

Quartierplanungen Reinach Nord

QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin

Aufwertung mit Verdichtung

Reinach, 5. April 2016

Verfasserin:
Gemeinde Reinach
Raumplanung

Neue Wohnüberbauungen in Reinach Nord – kurz zusammengefasst

Bauland ist knapp - vor allem in beliebten Wohnorten in Stadtnähe. Um einer Zersiedelung in den Landschaftsraum hinaus vorzubeugen, sollen die noch vorhandenen Baulandreserven in bereits bebautem Gebiet möglichst gut genutzt werden. Das heisst, dass dichter bebaute Quartiere entstehen, in denen auf der gleichen Fläche mehr Leute Wohnraum finden. Die Mehrheit der Bevölkerung unterstützt diesen Grundsatz. Wenn aber in der eigenen Nachbarschaft die Nutzung erhöht werden soll, gibt es meist grosse Vorbehalte. Dies ist auch in Reinach Nord (Teil West) der Fall. Hier sind für die Baulandreserven Stockacker, Jupiterstrasse II und Oerin aktuell drei Wohnüberbauungen in Planung. Später könnten auch die zwei Zonen mit Quartierplanpflicht Merkurstrasse und St. Marien mit einer Quartierplanung bebaut werden. Befürchtet werden v.a. negative Auswirkungen für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner durch zusätzlichen Verkehr.

Die Gemeinde Reinach versucht für die verschiedenen Bedürfnisse gute Lösungen zu finden: Einerseits sollen die Baulandreserven gut genutzt und dabei die Landschaft geschont werden. Dabei müssen die Quartierplanungen vielen Qualitätsstandards gerecht werden, u.a. betreffend Gestaltung, Aussenraum, Parkierung oder Energiestandard. Andererseits müssen wirksame Massnahmen gefunden werden, die den zusätzlichen Autoverkehr quartierverträglich machen. Darüber hinaus soll auch die Quartierbevölkerung profitieren können: Mit den Überbauungen sollen u.a. neue Baumreihen, Fusswege, Grünflächen, öffentliche Spielplätze oder eine Kindertagesstätte entstehen.

1. Worum geht es?

Bauland ist in der Schweiz knapp und die Landschaftsräume sollen nicht weiter zugebaut werden. Bundes- und Kantongesetze verlangen, dass möglichst kein zusätzliches Bauland eingezont wird, sondern die bestehenden Baulandreserven haushälterisch genutzt werden. Auch die Gemeinde Reinach will mit dem kommunalen Richtplan und der neuen Zonenplanung Siedlung die bestehenden Siedlungsflächen besser nutzen und damit die Landschaft schonen. Besser nutzen heisst: Auf der gleichen Landfläche finden mehr Leute Wohnraum. Dies gelingt, indem z.B. statt ein lockeres Einfamilienhausquartier eine dichtere Überbauung mit Mehrfamilienhäusern entsteht oder indem höhere Gebäude bis hin zum Hochhaus gebaut werden.

Diese Strategie entspricht klar dem Volkswillen: Die entsprechende Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurde 2013 mit grosser Mehrheit angenommen, in Baselland mit über 70% der Stimmen. Die Bevölkerung unterstützt somit grundsätzlich die gute Nutzung von Bauland innerhalb der bereits bebauten Zonen. Wenn aber in der eigenen Nachbarschaft verdichtet gebaut werden soll, gibt es meist grosse Vorbehalte. Das vorliegende Papier soll zeigen, wie wir in Reinach mit diesem Dilemma umgehen wollen:

- Wir möchten die Nutzung bestehender Wohnquartiere erhöhen, indem wir "verdichtet" bauen.
- Dabei soll nicht einfach das Maximum an Wohnraum geschaffen werden. Eine Bebauung muss immer auf die Besonderheiten des Quartiers Rücksicht nehmen. Dazu gehört auch die Lage inkl. Erschliessung (z.B. Nähe zu Tram oder Bus). Gleichzeitig muss die Qualität der Überbauung besonders hoch sein. Es müssen also Wohnungen mit einem nachhaltigen Energiestandard entstehen, in denen man gerne lebt, mit begrünten Aussenräumen und vorwiegend unterirdisch angeordneten Parkplätzen.
- Bei einer neuen Überbauung soll immer auch die Umgebung aufwertet werden: mehr Grünflächen, eine bessere Erschliessung und neue öffentliche Infrastrukturen wie Spielplätze, eine Kindertagesstätte etc. kommen allen Quartierbewohnerinnen und -bewohnern zugute.

Die nächsten Kapitel zeigen für Reinach Nord (Teil West) auf, welche Massnahmen von der Gemeinde und den Bauherrschaften mit den Quartierplan-Bebauungen Stockacker, Oerin und Jupiterstrasse II umgesetzt werden.

2. Überbauungen Reinach Nord: Auch das Quartier soll profitieren

Durch neue Überbauungen wird die Einwohnerzahl steigen. In Reinach Nord wird Mehrverkehr entstehen und die Knoten Fleischbachstrasse/Baselstrasse und Jupiterstrasse/Baselstrasse werden stärker beansprucht. Mit verschiedenen Massnahmen will die Gemeinde dafür sorgen, dass der Mehrverkehr im Quartier nicht so sehr spürbar ist.

Die drei Quartierplanungen Stockacker, Jupiterstrasse II und Oerin bringen Reinach Nord aber auch Vorteile betreffend Aussenraum und Begrünung, Langsamverkehr, Sportanlagen und Spielplätze, öffentlicher Infrastruktur und Wohnraumangebot.

2.1 Aussenraum

Reinach Nord wird von den Anwohnern als „grünes“ Quartier geschätzt. Diese Stärke soll auch in den drei Quartierplan-Arealen zum Ausdruck kommen.

Baumreihen: Die Baumreihe entlang der Fleischbachstrasse wird weitergezogen. Diejenige entlang des Galgenrainwäglis wird aufgewertet und an der neuen Fusswegverbindung zwischen Sternenweg und Neptunweg soll eine neue Baumreihe entstehen.

Halb-öffentliche Aussenräume: Mit den beiden QP-Arealen Oerin und Jupiterstrasse II werden Plätze mit Sitzgelegenheiten entstehen, die einen halb-öffentlichen Charakter haben und somit auch dem Quartier als Ruhe- und Begegnungsorte dienen (vgl.

nachstehende Abbildung).

- Aussenräume in den Arealen:** Über die Quartierplanvorschriften wird gesichert, dass auch innerhalb der neuen Überbauungen ausreichend Grünraum entsteht. Damit wird eine ökologische Aufgabe erfüllt, es dient dem Mikroklima und passt zum Gesamtbild des Quartiers.
- Parkierung:** Bei neuen Überbauungen wird ein Grossteil der Parkplätze – auch Parkplätze für Besucher – unterirdisch erstellt, somit werden die angrenzenden Quartierstrassen nicht belastet.
- Neuer Quartierplatz:** Neben den bestehenden Plätzen und Grünanlagen soll in Zukunft ein neuer Quartierplatz entlang der Stockackerstrasse auf dem Areal der Zone mit Quartierplanpflicht „Merkurstrasse“ erstellt werden. Dieser Platz wurde über die Zonenvorschriften Siedlung vom 14.04.2015 gesichert. Realisiert werden kann er im Rahmen einer Überbauung des Areals „Merkurstrasse“. Die Eigentümerin, die Einwohnergemeinde Basel, will das Areal im Moment aber noch nicht entwickeln.



Halb-öffentlicher Zugangsbereich der Quartierplanüberbauung Oerin (Visualisierung des Siegerprojekts der Arbeitsgemeinschaft Herzog Architekten, Lara Yves Reinacher Architekten, ASP Landschaftsarchitekten)

2.2 Langsamverkehr

Mit den drei Quartierplanungen nutzt die Gemeinde die Chance, neue Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr zu schaffen und Lücken im Strassen-/Wegenetz zu schliessen.

- Neue Fusswege:** In allen drei Quartierplanungen werden neue öffentliche Fusswege geschaffen. Mit der QP Stockacker entsteht eine neue Verbindung zwischen Stockackerstrasse und dem Spielplatz Rainenweg. In der QP Jupiterstrasse wird die Fuss- und Veloverbindung zwischen Jupiterstrasse und Neptunweg gebaut. Mit der QP Oerin kann die Wegverbindung vom Hasenbeck-

wägli über das Areal in den Fussweg „in der Haselmatte“ ergänzt werden.

Neue Trottoirs: Mit den Quartierplanungen werden auf Kosten der Bauherrschaft neue Trottoirs erstellt und damit die Fussgängersicherheit im Quartier erhöht. Neu entsteht entlang der Jupiterstrasse ein Trottoir. Entlang der Fleischbachstrasse wird nordseitig ein weiteres Trottoir gebaut.

2.3 Sportanlagen und Spielplätze

Je mehr Menschen in einem Quartier wohnen und je dichter dieses bebaut ist, desto wichtiger werden Freiräume für Sport und Spiel.

Spielplatz Rainenweg: Der Spielplatz Rainenweg ist ein wichtiger Spiel- und Begegnungsort im Quartier. Mit den anstehenden Quartierplanungen wird er weiter an Bedeutung gewinnen. Daher soll er erneuert werden.

Sportplatz der ISB: Um in Reinach Nord neben dem Spielplatz Rainenweg eine weitere grössere Sportfläche öffentlich nutzbar zu machen, hat die Gemeinde mit der ISB eine Vereinbarung getroffen, die die Nutzung des Sportplatzes zu bestimmten Zeiten für das Quartier ermöglicht.

Pausenplatz Schulhaus Surbaum Die Pausenplätze und Aussenanlagen der Schulen sind ausserhalb der Schulzeiten in ganz Reinach öffentlich nutzbar. Dies bleibt auch mit dem Neubau der Schulanlage Surbaum (siehe Kapitel 2.4) unverändert. Bei der Neugestaltung können die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung berücksichtigt und das Angebot entsprechend darauf abgestimmt werden.

2.4 Öffentliche Infrastruktur

Bei der laufenden Schulraumplanung wurde berücksichtigt, dass die Bevölkerung in Reinach Nord zunehmen wird: Leben im Quartier viele schulpflichtige Kinder, können die Schulstandorte auch längerfristig gesichert werden. Ausserdem finden in den geplanten Überbauungen auch neue öffentliche Nutzungen Platz, z.B. eine KITA.

Schulanlage Surbaum: Das erwartete Bevölkerungswachstum in Reinach Nord stärkt den Schulstandort Surbaum. Die aktuelle Schulraumplanung definiert, dass die bestehende Schulanlage Surbaum durch einen grösseren attraktiven Neubau ersetzt wird.

Schulhaus Reinacherhof: Das Primarschulhaus Reinacherhof bleibt bestehen, solange ausreichend schulpflichtige Kinder im Quartier wohnen. Mit den anstehenden Überbauungen dürfte der Standort Reinacherhof längerfristig gesichert sein.

Neues Gebäude für öffentliche Nutzung: Auf dem QP-Areal Jupiterstrasse entsteht ein eingeschossiges Gebäude für eine öffentliche Nutzung. Die Grundeigentümerin übergibt der Gemeinde das Land unentgeltlich und erstellt den Rohbau. Wie das Gebäude genutzt wird, ist zurzeit noch offen. Möglich ist z.B. eine KITA, eine Bibliothek oder ein Quartiertreff.

Neue Gemeinschaftsräume: Zu den geplanten Genossenschaftswohnungen auf dem Areal Stockacker soll auch ein Gemeinschaftsraum gehören. Die Genossenschaft Logis Suisse ist bereit, den Raum auch an Dritte (z.B. den Quartierverein) zu ver-

mieten.

Auch im Rahmen der zukünftigen QP St. Marien könnten Räumlichkeiten für eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen werden.

2.5 Neuer Wohnraum

Mit den Quartierplanungen entsteht neuer, in Reinach dringend benötigter Wohnraum. Die drei Planungen in Reinach Nord ergänzen sich gut, da sie jeweils unterschiedliche Wohnformen vorsehen.

- Vielfältiges Wohnungsangebot:** Auf dem Areal Stockacker entstehen Genossenschaftswohnungen, auf dem Areal Jupiterstrasse Stockwerkeigentumswohnungen und auf dem Areal Oerin Mietwohnungen.
- Wohnraumangebot für jeden Lebensabschnitt:** Die neuen Überbauungen ergänzen auch das bestehende Wohnangebot aus vorwiegend Reiheneinfamilienhäusern gut. So haben beispielsweise junge Erwachsene die Möglichkeit, nach dem Auszug aus dem Elternhaus in der Nähe eine Mietwohnung zu finden. Das gleiche gilt für die älteren Menschen, welche z.B. ihr Haus an ihre Kinder weitergeben und dennoch im Quartier wohnen bleiben möchten.
- Moderne Wohnungen:** Die neuen Überbauungen bieten neue Wohnperspektiven. Heutige Bewohnerinnen und Bewohner können z.B. bei Bedarf aus einem Haus mit Treppen und älterer Infrastruktur in eine moderne altersgerechte Wohnung umziehen, ohne dabei das Quartier respektive den Wohnort wechseln zu müssen.

2.6 Ökologie

Mit verbindlichen Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften werden erhöhte Anforderungen an den Umweltschutz sichergestellt, wovon die Gesellschaft als Ganzes profitiert.

- Energiestandard:** Bei Quartierplanungen müssen die Gebäude in einer energieeffizienteren Bauweise erstellt werden als es das gesetzliche Minimum vorgibt. Zudem muss ein hoher Anteil des Energiebedarfs über erneuerbare Energiequellen gedeckt werden. Der Energieverbrauch gestaltet sich dadurch nachhaltiger.
- Ökologischer Ausgleich:** Die Verwendung der Flachdach-Flächen für ökologische Funktionen wird mit den Quartierplanungen vorgeschrieben. Ebenso sichern Schutz-, Pflege- und Pflanzmassnahmen in den Aussenräumen der Bebauungen den ökologischen Ausgleich und fördern die Vernetzung im Quartier.

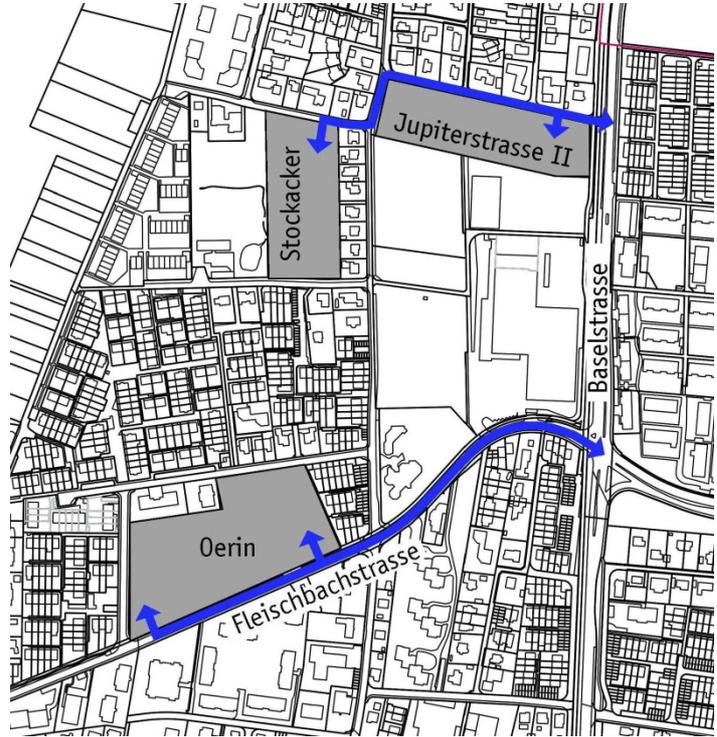
3. Mehrverkehr: geeignete Massnahmen ergreifen

Neben den Vorteilen für das Quartier haben neue Überbauungen natürlich auch gewisse negative Effekte. Dies betrifft v.a. den zusätzlichen Individualverkehr. Abklärungen haben jedoch ergeben: Auch wenn die Quartierplan-Gebiete nach „Regelbauweise“ überbaut würden, also z.B. mit Reihenhäusern oder zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern wie in der Nachbarschaft, gäbe es Zusatzverkehr. Die dichtere Nutzung, die mit den Quartierplanungen möglich ist, führt, verglichen mit der Regelbauweise, zu etwa 1/3 mehr Verkehr. Mit anderen Worten: Würden die freien Areale in Reinach Nord nach Regelbauweise statt nach Quartierplanvorschriften überbaut, so müsste trotzdem mit etwa 2/3 mehr Verkehr gerechnet werden. Auf die künftige Belastung des Strassennetzes wirkt sich die Bebauungsart also nur beschränkt aus. Heisst: Mehrverkehr kann nicht verhindert werden, wenn neue Wohnungen entstehen.

Mit geeigneten Massnahmen wollen wir aber die negativen Auswirkungen für das Quartier möglichst verträglich gestalten. Die Gemeinde Reinach und die Bauherrschaften haben deshalb zwei Verkehrsingenieurbüros mit Studien beauftragt und verschiedene Massnahmen festgelegt. Das Ziel: Die Situation an den Knoten Fleischbachstrasse und Jupiterstrasse soll sich nicht verschlechtern und die Verkehrssicherheit verbessert werden. Geplant sind u.a. folgende Massnahmen:

- Die Lichtsignalanlage am Knoten Fleischbachstrasse wird optimiert, damit zu Spitzenzeiten die Fahrzeuge rascher aus der Fleischbachstrasse auf das kantonale Strassennetz (Baselstrasse und Sundgauerstrasse) abfliessen können.
- Die Schranken beim Tramübergang Jupiterstrasse schliessen kürzer, insbesondere öffnen sie sich nach einer Tramdurchfahrt rascher. Damit gewinnt der Knoten an Attraktivität und der Ausweichverkehr über Quartierstrassen kann reduziert werden.
- Auf der Baselstrasse werden die Links- und Rechtsabbiegespuren in die Jupiterstrasse verbreitert und verlängert, so dass der Verkehr auf der Baselstrasse nicht mehr durch wartende abbiegende Fahrzeuge behindert wird.
- Aufgrund der Quartierplan-Vorschriften wird ein Grossteil der Parkplätze in unterirdischen Einstellhallen erstellt. Damit verschwinden die Autos aus dem Blickfeld. Einstellhallen haben zudem den Vorteil, dass die Automobilisten gezielt über das Strassennetz zu ihren Parkplätzen fahren und nicht unnötigen Suchverkehr im Quartier generieren.
- Aufgrund einer Mitwirkungseingabe wurde abgeklärt, ob die unterirdischen Einstellhallen der geplanten QP-Überbauungen miteinander verknüpft und direkt an die Baselstrasse angeschlossen werden können. Der finanzielle Aufwand, die Verkehrsmengen sowie die Beeinträchtigungen von Privatparzellen rechtfertigen jedoch eine unterirdische Verknüpfung der drei QP-Einstellhallen Stockacker, Oerlin und Jupiterstrasse II nicht. 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. So würden die Fahrzeuge auf kürzestem Weg auf die Baselstrasse geführt, ohne dass sie Quartierstrassen benutzen.

Die Karte zeigt, dass der Autoverkehr von den Einstellhallen Stockacker, Jupiterstrasse und Oerin auf dem kürzesten Weg zur Baselstrasse geführt wird:



Die Verkehrsmassnahmen sollen parallel zu den Quartierplan-Überbauungen in Reinach Nord realisiert werden. Ausführliche Informationen zum Thema Verkehr in Reinach Nord sind im Bericht „Quartierplanungen Reinach Nord, Abklärungen Verkehr“ zu finden.

4. Übersichtsplan Aufwertungen Reinach Nord

Plan und Tabelle auf den nächsten Seiten zeigen einen Überblick über die geplanten Aufwertungen.

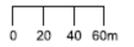


Aufwertungen Reinach Nord

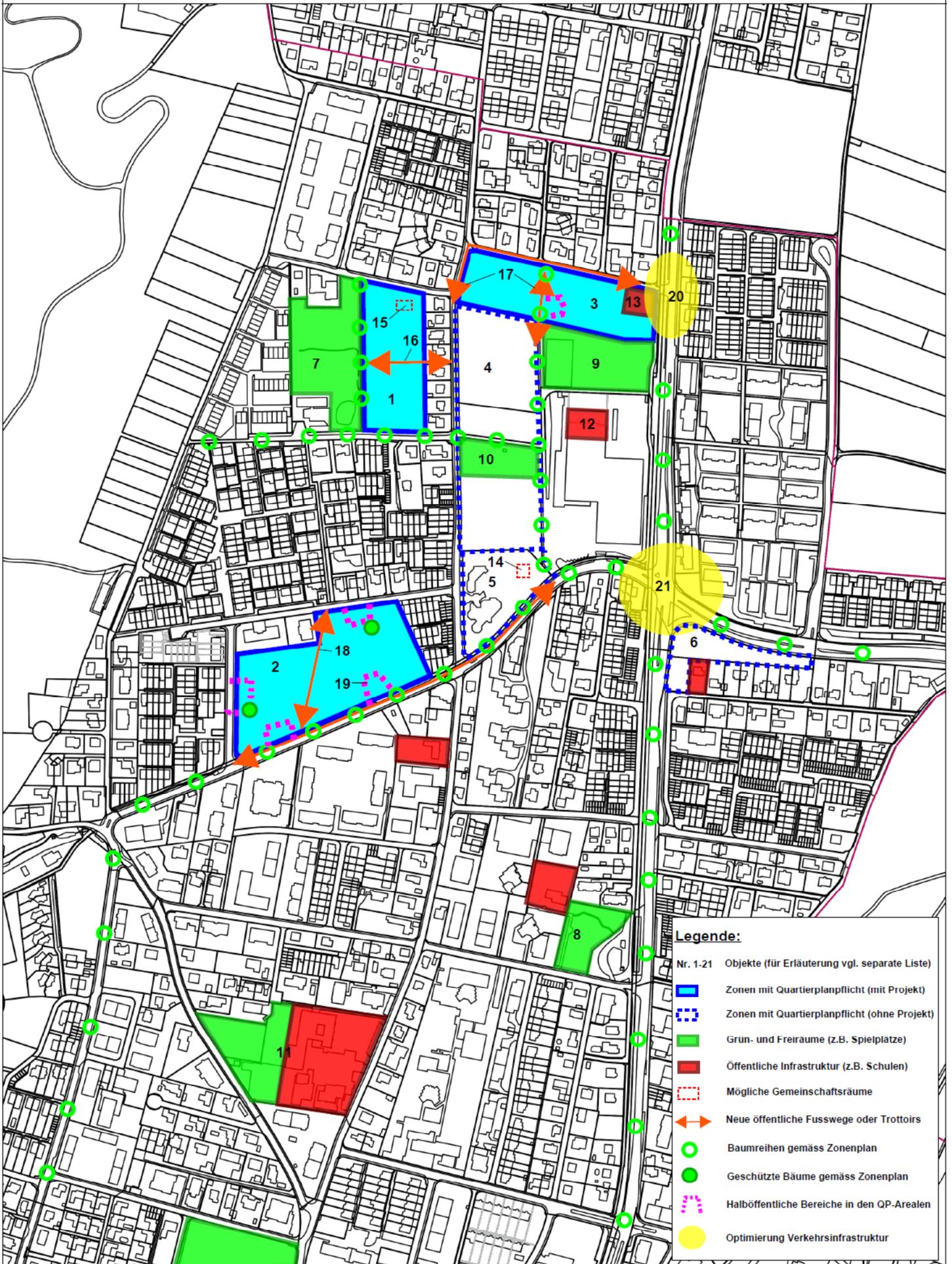
Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft
© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft
PK, SWISSIMAGE, Geolog, Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo



Masstab 1: 3'500



Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.



Nr.	Erläuterung zu den Objekten Nr. 1-21 gemäss dem Plan „Aufwertungen Reinach Nord“
1	Zone mit Quartierplanpflicht „Stockacker“: Geplant ist eine Überbauung mit ca. 70 gemeinnützigen Mietwohnungen (Genossenschaftswohnungen).
2	Zone mit Quartierplanpflicht „Oerin“: Geplant ist eine Überbauung mit ca. 140 konventionellen Mietwohnungen.
3	Zone mit Quartierplanpflicht „Jupiterstrasse II“: Geplant ist eine Überbauung mit ca. 90 Eigentumswohnungen.
4	Zone mit Quartierplanpflicht „Merkurstrasse“: Kein Projekt vorhanden.
5	Zone mit Quartierplanpflicht „St. Marien“: Kein Projekt vorhanden.
6	Zone mit Quartierplanpflicht „Bärenweg“: Kein Projekt vorhanden.
7	Der bestehende Spielplatz Rainenweg wird voraussichtlich im Jahr 2017 aufgewertet. In diesem Zusammenhang werden auch die Begrünung entlang des Galgenrainwäglis neu angelegt und die Baumreihe ergänzt.
8	Der Spielplatz Surbaum wird im Frühling 2016 aufgewertet.
9	Die bestehenden Aussensportanlagen der ISB (Kunstrasen und Kunststoffhartplatz) werden der Öffentlichkeit in geeigneter Form zugänglich gemacht.
10	Im Rahmen der zukünftigen Quartierplanung „Merkurstrasse“ ist ein öffentlich nutzbarer Quartierplatz/Quartierpark vorgesehen.
11	Das Primarschulhaus Surbaum wird im Rahmen der kommunalen Schulraumstrategie neu gebaut.
12	Die im ISB-Gebäude integrierte Primarschule Reinach Nord bleibt bis auf weiteres bestehen.
13	Im Rahmen der Quartierplanung „Jupiterstrasse“ entsteht ein eingeschossiges Gebäude mit einer öffentlichen Nutzung (z.B. KITA).
14	Im Rahmen der zukünftigen Quartierplanung „St. Marien“ können bei Bedarf Räumlichkeiten für eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen werden.
15	Die Quartierplanung „Stockacker“ sieht einen Gemeinschaftsraum vor.
16	Die Quartierplanung „Stockacker“ sieht eine neue öffentliche Fusswegverbindung von der Stockackerstrasse zum Galgenrainwägli bzw. zum Spielplatz Rainenweg vor.
17	Die Quartierplanung „Jupiterstrasse II“ sieht entlang der Stockacker- und der Jupiterstrasse sowie auf der Nordsüdachse über das Quartierplan-Areal neue öffentliche, begrünte und mit Bäumen gesäumte Begegnungsbereiche und Fusswege vor.
18	Die Quartierplanung „Oerin“ sieht auf der Nordsüdachse über das Quartierplan-Areal eine neue öffentliche Fussverbindung vor. Entlang der Fleischbachstrasse entsteht ein neuer mit Bäumen gesäumter Fussweg.
19	An den vier Areal-Eingängen „Oerin“ entstehen mit Bäumen bepflanzte „Zugangsbereiche“, die die privaten Aussenräume mit den öffentlichen Räumen vernetzen. Die geschützten Bäume im nördlichen und westlichen „Zugangsbereich“ bleiben erhalten.
20	Am Knoten Jupiterstrasse/Baselstrasse sind im Zuge der Realisierung der Quartierplanungen in Reinach Nord Optimierungen an der Spurführung für den motorisierten Individualverkehr und den Schrankschliesszeiten des BLT-Trasse-Übergangs vorgesehen.
21	Am Knoten Fleischbachstrasse/Baselstrasse sind ebenfalls im Zuge der Realisierung der Quartierplanungen in Reinach Nord sowie der ordentlichen Strassenerneuerung eine Optimierung der Grünzeiten (von der Fleischbachstrasse her kommend) sowie ein möglicher Spurausbau an der Sundgauerstrasse zur Verbesserung des Verkehrsflusses vorgesehen.