

Vorlage Nr. 1128/16

Quartierplanung Jupiterstrasse II

Stadtentwicklung

5. April 2016

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Bebauungskonzept	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	8
5.4 Weitere Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung.....	8
6. Weiteres Vorgehen.....	10
7. Konsequenzen	11
7.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit.....	11
7.2. Finanzielle Folgen	11
7.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen	11
7.4. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	11
8. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat	11
9. Beilagen	12

Zusammenfassung

Wohnraum in Reinach ist gefragt, die Leerwohnungsziffer ist tief, wie auch die Anzahl erstellter Neubauten in den letzten Jahren. Die Zone mit Quartierplanpflicht „Jupiterstrasse II“ ist eine der letzten grösseren Baulandreserven und soll massvoll verdichtet überbaut werden, um neuen Wohnraum in Reinach zu realisieren. Mit der neuen Wohnbebauung sollen Verbesserungen im Verkehrsbereich realisiert werden, denn neue Einwohner bringen zusätzlichen Verkehr mit sich. Zum Beispiel sollen die Ausfahrt auf die Baselstrasse und das Abbiegen von der Baselstrasse in die Jupiterstrasse erleichtert werden.

Auch das Quartier kann von der neuen Wohnbebauung profitieren: Entlang der Jupiterstrasse entsteht ein neues Trottoir und ein öffentlicher Fussweg mit Baumreihe wird durch das Areal führen. An der Baselstrasse wird ausserdem ein kleineres Gebäude für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt, z.B. für eine KITA oder einen Quartiertreff. Weitere Verbesserungen im Verkehrsbereich und im Aussenraum sind auch im Rahmen der beiden andern laufenden Quartierplanungen in Reinach Nord (Stockacker und Oerin) geplant.

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

Folgende Instrumente unterliegen der Beschlussfassung:

- Quartierplan Jupiterstrasse II
- Quartierplanreglement Jupiterstrasse II

Mit der Quartierplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die Grundeigentümerin werner sutter architekt ag auf der Parzelle Nr. 773 rund 89 Stockwerkeigentumswohnungen 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 1128/16

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 Jupiterstrasse II sollen auf der Parzelle Nr. 773 der werner sutter ag rund 89 Stockwerkseigentumswohnungen und eine Baute für öffentliche Nutzung (z.B. eine Kindertagesstätte) ermöglicht werden. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Quartierplanung Jupiterstrasse II zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Ausgangslage

Mit der neuen Zonenplanung Siedlung, welche seit dem 14. April 2015 rechtskräftig ist, wurde die Parzelle Nr. 773 an der Jupiterstrasse 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 Regelbauzone möglich ist. Gleichzeitig werden aber hohe Anforderungen an die Wohnqualität, die Erschliessung, den Energiestandard etc. gestellt (vgl. auch Beilage „Aufwertung mit Verdichtung“).

Die Grundeigentümerin werner sutter architekt ag beabsichtigt, auf dem genannten Areal eine massvoll verdichtete Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität zu realisieren. Mit Beschluss vom 15. Mai 2012 hat der Gemeinderat einem Antrag der Grundeigentümerschaft entsprochen, auf ein Wettbewerbsverfahren zu verzichten. Stattdessen wurde die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption von Rosenmund + Rieder, einem Architekturbüro mit ausgewiesener Fachkompetenz aus Liestal, per Direktauftrag entworfen. Dabei erfolgte eine enge Zusammenarbeit mit dem Fachgremium Stadtentwicklung. Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang am 19. November 2013 das Bebauungskonzept vorbehältlich der Verkehrserschliessung zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage eines externen Verkehrsgutachtens wurden die Lage der Einstellhallenzufahrt und das Bebauungskonzept in der Folge überarbeitet und am 18. Februar 2014 vom Gemeinderat in vollem Umfang gutgeheissen. Anschliessend löste der Gemeinderat auf der Basis dieser Planungsgrundlagen das Quartierplanverfahren aus.

3. Bebauungskonzept

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht vor, entlang der Jupiterstrasse drei und im südwestlichen Teil der Parzelle zwei 3- bis 4- geschossige Gebäude anzuordnen. Damit soll die Körnung der umliegenden W2b-Zone aufgenommen werden und eine Überleitung zu den höheren Gebäuden im Südosten der Parzelle erfolgen. Dort (entlang des Sportplatzes der ISB) sind nämlich zwei 8-geschossige Bauten mit 3-geschossigem Sockel geplant. Insgesamt sollen 89 Eigentumswohnungen realisiert werden.

In der nordöstlichen Ecke der Parzelle befindet sich ausserdem ein Baubereich, welcher der Gemeinde als Teil des Infrastrukturbeitrags übertragen wird und auf welchem ein eingeschossiges Gebäude zur öffentlichen Nutzung vorgesehen ist.

Um eine hohe Wohnqualität zu erreichen, wurden zwischen den Gebäuden mehrere Bereiche für multifunktionale Quartierplätze ausgeschieden. Ausserdem wird eine ansprechende Freiraumgestaltung angestrebt, so soll z.B. die Baumreihe entlang des öffentlichen Fusswegs (Verbindung Neptunweg/Sternenweg) weitergeführt werden.

Zu einem ansprechenden Erscheinungsbild der Überbauung trägt auch bei, dass sich die grosse Mehrheit der Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle befindet. Die Einfahrt erfolgt über eine doppelspurige Rampe, welche in das Erdgeschoss des Baubereichs B1 integriert ist. Somit ist der schnelle Abfluss des Verkehrs auf die Baselstrasse gewährleistet und ausserdem bietet diese Variante einen genügend grossen Rückstauraum auf der Jupiterstrasse, wenn die Schranke des Tramübergangs geschlossen ist.

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 „Jupiterstrasse“ erläutert (insbesondere in Kapitel 4.3).

Besonderes

Verdichtete Bauweise:

Aufgrund der Lage an der Baselstrasse und der Nähe zur Tramlinie 11 sowie zum Autobahnzubringer Reinach Nord ist die Parzelle Nr. 773 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. 103% erreicht. An das QP-Areal grenzen die Zonen W3 und W2b mit AZ von 87% und 70%. Da dort nach Regelbauweise gebaut werden kann, könnte ein Nutzungsbonus für Energieeffizienz bis max. 8% in Anspruch genommen werden. Dies ergäbe dann eine AZ von 94,0% in der W3 und eine AZ von 75,6% in der W2b. Dies ergibt eine Nutzungserhöhung gegenüber der Regelbauweise W3 um 9,6% und gegenüber der W2b um 36,2%. Wird die W3 zu 1/3 und die W2b zu 2/3 berücksichtigt, ergibt dies mit der Quartierplanung eine durchschnittliche Nutzungserhöhung um 27%, was quartierverträglich ist. Die Bebauungsziffer (BZ) des Quartierplanareals beträgt ca. 27.9% (inkl. Baubereich D).

Parkierung:

Das kantonale RBG sieht vor, dass pro Wohneinheit 1.3 Parkplätze erstellt werden müssen. Erfahrungen zeigen, dass dies im ländlichen Raum zwar durchaus berechtigt ist, in bestens per ÖV erschlossenen Lagen aber oft den Bedarf überschreitet. Die Gemeinde Reinach ist bestrebt, bei laufenden Arealentwicklungen an geeigneten Lagen den motorisierten Verkehr möglichst zu reduzieren. Das Minimum an gesetzlichen Parkplätzen ist deshalb gleichzeitig das Maximum, d.h. es dürfen nicht noch mehr Parkplätze erstellt werden. Ausserdem enthält das QP-Reglement eine Bestimmung, dass die Bauherrschaft eine Reduktion der Stammparkplätze beantragen kann, wenn sie ein entsprechendes Mobilitätskonzept nachweist. Die werner sutter architekt ag wird diese Bestimmung wohl nicht in Anspruch nehmen, da sie Eigentumswohnungen erstellen wird. Des Weiteren wurde darauf geachtet, dass die Parkplätze grossmehrheitlich unterirdisch angelegt werden. Nur ein Teil der Besucherparkplätze wird oberirdisch erstellt.

Erschliessung:

Anlässlich der Informationsveranstaltung vom 11. Juni 2014 äusserten mehrere Anwohner Bedenken bezüglich des Mehrverkehrs. Dies wurde mit Hilfe eines externen Verkehrsgutachtens überprüft. Es zeigte sich, dass die durch die geplante Überbauung verursachte Mehrbelastung des Verkehrsknotens Jupiterstrasse/Baselstrasse

eher gering ausfällt. Um Rückstaus auf der Baselstrasse zu vermeiden, muss aber gemäss Vorgabe des Tiefbauamts BL die Aufstellfläche der Linksabbieger verlängert werden. Auch prüfte die Gemeinde mit der BLT, ob die Schrankenschliesszeiten des Tramübergangs verkürzt werden können (vgl. Kap. 5 dieser Vorlage).

Bezüglich der Erschliessung wird im QP-Reglement zudem festgehalten, dass eine öffentliche Fussweg- und Veloverbindung zwischen Neptunweg und Jupiterstrasse/Sternenweg zu erstellen ist. Das Areal wird somit optimal an die Tramhaltestelle ISB angebunden und auch für das Quartier verbessert sich so die Anbindung an die Tramhaltestelle.

Energiestandard:

Im Quartierplan-Reglement wird der Minergie-P oder ein gleichwertiger Standard für Neubauten als verbindlich erklärt. Weiter wird festgelegt, dass der Komfortwärmebedarf der Bebauung zu mind. 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen, vorzugsweise mit Grundwasser und/oder Abwärme, alternativ mit Erdwärme, zu decken ist. Solare Stromproduktion ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

Infrastrukturbeitrag:

Mit der Quartierplanung „Jupiterstrasse II“ können ca. 3'045 m² Bruttogeschossfläche mehr realisiert werden, als dies nach Regelbauweise möglich gewesen wäre. Dafür entrichtet die Grundeigentümerin eine privatrechtlich (im Quartierplan-Vertrag) zu regelnde Abgabe in Form eines Infrastrukturbeitrages. Der Beitrag setzt sich u.a. zusammen aus einer unentgeltlichen Landabtretung für den Baubereich D (öffentliche Nutzung), der Erstellung des Rohbaus dieser eingeschossigen öffentlichen Nutzung und der Erstellung eines Trottoirs entlang der genannten Strassen, sowie das Recht, die Aus- und Einfahrtsrampe der Einstellhalle zu benutzen.

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 „Jupiterstrasse II“ wurde daher im Rahmen des Quartierplan-Vertrags das Recht eingeräumt, eine Neuverhandlung des privatrechtlich vereinbarten Bodenermehrungs und dessen Abgeltung zu verlangen, wenn vor der Genehmigung der Quartierplanung „Jupiterstrasse II“ 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 30. April bis zum 30. Mai 2015 statt. Es sind 11 schriftliche Eingaben eingegangen. Die kantonale Vorprüfung wurde mit Bericht des Amts für Raumplanung BL am 2. 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 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 Nr. 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 Jupiterstrasse II sind nachfolgend zusammengefasst, eine ausführliche Darstellung befindet sich im Planungsbericht.

Autoabstellplätze:	
Vorgabe kantonale Vorprüfung	Der Kanton macht die Vorgabe, die Formulierung dahingehend anzupassen, dass bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Autoabstellplätzen der Wert <u>leicht gesenkt</u> werden darf. Der Gemeinderat sah vor, dass im Reglement bereits eine Reduktion von max. 0,3 Parkplätzen definiert wird, sofern ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept vorliegt.
Haltung des Gemeinderats	Der Gemeinderat hat diese Formulierung übernommen. Genehmigungsbehörde für die Überbauung und somit auch die Höhe der Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze ist der Gemeinderat Reinach. Allerdings plant die werner sutter architekt ag auf dem Areal Eigentumswohnungen und hat bereits informiert, dass sie 1 Stammparkplatz pro Wohnung erstellen und von der Parkplatzreduktion nicht Gebrauch machen wird.
Gesamtverkehrsstudie und Massnahmen:	
Vorgabe kantonale Vorprüfung	Der Kanton forderte, dass der Mehrverkehr im Kontext der gesamten Siedlungsentwicklung in Reinach Nord betrachtet werden muss. Ausserdem sollte die Knotensituation Jupiter-/Baselstrasse genauer betrachtet werden.
Haltung des Gemeinderats	Die Gemeinde konnte an einer gemeinsamen Sitzung mit dem Kanton über die bereits seit 20.10.2014 vorliegende Gesamtverkehrsstudie Reinach Nord von Rudolf Keller & Partner informieren und es wurden Massnahmen vereinbart, um die Knoten Jupiterstrasse und Fleischbachstrasse zu optimieren (vgl. dazu auch die voranstehenden Ausführungen zum Thema Verkehr in Kap. 5).

5.4 Weitere Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung

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

Städtische Struktur bringt Nachteile:	
Mitwirkungseingabe	Mit der geplanten Überbauung wandelt sich die Struktur weg vom beschaulichen Wohnquartier hin zur städtischen Struktur mit den bekannten Nachteilen (Wohnblöcke, Anonymität, Dichtestress, Verkehrsprobleme).
Haltung des Gemeinderats	Mit der Überbauung der grösseren Areale wird der Stadtteil Reinach Nord verändert. Das wäre allerdings auch mit Überbauungen nach Regelbauweise der Fall gewesen. Nach dem kantonalen Baurecht haben Quartierplanungen auch den Nachweis einer qualitativ guten Überbauung und der Aussenräume zu erbringen. Diesen Ansprüchen wird die Quartierplanung Jupiterstrasse II gerecht, indem die Gebäude mit Rücksicht auf die bestehenden Bebauungen platziert und grosszügige öffentliche und halbprivate Aussenräume geschaffen werden. Die Bebauungsziffer, also der Fussabdruck der Bauten, beträgt lediglich ca. 26%. Berücksichtigt man auch den Parzellenteil, der für ein öffentliches Gebäude abgetreten wird, sind es 27.9%. Dies ist sogar

	etwas niedriger als im angrenzenden Einfamilienhausquartier mit rund 28% (BZ der W2).
Nutzungserhöhung:	
Mitwirkungseingabe	Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 76% auf 103% sei keine „massvolle“ Erhöhung.
Haltung des Gemeinderats	Eine Erhöhung von 76% auf 103% entspricht einer Nutzungserhöhung um rund 35%, wovon ein Anteil durch die Bauweise nach Minergie P-Standard konsumiert wird. Mit Bezug auf die übergeordnete eidgenössische und kantonale Siedlungsentwicklungsstrategie beurteilt der Gemeinderat diese Nutzungserhöhung als der örtlichen Situation angepasst und moderat. Ausserdem nimmt das Bebauungskonzept Rücksicht auf das umliegende Quartier, so dass entlang der Jupiterstrasse und Stockackerstrasse die tieferen drei- und viergeschossigen Bauten angeordnet werden. Auch die kantonale Vorprüfung hat ergeben, dass diese Nutzungserhöhung aufgrund der Nähe zur Tramhaltestelle und zur Überbauung Reinacherhof und ISB vertretbar und auch aufgrund des Planungsziels der haushälterischen Bodennutzung erwünscht ist.
Achtgeschossige Bauten:	
Mitwirkungseingabe	Das Projekt passt nicht in das bestehende und gewachsene Einfamilienhausquartier. Insbesondere die 8-geschossigen Wohnhäuser seien nicht verträglich.
Haltung des Gemeinderats	Die Überbauung setzt sich aus 5 dreigeschossigen Bauten mit Attika zusammen die zu den beiden höheren Bauten im Süden überleiten. Die beiden 8-stöckigen Gebäude beim Sportplatz der Internationalen Schule stehen städtebaulich am richtigen Ort. Die höhere Geschossigkeit am Rand zum Sportplatz hin ermöglicht grosszügige Aussenräume mit hohem Grünanteil und Durchblicke durch die neue Siedlung. Würde die Nutzung auf das Areal verteilt, wären weder die Durchblicke noch die Qualität der Aussenräume möglich, was auch nicht im Sinn der Nachbarschaft sein kann. Erstellte Schattendiagramme zeigen, dass die hohen Gebäude kaum Beschattung für das bestehende Quartier zu Folge haben und dieses nicht vom 2-Stundenschatten der beiden 8-geschossigen Bauten betroffen ist.
Lage Einstellhallenzufahrt:	
Mitwirkungseingabe	Bemängeln die Lage der Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt. Da die Erschliessung nur wenige Meter vom Knoten entfernt ist, kämen die Fahrzeuge nicht aus der Einstellhalle. Oder die übrigen Verkehrsteilnehmer müssten sich noch länger gedulden, weil die von der Einstellhalle Ausfahrenden den Verkehrsweg blockieren. Empfehlen die Verlegung der Zufahrt zu der Einstellhalle in den hinteren Teil der Jupiterstrasse.
Haltung des Gemeinderats	Die Lage der Einstellhalleneinfahrt und -ausfahrt wurde auch im Gemeinderat eingehend diskutiert und, basierend auf dem externen Verkehrsgutachten von Rudolf Keller & Partner vom 20.02.2015, wurden verschiedene Varianten geprüft. Insbesondere die kurzen Wege zum übergeordneten Strassennetz sprechen für die gewählte Lage der Einstellhalle und deren Rampe. Die Lage ist mit dem Tiefbauamt BL besprochen und auch dieses ist der Meinung, dass die Nähe zur Baselstrasse zweckmässig ist, insbesondere im Hinblick auf die weiteren Überbauungen im Quartier und des erwarteten Mehrverkehrs. Der Mehrverkehr aus dem westlichen Teil des Quartiers Reinach Nord soll sinnvoll auf die beiden Knoten Jupiterstrasse und Fleischbachstrasse verteilt werden.

	Die Jupiterstrasse ist aktuell mit < 50 Motorfahrzeugen in der Morgenspitzenstunde (07:30 und 08:30 Uhr) und auch in der Abendspitze (17 bis 18 Uhr) gering belastet. Der Zusatzverkehr der aller Verdichtungsgebiete ist mit 80 Fahrzeugen pro Stunde in der Morgen- und Abendspitze unproblematisch. Insgesamt ist heute der Verkehr und entsprechend der Rückstau auf der Jupiterstrasse sehr tief, wie das Verkehrsgutachten zur Verdichtung in Reinach Nord von Rudolf Keller & Partner vom 31.10.2014 mittels Verkehrszählung bestätigt. Der Mehrverkehr auf der Jupiterstrasse führt zu keinen Kapazitätsengpässen.
Beschattung:	
Mitwirkungseingabe	Wünschen, dass ein Schattendiagramm Aufschluss darüber gibt, inwiefern der Schattenwurf der geplanten Überbauung die Besonnung der angrenzenden Parzellen im Norden beeinflusst. Die Anwohner fürchten eine Beeinträchtigung insbesondere im Winter, wenn die Sonne tief steht.
Haltung des Gemeinderats	Das Schattendiagramm zeigt, dass die Liegenschaften entlang der Jupiterstrasse von der neuen Bebauung im Winter beschattet werden. Die Beschattung ist so, wie sie auch zwischen Nachbargrundstücken vorkommt (vgl. Schattendiagramm im Mitwirkungsbericht). Der Gemeinderat steht hinter dem Projekt und erachtet es nicht als erforderlich, die Gebäudehöhe zu reduzieren oder die Gebäude von der Jupiterstrasse abzurücken. Dies aus folgenden Gründen: <ul style="list-style-type: none"> - Die Gebäudehöhen der Bauten B1, B2 und B3 sind mit 10m (3 Geschosse) und 13m (4 Geschosse) vergleichbar mit denen auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die max. Gebäudehöhe in der W2b beträgt 11,3m. Auch ist der 4-geschossige Teil der Bauten jeweils weiter von der Strasse zurückversetzt (7m ab Strassenrand). Der Schattenwurf der Bauten B1, B2 und B3 ist somit vergleichbar mit dem Schattenwurf, den die bestehenden Gebäude im Quartier auf ihre Nachbarn verursachen. - Die Eigentümerin des QP-Areals muss entlang der Jupiterstrasse einen 2m breiten Streifen ihrer Parzelle an die Gemeinde abtreten, um ein neues Trottoir zu erstellen. Entsprechend ist der Gebäudeabstand zu den Nachbargebäuden auch grösser. - Der Schattenwurf der beiden 8-geschossigen Bauten beeinträchtigt die bestehende Nachbarschaft auch in den Wintermonaten kaum. Vom 2-Stundenschatten der beiden Bauten ist das bestehende Quartier nicht betroffen.

6. Weiteres Vorgehen

Beschliesst der Einwohnerrat die Quartierplanung Jupiterstrasse II 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 Jupiterstrasse II 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 Jupiterstrasse II 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 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 dem Infrastrukturbeitrag erhält die Gemeinde unentgeltlich eine Parzelle (Baubereich D) sowie ein Gebäude (Rohbau), das sie für einen öffentlichen Zweck nutzen kann. Von der Gemeinde selbst zu finanzieren ist der Endausbau. Das neu zu erstellende Trottoir entlang der Fleischbachstrasse wird von der werner sutter architektur der Gemeinde unentgeltlich abgetreten. 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.

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.

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 an der Jupiterstrasse II 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 „Jupiterstrasse II“.

Gemeinderat Reinach


Urs Hintermann
Gemeindepräsident


Peter Leuthardt
Geschäftsleiter

9. Beilagen

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

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