

Vorlage Nr. 1147/17



Quartierplanung „Schönenbach“

Stadtentwicklung

4. April 2017

Inhaltsübersicht

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

Zusammenfassung

Das Areal Schönenbach (ehemaliges Grundstück der Gärtnerei Schär) befindet sich mitten im Siedlungsgebiet von Reinach und liegt seit vielen Jahren brach. Es ist gemäss Zonenplan Siedlung einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Quartierplanung „Schönenbach“ zur Beschlussfassung vorgelegt.

Folgende Instrumente unterliegen der Beschlussfassung:

- Quartierplan „Schönenbach“
- Quartierplan-Reglement „Schönenbach“

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit auf dem Areal Schönenbach insgesamt ca. 145 Wohneinheiten sowie rund 630m² für Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen entstehen können.

Nr. Vorlage 1147/17

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 den Parzellen Nrn. 1000, 1002, 1003 und 7891 der Grundeigentümerschaften Spaini Bau AG und St. Alban Liegenschaften AG soll eine urbane und moderne Überbauung mit rund 145 Wohneinheiten sowie ca. 630m² Dienstleistungs- und Geschäftsflächen entstehen. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerat beantragt, die Quartierplanung „Schönenbach“ zu beschliessen.

2. Ausgangslage

Das Quartierplanareal „Schönenbach“ (auch Schärareal genannt) umfasst eine Fläche von rund 13'480m². Es befindet sich unmittelbar an der Tramlinie Nr. 11. Östlich wird das Areal von der Baselstrasse und der BLT-Tramlinie gefasst. Im Norden begrenzen die Schönenbachstrasse und im Westen die Lochackerstrasse das Planungsgeviert. Durch die nahegelegene Tramhaltestelle „Lochacker“ besteht eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Via die Hauptverkehrsachse Baselstrasse ist ein direkter Anschluss an die Hochleistungsstrasse H18 vorhanden. Auch die attraktive Anbindung für den Langsamverkehr ist mit der unmittelbaren Lage des Quartierplanareals an der kantonalen Radroute entlang der Tramtrasse gewährleistet. Gebiete mit Zentrumsfunktionen (Ortskern und Mischeli-Center) sowie Schulen und Sportanlagen (Weiermatten und Bachmaten) liegen in Gehdistanz. Eine gute haushälterische Nutzung des knappen Baulands ist an diesem Standort zwingend. Entsprechend wurde das Grundstück mit dem neuen Zonenplan Siedlung (seit 2015 rechtskräftig) einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen und die Rahmenbedingungen für die Quartierplanung festgelegt:

- a. Art der Nutzung: Wohnen
- b. Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- c. Lärmschutz an Kantonsstrasse

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 Personen Wohnraum finden.

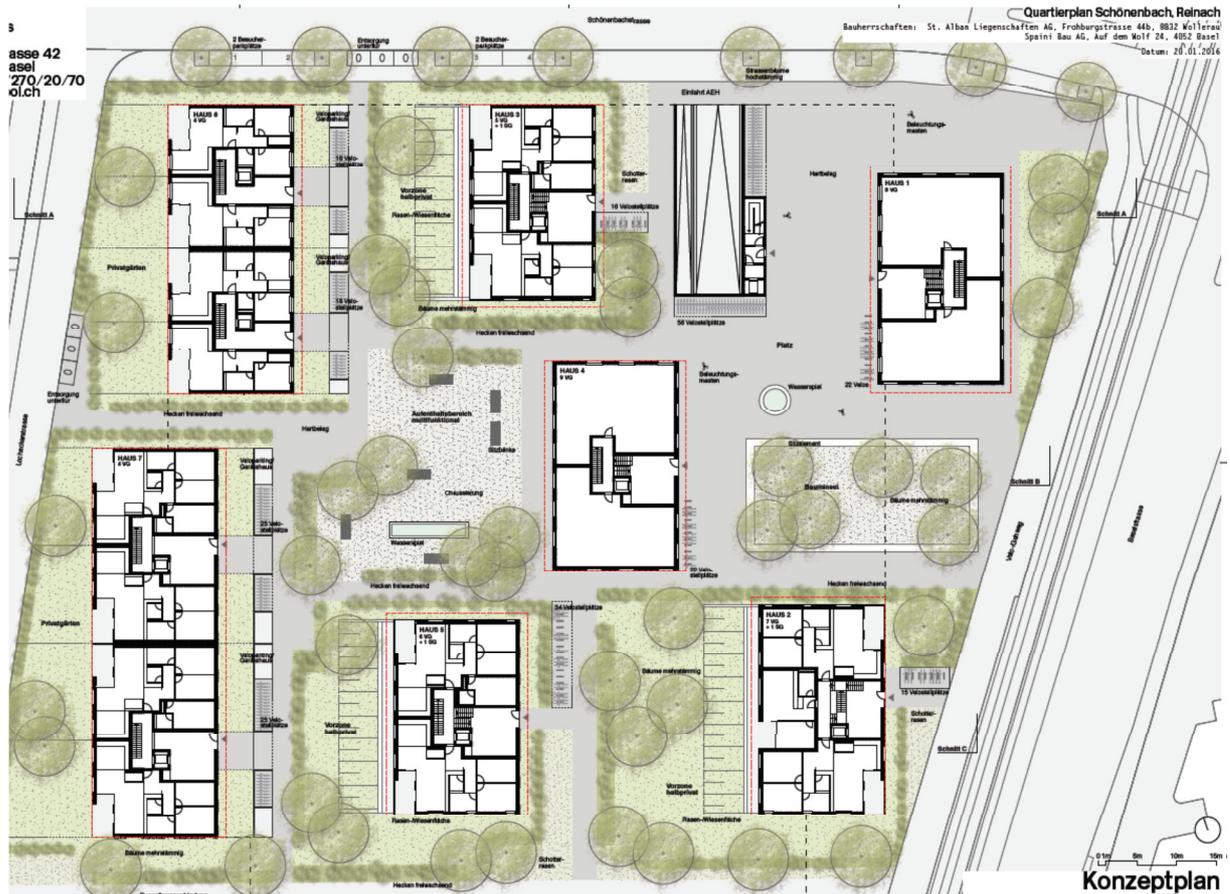
Die Gemeinde Reinach versucht für die verschiedenen Bedürfnisse gute Lösungen zu finden: Einerseits sollen die Baulandreserven gut genutzt und dabei die Landschaft geschont werden. Dabei müssen die Quartierplanungen vielen Qualitätsstandards gerecht werden, u.a. betreffend Gestaltung, Aussenraum, Parkierung 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 Fusswege, Grün- und Aufenthaltsflächen, Kinderspielplätze und öffentliche Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, Läden, Kindertagesstätte etc., die das Quartier beleben.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Quartierplanung „Schönenbach“ diese Anliegen gut erfüllt.

4. Bauungskonzept

Die Grundkonzeption der Überbauung ging aus einem im Jahr 2008 durchgeführten Projektermittlungsverfahren mit fünf Architekturteams hervor. Das damalige Siegerprojekt der Müller Müller Architekten wurde in den

Folgejahren zuerst durch Grob und Woehrl Architekten und später durch Kägi Schnabel Architekten im Kontext der sich ändernden gesellschaftlichen, politischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ansprüche sowie der Zonenplanrevision im Jahr 2015 weiterentwickelt und optimiert. Das kommunale Fachgremium für Stadtentwicklung hat den Planungsprozess zur Weiterentwicklung/Überarbeitung des Bebauungskonzepts, welches nun die Grundlage für den Entwurf der Quartierplanung „Schönenbach“ war, etappenweise begleitet.



Konzeptplan Aussenraumgestaltung (Westpol Landschaftsarchitektur) auf Basis des Bebauungskonzepts (Kägi Schnabel Architekten)

Von der Baselstrasse her definiert eine Gruppe von fünf Punkthäusern grosszügige Aussenräume unterschiedlicher Qualitäten. Dank der vertikalen Abstufung (fünf bis neun Geschosse) wirkt diese Gebäudegruppe aufgelockert. Der höchste Bau befindet sich in der Arealmitte. Im Westen wird die Siedlung gegen das Quartier mit zwei viergeschossigen Zeilenbauten abgeschlossen. Die Konstellation der Gebäude erlaubt eine Vielzahl von Durchblicken durch die Siedlung. Die Dimensionen der Häuser sind so gewählt, dass eine optimale Flexibilität für verschiedene Grundriss-Typologien und den Wohnungsmix gewährleistet wird. Alle ca. 145 Wohneinheiten verfügen über grosszügige Loggien. Aller Voraussicht nach wird es sowohl Wohnangebote zur Miete als auch zum Kauf geben.

Die Erdgeschosse der beiden höchsten Gebäude werden „überhoch“ ausgebildet und schaffen so die Möglichkeit, rund um den urbanen Platz öffentlich zugängliche Nutzungen aufzunehmen. Die drei weiteren Punktbauten sind als Hochparterre-Typen konzipiert und verfügen jeweils westseitig über eine halbgeschossige Abgrabung, welche Teile der Sockelgeschosse als Atelierräume nutzbar machen.

Von der Schönenbachstrasse wird eine sich unter der Siedlung befindende, durchgängige Einstellhalle mit öffentlichen und siedlungsinternen Stellplätzen erschlossen. Über eine parallel zur Autozufahrt verlaufende Velorampe können Veloparkplätze im öffentlichen Bereich des Parkings erreicht werden. Zusätzliche Veloparkplätze sind jeweils bei den Hauseingängen platziert. Oberirdisch ist das gesamte QP-Areal autofrei.

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 Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung „Schönenbach“ erläutert (insbesondere in Kap. 4.3).

5.1 Art der Nutzung

Im Quartierplan werden sieben Baubereiche für Hauptbauten ausgewiesen, für welche das Quartierplan-Reglement die Wohnnutzung als zulässige Nutzung festlegt. In den beiden Baubereichen Nr. 1 und 4 sind im Erdgeschoss zudem sogenannte „wenig störende“ Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen oder öffentliche Nutzungen möglich.

5.2 Verdichtete Bauweise

Mit der Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts wird eine Ausnutzungsziffer AZ von 144.7% erreicht (AZ = Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundfläche des QP-Perimeters). Dies entspricht gemäss der Normalzonenordnung in etwa dem zulässigen Nutzungsmass in einer fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftszone WG5 in Reinach. Die verdichtete Bauweise an diesem Standort ist aufgrund der Lagegunst (Hauptverkehrsachse für MIV, ÖV-Erschliessung mit Tram, kantonale Radroute, Zentrumsnähe) sowie dem ausgewogenen Verhältnis von Bebauung und Freiraum gerechtfertigt.

5.3 Aussenraum

Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums werden durch den Quartierplan und das Reglement in den Grundzügen bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen und für die Bepflanzung müssen einheimische und standortgerechte Arten ausreichend verwendet werden.

Die geplante Überbauung ist geprägt durch drei unterschiedliche Gebäudetypen, auf welche die Umgebungsgestaltung angemessen reagiert. Das heisst, der Quartierplan unterteilt den Aussenraum der Bebauung in verschiedene Bereiche, welche nach ihrem Grad der Öffentlichkeit hierarchisiert sind. So bildet beispielsweise der von der Schönenbachstrasse her erschlossene, öffentlich nutzbare Platz den Eingang zur Siedlung. Dem gegenüber entsteht im Zentrum der Bebauung ein multifunktionaler, siedlungsinterner Aufenthalts- und Begegnungsort. Die drei Gebäude mit tiefer liegenden Sockelgeschossen sind von halbprivaten durchgrünnten Vorbereichen umgeben. Freiwachsende Heckenkörper strukturieren die Aussenbereiche und bilden eine räumliche Trennung von Erschliessungs- und halbprivaten Grünräumen. Die Erdgeschosswohnungen der Zeilenbauten an der Lochackerstrasse verfügen im Westen über private Vorgärten. Somit bietet das Areal Schönenbach vielfältig nutzbare Aussenräume sowohl für die Bewohner als auch für die Öffentlichkeit und schafft einen Mehrwert für das Quartier.

5.4 Erschliessung

Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr wird unmittelbar ab der Schönenbachstrasse in die unterirdische Autoeinstellhalle geführt. Dadurch wird ein kurzer Weg von bzw. zur Hauptverkehrsachse Baselstrasse gewährleistet und gleichzeitig ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umliegenden Quartierstrassen eingedämmt. Fussgängern stehen die öffentlichen Gehbereiche im Norden und Süden des Areals, der gesamte Bereich für quartierinterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen sowie der öffentlich nutzbare Platz zur Verfügung. ÖV-Benutzer erreichen die Tramhaltestelle „Lochacker“ in wenigen Minuten sicher zu Fuss.

5.5 Parkierung

Der vorliegende Parkplatznachweis sieht insgesamt 189 Autoabstellplätze vor (145 Stamm- und 44 Besucherparkplätze). Sämtliche Stammparkplätze werden unterirdisch angeordnet und von der Schönenbachstrasse her erschlossen. Oberirdisch sind lediglich vier Besucherparkplätze entlang der Schönenbachstrasse angesiedelt.

Die definitive Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs an Parkplätzen erfolgt erst zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht vor, dass pro Wohneinheit 1.3 Parkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) erstellt werden müssen. Erfahrungen zeigen, dass dieser Wert 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. Im Quartierplan-Reglement „Schönenbach“ wurde deshalb der Wert von 1.3 Parkplätzen pro Wohnung gleich als Maximalwert festgelegt. Aufgrund der guten Anbindung an die Tramlinie 11 wäre eine Überbauung mit einem reduzierten Parkplatzbedarf denkbar. Die Bauherrschaft hat im Baubewilligungsverfahren die Möglichkeit, mit einem ausgereiften und belastbaren Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, Anschlüsse für E-Mobility, mietrechtliche Verpflichtungen, Vermietungskonzept etc.), die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze leicht zu senken.

Für Velofahrer werden im Rahmen der Quartierplanung ca. 330 Abstellplätze errichtet. Ein Grossteil davon wird oberirdisch dezentral bei den Gebäudezugängen angeordnet. Die restlichen Abstellplätze werden in der unterirdischen Sammelparkierungsanlage platziert. Für jedes Gebäude besteht ein direkter Zugang zu Einstellhalle bzw. zur Sammelparkierung. Parallel zur Autorampe wird eine separate Velorampe konzipiert.

5.6 Energiestandard

Im Quartierplan-Reglement wird festgelegt, dass die Gebäude nach dem Minergie-P-Standard zu zertifizieren sind oder alternativ dazu die Zielwerte gemäss „SIA –Effizienzpfad Energie“ einzuhalten haben. Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu realisieren. Dieser Energiestandard entspricht in weiten Teilen den Energiebestimmungen der vom Einwohnerrat am 26.09.2016 verabschiedeten QP-Vorschriften „Oerin“.

5.7 Infrastrukturbeitrag

Mit der Quartierplanung „Schönenbach“ wird, dank einer höheren baulichen Dichte, eine Mehrnutzung von ca. 4'600m² Bruttogeschossfläche generiert. Dafür entrichtet die Grundeigentümerschaft einen Infrastrukturbeitrag. Dieser wird privatrechtlich geregelt. Im Quartierplan-Vertrag wird festgehalten, welche Leistungen die Grundeigentümerschaft zugunsten der Gemeinde Reinach bzw. der Öffentlichkeit im Rahmen der Quartierplanung „Schönenbach“ erbringt:

- Erstellung eines öffentlichen Gehwegs entlang der Schönenbachstrasse mit Beleuchtung und Pflanzung einer Hochstammbaumreihe.
- Erstellung eines öffentlichen Gehwegs entlang des südlichen QP-Perimeters mit Beleuchtung und Begleitbepflanzung.
- Erstellung eines öffentlich nutzbaren Platzes mit entsprechenden Gestaltungselementen im nordöstlichen Teil des QP-Areals.
- Errichten von Unterflursammelcontainern für Kehricht.
- Telekommunikationstechnische Erschliessung der Wohneinheiten nach BAKOM-Standard (→ technische Voraussetzung für mehrere Provider).
- Entrichten eines einmaligen Investitionsbeitrages an die Gemeinde Reinach für Anpassungen am übergeordneten Strassennetz.

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 vom 10. November bis 9. Dezember 2016 statt. Es sind neun schriftliche Eingaben beim Gemeinderat eingegangen. Einige Aspekte der Mitwirkung sind nachfolgend zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung findet sich im Mitwirkungsbericht.

Verkehrssituation	
Mitwirkungseingaben	Diverse Eingaben thematisieren den durch die verdichtete Bauweise befürchteten Mehrverkehr. Die Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung des Verkehrsflusses im Bereich der Kreuzung Schönenbachstrasse/Baselstrasse ist den Mitwirkenden ein wichtiges Anliegen.
Reaktion	Das vorliegende Gutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom 20.01.2017 belegt, dass aus verkehrstechnischer Sicht der durch die Quartierplanung Schönenbach induzierte Mehrverkehr am Knoten Baselstrasse aufgenommen werden kann. Die Verkehrsqualitätsstufe (VQS) des Knotens bleibt sowohl in der Morgenspitze (VQS = C, zufriedenstellend) als auch in der Abendspitze (VQS = D, ausreichend) unverändert. Bauliche Massnahmen an der Schönenbachstrasse und/oder Baselstrasse zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des besagten Knotens können aufgrund der engen Platzverhältnisse nicht mit vernünftigen Aufwand umgesetzt werden.
Lage der Zu- und Wegfahrt der Autoeinstellhalle	
Mitwirkungseingaben	Nach Ansicht der Mitwirkenden liegt die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle zu nahe am Tramübergang Schönenbachstrasse/Baselstrasse, was zu einer Verschärfung der bereits heute belasteten Verkehrslage führe. Vorgeschlagen wird eine Verlegung nach Westen oder ein Platzabtausch mit Gebäude Nr. 3.
Reaktion	Der im Quartierplan gewählte Standort der Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle wird sowohl aus architektonisch-städtebaulichen als auch aus verkehrstechnischen Überlegungen für richtig befunden. Architektonisch-städtebauliche Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> - Nähe zum Hauptzugang der Überbauung bzw. zum urbanen Platz - Direkte vertikale Erschliessung der unterirdischen Besucherparkplätze im Bereich der öffentlich zugänglichen Nutzungen - Aufgelockerte Gebäudekomposition (Staffelung, Abstände, Nutzungsart) - Hierarchisierung und Gestaltung der Aussenräume (privat, siedlungsorientiert, öffentlich nutzbar) Verkehrstechnische Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> - Möglichst nahe am Kantonsstrassennetz (kurze Wege im Quartier) - Möglichst ausserhalb des Knotenbereichs (weniger Konflikte zw. Ein- und Ausfahrt) Infolge der Voten an der Mitwirkungsveranstaltung vom 14. November 2016 und der schriftlichen Mitwirkungseingaben haben Verkehrsingenieure der Firma Rudolf Keller & Partner die Lichtsignalsteuerung und die Verkehrssituation

	<p>während drei Werktagen im Februar 2017 im Tagesverlauf (6-20 Uhr) nochmals untersucht (Aufstellbereich bei Schranke, Knoten Bruderholzstrasse, Bereich künftige Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle). Hierzu wurden unter anderem Zeitrafferaufnahmen mit einer sogenannten GardenWatch-Kamera durchgeführt, mit welchen die Situation alle 30 Sekunden beurteilt werden konnte. Die Rückstaulänge der drei Erhebungstage ist somit mit über 5'000 Fotos dokumentiert (vgl. auch den Gesamtbericht: Quartierplanung Schönenbach - Beobachtung Verkehrssituation, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz, den 24. März 2017). Die durchgeführten Erhebungen zeigten, dass längere Rückstaus in der Schönenbachstrasse heute selten sind. Mit der Realisierung der QP Schönenbach nimmt der Verkehr zwar leicht zu, die beobachtete Verkehrssituation verschlechtert sich dadurch aber nicht massgebend. Folglich ist eine Verschiebung der geplanten Lage der Zu- und Wegfahrt der Autoeinstellhalle nicht angezeigt. Die Gemeinde hat sich aber zu folgenden verkehrstechnischen Massnahmen entschlossen, die den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit rund um den Knoten Baselstrasse optimieren werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vortrittsregelung im Einmündungsbereich der Bruderholzstrasse in die Schönenbachstrasse wird spätestens zum Zeitpunkt der Realisierung der QP Schönenbach angepasst (→ in „kein Vortritt“). - Die Priorität des Linksabbiegers aus der Baselstrasse in die Schönenbachstrasse wird umgehend um eine Stufe erhöht. <p>(→ vgl. auch Kap. 3.5 des Mitwirkungsberichts)</p>
--	--

6.2 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 21. November 2016 mitgeteilt. Die wichtigsten Inhalte sind hier zusammengefasst, ausführliche Erläuterungen finden sich in Kapitel 9 und im Anhang 4 des Planungs- und Begleitberichts.

Verkehrsgutachten	
Vorprüfungsbericht	Die Auswirkungen des erzeugten motorisierten Individualverkehrs sind auch für die Kantonsstrasse kurz darzustellen, ebenso das erzeugte ÖV-Fahrgastaufkommen und seine Auswirkungen auf das umliegende ÖV-Netz.
Reaktion	<p>Das Verkehrsgutachten wurde mit einem entsprechenden Kapitel 6 „Auswirkungen des Zusatzverkehrs“ ergänzt. Es zeigt sich, dass die Auswirkungen auf die Kantonsstrasse und das ÖV-Netz minimal bzw. absolut verträglich sind.</p> <p>Auf der Baselstrasse hat sich mit der Eröffnung der H18 anfangs der 80er-Jahre die Verkehrsbelastung nahezu halbiert. Die Verkehrszunahme infolge des QP-induzierten Zusatzverkehrs auf der Baselstrasse dürfte deutlich unter 5% liegen. Für die Kapazität eines Strassennetzes sind die Knoten massgebend. Die Verkehrsqualitätsstufe des Knotens Schönenbachstrasse/Baselstrasse bleibt auch mit der QP unverändert.</p> <p>Die bauliche Verdichtung entlang der ÖV-Achsen entspricht einer expliziten raumplanerischen Zielsetzung des Kantons BL. Falls in der Summe aller geplanten QP die ÖV-Nachfrage (erfreulicherweise) tatsächlich stark zunehmen würde, wäre eine Angebotsverdichtung auf den Linien 11 und E11 auf vergleichsweise einfache Art zu erreichen. Momentan verkehrt die Linie E11 noch nicht während den gesamten Spitzenzeiten und wird zudem noch mit kurzen Tramzügen geführt. Auch eine Integration der Einsatzlinie E11 in die Stammlinie 11 zur Angebotsoptimierung wäre denkbar.</p>

Störfallvorsorge	
Vorprüfungsbericht	Da sich das QP-Areal im Konsultationsbereich der Baselstrasse mit Gefahrguttransporten befindet, ist die Störfallbetrachtung zu ergänzen.
Reaktion	Mit Bezug auf die Analyse im Rahmen der QP „Bruggstrasse“ wurde das Störfallrisiko für die QP „Schönenbach“ qualitativ und vergleichend beurteilt (vgl. Kap. 5.14 des Planungs- und Begleitberichts). Es zeigt sich, dass die Wahrscheinlichkeit einer massgebenden Gefährdung der Bevölkerung als hinreichend klein und die von der Baselstrasse ausgehenden Personenrisiken auch bei einer erhöhten Personendichte durch die QP „Schönenbach“ als tragbar beurteilt werden.
Energiestandard	
Vorprüfungsbericht	Die Energiebestimmungen werden beanstandet, da sie vor der Baubewilligung nicht abschliessend beurteilt werden können.
Reaktion	Ziel der „Energistadt“ Reinach ist eine energetisch nachhaltige Überbauung. Mit der Grundeigentümerschaft wurde eine gute Lösung gefunden, die dieses Ziel sicherstellt und gleichzeitig genügend Spielraum für die spätere Detailplanung lässt. Die Energiebestimmungen im QP-Reglement wurden im Sinne einer gewissen Einheitlichkeit mit anderen QP in Reinach sowie einer teilweisen Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung überarbeitet (vgl. auch Kap. 5.6 dieser Vorlage).

7. Weiteres Vorgehen

Beschliesst der Einwohnerrat die Quartierplanung „Schönenbach“ und ist die Referendumsfrist ungenutzt abgelaufen, folgt 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 „Schönenbach“ an den 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 „Schönebach“ entsteht auf einer langjährigen Baubrache ein neues, durchgrüntes Stadtquartier. Die Überbauung zeichnet sich durch eine klare städtebauliche Struktur aus und verleiht dem Areal eine eigene Identität. Das knapp gewordene Bauland wird durch die Überbauung mit Mehrfamilienhäusern haushälterisch genutzt, gleichzeitig entstehen grosszügige autofreie Aussenräume und Grünflächen. Durch die präzise Platzierung der beiden Gebäude im Osten des Areals und der Ausrichtung lärmsensibler Wohnräume zur Arealmitte reagiert das Bebauungskonzept gut auf die Lärmbelastung entlang der Baselstrasse. Auch das dahinterliegende Quartier im Westen des Quartierplanareals profitiert von der lärmabschirmenden Wirkung der neuen Gebäude. Dank kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Haltestellen, Freizeiteinrichtungen und Bildungsstätten etc. kann Energie und Zeit gespart werden. Mit der Erfüllung der im Quartierplan-Reglement enthaltenen Energievorgaben leistet die Überbauung 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. Kap. 5.7 dieser Vorlage).

Durch das gesamte Quartierplanareal „Schönenbach“ führt heute in Ost/West-Richtung (Lochackerstrasse bis Baselstrasse) eine öffentliche Kanalisationsleitung, ohne entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch für das Durchleitungsrecht. Aufgrund der geplanten Wohnüberbauung muss diese Leitung in die Lochacker- und die Schönenbachstrasse umgelegt werden. Erste Abklärungen ergaben eine Aufwandschätzung von ca. 400'000 Franken. Die Kosten sind von der Gemeinde zu tragen und die Verlegungsarbeiten sowie die Budgetierung mit der Realisierung der Wohnüberbauung zu koordinieren.

8.3 Folgen für Wirkungen und Leistungen

Die Einwohnerzahl von Reinach soll weder schrumpfen, wie dies in den letzten Jahren geschehen ist, noch einfach beliebig wachsen. Dazu braucht es ausreichend Wohnraum in dieser prosperierenden Region Basel. Mit dem Älterwerden der Bevölkerung werden die Ausgaben für Soziales und Gesundheit weiter steigen und mit der Schulraumplanung stehen hohe Investitionen in der Bildung an. Dies ist nur mit ausreichend Steuereinnahmen finanzierbar. Anstelle von Steuererhöhungen bevorzugt die Gemeinde ein moderates Wachstum der Bevölkerung mit einem guten Mix an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Die Überbauung „Schönenbach“ ist im Sinne dieser Strategie. Denn attraktive Wohnungen für neue Einwohner/innen sind wichtig für die Standortqualität und eine gesunde Entwicklung von Reinach.

8.4 Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Lehnt der Einwohnerrat die Quartierplanung ab, müssten die Grundeigentümer ein neues Quartierplanverfahren lancieren, um das Areal bebauen zu können. Das Areal liegt gemäss kommunalem Zonenplan Siedlung in einer Zone mit Quartierplanpflicht, welche unabhängig der vorliegenden Planung besteht. Die mit der Grundeigentümerschaft des Quartierplanareals privatrechtlich vereinbarte Regelung des Infrastrukturbeitrages (vgl. Kap. 5.7 dieser Vorlage) käme in dieser Form nicht zum Tragen.

9. Antrag des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgenden Antrag zur Beschlussfassung:

://: 1. Der Einwohnerrat beschliesst den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement „Schönenbach“.

Gemeinderat Reinach


Urs Hintermann
Gemeindepräsident


Peter Leuthardt
Geschäftsleiter

Beilagen

- Quartierplan „Schönenbach“ (zur Beschlussfassung)
- Quartierplan-Reglement „Schönenbach“ (zur Beschlussfassung)
- Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung „Schönenbach“ (orientierend)

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

- Mitwirkungsbericht (04.04.2017)
- Gesamtkonzept Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (31.01.2017)
- Beurteilung der Aussenlärmbelastung (21.07.2015)
- Verkehrsgutachten (20.01.2017)
- Beobachtung Verkehrssituation (24.03.2017)