



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1182/2019 Quartierplanung „Jupiter“

1. Einleitung

In der Einwohnerratssitzung vom 25. Februar 2019 wurde die Vorlage 1182/2019 an die Kommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat und der Verwaltung für diese Vorlage.

Für unsere Arbeit standen uns zusätzlich folgende Dokumente zur Verfügung:

- Quartierplan-Reglement
- Planungs- und Begleitbericht

2. Ausgangslage

Die Parzelle 773 an der Jupiterstrasse ist im Eigentum der werner sutter architekt ag, Muttenz. Mit dem neuen und seit 2015 gültigen Zonenplan Siedlung wurde das gesamte Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Am 21. November 2016 genehmigte der Einwohnerrat (ER) an seiner Sitzung den Quartierplan (QP) „Jupiterstrasse II“. Gegen diesen Einwohnerratsbeschluss wurde das Referendum ergriffen, welches am 21. Mai 2017 vom Reinacher Stimmvolk angenommen und somit der Quartierplan „Jupiterstrasse II“ abgelehnt wurde. Mit dem Neustart der Quartierplanung „Jupiter“ wurde das Bebauungskonzept auf der Basis des ehemaligen QPs überarbeitet. Um eine bestmögliche Akzeptanz des neuen QPs zu erreichen, wurde eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertreter von verschiedenen Interessengemeinschaften gegründet. Somit konnte gewährleistet werden, dass sich der Quartierverein Reinach Nord, das Referendumskomitee sowie der Verein für Natur und Vogelschutz frühzeitig bei Neuentwicklung eines optimierten QPs einbringen konnten.

Die BUM hat vorsätzlich darauf verzichtet, Vergleiche zwischen den beiden Quartierplanungen vorzunehmen, bzw. allfällige Unterschiede aufzuzeigen.

3. Beurteilung der Vorlage

In den letzten Jahren wurde in Reinach eine Anzahl neuer Wohnungen erstellt, sodass der Leerwohnungsbestand kontinuierlich auf rund 0.8 % gesteigert werden konnte. Für die Gemeinde ist es von grosser Bedeutung, dass weiterhin ein guter Mix von neuen Miet- und Eigentumswohnungen angeboten werden kann.

Bebauungskonzept / Verkehr / Infrastruktur

I. Architektur und städtebaulicher Kontext

Das Bebauungskonzept sieht drei 3- bis 4-geschossige und vier 4- bis 5-geschossige Bauten mit insgesamt 97 Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrössen

vor. Die Höhenabstufung der Baukörper zur Jupiterstrasse hin, gewährleistet einen sanfteren Übergang zu den benachbarten, vorwiegend aus Bauten der W3 und W2b Zone bestehenden Häuserzeile an der Jupiterstrasse. Die Baukörper sind in zwei Reihen und zueinander versetzt angeordnet und ermöglichen den gegenüberliegenden Häusern an der Jupiterstrasse diagonale Ausblicke Richtung Süden. Durch die Anordnung und Gliederung der Bauten entstehen grosszügige unterschiedlich begrünte Freiräume zwischen den einzelnen Gebäuden. Diese werden den Bewohnern der Siedlung als Treffpunkte für verschiedenste Aktivitäten zur Verfügung stehen. Die zwei öffentlichen Quartierplätze mit öffentlicher Infrastruktur können von der Quartierbewohnern und der Einwohnerschaft der umliegenden Quartiere als Aufenthalts- und Begegnungsort genutzt werden. Der Fuss- und Radweg (Neptunweg/Sternenweg) bleibt bestehen und die Baumreihe am Neptunweg wird fortgesetzt. Durch die Bebauungsstruktur sowie der angemessenen Baukörper kommt es zu keinen übermässigen Schattenwürfen auf die umliegenden Grundstücke.

- ➔ Die BUM beurteilt die städtebauliche Anordnung der Bauten als positiv. Eine harmonische Einfügung ins bestehende Quartier ist gegeben.

II. Verdichtete Bauweise und Gestaltung des Aussenraumes

Bundes- und Kantonsgesetz verlangen, dass unsere Baulandreserven haushälterisch genutzt werden. Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurde im Kanton Baselland 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 Ausnützungsziffer von knapp 103 % und eine Bebauungsziffer von ca. 30 % erreicht.

Im QP-Reglement wird festgeschrieben, dass auf dem Quartierplanareal mindestens 30 Bäume gepflanzt werden müssen, was gegenüber der heutigen baumlosen Situation eine grosse Bereicherung darstellt. Einen grossen Stellenwert werden den mittel- und grosskronigen Bäumen zugemessen. Um auch für diese Bäume sachgerechte Bedingungen zu schaffen, wurde die Einstellhalle mit entsprechenden Baumstandorten geplant. Kleinere und mittlere Bäume werden entlang des Fuss- und Radweges gepflanzt. Im QP-Reglement ist festgeschrieben, dass bei allfälligen Abgängen (Absterben) Ersatzpflanzungen rechtzeitig vorzunehmen sind. Die vorgeschriebenen Funktionen der Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet werden.

- ➔ Die BUM beurteilt die Ausnützungsziffer und Bebauungsziffer als angemessen. Die Auflage, im Baubewilligungsverfahren zur Umgebungsgestaltung die Anzahl und Standorte der Bäume auf Stufe Baugesuch nachzuweisen, erachtet die BUM als wesentlicher Bestandteil des QP-Reglements.

III. Parkierung

Die Anzahl der benötigten Stamm- und Besucherparkplätze wird vom übergeordneten kantonalen Recht bestimmt und beträgt 1.3 Parkplätze pro Wohnung. Da die Bauherrschaft ausdrücklich auf eine Reduktion der Pflichtparkplätze verzichtet, sind in der unterirdischen Auto-Einstellhalle insgesamt 127 Autoabstellplätze, davon 30 Besucherparkplätze, vorgesehen. Zusätzlich werden 8 Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet. Der Einfahrtsbereich der Tiefgarage befindet sich auf der Höhe des ersten Wohngebäudes an der Jupiterstrasse nach dem Tramübergang. Dadurch wird sich der Mehrverkehr

durch das Quartier nicht wesentlich erhöhen. Alle Gebäude sind auch durch die Einstellhalle erschlossen.

Bei diesem Projekt gilt das gesetzliche Minimum von 1.3 Parkplätzen pro Wohnung gleichzeitig auch als Maximum.

IV. Verkehr

Die Einfahrt in die Autoeinstellhalle ist, wie bereits erwähnt, im vorderen Bereich der Jupiterstrasse (ab Baselstrasse) geplant. Dadurch wird eine höhere Verkehrsbelastung des bestehenden Quartiers grösstenteils vermieden. Im Gegensatz dazu wird sich die Situation an der Kreuzung Jupiterstrasse/Baselstrasse, bzw. vor dem Tramübergang zeitweise verschärfen. Auch wenn die Schrankenschliesszeiten etwas reduziert werden konnten, ist während des Berufsverkehrs am Morgen und am Abend mit verlängerten Wartezeiten am Übergang zu rechnen. Während des morgendlichen Spitzenverkehrs sind Schwierigkeiten bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle und aus der Jupiterstrasse beim Tramübergang und in den Abendstunden in der Baselstrasse (beidseitig kurze Einspurstrecken) zu erwarten. Während der übrigen Tageszeiten werden kaum Probleme auftreten. Auf Grund der Nähe zur Tramstation „Reinacherhof“ darf auch auf eine vermehrte Nutzung des öffentlichen Verkehrsmittels gehofft werden

➡ Die BUM stützt sich auf die Beurteilung des Verkehrsgutachters und erachtet den Mehrverkehr an der Jupiterstrasse als gut verkraftbar.

Gesamthaft betrachtet, beurteilen wir die künftige Verkehrssituation in Reinach Nord eher kritisch. (Wir verweisen auf unseren Bericht „Abklärungen Verkehr“ in Reinach Nord vom 11. August 2016.)

V. Infrastruktur und Infrastrukturbeitrag

Durch das Bevölkerungswachstum werden sich auch die Kinder- und Schülerzahlen erhöhen. Mit dem Primarschulhaus Reinacherhof und dem geplanten Neubau des Schulhauses Surbaum wird der Mehrbedarf an Schulraum abgedeckt sein. Das Areal ist gut durch den öffentlichen Fussweg und die Veloverbindung zwischen Neptunweg/Jupiterstrasse und Sternenweg an die Tramhaltestelle „Reinacherhof“ angebunden. Mit dieser Quartierplanung kann eine höhere Bruttogeschossfläche realisiert werden, als wenn in Regelbauweise gebaut werden würde. Im Gegenzug ist der Grundeigentümer bereit, einen im Quartierplanvertrag festgeschriebenen Infrastrukturbeitrag zu leisten. Der Beitrag setzt sich u.a. zusammen aus einer unentgeltlichen Landabtretung und der Erstellung eines Trottoirs entlang der Jupiterstrasse und der Stockackerstrasse, einer Fuss- und Radverbindung durch das QP-Areal, von zwei öffentlichen Plätzen mit einer Kunst-Installation auf dem Areal sowie einen einmaligen Betrag an die Aufwertung eines Spielplatzes oder Parks in Arealnähe und an die erforderlichen Anpassungen an der Baselstrasse.

➡ Die BUM beurteilt den Infrastrukturbeitrag als angemessen. Die Schulen und der öffentliche Verkehr sind in kurzer Gehdistanz zu erreichen.

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 „Jupiter“ wird erreicht, dass zusätzlicher Wohnraum im Stockwerkeigentum und ev. mit einem



kleinen Teil Mietwohnungen entsteht. Durch das partizipative Verfahren bei der Entwicklung des Bebauungskonzeptes darf eine hinreichende Akzeptanz der vorliegenden Planung erwartet werden. Die BUM würdigt den frühen Einbezug der umliegenden Quartierbevölkerung und betrachtet dieses Vorgehen als richtungsweisend.

Die BUM empfiehlt einstimmig, dem Antrag des Gemeinderates zu folgen und den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement Quartierplan „Jupiter“ zu beschliessen.

Reinach, den 25. April 2019

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Irène Kury

Mitglieder der Sachkommission BUM

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