



Mitwirkungsbericht

Quartierplanung

Sägeweg



Abb 1: Ausschnitt Luftbild

Planungsstand

Beschluss Gemeinderat

Auftrag

41.00037

Datum

17. November 2022

Impressum

Auftraggeber SRE Immobilien AG
Oberwilerstrasse 32
4102 Binningen

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Nadja Peter

Inhalt

- 1 Mitwirkungsverfahren.....4**
- 1.1 Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens..... 4
- 2 Eingaben und Stellungnahmen5**
- 2.1 Thomas Moog, Hinterkirchweg 8, 4106 Therwil..... 5
- 2.2 Beat Schumacher, Sägeweg 11, 4106 Therwil..... 9

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	pen	24.10.2022	1. Entwurf
1.1	pen	17.11.2022	Überarbeitung gemäss Arbeitsgruppensitzung

Mitwirkungsbericht

1 Mitwirkungsverfahren

1.1 Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Sägeweg durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 15. September 2022 bis 21. Oktober 2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Quartierplan Sägeweg: Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte (1:500)
- Quartierreglement Sägeweg
- Planungsbericht

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte im Birsigtal Bote Nr. 37 vom 15. September 2022 und ab dem 13. September 2022 auf der gemeindeeigenen Homepage.

Zusätzlich fand am 15. September 2022 in der Mehrzweckhalle Therwil eine Mitwirkungsveranstaltung statt. An der Informationsveranstaltung wurden die wichtigsten Aspekte der Planung erläutert und es gab eine Fragerunde. Weiter wurde die Bevölkerung dazu eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat zu richten.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Therwil sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 21. Oktober 2022 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

2 Eingaben und Stellungnahmen

Während der öffentlichen Mitwirkung wurden zwei Mitwirkungseingaben an den Gemeinderat eingereicht. Diese werden im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Mitwirkungsbericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

2.1 Thomas Moog, Hinterkirchweg 8, 4106 Therwil

Eingabe vom **09.10.2022**

Naturnahe Schotterflächen

- Anliegen** Die Formulierung «Versiegelte Schotterflächen und dergleichen sind nicht zulässig» im Reglement scheint unklar. [...]
Ich schlage vor, die Formulierung betreffend ökologisch nutzlose Steingärten zu überprüfen und ggf. auszuweiten.
- Stellungnahme** Der Artikel zu den naturnahen Schotterflächen wurde präzisiert.

Bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnraum, neue Wohnformen

- Anliegen** Der Bericht verweist auf die Leitlinie 2 eines Leitbildes vom November 2018, wonach bei der Siedlungsentwicklung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum sowie neue Wohnformen gefördert werden sollen. [...] Im Bericht wird nicht ersichtlich, ob und inwiefern diese Ziele bei der Quartierplanung berücksichtigt worden sind, ob neue Wohnformen geprüft worden wären.
Ich schlage vor, die Berücksichtigung oder Nicht-Berücksichtigung der erwähnten Ziele in Ergänzung zum Bericht zu erläutern.
- Stellungnahme** Der Bauherr strebt einen Wohnungsmix zwischen Familienwohnungen im Gebäude A und den 3 bis 4 Zimmerwohnungen in den Gebäuden B1 – 3 an. Es sind aber keine Mietwohnungen und damit auch keine alternativen Wohnformen geplant.
Das Thema wurde sowohl in den Workshops wie auch in der Arbeitsgruppe diskutiert. Da der Bedarf an Eigentumswohnungen ungebrochen hoch ist und dies besser zum Konzept der Überbauung passt, werden hier keine alternativen Wohnformen verlangt. Dafür sind andere in der Gemeinde laufende Projekte (bspw. die Quartierplanung Bei der Linde) besser geeignet. Weiter ist es der Gemeinde möglich bei einem reinen Renditeobjekt einen höheren Infrastrukturbeitrag zu verlangen. Dies wiederum sind Gelder, welche der gesamten Gemeinde zu gut kommen.
Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Anpflanzung / Neophyten

- Anliegen** Gemäss Bericht soll auf Arten, welche als Neophyten bzw. gebietsfremde Pflanzen gelten, verzichtet werden. Es ist unklar, ob auf alle Neophyten oder nur auf invasive Neophyten verzichtet werden soll. Im Reglement werden «invasive Neophyten» bzw. «invasive Arten» verboten. Die Vereinigung Info Flora hat eine «Schwarze Liste» der «gebietsfremden invasiven Pflanzen» publiziert.

Ich schlage vor, auf die erwähnte oder eine vergleichbare Liste zu verweisen, damit die Bestimmung im Quartierplan klar und umsetzbar ist.

Stellungnahme Das Reglement wird mit einem Hinweis auf die Schwarzen Liste ergänzt.

Unnötige Lichtemissionen

Anliegen Die Meinung darüber, welche Lichtemissionen als nötig zu betrachten sind, dürfte stark variieren.

Es wäre hilfreich, die Frage der Notwendigkeit von Lichtemissionen anhand von Normen oder Empfehlungen zu konkretisieren [...].

Stellungnahme Das Reglement wird mit einem entsprechenden Artikel ergänzt.

Vogelsichere Glasflächen

Anliegen Es ist nicht ersichtlich, wie der Nachweis von vogelsicheren Glasfassaden erbracht werden kann.

Es wäre hilfreich, z.B. auf eine Publikation der Vogelwarte Sempach mit entsprechenden Lösungsansätzen zu verweisen.

Stellungnahme Der Artikel zur Fassadengestaltung wird mit dem Hinweis auf die Publikation der Vogelwarte ergänzt.

Grundwasserschutz und Setzung der Tiefgarage

Anliegen Das im Bericht erwähnte separate Dokument betreffend den Grundwasserstrom fehlt. Welche Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind, lässt sich dem Bericht nicht entnehmen. Im Gewässerschutz gilt allgemein die Pflicht, nachteilige Auswirkungen auf die Gewässer, einschliesslich des Grundwassers, zu vermeiden. [...] es ist daher zu begrüssen, dass die geplante Tiefgarage den Grundwasserstrom nicht behindern soll.

Ich schlage vor, das fehlende Dokument im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens über www.therwil.ch zu publizieren zu machen. Allenfalls ergibt sich aus der Herabsetzung der Pflicht-Autoabstellplätze eine Möglichkeit, die von der kantonalen Arealbaukommission aufgeworfene Problematik der hochliegenden Setzung der Tiefgarage zu Gunsten des Aussenraums zu entschärfen, ohne den Grundwasserfluss zu tangieren.

Stellungnahme Das hydrologische Gutachten wird als Beilage zum Mitwirkungsbericht publizieren. Eine Reduktion der Parkplätze wurde bereits in der Arbeitsgruppe diskutiert und verworfen. Für die Bauherrschaft ist es zentral, dass sie den künftigen Eigentümern genügend Parkplätze zur Verfügung stellen kann. Dies vor allem auch unter dem Gesichtspunkt, dass es im betroffenen Quartier bereits heute zu wenige Parkplätze gibt und die Autos im öffentlichen Strassenraum abgestellt werden müssen. Grundsätzlich ist nach Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle die Erstellung der Autoeinstellhalle möglich.

Parkplatzbedarf für Autos

- Anliegen** Gemäss Reglement richtet sich die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz. Bis auf die Besucherparkplätze sollen alle Parkplätze für Autos unterirdisch angelegt werden. [...] Der Wert von 1.4 Auto-Abstellplätzen pro Wohnung ist zu hoch. Ersteht im Widerspruch zu den behördenverbindlichen Vorgaben aus dem Kommunalen Richtplan. [...]
- Ich schlage vor, die Mindestanzahl der Auto-Abstellplätze herabzusetzen, wenigstens auf den Wert von 0.7 Abstellplätze pro Wohnung. Die Umsetzung eines die Parkplatzsituation stützenden Nutzungskonzepts (z.B. vorgaben zu Car- und e-bike-Sharing, Teilen von Cargobikes über eine der zahlreichen Plattformen) soll im Reglement sichergestellt werden.
- Stellungnahme** Eine Reduktion der Parkplätze wurde bereits in der Arbeitsgruppe diskutiert und verworfen. Für die Bauherrschaft ist es zentral, dass sie den künftigen Eigentümern genügend Parkplätze zur Verfügung stellen kann. Dies vor allem auch unter dem Gesichtspunkt, dass es im betroffenen Quartier bereits heute zu wenige Parkplätze gibt und die Autos im öffentlichen Strassenraum abgestellt werden müssen.
- Es wird jedoch noch ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches auch die Parkplatzsituation untersucht. Sollte das Verkehrsgutachten zum Schluss kommen, dass es sinnvoll ist die Parkplatzzahl anzupassen, wird dies noch in die Quartierplanvorschriften aufgenommen.

Anzahl Veloabstellplätze

- Anliegen** Die erbenerdige Platzierung der Veloabstellplätze ausserhalb der Baukörper und in der Nähe der Zugänge zu den Gebäuden ist zu begrüssen. [...] Die gemäss Bericht vorgesehenen Veloabstellplätze vor dem Gebäude A sind nicht als solche markiert, was der Klarheit halber und im Hinblick auf Ziff. 7.6 Reglement korrigiert werden müsste.
- Ich schlage vor, die Anzahl Velo-Abstellplätze mit einer konkreten Mindest-Anzahl zu regeln. Es ist nicht ersichtlich, weshalb dies für Auto-Abstellplätze erforderlich sein soll, für Velos hingegen nicht. Alle vorgesehenen Velo-Abstellbereiche sollen im Plan entsprechend gekennzeichnet sein. Die Velo-Abstellplätze sollen über eine Anschlussmöglichkeit, mindestens die Hälfte gedeckt sein und ca. jede fünfte Wohnung sollte ein Abstellplatz vorgeschrieben sein, der die Abmessungen gängiger Lastenvelos genügt.
- Stellungnahme** Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens werden die Angaben zu den Veloabstellplätzen geprüft und gegebenenfalls angepasst.

Nutzung der Dachflächen

- Anliegen** Ich schlage vor, die Bestimmungen im Quartierplanreglement klarer und verbindlicher zu formulieren. Das Nutzungspotential für Solarstrom oder Solarwärme an geeigneten Fassaden und Dachflächen soll in Bezug auf die gebaute Dach- und Fassadenflächen ausgeschöpft werden.

Stellungnahme Das Reglement wird ergänzt. Bezüglich der Fassadennutzung für Solarenergiegewinnung ist die Arbeitsgruppe der Meinung, dass dies nicht verbindlich vorgeschrieben werden soll. Zum einen muss gegenüber der Oberwilerstrasse die Lärmreflexion auf ein Minimum reduziert werden, zum anderen soll das städtebauliche Konzept inkl. der vorgeschlagenen Materialisierung nicht durch diese Vorgabe beeinträchtigt werden. Bei der Nutzung der Dachflächen für Solarenergie ist sich die Arbeitsgruppe einig, dass diese so weit als möglich zu maximieren ist.

Anschluss an Wärmeverbund Oberwil - Therwil

Anliegen Ich schlage vor, den Hinweis auf den Anteil der erneuerbaren Energien im Reglement zu streichen und den Bericht in Bezug auf die Voraussetzungen für die Anschlusspflicht zu korrigieren oder aber die betreffenden Eventualitäten vertraglich zu regeln, damit die Grundeigentümer Planungssicherheit für ihr Vorhaben erhalten.

Stellungnahme Das Reglement wird angepasst. Ein Vertrag zwischen dem Wärmeverbund und dem Bauherrn ist in Bearbeitung.

Effiziente Energienutzung

Anliegen Ich schlage vor, eine Ausführung gemäss den Anforderungen für MFH gemäss Minergie-P oder die Einhaltung gleichwertiger Kennzahlen sowie die Berücksichtigung der grauen Energien z.B. mittels einer Bilanzierung gemäss dem Merkblatt SIA 2032 vorzuschreiben.

Stellungnahme Bei den Artikeln zur Energienutzung wurden die Musterbausteine des Kantons verwendet. Weitergreifende Vorgaben werden nicht umgesetzt.

2.2 Beat Schumacher, Sägeweg 11, 4106 Therwil

Eingabe vom **20.10.2022**

Mitwirkungsveranstaltung

Anliegen Ein herzliches Dankeschön für die Präsentation und Erläuterungen.

Stellungnahme Danke für die positive Rückmeldung.

Projekt allgemein

Anliegen Das Projekt ist für mich stimmig und fügt sich relativ gut ins Quartier ein.

Stellungnahme Danke für die positive Rückmeldung.

Anschluss Wärmeverbund

Anliegen Bitte prüfen Sie die Möglichkeit, umliegende Liegenschaften im Zusammenhang mit dem Anschluss an den Wärmeverbund zu integrieren.

Stellungnahme Der Gemeinderat nimmt das Anliegen entgegen. Im Rahmen der Quartierplanung können wir das Anliegen allenfalls bei der Primeo deponieren. Falls ein konkreter Anschlusswunsch besteht, empfehlen wir die direkte Kontaktaufnahme mit der Primeo.

Sägeweg

Anliegen Während der Bauphase ist mit vermehrtem Verkehr und Parkierungen im Sägeweg zu rechnen. [...] Ich plädiere keineswegs für mehr Parkflächen, sondern würde den Ansatz eher in mehr polizeilichen Kontrollen und der Ahndung fehlbarer Lenkerinnen und Lenker sehen.

Stellungnahme Der Gemeinderat nimmt das Anliegen entgegen. Im Rahmen der Quartierplanung können wir das Anliegen nicht umsetzen.

Anliegen Wie wäre es, den Sägeweg als Spielstrasse mit Tempo 20 zu planen.

Stellungnahme Der Gemeinderat nimmt das Anliegen entgegen. Die Ausgestaltung des Sägewegs ist noch pendent. Im Rahmen der Quartierplanung können wir das Anliegen nicht umsetzen.

Anliegen Die Strassenbeleuchtung ist heute unzureichend.

Stellungnahme Der Gemeinderat nimmt das Anliegen entgegen. Die Ausgestaltung des Sägewegs ist noch pendent. Im Rahmen der Quartierplanung können wir das Anliegen nicht umsetzen.