



## **Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1127/16 Quartierplanung Oerin**

### **1. Einleitung**

In der Einwohnerratssitzung vom 25. April 2016 wurde die Vorlage 1127/16 an die Kommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat 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

### **2. Ausgangslage**

Die Parzellen 612, 2347 und 2176 sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel. Mit dem neuen und seit 2015 gültigen Zonenplan Siedlung wurde das gesamte Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Bereits zu Beginn der Planung im Jahre 2013 befürwortete die Grundeigentümerin die Verfügung, im Rahmen eines Quartierplanverfahrens eine verdichtete Wohnüberbauung realisieren zu können. Nach einem öffentlich ausgeschriebenen Studienauftrag wurde das Bebauungskonzept „Janus“ zur Weiterbearbeitung empfohlen und anschliessend der Gemeinde vorgestellt. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 26. November 2013 dieses Bebauungskonzept zur Kenntnis genommen und unterstützte die Auslösung eines Quartierplanverfahrens auf dieser Planungsgrundlage.

### **3. Beurteilung der Vorlage**

In den letzten Jahren wurde in Reinach eine Anzahl von neuen Wohnungen erstellt, trotzdem blieb der Leerwohnungsbestand für Mietwohnungen tief. Mit Ausnahme des Areals «Stockacker» sind vor allem Eigentumswohnungen entstanden. Mit der Quartierplanung «Oerin» wird die Realisierung von dringend benötigten, zeitgemässen Mietwohnungen ermöglicht.

#### **Bebauungskonzept / Verkehr / Infrastruktur**

##### **I. Architektur**

Geplant sind fünf 3 bis 4 geschossige polygonale Bauten. Durch mehrfaches Knicken der Fassaden entstehen quartierübliche Gebäudelängen. Die Baukörper bestehen aus zwei, um fast 1½ Stockwerk versetzten Gebäudeteilen und fügen sich ausgewogen in die Symmetrie des Grundstückes ein. Durch die erhöhte Ausnutzung und die Anordnung der Gebäude entstehen grosszügige Freiräume mit Kinderspiel- und Gemeinschaftsplatz. Zwei markante Bäume wurden in die Planung aufgenommen und bleiben erhalten. Sämtliche Bauten haben ein Flachdach. Es entstehen 140 Mietwohnungen und eine Tiefgarage mit zwei Einfahrten.



- ➔ Die BUM beurteilt die Architektur und die Anordnung der fünf Bauten positiv. Eine harmonische Einfügung in das Quartier ist gegeben.

## II. Verdichtete Bauweise

Bundes- und Kantongesetz 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 101% erreicht und darf als quartierverträglich bezeichnet werden. Zum Vergleich: In der angrenzenden W2b-Zone ist eine AZ von 70% zulässig. Die Bebauungsziffer (BZ) des Quartierplanareals beträgt ca. 31%, nach Regelbauweise wäre eine Bebauung von 28% möglich.

- ➔ Die BUM beurteilt die Ausnützungs- bzw. Bebauungsziffer als angemessen.

## III. Parkierung

In der Regel wird die Anzahl der benötigten Stammparkplätze vom übergeordneten kantonalen Recht bestimmt und beträgt 1.3 Parkplätze pro Wohnung. Bei einer Quartierplanung kann vom Kanton nach fallweiser Beurteilung ein reduzierter Bedarf an Stammparkplätzen bewilligt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass dies beim QP Oerin, aufgrund der guten ÖV-Lage und mit der Einreichung eines ausgereiften Mobilitätskonzeptes, möglich sein wird. Die BUM möchte jedoch darauf hinweisen, dass dieses Gebiet nur in die öV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) eingeteilt ist. Nach VSS-Norm (Forschung und Normierung im Strassen- und Verkehrswesen) werden bei Wohnnutzung 1.1 Parkplätze pro Wohnung, inkl. Besucherparkplätze, empfohlen. In der vorliegenden Planung wird jedoch nur mit 0.7 Parkplätzen pro Wohnung gerechnet. Zusätzlich sollen 20-40 Besucherparkplätze entstehen. Je nach Berechnungsgrundlage sind bei 140 Wohnungen folgende Anzahl Parkplätze vorgeschrieben, empfohlen oder geplant:

- 182 Parkplätze nach kantonalem Recht
- 154 Parkplätze nach VSS-Norm
- 118-138 Parkplätze QP Oerin

Die Aufstellung zeigt auf, dass der Parkplatzbedarf im QP Oerin sehr knapp bemessen ist und von einem ambitionösen Ziel gesprochen werden kann. Ebenfalls zu beachten ist die Tatsache, dass mit dem vorgeschlagenen Konzept der Mietwohnungen hauptsächlich Familien angesprochen werden sollen, welche, im Gegensatz zu älteren Mietern, oft ein oder sogar zwei Fahrzeuge besitzen. Bei Seniorenwohnungen ist eine Reduktion der Parkplätze auf Grund des bereits freiwillig abgegebenen Fahrausweises kein Problem.

- ➔ Die Beurteilung der BUM fällt eher skeptisch aus. Aus ökologischer Sicht ist die Förderung von weniger Verkehr zu begrüssen und zu unterstützen. Voraussetzung ist allerdings, dass das Mobilitätskonzept eine Einschränkung des motorisierten Individualverkehrs nachhaltig garantieren kann. Es darf nicht sein, dass die umliegenden Quartierstrassen mit Parkplatz-Suchverkehr belastet werden und wildparkieren zur Tagesordnung gehören wird.

## 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 am Knoten Fleischbachstrasse/Baselstrasse mit Tramübergang längere Rückstaus. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches sich aus der Überbauung Oerin ergibt, wird hauptsächlich diese Kreuzung belasten. Zusätzlich zum QP Oerin liegen mit dem QP Stockacker und QP Jupiterstrasse II, zwei weitere Quartierplanungen vor. Deshalb müssen die Auswirkungen von allen drei Quartierplanungen 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 Verkehrs-



aufkommen 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 Oerin wird ohne Zweifel Auswirkungen auf den Knoten Fleischbachstrasse/Baselstrasse haben. Wir setzen ein grosses Fragezeichen, ob die Quartierverträglichkeit noch gegeben ist, wenn alle drei geplanten Bauvorhaben (QP Merkurstrasse noch nicht berücksichtigt) 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.

- ➔ Die Beurteilung der BUM fällt hier positiv aus. Spielplätze, Schulen und der öffentliche Verkehr sind in kurzer Gehdistanz zu erreichen. Die neue Fussgängerverbindung „Kremschwägli“ verbindet den Fussweg „In der Haselmatte“ mit dem „Hasenbeckwägli“ und erlaubt auch das Befahren mit Fahrrädern.

#### 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 Oerin wird erreicht, dass dringend benötigter Wohnraum für Mieterinnen und Mieter entsteht. Der Mitwirkungsbericht hat gezeigt, dass die Rückmeldungen aus der Bevölkerung mehrheitlich positiv ausgefallen sind. Anregungen und Änderungsanträge aus dem Mitwirkungsverfahren wurden teilweise berücksichtigt und konnten in die Planung aufgenommen werden.

Die Quartierplanung schreibt vor, dass im Minergie-P oder Minergie-Eco-Standard gebaut und der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasser aus 70 % erneuerbaren Energien gedeckt werden soll. Die BUM unterstützt mehrheitlich diese anspruchsvollen Auflagen.

Die aktuelle Verkehrssituation wird von den Quartierbewohnern zu den Hauptverkehrszeiten als überlastet bezeichnet. 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.



## Sachkommission Bau, Umwelt, Mobilität (BUM) des Einwohnerrates Reinach

Die BUM empfiehlt einstimmig, dem Antrag des Gemeinderates zu folgen und den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement Quartierplan „Oerin“ zu beschliessen.

Reinach, den 11. August 2016

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Irène Kury

### Mitglieder der Sachkommission BUM

Irène Kury, FDP (Präsidentin)  
Markus Huber, SP/Grüne (Vizepräsident)  
Adrian Billerbeck, SVP  
Jörg Burger, FDP  
Erwin Frei, SP/Grüne  
Myrian Kobler, CVP/BDP  
Christoph Layer, SP/Grüne  
Andreas Suppiger, CVP/BDP  
Eric Urban, SVP