

## Übersicht der Zonen mit Quartierplanpflicht

Aufgeführt sind alle Zonen mit Quartierplanpflicht, bei denen noch kein Einwohnerratsbeschluss zum Quartierplan vorliegt. Zu jeder ZQP wird der Stand der Planung aufgezeigt und erläutert, aus welchen Gründen im Rahmen der Zonenplanrevision Siedlung eine ZQP ausgewiesen wurde. Weiter wird aufgezeigt, welche Zone nach Regelbauweise für das Areal in Frage käme, wenn eine Umzonung stattfinden sollte. Relevant ist dabei insbesondere, welche Zonen nach Regelbauweise sich direkt angrenzend an das Areal befinden. Denn Insellösungen sind für Zonen nach Regelbauweise, welche gerade einheitliche, standardisierte Vorgaben für ein grösseres Gebiet machen sollen, möglichst zu vermeiden. Dargestellt wird ausserdem, welche Konsequenzen sich aus einer Umzonung in eine Zone nach Regelbauweise ergeben. Je nach Fall hätte eine Umzonung gravierende Folgen für Grundeigentümer und Gemeinde (z.B. keine neuen Ladenflächen möglich, Stoppen von weit fortgeschrittenen Verfahren, etc.). Die hier aufgeführten ZQP's, die sich bereits in einem fortgeschrittenen Planungsstadium befinden, kommen für eine Umzonung aus grundsätzlichen Überlegungen kaum mehr in Frage. Trotzdem werden sie aus Gründen der Vollständigkeit mitberücksichtigt.

### Vereinfachtes Quartierplan-Verfahren

Das Zonenreglement Siedlung kennt neben dem ordentlichen auch ein vereinfachtes Quartierplan-Verfahren. Es ist in allen Zonen nach Regelbauweise auf Arealen mit mind. 2'000m<sup>2</sup> möglich. Gemäss § 27 Abs. 2 ZRS orientiert sich das vereinfachte Quartierplanverfahren an der Art und Nutzung gemäss Grundzone. Ein Nutzungsbonus von 8% (relativ) und ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Grundzone kann gewährt werden, wenn eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt ist. Von den übrigen Parametern, z.B. Gebäudelänge, zulässiger Dachform etc. kann jedoch nicht abgewichen werden. Der Spielraum für Abweichungen von der Regelbauweise und massgeschneiderte Lösungen ist damit sehr begrenzt. Im Gegenzug werden die Quartierpläne vom Gemeinderat und nicht vom Einwohner-rat erlassen. Eine Möglichkeit zum Referendum besteht damit nicht. In den Zonen mit Quartierplanpflicht fehlt eine Grundzone, weshalb das vereinfachte Quartierplan-verfahren nicht angewandt werden kann. Eine Ausnahme ist die ZQP Buechloch: das Zonenreglement Siedlung hält fest, dass die Quartierplanung im vereinfachten Verfahren erlassen werden kann, wenn sich Art und Mass der Nutzung im Rahmen der Wohnzone W2a bewegt (d.h. max. 8% Nutzungsbonus und ein zusätzliches Geschoss) und die Verkehrserschliessungssituation sinnvoll geklärt werden kann. Grundsätzlich könnte diese Option auch für weitere ZQP eingeführt werden. Dazu muss allerdings der Zonenplan Siedlung mutiert werden.

### 1. Zonen mit Quartierplanpflicht, laufende Arealentwicklung, noch kein ER-Beschluss

ZQP (Eigentümer)	Stand	Begründung Quartierplan-Pflicht	Alternative Zonenzuweisung / Konsequenzen
<b>Buechloch</b> (Fagus Immobilien AG)	Ein neues Baukonzept wurde in einem partizipativem Prozess erarbeitet: Im Januar und März 2018 fanden zwei öffentliche Dialog-Veranstaltungen statt, wo sich AnwohnerInnen aus dem Quartier und weitere Interessierte, die Landeigentümerin, die Architekten und VertreterInnen des Gemeinderats und der Verwaltung über Anliegen und Rahmenbedingungen für eine Entwicklung des Areals austauschten. An der zweiten Dialog-Veranstaltung wurde zudem über	Bebauung soll auf spezielle Lage reagieren: Lage an Wald (Beschattung, Waldbaulinien), und Fleischbach (Gewässer-raum), sowie Nähe zu wichtigem Naturschutzgebiet auf Therwiler Boden (Amphibien). Das Areal kann deshalb nur auf einer Teilfläche bebaut werden. Mit einer QP kann die Nutzung im östlichen Arealteil konzentriert werden und der westliche Arealteil von Bebauung frei bleiben.  Gemäss Zonenreglement Siedlung ist in	Alternative: Regelbauweise W2a  Konsequenzen: - Das neue Baukonzept kann weder nach W2a noch im vereinfachten QP-Verfahren realisiert werden. - Aufgrund der Waldbaulinien etc. kann nur ein Teil des Areals überbaut werden. Deshalb kann bei einer Überbauung gemäss der Zone W2a die zulässige Bebauungsdichte in keiner Weise erreicht werden. - Evtl. Entschädigungspflicht für die Gemeinde aufgrund der eingeschränkten Nutzung.

	<p>Bebauungsvarianten diskutiert. Am Infoanlass vom 13.9.2018 wurde das weiterentwickelte Bebauungskonzept der Öffentlichkeit präsentiert.</p> <p>Das neue Bebauungskonzept sieht 5 ovale Gebäude mit je 3 Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor. Diese bieten Raum für ca. 35 Wohnungen. Aufgrund des peripheren Standorts am Waldrand und der Vorgeschichte wurde eine eher geringe Dichte von ca. 57% (Ausnützungsziffer) gewählt.</p> <p>Der Gemeinderat hat das Bebauungskonzept am 16.10.2018 für das QP-Verfahren freigegeben.</p>	<p>dieser ZQP das vereinfachte QP-Verfahren zulässig, wenn sich Art und Mass der Nutzung im Rahmen von W2a bewegen. Die Eigentümerin hat sich jedoch bewusst für das ordentliche QP-Verfahren entschieden, da dieses mehr Spielraum in der Gestaltung zulässt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Regelbauweise keine erhöhten Anforderungen an Bebauung, Ökologie und Aussenraumgestaltung mehr möglich (betrifft z.B. Übergang zum nahen Gewässer und Schutz der Amphibien)</li> <li>- Kein Infrastrukturbeitrag.</li> </ul> <p><i>Empfehlung: Im Verlauf des Jahres 2018 wurde in einem partizipativen Prozess ein neues Bebauungskonzept entwickelt. Es hat ein intensiver Dialog mit engagierten und interessierten EinwohnerInnen stattgefunden. Darauf basierend wurde eine neue Quartierplanung gestartet. Dieser laufende Prozess soll nun weiter begleitet werden. Sollte trotz des partizipativen Ansatzes die neue Quartierplanung scheitern, dann wären gemeinsam mit der Eigentümerin die Optionen zu prüfen. Da bereits heute die Möglichkeit zum vereinfachten QP-Verfahren auf der Basis von W2a besteht, dürfte eine Umzonung in W2a in diesem Fall wenig Sinn machen (im vereinfachten QP-Verfahren braucht es keinen ERB und damit besteht kein Risiko eines Referendums; aber mehr Gestaltungsfreiheit als gemäss W2a).</i></p>
<p><b>Dornacherweg</b> (Bürgergemeinde, Kanton)</p>	<p>Der Gemeinderat hat den Quartierplan am 28.08.2018 beschlossen. Die ER-Vorlage Nr. 1172 „Quartierplan Dornacherweg“ wurde am 24. Sept. 2018 im Einwohnerrat behandelt und an die BUM überwiesen.</p>	<p>Ziel ist eine massvolle Nutzungserhöhung auf dieser Baulandreserve. Gleichzeitig stellen die anspruchsvolle Parzellenform und die Lärmbelastung an der Kantonsstrasse höhere Anforderungen an eine neue Bebauung.</p>	<p>Alternativen: Regelbauweise W3 (damit auch Möglichkeit zum vereinfachten QP-Verfahren auf Basis von W3)</p> <p>Konsequenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das geplante langgezogene Gebäude löst die Herausforderungen betreffend Parzellenform und Lärmschutz ideal. Aufgrund der Fassadenlänge könnte das Bebauungskonzept aber weder nach Regelbauweise noch im vereinfachten QP-Verfahren realisiert werden (denn auch im vereinfachten Verfahren müssen die Gebäudelängen der Zone W3 gemäss ZR § 31 eingehalten werden).</li> <li>- Das laufende Quartierplanverfahren, in das die Grundeigentümer bereits viele Ressourcen investiert haben, müsste gestoppt und es müsste nach der Umzonung ein neues Bebauungskonzept entwickelt werden.</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Infrastrukturbeitrag für die Gemeinde (z.B. öffentlicher Fussweg durch das Areal, Baumreihen, Sitzbänke etc.)</li> </ul> <p><i>Empfehlung: Umzonung nicht weiterverfolgen.</i></p>
<b>Hauptstrasse / Angensteinerplatz (UBS)</b>	<p>Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs bezüglich Erdbebensicherheit, Schadstoffe, Energie und Haustechnik soll das bestehende Hochhaus durch einen Neubau ersetzt werden. Das Bebauungskonzept wurde der Bevölkerung am Infoanlass zum Ortszentrum vom 25.9.2018 vorgestellt.</p> <p>Vorgesehen ist ein neues ca. 52m hohes Gebäude anstelle des heutigen, sanierungsbedürftigen 36m hohen Gebäudes. Ausserdem soll der „Angensteinerplatz“ (heutiger Parkplatz) neu gestaltet werden und ein neues Gebäude den Platz im Norden abschliessen.</p> <p>Als nächstes wird das Bebauungskonzept nachbearbeitet und das Stimmungsbild der Bevölkerung reflektiert. Anschliessend wird der Gemeinderat über das Bebauungskonzept entscheiden und auf dieser Basis das Quartierplanverfahren auslösen.</p>	<p>Das bestehende zehngeschossige Hochhaus wurde nach Richtplan 1966 erstellt. Eine zehngeschossige Wohn- und Geschäftszone WG10 eigens für diese Parzelle auszuscheiden, würde den Ist-Zustand zonenrechtlich abbilden. Solche Insellösungen sind aber nicht zu empfehlen und grössere bauliche Änderungen (z.B. ein neues Hochhaus mit mehr Geschossen oder ein zusätzliches Gebäude) wären trotzdem nur über eine Quartierplanung möglich.</p>	<p>Alternative, ohne dass Gemeinde aufgrund der Abzonung entschädigungspflichtig wird: WG10 (damit auch Möglichkeit zum vereinfachten QP-Verfahren auf Basis von WG10)</p> <p>Konsequenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das vorliegende Bebauungskonzept könnte weder nach Regelbauweise noch im vereinfachten Quartierplanverfahren realisiert werden.</li> <li>- Eine Sanierung im Bestand oder ein Ersatzneubau mit gleichem Nutzungsmass anstelle des heutigen Hochhauses wäre theoretisch in einer Zone WG10 möglich, wirtschaftlich jedoch schwierig.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass mit einer solchen Umzonung die wichtige Erneuerung und städtebauliche Aufwertung des unattraktiven Areals mitten im Ortszentrum verhindert wird.</li> <li>- Kein Infrastrukturbeitrag für die Gemeinde (z.B. Gestaltung Angensteinerplatz, Beitrag an Stadtpark, etc.)</li> </ul> <p><i>Empfehlung: Umzonung nicht weiterverfolgen.</i></p>
<b>Im Zentrum (Spain Bau AG)</b>	<p>Das neue Bebauungskonzept wurde der Bevölkerung am Infoanlass zum Ortszentrum vom 25.9.2018 vorgestellt:</p> <p>Die beiden bestehenden Gebäude sollen mit einem ca. 55m hohen Gebäude an der Angensteinerstrasse sowie zwei viergeschossigen Gebäuden am Herrenweg ersetzt werden.</p> <p>Insbesondere die Migros soll hier grössere und zeitgemässe Ladenflächen erhalten. Dies ist für ein belebtes und attrak-</p>	<p>Für die Realisierung von Ladenflächen über 500m<sup>2</sup> muss gemäss dem kant. Raumplanungs- und Baugesetz zwingend eine Quartierplanung durchgeführt werden.</p>	<p>Alternative: Direkt an der Angensteinerstrasse WG5 (wie das benachbarte Postgebäude), entlang des Herrenweg WG 3 (damit auch Möglichkeit des vereinfachten QP-Verfahrens auf Basis von WG5 bzw. WG3)</p> <p>Konsequenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorliegendes Bebauungskonzept nach Regelbauweise oder im vereinfachten QP-Verfahren nicht möglich.</li> <li>- Ohne Quartierplanung kann die Migros keinen neuen, modernen Laden realisieren und wird damit wohl früher oder später aus dem Ortszentrum wegziehen.</li> </ul>

	tives Ortszentrum essenziell, denn Migros und Coop holen Kundinnen und Kunden ins Ortszentrum und sorgen damit auch für Umsatz in den kleineren Ladengeschäften, Cafés etc.		<p>Eine Umzonung widerspricht deshalb allen Bestrebungen der Gemeinde zur Aufwertung und Belebung des Ortszentrums.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Infrastrukturbeitrag für die Gemeinde (z.B. Gestaltung Angensteinerplatz, Beitrag an Stadtpark etc.)</li> </ul> <p><i>Empfehlung: keine Umzonung.</i></p>
<b>Jupiter</b> (werner sutter architekt ag)	<p>Die Grundeigentümerin hat in Workshops mit VertreterInnen des Referendumskomitees, des Quartiervereins Reinach Nord, des Vereins für Vogel- und Naturschutz Reinach und der Technischen Verwaltung eine neue Bebauungsvariante entwickelt. Diese ist Grundlage für die Quartierplanung.</p> <p>Am 27. Sept. 2018 startete die öffentliche Mitwirkung anlässlich einer Infoveranstaltung.</p>	<p>Bestehende Baulandreserve gemäss kommunalem Richtplan. Hier soll eine Wohnüberbauung mit massvoller Nutzungserhöhung und hoher Siedlungs- und Wohnqualität realisiert werden.</p>	<p>Alternative: Regelbauweise W3 (damit auch Möglichkeit zum vereinfachten QP-Verfahren auf der Basis von W3)</p> <p>Konsequenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorliegendes Bebauungskonzept nach Regelbauweise oder im vereinfachten QPV nicht möglich.</li> <li>- Siedlungsverdichtung nach W3 wird damit nicht erreicht -&gt; dabei bestens erschlossener Standort direkt an Tramlinie und neben Schule.</li> <li>- Bebauungskonzept wurde in mehreren Arbeitsgruppensitzungen mit engagierten ReinacherInnen entwickelt. Der Quartierverein Reinach Nord und das ehemalige Referendumskomitee „Jupiterstrasse II“ stehen hinter den Projekt. Das neue Bebauungskonzept wurde mit grossem Engagement von allen Seiten entwickelt. Eine Umzonung wäre ein Affront für Grundeigentümer und Beteiligte.</li> </ul> <p><i>Empfehlung: Laufende Quartierplanung begleiten. Sollte trotz partizipativem Ansatz die neue Quartierplanung scheitern, dann wären gemeinsam mit den Grundeigentümern die Optionen Umzonung in eine Zone nach Regelbauweise oder Ermöglichen des vereinfachten QP-Verfahrens zu prüfen.</i></p>
<b>Landererstrasse</b> (Gemeinde, Kanton, weitere)	<p>Die Zone mit Quartierplanpflicht umfasst Parzellen der Gemeinde (Parkplatz), des Kantons (Polizei, Drogenberatungsstelle) und von Privaten (Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft).</p> <p>2015 wurde auf Initiative der Gemeinde</p>	<p>An bester Lage sollen neue Wohn- und Geschäftsnutzungen ermöglicht werden. Der Eingang zum Ortszentrum, direkt an der Tramhaltestelle Landererstrasse soll aufgewertet und neu gestaltet werden. Ziele sind eine grosszügige Fusswegver-</p>	<p>Alternative: WG4 (damit auch Möglichkeit des vereinfachten QP-Verfahrens auf Basis von WG4)</p> <p>Konsequenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorliegendes Bebauungskonzept nach Regelbauweise oder im vereinfachten QPV nicht möglich.</li> </ul>

	<p>mittels Studienauftrag ein Bebauungskonzept entwickelt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden 2016 öffentlich ausgestellt. Nächster Schritt wäre ein Quartierplanverfahren zur (vermutlich etappenweisen) Umsetzung. Die Planung hat momentan aus Sicht des Gemeinderats nicht oberste Priorität, da mit den Projekten „Hauptstrasse“ und „Im Zentrum“ aktuell zwei weitere Planungen im Ortskern laufen.</p>	<p>bindung entlang der Tramlinie und ein durchgängiger Fussweg durch das Areal zum Gemeindezentrum. Ausserdem soll die Parkierung und Erschliessung für den motorisierten Verkehr optimal gelöst werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaum Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten für Gemeinde für dieses zentrale Areal am Eingang zum Ortszentrum (mit Ausnahme der gemeindeeigenen Parzellen)</li> <li>- Keine einheitliche Planung über die verschiedenen Parzellen, damit auch keine koordinierte Verkehrsabwicklung und Planung der Parkierung.</li> <li>- Keine Etappierung, die auch den privaten Eigentümern Spielräume eröffnet.</li> <li>- Kein öffentliches Planungsverfahren mit Mitsprachemöglichkeiten für Bevölkerung an diesem fürs Ortszentrum prägenden Ort.</li> </ul> <p><i>Empfehlung: Der Gemeinderat begrüsst es, wenn die verschiedenen Planungen im Ortszentrum zeitlich versetzt laufen. Es besteht deshalb kein Zeitdruck. Eine Umzonung soll deshalb aktuell auch nicht weiterverfolgt werden. Sollte sich aber zu einem späteren Zeitpunkt eine Quartierplanung als nicht realisierbar erweisen, dann sollen Regelbauweise und das vereinfachte QP-Verfahren als Alternativen vertieft geprüft werden. Zu diesem Zeitpunkt werden auch konkretere Vorstellungen zur besten Erschliessung, den Bedürfnissen und Ansprüchen von Anwohnern und Öffentlichkeit etc. vorliegen.</i></p>
<p><b>Stadthof / Kirchgasse</b> (PEHA Holding AG)</p>	<p>Das Bebauungskonzept liegt vor. Eine öffentliche Infoveranstaltung fand am 11.6.18 statt; das Quartierplanverfahren wurde bereits gestartet.</p>	<p>Für die Überbauung „Stadthof“ wurde die gesamte bauliche Nutzung der damaligen Parzellen beansprucht (inkl. Parkplatz Rest. Schopf). Durch die spätere Abparzellierung ist die Parzelle 154 (heutiger Parkplatz) entstanden, die aufgrund der fehlenden baulichen Nutzung nicht überbaubar ist. Nur mit einer Quartierplanung kann die Nutzungsverteilung zwischen den Parzellen 152, 153, 154 geregelt und eine Nachverdichtung, d.h. eine gut in den Ortskern eingepasste Überbauung der Parzelle 154, ermöglicht werden.</p>	<p>Alternative: keine</p>

## 2. Zonen mit Quartierplanpflicht ohne Planung

ZQP (Eigentümer)	Stand	Begründung Quartierplan-Pflicht	Alternative Zonenzuweisung / Konsequenzen
<b>Bärenweg</b> (Kanton BL)	<p>keine Planung</p> <p>Im Rahmen der Zonenplanrevision wurden Abklärungen zur Bebaubarkeit durchgeführt. Zurzeit keine Entwicklungsabsichten durch Gemeinde oder Kanton.</p>	<p>Auf die starke Lärmbelastung durch Sundgauer- und Baselstrasse kann auf dem langen, schmalen Areal nur mit einer massgeschneiderten Bebauung reagiert werden. Der dafür nötige Spielraum, v.a. bezüglich Gebäudelänge, wird mit einer QP möglich.</p>	<p>Alternative: W3 (damit auch Möglichkeit zum vereinfachten QP-Verfahren auf Basis von W3).</p> <p>Konsequenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die Lärmbelastung kann nach Regelbauweise oder im vereinfachten Quartierplanverfahren nicht optimal reagiert werden (u.a. Einschränkungen der Gebäudelänge).</li> <li>- Die kleinere Parzelle Nr. 1981 könnte nach Regelbauweise überbaut werden, eine Überbauung der grösseren Parzelle Nr. 7625 wäre aber kaum möglich.</li> </ul> <p><i>Empfehlung: Aus Sicht des Gemeinderats zurzeit kein Handlungsbedarf, da keine konkrete Planungsabsicht vorhanden ist. Im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision ist zu prüfen, ob eine Umzonung in W3 zweckmässig ist. Alternativ kann dann auch geprüft werden, nur die Parzelle Nr. 1981 in W3 umzuzonen und die Kantonsparzelle in eine Grünzone (sofern der Kanton dem ohne Entschädigungsforderungen zustimmen würde).</i></p>
<b>Brunngasse</b> (Keos Immobilien AG)	<p>keine Planung</p> <p>Zum Badewannenhochhaus sind dem Gemeinderat keine Änderungsabsichten der Grundeigentümer bekannt.</p>	<p>Das bestehende zehngeschossige Hochhaus wurde nach Richtplan 1966 erstellt. Den Ist-Zustand würde eine eigens für diese Parzelle auszuscheidende Zone WG10 abbilden. Solche Insellösungen sind aber nicht empfehlenswert, ausserdem wären grössere bauliche Änderungen oder grössere Ladenflächen trotzdem nur mit einer Quartierplanung möglich.</p>	<p>Alternative: WG10 (damit auch Möglichkeit zum vereinfachten QP-Verfahren auf Basis von WG10)</p> <p>Konsequenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Zuweisung in WG10 könnte Grundeigentümerschaft das bestehende Hochhaus durch ein neues, zehngeschossiges Hochhaus mit gleicher baulicher Nutzung ersetzen. Es ist fraglich, ob eine solche Erneuerung ohne einen Anreiz auf zusätzliche Nutzflächen in den nächsten Jahrzehnten realisiert wird.</li> <li>- Eine grössere bauliche Nutzung oder eine grössere Ladenfläche wären aber trotzdem nur mit einer Quartierplanung möglich.</li> </ul> <p>Badewannen des Hochhauses haben schon beinahe</p>

			<p>Kultstatus. Eine QP-Pflicht bringt auch Mitsprachemöglichkeit, etwa bei der Fassadengestaltung.</p> <p><i>Empfehlung: Keine Umzonung.</i></p>
<p><b>Fiechten</b> (Gemeinde)</p>	<p>keine Planung</p> <p>ER-Vorlage zur Arealentwicklung voraussichtlich im Frühjahr 2019</p>	<p>Über eine Quartierplanung soll eine massvolle Nutzungserhöhung erreicht werden und über das öffentlich-rechtliche Verfahren hat die Quartierbevölkerung ein Mitspracherecht an der baulichen Entwicklung. Ausserdem können über ein Quartierplanverfahren die öffentlichen Interessen in diesem Raum gesichert werden, wie zum Bsp. der Umgang mit Parkierungsflächen.</p>	<p>Alternative: W2b (damit auch Möglichkeit zum vereinfachten QP-Verfahren auf Basis von W2b).</p> <p>Konsequenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Regelbauweise wird das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Baulandreserven und der Siedlungsverdichtung auf geeigneten Arealen nicht erreicht.</li> <li>- Auch der Ertrag aus dem Verkauf der Parzelle oder der Abgabe im Baurecht würde sich für die Gemeinde dementsprechend verringern.</li> <li>- Die Zuweisung in eine Zone W3, W4, W5 etc. wäre zwar theoretisch möglich, eine solche Insellösung ist im Zonenplan Siedlung aber schwierig zu begründen. Fraglich ist auch, ob die Reinacher Bevölkerung einer solchen Umzonung zustimmen würde, welche das Quartier um sämtliche Mitsprachemöglichkeiten betreffend Erschliessung, Parkierung, öffentliche Nutzungen, Freiraumgestaltung etc. bringen würde.</li> </ul> <p><i>Empfehlung:</i> <i>Gemäss der separaten ER-Vorlage zur ZQP Fiechten soll diese Baulandreserve im Besitz der Gemeinde Reinach zurzeit noch nicht entwickelt werden. Aus Sicht des Gemeinderats soll deshalb aktuell eine Umzonung nicht vertieft weiter geprüft werden. Von grosser Bedeutung für die Akzeptanz und den Erfolg einer späteren Arealentwicklung ist, dass diese partizipativ aufgegleist und das Quartier von Anfang an miteinbezogen wird.</i></p>
<p><b>Merkurstrasse</b> (Stadt Basel)</p>	<p>keine Planung</p>	<p>Ziel der Quartierplanung ist ein sparsamer Umgang mit und eine gute Nutzung von knappem Bauland. Mit dem öffentlich-rechtlichen Quartierplanverfahren hat die</p>	<p>Alternative: W2b oder W3 (damit auch Möglichkeit zum vereinfachten Quartierplanverfahren auf Basis von W2b oder W3)</p>

		<p>Quartierbevölkerung ausserdem ein Mitspracherecht an der baulichen Entwicklung.</p> <p>Gemäss Zonenreglement Siedlung muss mit der Quartierplanung ein öffentlicher Quartierpark/-platz und ein neuer öffentlicher Fussweg entstehen und die Baumreihen ergänzt werden.</p>	<p>Konsequenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziel des sparsamen Umgangs mit Baulandreserven und der Siedlungsverdichtung auf geeigneten Arealen wird nicht / nur bedingt erreicht.</li> <li>- Bei Überbauung nach Regelbauweise: kein Infrastrukturbeitrag, kein öffentlicher Quartierpark/-platz, Baumreihe kann nicht gesichert werden. Keine Mitsprachemöglichkeit für Gemeinde, Bevölkerung und Quartier betreffend Erschliessung, Parkierung, öffentliche Nutzungen, Freiraumgestaltung etc.</li> </ul> <p><i>Empfehlung:</i>  <i>Diese grosse Baulandreserve in Reinach Nord wird heute durch Freizeitgärten genutzt. Hier ist es besonders wichtig, dass bei einer Neuüberbauung auf eine gute Freiraumgestaltung und einen Mehrwert für Öffentlichkeit geachtet wird. Die Stadt Basel hat mit dem QP Oerin in Reinach Nord bereits einen Quartierplan erfolgreich abgeschlossen. Aus Sicht des Gemeinderats ist es nicht sinnvoll, dieses Areal in eine Zone nach Regelbauweise umzuzonen, da damit Entwicklungschancen und Spielräume verbaut werden. Wichtig bei einer späteren Arealentwicklung ist der frühe Einbezug der Quartierbevölkerung.</i></p>
<p><b>Munimatt</b> (Bürgergemeinde)</p>	<p>keine Planung</p>	<p>Ziel: massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität.</p> <p>Gemäss Zonenreglement Siedlung muss ausserdem mit der Quartierplanung „eine grosszügige Fusswegverbindung mit Begleitraum entlang General Guisan-Strasse“ realisiert werden.</p>	<p>Alternative: W3 (damit auch Möglichkeit zum vereinfachten QP-Verfahren auf Basis von W3).</p> <p>Konsequenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziel der haushälterischen Bodennutzung und Siedlungsverdichtung auf geeigneten Arealen wird nicht oder nur bedingt erreicht.</li> <li>- Bei Überbauung nach Regelbauweise: keine Mitsprachemöglichkeit für das Quartier.</li> <li>- Eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. kann nicht mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, einer unterschiedlichen Nutzungsdichte etc. auf die spezielle Lage reagiert werden (im Westen angrenzend an Gewerbezone, im Süden an öW+A-Zone,</li> </ul>

			<p>im Osten an Landschaftsgebiet, im Norden an Vertragsplangebiet Aumatt).</p> <p><i>Empfehlung:</i>  <i>Keine Umzonung. Es sind keine Planungsabsichten der Grundeigentümerschaft bekannt. Es erscheint wenig sinnvoll, diese wichtige Baulandreserve jetzt, ohne genauere Bebauungsvorstellungen, umzuzonen. Bei späterer Arealentwicklung frühzeitig Bevölkerung einbeziehen.</i></p>
<p><b>St. Marien</b>  (Röm.-kath. Kirchgemeinde)</p>	<p>keine Planung</p> <p>Im Rahmen der Zonenplanrevision Siedlung wurde die Parzelle auf Wunsch der Röm.-kath. Kirchgemeinde von einer öW+A-Zone mit der Zweckbestimmung „Kirche“ in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont. Die röm.-kath. Kirche wollte sich damit auch die Möglichkeit öffnen, die kirchlichen Nutzungen mit Wohnen zu ergänzen, so wie dies die ev.-ref. Kirche im Mischeli in Kooperation mit der Genossenschaft Aumatt realisierte.</p>	<p>Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität, wegbegleitende Baumreihen erhalten und ergänzen entlang Fleischbachstrasse</p>	<p>Alternative: keine</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei einer Umzonung in eine Wohnzone würden die bereits bestehenden Gebäude der Röm-kath. Kirchgemeinde zonenfremd, da sie Art und wohl auch Mass der Nutzung nicht einhalten würden.</li> <li>- Reines Wohnen entspricht keiner öffentlichen Nutzung, damit fällt auch die erneute Ausweisung einer öW+A-Zone weg.</li> <li>- Eine Aufteilung der Parzelle in eine öW+A-Zone „Kirche“ und eine Wohnzone ist aufgrund der kleinen Arealfläche nicht sinnvoll, ausserdem liegt noch gar kein Projekt vor, d.h. die Abgrenzung zwischen öffentlicher Nutzung und Wohnnutzung steht noch nicht fest.</li> </ul> <p><i>Empfehlung: Zone mit Quartierplanpflicht beibehalten.</i></p>