



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1147/17 Quartierplanung „Schönenbach“

1. Einleitung

In der Einwohnerratssitzung vom 8. Mai 2017 wurde die Vorlage 1147/17 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 Antworten waren die Grundlage der anschliessenden Diskussion vom 21. Juni 2017 mit Geschäftsleiter Peter Leuthardt. Die BUM dankt allen Beteiligten herzlich für ihre aktive Mitarbeit.

2. Ausgangslage

Die Parzellen Nr. 1000, 1002, 1003 und 7891 sind im Eigentum der beiden Gesellschaften Spaini Bau AG und St. Alban Liegenschaften AG. Die Fläche von insgesamt 13'480 m² befindet sich an verkehrstechnisch optimaler Lage von Reinach und ist dementsprechend bestens erschlossen. Die Grundkonzeption des vorliegenden Quartierplanes (QP) Schönenbach, besser bekannt als Schärareal, hat eine ca. 15jährige Vorgeschichte und basiert auf dem Siegerprojekt eines Architekturwettbewerbes aus dem Jahre 2008. 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. Infolgedessen wurde das Projekt weiterentwickelt und den neuen Begebenheiten angepasst. 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 %. Entsprechend des kommunalen Richtplanes, bzw. der neuen Nutzungsplanung Siedlung müssen noch vorhandene Baulandreserven in bebauten Gebieten möglichst gut genutzt werden (innere Verdichtung). Der QP Schönenbach weist mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von 144 % einen massvollen Verdichtungswert aus. In Regelbauweise würde diese AZ einer Zone mit 5-geschossigen Bauten (W5) entsprechen. Durch die Erstellung der beiden 8- und 9-geschossigen Gebäude wird eine tiefe Bebauungsziffer (BZ) von ca. 25 % erreicht. Mit anderen Worten, es wird nur ein Viertel der Fläche überbaut, rund 75 % bleiben unbebaut.



I. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht fünf 5 Punkthäuser mit 5 bis 9 Geschossen und zwei 4-geschossige Zeilenbauten mit insgesamt 145 Wohnungen sowie Ateliers, Geschäfts- und Dienstleistungsflächen vor. Zudem könnten die Erdgeschosse der beiden 8- und 9-geschossigen Bauten, welche an den geplanten öffentlichen Platz angrenzen, einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Durch die versetzte Anordnung und die unterschiedlichen Höhen der Baukörper erscheint die Siedlung aufgelockert und erlaubt eine Vielzahl von Durchblicken. Der genaue Mix von Eigentums- und Mietwohnungen ist noch nicht definiert. Es werden aber beide Wohnformen möglich sein.

- Die BUM beurteilt die Gestaltung und das Bebauungskonzept als ansprechend. Mit diesem Vorhaben wird eine moderne, urbane Überbauung realisiert, welche neue Quartierzentrumsfunktion übernehmen könnte.

II. Aussenräume

Durch die verdichtete Bebauung werden grosse Freiflächen zwischen den Gebäuden entstehen. Die Umgebungsgestaltung wird von vier unterschiedlichen Bereichen geprägt und ermöglicht vielfältig nutzbare Aussenräume, welche wie folgt definiert werden:

- Bereich für privaten Aussenraum (Privatgärten)
- Bereich für halbprivaten Aussenraum (Strukturiert angelegte, von der Grundeigentümerschaft zu pflegende Grünflächen, u.a. mit Hochstammbäumen)
- Bereich für quartierinterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen (Multi-funktionaler, siedlungsinterner Aufenthalts- und Begegnungsort, nicht öffentliche Durchquerungsmöglichkeiten für Fussgänger und Velofahrer)
- Bereich öffentlich nutzbarer Platz (Dieser Platz liegt im Eingangsbereich der Bebauung an der Schönenbachstrasse und ist als öffentlich nutzbaren Raum mit einer Bauminsel und Brunnenanlage geplant.)

Die ganze Siedlung ist bis auf die mögliche Zufahrt für Ausnahmefahrten, z. B. für die Feuerwehr, autofrei und nur von Fussgängern oder Velos durchquerbar. Die Trennung und Unterscheidung von öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenbereichen werden über Belagswechsel, durch freiwachsende Hecken oder eingeschossige Nebenbauten für Velos und Geräte sichtbar gemacht. Für die öffentlich nutzbaren Bereiche sind Hartbeläge, Chaussierungen und Schotterrassen (Feuerwehrezufahrten) vorgesehen. Die halböffentlichen und privaten Bereiche werden begrünt und durch Hecken und Nebenbauten abgeschirmt. Die Art der Bepflanzungen des Aussenbereiches wird zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht detailliert bestimmt, ein konkreter Umgebungsplan muss jedoch zwingend mit dem Baugesuch eingereicht werden. Vor dessen Eingabe soll der Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach angehört werden.

- Die BUM empfiehlt der Bauherrschaft die Mitwirkungseingaben betreffend Ausgestaltung der Bepflanzungen zu berücksichtigen. Positiv beurteilt die BUM, dass nur ca. 25 % der massgebenden Parzellenflächen bebaut werden, rund 75 % der Flächen bleiben frei von Hauptbauten.

III. 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.

➔ Die BUM beurteilt die AZ einstimmig als angemessen.

IV. 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. Insgesamt werden im vorliegenden QP 189 Parkplätze (PP) ausgewiesen, davon werden 4 PP oberirdisch entlang der Schönenbachstrasse angeordnet. Die oberirdischen PP dienen ausschliesslich als Besucherparkplätze (Kurzparken, Warenumschlag, etc.) In der unterirdischen Auto-Einstellhalle sind neben 145 Stammparkplätzen, ca. 40 Besucherparkplätze geplant. Die genaue Anzahl muss jedoch erst auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, wenn der genaue Nutzungsmix festgelegt worden ist.

Der Standort der Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle wurde im Mitwirkungsbericht, sowie in der Kommission mehrfach kritisch hinterfragt. Die Ein-/Ausfahrt liegt sehr nahe beim Kreuzungsbereich der Baselstrasse mit Tramübergang, bzw. der Einmündung der Bruderholzstrasse in die Schönenbachstrasse. Verkehrstechnische und architektonisch-städtebauliche Überlegungen der Planer haben die BUM überzeugt, dass der gewählte Standort die beste Lösung darstellt. Einerseits befindet sich die Ein-/Ausfahrt nahe bei der Baselstrasse und der Verkehr wird auf direktestem Weg zum und vom Kantonsstrassennetz geführt, sodass die Belastung des Quartiers möglichst klein ist. Andererseits soll sich die Rampe in unmittelbarer Nähe des Hauptzugangs der Überbauung und dem öffentlich nutzbaren Platz befinden, an welchem auch die Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen angesiedelt sind.

Veloabstellplätze. Die Verkehrsplaner haben berechnet, dass ca. 334 Veloabstellplätze benötigt werden. Davon werden etwas über 200 oberirdisch dezentral, in den dafür vorgesehenen Bereichen mit Kleinbauten, angeordnet. Die restlichen Veloabstellplätze werden in einer unterirdischen Sammelparkierungsanlage mit einer separaten Velo-Rampe parallel zur Auto-Einstellhallenrampe platziert.

➔ Ob die Anzahl der vorgeschriebenen Autoabstellplätze reduziert werden kann, muss mit einem Verkehrsgutachten belegt und mit dem Baugesuch eingereicht werden. Die BUM unterstützt diese Vorgehensweise.

V. Verkehr

a) Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Benutzer des öffentlichen Verkehrs müssen ca. 110 m bis 250 m bis zur Tramhaltestelle «Lochacker» zu Fuss gehen. Sie ist in wenigen Minuten erreichbar.

b) Langsamverkehr

Die quartierinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist optimal gelöst. Bis auf wenige Ausnahmen (z. B. für Blaulichtorganisationen) sind alle öffentlichen Gehbereiche, internen Freiflächen sowie der öffentliche Platz autofrei und stehen dem Langsamverkehr zur Verfügung. Für die Öffentlichkeit wird entlang der Schönenbachstrasse über eine Dienstbarkeit mit der Gemeinde, ein öffentlicher Gehweg ausgeschieden und im Süden wird eine öffentliche Fuss- und Veloverbindungen zwischen der Baselstrasse und Lochackerstrasse geschaffen.



c) Motorisierter Individualverkehr

Für den QP Schönenbach wurde ein Verkehrsgutachten u.a. zur Ermittlung des heutigen und zukünftigen Verkehrs nach Fertigstellung der Überbauung, sowie ein Leistungsnachweis des Anschlussknotens Schönenbachstrasse/Baselstrasse (Tramübergang) erstellt. Im Verkehrsgutachten wird davon ausgegangen, dass 90 % der Fahrten direkt über den Tramübergang Schönenbachstrasse in die Baselstrasse abgewickelt werden. Die Berechnung des Verkehrsaufkommens, respektive des durch die geplante Überbauung generierten Verkehrs haben ergeben, dass der Verkehrsknoten in den Morgenspitzen (MS 7-8h) mit ca. 90 Ein-/Ausfahrten und in den Abendspitzen (AS 17-18h) mit ca. 70 Ein-/Ausfahrten stärker belastet wird als heute. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsprüfungen für den heutigen Zustand sowie den Zustand mit Zusatzverkehr durch den QP Schönenbach haben aufgezeigt, dass die Verkehrsqualitätsstufe (VQS) in den MS (VQS = C, zufriedenstellend) als auch in den AS (VQS = D, ausreichend) unverändert bleibt.

- ➔ Mit der Realisation von QPs wird die Belastung der Strassen, wie auch des ÖVs zunehmen. Der Mitwirkungsbericht hat gezeigt, dass der Mehrverkehr den Quartierbewohnern die grössten Sorgen bereitet. Die BUM erachtet das Verkehrsgutachten als glaubhaft, trotzdem empfiehlt sie den Verantwortlichen (BLT, Kanton, Gemeinde) wo möglich Verbesserungen anzustreben.

VI. Infrastrukturbeitrag

Auf Grund der gesetzlich vorgeschriebenen Quartierplanung kann im Gegensatz zur Regelbauweise eine höhere Bruttogeschossfläche erzielt werden. Im Gegenzug entrichtet der Grundeigentümer, einen im Quartierplanvertrag festgeschriebenen Infrastrukturbeitrag. Dieser Beitrag ist in der Vorlage detailliert und nachvollziehbar beschrieben.

- ➔ Die BUM beurteilt den Infrastrukturbeitrag als angemessen.

VII. Energiestandard

Die energetischen Anforderungen sind im QP-Reglement festgehalten. 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. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist die Einhaltung der Zielwerte mit einem Fachbericht an die Gemeinde zu dokumentieren.

- ➔ 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. Um eine gute Nutzung des Bodens zu gewährleisten, muss in wichtigen Zentrumsanlagen eine massvolle Verdichtung angestrebt werden. Mit der Realisation des QP Schönenbachstrasse wird erreicht, dass neue Miet- und Eigentumswohnungen sowie Dienstleistungsflächen an bester, gut erschlossener Lage entstehen. Der Mitwirkungsbericht hat keine Einwendungen betreffend der 8-, bzw. 9-geschossigen Hochhäuser erbracht und lässt auf eine gute Akzeptanz hoffen. Kritisch wurde hingegen das zusätzliche Verkehrsaufkommen beurteilt. Die BUM ist hier klar der Auffassung, dass ein Verkehrsgutachten sehr wertvoll ist und den Anwohnerinnen und Anwohner auch zugänglich gemacht werden muss. Die Akzeptanz von Quartierplänen beruht nicht nur auf dem baulichen Erscheinungsbild, sondern vermehrt auch auf dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen.



Die BUM unterstützt einstimmig den Antrag des Gemeinderates den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement Quartierplan „Schönenbach“ zu beschliessen.

Reinach, den 27. Juli 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