

Vorlage Nr. 1126/16

Quartierplanung Stockacker

Stadtentwicklung

5. April 2016

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Bebauungskonzept „Piano Forte“	3
4. Quartierplanung	4
5. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	5
5.1 Verkehr	5
5.2 Nutzen und Vorteile für das Quartier.....	7
5.3 Weitere Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	7
5.4 Weitere Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung.....	8
6. Weiteres Vorgehen.....	9
7. Konsequenzen	9
7.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit.....	9
7.2. Finanzielle Folgen	9
7.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen	10
7.4. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	10
8. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat	10
9. Beilagen	10

Zusammenfassung

Wohnraum in Reinach ist gefragt, die Leerwohnungsziffer ist tief, wie auch die Anzahl erstellter Neubauten in den letzten Jahren. Die Zone mit Quartierplanpflicht „Stockacker“ ist eine der letzten grösseren Baulandreserven und soll massvoll verdichtet überbaut werden, um neuen Wohnraum in Reinach zu realisieren.

Auch das Quartier soll profitieren: So wird zukünftig ein öffentlicher Fussweg durch das Areal führen und eine Aufwertung des Galgenrainwäglis ist geplant. Weitere Verbesserungen im Verkehrsbereich und im Aussenraum sowie neue öffentliche Nutzungen sind im Rahmen der beiden andern laufenden Quartierplanungen in Reinach Nord (Oerin und Jupiterstrasse II) geplant.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Quartierplanung „Stockacker“ zur Beschlussfassung vorgelegt.

Folgende Instrumente unterliegen der Beschlussfassung:

- Quartierplan Stockacker
- Quartierplanreglement Stockacker

Mit der Quartierplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die Baurechtnehmerin Logis Suisse AG (gemeinnützige Wohnbaugesellschaft) auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 747 rund 71 Mietwohnungen für Familien erstellen kann.

Ergänzend liegen der Vorlage die beiden orientierenden Berichte „Abklärungen Verkehr“ und „Aufwertung mit Verdichtung“ bei, da diese beiden Themen in den Mitwirkungsverfahren zu den Quartierplanungen Reinach Nord vermehrt im Fokus standen und für die Akzeptanz der baulichen Umsetzung aus Sicht des Gemeinderats von zentraler Bedeutung sind.

Nr. Vorlage 1126/16

Betrifft:	Leistungsbereich	LB 61 / Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Raumplanung
Zuständigkeiten:	Ressort	Stadtentwicklung, Finanzierung und Präsidiales
	Mitglied des Gemeinderats	Urs Hintermann
	Geschäftsleitung	Peter Leuthardt
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Katrin Bauer

1. Ziel der Vorlage

Mit der Quartierplanung Stockacker soll auf der gemeindeeigenen Parzelle 747 der Baurechtnehmerin Logis Suisse AG (gemeinnützige Wohnbaugesellschaft) der Bau von rund 71 Mietwohnungen ermöglicht werden. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Quartierplanung Stockacker zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Ausgangslage

Mit der neuen Zonenplanung Siedlung, welche seit dem 14. April 2015 rechtskräftig ist, wurde die Parzelle 747 zwischen dem Colmarer- und Rainenweg einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen, d.h. sie darf nur mit einer Quartierplanung überbaut werden. Quartierplanungen sind ein ideales Instrument, die knappen Baulandreserven gut zu nutzen. Mit einer Quartierplanung kann auf den grösseren Baulandreserven eine ortsspezifisch massgeschneiderte Bebauung entwickelt und damit mehr Wohnraum ermöglicht werden als dies in einer Regel-Bauzone der Fall wäre. Gleichzeitig werden aber hohe Anforderungen an die Wohnqualität, die Erschliessung, den Energiestandard etc. gestellt. Die erhöhten Anforderungen an die Überbauung sollen auch dem bestehenden Quartier dienlich sein (neue Fusswegverbindungen, ökologische Massnahmen, Erstellung einer Tiefgarage, etc. / vgl. auch Beilage „Aufwertung mit Verdichtung“).

Die Baurechtnehmerin Logis Suisse AG beabsichtigt als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, auf dem genannten Areal eine massvoll verdichtete Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität zu realisieren. Das im Jahr 2010 mittels Studienauftrag evaluierte Bebauungskonzept „Piano Forte“ der Architektinnen Neff Neumann und den Landschaftsarchitekten Schweingruber Zulauf wurde seither im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft weiterentwickelt und optimiert. Die Ergebnisse der Projektüberarbeitung wurden dem Gemeinderat am 23. September 2014 und der Bevölkerung am 3. Dezember 2014 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert. In der Folge hat der Gemeinderat am 16. Dezember 2014 das Quartierplanverfahren auf der Basis des besagten Bebauungskonzepts ausgelöst.

3. Bebauungskonzept „Piano Forte“

Das Bebauungskonzept sieht ein grossförmiges und gleichwohl feingliedriges Bebauungsmuster mit zwei beinahe identischen ein- bis dreigeschossigen Wohnzeilen vor. Die beiden Gebäudezeilen sind etwa auf halber Länge unterbrochen, wodurch vier einzelne Baukörper entstehen. Diese enthalten insgesamt ca. 71 Mietwohnungen. Dank den mittigen Unterbrüchen und die stark strukturierten Fassaden mit verschiedenen Rücksprüngen wirken die Gebäudezeilen aufgelockert und nicht als Riegel gegenüber der Nachbarschaft.

Zwischen den beiden Wohnzeilen wird ein zentraler strassenartiger Binnenraum aufgespannt, welcher die beiden angrenzenden Quartierstrassen im Norden und Süden verbindet, sämtliche Wohnungen einfach und direkt erschliesst und auch als Aufenthalts- und Spielraum benutzt werden kann. Dem zentralen Binnenraum mit Wohnstrassencharakter steht ein peripherer Kranz an Grün- und Freiflächen entlang der beiden Wohnzeilen gegenüber. Dies sorgt für eine optimale Integration der neuen Überbauung in die Umgebung.

Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Autoeinstellhallenzufahrt am Colmarerweg. Im Norden des Areals befinden sich auch die Besucherparkplätze und der Standort für die Entsorgungseinrichtungen. Mit einem öffentlich zugänglichen Fussweg wird das Galgenrainwägli (und der Spielplatz Rainenweg) über das Quartierplanareal mit der Stockackerstrasse verbunden.

4. Quartierplanung

Die Quartierplanung ist ein Instrument der Sondernutzungsplanung, welches die Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Umsetzung der Überbauung im Sinne des Baukonzepts - unter gleichzeitiger Wahrung eines angemessenen Projektierungsspielraums auf der Stufe des Baugesuchs - zum Ziel hat. Sie besteht aus öffentlich-rechtlichen Festlegungen (Quartierplan und Quartierplan-Reglement) sowie privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundeigentümerschaften (Quartierplanvertrag).

Die Schwerpunkte der Quartierplanung werden ausführlich im Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung „Stockacker“ erläutert (insbesondere in Kapitel 4.3).

Besonderes

Verdichtete Bauweise:

Aufgrund der Nähe des Areals Stockacker zur Tramlinie 11 sowie zum Autobahnzubringer Reinach Nord ist die Parzelle 747 gut erschlossen und eignet sich für eine Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung. Mit der Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts wird eine Ausnützungsziffer (AZ) (= Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundfläche des QP-Perimeters) von ca. 116% erreicht, was im Vergleich zur angrenzenden Regelbauweise (W2b-Zone) quartiervertraglich ist. In der W2b-Zone ist eine AZ von 70% zulässig. Berücksichtigt man zudem den Nutzungsbonus von max. 8% (relativ) für eine energieeffiziente Bauweise gemäss § 10 des Zonenreglements Siedlung, ergibt sich in der W2b-Zone ein Nutzungsmass (AZ) von ca. 75.6%. Die Bebauungsziffer (BZ) des Quartierplanareals beträgt ca. 43%.

Aussenräume und öffentliche Fusswegverbindung:

Mit der neuen Bebauung wird eine qualitativ sehr hochstehende Aussenraumgestaltung konzipiert. Im Innern der Quartierplanüberbauung wird mit der quartierinternen Begegnungs- und Zugangsfläche ein öffentlicher Raum für soziale Interaktionen angeboten. Die Grün- und Freifläche sowie die privaten Terrassen der Obergeschosse kommen dem Bedürfnis nach Privatsphäre nach. Mit dem Galgenrainwägli besteht direkt angrenzend eine attraktive Fusswegverbindung. Mit der Quartierplanüberbauung wird eine zusätzliche, direkte Fusswegverbindung (via gemeindeeigene Parzelle Nr. 2092) zur Stockackerstrasse geschaffen. Zusätzlich steht die quartierinterne Zugangs- und Begegnungsfläche als halböffentlicher Aussenraum den Fussgängern zur Verfügung.

Parkierung:

Bezüglich der Erstellpflicht von Parkplätzen gilt gemäss Quartierplan-Reglement das gesetzliche Minimum von 1.3 Parkplätzen pro Wohnung im vorliegenden Projekt auch gleich als Maximum. Aufgrund der guten Anbindung an die Tramlinie 11 bietet sich eine Überbauung mit weniger Parkplätzen an. Mit der Baugesuchseingabe kann die Bauherrschaft eine Reduktion der Parkplätze beantragen, wenn sie ein entsprechendes Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) nachweist. Sämtliche Stammparkplätze werden unterirdisch angeordnet. Oberirdisch sind max. 7 Besucherparkplätze zulässig.

Energiestandard:

Im Quartierplan-Reglement wird festgehalten, dass mit der Quartierplan-Überbauung die Einhaltung der Zielwerte gemäss dem „SIA-Effizienzpfad Energie“ (SIA-Merkblatt 2040) angestrebt werden. Der „SIA-Effizienzpfad Energie“ gibt Zielwerte für die Primärenergie und Treibhausgasemissionen vor und umfasst eine gesamtenergetische Betrachtung der Bereiche Betriebsenergie, Graue Energie und Mobilität. Im Minimum muss die Quartierplan-Überbauung die energetischen Kennzahlen gemäss „MINERGIE-ECO“-Standard erfüllen. Zudem ist der

Komfortwärmebedarf zu mindestens 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen, vorzugsweise mit Abwärme und Erdwärme, zu decken. Solare Stromproduktion ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

Infrastrukturbeitrag:

Mit der Quartierplanung „Stockacker“ wird, dank einer höheren baulichen Dichte, eine Mehrnutzung von ca. 4'108m² Bruttogeschossfläche generiert, als dies nach Regelbauweise möglich gewesen wäre. Da es sich bei der Baurechtsnehmerin Logis Suisse AG um einen gemeinnützigen Wohnbauträger handelt (nicht gewinnorientiert) und das Grundstück aufgrund der Baurechtsregelung weiterhin Eigentum der Einwohnergemeinde bleibt, wird im Falle der Quartierplanung Stockacker kein Infrastrukturbeitrag erhoben. Mit der Forderung eines Infrastrukturbeitrages würden die Gestehungskosten der Überbauung steigen und sich schliesslich auf die Mieten auswirken. Dies wiederum steht im Widerspruch zur wohnpolitischen Absicht von preisgünstigem Wohnraum auf dem Areal Stockacker.

5. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 RPG fand vom 17. September bis zum 16. Oktober 2015 statt. Es sind acht schriftliche Eingaben eingegangen. Die kantonale Vorprüfung lag mit Bericht des Amts für Raumplanung BL am 27. Januar 2016 vor.

5.1 Verkehr

In allen drei Mitwirkungsverfahren zu den Quartierplänen Oerin, Jupiterstrasse und Stockacker in Reinach Nord war für die Anwohner die heutige Verkehrssituation ein zentrales Anliegen und sie fordern im Rahmen der baulichen Verdichtung auch Optimierungen an der heute bestehenden Situation. Im Zeitraum vom 8. September 2015 bis 25. Januar 2016 fanden mehrere Sitzungen zwischen dem Tiefbauamt BL, dem Amt für Raumplanung BL, der BLT und der Gemeinde statt, um den Teil Verkehr zu diskutieren und die erforderlichen Massnahmen zur Verbesserung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur zu bestimmen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst. Eine ausführliche Zusammenstellung der Ergebnisse und geplanten Massnahmen sind im Bericht „Abklärungen Verkehr in Reinach Nord“ zusammengefasst (vgl. Beilage).

Bereits vor den Mitwirkungsverfahren zu den drei Quartierplanungen in Reinach Nord (QP Stockacker, Oerin und Jupiterstrasse II) hat der Gemeinderat bei der Firma Rudolf Keller Partner (RKP) ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, das Aufschluss über die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrs auf die beiden Knoten Fleischbachstrasse und Jupiterstrasse im Bereich Baselstrasse gibt. Ein Fazit des Gutachtens war, dass bei beiden Knoten keine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit erwartet wird.

Das Ergebnis des Gutachtens wurde im Rahmen der Mitwirkungsverfahren von den Mitwirkenden kritisiert und festgehalten, dass der Knoten Fleischbachstrasse schon heute stark belastet ist und der Knoten Jupiterstrasse durch lange Schrankenschliesszeiten unattraktiv ist. Die Mitwirkenden befürchten, dass die zusätzlichen Einwohner im Quartier einen Mehrverkehr generieren, der weitere negative Auswirkungen auf die bestehende Situation an den beiden Knoten haben wird. Der Gemeinderat nimmt die Kritik sehr ernst und hat darum auch folgende Anliegen und Vorwürfe entgegengenommen und weiter abgeklärt. Dies sind im Wesentlichen:

Kritik: Die verdichtete Bauweise durch die Quartierplanverfahren führt zu grossem Mehrverkehr.	
Zusätzliche Abklärung:	Das bestehende Gutachten von RKP wurde ergänzt mit Berechnungen zum Mehrverkehr, wenn die Areale nach Regelbauweise überbaut würden.
Ergebnis:	Eine Überbauung nach Regelbauweise würde ein Verkehrsaufkommen von ca. 2/3 des Verkehrsaufkommens der Quartierplanungen generieren. Für die künftige Belastung des Strassennetzes wirkt sich die Frage nach der Bebauungsart (ob Regelbauweise oder verdichtet mit QP) folglich nur in geringem Ausmass aus.

Kritik: Die Studie von RKP „Verdichtung Reinach Nord – Auswirkungen auf den Verkehr“ ist nicht glaubwürdig.	
Zusätzliche Abklärung:	Die Firma ewp wurde beauftragt ein Zweitgutachten zu erstellen, das analysieren soll, ob das Gutachten von RKP auf korrekten Annahmen und Berechnungen basiert und ob die resultierenden Schlussfolgerungen korrekt sind.
Ergebnis:	Das Zweitgutachten bestätigt die Aussagen und die Richtigkeit der Berechnungen des ersten Verkehrsgutachtens der Firma RKP. Mit den beiden Gutachten ist der Nachweis ausreichend erbracht, dass die angestrebte Siedlungsentwicklung in Reinach und speziell in Reinach Nord vom Verkehrsnetz bewältigt werden kann.
Kritik: Links- und Rechtsabbieger ab Baselstrasse in die Jupiterstrasse als Kombispur ist gefährlich und führt zu Rückstau auf Baselstrasse.	
Zusätzliche Abklärung:	RKP wurde in Absprache mit dem TBA BL beauftragt, ein Vorprojekt auszuarbeiten für separate Links- und Rechtsabbiegespuren.
Ergebnis:	Ein mit dem TBA abgestimmtes Vorprojekt mit separaten Links- und Rechtsabbiegespuren in die Jupiterstrasse liegt vor. Die geschätzten Kosten für diese Infrastrukturanpassung liegen bei CHF 500'000 und gehen gemäss kant. Gesetzgebung zulasten der Gemeinde. Diese Massnahme muss realisiert werden, da sie auch eine zwingende Forderung des Kantons ist.
Kritik: Schrankenschliesszeiten am Knoten Jupiterstrasse sind zu lange und nicht auf den Verkehr abgestimmt.	
Zusätzliche Abklärung:	Gemeinsam mit TBA BL und BLT hat die Gemeinde Optimierungsmöglichkeiten evaluiert.
Ergebnis:	Die BLT bestätigte Optimierungsmöglichkeiten bei den Schrankenschliesszeiten. Das genaue Zeiteinsparungspotential wird derzeit berechnet. Eine Anpassung erfolgt im Zuge der Überbauung QP Jupiterstrasse II.
Kritik: Ein separater Rechtsabbieger von der Jupiter- in die Baselstrasse fehlt und würde Wartezeit verkürzen.	
Zusätzliche Abklärung:	Möglichkeiten für eine doppelspurige Ausfahrt auf Baselstrasse wurden analysiert und gemeinsam mit TBL und BLT auf Machbarkeit hin geprüft.
Ergebnis:	Der Kanton lehnt einen Ausbau auf zwei separate Spuren jedoch ab, da er aufgrund des insgesamt geringen Verkehrspotentials nicht gerechtfertigt wäre und auch weil normalbreite Doppelspuren die Sichtverhältnisse für die Fahrzeuglenker einschränken, was bei einer Einfahrt über eine Tramlinie in eine Kantonsstrasse kritisch beurteilt wird. Möglich wäre allenfalls der Ausbau einer überbreiten Kombispur, welche zusätzlichen Strassenraum erfordert. Dies zulasten der Parzelle 773 im Bereich der öffentlichen Nutzung. Neben einem Nutzungsverlust bei der öffentlichen Baute, kämen zusätzliche Kosten von ca. CHF 70'000 auf die Gemeinde zu.
Kritik: Der Rückstau auf der Fleischbachstrasse ist schon heute gross und führt zu Wartezeiten über mehrere Rotphasen.	
Zusätzliche Abklärung:	Mit dem TBA wurden Optimierungsmöglichkeiten bei den Grünzeiten der Lichtsignalanlage geprüft.
Ergebnis:	Das TBA bestätigte aufgrund von Abklärungen, dass die Grünzeiten umgehend leicht angepasst werden können.
Idee/Kritik: Alle unterirdischen Einstellhallen der geplanten QP-Überbauungen sollen miteinander verknüpft und direkt an die Baselstrasse angeschlossen werden, so dass im Quartier kein Mehrverkehr entsteht.	
Zusätzliche Abklärung:	Die Rapp AG wurde beauftragt die Machbarkeit abzuklären, ob die Einstellhallen der QPs Jupiterstrasse II, Stockacker und allenfalls Oerin miteinander verknüpft werden können.

Ergebnis:	Die generelle Machbarkeitsstudie der Firma Rapp zeigt, dass eine unterirdische Verknüpfung der drei QP-Einstellhallen Stockacker, Jupiterstrasse und Merkurstrasse technisch (Abhängigkeiten mit Werkleitungen) und kostenmässig sehr aufwendig ist, mit einer alleinigen Anbindung an die Jupiterstrasse beim Tramtrassee nicht zweckmässig ist und zudem private Parzellen stark beeinträchtigt. Eine Zusage der betreffenden Grundeigentümer ist sehr fraglich. Zu beachten ist auch, dass die QP-Areale nicht gleichzeitig bebaut werden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der finanzielle Aufwand sowie die Beeinträchtigungen von Privatparzellen eine unterirdische Verknüpfung der drei QP-Einstellhallen auch aufgrund der Verkehrsmengen nicht rechtfertigt. Hingegen soll prioritär die Möglichkeit einer Verknüpfung der Einstellhallen der künftigen QP Merkurstrasse und St. Marien sowie allenfalls des QP Stockacker mit einem direkten Anschluss an die Fleischbachstrasse geprüft werden.
-----------	---

5.2 Nutzen und Vorteile für das Quartier

Für die Akzeptanz von neuen, dichteren Wohnüberbauungen ist einerseits wichtig, dass Massnahmen ergriffen werden, damit sich der Mehrverkehr möglichst wenig auswirkt. Von grosser Bedeutung ist aber auch, aufzuzeigen, wie das gesamte Quartier von neuen Bebauungen profitieren kann – und auch Aufwertungen in der Umgebung vorzusehen. Dies hat sich in den Mitwirkungen zu den Quartierplanungen Reinach Nord deutlich gezeigt. Im beiliegenden Zusatzdokument „Aufwertung mit Verdichtung“ werden deshalb die geplanten Massnahmen ausführlich geschildert. Die neuen Wohnüberbauungen haben u.a. folgende Vorteile für das Quartier Reinach Nord (Teil West):

- Mit den Wohnbebauungen entstehen neue halb-öffentliche Aussenräume als Orte der Ruhe und Begegnung.
- Es sind zusätzliche Fusswege mit Baumreihen geplant und es entstehen neue Trottoirs.
- Im Gebiet Jupiterstrasse wird ein neues Gebäude für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt, z.B. für eine KITA oder einen Quartiertreff.
- Wenn neuer Wohnraum entsteht, werden auch mehr Kinder in Reinach Nord leben. Mit den steigenden Schülerzahlen ist die Primarschule am Standort Reinacherhof auch längerfristig gesichert und der Neubau des Primarschulhauses Surbaum kann gut begründet werden.
- Die neuen Überbauungen mit Genossenschaftswohnungen (Stockacker), Stockwerkeigentum (Jupiterstrasse II) und Mietwohnungen (Oerin) ergänzen das bestehende Wohnangebot mit vorwiegend Reihenhäusern gut. So haben beispielsweise junge Erwachsene die Möglichkeit, nach dem Auszug aus dem Elternhaus in der Nähe eine Mietwohnung zu finden. Oder ältere Einwohner, welche z.B. ihr Haus an ihre Kinder weitergeben möchten, finden im Quartier eine altersgerechte Wohnung.

5.3 Weitere Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Einige Aspekte der kantonalen Vorprüfung der QP Stockacker sind nachfolgend zusammengefasst, eine ausführliche Darstellung befindet sich im Planungsbericht (vgl. Beilage).

Aussenraumqualität und städtebauliches Konzept:	
Vorgabe kantonale Vorprüfung	Die Aussenraumqualität (innerhalb und ausserhalb des QP-Perimeters) und die Siedlungsstruktur sind planerisch sicherzustellen.
Haltung des Gemeinderats	Die Sicherung der geforderten Aussenraum- und Siedlungsqualität im QP-Perimeter ist mit den QP-Vorschriften gewährleistet. Mit der westlich gelegenen öW+A-Zone (Rainenweg) bietet sich in nächster Nähe des QP-Areals ein weiterer hochwertiger Grünraum an. Bei nächster Gelegenheit (Zonenplanmutation) beabsichtigt die Gemeinde, diesen Grünraum mit Spielplatz langfristig zu sichern und planerisch von der Schulnutzung zu trennen (→ räumliche Aufteilung der beiden Zweckbestimmungen)

	„Schule“ und „Spielplatz“ innerhalb der bestehenden öW+A-Zone).
Energievorgaben:	
Vorgabe kantonale Vorprüfung	Die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie und der Minergie-Eco-Standard sind durch die Gemeinde zu prüfen.
Haltung des Gemeinderats	Die Bestimmungen im QP werden dahingehend ergänzt, dass die Überprüfung und Einhaltung der Zielwerte des definierten Standards im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mit einem Fachbericht eines externen Büros an die Gemeinde nachzuweisen ist.

5.4 Weitere Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung

Einige Aspekte der Mitwirkung zur QP Stockacker sind nachfolgend zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung findet sich im Mitwirkungsbericht vom 08.03.2016 (einsehbar unter www.reinach-bl.ch).

Städtische Struktur und Nutzungserhöhung:	
Mitwirkungseingabe	Die angestrebte Entwicklung in Reinach Nord mit grossen, verdichteten Überbauungen wird hinterfragt. Es wird befürchtet, dass die Attraktivität leidet und die Infrastruktur nicht vorbereitet ist. Die Mehrnutzung sei nicht angemessen.
Haltung des Gemeinderats	Die geplante Entwicklung von Reinach Nord mit der Schliessung der Baulücken ist seit mehreren Jahren bekannt, politisch konsolidiert und aufgrund der Wohnungsknappheit notwendig. Sie stützt sich auch auf übergeordnete Strategien und Gesetze sowie anerkannte raumplanerische Grundsätze (Verdichtung nach innen, haushälterischer Umgang mit der beschränkten Ressource Boden etc.). Das Bebauungskonzept wurde mittels eines Studienauftrages sorgfältig ermittelt. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass die Überbauung auf den Standort und die Bebauungstypologie der Nachbarschaft abgestimmt ist. Trotz der gegenüber der Nachbarschaft erhöhten Ausnützungsziffer fügen sich die geplanten Gebäude gut in das bestehende Quartier ein: Die im QP festgelegte maximale Gebäudehöhe entspricht der zulässigen Gebäudehöhe der angrenzenden W2b-Zone (11.3m) und Rücksprünge in der Fassade bewirken eine aufgelockerte Gebäudeabwicklung (ähnlich einer Reiheneinfamilienhauszeile). Die Grundinfrastruktur Reinachs ist ausreichend ausgebaut. Punktuell erforderliche Anpassungsmassnahmen (z.B. Verkehrsinfrastruktur) werden wo nötig und möglich parallel zu den Bauvorhaben umgesetzt. Auf die Ansiedlung von Detailhändlern in Reinach Nord wird bewusst verzichtet (bedeuten Mehrverkehr und wären Konkurrenz für Ortszentrum und Quartierzentren, wie z.B. Mischeli).
Parkplätze:	
Mitwirkungseingabe	Gewisse Mitwirkende fordern eine Reduktion der oberirdischen Parkplätze, andere wiederum eine Erhöhung.
Haltung des Gemeinderats	Das Anliegen einer reduzierten Anzahl oberirdischer Parkplätze wird unterstützt und die maximale zulässige Anzahl von 11 auf 7 herabgesetzt. Die oberirdisch wegfallenden Parkplätze müssen unterirdisch angeordnet und die freigespielte Fläche im Sinne einer naturnahen und ökologisch sinnvollen Umgebungsgestaltung genutzt werden.

Lage Einstellhallenzufahrt:	
Mitwirkungseingabe	Der Verkehr soll mit einer zusätzlichen Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage im Bereich des Rainenwegs auf mehrere Zufahrtswege verteilt werden.
Haltung des Gemeinderats	Eine zweiseitige Erschliessung des QP-Areals über die beiden Quartierstrassen Colmarer- und Rainenweg wurde im Verlaufe der Projektentwicklung überprüft. Schliesslich wurde aufgrund des am Rainenweg angesiedelten Kindergartens auf eine zusätzliche Erschliessung von Süden her verzichtet.

6. Weiteres Vorgehen

Beschliesst der Einwohnerrat die Quartierplanung Stockacker und ist die Referendumsfrist ungenutzt abgelaufen, wird die Quartierplanung anschliessend während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Einspracheberechtigte gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes BL (RBG) können während dieser Auflagefrist schriftlich und begründet Einsprache erheben. Nach der Behandlung allfälliger Einsprachen wird die Quartierplanung Stockacker dem Regierungsrat unterbreitet. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird sie rechtskräftig. Anschliessend kann das Baugesuch eingereicht bzw. das ordentliche Baubewilligungsverfahren ausgelöst werden.

7. Konsequenzen

7.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit

Die Quartierplanung Stockacker ermöglicht dringend benötigten Wohnraum. Eine bestehende Baulücke kann überbaut werden und das knapp gewordene Bauland wird durch die massvoll verdichtete Überbauung haushälterisch genutzt. Mit den verschiedenen Quartierplanungen in Reinach Nord wird Wohnraum für unterschiedliche Nutzungsansprüche geschaffen: Genossenschaftswohnungen auf dem Stockackerareal, Eigentumswohnungen an der Jupiterstrasse und Mietwohnungen im Gebiet Oerin. Dadurch kann eine ausgewogene Durchmischung der Bevölkerung erreicht werden.

Mit der Erfüllung der im Quartierplan-Reglement enthaltenen Energievorgaben leistet die Überbauung zudem einen wichtigen Beitrag, auf dem Weg zu einer erneuerbaren, klimaverträglicheren Wärmeversorgung.

7.2. Finanzielle Folgen

Das Baurechtsverhältnis mit der Logis Suisse AG begründet auf Dauer jährlich wiederkehrende Einnahmen in Form eines Baurechtszinses zugunsten der Einwohnergemeinde Reinach als Grundeigentümerin (zu Beginn des Baurechts im Umfang von ca. 186'887 pro Jahr). Mit der neuen Überbauung werden die Steuereinnahmen natürlicher Personen entsprechend steigen.

Die in Kap. 5 erwähnten Anpassungen an der Baselstrasse und Jupiterstrasse werden auf ca. CHF 570'000 geschätzt und sind im Vorfeld der Realisierung der Quartierplanungen Reinach Nord von der Gemeinde ordentlich zu budgetieren bzw. parallel zu den Wohnbauprojekten zu realisieren.

Zulasten der Gemeinde fallen ausserdem Kosten für die neue Fusswegverbindung und die Aufwertung des Galgenrainwäglis an: Der Aufwand für die Ausgestaltung des öffentlichen Fusswegs auf der Parzelle Nr. 2092 als Verbindungsstück zwischen der Stockackerstrasse und dem Quartierplanareal (Parzelle Nr. 747) wird auf ca. CHF 30'000 geschätzt. Die Erstellung und Finanzierung des öffentlichen Fusswegs innerhalb der Parzelle Nr. 747 übernimmt hingegen die Baurechtnnehmerin Logis Suisse. Die Kosten für die Aufwertung des Galgenrainwäglis (z.B. mit neuen Sitzgelegenheiten) und die Ergänzung der Baumreihe werden auf ca. CHF 165'000 geschätzt. Der Gemeinderat hat beide Massnahmen als Langsamverkehrsprojekte ins Aggloprogramm Basel der 3. Generation (Stand: Behördenvernehmlassung) eingegeben. Mit dem Aggloprogramm 3 soll beim Bund also eine Mitfinanzierung beantragt werden.

7.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen

Eine der zentralen Leitsätze im Leistungsbereich 61 (Stadtentwicklung) besagt, dass die Bevölkerungszahl und das Steuersubstrat gehalten werden sollen. Aufgrund der stetig wachsenden Wohnraumanprüche (heutiger Stand rund 50m² Wohnfläche pro Einwohner/in – Zunahme pro Jahr rund 1 %) muss zur Erreichung dieser Zielvorgabe zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, in erster Linie durch eine Verdichtung nach Innen. Mit der Entwicklung des bis anhin brach liegenden Stockacker-Areals wird das bestehende Siedlungsgebiet besser genutzt und damit ein wichtiger Beitrag zum Beibehalten der Bevölkerungszahl geleistet.

7.4. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

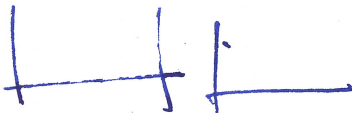
Lehnt der Einwohnerrat die Quartierplanung ab, wird der Baurechtsvertrag mit der Logis Suisse AG hinfällig und die Gemeinde müsste als Grundeigentümerin einen neuen Investor evaluieren und ein neues Quartierplanverfahren lancieren, um das Areal bebauen zu können. Denn das Areal liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Die Umsetzung wohnpolitischer Ziele sowie die Generierung eines Ertrags aus dem gemeindeeigenen Grundstück (Baurechts- oder Verkaufseinnahmen) würden sich entsprechend zeitlich verzögern.

8. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

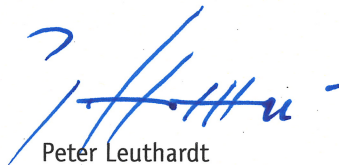
Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

://: 1. Der Einwohnerrat beschliesst den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement „Stockacker“.

Gemeinderat Reinach



Urs Hintermann
Gemeindepräsident



Peter Leuthardt
Geschäftsleiter

9. Beilagen

- Quartierplan Stockacker (zur Genehmigung)
- Quartierplan-Reglement Stockacker (zur Genehmigung)
- Planungs- und Begleitbericht der Quartierplanung Stockacker (orientierend)
- Zusatzdokument: Quartierplanungen Reinach Nord – Abklärungen Verkehr (orientierend)
- Zusatzdokument: Quartierplanungen Reinach Nord – Aufwertung mit Verdichtung (orientierend)

Der Mitwirkungsbericht zur Quartierplanung Stockacker ist auf der Homepage der Gemeinde einsehbar:
www.reinach-bl.ch (Bauen und Stadtentwicklung → aktuelle Planungen → Quartierplan Stockacker)