



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1141/16 Quartierplanung Bruggstrasse

1. Einleitung

In der Einwohnerratssitzung vom 12. Dezember 2016 wurde die Vorlage 1141/16 an die Kommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat (GR) und der Verwaltung für diese Vorlage.

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

Die Parzellen Nr. 143-146 und Nr. 148-149 entlang der Hauptstrasse, Bruggstrasse bis Jura-
weg sind im Eigentum der AXA Leben AG, Winterthur. Mit dem neuen, seit 2015 gültigen Zonenplan Siedlung wurde das gesamte Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen, mit dem Zweck, u.a. eine haushälterische Nutzung des Bodens zu gewährleisten. Seit Juni 2007 wurde an der Projektentwicklung gearbeitet und ein Bebauungskonzept erstellt. Nach der kantonalen Vorprüfung und der Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurde der vorliegende Quartierplan (QP) im November 2016 vom GR verabschiedet.

3. Beurteilung der Vorlage

In den letzten Jahren wurde in Reinach eine Anzahl von neuen Wohnungen erstellt, trotzdem blieb die Leerwohnungsziffer überdurchschnittlich tief. Gemäss Bundesamt für Statistik betrug der Leerwohnungsbestand in Reinach Ende Juni 2016 0,48 %. Mit der Quartierplanung „Bruggstrasse“ sollen ca. 66 Mietwohnungen und ca. 900 m² Dienstleistungsflächen realisiert werden. Für die Gemeinde ist es von grosser Bedeutung, dass an solch zentraler Lage nicht nur Eigentums-, sondern auch neue attraktive Mietwohnungen angeboten werden können.

Bebauungskonzept / Verkehr / Infrastruktur

- I. Architektonischer Ausdruck des Gebäudevolumens
Das Bebauungskonzept sieht einen geschlossenen blockrandförmigen Baukörper vor, welcher sich entlang der Hauptstrasse mit einem viergeschossigen Baukörper an das bestehende Gebäude „Stadthof“ anschliesst. Am zentralsten Punkt im Bereich des Verkehrskreisels Hauptstrasse/Bruggstrasse weist das Bauvolumen 7 Geschosse aus und



folgt entlang der Bruggstrasse wieder mit 4 Geschossen bis in Richtung Juraweg. Das Gebäudevolumen bildet am Juraweg seinen Abschluss und weist an deren Stelle noch 3 Geschosse plus Sockel aus. Der ganze Gebäudekomplex liegt an zwei stark befahrenen Strassen und ist starken Lärmimmissionen ausgesetzt. In einer Aussenlärmrechnung wurde eine Lärmbelastung errechnet, welche teilweise die einzuhaltenden Grenzwerte überschritten haben. Um die Immissionsgrenzwerte einhalten zu können, wurde die Bebauung so geplant, dass sämtliche Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen entweder auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind oder mittels einer Loggia belüftet werden können. Die Planer gehen davon aus, dass diese Massnahmen genügen, um mögliche Grenzwertüberschreitungen eliminieren zu können.

Der Aussenraum wird einerseits von einem strassenseitigen öffentlichen Gehbereich und andererseits durch eine hofseitige Grün- und Freifläche bestimmt. Der in den Hofbereich hineingreifende Gebäudeteil gliedert die Hofsituation und ermöglicht dadurch zusätzliche Wohnungen an ruhigerer Lage. Entlang der Hauptstrasse wird der öffentliche Gehweg, analog der bestehenden Gestaltung ab dem „Stadthof“, weitergeführt. An der Bruggstrasse soll ebenfalls ein breiter komfortabler Gehbereich mit verschiedenen Pflanzungen, offenen und gedeckten Abstellplätzen für Fahrräder und Sitzgelegenheiten entstehen. Der lärmgeschützte Innenhof bietet Platz für grosszügige Grün- und Freiflächen, welche als Spiel- und Verweilplätze genutzt werden können. Zusätzlich ist ein interner Fussweg von der Bruggstrasse via Innenhof zur Hauptstrasse geplant.

Mit verschiedenen Diagrammen wird aufgezeigt, dass die angrenzenden Bauten der Nachbarschaft mit keinen übermässigen, vor allem nicht zu lang andauernden Schattenwürfen belastet werden. Es wurde ebenfalls festgestellt, dass es bei einer Reduzierung der 7 Geschosse auf 5 Geschosse keine signifikante Reduktion der 2-Stunden-Schattenwürfe geben würde.

Die Fassaden des Baukörpers wirken etwas banal. Das vermittelte Bild entspricht Bauten, wie sie sehr häufig anzutreffen sind. An einem solch zentralen Ort hätte sich die BUM etwas Ausdruckvolleres vorstellen können.

- ➔ Die BUM beurteilt das Bauvolumen und im Besonderen das Bebauungskonzept als ansprechend. Allerdings könnte die Aussenfassade attraktiver gestaltet werden. Dass die geschlossene Bauweise die Nachbarschaft vor Lärmemissionen der beiden Kantonsstrasse schützt und auch mehr Freiflächen auf der Rückseite des Baukörpers schafft, bewertet die BUM als positiv.

II. Verdichtete Bauweise

Bundes- und Kantonsgesetz 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 von Gesetzeswegen gefordert und 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 172 % erreicht. Trotz der zentrumsnahen Lage liegt die Grünflächenziffer (Frei- und Grünflächen Innenhof und strassenseitige Bepflanzungen) bei ca. 58 %.

- ➔ Die BUM beurteilt die AZ grossmehrheitlich als angemessen. Eine Minderheit sprach sich der Lage entsprechend, für eine höhere AZ aus.



III. Parkierung

Die Anzahl der benötigten Stamm- und Besucherparkplätze wird 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 Bruggstrasse aufgrund der guten ÖV-Lage möglich sein wird. Die vorliegende Quartierplanung sieht vor, nur 0.7 Parkplätze (anstelle 1.0) und 0.3 Besucherparkplätze pro Wohnung zu erstellen. In der unterirdischen Autoeinstellhalle sind somit 67 Stammparkplätze (SP), davon 20 Besucherparkplätze (BP), für alle Wohnungen und zusätzlich je 5 SP und BP für die Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Ebenfalls in der Einstellhalle soll ein Umschlagsplatz für Lieferwagen realisiert werden. Der Einfahrtsbereich der Tiefgarage befindet sich am Ende des Juraweges. Die Lage der Einfahrt bietet Gewähr, dass der Juraweg, bzw. die Nachbarschaft nur auf ca. 10 m mit Mehrverkehr belastet wird. Oberirdisch werden entlang der Hauptstrasse maximal 2 BP angeordnet. Anlieferungen mit Lastwagen können entlang der Hauptstrasse und der Bruggstrasse auf jenen Flächen getätigt werden, welche nicht von der Aussenraummöblierung und Aussenraumbepflanzung belegt sind. Eine definitive Beurteilung der Parkplatzsituation für die Wohnungen kann nicht abschliessend gemacht werden, da die definitive Anzahl der Wohnungen erst bei der Baueingabe ersichtlich ist.

- ➡ Die Beurteilung der BUM fällt bei diesem Punkt vorsichtig positiv aus. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann einer Reduktion der PP zugestimmt werden. Auch darf davon ausgegangen werden, dass die an dieser zentralen Lage befindlichen Mietwohnungen eher von älteren oder jüngeren Menschen, welche nicht unbedingt ein Auto haben, bewohnt werden. Es ist zu hoffen, dass der Umschlagplatz für Lieferwagen auch tatsächlich genutzt wird.

IV. Verkehr

Wie bereits erwähnt ist die Einfahrt in die Autoeinstellhalle im hintersten Bereich des Juraweges vorgesehen. Dadurch wird eine höhere Verkehrsbelastung des kommunalen Strassennetzes und des angrenzenden Quartiers vermieden. Wie sich die Aus- bzw. Einfahrt in den Juraweg auf den Verkehrsfluss in der Bruggstrasse auswirken wird, kann schwer beurteilt werden.

- ➡ Die BUM beurteilt die kommende Verkehrssituation als verträglich, da das Quartier nicht mit starkem Mehrverkehr rechnen muss.

V. Infrastrukturbeitrag

Auf Grund der gesetzlich vorgeschriebenen Quartierplanung kann eine höhere Bruttogeschossfläche realisiert werden, als wenn nach Regelbauweise gebaut würde. Im Gegenzug entrichtet der Grundeigentümer, einen im Quartierplanvertrag festgeschriebenen Infrastrukturbeitrag. Im vorliegenden QP setzt sich dieser Beitrag wie folgt zusammen: Eine unentgeltliche Landabtretung entlang der Bruggstrasse und die Erstellung des öffentlichen Gehbereiches entlang der beiden Kantonsstrassen und der Gemeindestrasse.

- ➡ Die BUM beurteilt den Infrastrukturbeitrag als angemessen.

VI. Energiestandard

Die energetischen Anforderungen sind im QP-Reglement festgehalten und haben sich nach dem MINERGIE-P-Standard oder MINERGIE-ECO-Standard zu richten. Dass der Bauherrschaft die Möglichkeit eingeräumt wird ein alternatives Lüftungskonzept vorzulegen und auf eine kontrollierte Lüftung gemäss Minergie-Vorschriften zu verzichten, ist



eine positive Entwicklung. Allerdings muss die Bauherrschaft auf eine Zertifizierung verzichten und zwingend, die Ziel- und Richtwerte des SIA-Effizienzpfades Energie einhalten. Die Quartierplanung schreibt im Weiteren vor, die Fassaden auf eine passive Sonnenenergienutzung auszurichten. So sollen u.a. grosse Verglasungen an den südlichen und lärmzugewandten Fassaden gewählt werden, mit dem Ziel, die natürliche Sonnenstrahlung in Form von Wärme-oder Lichtenergie optimal zu nutzen (Wintergarteneffekt). Eine Installation einer effizienten Fotovoltaik-Anlage bietet sich bei dieser Architektur, bzw. bei diesen Dächern geradezu an.

➡ Die BUM unterstützt das vorgesehene Energiekonzept vollumfänglich.

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 Bruggstrasse wird erreicht, dass neue Mietwohnungen und Dienstleistungsflächen an zentraler Lage entstehen. Der Mitwirkungsbericht hat Befürchtungen aufgezeigt, dass der 7-geschossige Baukörper zu lang andauernden Schattenwürfen führen würde. Wie bereits aufgeführt, würde auch eine Reduktion auf 5 Geschosse keine wesentliche Änderung bringen. In wichtigen Zentrumsanlagen muss eine Verdichtung angestrebt werden, um die Nutzung des Bodens zu verbessern.

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

Reinach, den 13. März 2017

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