

Vorlage Nr. 1181 / 2019

**Postulat 472, Prüfung um Alternativen
zu den Quartierplanzonen**

Stadtentwicklung

15. Januar 2019

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Möglichkeit einer Zonenplanrevision	4
4. Regelbauweise und Quartierplanung im Vergleich	5
5. Beurteilung der politisch noch nicht beschlossenen ZQP	7
6. Fazit und Empfehlung	8
7. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat.....	8
8. Beilagen	8

Zusammenfassung

Postulat Nr. 472 beantragt, dass der Gemeinderat prüft, ob die Zonen mit Quartierplanpflicht in Bauzonen nach Regelbauweise umgezont werden können. Mit dieser Vorlage beantwortet der Gemeinderat das Postulat und fasst die Ergebnisse der in der Zwischenzeit getroffenen Abklärungen zusammen.

Bund und Kantone verpflichten die Gemeinden, mit knappem Bauland sparsam umzugehen und es gut zu nutzen. Mit dem kommunalen Richtplan von 2005 hat der Einwohnerrat den Gemeinderat beauftragt, „sicherzustellen, dass auf den bestehenden Baulandreserven Überbauungen mit massvoller Nutzungserhöhung und dennoch mit hoher Siedlungs- und Wohnqualität realisiert werden, so zum Beispiel mit Quartierplanungen oder der Zuweisung von Zonen mit Quartierplanpflicht“. Der neue Zonenplan Siedlung von 2015 (ERB 2014) setzt diesen Auftrag um. Der Gemeinderat erachtet die mit dem Zonenplan Siedlung ausgewiesenen Zonen mit Quartierplanpflicht immer noch als geeignet, um neuen Wohnraum und eine gute Nutzung der Baulandreserven zu ermöglichen und gleichzeitig eine hohe Qualität sicherzustellen.

Nr. Vorlage 1181/2019

Betrifft:	Leistungsbereich	Nr. 61 / Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Raumplanung
Zuständigkeiten:	Ressort	Präsidiales und Stadtentwicklung
	Mitglied des Gemeinderats	Melchior Buchs
	Geschäftsleitung	Stefan Haller
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Katrin Bauer

1. Ziel der Vorlage

Mit Postulat 472 weist Adrian Billerbeck darauf hin, dass Quartierpläne von der Bevölkerung sehr kritisch beurteilt werden, der Gemeinderat aber den Finanzhaushalt mit zusätzlichen Steuereinnahmen aus realisierten Quartierplänen im Lot halten will. Er beantragt, dass der Gemeinderat prüft, ob die Zonen mit Quartierplanpflicht in Bauzonen nach Regelbauweise umgezont werden können. Geprüft werden sollen alle Areale, deren Quartierpläne noch nicht vom Einwohnerrat beschlossen worden sind:

Anträge auf Prüfung:

1. *Sämtliche Quartierplanzonen, welche noch nicht politisch bewilligt oder bereits realisiert sind, sind auf eine anwendbare Regelbauzone zu überprüfen, die einer nachhaltigen Verdichtung entspricht und ins bestehende Quartier passt.*
2. *Es ist zu prüfen, ob dabei neue Regelzonen angewendet werden müssen, welche so noch nicht im Zonenreglement Siedlung vorgeschrieben sind.*
3. *Eine mögliche Umzonung der Quartierplanzonen in Regelzonen ist den Grundeigentümern von QP-Zonen mit entsprechendem Regelzonenvorschlag zur Überprüfung vorzulegen. Die Eigentümer einer Zone mit Quartierplanpflicht werden dazu um eine schriftliche Stellungnahme gebeten.*
4. *Eine mögliche Umzonung der Quartierplanzonen in Regelzonen ist dem Kanton Baselland zur Überprüfung vorzulegen.*
5. *Es ist zu prüfen, was eine mögliche Umzonung der Quartierplanzonen in neu definierte Regelzonen für Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen wie auch auf die Steuererträge hat.*

Mit dieser Vorlage beantwortet der Gemeinderat das Postulat 472 und fasst die Ergebnisse der in der Zwischenzeit getroffenen Abklärungen zusammen.

2. Ausgangslage

Gemäss Bundesgesetz zur Raumplanung sind die Gemeinden verpflichtet, mit dem bestehenden Bauland sparsam umzugehen und es optimal zu nutzen. Auch das kant. Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der kantonale Richtplan (KRIP BL) sehen vor, dass die Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen fördern.

Mit dem kommunalen Richtplan von 2005 hat der Einwohnerrat den Gemeinderat beauftragt, „sicherzustellen, dass auf den bestehenden Baulandreserven Überbauungen mit massvoller Nutzungserhöhung und dennoch mit hoher Siedlungs- und Wohnqualität realisiert werden, so zum Beispiel mit Quartierplanungen oder der Zuweisung von Zonen mit Quartierplanpflicht“. Der neue Zonenplan Siedlung von 2015 (ERB 2014) setzt diesen Auftrag um. Für insgesamt 20 Areale wurde eine Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) ausgewiesen. Das Instrument der Quartierplanung wurde für diese Areale als richtig beurteilt, um neuen Wohnraum und eine gute Nutzung der Baulandreserven

zu ermöglichen und gleichzeitig eine hohe, auf den jeweiligen Standort angepasste Qualität sicherzustellen. Es sollen also nicht einfach dichtere Überbauungen erstellt werden, sondern auch die Erschliessung für den Verkehr und die Parkierung möglichst gut gelöst, ein nachhaltiger Energiestandard erreicht werden sowie attraktive Aussenräume mit Bäumen, neue Fusswege und Trottoirs entstehen.

Seit 2011 hat der Regierungsrat 9 Reinacher Quartierpläne genehmigt (drei noch vor Rechtskraft des Zonenplans Siedlung, deshalb im Zonenplan nicht als ZQP ausgewiesen). Gegen den RRB zum QP Stöcklin vom 30. Okt. 2018 ist vor Kantonsgericht eine Beschwerde hängig. Der QP Hinterkirch ist bereits vom Einwohnerrat beschlossen worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

Über vier Quartierpläne wurde infolge eines Referendums in einer Volksabstimmung entschieden: zwei wurden abgelehnt (Buechlochpark 2014, Jupiterstrasse II 2017), zwei wurden angenommen (Alter Werkhof 2010, Schönenbach 2018). Bei 13 der insgesamt 20 Zonen mit Quartierplanpflicht liegt noch kein Einwohnerratsbeschluss vor, gemäss Postulat ist also eine Umzoning in eine Zone nach Regelbauweise zu prüfen.

Die Tabelle gibt eine Übersicht über den Stand der Quartierplanungen bzw. Zonen mit Quartierplanpflicht:

Quartierpläne vom Regierungsrat genehmigt	Alter Werkhof*, Taunerquartier*, Mischeli*, Bodmen, Stockacker, Oerin, Bruggstrasse, Stöcklin-Areal, Schönenbach
laufende Quartierplanung, vom Einwohnerrat beschlossen	Hinterkirch
laufende Quartierplanung	Buechloch, Dornacherweg, Jupiter, Stadthof (Kirchgasse)
Bebauungskonzept liegt vor	Hauptstrasse (Angensteinerplatz), Landererstrasse, Im Zentrum
Planung noch nicht gestartet	Bärenweg, Brunngasse, Fiechten, Merkurstrasse, Munimatt, St. Marien

* QP bereits vor Zonenplan Siedlung rechtskräftig

3. Möglichkeit einer Zonenplanrevision

Das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) wurde um eine Stellungnahme zu den Anliegen des Postulats gebeten (siehe Beilage 2). Gemäss Auskunft des ARP sind Umzonungen nach einer kürzlich genehmigten Zonenplanrevision nur möglich, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ansonsten wird gegen die Grundsätze der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit verstossen: „Der ZQP-Festlegung liegt eine gesamtheitliche Siedlungsplanung zugrunde, die auf die zukünftige Entwicklung der nächsten 15 Jahre ausgerichtet ist. Eine generelle Umzoning der ZQP wäre nur gerechtfertigt, wenn sich die zum Zeitpunkt der Zonenplanrevision gegebenen Verhältnisse erheblich geändert hätten und diese Veränderung damals nicht absehbar gewesen wäre. Wenige Jahre nach der Zonenplanrevision kann nicht damit gerechnet werden, dass sich die Verhältnisse entsprechend stark geändert haben. Deshalb ist eine generelle Umzoning der ZQP in absehbarer Zeit kaum möglich.“

Gemäss Auskunft des Kantons ist es also nicht möglich, Zonen mit Quartierplanpflicht grundsätzlich in die Regelbauweise umzuzonen. Eine Umzoning könnte höchstens in Einzelfällen geprüft werden: „Die ZQP wurden an Standorten ausgewiesen, die sich im Rahmen der Zonenplanrevision als dafür geeignet erwiesen haben, mittels Festlegung von Quartierplänen diesen gesetzlichen Anforderungen von qualitativ hochwertigem, verdichtetem Bauen gerecht zu werden. (...) Es müsste im Einzelfall abgeklärt und begründet werden, weshalb aus heutiger Sicht die gesamtheitliche Siedlungsplanung nicht mehr gelten soll.“

4. Regelbauweise und Quartierplanung im Vergleich

Gemäss Postulat soll geprüft werden, welche Zone nach Regelbauweise für die ZQP angewendet werden könnte, die einer nachhaltigen Verdichtung entspricht und ins bestehende Quartier passt. Ausserdem soll geprüft werden, ob neue Zonen nach Regelbauweise angewendet werden müssen, die so noch nicht im Zonenreglement Siedlung vorgeschrieben sind.

Zonen nach Regelbauweise gemäss Zonenplan Siedlung

Die Zonenvorschriften Siedlung definieren vier Wohnzonen (W2a, W2b, W3, W4) und vier Wohn-/Geschäftszonen (WG2, WG3, WG4, WG5) nach Regelbauweise. Eine Zone nach Regelbauweise macht allgemeine Vorgaben, die für alle Gebäude in dieser Zone gelten, z.B. max. Anzahl Geschosse, Gebäudehöhe und -länge, Bebauungs- und Ausnützungsziffer. Im Unterschied zur Quartierplanung werden also keine massgeschneiderten Lösungen für ein bestimmtes Areal gesucht, sondern Standardregeln für ein grösseres Gebiet aufgestellt. So befindet sich z.B. der gesamte Rebberg in einer zweigeschossigen Wohnzone W2a.

In den Wohnzonen W3 und W4 gilt gemäss Zonenvorschriften Siedlung eine max. Ausnützungsziffer von 87% bzw. 105%. In den Wohn- und Geschäftszonen beträgt die max. Ausnützungsziffer 92% für WG3, 115% für WG4 und 140% für WG5. Die dichteste Zone WG5 ist bisher nur im Ortszentrum ausgewiesen. Die bereits realisierten und laufenden QP ermöglichen ganz unterschiedliche Ausnützungsziffern. Z.B. weist der QP Bodmen am Siedlungsrand eine Ausnützungsziffer von 86% auf. Der QP Bruggstrasse im Ortszentrum und an einer dicht befahrenen Kreuzung lässt hingegen eine Ausnützungsziffer von 172% zu. Bei den meisten der aktuellen QP liegt die Ausnützung zwischen 110 und 140%. Die Quartierplanbebauungen sind damit nicht zwingend dichter als eine Überbauung nach Regelbauweise in einer viergeschossigen oder fünfgeschossigen Zone.

Einführung neuer Zonen nach Regelbauweise

Grundsätzlich könnten im Zonenplan Siedlung auch neue, dichtere Zonen nach Regelbauweise ausgewiesen werden. Das Amt für Raumplanung weist aber in seiner Stellungnahme auf folgendes hin: „Gemäss den Planungsgrundsätzen des KRIP sind insbesondere generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften nur vorzunehmen, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und Umweltqualität (Lärm, Luft, räumliche und bauliche Qualitäten) nicht verringert wird. Ohne Quartierplanung wäre es für die Gemeinde umso schwieriger, entsprechende Qualitäten einzufordern, d.h. die Erfahrung zeigt, dass solche Areale zwar dicht überbaut werden, die Wohnqualität jedoch stark vernachlässigt wird.“

Mit der Einführung neuer, dichterer Zonen nach Regelbauweise wäre das Risiko abzuwägen, ob für ein bestimmtes Areal pauschal ein Nutzungsbonus erteilt werden soll, ohne dass im Gegenzug Rahmenbedingungen festgelegt werden, wie diese Verdichtung zu erfolgen hat. Wenn dichter gebaut werden darf, müssten eventuell gleichzeitig höhere Anforderungen gestellt werden und es wäre zudem sinnvoll Mitsprachemöglichkeiten für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen. Dies kann im Rahmen einer Quartierplanung besser sichergestellt werden.

Vor- und Nachteile von Quartierplanungen im Vergleich zur Regelbauweise

Ziel der meisten Quartierplanungen ist es, dass knappes Bauland gut genutzt wird und neue Wohnüberbauungen mit hoher Qualität entstehen. Der Grundeigentümerschaft wird eine Nutzungserhöhung gewährt, im Gegenzug stellt die Gemeinde höhere Anforderungen betreffend Städtebau, Aussenraum, Einpassung ins Quartier, Erschliessung und Parkierung, Energiestandard etc.

Die Grundeigentümerschaft entwickelt Bebauungsmöglichkeiten (z.B. mit einem Studienauftrag), die durch ein externes Gremium beurteilt werden (Fachjury, Fachgremium Stadtentwicklung oder kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen), damit die Qualität der neuen

Überbauung sichergestellt wird. Das öffentlich-rechtliche Quartierplan-Verfahren bietet Gemeinde, Einwohnerrat aber auch Quartier und Bevölkerung Mitsprachemöglichkeiten. Im Gegensatz zur Regelbauweise kann mit Quartierplanungen auf den Einzelfall eingegangen werden. Verschiedene Ansprüche und Interessen können abgewogen werden und es sind massgeschneiderte Lösungen möglich, die sich gut in die Umgebung einpassen. So kann entlang einer viel befahrenen Strasse ein einziger, langgezogener Baukörper als Lärmriegel sinnvoll sein (z.B. Bruggstrasse). Oder zum Schutz angrenzender Wohngebiete kann es angebracht sein, im Zentrum eines Areals höher als fünfgeschossig zu bauen, und dafür am Rand nur drei- oder viergeschossig. Solche Nuancen über Zonen nach Regelbauweise vorzugeben, ist nicht möglich. Weiter erlauben Quartierpläne eine gesamtheitliche Planung auch bei vielen kleinteiligen Parzellen und unterschiedlichen Eigentümern. Dies ist z.B. bei einer Nachverdichtung und Aufwertung im Ortszentrum wichtig (Beispiel Taunerquartier). Anders als beim Bauen nach Regelbauweise kann im Rahmen von Quartierplanungen mit der Grundeigentümerschaft zudem ein Infrastrukturbeitrag vereinbart werden. Damit können z.B. neue Fusswege mit Bäumen, Trottoirs, ein öffentlicher Quartierplatz, Spielmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten erstellt werden, die dem ganzen Quartier zugutekommen. Hingegen ist bei Quartierplanungen das Planungsverfahren länger als beim Bauen nach Regelbauweise, da ein Baugesuch erst eingereicht werden kann, wenn der QP rechtskräftig ist. Ausserdem besteht ein gewisses Planungsrisiko für die GrundeigentümerInnen, da gegen den Einwohnerratsbeschluss zu einem QP das Referendum ergriffen werden kann. Damit besteht die Möglichkeit, dass Quartierplanungen in einer Volksabstimmung abgelehnt werden und das Bauungskonzept nicht umgesetzt werden kann.

Verkehrsaufkommen

Wieviel Verkehr auf einem Areal entsteht, hängt ab von der Anzahl Wohnungen, aber auch von der Art der Wohnungen (z.B. Seniorenwohnungen: weniger Verkehr), dem Standort bzw. der ÖV-Erschliessung (mitten im Ortszentrum, direkt an Tramhaltestelle: weniger Verkehr). Ausserdem sind in Reinach ganz unterschiedliche Quartierplan-Überbauungen mit unterschiedlicher Dichte geplant. Bei einzelnen Quartierplan-Gebieten steht eine Verdichtung gar nicht im Vordergrund (z.B. Buechloch), womit auch gegenüber der Regelbauweise kaum Mehrverkehr entsteht. Andere, deutlich dichtere Überbauungen, wie mit dem QP Bruggstrasse geplant, liegen mitten im Ortszentrum und sind bestens erschlossen. Damit wird auch ein höherer Anteil der zukünftigen BewohnerInnen den öffentlichen Verkehr nutzen, als in periphereren Gebieten. Bei anderen Quartierplanungen sind auch Ladenflächen oder Dienstleistungsnutzungen geplant, die sich nicht mit einer normalen Wohnzone vergleichen lassen.

Anders als in der Regelbauweise sind in Quartierplänen auch massgeschneiderte Lösungen betreffend Mobilität möglich. Z.B. muss für die QP-Überbauung Stöcklin-Areal zwingend ein Mobilitätskonzept eingereicht werden. Ziel ist es, mit geeigneten Massnahmen den MIV-Verkehr von und zum Areal möglichst zu reduzieren.

Eine pauschale Aussage betreffend Verkehrsaufkommen in Quartierplangebieten und in Zonen nach Regelbauweise ist deshalb nicht möglich.

Steuererträge

Neu Bauen ist teuer, weshalb Neubauwohnungen grundsätzlich nicht günstig sind und deshalb insbesondere BewohnerInnen mit mittlerem bis höherem Einkommen anziehen. Generell lässt sich sagen, dass sich neue Wohnungen für die Gemeinde finanziell lohnen. Trotz der möglichen Steuerabzüge, z.B. für Hypotheken, werden bei Neubauwohnungen deutlich höhere Steuereinnahmen erzielt. So hat eine Auswertung für das Steuerjahr 2015 gezeigt, dass der durchschnittliche Steuerertrag pro natürlicher Person in Neubauten (erstellt zwischen 2012 und 2016) fast doppelt so hoch war, als im Reinacher Durchschnitt (6'490 CHF im Vergleich zu 3'400 CHF).

Reinach hat einen grossen Bestand an älteren Wohnungen, da ganze Quartiere in den 1960er und 1970er Jahren entstanden sind. Es ist darum wichtig, dass auch neue Wohnungen entstehen. Quartierplanungen sind ein gutes Instrument, um neue Wohnbebauungen zu ermöglichen. Ob und wieviel Steuern die neuen BewohnerInnen zahlen und ob sie sich betreffend Steuerertrag von neuen Wohnungen in Zonen nach Regelbauweise unterscheiden, hängt jedoch von vielen Faktoren ab: z.B. ob Familien zuziehen oder Doppelverdiener ohne Kinder, welchen Standard die neuen Wohnungen aufweisen und ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen, Senioren- oder Familienwohnungen handelt. Ausserdem sind bei Erwerb von Eigentum höhere Steuerabzüge möglich. Weiter ist auch der Betrachtungszeitraum von Bedeutung (z.B. Einzugsjahr oder längerfristige Betrachtung, wenn die Hypothek abbezahlt wurde).

5. Beurteilung der politisch noch nicht beschlossenen ZQP

Für alle politisch noch nicht beschlossenen ZQP hat der Gemeinderat im Einzelfall mögliche Alternativen überprüft (siehe Anhang 1). Zusammenfassend lässt sich festhalten:

Bei den 7 Arealen mit laufender Planung könnte das bestehende Bebauungskonzept nach Regelbauweise nicht realisiert werden. Die laufende Planung müsste also gestoppt und nach der Mutation des Zonenplans Siedlung ein neues Bauprojekt nach Regelbauweise entwickelt werden. Weiter würde bei einer Umzonung in die Regelbauweise bei vielen Arealen das Verdichtungsziel verfehlt, es könnten keine Rahmenbedingungen betreffend Erschliessung, Aussenraum, Energiestandard etc. definiert werden und damit auch kein Mehrwert für das Quartier entstehen. Ausserdem können ohne Quartierplanung keine grösseren Ladenflächen realisiert werden (z.B. für die Migros im Zentrum) und auch Spezialfälle, wie die Nutzungsverteilung im Gebiet Stadthof sind nicht lösbar. Der Gemeinderat beurteilt deshalb die mit dem Zonenplan Siedlung ausgewiesenen Zonen mit Quartierplanpflicht immer noch als richtig, um die mit dem SSP 6 beschlossene Strategie der Stadtentwicklung (ERB vom 20. Nov. 2017) zu erreichen und um für die einzelnen Standorte neue Wohnüberbauungen mit hoher Qualität zu ermöglichen. Bei der ZQP Bärenweg könnte sich der Gemeinderat eine spätere Umzonung in die Regelbauweise mit Zustimmung der Grundeigentümerschaft vorstellen. Da aktuell keine Planungsabsichten bekannt sind, sollte dieses Vorhaben bei einer späteren Zonenplanrevision geprüft werden.

Da ein Einbezug der Grundeigentümer von Zonen mit Quartierplanpflicht bereits im Rahmen der Zonenplanrevision Siedlung erfolgt ist, hat der Gemeinderat bewusst darauf verzichtet, die Grundeigentümer nun erneut anzufragen: Aufgrund der Beratung der Zonenplanung Siedlung in der BUM hat der Gemeinderat im Feb. 2014 die Eigentümer von ZQP angefragt, ob die Zuweisung ihres Grundstücks in eine Zone mit Quartierplanpflicht ihrem Interesse und ihren Entwicklungsabsichten entspricht. Alle angefragten Grundeigentümer haben sich schriftlich mit der Zuweisung einer ZQP einverstanden erklärt. Seither wurde nie eine Umzonung in Regelbauweise beantragt. Der Gemeinderat hat darum darauf verzichtet, Grundeigentümer, die sich in einem laufenden Verfahren befinden und bereits zugesichert haben, dass die ZQP ihren Absichten entspricht, nun erneut anzufragen, ob sie nicht doch Regelbauweise bevorzugen. Dies gilt auch für die Eigentümer der Areale „Buechloch“ und „Jupiterstrasse“, die nach Ablehnung der Quartierpläne in einer Volksabstimmung nun gemeinsam mit der Gemeinde auf Partizipation setzen und in Workshops mit den Anwohnern neue Bebauungskonzepte entwickelt haben. Die Erfahrungen mit diesem partizipativen Ansatz müssten auf jeden Fall abgewartet werden, bevor eine Umzonung der ZQP vertieft geprüft wird.

Auch wenn zwei Quartierpläne in einer Volksabstimmung abgelehnt wurden, haben die meisten Quartierplanbebauungen in der Bevölkerung Akzeptanz gefunden, zuletzt der Quartierplan „Schönenbach“, den das Stimmvolk mit 58% gutgeheissen hat. Zukünftig möchte der Gemeinderat aber noch stärker auf Partizipation und Kommunikation schon zu Beginn der Planung setzen, um Anliegen aus dem Quartier aufzunehmen und Verständnis für die Reinacher Strategie der Stadtentwicklung zu wecken.

6. Fazit und Empfehlung

Die Umzonung von Zonen mit Quartierplanpflicht in die Regelbauweise ist nur über eine ordentliche Mutation bzw. Revision des Zonenplans Siedlung möglich (mit öff. Mitwirkung, ERB, Möglichkeit zum Referendum und Einsprachemöglichkeit). Damit entsteht eine grössere Zeitverzögerung und es ist ebenfalls ein Planungsrisiko vorhanden.

Eine generelle Umzonung der ZQP widerspricht ausserdem gemäss Auskunft des Kantons den Grundsätzen der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit, da der neue Zonenplan Siedlung erst seit 2015 rechtskräftig ist. Eine Umzonung kann deshalb nur im Einzelfall geprüft und begründet werden.

In Zonen nach Regelbauweise sind keine massgeschneiderten Lösungen möglich. Dies bedeutet, dass entweder keine verdichteten Überbauungen realisiert werden. Oder es wird mit der Zone nach Regelbauweise pauschal ein Nutzungsbonus erteilt, unabhängig davon, wie das Bebauungskonzept dann aussieht. Beim Bauen nach Regelbauweise fehlen jedoch Mechanismen, die sichern können, dass diese Dichte gut umgesetzt wird, da weder verschiedene Bebauungsvarianten erstellt, noch eine unabhängige Kommission (Fachjury, Fachgremium Stadtentwicklung oder die kantonale Arealbaukommission) beigezogen werden muss. Auch Gemeinderat und Anwohner können keine Qualitätsanforderungen stellen.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass die meisten Quartierpläne auf Akzeptanz stossen. Bei den beiden in Volksabstimmung abgelehnten QP Buechloch und Jupiter wurde ein neues Verfahren mit verstärkter Partizipation und grossem Engagement von Grundeigentümern und Anwohnern aus dem Quartier gestartet. Die Ergebnisse aus diesen Ansätzen sollten unbedingt abgewartet werden. Alternativen zur ordentlichen Quartierplanung können dann vertieft geprüft werden, wenn diese trotz intensiver Partizipation scheitern. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, eine Umzonung von Zonen mit Quartierplan-Pflicht aktuell nicht weiter zu verfolgen. Sollte sich die Ausgangslage grundlegend ändern oder eine erneute Gesamtrevision des Zonenplans Siedlung (in ca. 10 – 15 Jahren) anstehen, muss selbstverständlich die Gesamtsituation neu beurteilt werden. Auch die Zonen mit Quartierplanpflicht müssen dann erneut überprüft werden.

7. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://: 1. Der Einwohnerrat nimmt den Bericht zum Postulat 472 zur Kenntnis.
2. Er schreibt das Postulat 472 ab.

Gemeinderat Reinach



Melchior Buchs
Gemeindepräsident



Stefan Haller
Geschäftsleiter

8. Beilagen

- Übersicht der Zonen mit Quartierplan-Pflicht
- Stellungnahme des Amtes für Raumplanung, 31. Okt. 2018

Zonenplan und -reglement Siedlung sind zu finden unter www.reinach-bl.ch