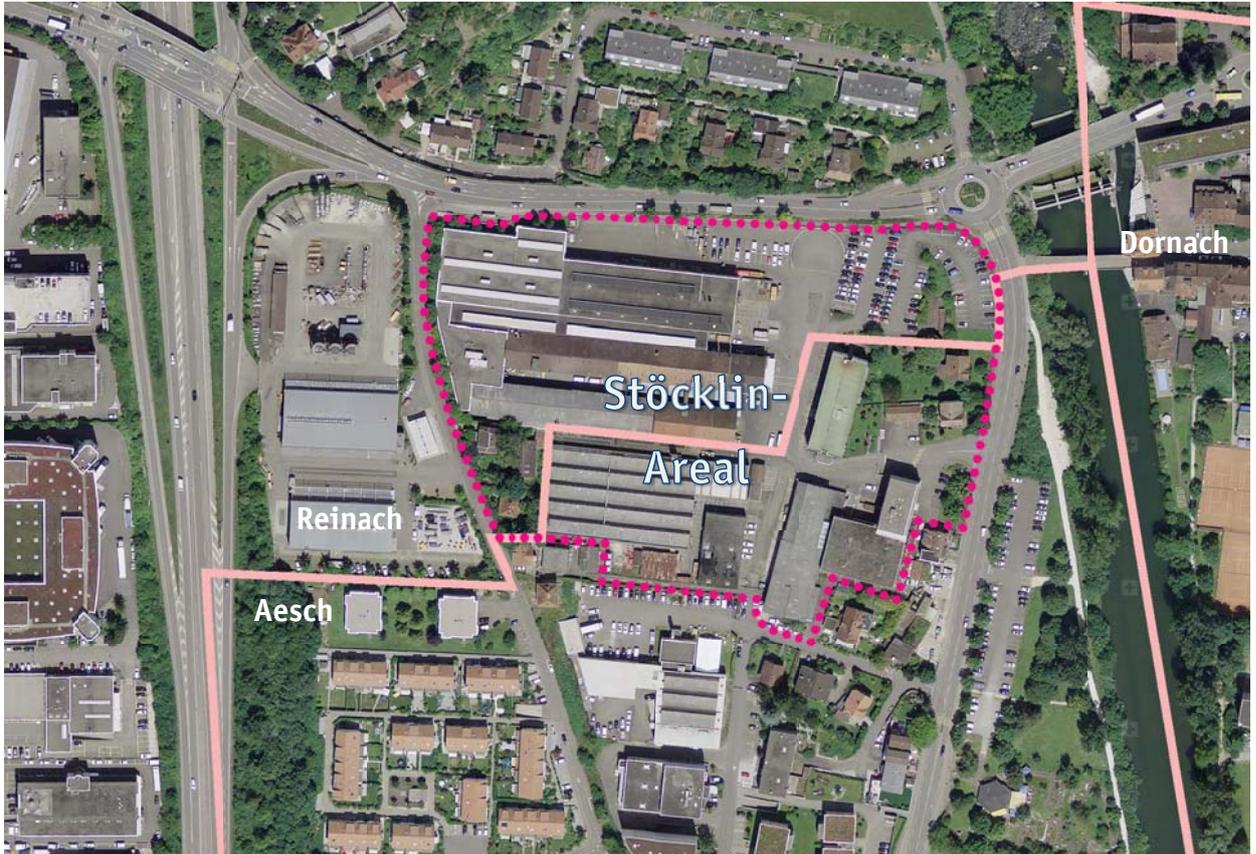


Vorlage Nr. 1143/17



Quartierplanung „Stöcklin-Areal“

Stadtentwicklung

10. Januar 2017

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Anliegen des Gemeinderats.....	3
4. Bebauungskonzept	4
5. Quartierplanung.....	5
5.1 Gemeindegrenze	5
5.2 Art der Nutzung.....	5
5.3 Verdichtete Bauweise	5
5.4 Verkehr	5
5.5 Aussenraum	7
5.6 Energiestandard.....	7
5.7 Altlasten	7
5.8 Infrastrukturbeitrag	7
6. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	8
6.1 Öffentliche Mitwirkung	8
6.2 Kantonale Vorprüfung.....	9
7. Stand und weiteres Vorgehen.....	10
8. Konsequenzen	10
8.1 Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit.....	10
8.2 Finanzielle Folgen.....	11
8.3 Folgen für Wirkungen und Leistungen	11
8.4 Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	11
9. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat	11
Beilagen.....	11

Zusammenfassung

Das Stöcklin-Areal liegt an der Gemeindegrenze von Aesch und Reinach. Das gut erschlossene Areal in Fussdistanz zum Bahnhof Dornach/Arlesheim wird heute durch Gewerbehallen und grosse Umschlag- und Parkplatzflächen geprägt. Die Stöcklin Logistik AG plant nun eine Verlagerung der industriellen Produktion. Dies bietet die Chance, dieses zentrale Gebiet in der Birsstadt neu zu nutzen und ein lebendiges Stadtquartier für Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Dafür eignet sich das Stöcklin-Areal aufgrund der Lage bestens. Im neuen Zonenplan Siedlung, der 2015 rechtskräftig wurde, ist darum für den Reinacher Teil des Areals bereits eine Zone mit Quartierplanpflicht ausgewiesen.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Quartierplanung „Stöcklin-Areal“ zur Beschlussfassung über die das Gemeindegebiet Reinach betreffenden Inhalte vorgelegt. Die Gemeindeversammlung Aesch beschliesst über die das Gemeindegebiet Aesch betreffenden Inhalte.

Folgende Instrumente unterliegen der Beschlussfassung:

- Quartierplan „Stöcklin-Areal“
- Quartierplan-Reglement „Stöcklin-Areal“

Mit der Quartierplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit auf dem Stöcklin-Areal insgesamt ca. 244 Wohnungen sowie rund 17'800 m² für Dienstleistungen entstehen können. Wohnraum in Reinach ist gefragt, die Leerwohnungsziffer ist tief, wie auch die Anzahl erstellter Neubauten in den letzten Jahren.

Nr. Vorlage 1143/17

Betrifft:	Leistungsbereich	LB 61 / Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Raumplanung
Zuständigkeiten:	Ressort	Präsidiales und Stadtentwicklung
	Mitglied des Gemeinderats	Urs Hintermann
	Geschäftsleitung	Peter Leuthardt
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Katrin Bauer

1. Ziel der Vorlage

Auf dem Areal der Firma Stöcklin in Reinach und Aesch soll nach Verlagerung der industriellen Produktion ein neues, lebendiges Quartier mit ca. 244 Wohnungen und rund 17'800 m² Fläche für Dienstleistungen und Gewerbe entstehen. Das Stadtentwicklungsprojekt ist für die beiden Standortgemeinden und die Birsstadt von grosser Bedeutung. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat beantragt, die Quartierplanung „Stöcklin-Areal“ für den Reinacher Teil des Areals zu beschliessen.

2. Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal in Neureinach und Aesch wird heute als Industriestandort durch die Firma Stöcklin AG genutzt und umfasst insgesamt 37'483 m². Davon befinden sich 21'755 m² auf Reinacher Gemeindegebiet und 15'708 m² auf Aescher Gemeindegebiet. Das Areal grenzt im Norden an die dicht befahrene Bruggstrasse, im Westen an den kantonalen Werkhof des Tiefbauamts, im Osten an die Dornacherstrasse und den Birsraum und im Süden an Gewerbe- und Wohnnutzungen der Gemeinde Aesch. Das Areal selbst ist heute mit Gewerbehallen und grossen Parkierungs- und Umschlagflächen belegt und grösstenteils versiegelt. Grün ist kaum vorhanden.

Das Stöcklin-Areal liegt zwar aus Sicht der beiden Standortgemeinden eher am Rand. Wenn aber die ganze Agglomeration im Birstal betrachtet wird, liegt es mitten im Zentrum. Das Areal ist bestens erschlossen, liegt nahe am Autobahnanschluss, an drei Buslinien, in Fussdistanz zum Bahnhof Dornach/Arlesheim und zum Ortszentrum Dornachbrugg mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants etc. Eine gute, haushälterische Nutzung des knappen Baulands ist hier also geboten. Die Stöcklin Logistik AG beabsichtigt nun die Verlagerung ihrer industriellen Produktion. Dies bietet die Chance zur Umnutzung und Aufwertung des Gebiets. Entstehen soll ein neues, lebendiges Stadtquartier, mit Arbeiten und Wohnen und grosszügigen grünen Aussenräumen.

Mit der neuen Zonenplanung Siedlung, welche seit 2015 rechtskräftig ist, wurde der Reinacher Teil des Stöcklin-Areals der Zone mit Quartierplanpflicht „Neureinach“ zugewiesen und die Rahmenbedingungen für die Quartierplanung festgelegt:

- a. Art der Nutzung: Wohnen und Arbeiten, dabei ist ein Mindestmass für Arbeiten sicherzustellen
- b. Lärmschutz an Kantonsstrasse
- c. Altlasten: Klärung des Umgangs mit belastetem Standort gemäss Altlasten-Verordnung
- d. Beachtung der Planungsanweisungen des kantonalen Richtplans „ÖV-Korridor Reinach-Dornach“
- e. Beachtung der angedachten Langsamverkehrsverbindung zwischen Dornachbrugg und dem Gewerbegebiet Kägen.

3. Anliegen des Gemeinderats

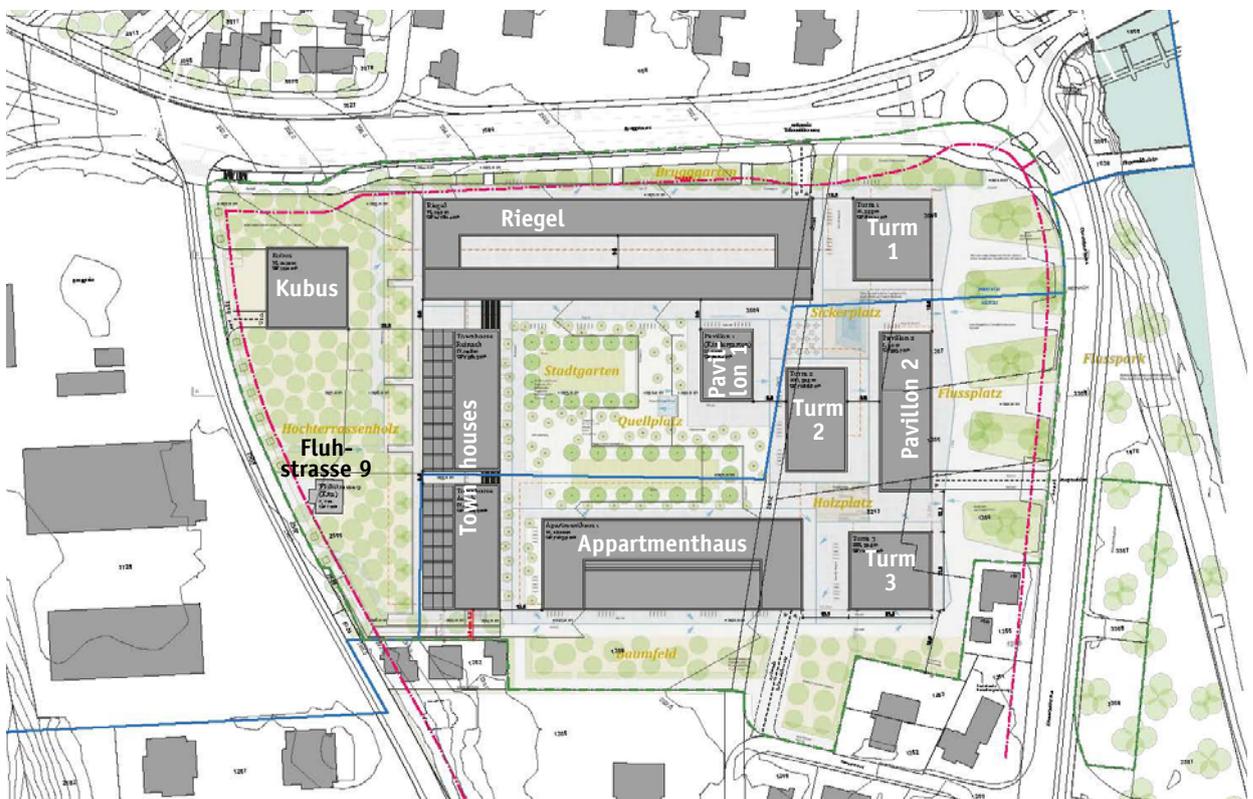
Bauland ist knapp - vor allem in beliebten Wohnorten in Stadtnähe. Um einer Zersiedelung in den Landschaftsraum hinaus vorzubeugen, sollen die noch vorhandenen Baulandreserven in bereits bebautem Gebiet möglichst gut genutzt werden. Das heisst, dass dichter bebaute Quartiere entstehen, in denen auf der gleichen Fläche mehr Leute Wohnraum finden.

Die 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 verträglich machen. Darüber hinaus soll auch die Bevölkerung profitieren können: Durch neue sichere Fuss- und Velowege, Grünflächen, Kinderspielplätze und öffentliche Nutzungen, die das Quartier beleben, z.B. eine Kindertagesstätte oder ein Quartiertreff. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Quartierplanung „Stöcklin-Areal“ diese Anliegen gut erfüllt.

4. Bebauungskonzept

Im Herbst 2012 hat die Firma Stöcklin Logistik AG einen begleiteten Studienauftrag mit drei Architektenteams durchgeführt. Die Jury aus Eigentümervertretern, Fachexperten und Gemeindevertretern bestimmte das Bebauungskonzept von E2a Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG und Raymond Vogel Landschaftsarchitekten AG zum Siegerprojekt. Das Bebauungskonzept wurde aufgrund der Empfehlungen der Jury sowie den Stellungnahmen der Gemeinden und der kantonalen Fachstellen des Kantons Basel-Landschaft überarbeitet. Bei der Weiterentwicklung des Bebauungskonzepts wurden auch die Nachbargemeinden Arlesheim und Dornach sowie das Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn einbezogen. Das weiterentwickelte Bebauungskonzept vom Juni 2015 war die Grundlage für den Entwurf der Quartierplanung.



Bebauungskonzept (blaue Linie = Gemeindegrenze)

Das Bebauungskonzept sieht insgesamt zehn neue Gebäude vor. Im Osten entstehen drei Hochhäuser mit elf bis dreizehn Geschossen und vorwiegend Wohnnutzung. Ergänzt werden sie durch zwei niedrige Pavillons mit gewerblichen bzw. öffentlichen Nutzungen. Im Norden wird entlang der Bruggstrasse ein langgezogener Riegel erstellt, welcher das restliche Areal vor den Lärmemissionen der Bruggstrasse schützt. An der Nordseite werden Geschäftsflächen angeordnet, die ruhige Südseite des Riegels ist für Wohnen reserviert.

Im Nordwesten erhält ein Solitärgebäude mit Dienstleistungsnutzung inmitten einer Grünanlage einen prominenten Auftritt. Westlich wird das Areal durch zwei als „Town house“ bezeichnete Gebäude begrenzt. Das erhaltenswerte Holzgebäude an der Fluhstrasse 9 bleibt bestehen und soll zukünftig einer öffentlichen Nutzung dienen. Im Süden wird die Bebauung durch ein sechsgeschossiges Apartmenthaus ergänzt. Zwischen den Bauereichen entstehen vielfältige, grosszügige und autofreie Aussenräume. In der Mitte ist ein grosser multifunktionaler Bereich vorgesehen, welcher der ganzen Überbauung für Spiel und Begegnung dient. In den Randbe-

reichen entstehen Grünräume mit naturnaher Gestaltung in Anlehnung an die umgebende Birslandschaft. Eine ausführlichere Beschreibung zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept findet sich im Planungsbericht (siehe Beilage).

5. 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 nachfolgend zusammengefasst. Detailliert sind sie im Planungsbericht zur Quartierplanung „Stöcklin-Areal“ erläutert.

5.1 Gemeindegrenze

Mitten durch das Quartierplan-Gebiet verläuft die Gemeindegrenze. Beiden Gemeinden und der Grundeigentümerschaft war es jedoch wichtig, eine stimmige Überbauung für das gesamte Stöcklin-Areal zu entwickeln – und nicht zwei separate Vorhaben. Aus diesem Grund wurden auch ein Quartierplan und ein Quartierplan-Reglement erarbeitet. Sowohl im Plan als auch im Reglement ist jedoch klar ersichtlich, welche Festlegungen für beide bzw. nur für eine der beiden Gemeinden gelten:

- Im Plan gilt die Gemeindegrenze: Festlegungen auf Reinacher Gemeindegebiet werden durch den Einwohnerrat Reinach beschlossen.
- Im Reglement gelten nicht speziell gekennzeichnete Paragraphen bzw. Absätze für beide Gemeinden und müssen durch beide beschlossen werden. Betreffen einzelne Paragraphen bzw. Absätze nur eine der beiden Gemeinden, ist dies entsprechend kenntlich gemacht. Z.B. gilt die allgemeine Definition der Nutzungsarten im Reglement, § 3 Absatz 1 für beide Gemeinden. In Absatz 2 wird dann für jeden Baubereich festgelegt, welche Nutzungsart hier zulässig ist. Hierbei beschliesst Aesch über die Baubereiche und deren Nutzungsart auf der Aescher Seite, Reinach über Baubereiche und deren Nutzungsart auf der Reinacher Seite.

Jede Gemeinde kann damit die sie betreffenden Quartierplan-Inhalte beschliessen.

5.2 Art der Nutzung

Im Quartierplan werden elf Baubereiche für Hauptbauten ausgeschieden, sechs davon auf dem Gebiet der Gemeinde Reinach (fünf Neubauten sowie das Holzhaus Fluhstrasse 9). Das Quartierplan-Reglement legt die zulässige Nutzung in den einzelnen Baubereichen fest. Geschäfts- und Kleingewerbenutzungen sind auf die Erdgeschosse von fünf Baubereichen beschränkt. Dienstleistungsnutzungen sind vorwiegend in den Baubereichen direkt an der lärmigen Bruggstrasse angeordnet. Wohnungen sollen in den ruhigeren Lagen (Town houses, Obergeschosse der drei Türme usw.) entstehen.

5.3 Verdichtete Bauweise

Mit der Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts wird eine Ausnützungsziffer (AZ) (= Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundfläche des QP-Perimeters) von ca. 140% erreicht (nur Areal Reinach: 131%). Dies entspricht der ordentlichen Ausnützungsziffer in der fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftszone WG5 im Zentrum von Reinach. Aufgrund der Bebauung mit drei Hochhäusern beträgt aber die Bebauungsziffer für das gesamte Quartierplan-Areal lediglich 30%. Entsprechend werden rund 70% der Parzellenflächen unüberbaut bleiben.

5.4 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

In Fussdistanz zum Bahnhof Dornach/Arlesheim und an den Buslinien 62 und 64 auf der Bruggstrasse sowie 65 am Dornacherweg gelegen, ist das Stöcklin-Areal gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Längerfristig

soll ausserdem ein neuer Tram- oder Buskorridor vom Kägen zum Bahnhof Dornach/Arlesheim die Erschliessung nochmals deutlich verbessern. Dieses kantonale Vorhaben ist sowohl im kantonalen Richtplan BL, als auch im Aggloprogramm Basel der 3. Generation (langfristiger Horizont) bereits platziert. Die genaue Linienführung des ÖV-Korridors ist aber noch offen. Seitens Kanton werden sowohl Varianten auf der Bruggstrasse, als auch Linienführungen südlich des Stöcklin-Areals geprüft. Die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) BL hat die Quartierplanung „Stöcklin-Areal“ überprüft und bestätigt, dass es keine Konflikte zum kantonalen Verkehrsinfrastrukturvorhaben gibt. Für die Trassenvarianten auf der Bruggstrasse stünde mit dem grosszügigen Bauabstand des nördlichen Riegels genügend Raum zur Verfügung. Die südlichen Trassenvarianten sind auf der Höhe Sonnenweg in Aesch angedacht und betreffen damit die neuen Baubereiche im Stöcklin-Areal nicht. In Absprache mit der BUD wurde darauf verzichtet, das Vorhaben im Quartierplan orientierend darzustellen, da der Entscheid für eine der diversen Trassenvarianten noch nicht gefallen ist

Langsamverkehr

Die Fuss- und Veloroute auf der dicht befahrenen Bruggstrasse ist heute wenig attraktiv, die Situation soll aber in den nächsten Jahren deutlich verbessert werden: Der Kanton Baselland plant für den Langsamverkehr eine neue Verbindung entlang der Bruggstrasse mit eigener Brücke über die A18 ins Gewerbegebiet Kägen. Der Bund hat mit dem Aggloprogramm Basel der 2. Generation bereits eine Mitfinanzierung zugesagt. Mit der Quartierplanung „Stöcklin-Areal“ werden entlang der Bruggstrasse die benötigten Flächen für den Bau eines separaten Kombiwegs Fuss/Velo zur Verfügung gestellt.

Weiter wird mit dem Quartierplan „Stöcklin-Areal“ eine neue Fusswegverbindung entlang der Fluhstrasse festgelegt (heute nur einseitiges Trottoir auf der Seite des kantonalen Werkhofs). Zwei kleinere Parzellen (Nrn. 7509 und 7510) gehören bereits der Gemeinde Reinach, der restliche Landstreifen zur Realisierung des zweiten Trottoirs werden die Grundeigentümer unentgeltlich abtreten.

Am südlichen Rand des Areals wird zusätzlich ein neuer öffentlicher Kombiweg Fussgänger/Velo von der Fluhstrasse zur Dornacherstrasse ausgewiesen. Wie das Trottoir an der Fluhstrasse wird auch dieses Vorhaben zeitlich mit der Wohn- und Geschäftsüberbauung „Stöcklin-Areal“ realisiert werden.

Motorisierter Individualverkehr

Der Parkplatzbedarf für die 244 Wohnungen und 17'800m² Gewerbe- und Dienstleistungsflächen berechnet sich gemäss Wegleitung des Kantons BL auf total 385 Parkplätze. Alle Parkplätze befinden sich in zwei unterirdischen Einstellhallen, mit Ausnahme von acht oberirdischen Parkplätzen an der Fluhstrasse. Die Auto-Einstellhallen werden ab Dornacherstrasse und Fluhstrasse erschlossen. Der Quartierplan weist ausserdem je einen optionalen Anschluss ab Sonnenweg und Bruggstrasse aus. Diese dürfen jedoch gemäss Quartierplan-Reglement nur realisiert werden, wenn im Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden kann, dass sie machbar und verträglich sind.

Als Teil des Quartierplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Im heutigen Zustand gibt es auf dem Stöcklin-Areal 241 Parkplätze. Das Stöcklin-Areal wird zukünftig insgesamt 385 Parkplätze (also +144 PP) aufweisen und im Vollausbau in der Morgen- und Abendspitzenstunde rund 100 Fahrten mehr erzeugen als aktuell. Im Verhältnis zum gesamten Verkehr auf der Bruggstrasse entspricht dies einem Zuwachs von 3 bis 4 %. Die Bruggstrasse und vor allem auch der Kreisel Dornacherstrasse/Bruggstrasse sind bereits heute in den Spitzenstunden stark belastet. Der Kreisel soll deshalb ausgebaut werden (kantonales Projekt). Ein Vorprojekt für den Kreiselausbau liegt bereits vor. Mit der Quartierplanung werden die für den Kreiselausbau benötigten Flächen auf dem Stöcklin-Areal zur Verfügung gestellt.

Ausserdem soll auch bei der Verkehrserzeugung auf dem Areal selbst angesetzt werden: Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (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 Quartierplan-Reglement legt deshalb fest, dass das Minimum an gesetzlichen Parkplätzen gleichzeitig das Maximum ist, d.h. es dürfen nicht noch mehr Parkplätze erstellt werden. Ausserdem enthält das QP-Reglement eine Bestimmung, dass die Bau-

herrschaft eine Reduktion der Stampoarkplätze im Rahmen des Baugesuches beantragen kann, wenn sie geeignete Massnahmen zur Verkehrsreduktion ergreift.

Im Quartierplan-Vertrag wird zusätzlich vereinbart, dass für die gesamte neue Überbauung ein arealbezogenes Mobilitätskonzept erstellt werden muss. Das Mobilitätskonzept ist Teil des Baugesuchs und zeigt auf, welche Massnahmen ergriffen werden, damit die neuen Wohnungen und Arbeitsplätze auf dem Stöcklin-Areal möglichst wenig Verkehr verursachen. Dieser Massnahmenfächer kann z.B. Car-Sharing, mietrechtliche Verpflichtungen, Mobility-Standorte etc. beinhalten.

5.5 Aussenraum

Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums werden durch Quartierplan und Reglement in den Grundzügen bestimmt. Die Umgebungsgestaltung muss ökologische Aspekte berücksichtigen und für die Bepflanzung müssen hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Der Aussenraum gliedert sich in fünf Hauptbereiche: Der zentrale, begrünte Platz in der Mitte der Überbauung dient als Treffpunkt, Spielplatz und Aufenthaltsort für die Siedlungsbewohner und -nutzer. Das Hochterrassenholz im Westen soll walddparkartig gestaltet werden und dient als Puffer zum angrenzenden kantonalen Werkhof. Im Norden entsteht entlang der Bruggstrasse eine ökologische Verbindungsachse mit Baumreihe. Im Osten sollen zur Dornacherstrasse hin ökologische Ausgleichsflächen als Übergang zur Birslandschaft realisiert werden. Als südlicher Abschluss der Quartierplanüberbauung dient ein mit Bäumen und Sträuchern bestocktes Grünfeld.

5.6 Energiestandard

Im Quartierplan-Reglement wird festgelegt, dass die Hauptbauten mit Ausnahme des erhaltenswerten Holzbaus Fluhstrasse 9 den SIA-Effizienzpfad Energie einhalten oder nach Minergie-P-Standard zertifiziert werden. Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu realisieren.

5.7 Altlasten

Der grösste Teil des Stöcklin-Areals ist seit 2012 im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Landschaft eingetragen. Zwischen 1948 und 1978 wurden auf dem Areal Stoffe gelagert oder verarbeitet, die umweltgefährdend sind (Schlosserei mit ölbetriebenen Maschinen, Farbenlager, Beizerei, Tankstelle etc.), ausserdem gibt es Hinweise auf eine frühere Abfallgrube. Beim Stöcklin-Areal handelt es sich deshalb um einen Betriebsstandort, der nach Art. 5 der Altlastenverordnung als belastet mit Untersuchungsbedarf gilt.

Aufschluss über die genaue Lage und die Konzentration der Belastungen wird die technische Untersuchung aufzeigen. Daraus leiten sich die weiteren Massnahmen (Sanierung, Überwachung, fachgerechte Entsorgung etc.) ab. Für die Durchführung der Untersuchung bzw. der Sanierung gemäss Altlastenverordnung ist die Grundeigentümerschaft zuständig.

Nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind die Reinacher Parzellen Nr. 2586 mit Baubereich R6 (bestehende Liegenschaft Fluhstrasse 9) sowie 2588 und 2589 an der Ecke Bruggstrasse / Dornacherstrasse.

5.8 Infrastrukturbeitrag

Mit der Quartierplanung wird auf dem Gewerbeareal eine dichte Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Die Parzellen der Stöcklin Logistik AG gewinnen damit deutlich an Wert. Dafür entrichtet die Grundeigentümerin zugunsten der Gemeinden Aesch und Reinach einen Infrastrukturbeitrag. Dieser wird privatrechtlich geregelt. Im Quartierplan-Vertrag wird festgehalten, welche Leistungen die Grundeigentümerin zugunsten der Gemeinden bzw. der Öffentlichkeit erbringt:

- Entlang der Bruggstrasse tritt die Grundeigentümerin einen Landstreifen an den Kanton Basel-Landschaft ab, damit die geplante kantonale Fuss- und Veloverbindung realisiert und der Kreislauf Bruggstrasse/ Dornacherstrasse ausgebaut werden kann.
- Entlang der Fluhstrasse tritt die Grundeigentümerin einen Landstreifen zur Realisierung eines zweiten Trottoirs an die Gemeinde Reinach ab.
- Die Grundeigentümerin tritt das bestehende Holzgebäude an der Fluhstrasse 9 (Baubereich R6) mit einer Landfläche von 500 m² unentgeltlich an die Gemeinde Reinach ab. Die Gemeinde Reinach verpflichtet sich, das Gebäude zu sanieren (Aufwandschätzung ca. 500 TCHF) und zu unterhalten und hier eine Nut-

zung im öffentlichen Interesse, wie z.B. eine Kindertagesstätte, zu realisieren. Der Baubereich R6 auf Parzelle 2586 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die drei zum Baubereich gehörigen oberirdischen Parkplätze an der Fluhstrasse befinden sich jedoch bereits auf der Parzelle Nr. 2584, die als Ganzes im Kataster der belasteten Standorte erfasst ist. Mit der Grundeigentümerin ist vereinbart, dass die Gemeinde das Gelände altlastenfrei übernimmt.

- Die Eigentümerin räumt der Gemeinde Reinach ein Vorkaufsrecht (bei einer Handänderung und ca. 15% unter dem Marktpreis) für den Baubereich R4 ein oder bietet die Möglichkeit, Räumlichkeiten in der Überbauung zu günstigen Konditionen (ca. 15% unter dem Marktpreis) zu mieten. Beides würde der Gemeinde die Gelegenheit bieten, eine öffentliche Nutzung, wie z.B. Spitex, Kindergarten oder Kindertagesstätte, allenfalls koordiniert mit den Bedürfnissen der Gemeinde Aesch, zur Verfügung zu stellen. Der Baubereich R4 liegt auf der Parzelle Nr. 2584, die als Ganzes im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Mit der Eigentümerin ist vereinbart, dass die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechts den Baubereich altlastenfrei übernimmt.
- Die Grundeigentümerin tritt ihre Parzellen am Birsufer mit einer Fläche von ca. 1'600 m² an die Gemeinde Aesch ab. Die Parkplätze der Stöcklin Logistik AG werden aufgehoben und der Bereich naturnah gestaltet.
- Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die Liegenschaften an das GGA-Netz anzuschliessen.
- Zusätzlich entrichtet die Grundeigentümerin einen einmaligen Investitionsbetrag an die Gemeinden Reinach und Aesch. Mit dem Betrag zugunsten der Gemeinde Reinach wird z.B. die Realisierung einer öffentlichen Nutzung im Holzgebäude an der Fluhstrasse 9 ermöglicht.

Derzeit ist der Ausgleich von Planungsvorteilen bzw. Mehrwertabschöpfungen im Kanton Basel-Landschaft öffentlich-rechtlich nicht geregelt. Das am 1. Mai 2014 teilrevidierte Bundesgesetz über die Raumplanung verpflichtet aber die Kantone, bis April 2019 die 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 definitiv bekannt (Vorlage zu Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten wurde am 14.12.2016 an den Landrat überwiesen). Die getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt mit einem gewissen Vorbehalt versehen.

6. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

6.1 Öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 RPG fand in beiden Gemeinden vom 4. April bis 3. Mai 2016 statt. Es sind 17 schriftliche Eingaben eingegangen, 5 davon als Sammeleingaben. Neben Eingaben aus Aesch ist von Reinacher Seite eine Stellungnahme des Vereins für Natur- und Vogelschutz Reinach (VNVR) eingegangen sowie eine Sammeleingabe von Anwohnern der Gstadstrasse, die eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch das Projekt befürchten. Einige Aspekte der Mitwirkung sind nachfolgend zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung findet sich im Mitwirkungsbericht.

Türme	
Mitwirkungseingaben	Die drei Türme werden von diversen Anwohnern, v.a. auch der Gstadstrasse in Reinach, als zu hoch beurteilt. Es wird gefordert, die Anzahl Geschosse zu reduzieren und den dörflichen Charakter zu erhalten. Befürchtet wird, dass die Grundstücke nördlich der Bruggstrasse durch den Schattenwurf beeinträchtigt werden.
Haltung der Gemeinderäte	Auf dem Stöcklin-Areal befindet sich heute ein industrieller Produktionsbetrieb. Mit der Quartierplanung wird der Industriestandort in ein Wohn- und Dienstleistungsquartier mit weniger versiegelter Fläche und mehr Grün umgewandelt. Dadurch wird das Gebiet deutlich aufgewertet. Aufgrund der drei geplanten Hochhäuser können grosszügige Aussenräume geschaffen werden. Der 2-Stunden-Schatten wurde für den mittleren Wintertag berechnet und visualisiert. Es hat sich gezeigt, dass weder die Liegenschaften an der Gstad-

	strasse noch Gebäude in Dornach von einem 2-Stunden-Schatten betroffen sind.
Riegel	
Mitwirkungseingaben	Die Anwohner aus dem Gstad befürchten, dass der geplante Riegel an der Bruggstrasse den Verkehrslärm auf die Liegenschaften nördlich der Bruggstrasse reflektieren wird. Sie fordern deshalb eine Reduktion der Anzahl Geschosse, eine Staffelung der Fassaden und einen grösseren Baulinienabstand.
Haltung der Gemeinderäte	Die Quartierplanung sieht zwischen dem Riegel und der Bruggstrasse eine grosszügige städtische Vorzone mit einem Fuss-Veloweg und einer Baumallee vor. Der Bauabstand ist deutlich grösser, als gesetzlich vorgeschrieben. Im Rahmen des Baugesuchs wird ausserdem mittels Lärmgutachten nachzuweisen sein, dass die neue Überbauung keine Überschreitung der Belastungsgrenzwerte gemäss eidg. Lärmschutzverordnung in der Nachbarschaft verursacht.
Verkehrssituation	
Mitwirkungseingaben	Diverse Eingaben thematisieren den durch die verdichtete Bauweise befürchteten Mehrverkehr. Es wird darauf hingewiesen, dass der Kreisler Dornacherstrasse/Bruggstrasse bereits massiv überlastet ist und zusätzliches Verkehrsaufkommen auf ein Minimum reduziert werden muss. Dies z.B. durch ein Mobilitätskonzept, autofreie Wohnungen und die Senkung der Anzahl Pflichtparkplätze.
Haltung der Gemeinderäte	siehe Kap. 5.4 dieser Vorlage
Tramkorridor	
Mitwirkungseingabe	Grundsätzlich wird eine verbesserte ÖV-Anbindung von Reinach an den Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Dornach-Arlesheim begrüsst. Betreffend Ausgestaltung sind jedoch verschiedene Voten eingegangen. Es wird gefordert, den Tramkorridor über die Bruggstrasse zu führen oder statt einer Tramlinie einen intensiveren Busverkehr mit eigener Busspur einzuführen etc.
Haltung der Gemeinderäte	Die Birsstadt-Gemeinden unterstützen einen neuen ÖV-Korridor, der die Verkehrssituation auf der wichtigen Tangentialverbindung vom Leimental zum Bahnhof Dornach-Arlesheim entlasten würde. Es handelt sich jedoch um ein kantonales Projekt, ohne direkte Verbindung zur Quartierplanung und mit anderem Zeithorizont bezüglich Realisierung. Da noch offen ist, wo ein solcher Tram- oder Buskorridor genau durchführen würde, wird darauf verzichtet, dieses übergeordnete Projekt orientierend darzustellen. Zudem stehen die im QP definierten Baubereiche/Gebäude und Werke nicht im Konflikt zu den vom Kanton BL untersuchten ÖV-Trassenvarianten.
Quartierplan-Perimeter	
Mitwirkungseingabe	Die westlich an das Stöcklin-Areal angrenzenden Aescher Parzellen Nrn. 1251 – 1253 sowie 1255 wurden in die Quartierplanung einbezogen. Die Grundeigentümerschaften wünschen aus dem QP-Perimeter entlassen werden.
Haltung der Gemeinderäte	Der QP-Perimeter wurde verkleinert (betrifft Gemeinde Aesch).

6.2 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden den Gemeinden mit Schreiben vom 15. August 2016 mitgeteilt. Die wichtigsten Inhalte sind hier zusammengefasst, ausführliche Erläuterungen finden sich im Anhang zum Planungsbericht.

Kreisler Bruggstrasse / Dornacherstrasse	
Vorprüfungsbericht	Ein Ausbau des Kreislers wird als zwingend nötig beurteilt, ein Projekt soll ausgearbeitet werden.

Haltung der Gemeinderäte	Detaillierte Pläne für den Ausbau des Kreisels liegen in der Zwischenzeit vor. Die Quartierplanung ist mit dem geplanten Ausbau kompatibel und sichert die dafür benötigten Flächen (siehe auch Kap. 5.4 dieser Vorlage).
Störfallvorsorge	
Vorprüfungsbericht	Der im Nordosten geplante Turm auf Reinacher Boden kommt nahe an die bestehende Erdgashochdruckleitung des Gasverbundes Mittelland (GVM) zu liegen. Das Reglement muss ergänzt werden.
Haltung der Gemeinderäte	Die Risikosituation wurde im Rahmen eines Fachgutachtens überprüft und im QP-Reglement wurden in Absprache mit dem GVM Massnahmen (Einbau von Schutzplatten über der Leitung) festgelegt.
Mobilitätskonzept	
Vorprüfungsbericht	Es ist nicht möglich, ein Mobilitätskonzept im Quartierplan- <i>Reglement</i> zwingend einzufordern, da dies im Raumplanungs- und Baugesetz und dazugehöriger Verordnung nicht vorgesehen ist. Eine privatrechtliche Regelung im Quartierplan- <i>Vertrag</i> ist aber möglich.
Haltung der Gemeinderäte	Die Erstellung eines Mobilitätskonzepts wird privatrechtlich im QP-Vertrag vereinbart (siehe auch Kap. 5.4 dieser Vorlage).
Energiestandard	
Vorprüfungsbericht	Die in § 8, Abs. 3 des Quartierplan-Reglements festgelegten Energiebestimmungen (siehe auch Kapitel 4 dieser Vorlage) werden beanstandet, da sie vor der Baubewilligung nicht abschliessend beurteilt werden können.
Haltung der Gemeinderäte	Ziel der beiden „Energistädte“ Reinach und Aesch ist eine energetisch nachhaltige Überbauung. Die Gemeinden sind der Ansicht, dass mit der Grundeigentümerschaft eine gute Lösung gefunden wurde, die dieses Ziel sicherstellt und gleichzeitig genügend Spielraum für die spätere Detailplanung lässt. Die Gemeinden halten deshalb unverändert an der Bestimmung fest.

7. Stand und weiteres Vorgehen

Die Gemeinderäte Aesch und Reinach haben am 13. Dezember 2016 und am 10. Januar 2017 über die Quartierplanung beschlossen. Die Gemeinde Aesch will die Quartierplanung Ende April 2017 der Gemeindeversammlung unterbreiten. Im Idealfall beschliesst auch der Einwohnerrat Reinach in diesem Zeitraum.

Wird die Quartierplanung „Stöcklin-Areal“ in beiden Gemeinden beschlossen und ist die Referendumsfrist ungenutzt abgelaufen, folgt in beiden Gemeinden die öffentliche Planaufgabe. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Einspracheberechtigte gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes BL (RBG) können während der Auflagefrist von 30 Tagen schriftlich und begründet Einsprache erheben. Nach der Behandlung allfälliger Einsprachen wird die Quartierplanung „Stöcklin-Areal“ von beiden Gemeinderäten gemeinsam dem Regierungsrat überwiesen. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird die Quartierplanung rechtskräftig und das ordentliche Baubewilligungsverfahren kann ausgelöst werden.

8. Konsequenzen

8.1 Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit

Mit der Quartierplanung „Stöcklin-Areal“ entsteht am heutigen Industriestandort ein neues, durchgrüntes Stadtquartier. Auch zukünftig werden über 500 Arbeitsplätze auf dem Areal angesiedelt sein. Gleichzeitig ermöglicht die Quartierplanung neuen, in der Birsstadt stark nachgefragten Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsgebiet Kägen und zum Bahnhof Dornach/Arlesheim. Das knapp gewordene Bauland wird durch die Überbauung mit Mehrfamilienhäusern und drei Hochhäusern haushälterisch genutzt, gleichzeitig entstehen grosszügige Grünflächen. Mit der Erfüllung der im Quartierplan-Reglement enthaltenen Energievorgaben leistet

die Überbauung zudem einen wichtigen Beitrag, auf dem Weg zu einer erneuerbaren, klimaverträglicheren Wärmeversorgung.

8.2 Finanzielle Folgen

Neuer Wohnraum und damit verbunden stabile Einwohnerzahlen und Steuereinnahmen sichern der Gemeinde einen ausgeglichenen Finanzhaushalt und Mittel zur Erbringung der öffentlichen Aufgaben. Mit der Quartierplanüberbauung leistet die Grundeigentümerschaft ausserdem einen Infrastrukturbeitrag zugunsten der Öffentlichkeit (vgl. Kapitel 5.7 dieser Vorlage).

Mit der neuen Überbauung dürfte ein zusätzlicher Kindergarten oder eine neue Kindertagesstätte, abgestimmt mit der Gemeinde Aesch, notwendig werden, was auch Kosten für die öffentliche Hand nach sich zieht.

Die Grundeigentümerschaft tritt der Gemeinde Reinach die bestehende Liegenschaft bzw. Land im Umfang von 500 m² an der Fluhstrasse 9 unentgeltlich ab. Die Sanierung der Liegenschaft (Aufwandschätzung ca. 500 TCHF) und Realisierung einer öffentlichen Nutzung sind jedoch mit Kosten verbunden. Diese werden durch den einmaligen Investitionsbeitrag der Grundeigentümerschaft grösstenteils gedeckt.

8.3 Folgen für Wirkungen und Leistungen

Eine der zentralen Leitsätze im Strategischen Sachplan Raum, Bau, Umwelt, 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 Umnutzung des Stöcklin-Areals wird ein wichtiger Beitrag zum mittelfristigen Beibehalten der Bevölkerungszahl und einer haushälterischen Bodennutzung geleistet.

8.4 Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

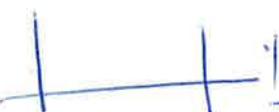
Lehnt der Einwohnerrat die Quartierplanung ab, müsste die Grundeigentümerin ein neues Quartierplanverfahren lancieren, um das Areal umnutzen und bebauen zu können. Denn das Areal liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht.

9. 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 „Stöcklin-Areal“ für den Reinacher Teil des Quartierplangebietes, vorbehaltlich des Beschlusses der Gemeinde Aesch.

Gemeinderat Reinach


Urs Hintermann
Gemeindepräsident


Peter Leuthardt
Geschäftsleiter

Beilagen

- Quartierplan Stöcklin-Areal (zur Beschlussfassung)
- Quartierplan-Reglement Stöcklin-Areal (zur Beschlussfassung)
- Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung Stöcklin-Areal (orientierend)

Unter www.reinach-bl.ch (Bauen und Stadtentwicklung → aktuelle Planungen → Quartierplan Stöcklin-Areal) sind ausserdem folgende Dokumente einsehbar:

- Mitwirkungsbericht
- Bebauungskonzept
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Verkehrsgutachten