



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1162/2018 Quartierplanung „Hinterkirch“

1. Einleitung

In der Einwohnerratssitzung vom 13. März 2018 wurde die Vorlage 1162 an die Kommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat (GR) und der Verwaltung für diese Vorlage.

Die BUM hat sich eingehend mit dieser Vorlage beschäftigt und der Verwaltung einen Fragenkatalog eingereicht. Unsere Fragen wurden sehr ausführlich und kompetent beantwortet, so dass wir auf eine persönliche Besprechung mit GR und Verwaltung verzichten konnten.

2. Ausgangslage

Die Parzellen Nr. 340 und 6132 sind im Eigentum der beiden Gesellschaften Obrist Verpackungen AG und Spaini Bau AG. Das ehemalige Industrie-Areal mit rund 13'700 m² wird zurzeit nicht oder nur ungenügend genutzt und bietet ein grosses Potenzial für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Es befindet sich an verkehrstechnisch optimaler Lage nahe dem Zentrum von Reinach und ist dementsprechend bestens erschlossen. 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. Ab Mai 2015 wurde an der Projektentwicklung gearbeitet und im Juli 2016 wurde das Quartierplanungsverfahren gestartet. Nach der kantonalen Vorprüfung und der Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurde der vorliegende Quartierplan (QP) im Februar 2018 vom GR verabschiedet und anschliessend dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Beurteilung der Vorlage

Im Bezirk Arlesheim wurden in den letzten drei Jahren mehr Wohnungen gebaut. Dies hat zum kontinuierlichen Anstieg der Leerwohnungsziffer von 0,6 % geführt. Es fällt auf, dass sich der Leerwohnungsbestand im Eigentumssegment, im Gegensatz zu Mietwohnungen, nach wie vor auf sehr tiefem Niveau bewegt. Entsprechend des kommunalen Richtplanes, bzw. der neuen Nutzungsplanung Siedlung müssen noch vorhandene Baulandreserven in bebauten Gebieten möglichst gut genutzt werden (innere Verdichtung). Der QP Hinterkirch wird dieser Vorgabe gerecht und weist mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 127 % einen massvollen Verdichtungs Wert aus. Mit den neuen Zonenvorschriften wird das gesamte Quartierplanareal einer Wohn- und Geschäftsnutzung zugewiesen und dadurch der ehemaligen Gewerbenutzung entzogen. Davon ausgenommen ist die Bestandesbaute „J“, welche weiterhin der ausschliesslich der Geschäftsnutzung dienen wird. Im Falle eines Ersatz-Neubaus wird eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung analog der Baubereiche «A – I» zwingend. Die Umzonung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone ist für ein angrenzendes Wohnquartier meist ein optischer Gewinn.



Dennoch kann eine solche Entwicklung gemischte Gefühle auslösen, da dadurch Gewerbefläche und somit auch Arbeitsplätze verloren gehen.

I. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht zehn 3-bis 6-geschossige Bauten vor. Gebaut werden sollen 80 -100 Eigentums- und 25 – 45 Mietwohnungen (insgesamt ca. 125 Wohneinheiten), sowie Geschäfts- und Dienstleistungsflächen vor (Verhältnis: Wohnen 90 %, Arbeiten 10 %). Durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen und die versetzte Anordnung erscheint die Siedlung aufgelockert und gewährt allseitige Durchsichten. Im Mitwirkungsverfahren (5 Mitwirkende) wurde u.a. eine Verschiebung von mehreren Baukörpern gefordert. Im anschliessenden Mitwirkungsbericht wurde die Haltung des GR von einem Teil der Mitwirkenden arg kritisiert, weil auf ihre Anliegen nicht genügend eingegangen worden sei. (Der BUM liegt ein entsprechendes Schreiben vor.) In der Folge hat der GR die Privatpersonen, welche eine Mitwirkungsangabe eingereicht haben, zu einer klärenden Aussprache eingeladen. Die Bauherrschaft, vertreten durch ein Mitglied des Planungsbüros, war ebenfalls anwesend. Konkrete Zusagen konnten noch keine gemacht werden, aber es wurde die Bereitschaft gezeigt, Verschiebungen innerhalb des QP-Spielraums zu prüfen. Während der Planaufgabe haben Direktbetroffene die Möglichkeit, Einsprache zu erheben und sie können nochmals ihre Forderungen begründen.

Ebenfalls eine Planänderung wurde von der Spaini Bau AG gefordert. Weil sie befürchtet die Ausgestaltung der Autoeinstellhalle und die Grundrisse der Wohnungen nicht ihren Bedürfnissen entsprechend erstellen zu können, wünscht sie mehr Spielraum für ihren Baubereich A1/A2 in Bezug auf die Bautiefe nach Süden und die Verschiebung der Baukörper in Richtung Norden. Da die Anpassungen von der Burckhardt + Partner AG unterstützt werden und die im Reglement festgelegten Bruttogeschossflächen unverändert bleiben, kann die BUM die Änderung auch unterstützen und stellt folgenden Änderungsantrag: „Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanung „Hinterkirch“ bestehend aus Reglement (datiert vom 6. Februar 2018) und Plan (Variante Baubereich A und B, datiert vom 28. März 2018).“ (Anlage 1)

- ➡ Die BUM schätzt die Gesprächsbereitschaft von GR und Bauherrschaft als positives Zeichen und würde eine Berücksichtigung der Mitwirkungsangaben begrüßen.

Das Bebauungskonzept entspricht einer hohen städtebaulichen Qualität und es wird eine gute Einpassung in die umliegende Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild erreicht.

II. Aussenräume

Innerhalb des Quartierplanareals werden ca. 70 % der Fläche unbebaut bleiben und ermöglichen grosszügige und vielfältig nutzbare Aussenräume. Es werden öffentliche, halböffentliche und private Aussenraumflächen unterschiedlichster Prägung geschaffen. Im öffentlichen Bereich wird entlang vom Herrenweg, Hinterkirchweg und der Römerstrasse ein neues Trottoir (Infrastrukturbeitrag der Bauherrschaft) erstellt. Ein öffentlich nutzbarer Platz soll als Begegnungsort der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Im Zugangsbereich im inneren des Areals entstehen bepflanzte Freiflächen, welche den Quartierbewohnern, den Beschäftigten und den Besucher genutzt werden können.



Sogenannte Gartenhöfe können ausschliesslich von den Bewohnern der Überbauung gemeinschaftlich genutzt werden und sind mehrheitlich als bepflanzte Gartenanlagen konzipiert.

Die ganze Siedlung ist bis auf die mögliche Zufahrt für Ausnahmefahrten (z. B. für die Feuerwehr) autofrei. Arealquerend wird entlang des öffentlichen Platzes eine neue, ebenfalls öffentliche Fussgängerverbindung zwischen Römerstrasse und Hinterkirchweg erstellt. Das Befahren der Wege mit dem Velo dient auf Wunsch der QP-Anwohnern nur der arealinternen Erschliessung.

- ➡ Im Anschluss des Mitwirkungsverfahrens sind auf Anregung des Vereins für Vogel- und Naturschutz bereits einige Anpassungen erfolgt. Die BUM würdigt diese Ergänzungen und empfiehlt der Bauherrschaft die Mitwirkungsbeiträge bei der Ausgestaltung der Aussenräume zu berücksichtigen.

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 von der Stimmbevölkerung 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 171 Parkplätze (PP) ausgewiesen, davon sind maximal 14 Besucher-PP oberirdisch, mehrheitlich entlang des Hinterkirch- und Herrenwegs angeordnet. Die oberirdischen PP dienen ausschliesslich als Besucherparkplätze (Kurzparken, Warenumschlag, etc.) In der unterirdischen Auto-Einstellhalle sind neben 125 Stammparkplätzen, ca. 24 Besucherparkplätze geplant. Die genaue Anzahl muss jedoch erst auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden. Die im QP-Reglement geforderte Reduktion um 0.3 PP pro Wohnung muss durch ein fundiertes Mobilitätskonzept belegt werden.

Veloabstellplätze. Für Velos werden ca. 305 dezentrale Veloabstellplätze zur Verfügung stehen. Es ist eine Kombination von oberirdischen und unterirdischen Abstellflächen geplant, welche in der Nähe der jeweiligen Gebäudeeingänge angeordnet sein werden.

- ➡ Wenn eine Reduzierung der Anzahl PP durch ein Verkehrsgutachten belegt wird, unterstützt die BUM eine Reduktion auf 1.0 PP pro Wohnung.

Grundsätzlich konnte aus den vorliegenden Planungsunterlagen nicht sehr viel über die Standorte der 305 Veloabstellplätze in Erfahrung gebracht werden. Auch der vorliegende Plan der Autoeinstellhalle ermöglichte aus oben erwähnten Gründen keine abschliessende Beurteilung der geplanten Parkierung. (Anlage 2)

V. Verkehr

a) Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Benutzer des öffentlichen Verkehrs müssen ca. 500 m bis zur Tramhaltestelle «Landererstrasse», bzw. ca. 350 m zur Bushaltestelle «Landererstrasse» oder «Aumatten»



zu Fuss gehen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Der öffentliche, arealquerende Fussweg ist ein Mehrwert für das gesamte Quartier.

b) Langsamverkehr

Die quartierinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist gut 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. Entlang von Römerstrasse, Herren- und Hinterkirchweg wird den Fussgängern neu ein Trottoir zur Verfügung stehen.

c) Motorisierter Individualverkehr

Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle liegt im Baubereich «I» und liegt am Hinterkirchweg. Durch die Erschliessung des Planungsgebietes über den Hinterkirchweg wird der Weg auf das übergeordnete Strassennetz (Bruggstrasse) kurzgehalten.

- ➡ Mit der Realisation von QPs wird die Belastung der Bruggstrasse, des Herrenweges (Angensteinerstrasse bis Hinterkirchweg) und ev. der Römerstrasse zunehmen. Der Mitwirkungsbericht hat gezeigt, dass der Mehrverkehr den Quartierbewohnern grosse Sorgen bereitet. Die BUM empfiehlt den Verantwortlichen (BLT, Kanton, Gemeinde, Bauherrschaft) die Verkehrsbelastung erträglich zu halten.

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. Energiekonzept

Die energetischen Anforderungen sind im QP-Reglement festgehalten. Die Hauptbauten haben sich nach dem SIA-Effizienzpfad zu richten und deren Einhaltung muss durch ein externes Fachbüro nachgewiesen werden. Falls ein Minergie-Standard gewählt wird, ist dieser zwingend mit dem Zusatzprodukt Minergie-Eco zu kombinieren. 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. Die Siedlungsentwicklung soll prioritär im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen, ohne die Eigenheiten von Quartieren und deren Wohnqualität wesentlich zu beeinträchtigen. Mit der Realisation des QP Hinterkirchweg wird erreicht, dass neue Miet- und Eigentumswohnungen sowie Dienstleistungsflächen an bester, gut erschlossener Lage entstehen. Die Planung trägt einer zukünftigen Entwicklung des angrenzenden Gewerbeareals im Süden Rechnung und passt sich gut ans bestehende Quartier an. Gerne hätte die BUM mehr Details über Fassadengestaltung, Anordnung von Nebenbauten und Veloabstellplätzen etc. in Erfahrung gebracht, auch wenn diese Angaben erst im Baubewilligungsverfahren feststehen müssen.



Die BUM unterstützt einstimmig den Antrag des Gemeinderates den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement Quartierplan „Hinterkirch“ zu beschliessen, jedoch unter der Anpassung des nachstehenden Antrages:

Änderungsantrag der BUM

„Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanung „Hinterkirch“ bestehend aus Reglement (datiert vom 6. Feb. 2018) und Plan (Variante Baubereich A und B, datiert vom 28. März 2018).“

Reinach, den 23. Juli 2018

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Irène Kury

Mitglieder der Sachkommission BUM

Irène Kury, FDP (Präsidentin)
Markus Huber, SP (Vizepräsident)
Adrian Billerbeck, SVP
Jörg Burger, FDP
Steffen Herbert, SVP
Myrian Kobler, CVP/BDP/GLP
Andreas Suppiger, CVP/BDP/GLP
Jennifer Schmid, Grüne
Kim Thurnherr, SP