

Vorlage Nr. 1182 / 2019

Quartierplanung "Jupiter"

Stadtentwicklung

29. Januar 2019

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Partizipation	4
4. Bebauungskonzept	4
5. Quartierplanung	5
6. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	7
7. Weiteres Vorgehen	9
8. Konsequenzen	9
8.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit	9
8.2. Finanzielle Folgen.....	9
8.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen	9
8.4. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage.....	10
9. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat.....	10
10. Beilagen	10

Zusammenfassung

An der gut erschlossenen Jupiterstrasse bei der Tramhaltestelle ISB liegt die Bauparzelle 773. Sie ist eine der wenigen grösseren Baulandreserven von Reinach und im Zonenplan Siedlung einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Am 21. Mai 2017 hatte das Reinacher Stimmvolk den Quartierplan „Jupiterstrasse II“ mit 52% abgelehnt. Die Grundeigentümerin, die werner sutter architekt ag, hat deshalb vor der Entwicklung eines neuen Bebauungskonzepts das Gespräch mit dem Referendumskomitee gesucht. An mehreren Sitzungen mit dem Referendumskomitee, Vertretern des Quartiervereins Reinach Nord, des Vogel- und Naturschutzvereins und der Technischen Verwaltung Reinach wurde ein optimiertes Bebauungskonzept entwickelt. Dieses dient nun als Grundlage für eine neue Quartierplanung. Mit dem vorliegenden Quartierplan „Jupiter“ werden die zonen-rechtlichen Grundlagen bereitgestellt für den Bau von ca. 97 Wohnungen und somit für rund 220 Bewohnerinnen und Bewohner.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Quartierplanung „Jupiter“ zur Beschlussfassung vorgelegt.

Folgende Instrumente unterliegen der Beschlussfassung:

- Quartierplan „Jupiter“
- Quartierplan-Reglement „Jupiter“

Nr. Vorlage 1182/2019

Betrifft:	Leistungsbereich	61 / Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Raumplanung
Zuständigkeiten:	Ressort	Präsidiales und Stadtentwicklung
	Mitglied des Gemeinderats	Melchior Buchs
	Geschäftsleitung	Stefan Haller
	Leistungsverantwortung	Katrin Bauer

1. Ziel der Vorlage

Das heute ungenutzte Areal der werner sutter architekt AG ist gemäss dem kommunalen Zonenplan Siedlung mit einem ordentlichen Quartierplanverfahren einer Wohnnutzung zuzuweisen. Mit der Überbauung an der Jupiterstrasse sollen in sieben Gebäuden ca. 97 Wohnungen entstehen. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat beantragt, die Quartierplanung „Jupiter“ zu beschliessen.

2. Ausgangslage

Bauland ist in Reinach knapp – wie in vielen beliebten Gemeinden in Stadtnähe. Mit der Annahme des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes 2013 hat das Schweizer Stimmvolk sich gegen eine weitere Zersiedelung des Landschaftsraums und für eine bessere Ausnutzung der noch vorhandenen Baulandreserven in bereits bebautem Gebiet ausgesprochen. Das heisst, dass dichter bebaute Quartiere entstehen, in denen mehr Leute wohnen werden. Mit Quartierplanungen sollen die Baulandreserven ortsbezogen gut genutzt und dabei die Landschaft geschont werden. Dazu müssen die Quartierplanungen vielen Qualitätsstandards gerecht werden, u.a. betreffend Anordnung der Gebäude, Erschliessung, Aussenraum, Parkierung oder Energiestandard. Neuer zeitgemässer und hindernisfreier Wohnraum an zentraler Lage ist das Ziel der Stadtentwicklungsstrategie Reinachs (Strategischer Sachplan 6). Damit soll Reinach einerseits als Wohn- und Arbeitsort attraktiv bleiben und andererseits sollen die neuen Einwohnerinnen und Einwohner zusätzliche Steuereinnahmen einbringen und somit helfen, die Gemeindefinanzen „gesund“ zu halten, ohne den Steuersatz erhöhen zu müssen.

An der gut erschlossenen Jupiterstrasse bei der Tramhaltestelle Reinacherhof liegt die Bauparzelle 773. Sie ist mit 10'778m² eine der wenigen grösseren Baulandreserven von Reinach und im Zonenplan Siedlung einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Am 21. Mai 2017 hatte das Reinacher Stimmvolk den Quartierplan „Jupiterstrasse II“ mit 52% abgelehnt. Die Grundeigentümerin der Parzelle 773, die werner sutter architekt ag, hat deshalb vor der Entwicklung eines neuen Bebauungskonzepts das Gespräch mit dem Referendumskomitee gesucht. An mehreren Sitzungen mit dem Referendumskomitee, Vertretern des Quartiervereins Reinach Nord, des Vogel- und Naturschutzvereins und der Technischen Verwaltung Reinach wurde ein optimiertes Bebauungskonzept entwickelt. Dieses dient nun als Grundlage für eine neue Quartierplanung. Das vorliegende Konzept wird von den am Entwicklungsprozess beteiligten Personen unterstützt. Auch der Gemeinderat begrüsst das überarbeitete Bebauungskonzept.

Mit der neuen Zonenplanung Siedlung, welche seit 2015 rechtskräftig ist, wurde das Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht „Jupiterstrasse II“ zugewiesen. Die Rahmenbedingungen für die Quartierplanung wurden wie folgt festgelegt:

- Art der Nutzung: Wohnen
- Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität

- Übergang/Schnittstellen zu Zone mit Quartierplanpflicht „Merkurstrasse“
- Fortsetzung der Baumreihe entlang Neptunweg

3. Partizipation

Nachdem am 21. Mai 2017 das Reinacher Stimmvolk den Quartierplan „Jupiterstrasse II“ mit 52 % abgelehnt hat, haben im Sommer 2017 die werner sutter architekt ag (Grundeigentümerin) und die Technische Verwaltung vereinbart, vor der Entwicklung eines neuen Bebauungskonzepts das Gespräch mit dem Referendumskomitee zu suchen. Daraufhin hat, in Absprache mit der Technischen Verwaltung, die werner sutter architekt ag ein externes Kommunikationsbüro mit der Durchführung eines partizipativen Prozesses beauftragt.

Partizipatives Verfahren

Am partizipativen Verfahren zur Entwicklung eines neuen Bebauungskonzepts nahmen folgende Personen teil:

- Grundeigentümerschaft: Karl Grünenfelder (werner sutter architekt ag), Raoul Rosenmund (Rosenmund Rieder Architekten)
- Gemeinde: Peter Leuthardt und Katrin Bauer
- Referendumskomitee: Nicole Wehrli, Irene Maag, Roger Leu

Im Verlauf der Gespräche kamen hinzu:

- Grundeigentümerschaft: Guido Bossard (Landschaftsarchitekt)
- Quartierverein Reinach Nord (QVRN): Barbara Wackernagel, Thomas Tschirschwitz
- Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach (VNVR): Ines Schauer

An der ersten Arbeitsgruppensitzung am 26. Oktober 2017 fand eine Auslegeordnung zu den Anliegen an die Arealentwicklung Jupiterstrasse statt aus den drei Perspektiven „Bevölkerung“, „Investor“ und „Gemeinde“. Die Teilnehmenden einigten sich, für die nächsten Planungsschritte zusammenzuarbeiten. An der 2. Sitzung wurden die Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume aus Sicht Gemeinde und Investorin für eine neue Bebauung besprochen. Auch wurde vom Referendumskomitee und den Vertretern des QVRN entgegengenommen, was am „alten“ Projekt überzeugt hat und was nicht.

An der 3. Sitzung vom 7. Februar 2018 präsentierten die Architekten vier Bebauungsvarianten. Die nun vorliegende Variante wurde von Referendumskomitee und QVRN als diskussionslos die Beste beurteilt.

An der 4. Sitzung vom 19. April 2018 gab die Gemeinde Rückmeldung über die Diskussion im Fachgremium für Stadtentwicklung zum Bebauungskonzept und die Grundeigentümerin präsentierte die Weiterentwicklung der Aussenraumgestaltung. An der 5. Sitzung informierte die Grundeigentümerin darüber, wie das Anliegen des Referendumskomitees, eine künstlerische Intervention auf dem QP-Areal zu ermöglichen, umgesetzt werden soll.

4. Bebauungskonzept

Das im partizipativen Prozess entwickelte Bebauungskonzept wurde auch vom Fachgremium für Stadtentwicklung beurteilt. Das Fachgremium Stadtentwicklung begrüsst das vorliegende Bebauungskonzept und erachtet es in der Konsequenz zu der ursprünglichen Bebauungsdisposition als eine folgerichtige Weiterentwicklung unter den ausgehandelten Randbedingungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept setzt sich die Durchlässigkeit und Durchgrünung des bestehenden Quartiers im neuen Quartierplan fort. Die sieben Mehrfamilienhäuser sind abwechselnd zur Jupiterstrasse und zur südlichen Grenze angeordnet. Der grüne Charakter des Quartiers wird unterstützt durch einen attraktiven, grün gestalteten Aussenraum, welcher den Quartierauftritt bildet. Dieser ersetzt die im früheren Quartierplan "Jupiterstrasse II" vorgesehene 1-geschossige Baute. Ein mäandrierender Weg in Ost-Westrichtung verbindet die verschiedenen

Freiräume. Sie stehen allen Bewohnern der Siedlung zur Verfügung. In Nord-Südrichtung verbindet ein neuer öffentlicher Fussweg den Neptunweg mit dem Sternenweg. Ergänzend zum abgelehnten Quartierplan "Jupiterstrasse II" entstehen zwei öffentliche Plätze mit öffentlicher Infrastruktur wie Sitzbänken, Kunst-Installation etc.

Damit sich die neue Bebauung gut in das bestehende Quartier eingliedert, nehmen entlang der Jupiterstrasse 3-4-geschossige Baukörper mit nach Süden gerichtetem Attikageschoss die Körnung der bestehenden W2b-Zone auf und leiten zu den höheren 4-5-geschossigen Bauten im Süden über. Die drei unterschiedlichen Gebäudetypen können jeweils als 3 oder 4-Spänner (3 oder 4 Wohnungen pro Etage) ausgebildet werden. Mit der Überbauung entstehen ca. 97 Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrössen. Von der Bauherrschaft geplant sind Stockwerkseigentumswohnungen mit allenfalls einem kleineren Anteil Mietwohnungen.



Bebauungskonzept von werner sutter architekt ag und Rosenmund+Rieder Architekten, Liestal

Das neue Bebauungskonzept orientiert sich stark am ehemaligen Quartierplan. Es wurde jedoch insbesondere auf den Hauptkritikpunkt, die achtgeschossigen Gebäude, reagiert. Um trotz der Reduktion der Stockwerke weiterhin eine Ausnutzungsziffer von 1.0 zu erreichen, wurde der „Fussabdruck“ der Gebäude leicht vergrössert. So erhöhte sich die Bebauungsziffer von 28 auf 30%.

5. Quartierplanung

Die Quartierplanung ist ein Instrument der Sondernutzungsplanung und ist im kant. Raumplanungs- und Baugesetz geregelt. Wesentliches Ziel der Quartierplanung ist es, das Bebauungskonzept möglichst qualitativ hochstehend umzusetzen und dabei einen angemessenen Projektierungsspielraum auf der Stufe des Baugesuchs zu wahren. Sie besteht aus öffentlich-rechtlichen Festlegungen (Quartierplan und Quartierplan-Reglement) sowie privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundeigentümerschaften (Quartierplanvertrag). Wesentliche Aspekte der Quartierplanung „Jupiter“ werden nachfolgend zusammengefasst. Detailliert sind sie im Planungsbericht zur Quartierplanung erläutert.

Verdichtete Bauweise

Das Quartierplanareal an der Baselstrasse ist sehr gut an den ÖV und auch an das übergeordnete Strassennetz angebunden. In unmittelbarer Nähe zur Haltestelle der Tramlinie 11 und zum Autobahzubringer Reinach Nord eignet sich die Parzelle Nr. 773 für eine Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung. Mit der Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts wird eine

Ausnutzungsziffer (AZ) (= Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundfläche des QP-Perimeters) von 103% erreicht, was im Vergleich zur angrenzenden Regelbauweise (W2b und W3) quartierverträglich ist.

Verkehr

Wo gebaut wird und neue Wohnungen entstehen, gibt es auch mehr Verkehr. Bereits mit der letzten Quartierplanung „Jupiterstrasse II“ hat der Gemeinderat abgeklärt, wie stark der Verkehr aufgrund der geplanten Überbauungen in Reinach Nord voraussichtlich wachsen wird, mit welchen Massnahmen der Verkehrsfluss verbessert und die zusätzliche Mehrbelastung gemindert werden könnte.

Die Studien haben ergeben:

- Knoten Jupiterstrasse / Baselstrasse: Die Verkehrsmenge ist heute mit weniger als 50 Fz/h während der Spitzenstunde sehr gering. Problematisch sind hingegen die in den Spitzenzeiten (mit verdichteter Tramlinie E11) z.T. sehr langen Schrankenschliessungen. Dank der geringen Verkehrsmenge ist der Rückstau gering (max. 3 Fahrzeuge beobachtet). In der allermeisten Zeit stehen dort null Fahrzeuge. Diese Situation wird sich auch mit dem Zusatzverkehr nicht verändern.
- Der Knoten Fleischbachstrasse / Baselstrasse weist sowohl in der Morgenspitzenstunde (MSP) als auch in der Abendspitzenstunde (ASP) eine hohe Verkehrsbelastung auf. Der Rückstau auf die Fleischbachstrasse liegt dabei in der Regel unter 10 Fahrzeugen, und die mittlere Wartezeit beträgt rund 50 Sekunden. In der MSP 08.00 – 08.15 Uhr ist allerdings der Rückstau und die Wartezeit infolge der ISB-Spitze deutlich grösser. Mit dem Zusatzverkehr durch die verschiedenen Quartierpläne wird die mittlere Wartezeit an der Lichtsignalanlage (LSA) Fleischbachstrasse leicht ansteigen.

Die Gutachten von Rudolf Keller + Partner von 2014 können auf der Gemeinde-Homepage eingesehen werden.

Erste Massnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses wurden bereits umgesetzt. So wurden die Rot-Grün-Phase an der Fleischbachstrasse optimiert und die Schrankenschliesszeiten beim Tramübergang Jupiterstrasse verkürzt. Mit der Realisierung der Quartierplanung „Jupiter“ sollen die Links- und Rechtsabbiegespuren in die Jupiterstrasse verbreitert werden, damit der Verkehr auf der Baselstrasse nicht behindert wird. Die Anzahl oberirdischer Parkplätze ist auf max. 8 Besucherparkplätze beschränkt. Alle weiteren Parkplätze müssen in der Einstellhalle realisiert werden.

Um das Thema Verkehr nicht „nur“ im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Quartierplanung zu diskutieren, fand vor der Mitwirkung zur QP Jupiter am 17. September 2018 ein Diskussionsanlass zur Mobilität in Reinach Nord statt, um die Bedürfnisse von AnwohnerInnen in den Planungsprozess zu integrieren. Dabei ging es um Fragen wie: Was beschäftigt heute das Quartier Reinach Nord bezüglich der Mobilität? Was braucht es, um die Situation zu verbessern? Gemeinsam wurden die aktuellen und künftigen Herausforderungen sowie die geplanten Projekte diskutiert, Anliegen und Anregungen entgegengenommen und verkehrsübergreifende Lösungen gesucht. Auf Basis der Ergebnisse der Veranstaltung wurde ein Massnahmenplan erarbeitet. Dieser beinhaltet etwa kurzfristige Massnahmen wie der Ausbau auf drei Fahrspuren und die Anpassung der Lichtsignalanlage der Sundgauerstrasse (Lead Kanton BL), die Aktualisierung der Verkehrszählungen im Quartier sowie die Installation eines Spiegels für die FussgängerInnen an der Ecke Saturnweg und Veloweg bei der Haltestelle Reinacherhof.

Energiestandard

Die Quartierplan-Überbauung soll sowohl eine gute Energieeffizienz als auch eine möglichst klimaneutrale Beheizung aufweisen. Betreffend Energieeffizienz stehen gemäss Quartierplan-Reglement zwei Möglichkeiten offen:

- Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P-Standard zu zertifizieren.
- Die Bauten haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-P-Standards einzuhalten. Der Berechnungsnachweis durch die Bauherrschaft erfolgt über ein von Minergie freigegebenes Software-Tool. Im Unterschied zu einer Zertifizierung muss jedoch nicht zwingend eine Komfortlüftung eingebaut werden.

Der Komfortwärmebedarf (Heizung, Warmwasser) ist zu mindestens 70 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen, nach Möglichkeit im Verbund, zu realisieren. Der Wärmebedarf ist vorzugsweise mit Erdwärme und/oder Abwärme zu decken. Alternativ ist ein Anschluss an den Verbund Reinacherhof zu prüfen.

Infrastrukturbeitrag

Derzeit ist der Ausgleich von Planungsvorteilen bzw. Mehrwertabschöpfungen im Kanton Basel-Landschaft öffentlich-rechtlich nicht geregelt. Über das neue kantonale Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten wird das Stimmvolk am 10. Februar 2019 entscheiden. Die Gemeinden dürfen sowohl bei Annahme wie auch bei Ablehnung des Gesetzes im Rahmen von Quartierplanungen einen Infrastrukturbeitrag aushandeln.

Mit der Quartierplanung Jupiter können ca. 2'845m² Bruttogeschossfläche mehr realisiert werden, als dies nach Regelbauweise möglich gewesen wäre. Dafür entrichtet die Grundeigentümerin eine privatrechtlich (im Quartierplan-Vertrag) zu regelnde Abgabe in Form eines Infrastrukturbeitrages. Der Beitrag setzt sich u.a. zusammen aus der Erstellung von zwei öffentlichen Plätzen mit einer Kunst-Installation auf dem Quartierplan-Areal, einer öffentlichen Fusswegverbindung durch das Quartierplan-Areal, der Landabtretung und Erstellung von neuen Trottoirs entlang der Gemeindestrassen sowie einem einmaligen Beitrag an die Aufwertung eines Spielplatzes oder Parks in Arealnähe und an die erforderlichen Anpassungen an der Baselstrasse.

Aussenraum

Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums werden durch Quartierplan und Reglement in den Grundzügen bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen und für die Bepflanzung müssen hauptsächlich einheimische standortgerechte Arten verwendet werden. Der Aussenraum gliedert sich in drei Bereiche: Der «Bereich für Frei- und Grünflächen Wohnumfeld» umfasst den zu den Gebäuden gehörende Grünraum und wird auch als private Gärten genutzt. Dieser Bereich wird durch eine Strauch-, Hecken- und Staudenbepflanzung von den anderen Bereichen abgegrenzt. Der «Bereich für quartierplaninterne Freiflächen» dient der Bewohnerschaft der Überbauung und dient verschiedenen Funktionen, z.B. als Spiel- und Verweilflächen, der arealinternen Erschliessung oder als Bereich für einen grünen Quartierauftakt im Nordosten. Die «Bereiche für öffentliche Plätze» sind Aufenthalts- und Begegnungsort für die Bewohnerschaft der Überbauung und des umliegenden Quartiers. Sie sind entlang der neuen öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Neptun- und Sternenweg platziert. Sie sind öffentlich zugänglich zu halten und attraktiv zu gestalten. Im Rahmen des partizipativen Prozesses wurde der Wunsch geäussert, auf dem Platz Kunst zu installieren. Die Eigentümerin nahm dieses Anliegen entgegen und hat im Januar 2019 einen eingeladenen Wettbewerb „Kunst im öffentlichen Raum Jupiter“ lanciert.

6. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 RPG fand vom 27. September bis zum 2. November 2018 statt. Es sind lediglich 3 schriftliche Eingaben eingegangen, woraus der Gemeinderat eine gute öffentliche Akzeptanz der nun vorliegenden optimierten Bebauung interpretiert. Einige Aspekte der Mitwirkung sind nachfolgend zusammengefasst. Alle

Mitwirkungsbeiträge und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Einbezug des Vereins für Vogel- und Naturschutz Reinach	
Mitwirkungsbeitrag	Der VNVR begrüsst es und er bedankt sich dafür, dass er vor Baugesuchbeitrag zur Aussenraumgestaltung angehört werden soll.
Haltung des Gemeinderats	Die Eigentümerin möchte den VNVR gerne bei der Umgebungsplanung anhören. Aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung kann die Anhörung eines Vereins im QP-Reglement nicht eingefordert werden, da darin nur öffentlich-rechtliche Vorgaben gemacht werden. Die Formulierung wird aber in den Quartierplan-Vertrag übernommen. Die Eigentümerin verpflichtet sich so gegenüber der Gemeinde, dass sie den VNVR anhören wird.
Lichtsignalanlage am Knoten Jupiter-/Baselstrasse	
Mitwirkungsbeitrag	Der Knoten Jupiterstrasse/Baselstrasse ist mit einer vollwertigen Lichtsignalanlage auszustatten. Die Einmündung ist gefährlich, hat teilweise lange Wartezeiten und wird deshalb gemieden.
Haltung des Gemeinderats	Wie der Knoten Jupiterstrasse/Baselstrasse ausgebaut sein soll, liegt in der Kompetenz des Kantons. Die Frage, ob eine vollwertige Lichtsignalanlage am Knoten Jupiterstrasse/Baselstrasse möglich ist, wurde mit dem Tiefbauamt und der Abteilung Öffentlicher Verkehr des Kantons BL besprochen. Der Kanton spricht sich gegen den Ausbau eines vollwertigen Knotens mit LSA aus.

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung der Quartierplaninstrumente lief vom 13. September bis zum 20. November 2018. Es gab keine grundlegenden Einwände zur Quartierplanung Jupiter. Ein detaillierter Überblick zum Umgang mit den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung liefert das Kapitel 10 im beiliegenden Planungs- und Begleitbericht. Nachstehend werden einige Aspekte davon in gekürzter Form aufgegriffen:

Anzahl Parkplätze	
Stellungnahme ARP	Seit dem 1.1.2019 ist die revidierte Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz in Kraft. Um die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze zu reduzieren, muss neu bereits ein Mobilitätskonzept im Rahmen der Quartierplanung vorliegen und dessen Erkenntnisse sind bei der Quartierplanung zu berücksichtigen.
Reaktion	Da die werner sutter architekt ag hauptsächlich Stockwerkeigentumswohnungen bauen wird, beabsichtigt sie auf eine Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze zu verzichten. Entsprechend wurde das Reglement angepasst und auf die Reduktionsmöglichkeit verzichtet. Die 1,3 Parkplätze pro Wohneinheit sind somit Minimum und zugleich auch Maximum.

Verkehrsgutachten Jupiter, Ergänzung ÖV	
Stellungnahme ARP	Das Verkehrsgutachten zur QP Jupiter soll mit den Auswirkungen auf das Netz des öffentlichen Verkehrs ergänzt werden.
Reaktion	Für den QP Jupiter ist das ÖV-Angebot der Tramlinien 11 und E11 ab Haltestelle Reinacherhof massgebend. Die Verteilung der 440 neuen ÖV-Fahrten pro Tag infolge der QP Jupiter auf diese zwei Tramlinien und die beiden Richtungen erfolgt analog den Ein-/Aussteigerzahlen 2017 der Tramlinien 11 und E11 an der Haltestelle Reinacherhof. Die Belastungszunahme liegt bei der Linie 11 zwischen 0.7-2.1 %, bei der E11 zwischen 0.7-3.1 %. Da die Linienbelastung infolge QP nicht um mehr als 10% steigt, muss gemäss Vorgaben des Kantons die ÖV-Situation nicht detaillierter analysiert werdend und es sind keine weiteren Abklärungen notwendig.

7. Weiteres Vorgehen

Beschliesst der Einwohnerrat die Quartierplanung Jupiter und ist die Referendumsfrist ungenutzt abgelaufen, wird die Quartierplanung anschliessend während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Einspracheberechtigte gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes BL (RBG) können während dieser Auflagefrist schriftlich und begründet Einsprache erheben. Nach der Behandlung allfälliger Einsprachen wird die Quartierplanung Jupiter dem Regierungsrat unterbreitet. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird sie rechtskräftig. Anschliessend kann das Baugesuch eingereicht bzw. das ordentliche Baubewilligungsverfahren ausgelöst werden.

8. Konsequenzen

8.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit

Gemäss Bundesgesetz zur Raumplanung sind die Gemeinden gesetzlich verpflichtet, mit dem bestehenden Bauland sparsam umzugehen und es optimal zu nutzen. Deshalb muss Reinach, das über wenig Baulandreserven verfügt, sein bestehendes Siedlungsgebiet verdichten. Dies lässt sich am besten mit einem Quartierplan umsetzen, weil dadurch eine massgeschneiderte Lösung für ein grösseres Areal ermöglicht wird. Denn zum Quartierplan gehört nicht nur die Bebauung, sondern auch die Planung der Grün- und Freiflächen, Fusswege, Parkplätze sowie der Energiebilanz und des Lärmschutzes. Im Rahmen einer Quartierplanung kann sich auch die Bevölkerung äussern und ihre Anliegen einbringen, weil jeder Quartierplan anhand eines geregelten, gesetzlich vorgegebenen Verfahrens zustande kommt. Der Quartierplan verknüpft die Stadtentwicklung über den Dialog mit der Bevölkerung. Über den partizipativen Prozess konnte dies bei der QP Jupiter auch bereits in der Phase des Bebauungskonzepts umgesetzt werden.

8.2. Finanzielle Folgen

Neuer Wohnraum und somit auch neue EinwohnerInnen mit zusätzlichem Steueraufkommen helfen, die steigenden Kosten im Sozial- und Gesundheitsbereich und die grossen Investitionen der nächsten Jahre zu finanzieren. Ohne die zusätzlichen EinwohnerInnen wird die Verschuldung gemäss den Prognosen zunehmen (ohne Steuererhöhung). Mit der Quartierplanüberbauung leistet die Grundeigentümerschaft ausserdem einen Infrastrukturbeitrag zugunsten der Öffentlichkeit.

8.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen

Einer der zentralen Leitsätze im Strategischen Sachplan Raum, Bau, Umwelt, Leistungsbereich 61 (Stadtentwicklung) besagt, dass die Stadtentwicklung zu einem ausgeglichenen Finanzhaushalt beitragen soll. Dies indem neuer Wohnraum erstellt werden kann und die Bevölkerungszahl in den

nächsten Jahren moderat wächst. Erreicht werden soll dies, indem dafür geeignete Areale innerhalb der bestehenden Bauzone besser ausgenutzt und massgeschneidert überbaut werden. Mit der Überbauung der Parzelle an der Jupiterstrasse wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von neuem modernem Wohnraum und zusätzlichen Steuereinnahmen sowie zur haushälterischen Bodennutzung geleistet.

8.4. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Lehnt der Einwohnerrat die Quartierplanung ab, kann das zugrundeliegende Bebauungskonzept nicht realisiert werden. Um das Areal dennoch bebauen zu können, müsste ein neues Quartierplanverfahren lanciert werden, denn es liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Grundsätzlich lässt sich sagen: Wenn hier an gut erschlossener, zentraler Lage kein neuer Wohnraum entsteht, wird in den ländlichen und peripheren Gegenden mehr gebaut, was wiederum zu einer Zunahme des Pendlerverkehrs zu den Arbeitsplätzen, Bildungsstätten, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten führt.

9. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://: 1. Der Einwohnerrat beschliesst den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement „Jupiter“.

Gemeinderat Reinach



Melchior Buchs
Gemeindepräsident



Stefan Haller
Geschäftsleiter

10. Beilagen

- Quartierplan Jupiter (zur Beschlussfassung)
- Quartierplan-Reglement Jupiter (zur Beschlussfassung)
- Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung Jupiter (orientierend)

Unter www.reinach-bl.ch (Bauen und Stadtentwicklung → aktuelle Planungen → Quartierplan Jupiter) ist ausserdem einsehbar:

- Mitwirkungsbericht