



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1172/18 Quartierplanung „Dornacherweg“

1. Einleitung

In der Einwohnerratssitzung vom 24. September 2018 wurde die Vorlage 1172/18 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

Das Quartierplan-Areal umfasst insgesamt eine Fläche von 9'981 m² und ist im Eigentum der Bürgergemeinde Reinach und dem Kanton Basel-Landschaft. Eigentümerin der nördlich gelegenen, schmalen Parzelle Nr. 599 ist der Kanton, die Parzelle Nr. 7873 in Richtung Süden gehört der Bürgergemeinde. Mit dem neuen, seit 2015 gültigen Zonenplan Siedlung wurde das gesamte Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen, um eine verdichtete Wohnüberbauung realisieren zu können. Bereits im Jahr 2010 lancierten die Eigentümerschaften einen Architekturwettbewerb mit 7 Teams, aus dem das vorliegende Projekt als Sieger hervorging. Nach dem Inkrafttreten der neuen Zonenvorschriften wurde der Quartierplan (QP) überarbeitet und den neuen Begebenheiten angepasst. Nach Erstellung des Mitwirkungsberichtes und der kantonalen Vorprüfung, fand seitens der Grundeigentümerschaften ein längerer Unterbruch im Quartierplanverfahren statt und wurde erst im Juni 2018 wieder aufgenommen und am 28. August 2018 vom GR beschlossen.

3. Beurteilung der Vorlage

Die örtlichen Verhältnisse der beiden Parzellen zwischen Dornacherweg und Baselstrasse stellten für das Architektenteam eine besondere Herausforderung dar. Auf der schmalen, langgezogenen Grundstücksfläche, zwischen einer stark befahrenen Kantonsstrasse und einem kantonalen Veloweg, sind total 77 Mietwohnungen vorgesehen. Auf der Parzelle des Kantons sind 46 Wohnungen und auf der Parzelle der Bürgergemeinde 31 Wohnungen geplant, ein Teil des Erdgeschosses soll der Geschäftsnutzung vorbehalten sein. Mit der Quartierplanung „Dornacherweg“ wird mit einem schlanken, urbanen Baukörper (Long John) ein Verbindungsglied zwischen den bestehenden Bebauungsstrukturen geschaffen. Die Dokumentation des Quartierplans ist mit einem vorbildlich gehaltenen Informationsgehalt übergeben worden, was die Arbeit an dieser Vorlage sehr vereinfachte. Die BUM dankt an dieser Stelle für die umfangreiche Dokumentation.

Bebauungskonzept / Verkehr / Infrastruktur

- I. Architektonischer Ausdruck des Gebäudevolumens
- Das Bebauungskonzept sieht einen langgezogenen, gefalteten 3 bis 4-geschossigen Baukörper vor, welcher sich über beide Parzellen erstreckt. Geplant sind drei ineinander verschränkte Gebäudeteile, welche sich homogen in die spezielle Geometrie des Baufeldes integriert. Durch diese Anordnung entsteht auf der Seite des ruhiggelegenen Dornacherweges eine zentrale, grosszügige Grünfläche, welche den Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung als Spielplatz und Begegnungsort zur Verfügung stehen wird. Entlang der beiden Strassen soll beidseits der Baukörper ein naturnaher Grünstreifen, bepflanzt mit einheimischen und standortgerechten Arten, entstehen. Mit ausgedehnten Blumenwiesen im Norden und im Süden soll eine breite Distanz zu den Nachbarparzellen markiert werden.

Da es sich bei dieser zusammenhängenden Quartierplanung um zwei Eigentümer und zwei Parzellen handelt, sind die Gebäudeteile so angeordnet, dass eine Realisierung des Quartierplanes auch in Etappen möglich wäre. Aus diesem Grund sind auch zwei unabhängig voneinander geplante Autoeinstellhallen, mit je einer eigenen Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

- ➡ Die BUM beurteilt die städtebauliche Architektur und die Anordnung der drei zusammenhängenden Gebäudeteile als sehr ansprechend, deren Gestaltung sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Die beiden Ein- und Ausfahrten aus der Autoeinstellhalle führen in den als kantonale Veloroute bezeichneten Dornacherweg und haben in der Kommission zu regen Diskussionen geführt. Die BUM hat sich eingehend mit der Planung auseinandergesetzt, ob nicht die eine Ein- und Ausfahrt im Norden ausreichen würde. Dadurch könnte der Verkehr auf dem kürzesten Weg auf die Kantonsstrasse geleitet werden. Wir haben den GR gebeten, zu diesem fraglichen Punkt ausführlich Stellung zu nehmen. Die erhaltenen Auskünfte und Erklärungen haben die BUM grossmehrheitlich überzeugt. Warum sich die Lösung mit zwei Ausfahrten, als die Bessere erweist, wird mit mehreren Argumenten begründet. Einerseits können die beiden Grundeigentümer ihre Gebäudeteile, inkl. der dazugehörigen Einstellhalle, unabhängig voneinander erstellen. Andererseits hätte nur eine Ein- und Ausfahrt zur Folge, dass die Einstellhallenrampe aufgrund einer grösseren Anzahl von Fahrzeugen zweispurig, statt nur einspurig gebaut werden müsste und das wiederum würde die Sicherheit von Velofahrern und Fussgängern stärker beeinträchtigen.

- II. Verdichtete Bauweise
- Bundes- und Kantonsgesetz verlangen, dass unsere Baulandreserven haushälterisch genutzt werden. Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurde in Basel-Stadt im Jahr 2013 mit 70 % angenommen. Somit wird grundsätzlich eine gute Nutzung von Bauland innerhalb der bebauten Zonen unterstützt. Der vorliegende Quartierplan entspricht dieser Forderung und es wird eine der Umgebung angepasste Verdichtung angestrebt. Mit dem geplanten Bebauungskonzept wird eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 114 % erreicht und darf als quartierverträglich bezeichnet werden. Zum Vergleich: Gegenüber der angrenzenden W3-Zone mit einer AZ von 87 % beläuft sich die Nutzungserhöhung um 27 %.

- ➡ Die BUM beurteilt die Ausnutzung als angemessen und der umgebenden Siedlungsstruktur angepasst.

III. Parkierung

In der Regel wird die Anzahl der benötigten Stammparkplätze 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 „Dornacherweg“ aufgrund der guten ÖV-Anbindung und den sicheren Velowegverbindungen, möglich sein wird. Voraussetzung dafür, ist die Einreichung eines ausgereiften Mobilitätskonzeptes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. In der vorliegenden Quartierplanung wurde der Grundbedarf an Autoabstellplätze nach den gesetzlichen kantonalen Vorgaben berechnet und sieht vor, insgesamt 103 Parkplätze zu erstellen. In den unterirdischen Autoeinstellhallen sind 75 Stammparkplätze (SP) und 28 oberirdische Besucherparkplätze (BP) vorgesehen. Die BP für die Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss werden als Kurz-Parkplätze konzipiert und werden via Baselstrasse erschlossen. Die 23 BP für die Wohnungen sollen entlang des Dornacherweges angeordnet werden. Auch wenn die kantonalen Fachstellen in ihrer Prüfung eine senkrechte Ausrichtung der BP nicht beanstandet haben, ist die BUM der festen Überzeugung, dass hier eine Planänderung von grosser Bedeutung ist. In Anbetracht des von Velofahrern viel genutzten Dornacherweges, müssen die BP so angeordnet werden, damit nicht rückwärts, sondern vorwärts in den Dornacherweg ausgefahren werden kann. Somit bietet sich den Fahrzeuglenkern eine bedeutend bessere Übersicht und ermöglicht eine frühzeitige Erkennung von sich nähernden „normalen“ Velos und von schnellen E-Bikes, aber auch von Fussgängern und Nutzern von fahrzeugähnliche Geräten wie Rollschuhe, Trottinets usw. Deshalb stellt die BUM den Antrag, dass die BP so angeordnet werden, dass vorwärts in den Dornacherweg ausparkiert werden muss.

Antrag: Die Besucher-Parkplätze am Dornacherweg sind so anzuordnen, dass die Fahrzeuge vorwärts in Fahrtrichtung Strasse ausfahren müssen.

- ➡ Aus ökologischer Sicht ist die Förderung von weniger Verkehr zu begrüssen und zu unterstützen. Ob dies durch eine mögliche Verringerung des Parkplatz-Angebotes zu erreichen ist, betrachtet die BUM eher skeptisch. Es ist zu vermeiden, dass die umliegenden Quartierstrassen mit Parkplatz-Suchverkehr belastet werden und dadurch dem Wildparkieren Vorschub leistet.

Die Problematik der Besucher-Parkplätze am Dornacherweg und die Begründung für unseren Antrag sind oben beschrieben.

IV. Verkehr

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen am Knoten Baselstrasse/Krummenrainweg durch den QP „Dornacherweg“ wird von Verkehrsgutachtern als unproblematisch beurteilt. Berechnungen zeigen auf, dass die Kreuzung den Mehrverkehr ungehindert aufnehmen kann und weiterhin eine gute Verkehrsqualität aufweisen wird. Eine grössere Belastung der umliegenden Quartierstrassen ist nicht zu erwarten. Wie fast alle Quartierstrassen befinden sich auch die umliegenden Quartierstrassen in einer Zone mit Tempo 30 und sind meist schmal und durch offizielle Parkierungsflächen erschwerend zu durchfahren.



- Die BUM beurteilt die künftige Verkehrssituation als gut verträglich. Es ist nicht zu erwarten, dass die umliegenden Quartiere mit übermässigem störendem Mehrverkehr rechnen müssen.

V. Infrastrukturbeitrag

Die Erstellung eines neuen, öffentlichen Fussweges zwischen der Baselstrasse und dem Dornacherweg, sowie die artgerechte Bepflanzung eines Grünstreifens mit Bäumen und Hecken entlang der beiden Strassen ist ein massgebender Teil des Infrastrukturbeitrages.

- Die BUM beurteilt den Infrastrukturbeitrag als angemessen.

4. 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 „Dornacherweg“ wird erreicht, dass neue Mietwohnungen und Dienstleistungsflächen an attraktiver Lage entstehen. Der Mitwirkungsbericht zeigt auf, dass die geplante Überbauung trotz ungünstiger Form als ansprechend bezeichnet wird. Befürchtungen, die angrenzenden Wohnzonen könnten durch eine Verkehrszunahme eine Wertverminderung erfahren, sind nicht nachvollziehbar.

Die Quartierplanung muss im Minimum die energetischen Kennzahlen nach dem Minergie-Eco-Standard erfüllen. Der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasser ist mindestens aus 70 % erneuerbaren Energien zu decken. Die BUM unterstützt mehrheitlich diese anspruchsvollen Auflagen.

5. Antrag der BUM

„Die Besucher-Parkplätze am Dornacherweg sind so anzuordnen, dass die Fahrzeuge vorwärts in Fahrtrichtung Strasse ausfahren müssen.“

6. Anträge an den Einwohnerrat

Die Kommission BUM empfiehlt dem Einwohnerrat die Anträge des Gemeinderats unter der Berücksichtigung des Antrages der BUM zu beschliessen.

Reinach, den 3. Dezember 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
Jennifer Schmid, Grüne
Andreas Suppiger, CVP/BDP/GLP
Kim Thurnherr, SP