



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1143/17 Quartierplanung „Stöcklin-Areal“

1. Einleitung

In der Einwohnerratssitzung vom 30. Januar 2017 wurde die Vorlage 1143/17 an die Kommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat (GR) und der Verwaltung für diese Vorlage.

Der vorliegende Quartierplan ist einer der Grössten, welcher in den letzten Jahren zur Diskussion stand. Ebenfalls ist die Lage des Quartierplans speziell, da die Umgebung ein sehr heterogen durchzogenes Umfeld bildet, welches nicht alltäglich ist. Auf den ersten Blick wirkt der Quartierplan deshalb wie ein Quartier im Quartier.

Die BUM hat sich intensiv mit dieser Vorlage beschäftigt und der Verwaltung einen Fragenkatalog eingereicht. Unsere Fragen wurden ausführlich und kompetent beantwortet. Die Antworten waren die Grundlage der anschliessenden Diskussion vom 19. April 2017 mit Gemeindepräsident Urs Hintermann, Geschäftsleiter Peter Leuthardt und Nicole Wehrli-Sarmiento. Die BUM dankt allen Beteiligten herzlich für ihre aktive Mitarbeit.

2. Ausgangslage

Der 37'483 m² grosse Industriestandort der Firma Stöcklin Logistik AG befindet sich auf den Gemeindegebieten von Aesch und Reinach. Der Reinacher Teil, mit einer Grösse von 21'755 m², wurde mit dem neuen, seit 2015 gültigen Zonenplan „Siedlung“ der Zone mit Quartierplanpflicht „Neureinach“ zugewiesen. Die Firma Stöcklin AG hat beschlossen, ihre industrielle Produktion an einen anderen Standort zu verlegen. Wie es der Quartierplan vorgibt, soll auf diesem Areal ein neues Quartier mit Wohnungen und Dienstleistungsflächen realisiert werden. Obwohl das Projekt am Rande der beiden Standortgemeinden Aesch und Reinach liegt, ist das Gebiet verkehrstechnisch bestens erschlossen, denn es liegt in der Achse zwischen den Gemeinden Dornach SO (Dornachbrugg), Aesch und Reinach. Die Besonderheiten, dass zum einen die Gemeindegrenze mitten durch die projektierte Zone verläuft und zum andern, dass sich das Quartier an der Peripherie von Aesch und Reinach befindet, hat an die Planer, die Gemeinden und den Kanton spezielle Anforderungen gestellt, welche die BUM zu beurteilen hat.

Nach der kantonalen Vorprüfung und der Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurde der vorliegende Quartierplan (QP) im Januar 2017 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 %. Durch die Standortverlagerung der Stöcklin Logistik AG verliert die Gemeinde Reinach einen namhaften Arbeitgeber und die

bisherige Industriezone wird nicht mehr als solche genutzt werden. Mit der Quartierplanung „Stöcklin-Areal“ sollen auf Reinacher Gemeindegebiet ca. 244 Wohnungen und ca. 17'800 m² Dienstleistungsflächen realisiert werden. Die Dienstleistungsflächen werden den Wegfall der Industriezone etwas kompensieren und ermöglichen eine gute Durchmischung des Quartiers. Wie erwähnt ist das Gebiet verkehrstechnisch bestens mit Bus, Tram S-Bahn erschlossen. Gute Einkaufsmöglichkeiten liegen in Gehdistanz und sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Bebauungskonzept / Verkehr / Infrastruktur

I. Bebauungskonzept

Das gesamte Areal liegt in einem Geviert, abgegrenzt durch die Brugg-, die Dornacher- und die Fluhstrasse sowie durch den Sonnenweg. Die zehn geplanten Bauten werden am äusseren Rand des Areals platziert mit dem Ziel, im Innern der Überbauung grosszügige Freiräume zu ermöglichen. Wie bereits einleitend erwähnt, bildet der Quartierplan auf den ersten Blick ein Quartier im Quartier. Dies liegt an der klaren Strukturierung der Bauten, welche ein Rechteck bilden mit zusätzlichem Punkthaus. Das vorliegende Konzept kann durch seine Eigenständigkeit so ziemlich überall stehen und bezieht sich nicht gross oder gar nicht auf bestehende Strukturen. Die bestehenden Strukturen sind auch ziemlich heterogen und somit ist es auch nachvollziehbar, dass das Bebauungskonzept eine selbstbewusste Eigenständigkeit darstellt. Dabei gilt es zu beachten, dass es keine Satellitenstadt geben darf.

Die Baubereiche auf Reinacher Gemeindegebiet werden im Quartierplan-Reglement mit R1 bis R5 bezeichnet und sind mehrheitlich der gemischten Nutzung von Wohnen und Dienstleistung zugewiesen. Im Bereich Ecke Fluhstrasse/Bruggstrasse wird ein 6-geschossiges Gebäude in Form eines Kubus (R1) entstehen und soll ausschliesslich der Dienstleistungsnutzung dienen. Entlang der stark befahrenen Bruggstrasse soll ein langgezogener Riegelbau (R2) mit Dienstleistungsflächen Richtung Norden und Wohnungen gegen Süden zu den Freiflächen entstehen. Ein weiteres Gebäude (R5) ist an der Ecke Bruggstrasse/Dornacherstrasse mit 11 Geschossen geplant und wird ebenfalls der Wohn- und Dienstleistungsnutzung, bzw. der Geschäfts- und Kleingewerbenutzung zugewiesen. Durch diese Gebäudeanordnung soll vermieden werden, dass sich Schall- und Lärmemissionen in Richtung Süden ausbreiten können. Damit die Immissionsgrenzwerte an den strassenzugewandten Fassaden im Bereich R5 eingehalten werden können, werden die Wohnungen (4. bis 10. OG) über die lärmabgewandte Seite oder indirekt über Loggien belüftet. Ein weiteres, 2-geschossiges Gebäude (R4) mit Dienstleistungsflächen soll im Innern des Baubereiches entstehen.

Ebenfalls auf Reinacher Boden befindet sich ein renovationsbedürftiges Holzhaus (R5), welches von der Eigentümerin rückgebaut würde. In der Vorlage beschreibt der Gemeinderat das im Jahre 1928 erbaute Holzhaus als erhaltenswert. Aus kulturhistorischer Sicht sei das Gebäude ein Zeitzeuge aus der Entstehungszeit des Goetheanums. Der Gemeinde Reinach wurde vom jetzigen Eigentümer angeboten, das marode Haus zusammen mit einer Landfläche von 500 m² unentgeltlich zu übernehmen (Teil des Infrastrukturbeitrages). Allerdings wäre diese Abtretung mit enggesteckten Auflagen verbunden, die wie folgt lauten: „Nutzungen im öffentlichen Interesse wie Schulungseinrichtungen, Gesundheits- und Lehrinstitute, Kindertagesheime, Kindergärten und ähnliches.“ Was würde dies für die Gemeinde Reinach bedeuten? Eine sanfte Renovation des Holzhauses, ohne dass die innere Gebäudestruktur massgeblich verändert würde, wird auf CHF 500'000.00 geschätzt. Mögliche Nutzungen aus Sicht des Gemeinderates

wären z.B. eine Kindertagesstätte, ein Quartiertreffpunkt, ein Mittagstisch mit Nachmittagsbetreuung oder ein Jugend- oder Vereinslokal.

Einiges ist möglich, allerdings würden sich die Investitionskosten des Innenausbaus je nach den Bedürfnissen des künftigen Betreibers doch merklich unterscheiden. Wie erwähnt, würde die Sanierung der Gebäudestruktur CHF 500'000.00 betragen. Der Gemeinderat konnte der BUM keine konkreteren Angaben über den Verwendungszweck machen. Nicht die vorgesehenen Startinvestitionen haben in der BUM lange, intensive Diskussionen ausgelöst, sondern die Ausbaurkosten, sowie die daraus entstehenden und immer wiederkehrenden Fixkosten, welche je nach Nutzung des Gebäudes unterschiedlich hoch sein können. Die BUM ist mehrheitlich der Ansicht, dass der Gemeinde weitere Folgekosten (Gebäude- und Umgebungsunterhalt, Lohnkosten etc.) in unbekannter Höhe entstehen werden. Die Tatsache, dass nur Schätzungen der Sanierungskosten jedoch keine konkreten Pläne vorliegen, welchen Zweck schlussendlich das Haus erfüllen soll, bedeutet für die Mehrheit der BUM ein erhebliches finanzielles Risiko. Zudem wird der Spielraum der Gemeinde durch die festgeschriebenen Nutzungsbedingungen zu stark eingeschränkt. Deshalb kam die Mehrheit der BUM im Verhältnis 5:3 zum Schluss auf eine Übernahme des Holzhauses, sowie der 500 m² Fläche zu verzichten.

Antrag der BUM: Die Gemeinde verzichtet auf die Übernahme des Holzhauses und der Fläche von 500 m².

Falls der ER dem Antrag der BUM zustimmt, müsste das bestehende Quartierplan-Reglement (QPR) angepasst werden. Wir haben den GR über unsere Entscheidung informiert und ihn gebeten mit der Eigentümerin Rücksprache zu nehmen, welche Möglichkeiten im Falle eines Verzichts einer Übernahme des Baubereichs R5 von der Gemeinde Reinach bestehen. Die Abklärungen seitens GR haben folgendes ergeben:

Beschliesst der ER, dass die Gemeinde das Holzhaus nicht übernimmt, müssten im QPR die Paragraphen 3 und 4 angepasst werden. Der QP kann hingegen unverändert bleiben.

In § 3, Absatz 2 würde für den Baubereich neu „Dienstleistungsnutzung“ festgelegt. Wohnen wäre damit ebenfalls möglich: § 3 Abs. 1 definiert grundsätzlich, was unter „Wohnnutzung“, „Dienstleistungsnutzung“ und „Geschäfts- und Kleingewerbenutzung“ zu verstehen ist. Für Baubereiche mit „Dienstleistungsnutzung“ gilt dabei generell, dass in den lärmunbelasteten Teilen des Baubereichs auch Wohnen zulässig ist. Bei Baubereich R6 besteht keine Lärmbelastung, d.h. neben einer Dienstleistungsnutzung wäre im Holzhaus auch Wohnen möglich.

Unter § 4 würde ein neuer Absatz 14 eingefügt, der die beiden Möglichkeiten (Nutzung im Holzhaus oder Abbruch und Wegfall der Nutzung) definiert.

Wenn der ER den Antrag der BUM beschliesst und auf das Holzhaus verzichtet, muss der ER gleichzeitig folgende Anpassungen am QPR beschliessen:

Antrag 1.1 der BUM: Der Einwohnerrat beschliesst folgende Änderungen am Quartierplan-Reglement „Stöcklin-Areal“:

1. In § 3 „Art der baulichen Nutzung“, Absatz 2 ist die Aufzählung der zulässigen Nutzungsart für den Baubereich R6 zu ersetzen durch „Dienstleistungsnutzung“.
2. § 4 „Mass der baulichen Nutzung“ wird mit einem neuen Absatz 14 ergänzt: „Das Volumen und die Gebäudestruktur der bestehenden Baute im Baubereich R6 sind bei Realisierung der zulässigen Nutzungsarten gemäss § 3 Abs. 2 QPR grundsätzlich zu erhalten. Falls eine Neu- bzw. Umnutzung der bestehenden Baute im Baubereich R6 nicht realisiert wird, so ist das Gebäude ersatzlos ab-“

zuberechnen. Nach Abbruch gelten für den Baubereich R6 und die dazugehörigen Erschliessungs- und Parkierungsflächen die Bestimmungen für den Bereich Grünflächen Hochterrassenholz gemäss § 6 Abs. 4 QPR“.

- ➡ Hinsichtlich der Dimensionen dieser Quartierplanung beurteilt die BUM das Bauungskonzept und die zum jetzigen Zeitpunkt ersichtliche architektonische Gestaltung als ansprechende, eigenständige Lösung. Die Überbauung entspricht einem städtebaulichen Konzept, welches sich in anderen Agglomerationen bewährt hat.

II. Aussenräume

Durch die Anordnung der Baukörper entsteht ein grosszügiger, in mehrere Bereiche gegliederter Aussenraum. Erwähnenswert ist die waldparkähnliche Landschaft, welche zwischen der Überbauung und der Fluhstrasse entstehen und den Bewohnern als Spiel- und Verweilplatz zur Verfügung stehen soll. Weiter soll entlang der Bruggstrasse eine Baumreihe gepflanzt werden, um die Reflektion des Strassenlärms auf die gegenüberliegende Nachbarschaft zu vermindern. Der lärmgeschützte Innenhof bietet Platz für vielfältige, naturnahe Grün- und Freiflächen, welche multifunktional genutzt werden können. Die auf dem Gemeindegebiet Aesch liegenden Parkplätze der Firma Stöcklin Logistik AG werden aufgehoben und das Areal an die Gemeinde Aesch abgetreten. Als Ergänzung zur Reinacher Heide soll eine Birslandschaft entstehen, welche als öffentlicher Naherholungsraum dienen wird.

- ➡ Die BUM begrüsst die grossflächige Begrünung im Innern und im Äusseren der Überbauung. Insbesondere gefällt die vielfältige und angepasste Bepflanzung der Flächen. Positiv beurteilt die BUM, dass nur ca. 30 % der massgebenden Parzellenflächen bebaut werden, rund 70 % der Flächen bleiben frei von Hauptbauten.

III. Identifikation mit Reinach

Wie schon mehrmals erwähnt liegt das Quartier am Rande der Gemeinde Reinach. Einkaufsmöglichkeiten und teilweise auch Schulen liegen näher in Dornachbrugg, bzw. in Aesch als in Reinach. Es stellte sich die Frage, wie könnte eine emotionale Bindung zur Gemeinde Reinach gefördert werden und wie könnte diese Förderung aussehen? Würde die Schaffung eines Treffpunktes (eine mögliche Variante zur Verwendung des Holzhauses) den erwünschten Effekt haben? Diese Massnahme würde wohl zur besseren Identifikation mit dem Quartier beitragen, aber keine stärkere Bindung zu Reinach an sich bewirken (Aescher Bewohner könnten ja kaum ausgeschlossen werden). Für die Mehrheit der BUM steht im Vordergrund, dass sich die künftige Wohnerschaft im Quartier wohlfühlt und der Bezug zu Reinach eher zweitrangig ist.

IV. Parkierung

Die Anzahl der benötigten Stamm- und Besucherparkplätze wird vom übergeordneten kantonalen Recht bestimmt und beträgt 1.3 Parkplätze pro Wohnung. Insgesamt werden im vorliegenden QP 385 Parkplätze (PP) ausgewiesen, davon 8 PP oberirdisch entlang der Fluhstrasse, welche für Kurzzeitparkierung und als Umschlagplatz dienen sollen. 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 Stöcklin-Areal aufgrund der guten ÖV-Lage möglich sein wird. In den beiden unterirdischen Auto-Einstellhallen sind im Bebauungsplan ca. 378 Abstellplätze geplant.

Die genaue Anzahl muss jedoch erst auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, wenn der genaue Nutzungsmix festgelegt worden ist.

Um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umliegenden Quartierstrassen zu vermeiden sind die beiden Zufahrten zu den Autoeinstellhallen in kurzer Distanz zur Bruggstrasse an der Dornacher- und Fluhstrasse geplant.

- ➡ Da der Nutzungsmix noch nicht definitiv bekannt ist, wird die benötigte Anzahl der Autoabstellplätze durch ein Verkehrsgutachten festgelegt und mit dem Baugesuch eingereicht. Die BUM unterstützt diese Vorgehensweise.

V. Verkehr

a) Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Bushaltestellen liegen in nächster Nähe zum QP Stöcklin-Areal. Da für den Busbetrieb kein eigenes Trasse zur Verfügung steht, stehen die Busse zu den Spitzenzeiten im Stau. Schon seit längerer Zeit wird über einen ÖV-Korridor vom Bahnhof Dornach-Arlesheim nach Reinach diskutiert. U.a. ist er auch ein wichtiger Bestandteil des Raumkonzepts Birsstadt. Für Reinach steht eine Tramverbindung im Vordergrund, alternativ wäre auch ein Buskorridor denkbar. Allerdings sind noch viele Fragen von Seiten Kanton Baselland unbeantwortet. Beispielsweise müssen die Linienführung (separate Birsquerung oder Führung über bestehende Brücke), die Kosten, die städtebaulichen Auswirkungen sowie die technische Machbarkeit geprüft werden. Die ganze Planung erfordert eine lange Vorlaufzeit und kann leider nicht zeitnah verwirklicht werden. Zusätzlich muss ein Konsens zwischen den beiden Kantonen Solothurn und Baselland erzielt werden.

b) Langsamverkehr

Die quartierinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist gut gelöst. Der grosszügige Freiraum im Innern und entlang des Areals ist frei zugänglich und kann gut zu Fuss oder mit dem Velo durchkreuzt werden. Für die Öffentlichkeit führen zwei Fuss- und Veloverbindungen in Ost-West-Richtung durch das Grundstück.

c) Motorisierter Individualverkehr

Ein Verkehrsgutachten hat ergeben, dass das Stöcklin-Areal in Spitzenstunden bereits heute ein beträchtliches Verkehrsaufkommen generiert. Die künftige Verkehrsbelastung wird detailliert durch den Abzug des heutigen Verkehrs und der Überlagerung mit dem künftigen Verkehr des QP Stöcklin-Areal berechnet. So muss z.B. auf der Bruggstrasse mit einer Verkehrszunahme zwischen 3 % und 4 % gerechnet werden. Die Leistungsrechnungen für den Kreisel Bruggstrasse/Dornacherstrasse zeigen, dass sich die heutige Belastung durch die Realisierung des QP Stöcklin-Areal weiter verstärken wird. Um den Verkehrsfluss zu verbessern, wird dieser Kreisel gemäss vorliegendem Vorprojekt ausgebaut. (Eine Landabtretung an den Kanton ist Teil des Infrastrukturbeitrages.) Falls der ER die Übernahme des Holzhauses ablehnt, entfällt der Eigentümerin der im bestehenden QPR vereinbarte Infrastrukturbeitrag. Folglich bleibt der Realwert des Areals im Besitz der Eigentümerin. Als Kompensation erwartet die Kommission, dass der GR mit der Eigentümerin Nachverhandlungen aufnimmt mit dem Ziel, einen Beitrag an Lärmschutzmassnahmen zu leisten. Im Weiteren sollen frühzeitig Gespräche mit der Eigentümerin, bzw. dem Investor aufgenommen werden, damit die Fassaden der Baukörper entlang der Bruggstrasse möglichst schallschluckend statt -reflektierend gestaltet werden. Dies wäre ein wirkungsvoller Beitrag, die Lärmbelastung der Bewohner der Gstadtstrasse zu vermindern.

Die BUM verlangt vom GR zudem, Verhandlungen mit dem Kanton aufzunehmen, um den Lärmschutz auf der Bruggstrasse, beispielsweise mit dem Einbau eines Flüsterbelages und/oder mit anderen Möglichkeiten, zu verbessern.

Antrag 2 der BUM: Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat:

1. Mit dem Kanton als Eigentümer und Betreiber der Bruggstrasse Verhandlungen aufzunehmen, mit dem Ziel, Lärmschutzmassnahmen im Abschnitt Gstad / Stöcklin-Areal zu realisieren.
2. Zur Finanzierung der Lärmschutzmassnahmen Nachverhandlungen mit der Eigentümerschaft des Stöcklin-Areals zu führen sowie einen Gemeindebeitrag zu prüfen, sofern sich die Eigentümerschaft und der Kanton auch beteiligen.
3. Mit der Eigentümerschaft sicher zu stellen, dass durch eine geeignete Fassadengestaltung (Materialisierung etc.) der Gebäude an der Bruggstrasse die Lärmreflektion möglichst tief ist. Der Nachweis ist von der Eigentümerschaft im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

- ➡ Die Belastung des ÖVs, wie auch der Strassen, im Besonderen die der Bruggstrasse, wird zunehmen. Empfehlung der BUM: Da diese Bereiche im Zuständigkeitsbereich des Kantons liegen, muss die Gemeinde zusammen mit den Birsstadtgemeinden den Druck auf den Kanton verstärken, damit die nötigen Verbesserungen in angemessener Frist realisiert werden können.

VI. Infrastrukturbeitrag

Auf Grund der gesetzlich vorgeschriebenen Quartierplanung kann eine höhere Bruttogeschossfläche erzielt werden, als wenn nach Regelbauweise gebaut werden würde. Im Gegenzug entrichtet der Grundeigentümer, einen im Quartierplanvertrag festgeschriebenen Infrastrukturbeitrag. Dieser Beitrag ist in der Vorlage detailliert und nachvollziehbar beschrieben. Wenn der Einwohnerrat dem Antrag der BUM zustimmt und auf die Übernahme des renovationsbedürftigen Holzhauses und der 500 m² Fläche verzichtet, fällt dieser Beitrag weg, ersatzweise könnte die Eigentümerin einen Beitrag zum Lärmschutz an der Bruggstrasse leisten.

- ➡ Die BUM beurteilt den Infrastrukturbeitrag als angemessen. Im Besonderen begrüsst sie die Möglichkeit, den Pavillon, Baubereich R4, zu günstigen Konditionen zu kaufen oder zu mieten (z.B. für neue Büroräumlichkeiten der Spitex).

VII. Lärmschutz / Energiestandard

a) Lärmschutz

In einem Umweltverträglichkeitsbericht wurden die aktuelle und künftige Lärmbelastung auf die umliegenden Gebiete untersucht. Berechnungen haben gezeigt, dass die zusätzliche Lärmbelastung im nicht wahrnehmbaren Bereich zu liegen kommt. Im Baugesuchungsverfahren muss mittels eines Lärmgutachtens nachgewiesen werden, dass auch das konkrete Bauprojekt die eidg. Lärmschutzverordnung in allen Punkten einhält. Dies hat massgeblichen Einfluss auf die Fassadengestaltung der Baukörper entlang der Strasse.

b) Energiestandard

Die energetischen Anforderungen sind im QP-Reglement festgehalten und deren Einhaltung muss durch ein externes Fachbüro nachgewiesen werden. Die Hauptbauten haben sich nach dem SIA-Effizienzpfad zu richten oder sind nach MINERGIE-P-Standard zu zertifizieren.

- ➡ Die BUM unterstützt diese Massnahmen.

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 Stöcklin-Areal wird erreicht, dass auf Reinacher Gemeindegebiet unterschiedlichste Wohnformen, sowie Flächen für Dienstleistungen und Kleingewerbe an besterschlossener Lage realisiert werden. Im Gegensatz zu heute würde das Gelände sehr vielseitig genutzt und durch die verdichtete Bauweise sehr grosszügige Grün- und Freiflächen im inneren wie im äusseren Bereich des QP-Areals entstehen. Obwohl sich die bereits heute teilweise mangelhafte Verkehrsqualität durch die Realisierung des QP Stöcklin-Areal weiter verschärfen wird, ist die BUM der Ansicht, dass es sich um ein interessantes und unterstützungswürdiges Projekt handelt.

Die BUM unterstützt mehrheitlich den Antrag des Gemeinderates den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement Quartierplan „Stöcklin-Areal“ zu beschliessen, jedoch unter der Anpassung der nachstehenden Anträge:

Anträge der BUM:

Antrag 1: Die Gemeinde verzichtet auf die Übernahme des Holzhauses und der Fläche von 500 m².

Antrag 1.1: Der Einwohnerrat beschliesst folgende Änderungen am Quartierplan-Reglement „Stöcklin-Areal“:

1. In § 3 „Art der baulichen Nutzung“, Absatz 2 ist die Aufzählung der zulässigen Nutzungsart für den Baubereich R6 zu ersetzen durch „Dienstleistungsnutzung“.
2. § 4 „Mass der baulichen Nutzung“ wird mit einem neuem Absatz 14 ergänzt: «Das Volumen und die Gebäudestruktur der bestehenden Baute im Baubereich R6 sind bei Realisierung der zulässigen Nutzungsarten gemäss § 3 Abs. 2 QPR grundsätzlich zu erhalten. Falls eine Neu- bzw. Umnutzung der bestehenden Baute im Baubereich R6 nicht realisiert wird, so ist das Gebäude ersatzlos abzubauen. Nach Abbruch gelten für den Baubereich R6 und die dazugehörenden Erschliessungs- und Parkierungsflächen die Bestimmungen für den Bereich Grünflächen Hochterrassenholz gemäss § 6 Abs. 4 QPR“.

Antrag 2: Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat:

1. Mit dem Kanton als Eigentümer und Betreiber der Bruggstrasse Verhandlungen aufzunehmen, mit dem Ziel, Lärmschutzmassnahmen im Abschnitt Gstad / Stöcklin-Areal zu realisieren.
2. Zur Finanzierung der Lärmschutzmassnahmen Nachverhandlungen mit der Eigentümerschaft des Stöcklin-Areals zu führen sowie einen Gemeindebeitrag zu prüfen, sofern sich die Eigentümerschaft und der Kanton auch beteiligen.
3. Mit der Eigentümerschaft sicher zu stellen, dass durch eine geeignete Fassadengestaltung (Materialisierung etc.) der Gebäude an der Bruggstrasse die Lärmreflektion möglichst tief ist. Der Nachweis ist von der Eigentümerschaft im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.



Reinach, den 6. Juni 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
Steffen Herbert, SVP
Myrian Kobler, CVP/BDP
Christoph Layer, SP/Grüne
Andreas Suppiger, CVP/BDP



Holzhaus, Fluhstrasse 9, Reinach