



## **Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1126/16 Quartierplanung Stockacker**

### **1. Einleitung**

In der Einwohnerratssitzung vom 25. April 2016 wurde die Vorlage 1126/16 an die Kommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat (GR) und der Verwaltung für diese Vorlage.

Für unsere Arbeit standen uns zusätzlich folgende Dokumente zur Verfügung:

- Quartierplan-Reglement
- Planungs- und Begleitbericht
- Abklärungen Verkehr und Aufwertung mit Verdichtung  
Quartierplanungen Reinach Nord - QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin

Die BUM hat sich intensiv mit dieser Vorlage beschäftigt und der Verwaltung einen Fragenkatalog eingereicht. Unsere Fragen wurden ausführlich und kompetent beantwortet. Die BUM dankt allen Beteiligten für ihre aktive Mitarbeit.

### **2. Ausgangslage**

Am 26.11.2007 beschloss der Einwohnerrat (ER) mit Vorlage 914/07 u.a. das gemeindeeigene Areal Stockacker, Parzelle 747, zu entwickeln und im Anschluss daran an einen Investor im Baurecht abzugeben. Vier Jahre später wurde dem ER mit Vorlage 1036/11 das Überbauungskonzept „Piano Forte“ vorgestellt. Dieses Konzept wurde als Sieger aus einem Studienauftrages evaluiert. Die BUM hat sich in ihrem Bericht vom 10. Juni 2012 kritisch und ausführlich zum Siegerprojekt und insbesondere zum Thema „genossenschaftlicher Wohnungsbau“ geäußert. Die Kommission befürchtete, dass das Ziel verfehlt wird, kostengünstigeren Wohnraum für finanzschwächere Familien zu erstellen. Der Gemeinderat hat der BUM auch bestätigt, dass aufgrund der Lage, den baulichen und energetischen Richtlinien, sowie den Komfortansprüchen, die geplanten Wohnungen erst in einigen Jahren wirklich günstig sein werden.

Ohne näher auf architektonische Gesichtspunkte einzugehen, äusserte die BUM ebenfalls Bedenken zur gewählten Architektur (Vorsprünge, Einbuchtungen, Grösse etc.) von „Piano Forte“ und befürchtete Schwierigkeiten bei der Suche nach einer Baugenossenschaft. Der ER folgte dem Antrag der BUM, vor einer weiteren Überarbeitung des Überbauungskonzeptes eine Wohnbaugenossenschaft zu evaluieren und einen Baurechtsvertrag auszuarbeiten. Der GR hat diesem Auftrag Folge geleistet und die Vorlage 1083/14 „Gemeinnütziger Wohnungsbau Areal Stockacker, Baurecht Gemeindeparzelle Nr. 747“, dem ER zur Beratung vorgelegt, bzw. an die BUM zur Prüfung überwiesen. Das Überbauungskonzept wurde nach wiederum intensiven Diskussionen dem ER zur Annahme empfohlen.



### 3. Beurteilung der Vorlage

In den letzten Jahren wurde in Reinach eine Anzahl von neuen Wohnungen erstellt, trotzdem blieb der Leerwohnungsbestand für Mietwohnungen tief. Im Quartier „Alter Werkhof“ wie auch im Taunerquartier sind vor allem Eigentumswohnungen entstanden. Die Lage des gemeindeeigenen Areals Stockacker ist ideal für Familienwohnungen und ist gemäss Zonenplan Siedlung, einer Zone mit Quartierplanpflicht zugeordnet. Im Gegensatz zur Regelbauweise wird mit einem Quartierplan (QP) eine Bebauung mit einer höheren Ausnützungsziffer ermöglicht, d.h. es kann mehr Wohnraum erstellt werden. Das Grundstück wird im Baurecht an die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, Logis Suisse AG, abgegeben, mit Ziel, dass vorwiegend erschwingliche, familienfreundliche Mietwohnungen realisiert werden. Die Quartierbevölkerung wurde in die Planung miteinbezogen und das Projekt fand mehrheitlich Zustimmung.

#### Bebauungskonzept / Verkehr / Infrastruktur

##### I. Architektur

Geplant sind zwei parallel verlaufende Gebäudezeilen mit je zwei Baukörpern à 64,5 m Länge pro Seite. Die beiden Baukörper der Zeile werden durch einen öffentlichen Fussweg getrennt. Der zwischen den Gebäudezeilen entstehende Aussenraum zwischen den Gebäudezeilen soll als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielraum dienen. Die 3-geschossigen Gebäudezeilen sind mit Rücksprüngen aufgelockert und die Fassaden sind stark strukturiert, sodass sie gegenüber der Nachbarschaft nicht als kompakter Riegel wirken sollen. Sämtliche Bauten haben ein Flachdach. Es entstehen 71 verschiedengrosse Mietwohnungen.

- ➔ Die Beurteilung der BUM fällt grossmehrheitlich positiv aus. Für eine Minderheit wirken die vier Baukörper zu wuchtig, sie hätten sich zur besseren Auflockerung der Gebäudezeilen je einen zweiten Durchgang gewünscht, zudem beurteilen sie Satteldächer quartierverträglicher als Flachdächer.

##### II. Verdichtete Bauweise

Bundes- und Kantonsgesetz verlangen, dass unsere Baulandreserven haushälterisch genutzt werden. Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurde in Baselland im Jahr 2013 mit 70 % angenommen. Somit wird grundsätzlich eine gute Nutzung von Bauland innerhalb der bebauten Zonen unterstützt. Der vorliegende Quartierplan entspricht dieser Forderung und es wird eine der Umgebung angepasste Verdichtung angestrebt. Mit dem geplanten Bebauungskonzept wird eine Ausnützungsziffer (AZ) von 116% erreicht. Zum Vergleich: In der angrenzenden W2b-Zone ist eine AZ von 70% zulässig (zusätzlicher Nutzungsbonus für eine energieeffiziente Bauweise max.8%). Die Bebauungsziffer (BZ) des Quartierplanareals beträgt ca. 43%

- ➔ Die Beurteilung der BUM fällt auch hier grossmehrheitlich positiv aus. Eine Minderheit beurteilt die AZ als zu hoch und nicht der Umgebung angepasst.

##### III. Parkierung

Alle Stampoarkplätze, max. 1.3 Parkplätze pro Wohnung, sind unterirdisch angeordnet. Oberirdisch sind max. 7 Besucherparkplätze zulässig.

- ➔ Die Beurteilung der BUM fällt positiv aus. Bei diesem Projekt gilt das gesetzliche Minimum von 1.3 Parkplätzen pro Wohnung gleichzeitig auch als Maximum.

##### IV. Verkehr

Das meistdiskutierte Thema bei der Anwohnerschaft und der Kommission war der zu erwartende Mehrverkehr. Bereits heute bilden sich morgens und abends zu den Hauptverkehrszeiten, längere



Rückstaus, besonders am Knoten Fleischbachstrasse. Bei der Einmündung Jupiterstrasse sorgen die langen Schliesszeiten der Schranke für Verkehrsbehinderungen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches sich aus der Überbauung Stockacker ergeben wird, ist sicherlich verkraftbar. Jedoch müssen die Auswirkungen von allen drei Quartierplanungen Stockacker, Jupiterstrasse II und Oerin zusammen in Betracht gezogen werden. Bei allen drei Arealen handelt es sich um Bauland mit Quartierplanpflicht und es wird wohl in naher Zukunft gebaut werden. Mit den zusätzlichen Einwohnern werden auch mehr Fahrzeuge nach Reinach Nord kommen. Reicht die vorhandene Verkehrsinfrastruktur dafür aus und welche Auswirkungen wird das höhere Verkehrsaufkommen auf die Quartiere haben? Können die beiden neuralgischen Knoten den Mehrverkehr aufnehmen? Diese Fragen hat sich auch der Gemeinderat gestellt und hat zwei unabhängige

Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Zusätzlich wurde das Areal Merkurstrasse in die Berechnungen miteinbezogen, obwohl dafür noch keine Bebauungspläne vorliegen. Nach Aufnahme des Ist-Zustandes wurden die Auswirkungen des zu erwartenden Mehrverkehrs auf Reinach Nord berechnet. Beide Gutachten kamen zum Schluss, dass die Strassenkapazität ausreicht und mit verschiedenen Anpassungen das höhere Verkehrsaufkommen auch bei den Tramübergängen zu bewältigen sei. Ebenfalls berechnet wurde, mit wieviel Mehrverkehr zu rechnen ist, wenn nach Regelbauweise gebaut werden würde. Die Auswertungen ergaben, bei einer Bebauung nach den vorliegenden Quartierplänen wäre das Verkehrsaufkommen um ca. 1/3 höher, als wenn nach Regelbauweise gebaut würde.

- ➔ Hier fällt die Beurteilung der BUM eher kritisch aus. Der Mehrverkehr der Überbauung Stockacker kann wahrscheinlich ohne grössere Probleme aufgenommen werden. Allerdings setzen wir ein grosses Fragezeichen, ob die Quartierverträglichkeit noch gegeben ist, wenn alle drei geplanten Bauvorhaben in Reinach Nord realisiert werden und wie die Situation an den Tramübergängen zu bewältigen ist.

#### V. Infrastruktur

Durch das Bevölkerungswachstum werden sich auch die Kinder- und Schülerzahlen erhöhen. Mit dem Primarschulhaus Reinacherhof und dem geplanten Neubau des Schulhauses Surbaum wird der Mehrbedarf an Schulraum abgedeckt sein. In unmittelbare Nähe befinden sich zwei Spielplätze, sowie die Aussenanlagen des Schulhauses Surbaum, welche ausserhalb der Schulzeiten öffentlich nutzbar sind. Weiter ist eine neue öffentliche Fusswegverbindung von der Stockackerstrasse zum Galgenrainwägli bzw. zum Spielplatz Rainenweg vorgesehen.

Der quartierinterne Aussenraum zwischen den beiden Gebäudezeilen bietet eine autofreie, ebene Fläche, welche als Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielraum genutzt werden kann.

- ➔ Die Beurteilung der BUM fällt hier positiv aus. Spielplätze, Schulen und der öffentliche Verkehr sind in kurzer Gehdistanz zu erreichen. Durch den neuen Fussweg bleibt das Naherholungsgebiet Hasenbegg von der Stockackerstrasse her gut erreichbar.

#### Fazit

Um die Bevölkerungszahl und das Steuersubstrat halten zu können, ist die Gemeinde auf eine moderate Vergrösserung des Wohnraumangebots angewiesen. Mit der Realisation des QP Stockacker wird erreicht, dass dringend benötigter Wohnraum für Mieterinnen und Mieter entsteht. Der Mitwirkungsbericht hat gezeigt, dass das Projekt «Piano Forte» bei der Bevölkerung mehrheitlich akzeptiert wird. Auch die BUM bewertet das Projekt grossmehrheitlich positiv. Mit der Logis Suisse AG (gemeinnützige Baugenossenschaft) konnte ein Investor verpflichtet werden, welcher das Projekt ohne Gewinnorientierung umsetzen wird. Durch die Abgabe des Baulandes im Baurecht bleibt die Gemeinde Reinach Grundeigentümerin und es wird die Erstellung von preiswerterem Wohnraum längerfristig ermöglicht.



Die aktuelle Verkehrssituation wird von den Quartierbewohnern zu den Hauptverkehrszeiten als überlastet bezeichnet. Obwohl nach der Überbauung Stockacker nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung zu rechnen ist, befürworten wir eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der beiden neuralgischen Verkehrsknoten Fleischbachstrasse und Jupiterstrasse in naher Zukunft. Trotz der beiden unabhängigen Verkehrsgutachten bleiben grosse Zweifel an der Bewältigung des Verkehrsaufkommens bei den Tramübergängen. Diese Zweifel lassen sich angesichts der bereits heute herrschenden stockenden Verkehrssituation während den Hauptverkehrszeiten vor den Tramübergängen nur schwer oder gar nicht beseitigen. Gleichzeitig mit den Anpassungen für einen besseren Verkehrsfluss, sollte am Knoten Fleischbachstrasse eine Verbesserung der Verkehrssicherheit angestrebt werden.

Die BUM empfiehlt grossmehrheitlich dem Antrag des Gemeinderates zu folgen und den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement «Stockacker» zu beschliessen.

Reinach, den 6. Juni 2016

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Irène Kury

Mitglieder der Sachkommission BUM

Irène Kury, FDP/GLP (Präsidentin)  
Markus Huber, SP/Grüne (Vizepräsident)  
Adrian Billerbeck, SVP  
Fritz Blatter, FDP  
Erwin Frei, SP/Grüne  
Myrian Kobler, CVP  
Christoph Layer, SP/Grüne  
Eric Urban, SVP  
Rosmarie Wyss, BDP