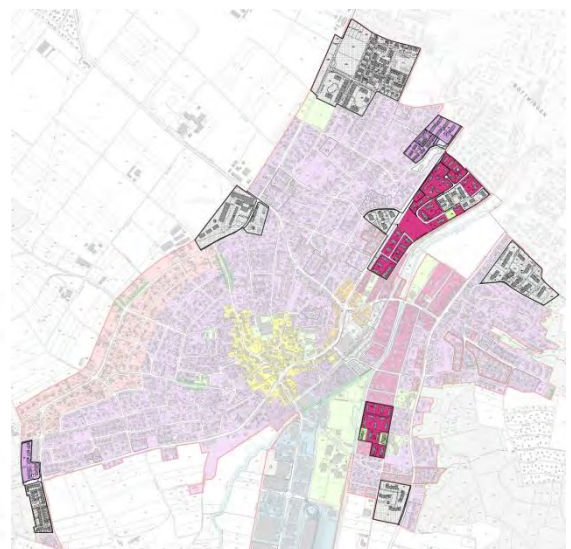


Beispiel Ist-Situation



Beispiel Verdichtungsprinzipien

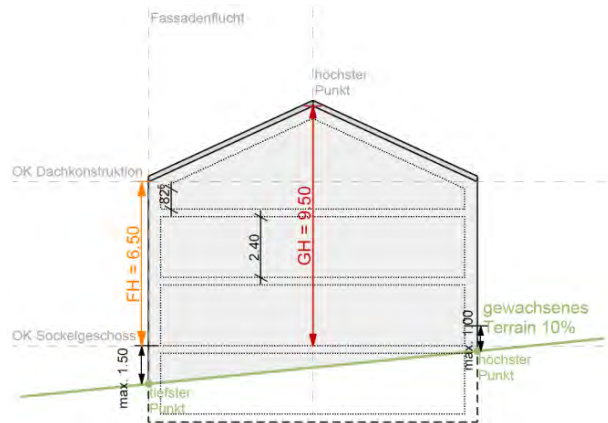
- W2a Zweigeschossige Wohnzone
- W2b Zweigeschossige Wohnzone
- WG2a Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
- WG2b Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- WG3 Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone
- G Gewerbezone
- K Kernzone (siehe Zonenplan Dorfkern)
- Z Zentrumszone
- ÖWA Zone für öffentliche Werke und Anlagen



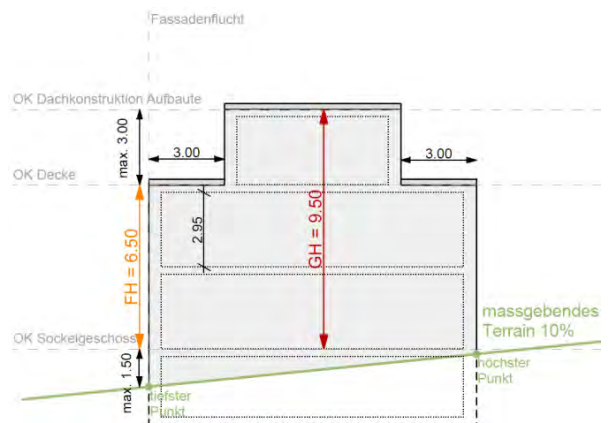
Perimeter Typ 5
Arealüberbauungen im Zonenplan

3.2.6 Exkurs Regelungsvorschlag: 3 Vollgeschosse ohne Attika oder Satteldach

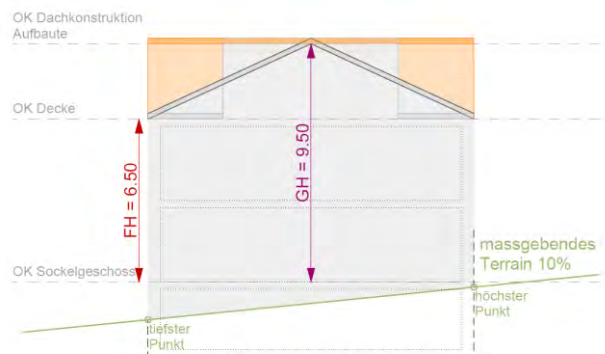
Nach aktuell rechtskräftigen Zonenvorschriften ist in den W2a und W2b Zonen die Erstellung von zwei Vollgeschossen mit Satteldach und Dachgeschoss (Skizze 1) oder zwei Vollgeschossen mit Attika (Skizze 2) möglich. Der Regelungsvorschlag «3 Vollgeschosse ohne Attika oder Satteldach» für Punktbauten in der zweigeschossigen Wohnzone zielt darauf ab, bei unveränderter Gebäudehöhe drei Vollgeschosse realisieren zu können, jedoch ohne Satteldach oder Attika (Skizze 3), um somit den Spielraum zu schaffen mehr Wohneinheiten zu realisieren.



Skizze 1: Beispiel derzeit mögliche «Satteldachlösung»: 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss



Skizze 2: Beispiel derzeit mögliche «Attikalösung»: 2 Vollgeschosse plus Attika



Skizze 3: Regelungsvorschlag: 3 Vollgeschosse ohne Satteldach und Attika

3.2.7 Exkurs Qualität und Mehrwerte

Die Verdichtung des Siedlungsraums soll zwingend mit einem hohen Qualitätsanspruch verbunden werden. Doch wie wird Qualität definiert und welche Aspekte werden im Siedlungsraum dazu bewertet? In der vorliegenden Innenentwicklungsstrategie werden unter dem Begriff «Qualität» die «Mehrwerte», welche durch die angestrebte Transformation geschaffen werden können verstanden. Diese Mehrwerte beziehen die Interessen der Bauherrschaft, der Bewohnerschaft, des Quartiers und der Gemeinde mit ein. Die vorliegende Tabelle beschreibt eine Zusammenstellung möglicher Mehrwerte und damit Qualitäten bei der verdichteten Bauweise:

Mehrwert für die Bauherrschaft

- höhere Nutzfläche als bei Regelbauweise und Möglichkeiten für Nutzungsänderungen
- Mehr Anordnungsspielraum, höhere Flexibilität bei Massvorschriften, Zulässigkeit von Grenzbau
- Möglichkeit für parzellenübergreifende, verbindliche Lösungen
- keine Einschränkung durch Geschosshöhen innerhalb vorgegebener Gebäudehöhe
- Möglichkeit der Erhöhung der Gebäudehöhe und für Hochhäuser
- effiziente und wirtschaftliche Erschliessung, weniger Parkplätze
- höhere Planungssicherheit durch vorgelagerten QP und frühzeitige Interessen- und Konfliktbereinigung
- Zugang zu Fach-Knowhow und Fachstellen der Gemeinde

Mehrwert für Bewohnerschaft / Quartier

- gutes Gesamtkonzept mit Übergängen in die Nachbarbebauungen
- hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Strassen- und Freiräumen (privat / öffentlich)
- hohe Wohnqualität und weitgehend verkehrsfreie Areale
- zusätzliche öffentliche Durchwegung, öffentliche und halböffentliche Freiräume
- Vorgaben zur Freiraumgestaltung bis hin zur Bepflanzung sowie zur Freiraumnutzung
- Vorgaben zu Nutzungen im Quartierinteresse (EG-Nutzungen, Versorgung, Freizeitangebote, Kinderkrippen, Kindergarten, Gemeinschaftsräume)
- differenziertes Wohnungsangebot und Möglichkeit für gezielte Förderung einzelner Angebote, z.B. Anteil kostengünstige Wohnungen und Gewerbeflächen
- Einbezug qualitativer Aspekte wie Identität, Denkmalschutz, öffentlichen und kulturellen Nutzungen

Mehrwert für Gesellschaft / Umwelt / Wirtschaft

- höhere Nutzung und höhere Steuereinnahmen
- erhöhte Potentiale für eine wachsende Gemeinde, ihre Bevölkerung und Wirtschaft
- gesellschaftlich relevante Arealentwicklungen mit hoher Qualität
- ökologischer Ausgleich z.B. durch Festlegung von unversiegelten, nicht unterbauten Flächen
- hohe Freiraumqualität bis hin zu Unterhaltsverträge zwischen Gemeinde und Grundeigentümern zum Unterhalt der Freiräume

- stadtgerechte Mobilitätskonzepte, Schaffung von Voraussetzungen für die Reduktion MIV
- Erhöhte energetische Vorschriften und energiesparende Arealkonzepte; Berücksichtigung makro- und mikroklimatische Rahmenbedingungen
- Beiträge an Infrastruktur (z.B. Schulhaus) und «Stadtraum» für Gesellschaft innerhalb und ausserhalb des QP-Perimeters

3.2.8 Exkurs Städtebauliche Skizze Talsohle

Bereits im Richtplan der Gemeinde wurde die Talsohle als wichtigstes Potential der Nachverdichtung bezeichnet. Die Skizze untersucht Baubereiche, welche aus städtebaulicher Sicht denkbar sind. Die Ausgangslage bilden die bestehende Bebauung und Parzellierung. Bei mehr als der Hälfte der Gebäude kann aufgrund des Gebäudealters davon ausgegangen werden, dass diese in naher Zukunft einer baulichen Änderung unterworfen sein werden (Sanierung oder Ersatzneubau). Die städtebauliche Skizze zeigt die Grundzüge und städtebaulichen Prinzipien für diese mittel- bis langfristige Quartiertransformation auf. Zentrale Elemente sind Aussagen zu den Bauvolumen, den Höhen und der Orientierung von Gebäuden.

Ist-Situation (siehe auch Quartieranalysen Kap. 6.2.2 und 6.2.3 Analysen und Leitideen)

- Mehrfamilienhäuser in der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone sowie in der zwei- und dreigeschossigen Wohn-/Geschäftszone, entsprechend heterogene Bebauung
- Unterschiedliche Einwohnerdichten: teilweise sehr hoch zwischen 100 und 140 E/ha und teilweise sehr tief mit 30 bis 50 E/ha
- Durchschnittliche realisierte Nutzungsziffer von rund 60% und durchschnittliche realisierte Bebauungsziffer von rund 20%, in den zweigeschossigen Zonen mehrheitlich volle Ausschöpfung des zonenrechtlichen Maximums und auch darüber hinaus
- Hoher Anteil von Gebäuden mit Baujahren zwischen 1945 und 1980

Qualitätsmerkmale

(siehe auch Kap. 3.2.4 und 3.2.5 sowie 3.2.7 Exkurs Qualität und Mehrwerte)

- Hoher Grün- bzw. Freiflächenanteil und vielfältige Strukturen mit privaten, halbprivaten und öffentlichen Freiraumbereichen, Baumstrukturen, grüne Wohnumgebung und Flussraum Birsig
- unterschiedliche Bauphasen und Bautypologien, gemischtes und vielfältiges Wohnungsangebot, Neues und Altes nebeneinander
- Hohe Einwohnerdichten und durchmischte Bevölkerungsstruktur, belebte Quartiere und Quartierstrassen, vielfältiges Wohnungsangebot auch mit vergleichsweise kostengünstigen Wohnungen
- Lage: sehr gute Erschliessungs- und Versorgungssituation

Städtebauliche Prinzipien

(siehe auch Verdichtungsprinzipien Kapitel 3.2.4 und 3.2.5)

- Grundsätze: Spezifische Lösungen mit hohem Anspruch an die Qualität und die Einbettung ins Quartier. Mehrnutzung bedingt eine hohe Siedlungsqualität: Bauten, Freiräume und Erschliessung. Erhalt der hohen Einwohnerdichten und Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte wie gemischtes und bezahlbares Wohnungsangebot.
- Gebäudeausrichtungen und Baulinien: An den Quartiterrändern, hin zu den Hauptverkehrsachsen Bottminger- und Therwilerstrasse wie auch entlang der Tramgeleise

- weitgehend geschlossene Bebauung anstreben. Im Quartierinneren, zum Birsig, der Talstrasse und Langegasse die offene Bebauungsstruktur erhalten.
- Gebäudehöhen: Gegenwärtig sind Gebäudehöhen bis 9.5m (W2b) bzw. 13m (W3 und WG3) möglich. Generell sind Gebäudehöhen bis 13m (Charakter W3, 4 Geschosse), entlang der Bottminger- und der Therwilerstrasse punktuell auch mehr (etwa bis 20m, 5 bis 6 Geschosse) denkbar.
 - Nutzungs- und Bebauungsziffern:
Im Zonenreglement sind aktuell folgende Ziffern festgelegt:
 - Zweigeschossige Wohnzone (W2b): NZ: 45% / BZ: 28%
 - Zweigeschossige Wohn-/Geschäftszone (WG2b): NZ: 50% / BZ: 30%
 - Dreigeschossige Wohnzone (W3): NZ: 60% / BZ: 25%
 - Dreigeschossige Wohn-/Geschäftszone (WG3): NZ: 65% / BZ: 25%
 - Auf Basis einer groben Abschätzung anhand den Daten der amtlichen Vermessung und des Gebäuderegisters sind gegenwärtig folgende Nutzungs- und Bebauungsziffern realisiert:
 - Zweigeschossige Wohnzone (W2b): NZ: 60% / BZ: 20%
 - Zweigeschossige Wohn-/Geschäftszone (WG2b): NZ: 70% / BZ: 25%
 - Dreigeschossige Wohnzone (W3): NZ: 60% / BZ: 20%
 - Dreigeschossige Wohn-/Geschäftszone (WG3): NZ: 45% / BZ: 20%
 - Im Durchschnitt über das gesamte betrachtete Gebiet liegt die Nutzungsziffer bei rund 60% und die Bebauungsziffer bei rund 20%. Die mit der städtebaulichen Skizze angedachten Gebäudevolumen würden einer Nutzungsziffer von etwa 110% und einer Bebauungsziffer von etwa 30% entsprechen. (Zum Vergleich: Die Neuüberbauung im Nordwesten an der Konsumstrasse mit einem fünfgeschossigen und einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus entspricht grob einer Nutzungsziffer von rund 120% und einer Bebauungsziffer von rund 25%.) Die Nutzungsdichte liegt im Durchschnitt gegenwärtig bei etwa 100 E+B/ha. Auf Basis der städtebaulichen Skizze und unter der Annahme einer steigenden Wohnfläche pro Kopf birgt das betrachtete Gebiet ein Potenzial von rund 150 E+B/ha.

















«Städtebauliche Skizze / Baubereiche»

3.3 Angestrebte Entwicklung Strassen und öffentliche Räume

Das Thema Verkehr wird bereits im kommunalen Richtplan Verkehr vertieft behandelt (insbesondere im Blatt V1A/V1B «Strassenraumgestaltung»). Das Thema Freiraum kommt im Zusammenhang mit Fliessgewässern im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft zur Sprache (Blatt L1 «Fliessgewässer aufwerten»). Analog zu den Gebäuden präzisiert die Innenentwicklungsstrategie – ergänzend zu den Angaben im Richtplan – auch für die Entwicklung von Strassen und öffentlichen Räumen wichtige Konzeptelemente.



<i>Strategieinhalte</i>	<i>Informationsinhalte</i>
 Strasse im Zentrum / Ortskern	 Verkehrsberuhigung, Begegnung (gem. komm. Richtplan)
 Strasse mit Mischnutzung	 Freiraum Eisweiher (gem. komm. Richtplan / Testplanung)
 Strasse im Quartier	 Sportanlagen Eisweiher auslagern (gem. komm. Richtplan)
 zentraler Hauptstrassenraum	 Gewässerraum aufwerten (gem. komm. Richtplan)
 Dorfplatz	 Siedlungsrand erhalten / aufwerten (gem. komm. Richtplan)
 Kreuzung Bottmiger Strasse	 Hauptverkehrsachsen
	 Übergänge zum Ortskern
	 Tramhaltestellen

Angestrebte Entwicklung Strassen und öffentliche Räume

Die in der Strategie bezeichneten Strassenraumtypen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Lage und Funktion und dienen als konzeptionelle Vorbilder für die zukünftige Entwicklung der Strassenräume in Oberwil.

Strasse im Zentrum / Ortskern

Lage: Zentrum und historischer Ortskern

Konzeptionelle Merkmale:

- starker Bezug zwischen Gebäuden und Strassenraum
- öffentlicher Raum von Fassade zu Fassade
- keine Lärmschutzwände
- publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen
- flächendeckende sichere Querungsstellen
- Strassenraum als öffentlicher Raum mit Verweilcharakter

Betrieb:

- Nutzung durch motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr
- signalisiert: Tempo 50 und teilweise 30
- Ziel gefahrene Geschwindigkeit 30–35 km/h



Strasse mit Mischnutzung

Lage: Hauptstrassen im Siedlungsgebiet

Konzeptionelle Merkmale:

- Sichere Querungsstellen an wichtigen Stellen (einmündende Wege, Erschliessungsstrassen, Bushaltestellen)
- attraktive Längsverbindungen für Fuss- und Veloverkehr

Betrieb:

- Nutzung durch motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr
- signalisiert: Tempo 50
- Ziel gefahrene Geschwindigkeit 40–50 km/h



Strassen im Quartier

Lage: Erschliessungsstrassen in den Quartieren

Konzeptionelle Merkmale:

- Innerorts, verkehrsberuhigte Gestaltung
- Gute Orientierung

Betrieb:

- Nutzung durch motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr
- signalisiert: Tempo 30
- Ziel gefahrene Geschwindigkeit 20–30 km/h



3.4 Spezielle Entwicklungsgebiete

Aufgrund spezieller Entwicklungsfragen wurden 5 Teilgebiete vertieft untersucht. Gemeinsam ist ihnen, dass jeweils spezielle planerische und städtebauliche Lösungen erforderlich sind und auf spezifische Herausforderung reagiert werden muss. Übersicht der speziellen Entwicklungsgebiete:

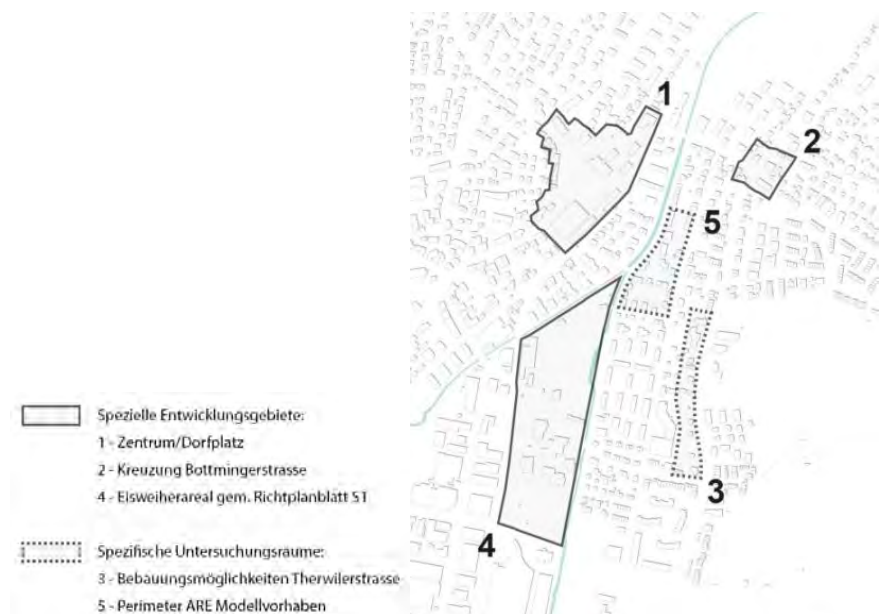
Gebiet 1 - Zentrum/Dorfplatz: Herausforderung der Entwicklung eines attraktiven Ortszentrums mit Dorfplatz, bauliche Ergänzung der Zentrumsnutzungen und städtebaulicher Übergang zwischen historischen Dorfstrukturen und neuem Zentrum.

Gebiet 2 - Kreuzung Bottmingerstrasse: Umgestaltung des Verkehrsraums, bauliche Ergänzungen und Aufwertung der Aufenthaltsbereiche, gleichzeitig Verbesserung der Orientierung.

Gebiet 3 - Bebauungsmöglichkeiten Therwilerstrasse: lärmbelasteter Hauptstrassenraum, welcher auf der Westseite ein Potenzial für eine erhebliche Verdichtung aufweist und daher exemplarisch untersucht wurde.

Gebiet 4 - Eisweiherareal: Verdichtung und Umnutzung zu einem attraktiven durchmischten Quartier (Schule und Wohnen) und Schaffung hochwertiger öffentlicher Grünflächen; abgeschlossene Testplanung, deren Ergebnisse weiter verfolgt werden sollen (z.B. Festlegung der angestrebten Lösung in einem Masterplan und Umsetzung hochwertiger Teilprojekte/Quartierpläne); siehe auch Objektblatt S1A/S1B im kommunalen Richtplan.

Gebiet 5 - Talstrasse / Langegasse: Untersuchung des Verdichtungspotenzials und der Interessen der Grundeigentümer als Teil des ARE Modellvorhabens «Nachhaltige Raumentwicklung» des Bundes in Zusammenarbeit mit verschiedenen Gemeinden.



Übersicht Spezielle Entwicklungsgebiete

3.4.1 Zentrum/Dorfplatz

Ausgangslage (siehe auch Kapitel 6.2.2)

- Das Zentrum von Oberwil spannt sich über die Hauptstrasse vom historischen Dorfkern bis zum Dreieck zwischen Tramhaltestelle Oberwil, dem Kreisel und der Hauptstrasse. In diesem zentral gelegenen Dreieck besteht der grösste Handlungsbedarf an einer Zentrumsentwicklung. Der Ort wird durch den motorisierten Individualverkehr mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen entlang der Hauptstrasse dominiert. Die unvollständige Umsetzung des Quartierplans und der damit nicht realisierte Dorfplatz führten zur aktuell «unvollendeten» und wenig attraktiven Situation.

Strategie und Ziele

- Es soll ein attraktives Zentrum mit einem hochwertig gestalteten Dorfplatz entstehen, dies umfasst eine zentrumsfördernde Nutzung, eine begegnungsorientierte und marktähnliche Konzeption des öffentlichen Raums sowie eine hohe architektonische Qualität von Hochbauten und Aussenraum.
- Mit baulichen Ergänzungen – auch mit der Option, höhere Gebäude zu errichten – wird eine Verdichtung angestrebt.
- Mit den baulichen und gestalterischen Massnahmen soll die Orientierung verbessert und eine attraktivere Situation für den Fussverkehr geschaffen werden.

Handlungsbedarf

- Planungssperimeter «Zentrum / Dorfplatz» und Neuplanung
- Kooperation mit Grundeigentümern, Lead durch Gemeinde, Einbezug Kanton
- Durchführung eines städtebaulichen Verfahrens zur Untersuchung des Nutzungs- und Bebauungspotenzials, der Platzanordnung und der Erschliessung.
- Anschliessend Umsetzung mit Änderung Quartierplan und etappierter Realisierung



Ideenskizze Zentrum/Dorfplatz

3.4.2 Kreuzung Bottmingerstrasse

Ausgangslage

- Der Kreuzungsbereich von Bottmingerstrasse und Therwilerstrasse ist ein wichtiger Orientierungs- und Verkehrsknotenpunkt. Die Kreuzung spielt ihr Potenzial als Orientierungsort und markanter Übergang zum Ortskern jedoch nicht aus. Für den Fuss- und Veloverkehr ist die aktuelle Situation, vor allem aus Sicherheitsgründen und der Direktheit der Wegeverbindung nicht zufriedenstellend. Die umgebende Bebauung entspricht nicht der Lage und des Potenzials des Ortes.

Strategie und Ziele

- Untersuchung städtebauliches Potenzial (Studie zu Bebauungsmöglichkeiten, Freiraumsituation und Verkehrsführung).
- Optimiertes Verkehrsregime unter Berücksichtigung aller Verkehrsträger; die Sicherheit und Linienführung wird insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr verbessert.
- Der Knotenpunkt wird als Ortseingang wahrgenommen, dazu ist eine Abstimmung und Aufwertung von Bauten, Freiräumen und Strassenräumen notwendig.

Handlungsbedarf

- Planungssperimeter und Untersuchung des städtebaulichen Potenzials (Einzelstudie oder kleine Testplanung); Einbezug Grundeigentümer und Kanton.
- Festlegung der angestrebten Lösung in einem Masterplan
- Umsetzung mit Strassenprojekt / evtl. Quartierplan



Ideenskizze Kreuzung Bottmingerstrasse

3.4.3 Bebauungsmöglichkeiten Therwilerstrasse

Ausgangslage

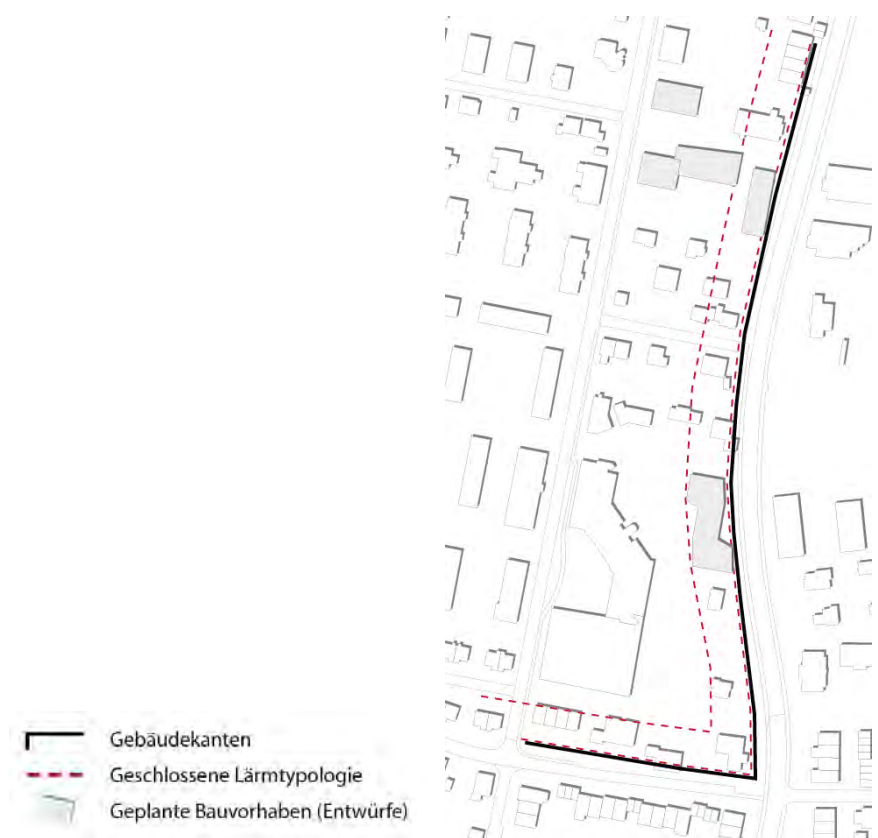
- Die Therwilerstrasse zählt zu den am stärksten befahrenen Strassen in Oberwil mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 13'000 Fahrzeugen und einem entsprechend hohen Lärmemissionspegel. Auf der westlichen Strassenseite bestehen erhebliche Verdichtungspotenziale. Aktuell befinden sich zwei Quartierpläne in Erarbeitung bzw. Umsetzung.

Strategie und Ziele

- Nutzung des Verdichtungspotenzials und städtebauliche hochwertige Lösung
- Lärmschutz durch bauliche Lösung (Lärmtypologie) und Verhinderung von Lärmschutzwänden
- Bei Bauvorhaben entlang der Hauptstrassen werden geschlossene (jedoch nicht durchgehend geschlossene) Bebauungsformen überprüft

Handlungsbedarf

- Planungsperimeter und Untersuchung des städtebaulichen Potenzials (Einzelstudie oder kleine Testplanung); Einbezug Grundeigentümer und Kanton.
- Festlegung der angestrebten Lösung in einem Masterplan
- Umsetzung mit hochwertigen Teilprojekten / Quartierplänen



Ideenskizze Hauptstrassenraum
Therwilerstrasse

4 Ausblick

4.1 Potenzialabschätzung

Die folgende Tabelle zeigt eine theoretische Hochrechnung der Einwohnerkapazitäten in den unbebauten Bauzonen. Basis sind die aktuellen Einwohnerdichten der entsprechenden bebauten Zonen. Da davon auszugehen ist, dass gerade bei Neuüberbauungen in der zweigeschossigen Wohnzone die maximale Ausnützung ausgeschöpft wird und sich die Einwohnerdichte demnach gegenüber dem gegenwärtigen Zonendurchschnitt erhöht, darf die Annahme von total rund 400 zusätzlichen Einwohnern als eher zurückhaltend bezeichnet werden.

Zone gem. Zonenplan	Einwohnerdichte in der bebauten Bauzone [E/ha]	Unbebaute Bauzone [ha]	Theoretische Einwohnerkapazität in den Bauzonenre- serven [E]
Wohnzonen	56	7.07	373
Wohnzonen W2a	28	2.25	63
Wohnzonen W2b	54	3.72	201
Wohnzonen W3	99	1.10	109
Mischzonen	78	0.05	5
Wohn-/Geschäftszonen WG3	94	0.05	5
Kern- und Zentrumszonen	93	0.05	4
Kernzone	83	0.05	4
Quartier-/Teilzonenpläne	65	0.07	5
Total	50	7.24	386

Theoretisches Einwohnerpotenzial
in den Bauzonenreserven

In einer erweiterten Potenzialabschätzung wurden sowohl die unbebauten Bauzonenreserven als auch die bestehenden überbauten Bauzonen und die mittel- bis langfristigen Entwicklungsoptionen betrachtet. Basis für die Berechnungen sind die zonenrechtlichen Grundlagen und verschiedene Annahmen wie bspw. zum Ausbaugrad oder zur Wohnfläche pro Kopf. Bei der Annahme, dass 80% der Bauzonenreserven und 15% der Nachverdichtungspotenziale genutzt werden, ergibt sich bis 2030 ein Potenzial von rund 1'270 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner.

	theoret. Einwohnerpotenzial bei voller Ausschöpfung	Annahme Ausschöpfung bis 2030	theoret. Einwohnerpo- tenzial 2030
Bauzonenreserven	700	80%	560
Innerhalb der bebauten Bauzonen	4'700	15%	710
Mittel- bis langfristige Entwicklungs- optionen (Löchlimatt, Wilmatt)*	1'500*		
Total Potenziale	5'400		1'270
Bevölkerung 2014	10'800		10'800
Gesamttotal	16'200		12'070

Einwohner-Potenzialabschätzung
* nicht im Total eingerechnet

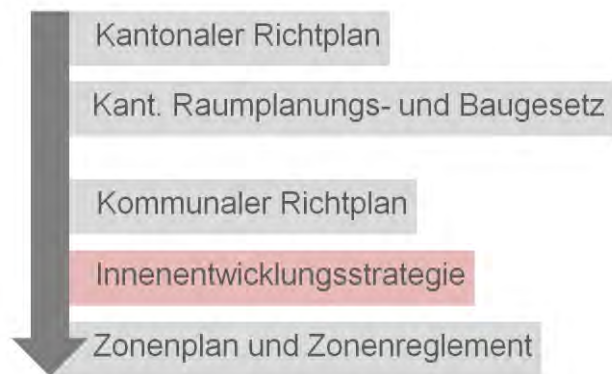
4.2 Weiteres Vorgehen

Die Innenentwicklungsstrategie ist ein Steuerungsinstrument des Gemeinderats ohne direkte rechtliche Verbindlichkeit. Sie dient als Grundlage für die Steuerung der baulichen Entwicklung und der Beurteilung von Bauvorhaben und ist zwischen dem kommunalen Richtplan und dem Zonenplan einzuordnen. Neben der Wirkung als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben und Einpassungsfragen zeigt die IES einen Handlungsbedarf für Anpassungen der Bauvorschriften und des Zonenplans auf. Der Gemeinderat beurteilt die IES als wichtige strategische Entwicklungsgrundlage der Gemeinde. Sie zeigt auf, wie eine qualitätsorientierte Innenentwicklung umgesetzt werden kann und welche Potenziale damit geschaffen werden können.

Das weitere Vorgehen sieht wie folgt aus:

- Etappierung und Budgetierungen zu den speziellen Entwicklungsperimetern (Eisweiher, Zentrum usw.), evtl. Ergänzung der kommunalen Richtplanung mit den speziellen Entwicklungsperimetern
- Kreditantrag / Budgetantrag Gemeindeversammlung für die Revision der Nutzungsplanung

Das Vorgehen wird laufend mit der kantonalen Umsetzung des revidierten RPG koordiniert (Teilrevision kantonalen Richtplan, Umsetzung Mehrwertausgleich).



Übersicht und Hierarchie
Planungsinstrumente

5 Glossar

Bauliche Verdichtung

Stärkere bauliche Nutzung eines Grundstücks oder Areals durch An- und Umbauten, Aufstockungen, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten.

Bauzonenreserven

Unbebaute Parzellen und Arealteile innerhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen.

Beschäftigtendichte

Anzahl der auf einem Grundstück oder Areal gemeldeten Beschäftigten im Verhältnis zur Grundfläche. Die Beschäftigtendichte wird angegeben in Beschäftigten pro Hektare (B/ha, Grundlage: eidgenössisches Betriebs- und Unternehmensregister BUR).

Einwohnerdichte

Anzahl der auf einem Grundstück oder Areal gemeldeten Einwohner im Verhältnis zur Grundfläche. Die Einwohnerdichte wird angegeben in Einwohnern pro Hektare (E/ha, Grundlage: kommunales Einwohnerregister).

GIS Daten

GIS = Geografisches Informationssystem. Verknüpfung und Analyse von Daten der amtlichen Vermessung, Planungsdaten sowie eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Registerdaten.

Gebiet

Im Unterschied zum Quartierbegriff wird unter Gebiet eine zusammenhängende Fläche verstanden, die aufgrund der Lage, der Nutzung, der Bebauung oder der verfolgten Strategie eine Einheit bildet.

Innenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung nach innen bzw. Innenentwicklung verfolgt das Ziel, die Flächenansprüche der verschiedenen baulichen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur usw.) innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zu befriedigen und gleichzeitig eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen. Siedlungsqualität umfasst die Aspekte Bebauung, Freiräume und Durchgrünung, öffentliche Räume und siedlungsorientierte Strassen sowie die sozialräumlichen Aspekte wie Begegnung, Kultur, Versorgung und öffentliche Einrichtungen. Der gesetzliche Auftrag zur Innenentwicklung stützt sich auf das revidierte Raumplanungsgesetz und die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Mobilität

Die Mobilität bezeichnet die Beweglichkeit von Personen und Gütern in einem geografischen Raum. Mobilität beinhaltet aber auch die Möglichkeit (Infrastrukturen) und Bereitschaft zur Bewegung. Zur Abwicklung der Mobilität stehen verschiedene Verkehrsarten wie der motorisierte, der öffentliche, der Fuss- und der Veloverkehr zur Verfügung.

Nutzungsdichte

Einwohner- und / oder Beschäftigtendichte eines Grundstücks oder Areals. Angegeben wird die Nutzungsdichte in Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (B/ha, E/ha).

Eine Erhöhung der Nutzungsdichte kann durch Umnutzung (beispielsweise von Industriebrachen), zusätzliche Gebäude oder Wohnungen auf der gleichen Grundfläche erreicht werden.

Quartier

Funktional und geographisch zusammenhängender und überschaubarer Teil einer Stadt oder Gemeinde; gleichbedeutend mit Ortsteil.

Siedlungseinheiten

Aufgrund der Bauweise (wie zum Beispiel Einfamilien-, Mehrfamilien- oder Gewerbehäuser) und der Nutzungsart (wie zum Beispiel reines Wohnen oder gemischte Wohn- und Arbeitsnutzung) räumlich abgegrenzte Gebiete mit homogenem Charakter.

Siedlungsgebiet

Das im kantonalen Richtplan für die Siedlungsentwicklung vorgesehene Siedlungsgebiet umfasst die rechtskräftigen, bebauten und unbebauten Bauzonen sowie die Gebiete für mittel- und langfristige mögliche, bedarfsabhängige Bauzonenerweiterungen.

Siedlungsstrukturanalyse

Die für die Innenentwicklungsstrategie angewendete Analyse umfasst eine Datenanalyse (GIS-Daten), eine interdisziplinäre Untersuchung der Quartiere vor Ort sowie die Aufarbeitung bestehender Planungsgrundlagen.

Transformationspotenzial

Gebäude, die aufgrund verschiedener Merkmale – etwa Gebäudealter, Lage im Siedlungsraum, Nutzungsreserven oder Nutzungsart – aus planerischer Sicht Potenziale für die Innenentwicklung darstellen.

Verdichtung

Die Motivation für die Verdichtung liegt bei der Erhöhung der Nutzungsdichte. Unter dem Begriff Verdichtung wird somit eine Erhöhung der Nutzungsdichte und die damit zusammenhängende Erhöhung der baulichen Dichte verstanden.

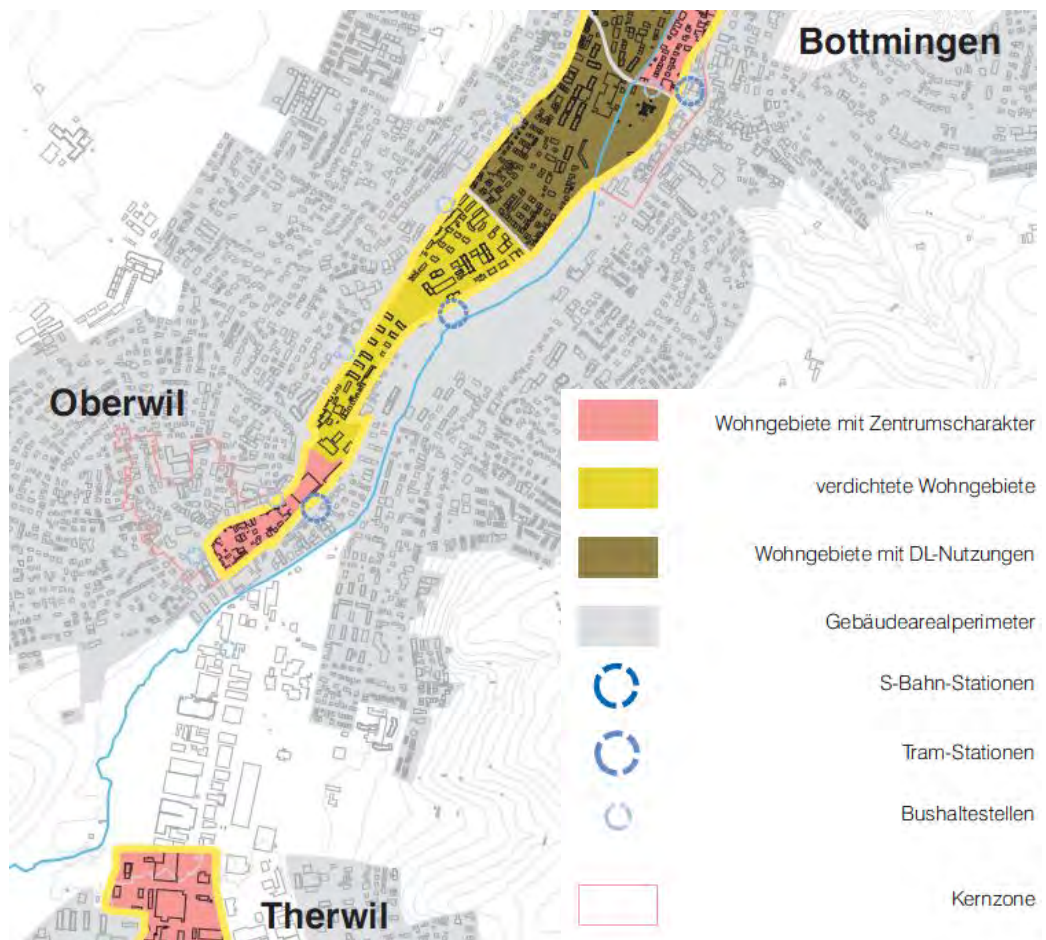
6 Anhang

6.1 Siedlungsstrukturanalyse Gemeindeebene

6.1.1 Bestehende Grundlagen zum Thema Innenentwicklung

Verdichtungsstudie Baselland

Der Fokus der 2011 erschienenen «Verdichtungsstudie Baselland» richtet sich auf eine grossräumige und gemeindeübergreifende städtebauliche Gesamtvision und soll Siedlungsgebiete aufzeigen, die grundsätzlich für die Verdichtung in Frage kommen. Primär wurden städtebauliche und infrastrukturelle Kriterien berücksichtigt. Die Studie soll zur Sensibilisierung, als Diskussionsbeitrag zum Thema Verdichtung und als Anregung für folgende Planungen dienen. Für Oberwil werden aus dieser Flughöhe zwei Stossrichtungen erwähnt: «Wohngebiete mit Zentrumscharakter» und «verdichtete Wohngebiete». Diese Empfehlungen sind in die vorliegende Siedlungsstrukturanalyse eingeflossen. Auffällig ist, dass die Studie für das Gewerbegebiet von Oberwil und jenes direkt angrenzende von Therwil unterschiedliche Aussagen beinhaltet.



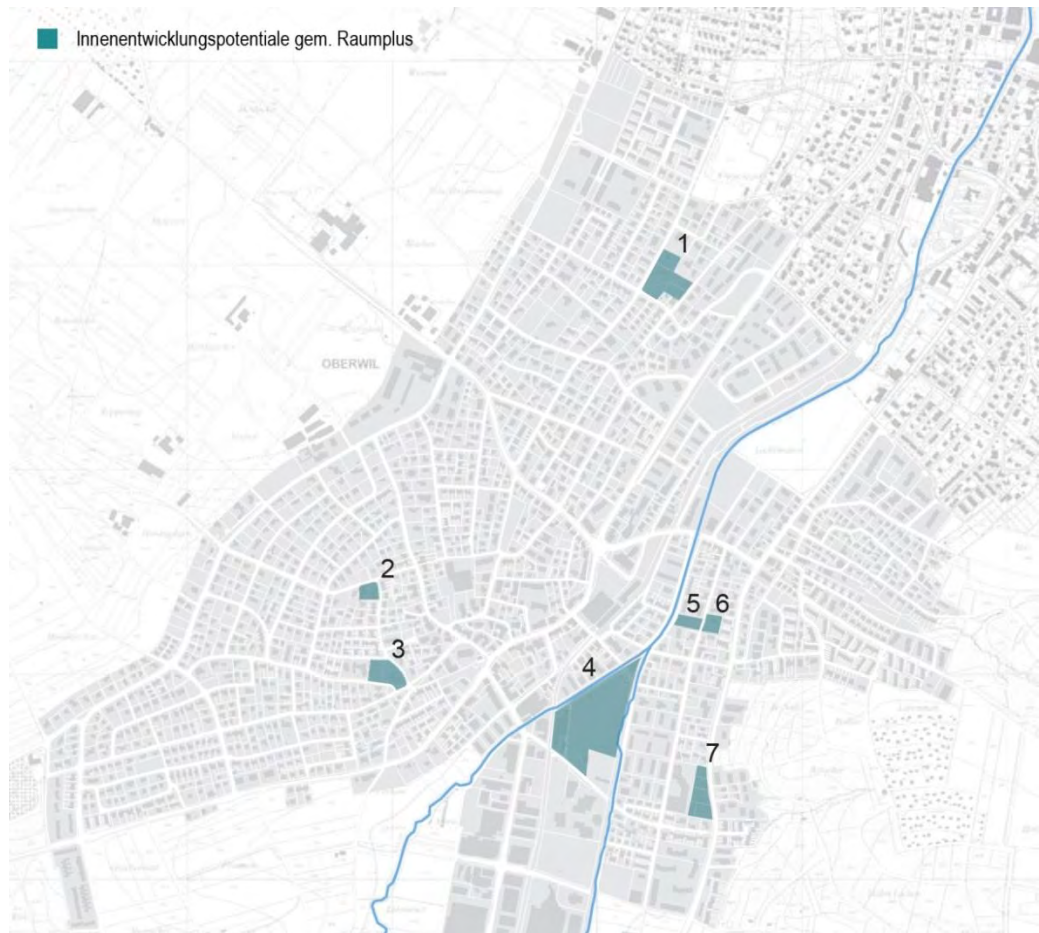
Ausschnitt Oberwil Verdichtungsstudie Baselland

RaumPlus Baselland

Raumplus ist eine Methode zur Erhebung von Nutzungs- und Bauzonenreserven. Im Kanton Baselland werden die Daten im Zweijahresrhythmus aktualisiert. Im vorliegenden Datensatz (Stand 2012) sind die folgenden sieben Gebiete aufgeführt:

	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6	Nr. 7
Lage	Zwischenbereich	Zentrumsbereich	Zentrumsbereich	Zentrumsbereich	Zentrumsbereich	Zentrumsbereich	Zwischenbereich
Nutzung	Nicht erhoben	Nicht erhoben	Mischnutzung	Sport/Freizeit	Nicht erhoben	Wohnen	Nicht erhoben
Beurteilung	unternutzt	fehlgenutzt	unternutzt	fehlgenutzt	unternutzt	unternutzt	unternutzt
Folgenutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Erschliessung	mittel	mittel	mittel	hoch	mittel	mittel	hoch
Lagequalität	hoch	hoch	hoch	hoch	mittel	mittel	mittel
Eigentümer	Privat	Kommune	Privat	Kommune	institutionelle Anleger	Privat	Privat
Planungsstand	gültiger NP	in Diskussion	in Diskussion	in Konzeptphase	in Konzeptphase	gültiger NP	in Diskussion

Auszug Raumplus Baselland



Innenentwicklungspotentiale Oberwil, Raumplus Baselland

Hochhauskonzept Basel-Landschaft

Das 2014 erstellte Hochhauskonzept Basel-Landschaft definiert aus kantonaler Sicht Eignungsräume für die Errichtung von Hochhäusern. Kriterien für die Auswahl waren die grundsätzliche Eignung hinsichtlich Siedlungsentwicklung nach innen und Verdichtung, das Transformationspotenzial, die Zentralität und die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Je nach Gebiet werden zusätzlich qualitative Kriterien definiert, die für eine definitive Hochhauseignung berücksichtigt werden müssen. In Oberwil sind, wie in der folgenden Abbildung dargestellt, Gebiete in der Talsohle, westlich des Birsig Richtung Zentrum aufgeführt.

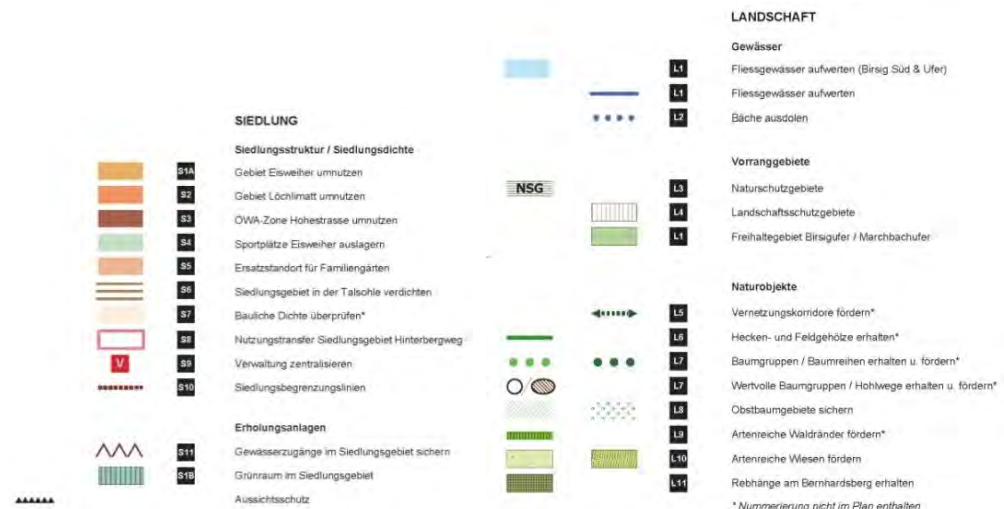


Ausschnitt Eignungsräume
Hochhauskonzept Basel-Landschaft

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Der 2010 verabschiedete kommunale Richtplan legt für die Bereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Werke und Anlagen Ziele fest. In Objektblättern und zwei Richtplankarten (Siedlung und Landschaft, Verkehr) werden die Ziele präzisiert. Konkret stehen die zwei folgenden Objektblätter im Bezug zur Innenentwicklung:

- S6 Siedlungsgebiet in der Talsohle verdichten → Innenentwicklungsstrategie
- S7 Bauliche Dichte überprüfen → Siedlungsstrukturanalyse



Ausschnitt Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft, 2010

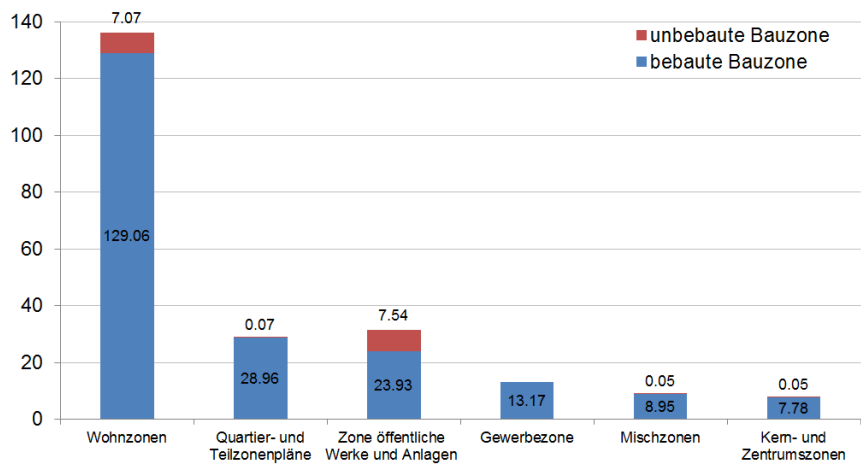
6.1.2 Grundlagenanalyse Siedlung und Landschaft

Bauzonenreserven

Von besonderer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung nach innen sind die bestehenden Bauzonenreserven. Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Bauzonen und die jeweiligen Bauzonenreserven. Gesamthaft verfügt Oberwil über rund 226.63 ha Bauzone. Davon befinden sich rund 152.96 ha in Wohn-, Misch- und Kernzonen. Der Anteil unüberbauter Bauzonen ist mit 7% bzw. 14.87 ha über alle Bauzonen und mit 5% bzw. 7.17 ha in den Wohn-, Misch- und Kernzonen verhältnismässig gering. Der Durchschnitt liegt bei den Gemeinden in der Region Leimental-Birseck zwischen 5 und 7%. Grössere zusammenhängende Bauzonenreserven finden sich in Oberwil in Zentrumsnähe, in der Talsohle sowie im Norden der Gemeinde. Im westlichen Wohnquartier finden sich vergleichsweise viele unbebaute, jedoch grösstenteils kleinere Parzellen.

Zone gem. Zonenplan	bebaute Bauzone		unbebaute Bauzone		Bauzone total
Wohnzonen	129.06 ha	95%	7.07 ha	5%	136.13 ha
Wohnzonen W2a	13.94 ha	86%	2.25 ha	14%	16.18 ha
Wohnzonen W2b	101.20 ha	96%	3.72 ha	4%	104.92 ha
Wohnzonen W3	13.93 ha	93%	1.10 ha	7%	15.03 ha
Mischzonen	8.95 ha	99%	0.05 ha	1%	9.00 ha
Wohn-/Geschäftszonen WG2a	3.28 ha	100%	-	-	3.28 ha
Wohn-/Geschäftszonen WG2b	3.35 ha	100%	-	-	3.35 ha
Wohn-/Geschäftszonen WG3	2.31 ha	98%	0.05 ha	2%	2.36 ha
Kern- und Zentrumszonen	7.78 ha	99%	0.05 ha	1%	7.83 ha
Kernzone	6.25 ha	99%	0.05 ha	1%	6.31 ha
Zentrumszone	1.53 ha	100%	-	-	1.53 ha
Quartier-/Teilzonenpläne	28.96 ha	99%	0.07 ha	< 1%	29.03 ha
Gewerbezone	13.17 ha	100%	0 ha	0%	13.17 ha
Z. öffentliche Werke u. Anlagen	23.93 ha	76%	7.54 ha	24%	31.47 ha
Total	211.85 ha	93%	14.87 ha	7%	226.63 ha

Übersicht Bauzonenflächen und Bauzonenreserven



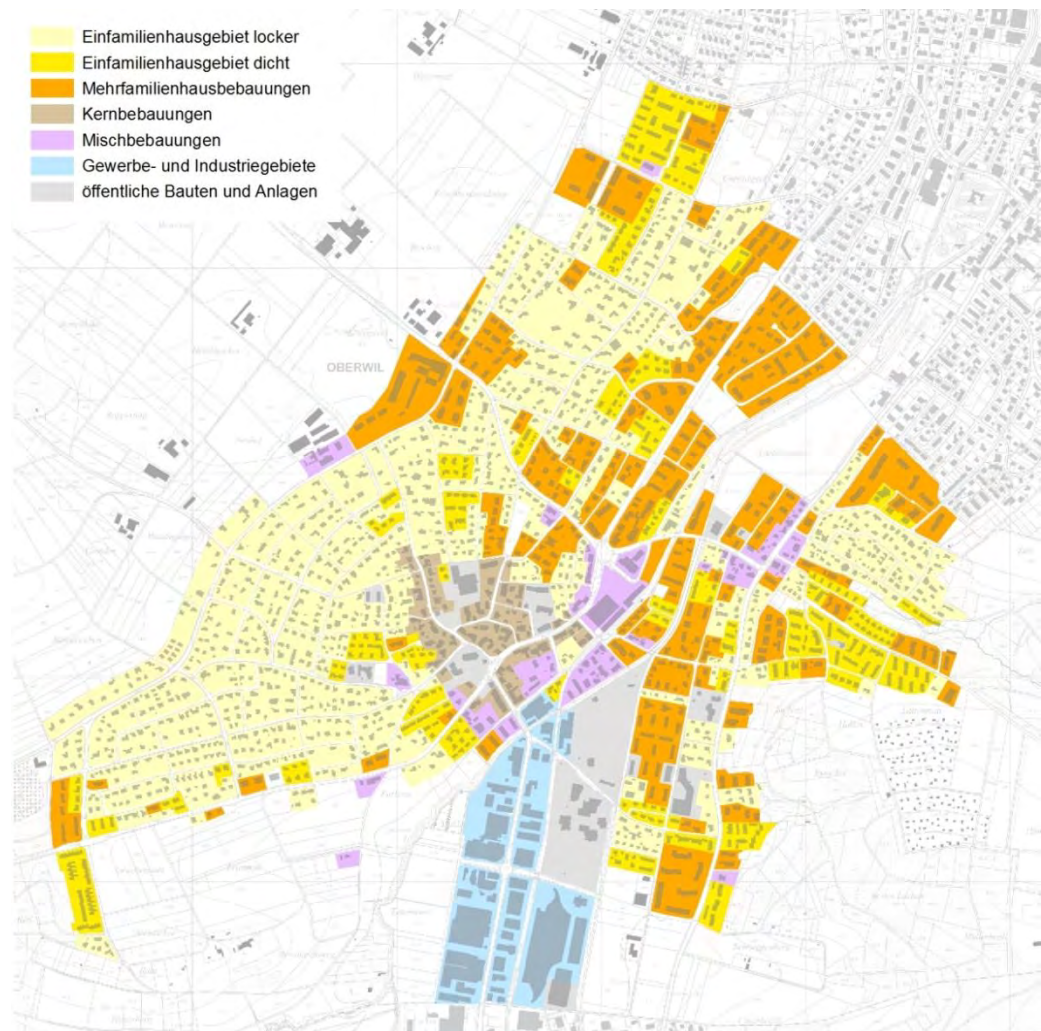
Verteilung der Bauzonen und Bauzonenreserven in ha



Übersicht Bauzonenreserven (Stand 2013)

Siedlungseinheiten

Auf Basis der Zonierung und der Gebäudetypen lässt sich das Siedlungsgebiet in homogene Siedlungseinheiten gliedern. Unterschieden werden dabei Ein- und Mehrfamilienhausgebiete, Kernbebauung*, Mischbebauung*, Gewerbe- und Industriegebiete* sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen*. In der Kategorie der Einfamilienhäuser wird aufgrund der Bebauungsstruktur zwischen lockeren und dichteren Gebieten unterschieden (Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser). Die unten dargestellte Karte zeigt diese Siedlungseinheiten und vermittelt eine Übersicht über die gebaute Realität im Vergleich zur rechtsgültigen Zonierung. Diese Siedlungseinheiten dienen im Folgenden als Grundlage für die Analyse der Einwohner- und Beschäftigten-dichten.



Siedlungseinheiten (Basis: Gebäudetypen
gem. Gebäude- und Wohnungsregister 2013,
Zonenplan 1993)

* In diesen Fällen entspricht die Einteilung der Zonierung.

Gebäudealter

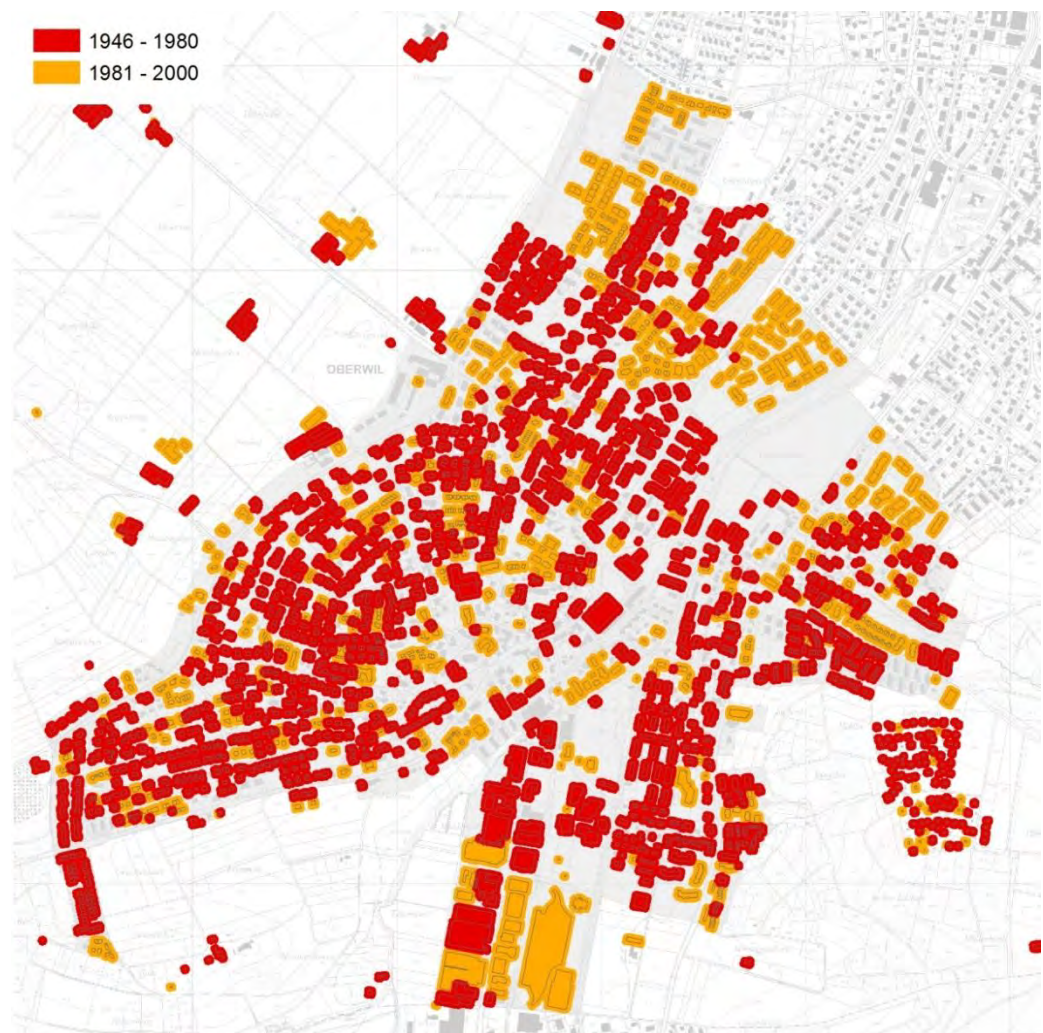
Eines der zentralen Kriterien bei Fragen der Innenentwicklung und Transformation von Siedlungsräumen ist das Gebäudealter. Die unten dargestellten Karten zeigen die Entwicklung der Gebäude in Oberwil innerhalb von vier Zeitperioden. Die erste Periode umfasst vor 1945 (11% des Gebäudebestandes). In der zweiten Phase sind die Gebäude die zwischen 1946 und 1980 errichteten Gebäude Rot dargestellt. Rund 50% der Gebäude stammen aus dieser Periode, die für die Gebäudesanierung besonders von Bedeutung ist. Die dritte Periode stellt eine Zwischenphase von 1980 bis 2000 dar (ca. 25% des Gebäudebestands). Die vierte Abstufung zeigt alle nach 2000 errichteten Gebäude (ca. 14% des Gebäudebestands).



Gebäude-Entwicklung (Gebäudealter
gem. Gebäude- und Wohnungsregister,
Stand 2013)

Gebäudealter – Verdachtsräume Siedlungs-Transformation

Bei vor 1945 errichteten Gebäuden handelt es sich häufig um historische Gebäude, bei denen eine bauliche Veränderung eher auszuschliessen ist. Hingegen ist bei Gebäuden, die zwischen 1945 und 1980 errichtet wurden, am ehesten davon auszugehen, dass sie einer baulichen Änderung unterworfen sind. Sie können demnach als Verdachtsräume für eine Siedlungstransformation bezeichnet werden (unten rot dargestellt). Jene Gebäude, die zwischen 1980 bis 2000 errichtet wurden, kommen in 10 bis 20 Jahren in die Sanierungsphase.



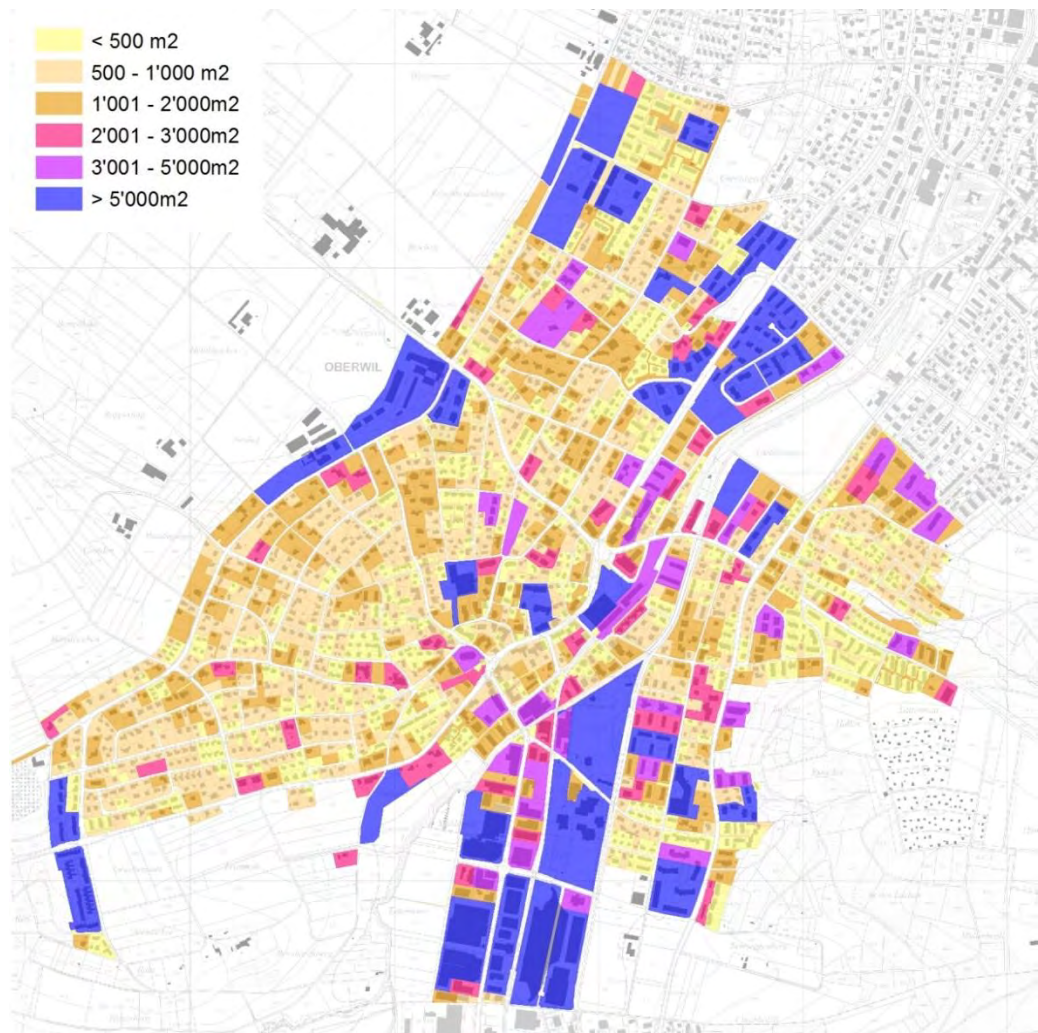
Gebäudealter – Verdachtsräume Siedlungs-Transformation (Gebäudealter gem. Gebäude- und Wohnungsregister, Stand 2013)

Parzellengrößen

Einen wichtigen Hinweis auf das Potenzial und die Möglichkeiten der Innenentwicklung geben die Parzellengrößen. Die unten dargestellte Karte zeigt, dass ein Grossteil der Parzellen eine Fläche von weniger als 1'000 m² aufweist. Deutlich wird ausserdem, dass sich im Bereich der Talsohle sehr grosse (zum Teil auch unbebaute) Parzellen finden.

Parzellenfläche	Anzahl Parzellen	Anteil
< 500 m ²	1'721	58.2%
500 – 1'000 m ²	777	26.3%
1'000 – 2'000 m ²	317	10.7%
2'000 – 3'000 m ²	58	2.0%
3'000 – 5'000 m ²	38	1.3%
> 5'000 m ²	44	1.5%

Verteilung Parzellengrösse



Übersicht Parzellengrößen

Übersicht Einwohner- und Beschäftigtendichte

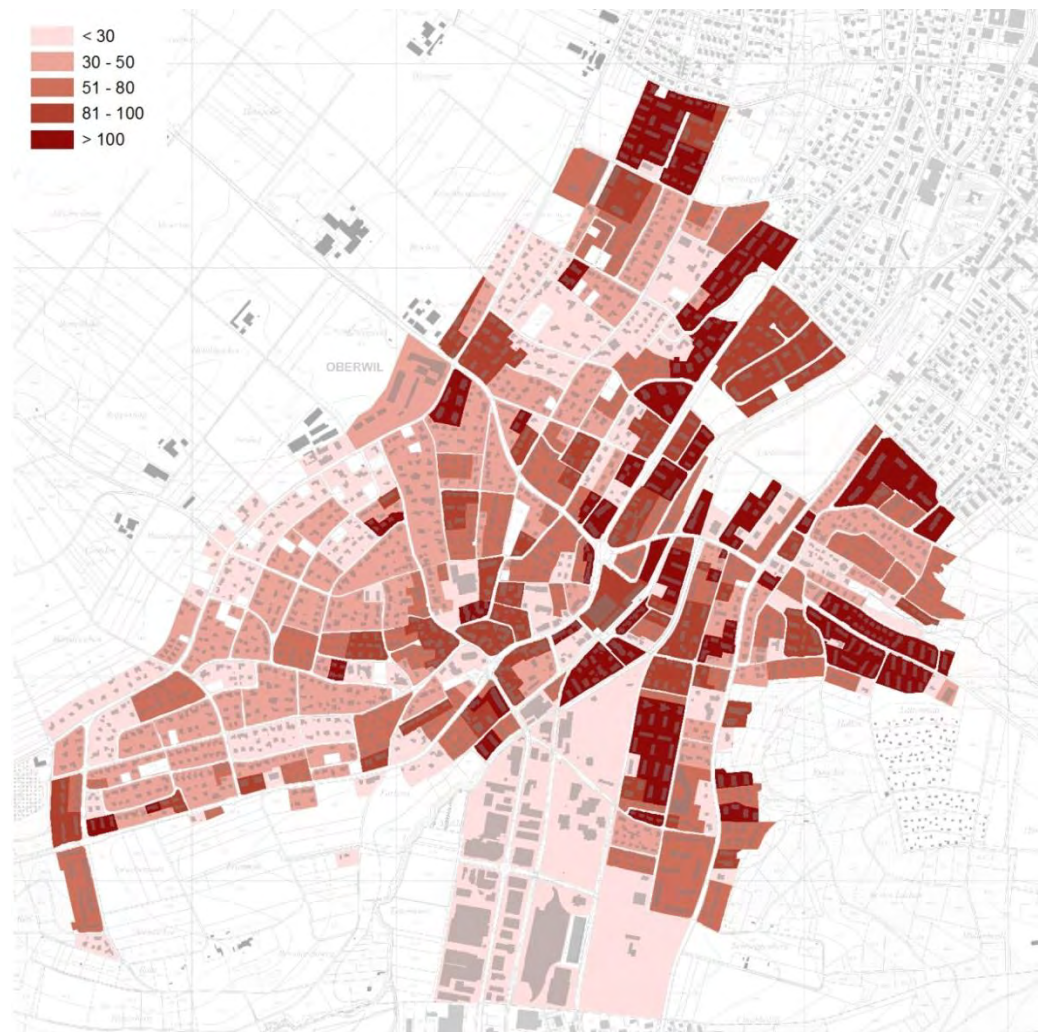
Die Berechnung der Einwohnerdichte basiert auf einem Auszug des Einwohnerregisters (Stand 2013), jene der Beschäftigtendichte auf einem Auszug des Betriebs- und Unternehmensregisters (Stand 2008). Die folgende Tabelle zeigt einen Zusammenschluss der Zonenflächen, der die Zahlen der Einwohner und Beschäftigten nach Zonen gemäss rechtsgültiger Zonierung gliedert. Die Einwohnerdichte in den W2a-Zonen liegt mit knapp 30 Einwohnern pro ha für diese Zonen typisch tief, jene der W2b sind hingegen als durchschnittlich einzustufen. Die Einwohnerdichte der W3-Zonen entspricht der Zonierung. In den Misch-, Kern- und Gewerbezononen besteht eine Beschäftigtendichte von rund 50 Beschäftigten pro ha. In den Zonen der Quartier- und Teilzonenpläne finden sich erwartungsgemäss höhere Einwohnerdichten von durchschnittlich 74 Einwohnern pro ha. Die Einwohner- und Beschäftigtendichte liegt im Durchschnitt über die gesamte Gemeinde bei 62 Einwohnern und Beschäftigten pro ha.

Zone gem. Zonenplan	bebaute Bauzone [ha]	Einwohner [E]	Beschäftigte [B]	Einwohnerdichte [E/ha]	Beschäftigtendichte [B/ha]	Einwohner- u. Beschäftigtendichte [E+B/ha]
Wohnzonen	129.06	7'190	373	56	3	59
Wohnzonen W2a	13.94	389	48	28	3	31
Wohnzonen W2b	101.20	5'427	276	54	3	57
Wohnzonen W3	13.93	1'374	49	99	4	103
Mischzonen	8.95	702	171	78	19	97
Wohn-/Geschäftszonen WG2a	3.28	237	28	72	9	81
Wohn-/Geschäftszonen WG2b	3.35	248	69	74	21	95
Wohn-/Geschäftszonen WG3	2.31	217	74	94	32	126
Kern- und Zentrumszonen	7.78	727	340	93	44	137
Kernzone	6.25	517	179	83	29	112
Zentrumszone	1.53	210	161	137	105	242
Quartier-/Teilzonenpläne	28.96	1'873	304	65	11	76
Zwischentotal	174.75	10'492	1'188	60	7	67
Gewerbezone	13.17	36	928	3	71	74
Z. öffentliche Werke u. Anlagen	23.93	114	410	5	17	22
Total	211.85	10'642	2'526	50	12	62

Übersicht Einwohner- und Beschäftigtendichten (Basis: Auszug Einwohnerregister 2013, Betriebs- und Unternehmensregister 2008, Zonenplan 1993)

Einwohnerdichte im Detail

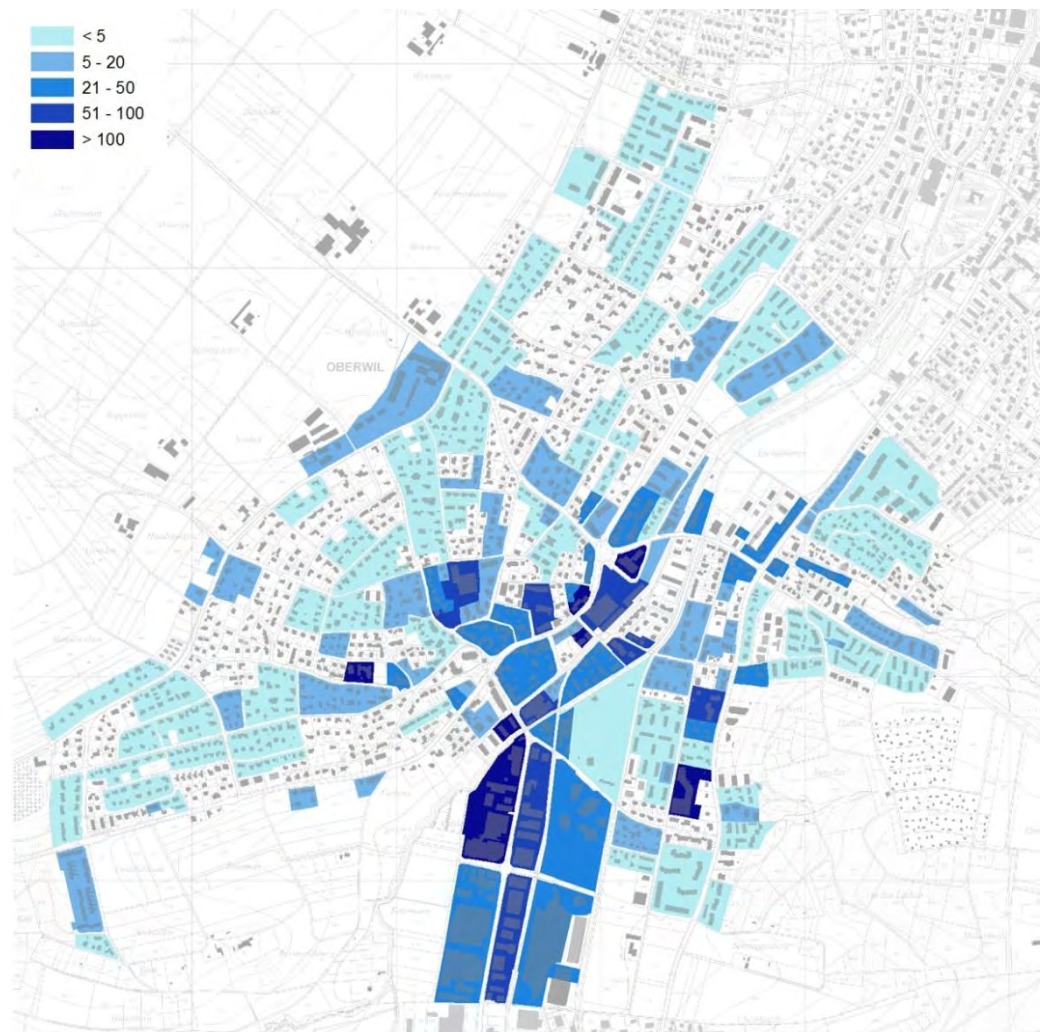
Als Bezugsrahmen für die Berechnungen in der folgenden Abbildung wurden die Perimeter der oben dargestellten Siedlungseinheiten gewählt. Auffällig sind die geringen Dichten in den Wohngebieten im Südwesten. Im Gegensatz dazu sind die Dichten in den teilweise neuen Wohngebieten im Norden und Osten hoch bis sehr hoch. Ebenfalls hoch sind die Dichten in der Talsohle und teilweise entlang der Hauptstrassen.



Einwohnerdichte: Einwohner pro Hektar
(Basis Auszug Einwohnerregister 2013)

Beschäftigtendichte im Detail

Als Bezugsrahmen für die Berechnungen in der folgenden Abbildung wurden (analog zur Berechnung der Einwohnerdichten) die Perimeter der oben dargestellten Siedlungseinheiten gewählt. Dabei erstaunt es nicht, dass sich die höchsten Beschäftigtendichten in den Gewerbe- und Industriegebieten sowie in den Misch- und Kerngebieten finden.



Beschäftigtendichte: Beschäftigte pro Hektar
(Basis Betriebs- und Unternehmensregister
2012)

Überlagerung Einwohner- und Beschäftigtendichte

Mit der Überlagerung der oben dargestellten Einwohner- und Beschäftigtendichten ergibt sich ein vollständiges Bild der Dichten im Siedlungsgebiet von Oberwil. Am dichtesten genutzt sind einerseits Gebiete entlang der Hauptachse (Talsole) und andererseits die Wohngebiete am nordöstlichen Rand der Gemeinde.



Einwohner- und Beschäftigtendichte (Basis:
Auszug Einwohnerregister 2013, Betriebs-
und Unternehmensregister 2012)

Landschaft und Freiraum

Der kommunale Richtplan enthält bereits wesentliche Freiraumelemente in und um die Gemeinde Oberwil sowie wichtige Ziele für deren Entwicklung (wie z.B. ortsbildprägende Gehölzstrukturen oder Gewässerräume).

Im Rahmen der Innenentwicklung und Verdichtung ist die ausreichende Versorgung mit attraktiven und vielfältig nutzbaren Freiräumen in und in unmittelbarer Umgebung der Siedlung von zentraler Bedeutung. Dabei haben vor allem die Flussräume von Birsig und Marchbach ein hohes Potenzial für die Aufwertung als siedlungsinterne und verbindende Aufenthalts- und Begegnungsräume mit hohem Grünanteil. Im Zentrums- und Kernbereich sind heute die Grün- und Freiräume teilweise unzugänglich und entweder gar nicht oder lediglich als Autoabstellplätze genutzt. Sie können für die wachsende Bevölkerung zu attraktiven und grünbestimmten Begegnungs- und Aufenthaltsräumen aufgewertet werden.

Es sind zahlreiche Verbindungen in die umgebenden Naherholungsgebiete und Wälder vorhanden; der umgebende Landschaftsraum ist also gut und schnell erreichbar und bereits heute für die Naherholung von grosser Bedeutung. Mit einer Bevölkerungszunahme ist zukünftig ein erhöhter Druck auf diese Naherholungsgebiete zu erwarten. Aus diesem Grund sollte die Ausstattung mit Angeboten für Jogger, Wanderer, Hundebesitzer, Velofahrende und Ausflügler geprüft und gegebenenfalls ergänzt werden. Eine wichtige Funktion als landschaftsprägendes Element haben ausserdem die Siedlungsränder. Daneben tragen sie zur Identität des Orts bei. Die heute teilweise nicht klar definierten Siedlungsränder sind in diesem Sinn aufzuwerten.

Dank einer starken Durchgrünung sind die Wohnquartiere teilweise visuell-ästhetisch attraktiv. Dabei handelt es sich jedoch meist um die Privatgärten der Einfamilienhäuser (Quartiere West und Nord) oder das halböffentliche, aber meist ungenutzte Abstandsgrün von Mehrfamilienhäusern und grösseren Wohnüberbauungen (Quartiere Nord und Ost). Die öffentlich nutzbaren Freiräume innerhalb der Wohnquartiere beschränken sich vor allem auf den Strassenraum, der vielerorts noch Aufwertungspotenzial hat – beispielsweise für Quartier-Treffpunkte und Spielstrassen.



Freiraumelemente, Bestand

6.1.3 Grundlagenanalyse Verkehr

Kommunaler Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan zeigt im Teilbereich Verkehr die bestehenden und die im kantonalen Richtplan geplanten Verkehrselemente auf. Konkret stehen die folgenden Objektblätter in Bezug zur Innenentwicklung:

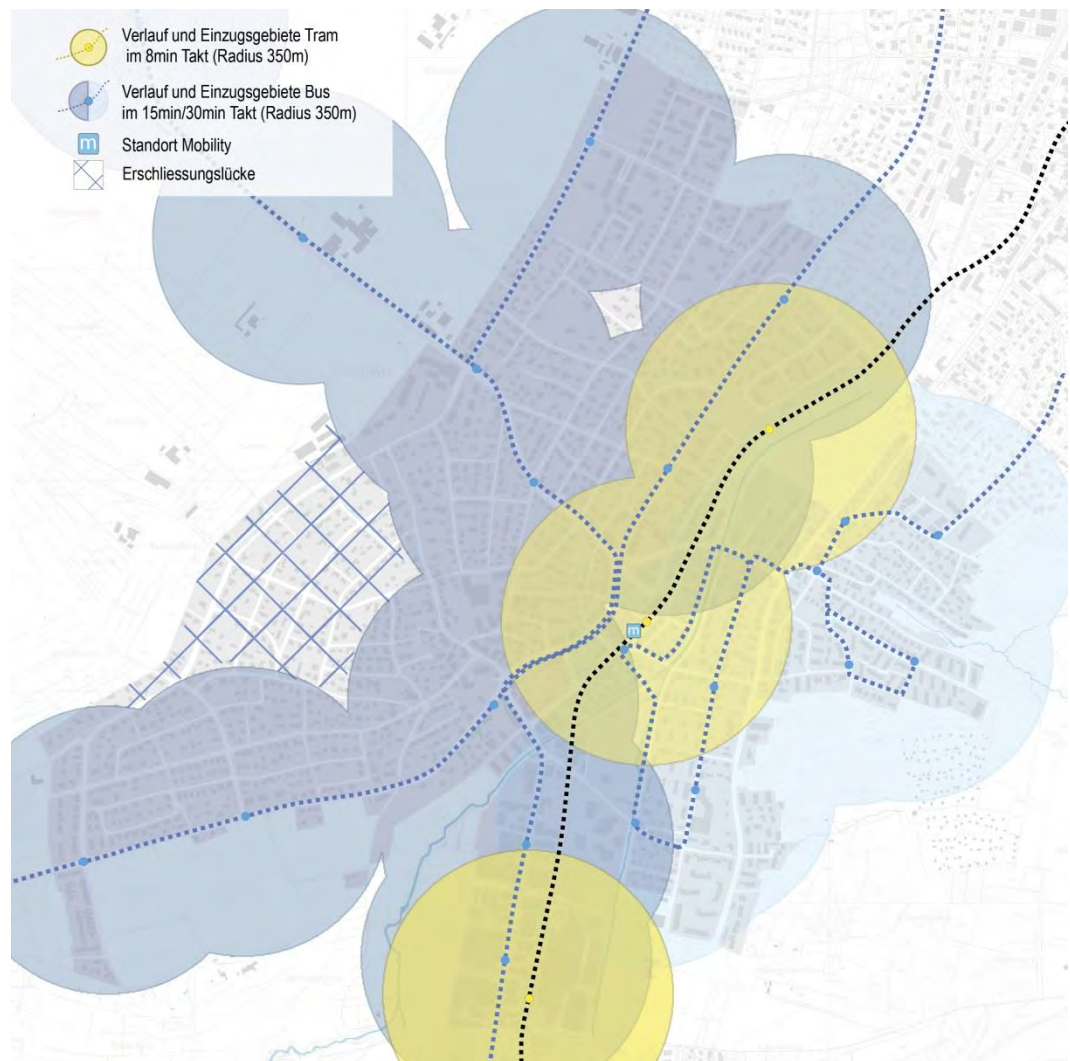
- V1A/V1B Strassenraumgestaltung
- V2 Ergänzungen öffentlicher Verkehr
- V3 Zugänge zu Haltestellen sichern
- V4 Anforderungen an Sicherheit und Netz des Langsamverkehrs



Kommunaler Richtplan Verkehr

Öffentlicher Verkehr

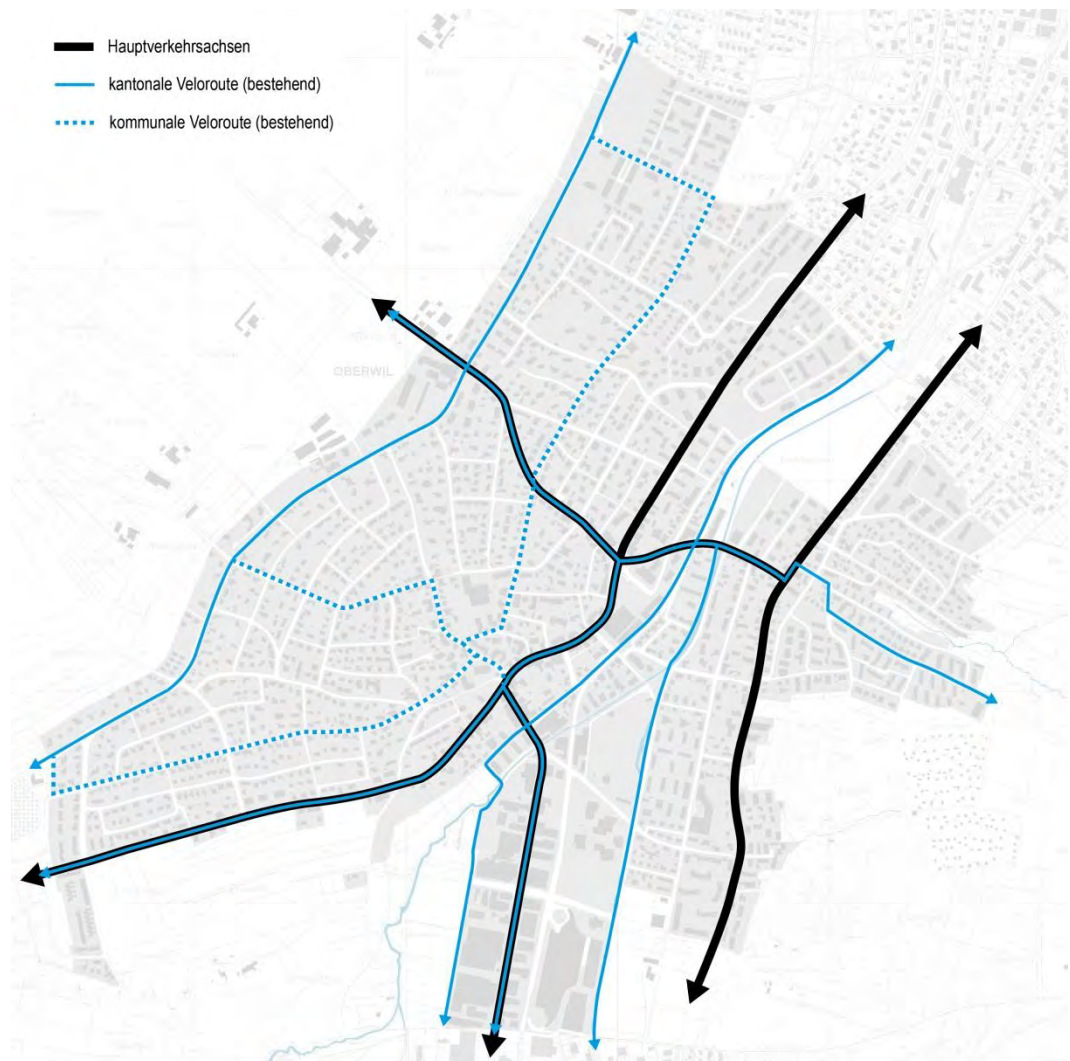
Die folgende Abbildung zeigt die Einzugsbereiche der Haltestellen von Tram (8min-Takt) und Bus (15/30min-Takt). Im Westen besteht eine Erschliessungslücke des öffentlichen Verkehrs. Die Massnahme V2 «Ergänzungen öffentlicher Verkehr» im kommunalen Richtplan setzt unter anderem hier an. Von besonderer Qualität sind die direkte Tramverbindung und die indirekte Busverbindung über Binningen nach Basel. Die Ortsbuslinie im Osten hat aufgrund der indirekten Linienführung und des geringen Takts lediglich die Funktion einer Grunderschliessung. Der Mobility-Standort an der Tramhaltestelle Oberwil ergänzt das Angebot an öffentlich verfügbaren Verkehrsmitteln.



Einzugsbereiche und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Individualverkehr

Die folgende Abbildung zeigt die durch Oberwil verlaufenden, strukturierenden Hauptachsen mit teilweise hohem Verkehrsaufkommen. Ihre Gestaltung ist unterschiedlich und die Trennwirkung im Allgemeinen hoch. Insbesondere entlang der Hauptachsen sind die bestehenden Veloruten (grau) unbefriedigend gestaltet. Mit Ausnahme der Kantonsstrassen besteht flächendeckend eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h.



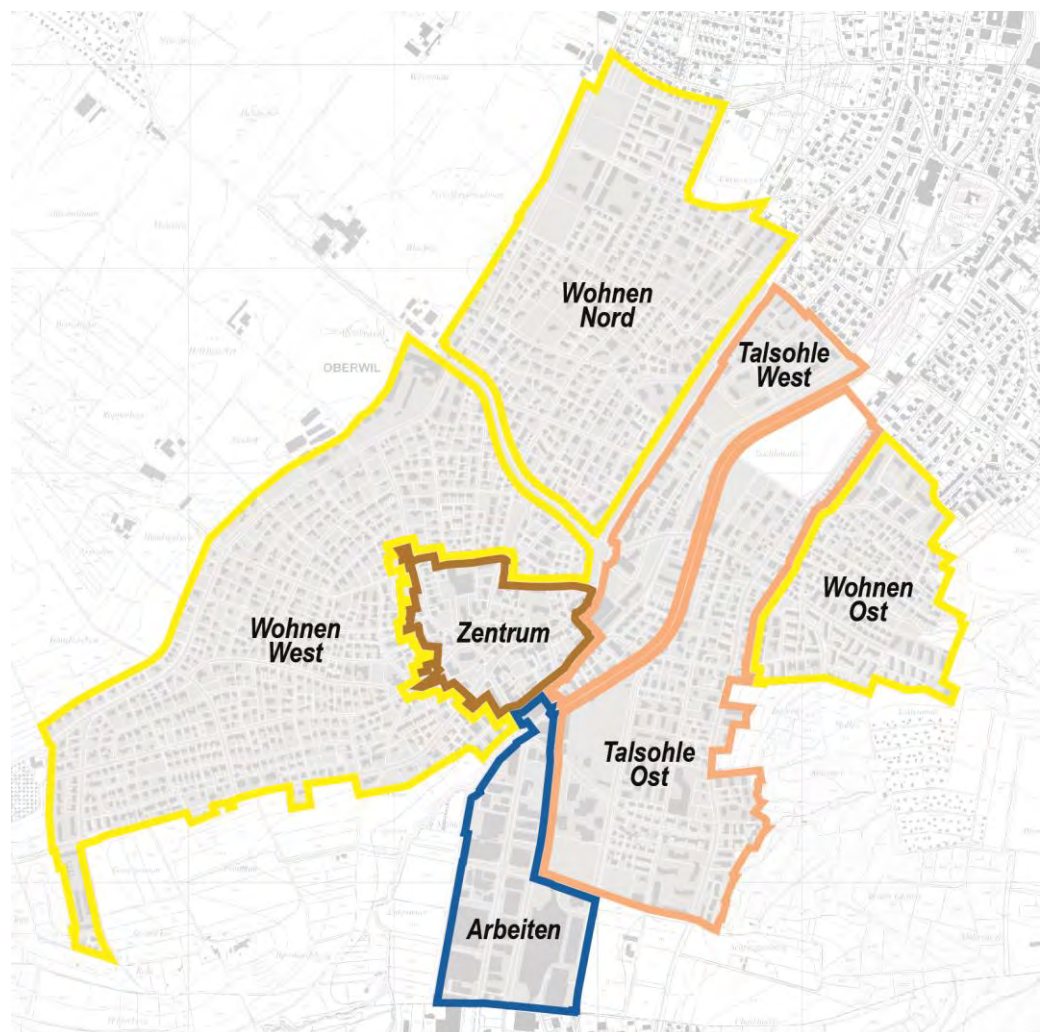
Hauptstrassen und Velorouten

6.2 Siedlungsstrukturanalyse Quartierebene

6.2.1 Quartiereinteilung

Zur vertieften Siedlungsstrukturanalyse auf Quartierebene wird das Siedlungsgebiet von Oberwil in die unten dargestellten Quartiere eingeteilt. Entscheidend für die Quartiereinteilung sind folgende Kriterien

- Hauptnutzung
(wie z.B. Wohnnutzungen, gewerbliche oder gemischte Nutzungen)
- Lage innerhalb des Orts
- Gebäudearten (wie z.B. Wohngebäude oder historische Gebäude)
- Zonierung
- Erschliessungssituation (insbesondere die Hauptachsen)



Übersicht Quartiere

6.2.2 Talsohle West



Detailplan Talsohle West

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		1'387	79%
Beschäftigte		362	21%
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	243	17%
	21 bis 45 Jahre	514	37%
	46 bis 65 Jahre	372	27%
	> 65 Jahre	258	19%
Bauzonenfläche	bebaut	14.88 ha	93%
	unbebaut	1.04 ha	7%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	59	26%
	1945 bis 1980	69	30%
	1981 bis 2000	67	29%
	nach 2000	33	15%
Geschossigkeit	1-2 Geschosse	70	34%
	3-5 Geschosse	126	62%
	> 5 Geschosse	9	4%
Einwohnerdichte (E pro ha)		93	
Beschäftigtendichte (B pro ha)		24	
Einwohner- und Beschäftigtendichte (E+B pro ha)		118	

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – sehr gute Erschliessung mit Tram – Bauzonenreserven – Versorgung, Läden – Flussraum Birsig / Marchbach als wertvoller siedlungsinterner Freiraum für Ökologie und Naherholung – aktuell sehr hohe Dichten – grossflächige grüne Wohnumgebung zwischen Mehrfamilienhäusern (halböffentlich) 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – negative Einflüsse durch MIV: Wohnqualität, Sicherheit, Lärm, Stau – städtebauliche Situation Tramhaltestelle / Platz / Coop – verkehrsorientierte Gestaltung der Hauptstrasse in Richtung Dorfkern mit grossem Verkehrsaufkommen – Zugänglichkeit Fuss- und Veloverkehr zu Tramhaltestelle: Querbeziehungen – Flussufer wenig zugänglich / erlebbar
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – punktuelle Verdichtung und Akzente – Verbesserung städtebauliche Situation – günstiger / gemeinnütziger Wohnungsbau – Aufwertung Hauptstrasse zwischen Tramhaltestelle und Ortsmitte – Aufwertung Flussufer / Ausstrahlung für die ganze Gemeinde und die Bevölkerung anderer Quartiere 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – abnehmende Dichte bei Gebäudesanierung / -ersatz – weitere Zunahme Verkehrsaufkommen

Leitideen für das Quartier

- Aufwertung des Hauptstrassenraums zwischen Tramhaltestelle und Ortsmitte
- Entwicklung eines zentralen Orts: Kreisel / Coop / Tramhaltestelle
- Zentrumsbebauung, höhere Gebäude
- aktive Rolle der Gemeinde gefordert
- aus Sicht Mobilität / Verkehr sehr gute Voraussetzungen für Verdichtung
- Aufwertung der Flussräume

6.2.3 Talsohle Ost



Detailplan Talsohle Ost

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		1'779	82%
Beschäftigte		394	18%
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	282	16%
	21 bis 45 Jahre	509	28%
	46 bis 65 Jahre	527	30%
	> 65 Jahre	461	26%
Bauzonenfläche	bebaut	26.27 ha	81%
	unbebaut	6.21 ha	19%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	104	19%
	1945 bis 1980	308	57%
	1981 bis 2000	98	18%
	nach 2000	34	6%
Geschossigkeit	1–2 Geschosse	298	58%
	3–5 Geschosse	220	42%
	> 5 Geschosse	1	0%
Einwohnerdichte (E pro ha)		68	
Beschäftigtendichte (B pro ha)		15	
Einwohner- und Beschäftigtendichte (E+B pro ha)		83	

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Topographie ideal für Velo- und Fussverkehr – Bauzonenreserven und unbebaute längerfristige Reserven – Entwicklung läuft – Flussraum Birsig / Marchbach als wertvoller siedlungsinterner Freiraum für Ökologie und Naherholung – öffentliche Sport- / Grünanlage / Spielplatz Eisweiher – grossflächige grüne Wohnumgebung zwischen Mehrfamilienhäusern (halböffentlich) 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – negative Einflüsse durch MIV: Wohnqualität, Sicherheit, Lärm, Stau – ÖV-Erschliessung im südlichen Teil lediglich mit Ortsbus, eher unattraktiv – Flussufer wenig zugänglich / erlebbar – teilweise kleinparzelliert
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Machbarkeit neue Tramhaltestelle Langmannwerk – Entwicklung Areal Eisweiher – guter Städtebau, Raumbildung – Realisierung hoher Dichte bei hoher Qualität – Gebäudeerneuerung / -ersatz – gute Voraussetzungen für «autoarmes» Wohnen – günstiger / gemeinnütziger Wohnungsbau – langfristige Option Siedlungserweiterung im Norden und Süden – Aufwertung Flussufer / Ausstrahlung für die ganze Gemeinde und die Bevölkerung anderer Quartiere – Parkgestaltung mit Gebietsentwicklung Eisweiher 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – nicht aufeinander abgestimmte Einzelentwicklungen – Qualitätsrisiken – nicht klar definierter Siedlungsrand im Südosten (zu Therwil)

Leitideen für das Quartier

- starke Umstrukturierung zu erwarten, prädestiniert für Verdichtung: dynamische Entwicklung zum durchmischten (Nutzung, Soziales), städtischen Ortsteil mit hohen Einwohner- und Beschäftigtendichten weiterführen
- gesamthafte Quartierbetrachtung notwendig
- Erneuerung grösserer Arealüberbauungen als Chance für soziale Aspekte (Durchmischung, günstiger Wohnraum)
- aktive Rolle der Gemeinde gefordert
- aus Sicht Mobilität / Verkehr sehr gute Voraussetzungen für Verdichtung
- wichtige strategische Optionen für Siedlungserweiterung
- Aufwertung der Flussräume

6.2.4 Dorfkern



Detailplan Dorfkern

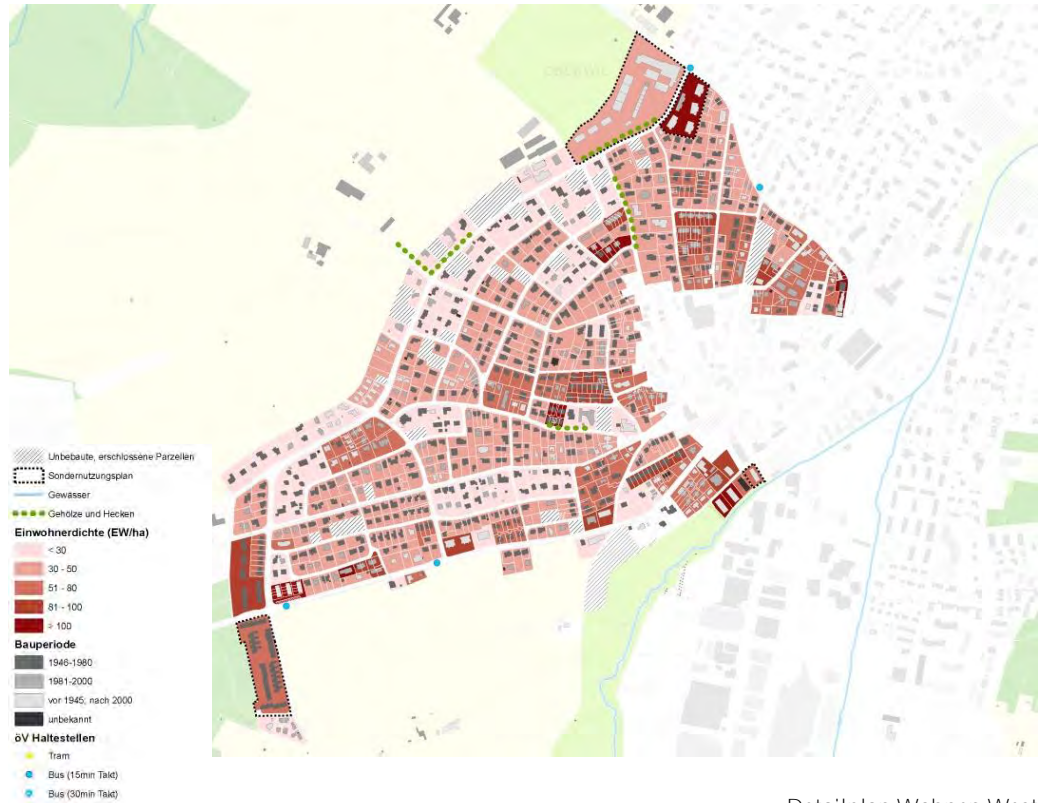
Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		611	64%
Beschäftigte		351	36%
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	97	16%
	21 bis 45 Jahre	168	27%
	46 bis 65 Jahre	206	34%
	> 65 Jahre	140	23%
Bauzonenfläche	bebaut	10.41 ha	97%
	unbebaut	0.31 ha	3%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	108	57%
	1945 bis 1980	35	19%
	1981 bis 2000	36	19%
	nach 2000	9	5%
Geschossigkeit	1–2 Geschosse	80	48%
	3–5 Geschosse	85	51%
	> 5 Geschosse	1	1%
Einwohnerdichte (E pro ha)		59	
Beschäftigtendichte (B pro ha)		34	
Einwohner- und Beschäftigtendichte (E+B pro ha)		92	

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – lesbarer historischer Kern – attraktive Bebauung – belebtes Zentrum – gute Versorgung, öffentliche Einrichtungen – gute bis sehr gute Situation ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr – Grünflächen mit wertvollen Gehölzbeständen (Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse) 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – verkehrsorientierte Gestaltung der Hauptstrasse mit grossem Verkehrsaufkommen – fehlende Veloinfrastrukturen – Qualität und Menge öffentliche Aufenthalts- / Begegnungsräume
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Setzen von punktuellen Akzenten – Aufwertung Hauptstrasse zwischen Tramhaltestelle und Ortsmitte – Aktivierung best. Grünräume und Aufwertung als öffentlich nutzbare Freiräume – attraktive Anbindung Eisweiher Areal 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – «Zentrumsrisiken»: Abwanderung Gewerbe, Auslagerung Nahversorgung etc. – weitere Zunahme Verkehrsaufkommen

Leitideen für das Quartier

- differenziert in zwei Teilbereiche: historischer Kern und neues Zentrum südlich der Hauptstrasse; entlang der Hauptstrasse Verschränkung von historischer und neuer Überbauung anstreben
- im historischen Teil: Bewahrung der vorhandenen Bausubstanz und des Ortsbildes sowie Interventionen mit sanften Eingriffen zur Steigerung der vorhandenen Qualitäten (bspw. durch punktuelle Gebäudeerneuerungen oder Aufwertung der bestehenden Grün- und Freiräume)
- südlich der Hauptstrasse: zentralen Raum zu attraktivem Stadtteil entwickeln / verdichten
- Aufwertung des Hauptstrassenraums zwischen Tramhaltestelle und Ortsmitte
- klare funktionale Bedeutung: «Kernfunktionen» Versorgung, Verwaltung, Bildung

6.2.5 Wohnen West



Detailplan Wohnen West

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		2'838	91%
Beschäftigte		282	9%
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	548	19%
	21 bis 45 Jahre	688	24%
	46 bis 65 Jahre	850	30%
	> 65 Jahre	752	27%
Bauzonenfläche	bebaut	65.08 ha	94%
	unbebaut	4.25 ha	6%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	75	6%
	1945 bis 1980	753	59%
	1981 bis 2000	276	22%
	nach 2000	162	13%
Geschossigkeit	1–2 Geschosse	946	74%
	3–5 Geschosse	329	26%
	> 5 Geschosse	1	0%
Einwohnerdichte (E pro ha)		44	
Beschäftigtendichte (B pro ha)		4	
Einwohner- und Beschäftigtendichte (E+B pro ha)		48	

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – grösstes Potenzial für Verdichtung – teilweise Zentrumsnähe – verhältnismässig viele Bauzonenreserven – visuelle Qualität aufgrund der starken Durchgrünung (v.a. private Gärten) – Nähe zu Landschaft und Naherholungsräumen – teilweise attraktive, wertvolle Grünstrukturen (Hecken, Baumreihen) entlang der Strassen – teilweise attraktiver Übergang Siedlung / Landschaft – guter ÖV an Hauptstrasse und in Zentrumsnähe 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – fehlende ÖV-Erschliessung im nordwestlichen Teil – Topographie ungünstig für Fuss- und Veloverkehr – Orientierung im Quartier – öffentlicher Freiraum vorrangig als Verkehrsträger (MIV), Mangel an Aufenthaltsqualitäten – teilweise harte Übergänge Siedlung / Landschaft (Siedlungsrand / Landschaftsbild)
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aktivierung Bauzonenreserven – Gebäudeerneuerung und -ersatz: Einfamilienhäuser durch kleine Mehrfamilienhäuser – höhere Dichte in Zentrumsnähe – Aufwertung Quartierstrassen zu Spielstrassen, Begegnungs- und Aufenthaltsräumen – Abstimmung ÖV und Verdichtung 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verdichtung ohne Förderung ÖV – ÖV-Querbeziehung schwierig zu realisieren – steigender Nutzungsdruck auf Naherholungsräume bei Verdichtung – Verlust Wohnqualität bei max. Ausnützung und fehlender architektonischer / städtebaulicher Qualität

Leitideen für das Quartier

- Verdichtung in Hauptstrassen- und Zentrumsnähe
- Ersatz von Einfamilienhäusern durch kleine Mehrfamilienhäuser mit angemessener Verdichtung
- neue Buslinie zur Beseitigung der Erschliessungslücken aufgrund geringen Potenzials schwierig realisierbar
- Thema Qualität: Freiraum, Verkehrsaufkommen MIV
- Architektur auf der Parzelle: gute Beispiele für höhere Dichten im Quartier
- Reserven aktivieren
- Orientierung stärken (Strukturierung, Hauptrouten, Wege ins Zentrum)
- Thema Siedlungsrand / Landschaftsbild stärken

6.2.6 Wohnen Nord



Detailplan Wohnen Nord

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		2'619	97%
Beschäftigte		86	3%
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	619	23%
	21 bis 45 Jahre	736	28%
	46 bis 65 Jahre	802	31%
	> 65 Jahre	462	18%
Bauzonenfläche	bebaut	41.56 ha	94%
	unbebaut	2.44 ha	6%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	14	2%
	1945 bis 1980	317	39%
	1981 bis 2000	319	40%
	nach 2000	152	19%
Geschossigkeit	1–2 Geschosse	494	66%
	3–5 Geschosse	256	34%
	> 5 Geschosse	3	0%
Einwohnerdichte (E pro ha)		63	
Beschäftigendichte (B pro ha)		2	
Einwohner- und Beschäftigendichte (E+B pro ha)		65	

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bauzonenreserven – teilweise Zentrumsnähe – grösstenteils gute ÖV-Anbindung vorhanden – Spielstrasse / Qualität Sperberweg – grosszügige grüne Wohnumgebungen (halböffentlich) – Nähe zu Landschaft und Naherholungs-räumen – angrenzend Sportanlagen Binningen 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – ÖV-Direktverbindungen (nach Basel) – fehlende Fusswegverbindungen bergwärts im nördlichen Teil (auch Zugänglichkeit Tramhaltestelle) – Orientierung im Quartier
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aktivierung Bauzonenreserven – Gebäudeerneuerung und -ersatz: Einfamilienhäuser durch kleine Mehrfamilienhäuser – grösserer Dichtesprung vorstellbar – Aufwertung Quartierstrassen zu Spielstrassen, Begegnungs- und Aufenthaltsräumen 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – steigender Nutzungsdruck auf Naherholungs-räume bei Verdichtung

Leitideen für das Quartier

- Aktivierung der Reserven
- hohe Dichte in Zentrums- und Talsohlennähe halten, geringe Dichten erhöhen
- Ersatz von Einfamilienhäusern durch kleine Mehrfamilienhäuser: grössere Dichtesprünge aufgrund der umliegenden dichten Strukturen denkbar
- Ortsbild / Orientierung / Strukturierung stärken (Haupt-routen, Wege ins Zentrum)
- Aufwertung Strassenräume im Quartier

6.2.7 Wohnen Ost



Detailplan Wohnen Ost

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		1'374	97%
Beschäftigte		45	3%
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	281	20%
	21 bis 45 Jahre	391	29%
	46 bis 65 Jahre	424	31%
	> 65 Jahre	278	20%
Bauzonenfläche	bebaut	18.4 ha	100%
	unbebaut	0 ha	0%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	39	7%
	1945 bis 1980	240	50%
	1981 bis 2000	100	21%
	nach 2000	105	22%
Geschossigkeit	1–2 Geschosse	308	69%
	3–5 Geschosse	135	30%
	> 5 Geschosse	4	1%
Einwohnerdichte (E pro ha)		75	
Beschäftigtendichte (B pro ha)		2	
Einwohner- und Beschäftigtendichte (E+B pro ha)		77	

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – teilweise sehr hohe Dichte mit guter Struktur / Orientierung im Quartier / Ortsbild – dichte Strukturen mit hoher Qualität – Nähe zu Landschaft und Naherholungsräumen – grosszügige grüne Wohnumgebungen (halböffentlich) 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Topographie nachteilig für Fuss- und Veloverkehr – ÖV-Erschliessung nur mit Ortsbus als Grundversorgung (geringe Taktdichte, unattraktive Linienführung) – Mangel an öffentlichen Freiräumen mit Aufenthaltsqualität (z.B. Quartierplatz, Treffpunkt) – nicht klar definierter Siedlungsrand Richtung Osten (Familiengärten Lettenmatt)
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Qualitäten bewahren (z.B. Reihenhäuser, Durchgrünung) 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – steigender Nutzungsdruck auf Naherholungsräume mit der Verdichtung

Leitideen für das Quartier

- heterogenes Quartier (kompakte und lockere Strukturen, Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser, realisierte Quartierpläne) mit verschiedenen Aufgabenstellungen
- in Teilbereichen Qualitäten bewahren (z.B. Reihenhausgebiete)
- Siedlungsstruktur aktuell in gutem Zustand (Gebäude jüngeren Baujahrs einerseits und Gebäude älteren Baujahrs mit hohen Dichten andererseits)
- Spielregeln für Strukturwandel / Veränderungen im Quartier aufstellen – Stichwort: Qualitätssicherung
- Verdichtung / Siedlungstransformation entlang der Hauptstrassen

6.2.8 Arbeiten und Einkaufen



Detailplan Arbeiten und Einkaufen

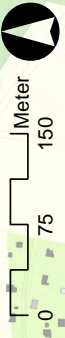
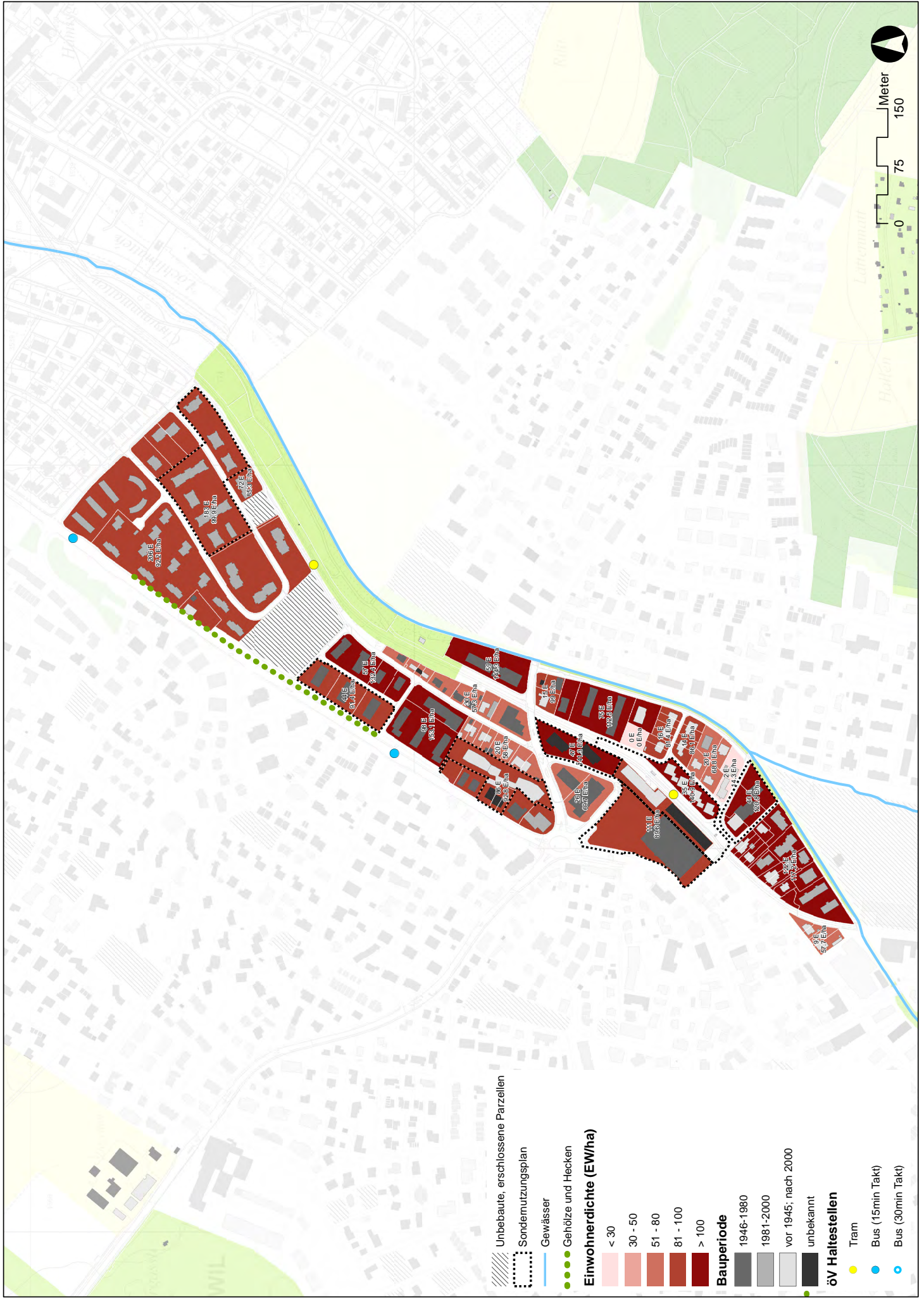
Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		28	3%
Beschäftigte		1006	97%
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	8	29%
	21 bis 45 Jahre	9	32%
	46 bis 65 Jahre	9	32%
	> 65 Jahre	2	7%
Bauzonenfläche	bebaut	15.21 ha	100%
	unbebaut	0 ha	0%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	2	3%
	1945 bis 1980	31	48%
	1981 bis 2000	26	41%
	nach 2001	5	8%
Geschossigkeit	1–2 Geschosse	35	73%
	3–5 Geschosse	12	25%
	> 5 Geschosse	1	2%
Einwohnerdichte (E pro ha)		2	
Beschäftigtendichte (B pro ha)		66	
Einwohner- und Beschäftigtendichte (E+B pro ha)		68	

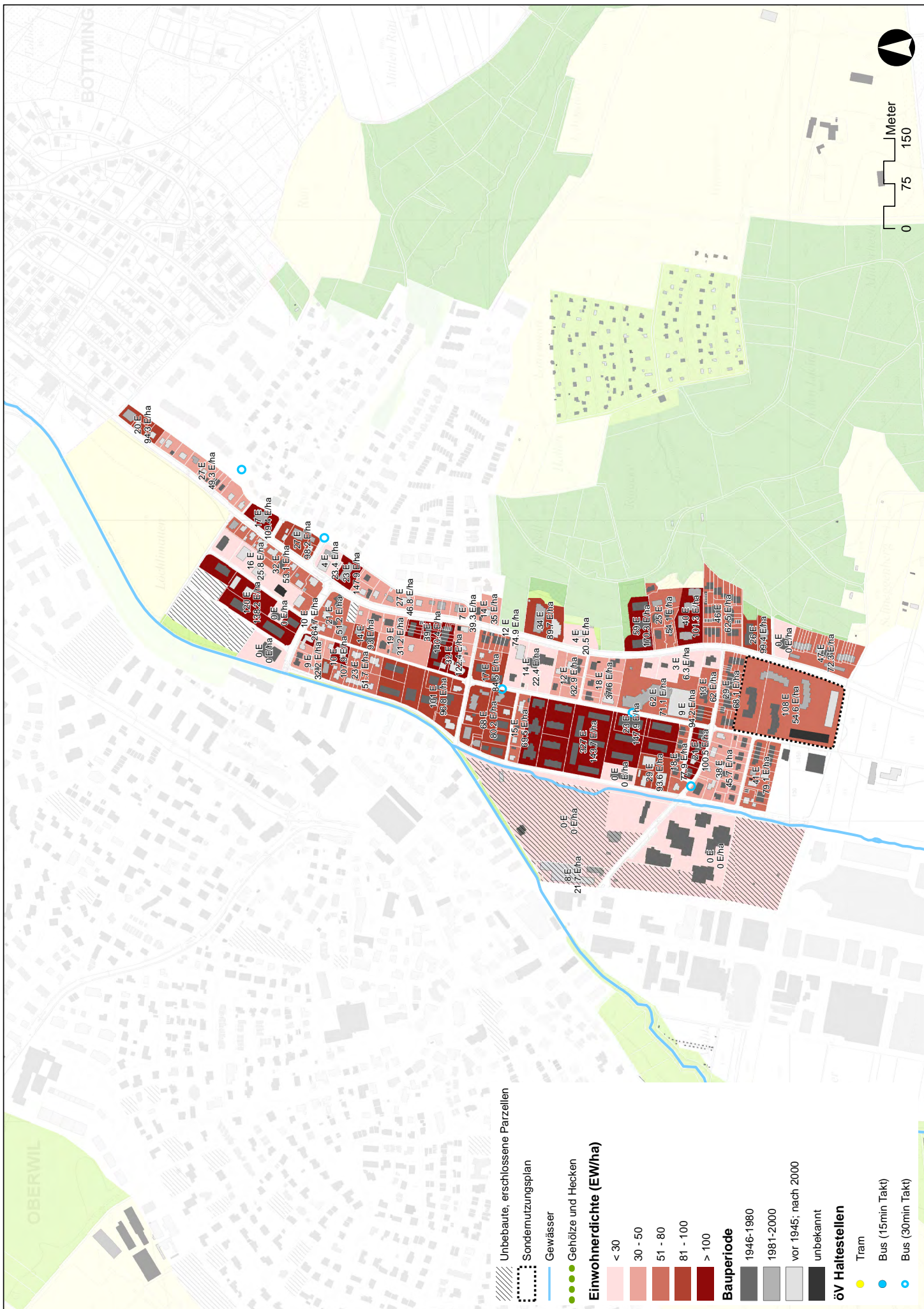
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – gut funktionierendes Gewerbegebiet – Abstimmung mit Nachbargemeinde – Trammerschliessung im südlichen Teil 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – grosses Verkehrsaufkommen PKW / LKW – wenig durchgrünt, keine attraktiven Freiräume
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Topografie für Fuss- und Veloverkehr geeignet – Option neue Tramhaltestelle Langmannwerk – kann als Arbeitsplatzstandort profitieren von Entwicklungen in der Umgebung (Park Eisweiher, Verlagerung Sportplätze zum Birsig) – koordinierte Planung mit Therwil 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zunahme Verkehrsaufkommen PKW / LKW – eine Nutzungsänderung zugunsten Wohnnutzungen kann zur Verdrängung des Gewerbes führen – Einkaufsnutzungen: Problematik der Konkurrenzierung des Zentrums

Leitideen für das Quartier

- Aufrechterhalten eines reinen Gewerbebestands
- einer weiteren Verlagerung der Einkaufsnutzungen entgegenwirken
- Wirtschaftsstandort Oberwil: Spezialfall Arbeiten / Einkaufen
- gemeindeübergreifende Entwicklung mit Therwil weiterführen / ausbauen, Ziel: Standortaufwertung / Standortdefinition

6.3 Analysepläne Quartierebene





OBERWIL

BOTTMING

Lachflumme

20 E
943.3 E/ha

27 E
49.3 E/ha

120 E
16 E
133.2 E/ha 25.8 E/ha 17 E

32 E
0 E/ha 53.1 E/ha 27 E

322 E/ha 21 E
10 E 21 E

23 E
107.8 E/ha 51.2 E/ha 23 E

51.7 E/ha 41 E
23 E 147.9 E/ha

19 E
31.2 E/ha 27 E

39.3 E/ha 14 E
35 E/ha

74.9 E/ha 14 E
22.4 E/ha

32.9 E/ha 4 E
20.5 E/ha

37.6 E/ha 18 E
3 E

62 E/ha 62 E/ha
71.1 E/ha 3 E

9 E
77.9 E/ha 6.3 E/ha

100.5 E/ha 13 E
62 E/ha

38 E
29 E/ha 16 E

63.1 E/ha 26 E
99.4 E/ha

0 E/ha 0 E/ha
108 E

54.6 E/ha 47 E
72.8 E/ha

0 E/ha 0 E/ha

0 E/ha 0 E/ha

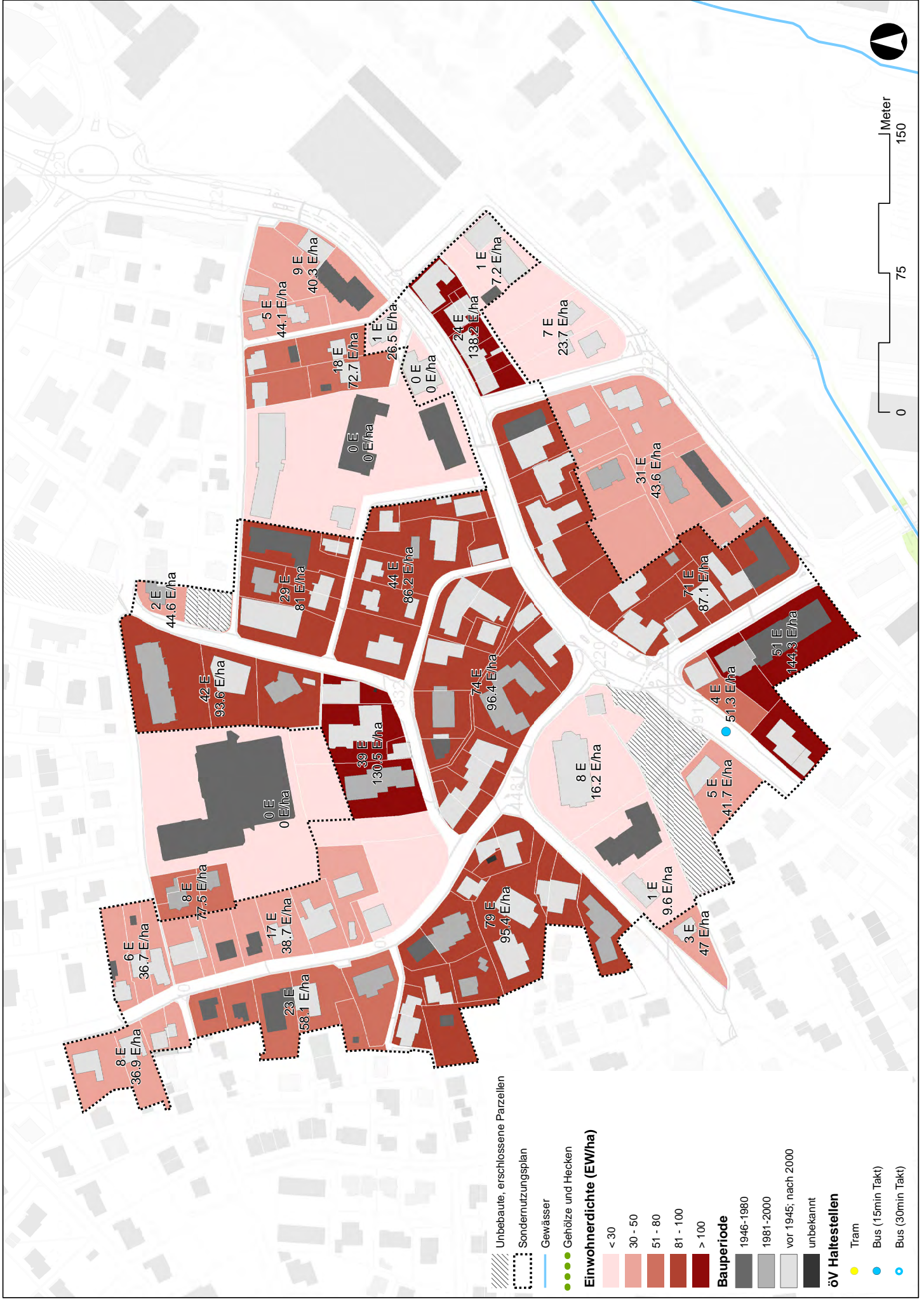
0 E/ha 0 E/ha

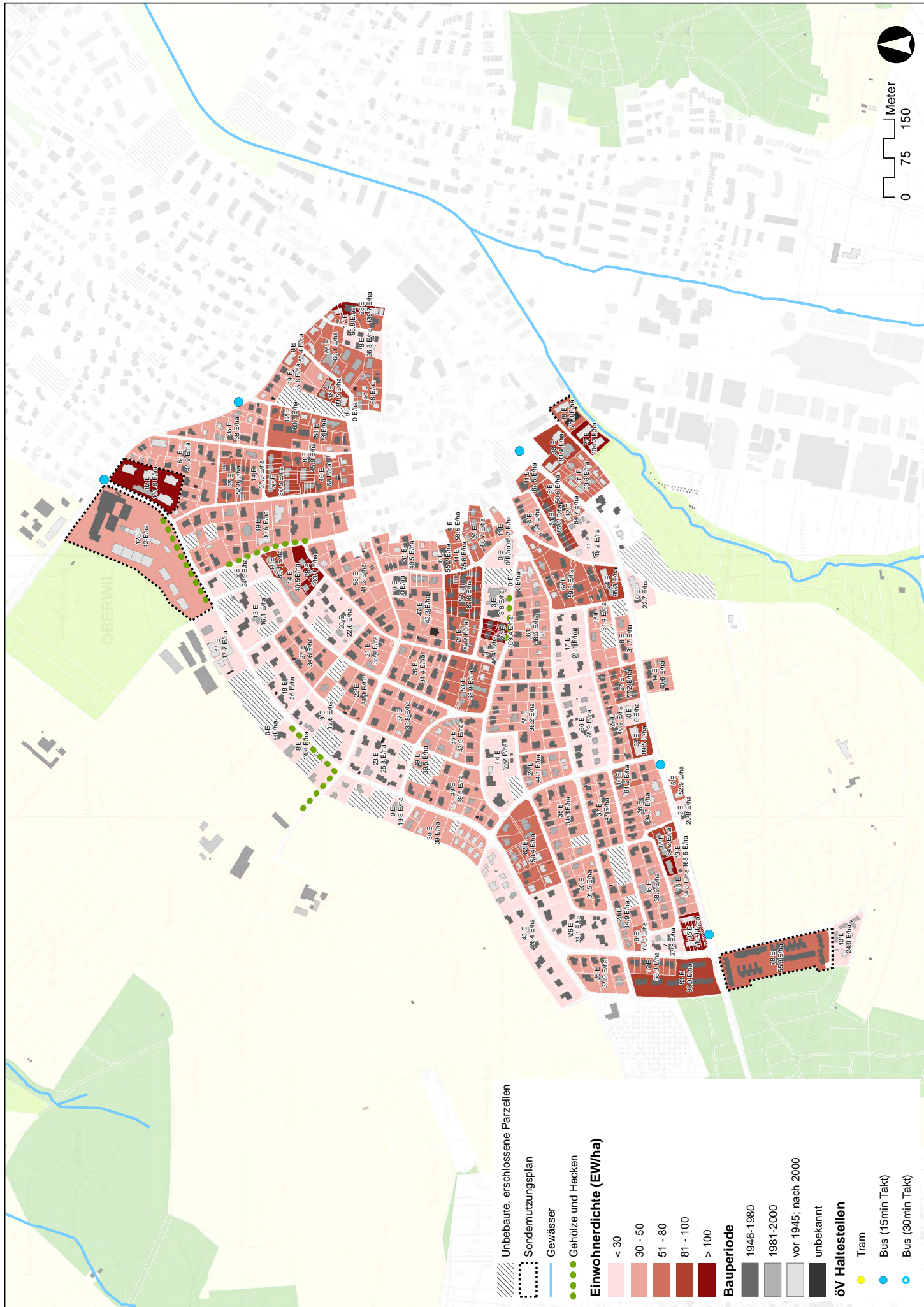
0 E/ha 0 E/ha

0 E/ha 0 E/ha

0 E/ha 0 E/ha

0 E/ha 0 E/ha



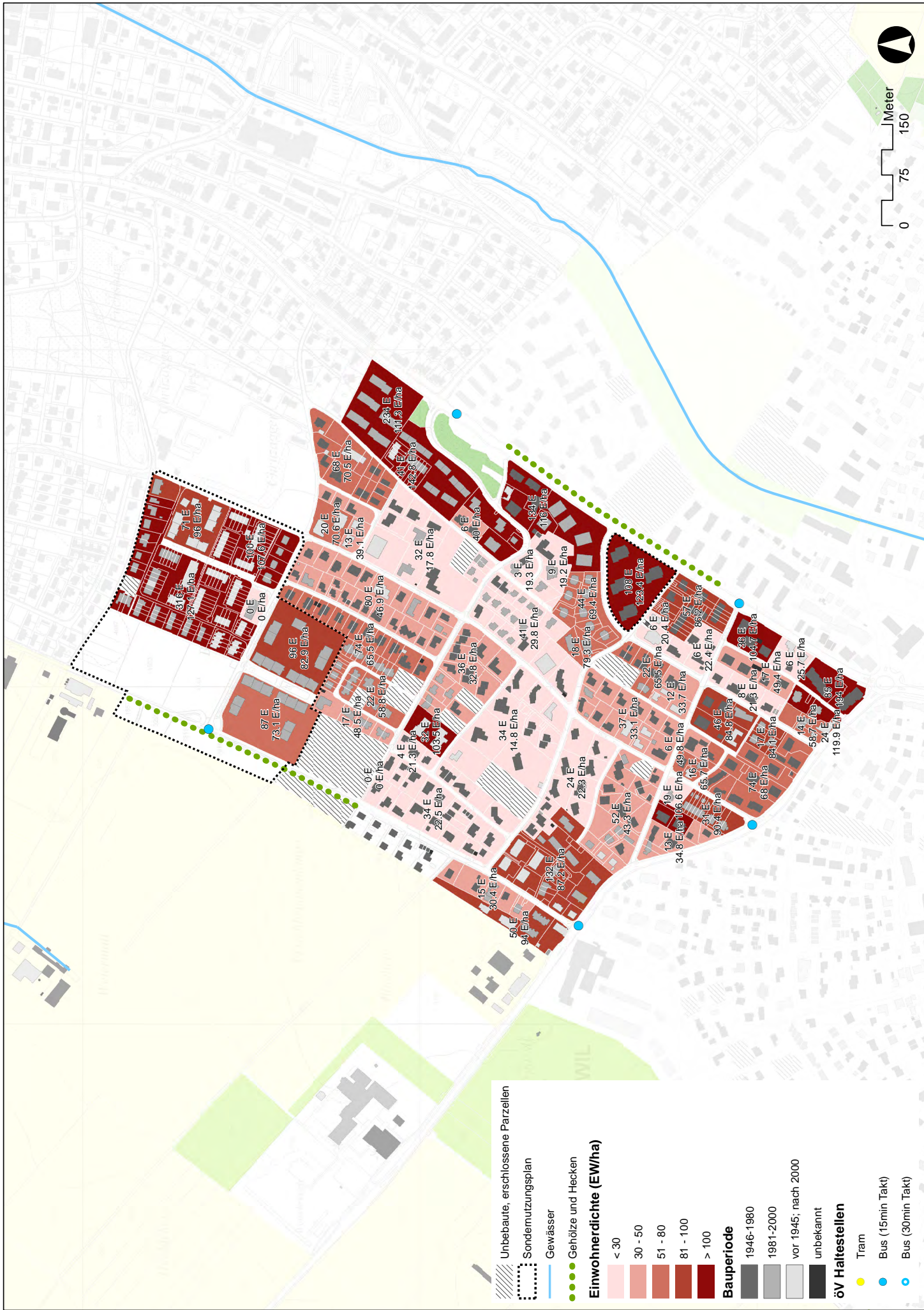


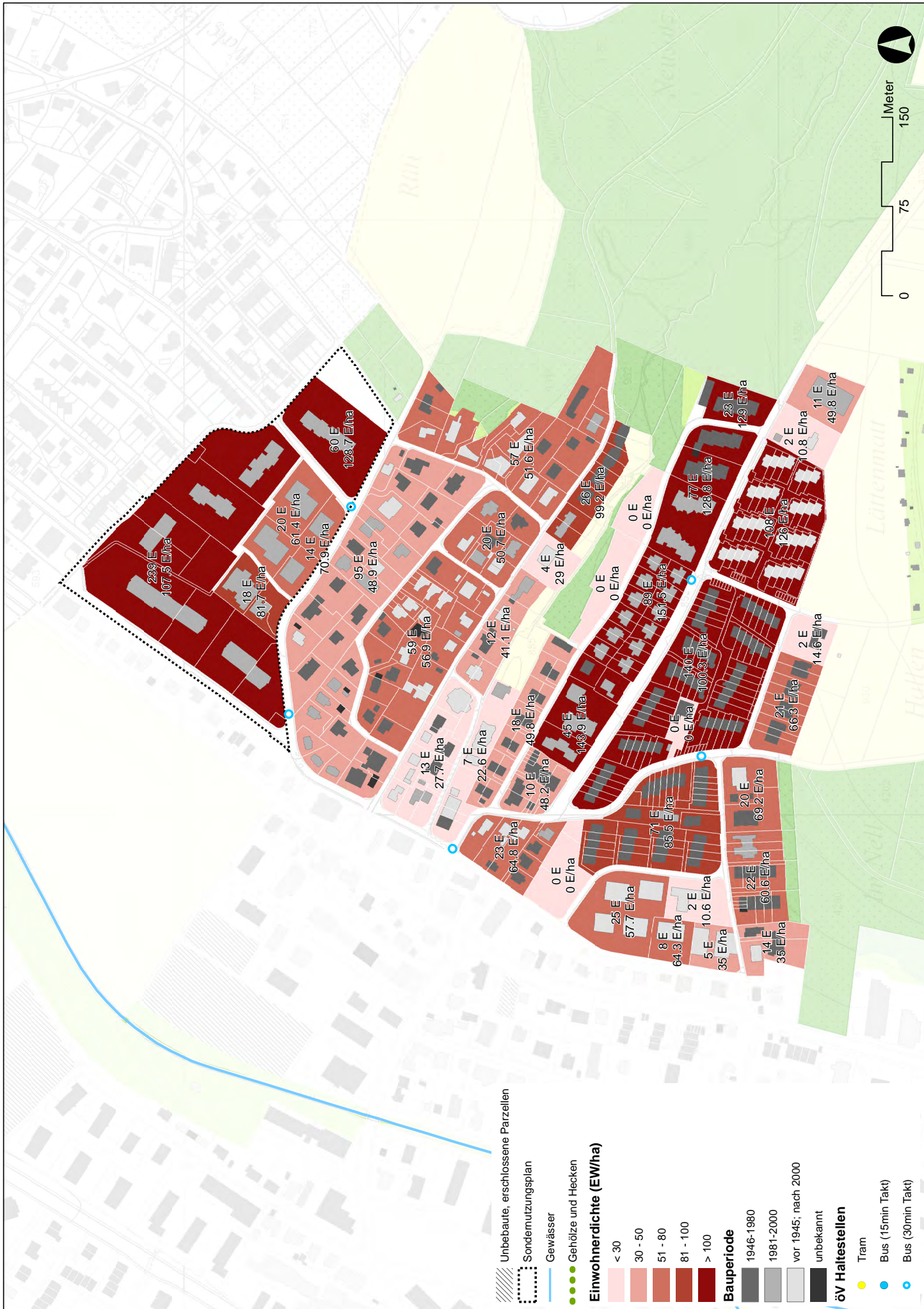
// Unbebaute, erschlossene Parzellen
 - - - Sondernutzungsplan
 — Gewässer
 ● Gehölze und Hecken

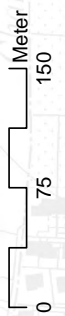
Einwohnerdichte (EW/ha)
 < 30
 30 - 50
 51 - 80
 81 - 100
 > 100

Bauperiode
 1946-1980
 1981-2000
 vor 1945; nach 2000
 unbekannt

öV Haltestellen
 ● Tram
 ● Bus (15min Takt)
 ● Bus (30min Takt)







metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**