

Vorlage Nr. 1127/16

Quartierplanung Oerin

Stadtentwicklung

5. April 2016

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Bebauungskonzept „Janus“	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.....	9
6. Weiteres Vorgehen.....	10
7. Konsequenzen	10
7.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit.....	10
7.2. Finanzielle Folgen	10
7.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen	10
7.4. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	11
8. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat	11
9. Beilagen	11

Zusammenfassung

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

Auch das Quartier soll profitieren: So wird zukünftig ein öffentlicher Fussweg durch das Areal führen. Und die Fleischbachstrasse erhält im Bereich der neuen Überbauung ein neues Trottoir mit einer ansprechenden, ökologisch wertvollen Begrünung. Weitere Verbesserungen im Verkehrsbereich und im Aussenraum sowie neue öffentliche Nutzungen sind im Rahmen der beiden andern laufenden Quartierplanungen in Reinach Nord (Stockacker und Jupiterstrasse II) geplant.

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

Folgende Instrumente unterliegen der Beschlussfassung:

- Quartierplan Oerin
- Quartierplanreglement Oerin

Mit der Quartierplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit auf dem Areal rund 140 Mietwohnungen erstellt werden können.

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 1127/16

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 Oerin sollen auf den Parzellen 612, 2347 und 2176 der Einwohnergemeinde Basel rund 140 Mietwohnungen sowie eine neue Fuss- und Velowegverbindung zwischen dem Hasenbeckwägli und Fleischbachstrasse/In der Haselmatte ermöglicht werden. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Quartierplanung Oerin zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Ausgangslage

Mit der neuen Zonenplanung Siedlung, welche seit dem 14. April 2015 rechtskräftig ist, wurden die Parzellen 612, 2347 und 2176 an der Fleischbachstrasse einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen, d.h. sie dürfen 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 Aufwertung entlang der Fleischbachstrasse, zweites Trottoir an der Fleischbachstrasse, verkehrsberuhigende Massnahmen, etc. / vgl. auch Beilage „Aufwertung mit Verdichtung“).

Die Einwohnergemeinde Basel als Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dem genannten Areal eine massvoll verdichtete Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität zu realisieren. Im 2013 führte sie daher einen öffentlichen Studienauftrag mit Präqualifikation aus. Das Beurteilungsgremium empfahl das Bebauungskonzept „Janus“ der Arbeitsgemeinschaft Herzog Architekten AG, Lyra Architekten ETH aus Zürich in Zusammenarbeit mit asp Landschaftsarchitekten AG, ebenfalls aus Zürich, zur Weiterbearbeitung. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 26. November 2013 das Bebauungskonzept zur Kenntnis genommen und unterstützte die Auslösung des Quartierplanverfahrens auf dieser Planungsgrundlage.

3. Bebauungskonzept „Janus“

Das Bebauungskonzept sieht fünf 3 bis 4 geschossige Bauten vor, welche einerseits die beiden Symmetrien des Grundstücks aufnehmen und andererseits durch ihre Anordnung und Höhenstaffelung geschickt auf das umliegende Umfeld respektive auf die internen neuen Raumsituationen reagieren. Durch das mehrfache Knicken der Fassade wird ein Erscheinungsbild mit zu grossen Gebäudelängen verhindert. Die Gebäude bestehen aus zwei um fast 1.5-Stockwerke versetzte Haushälften, mit vier Wohnungen pro Etage. Die Organisation als 4-Spanner ermöglicht eine mehrseitige Orientierung der rund 140 Mietwohnungen zu den Aussenräumen. Es entstehen Freiräume mit einem hohen Baumanteil, die sich ergänzend in das Quartier einfügen und den ländlichen Charakter mit den Qualitäten urbanen Wohnens verbinden. Zwei bestehende charakteristische Bäume (Walnuss und Akazie) können erhalten werden. Die Tiefgarage ist mit zwei Einfahrten entlang der Fleischbachstrasse erschlossen und wirtschaftlich organisiert. Über einen öffentlichen

Gehweg (Kremerswägli) wird das „Hasenbeckwägli“ mit dem Weg „In der Haselmatte“ verbunden. Bei den Zugangsbereichen der Überbauungen sollen diese gestalterisch in den öffentlichen Strassenraum weitergeführt werden, im Sinne einer Verkehrsberuhigungsmassnahme.

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 „Oerin“ erläutert (insbesondere in Kapitel 5). Der Planungsbericht ist ein orientierendes Dokument im Sinne einer Berichterstattung durch den Gemeinderat und gemäss eidg. Raumplanungsverordnung und kant. Raumplanungs- und Baugesetz erforderlich.

Besonderes

Ausnützungsziffer:

Die geplante bauliche Verdichtung auf dem Areal mit einer Ausnützungsziffer von 101% ist moderat und an das umliegende Quartier angepasst. Die Nachbarschaft liegt in einer W2b-Zone und weist eine Ausnützungsziffer von 70% auf (gemäss Zonenvorschriften Siedlung, RRB vom 14.04.2015). Die Bebauungsziffer des Quartierplanareals beträgt für alle Hauptbauten 31%. Nach Regelbauweise W2b ist eine Bebauung von 28% möglich.

Lage und Gestaltung der Bauten:

Um die „architektonische Sprache“ des Siegerprojekts in der Quartierplanung zu sichern, werden die Baufelder parallel zu den Strassen mit Gestaltungsbaulinien festgelegt. Weiter wird definiert, dass die geknickten Fassaden senkrecht zu den Foyers/Zugangsbereichen angeordnet werden müssen. Die Zugangsbereiche sollen als grosszügige offene Plätze und Arealzugänge ausgestaltet werden können. Die beiden Gebäudehälften weisen einen Versatz in der Geschossigkeit auf, der auch in den QP-Vorschriften geregelt wird.

Aussenräume und öffentliche Fusswegverbindung:

Das Baukonzept versucht die Aussenraumgestaltung des Quartiers zu übernehmen und innerhalb der Überbauung einen eher urbanen Aussenraum zu entwickeln. Daher werden die drei Nutzungstypen „Äusserer Bereich“, „Innerer Bereich“ und „Zugangsbereiche“ unterschieden. Im Quartierplan und -Reglement wird diese Gliederung ebenso aufgenommen und bezüglich Funktion, Gestaltung und Privatheit (privater oder öffentlicher Charakter) differenziert. Bestandteil der Quartierplanung ist auch das Kremerswägli mit neuer Wegführung, das als öffentlicher Fuss- und Veloweg gesichert wird. Auf Höhe der Zugangsbereiche sollen auch die öffentlichen Strassen in die Gestaltung miteinbezogen werden und zudem als verkehrsberuhigende Massnahme dienen.

Parkierung:

Der voraussichtliche Bedarf an Stammparkplätzen für die Bewohnerschaft des QP-Perimeters wird gemäss übergeordnetem Recht bestimmt. Aufgrund der guten ÖV-Lage und der bestehenden Belastung des Knotens Fleischbachstrasse kann der Bedarf an Stammparkplätzen pro Wohnung leicht gesenkt werden, sofern spätestens mit der Baubewilligung ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) vorgelegt wird. Die Stammparkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Energiestandards:

Der kommunale Masterplan Wärmeversorgung sieht vor, dass bei Quartierplanungen energetisch vorbildliche Wohnbauten realisiert werden. Für das „Oerin“ empfiehlt sich den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten.

Die Quartierplanung folgt den Empfehlungen und schreibt vor, dass im Minergie-P oder Minergie-Eco-Standard (oder vergleichbar) gebaut werden soll. Der Komfortwärmebedarf (Heizwärme und Warmwasser) ist zu mind. 70% aus erneuerbaren Energien oder Abwärme zu decken. Gemäss der kommunalen Energieplanung ist in diesem Gebiet in erster Priorität Erdwärme als Wärmequelle zu nutzen. Auf dem QP-Areal ist eine gemeinsame Energiezentrale vorzusehen, im Fall einer Etappierung der Überbauung kann aber darauf verzichtet werden.

Infrastrukturbeiträge:

Mit der Quartierplanung „Oerin“ können ca. 5'220 m² Bruttogeschossfläche mehr realisiert werden, als dies nach Regelbauweise der Fall gewesen wäre. Dafür entrichtet die Grundeigentümerin eine privatrechtlich (im Quartierplan-Vertrag) zu regelnde Abgabe in Form eines Infrastrukturbeitrages. Der Beitrag setzt sich aus einem 100-jährigen Baurecht in der Sport- und Freizeitzone Fiechten mit einem symbolischen Baurechtszins von CHF 500 pro Jahr (hierzu folgt voraussichtlich im August 2016 eine separate ER-Vorlage) und durch nachfolgende Infrastrukturleistungen zusammen: Die Erstellung des Kremerwäglis, die punktuelle Neugestaltung der Fleischbachstrasse, Oerinstrasse und Mausackerweg auf Höhe der Zugangsbereiche sowie die ökologische Aufwertung, kombiniert mit einem neuen Trottoir, entlang der Fleischbachstrasse.

Derzeit ist der Ausgleich von Planungsvorteilen bzw. eine Mehrwertabschöpfung im Kanton Basel-Landschaft gesetzlich nicht verankert. Das am 1. Mai 2014 teilrevidierte Bundesgesetz über die Raumplanung verpflichtet aber die Kantone neu bis April 2019, Gesetzesgrundlagen für einen solchen Ausgleich zu schaffen. Wie die künftige Regelung im Kanton Basel-Landschaft genau aussehen wird und wann diese in Kraft tritt, ist noch nicht bekannt. Der Grundeigentümerschaft des Quartierplanareals „Oerin“ wurde daher im Rahmen des Quartierplan-Vertrags das Recht eingeräumt, eine Neuverhandlung des privatrechtlich vereinbarten Bodenmehrerts und dessen Abgeltung zu verlangen, wenn vor der Genehmigung der Quartierplanung „Oerin“ durch den Regierungsrat eine gesetzliche Regelung des Kantons über den Ausgleich von Planungsvorteilen nach Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung in Kraft tritt. Die getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt mit einem gewissen Vorbehalt versehen.

5. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 RPG fand vom 4. Juni bis zum 3. Juli 2015 statt. Es sind sechs schriftliche Eingaben eingegangen. Die kantonale Vorprüfung wurde mit Bericht des Amts für Raumplanung BL am 10. Juli 2015 abgeschlossen.

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 Ein-

wohner 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 Tramtrasse 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 Oerin sind nachfolgend zusammengefasst, eine ausführliche Darstellung befindet sich im Planungsbericht (vgl. Beilage).

Baumreihe entlang Fleischbachstrasse:	
Vorgabe kantonale Vorprüfung	Die Aussenraumgestaltung entlang der Fleischbachstrasse muss eine Entwicklung von Baumreihen vorsehen sowie eine ökologische Vernetzung in W-E-Richtung bewerkstelligen.
Haltung des Gemeinderats	Dieses Anliegen wurde auch vom Quartierverein Reinach Nord in der Mitwirkung eingebracht. Der Gemeinderat hat daher die Gestaltung entlang der Fleischbachstrasse überprüfen lassen. Die asp Landschaftsarchitekten haben einen neuen Gestaltungsvorschlag ausgearbeitet, der die Weiterführung der Baumreihe mit Mergelflächen analog Fleischbachstrasse West vorsieht. Der Quartierplan wurde angepasst, indem die gemeindeeigenen Flächen für Baumreihe, Trottoir und Mergelflächen aus dem QP-Perimeter ausgeschlossen und im Plan noch orientierend dargestellt wurden.
Möglichkeit zur Reduktion der Pflichtparkplätze:	
Vorgabe kantonale Vorprüfung	Die Erschliessung durch den ÖV wird als mittelmässig, die Lage zu (Sub-)Zentren (Einkaufen, Schule) wird als ungünstig bezeichnet. "Aufgrund der Lage eignet sich das Projekt nicht zwingend für autoarmes oder gar autofreies Wohnen". Es ist auf Bestimmungen zur Parkplatzreduktion zu verzichten.
Haltung des Gemeinderats	<p>Der GR teilt diese Einschätzung nicht:</p> <p>Die öv-Erschliessung könnte zwar bzgl. der Distanz zur Haltestelle besser sein, jedoch ist mit Abfahrten alle 3.75 Minuten in der werktäglichen Spitzenstunde je Richtung eine Kursfolge garantiert, die seinesgleichen sucht. Hier von einer nur mittelmässigen Erschliessung zu sprechen, verkennt aus Sicht der Gemeinde die Tatsachen (wenngleich sie vom Bund so beschrieben wird).</p> <p>Die Lage der (Sub-)Zentren könnte besser sein – was für die allermeisten Wohngebiete gilt. Durch die verdichtete Überbauung werden Subzentren gestärkt und tendenziell gesichert, weil sich so die potentielle Kundschaft vergrössert. Aus dieser Sichtweise liegt es der Gemeinde fern, von einer ungünstigen Lage zu sprechen.</p> <p>Es ist nicht die Absicht der Gemeinde autofreies oder autoarmes Wohnen für die QP Oerlin vorzuschreiben. Die „Plattform autofrei / autoarm wohnen“ (vgl. http://wohnbau-mobilitaet.ch) definiert autofreies Wohnen bei 0.0 bis 0.2 Autos je Wohneinheit und autoarmes Wohnen bei 0.21 bis 0.5 Autos pro Wohneinheit. Wenn die Regelung der Gemeinde bezüglich der Parkplätze im Minimum realisiert wird, ist von 0.7 Stammparkplätzen und insgesamt 20 Besucherparkplätzen (was bei 140 Wohnungen 0.14 Besucherparkplätzen pro Wohnung entspricht) – d. h. in der Summe von 0.84 Parkplätzen pro Wohnung – auszugehen. Dieser Wert liegt ein knappes Viertel unter der entsprechenden VSS-Norm von 1.1 Parkplätzen pro Wohneinheit – d. h. etwas reduziert. Entsprechend spricht die Gemeinde von einem reduzierten Parkplatzbedarf (jedoch nicht von autoarmem und schon gar nicht von autofreiem Wohnen). Solches leicht autoreduziertes Wohnen entspricht der vorgesehenen Marktpositionierung der Überbauung als Mietwohnungen im mittleren Segment: Unterirdische Parkplätze können im Rahmen von akzeptierten Marktmiets nur bestehen, wenn sie durch Wohnungen quersubventioniert werden, d. h. die Wohnungen indirekt verteuern.</p>

5.4 Weitere Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung

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

Lage der Bauten:	
Mitwirkungseingabe	Die Abstände der QP-Gebäude (Baubereiche D und E) soll gegenüber der nördlichen und östlichen Nachbarschaft vergrössert werden.
Haltung des Gemeinderats	Der Abstand des nördlichen Gebäudes zum Mausackerweg (Baubereich D) wird von 6.5m auf 7m vergrössert (der gesetzliche erforderliche Abstand zur Strassenlinie liegt bei 4m), da dies städtebaulich unproblematisch ist. Auf eine Veränderung des Grenzabstandes im Osten des QP-Areals (Baubereich E) wurde verzichtet. Er liegt weiterhin bei 8m (der gesetzliche Grenzabstand liegt dort bei 7m) und ist somit aus Sicht der Bauherrschaft und der Gemeinde ausreichend gross. Der Abstand wurde seit dem Wettbewerbsergebnis zugunsten der Nachbarschaft im Osten bereits einmal vergrössert und die östliche Fassadenlänge um ca. 3m verkürzt. Ein weiteres Abrücken des Gebäudes von der Grenze würde die zwischen den QP-Bauten aufgespannten Aussenräume (z.B. die halböffentlichen, bepflanzten Zugangsbereiche) sowie die Sichtbeziehungen in der Überbauung negativ beeinträchtigen und ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht zweckmässig.
Gestaltung Fleischbachstrasse:	
Mitwirkungseingabe	Es wird bemängelt, dass in der Umgebungsgestaltung nicht auf den unbefestigten Strassenrand entlang der Fleischbachstrasse eingegangen wurde, denn dieser gehört zur Vernetzungsachse zwischen Predigerholz und Auwald und beeinflusst den ökologischen Wert der Fleischbachstrasse massgeblich. Auch fehlen in der Planung die im Zonenplan Siedlung unter „Schutzobjekte“ vorgesehene Baumreihe längs der Fleischbachstrasse.
Haltung des Gemeinderats	Aufgrund dieser Mitwirkungseingaben und der kantonalen Vorprüfung wurde die Aussenraumgestaltung mit der Weiterführung der Baumreihe entlang der Fleischbachstrasse ergänzt (vgl. orientierenden Inhalt im Quartierplan). Diese Baumreihe entsteht auf dem Strassenareal der Einwohnergemeinde Reinach, welche dafür die Parzellen 8075 und 8076 in ihrem Eigentum belässt und nicht in den Quartierplan-Perimeter einbringt. Das QP-Reglement wurde dahingehend ergänzt, dass der äussere Bereich als qualitativ <u>und ökologisch</u> hochwertiger Aussenraum zu gestalten ist.
Lage Einstellhallenzufahrten:	
Mitwirkungseingabe	Bezüglich der Wahl der Lage der Einstellhallenzufahrten gab es unterschiedliche Voten. Einige Mitwirkende plädieren ausschliesslich für die im QP angedachte Erschliessung der Einstellhallen. Andere Mitwirkende hingegen wünsche eine Platzierung der Einstellhallenzufahrten innerhalb der sogenannten Zugangsbereiche (vgl. Quartierplan, Situation).
Haltung des Gemeinderats	Im Rahmen der Planung erfolgte eine Gegenüberstellung verschiedener Erschliessungsvarianten (vgl. Planungsbericht, Anhang 9). Die nachstehende Auflistung verdeutlicht, weshalb man sich für die im QP vorgesehene Positionierung der Einstellhallenzufahrten entschieden hat: <ul style="list-style-type: none">- Zufahrten sind unabhängig von Gebäuden (Etappierung)- Hohe Qualität der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume

	<ul style="list-style-type: none"> - Grüngürtel bleibt unverletzt - Zufahrt nur über Fleischbachstrasse - Geringste Lärmemission an der Fleischbachstrasse - Klare Funktionstrennung (Autoverkehr/Fussverkehr) - Minimaler Abstand der Zufahrtsrampe (beim Baubereich E) zur Parzellengrenze im Osten beträgt 8m - Zufahrtsrampe mehrheitlich gedeckt - Von Jury im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs prämiert
--	--

6. Weiteres Vorgehen

Beschliesst der Einwohnerrat die Quartierplanung Oerin 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 Oerin 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 Oerin ermöglicht dringend benötigten Wohnraum. Eine bestehende Baulücke kann mit einer energieeffizienten Bauweise überbaut werden und das knapp gewordene Bauland wird durch die massvoll verdichtete Überbauung haushälterisch genutzt. Mit den anstehenden Quartierplanungen in Reinach Nord wird Wohnraum für unterschiedliche Nutzungsansprüche geschaffen, Eigentumswohnungen an der Jupiterstrasse, Mietwohnungen im Oerin und Genossenschaftswohnungen im Stockacker.

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

Mit der neuen Überbauung werden die Steuereinnahmen entsprechend steigen. Da in Reinach Nord die öffentliche Infrastruktur (Kindergärten, Primarschule) vorhanden ist, werden diesbezüglich keine Mehrkosten anfallen. Mit dem Infrastrukturbeitrag erhält die Gemeinde unentgeltlich ein neues Trottoir entlang der Fleischbachstrasse (auf Höhe QP-Areal) mit entsprechender Begrünung sowie einen öffentlichen Fuss- und Radweg über das QP-Areal.

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 budgetierten bzw. parallel zu den Wohnbauprojekten zu realisieren.

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 Wohnraumsprüche (heutiger Stand rund 50 m² 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 Areals Oerin 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, müsste die Grundeigentümerin ein neues Quartierplanverfahren lancieren, um das Areal bebauen zu können. Denn das Areal liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht.

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 „Oerin“.

Gemeinderat Reinach



Urs Hintermann
Gemeindepräsident



Peter Leuthardt
Geschäftsleiter

9. Beilagen

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

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