



## **Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1128/16 Quartierplanung Jupiterstrasse II**

### **1. Einleitung**

In der Einwohnerratssitzung vom 25. April 2016 wurde die Vorlage 1128/16 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 Parzelle 773 an der Jupiterstrasse ist im Eigentum der werner sutter architekt ag, Muttenz. Mit dem neuen und seit 2015 gültigen Zonenplan Siedlung wurde das gesamte Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Auf Antrag der Grundeigentümerin hat der Gemeinderat die Bewilligung erteilt, auf ein Wettbewerbsverfahren zu verzichten. Der vorliegende Quartierplan (QP) wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Fachgremium Stadtentwicklung vom Architekturbüro Rosenmund + Rieder, Liestal, entworfen. Bereits am 19. November 2013 wurde dem Gemeinderat (GR) das Bebauungskonzept vorgelegt. Nach Vorliegen der externen Verkehrsgutachten musste die Einstellhallenzufahrt und das Bebauungskonzept überarbeitet werden und wurde am 18. Februar 2014 in vollem Umfang vom GR gutgeheissen und das Quartierplanverfahren ausgelöst.

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

In den letzten Jahren wurde in Reinach eine Anzahl von neuen Wohnungen erstellt, trotzdem blieb der Leerwohnungsbestand unterdurchschnittlich tief (Stand 01.06.2016, 0,4 % in Reinach, 0,5 % in BL und 1.2 % im schweizerischen Durchschnitt). Auf dem Areal „Stockacker“ wird die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, Logis Suisse AG, genossenschaftliche Mietwohnungen realisieren und auf dem Areal „Oerin“ werden konventionelle Mietwohnungen entstehen. Für die Gemeinde ist es von grosser Bedeutung, dass ein guter Mix von neuen Miet- und Eigentumswohnungen angeboten werden kann.



## Bebauungskonzept / Verkehr / Infrastruktur

### I. Architektur

Das Bebauungskonzept sieht fünf 3- bis 4-geschossige und zwei 8-geschossige Bauten mit insgesamt 89 Eigentumswohnungen vor. Durch die Höhenabstufung der Baukörper zur Jupiterstrasse hin, soll der Übergang zu den benachbarten, vorwiegend aus Bauten der W3 und W2b Zone bestehenden Häuserzeile entlang der Jupiterstrasse, sanfter erscheinen. Die Baukörper sind in zwei Reihen und zueinander versetzt angeordnet und ermöglichen dadurch eine durchfliessende Begrünung mit Wegnetz und diagonale Ausblicke von den gegenüberliegenden Häusern an der Jupiterstrasse. Entlang des Sportplatzes der ISB, bzw. entlang des parallel zur Tramlinie 11 geführten Radweges, sollen die zwei 8-geschossigen Bauten entstehen. An der Ecke Jupiterstrasse und Radweg ist ein eingeschossiges Gebäude zur öffentlichen Nutzung geplant. Trotz der Ausnützungsziffererhöhung von 0.7 auf 1.03 bleibt durch die Anordnung und Gliederung der Bauten mehr Freiraum zwischen den einzelnen Gebäuden für grosszügige Quartierplätze, welche als Spielplätze, Aufenthaltsraum und Begegnungsort dienen sollen. Der öffentliche Fussweg (Neptunweg/Sternenweg) bleibt bestehen und die Baumreihe am Neptunweg wird fortgesetzt. Durch die Bebauungsstruktur sowie die relativ schlanken Baukörper kommt es zu keinen übermässigen, vor allem nicht zu lange andauernden Schattenwürfen auf die umliegenden Gebäude.

➡ Die BUM beurteilt die Architektur und die Anordnung der Bauten grossmehrheitlich positiv.

Für die Minderheit ist eine harmonische Einfügung in das Quartier nicht gegeben. Insbesondere die zwei 8-geschossigen Gebäude stören die vorhandenen Strukturen.

### II. Verdichtete Bauweise

Bundes- und Kantongesetz verlangen, dass unsere Baulandreserven haushälterisch genutzt werden. Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurde im Kanton 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 103 % erreicht, dies entspricht einer höheren Ausnutzung von rund 35 %, gegenüber der Regelbauweise. Zum Vergleich: In den angrenzenden W3 und W2b Zonen ist eine AZ von 87 %, bzw. 70 % zulässig. Die Bebauungsziffer (BZ) des Quartierplanareals beträgt ca. 27.9 %, die Grünflächenziffer (Frei- und Grünflächen Wohnumfeld, Dachbegrünungen und unbefestigte quartierinterne Flächen) ca. 61 %.

➡ Die BUM beurteilt die Ausnützungsziffer mehrheitlich als vertretbar.

### III. Parkierung

Die Anzahl der benötigten Stamm- und Besucherparkplätze wird vom übergeordneten kantonalen Recht bestimmt und beträgt 1.3 Parkplätze pro Wohnung. In der unterirdischen Auto-Einstellhalle sind gesamthaft 110 Autoabstellplätze, davon 19 Besucherparkplätze, vorgesehen. Maximal 10 Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet. Der Einfahrtsbereich der Tiefgarage befindet sich auf der Höhe des ersten Wohngebäudes in der Jupiterstrasse nach dem Tramübergang. Dadurch wird sich der Mehrverkehr durch das Quartier nicht wesentlich erhöhen. Alle Gebäude sind durch die Einstellhalle erreichbar.

➡ 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

Die Einfahrt in die Auto-Einstellhalle ist, wie bereits erwähnt, im vorderen Bereich der Jupiterstrasse (ab Baselstrasse) geplant. Dadurch wird eine höhere Verkehrsbelastung des bestehenden Quartiers grösstenteils vermieden. Im Gegensatz dazu wird sich die Situation an der Kreuzung Jupiterstrasse/Baselstrasse, bzw. vor dem Tramübergang zeitweise verschärfen. Auch wenn die Schrankenschliesszeiten etwas reduziert werden konnten, ist während des Berufsverkehrs am Morgen und am Abend mit verlängerten Wartezeiten am Übergang zu rechnen. Während des morgendlichen Spitzenverkehrs sind Schwierigkeiten bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle und aus der Jupiterstrasse beim Tramübergang und in den Abendstunden in der Baselstrasse (beidseitig kurze Einspurstrecken) zu erwarten. Während der übrigen Tageszeiten werden kaum Probleme auftreten. Auf Grund der Nähe zur Tramstation „Reinacherhof“ darf auch auf eine vermehrte Nutzung des öffentlichen Verkehrsmittels gehofft werden

- ➡ Wenn die BUM die Verkehrssituation beim QP Jupiterstrasse isoliert betrachtet, fällt die Beurteilung vorsichtig positiv aus, da das Quartier nicht durch starken Mehrverkehr belastet wird.

Gesamthaft betrachtet, beurteilen wir die künftige Verkehrssituation in Reinach Nord eher kritisch. (Wir verweisen auf unseren Bericht „Abklärungen Verkehr“ in Reinach Nord.)

#### V. Infrastruktur und Infrastrukturbeitrag

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. Das Areal ist gut durch den öffentlichen Fussweg und die Veloverbindung zwischen Neptunweg/Jupiterstrasse und Sternenweg an die Tramhaltestelle ISB angebunden.

Mit dieser Quartierplanung kann eine höhere Bruttogeschossfläche realisiert werden, als wenn in Regelbauweise gebaut werden würde. Im Gegenzug ist der Grundeigentümer bereit, einen im Quartierplanvertrag festgeschriebenen Infrastrukturbeitrag zu leisten. Im vorliegenden QP setzt sich dieser Beitrag wie folgt zusammen: Eine unentgeltliche Landabtretung und die Erstellung des Rohbaus für ein Gebäude zur öffentlichen Nutzung (Baubereich D), Erstellung eines Trottoirs entlang der Jupiterstrasse und der Stockackerstrasse, sowie das Recht, die Aus- und Einfahrtsrampe der Einstellhalle zu benutzen.

- ➡ Die Beurteilung der BUM fällt hier positiv aus. Die Schulen und der öffentliche Verkehr sind in kurzer Gehdistanz zu erreichen.

### 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 Jupiterstrasse II wird erreicht, dass zusätzlicher Wohnraum im Stockwerkeigentum entsteht. Der Mitwirkungsbericht hat gezeigt, dass die Rückmeldungen aus der Bevölkerung mehrheitlich kritisch ausgefallen sind. Obwohl seit vielen Jahren fünf-, 14-, bzw. 15-geschossige Hochhäuser



in Sichtweite stehen (Thiersteinerstrasse und Surbaum), werden im Besonderen die beiden 24 Meter hohen, 8-geschossigen Baukörper kritisiert. Die BUM kann diese Haltung grossmehrheitlich nicht nachvollziehen, da sie den grosszügigen Aussenfreiräumen mit hohem Grünanteil den Vorzug gibt. Weiter wurde bei der Abstimmung über das Hochhaus im Buchloch von Kritikern sehr oft moniert, dass höhere Bauten entlang der Hauptstrasse und Tramlinie zu planen sind. Zudem wird die verdichtete Bauweise im Raumplanungsgesetz und im kommunalen Zonenplan Siedlung vorgeschrieben. Diesen Punkten wird mit dem vorliegenden Quartierplan Rechnung getragen.

Die BUM würdigt, dass der energetische Ausbaustandard dem MINERGIE-P-Standard oder einem gleichwertigen Standard entsprechen muss.

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

Reinach, den 4. November 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

