

## Vorlage Nr. 1207 / 2019



## Quartierplan "Buch-Hain"

Stadtentwicklung

10. Dezember 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 .....	6
7. Erschliessung und Verkehr .....	8
8. Weiteres Vorgehen .....	9
9. Konsequenzen .....	9
9.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit .....	9
9.2. Finanzielle Folgen .....	10
9.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen .....	10
9.4. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage .....	10
10. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat.....	10
11. Beilagen .....	10

### **Zusammenfassung**

Das Areal Buechloch ist aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand, der Topographie und der Grenzabstände zu Wald und Gewässer anspruchsvoll zu bebauen. Daher wurde es in der Zonenplanung Siedlung einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Im 2014 hatte das Reinacher Stimmvolk den Quartierplan „Buechlochpark“ abgelehnt, der ein zwölfgeschossiges Gebäude im hinteren und ein dreigeschossiges Gebäude im vorderen Bereich ermöglicht hätte. Die neue Grundeigentümerin, die Fagus Immobilien AG, hat deshalb vor der Entwicklung eines neuen Bebauungskonzepts das Gespräch mit der Anwohnerschaft gesucht. An zwei Partizipationsveranstaltungen wurde mit den Vertretern der Anwohnerschaft und weiteren Interessierten über Anliegen an die neue Überbauung und mögliche Bebauungsvarianten diskutiert. Die Ergebnisse sind soweit möglich in die neue Quartierplanung eingeflossen. Mit dem vorliegenden Quartierplan „Buch-Hain“ werden die zonenrechtlichen Grundlagen bereitgestellt für den Bau von ca. 40 Wohnungen.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Quartierplanung „Buch-Hain“ zur Beschlussfassung vorgelegt. Folgende Instrumente unterliegen der Beschlussfassung:

- Quartierplan „Buch-Hain“
- Quartierplan-Reglement „Buch-Hain“

## Nr. Vorlage 1207/2019

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 Gebiet Buechloch ist gemäss dem kommunalen Zonenplan Siedlung im Quartierplanverfahren einer Wohnnutzung zuzuweisen. Mit der Überbauung am Hinterlindengrabenweg sollen fünf Gebäude mit total ca. 40 Wohnungen entstehen. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat beantragt, die Quartierplanung „Buch-Hain“ zu beschliessen.

### 2. Ausgangslage

Das Areal Buechloch am Hinterlindengrabenweg beinhaltet die Parzellen Nummern 1065, 8929 und 8930 der Fagus Immobilien AG sowie die Parzelle 1069 der Einwohnergemeinde Reinach. Das Areal umfasst rund 9'226m<sup>2</sup> ohne die Gemeindeparzelle und mit der Gemeindeparzelle rund 9'818m<sup>2</sup>. Mit der neuen Zonenplanung Siedlung, welche seit 2015 rechtskräftig ist, wurde das Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht „Buechlochpark“ zugewiesen. Die Rahmenbedingungen für die Quartierplanung wurden wie folgt festgelegt:

- Art der Nutzung: Wohnen
- Einpassung der Bebauung an den Siedlungsrand
- Umgang mit dem nahegelegenen Wald und entsprechenden ökologischen Funktionen
- besondere Beachtung (auch weiträumiger) Sichtbeziehungen und landschaftliche Einbettung

Die Stadtentwicklungsstrategie Reinachs (Strategischer Sachplan 6) hat zum Ziel, über Quartierpläne eine massvolle Innenverdichtung sowie neuen zeitgemässen und hindernisfreien Wohnraum zu ermöglichen. Bei der Quartierplanung «Buch-Hain» steht jedoch nicht die Verdichtung im Vordergrund. Vielmehr wurde das Instrument der Quartierplanung für diesen Standort gewählt, weil das Areal aufgrund seiner Lage, Topographie, den Grenzabständen und Erwartungen an den Naturschutz anspruchsvoll zu bebauen ist. Über den Quartierplan entstehen neue Spielräume, dafür muss er vielen Qualitätsstandards gerecht werden, u.a. betreffend Gestaltung der Gebäude, Aussenraum, Erschliessung, Parkierung oder Energiestandard.

In den Jahren 2010 und 2011 wurde von den damaligen Grundeigentümern ein Bebauungskonzept für das Areal Buechloch erarbeitet. Dieses sah zwei Gebäude vor, ein 12-geschossiges Gebäude im hinteren Bereich und im Norden ein dreigeschossiges Gebäude. Mit Beschluss vom 25. November 2013 hat der Einwohnerrat den darauf basierenden Quartierplan beschlossen. Dagegen wurde das Referendum ergriffen. Am 18. Mai 2014 hat das Reinacher Stimmvolk den Quartierplan «Buechlochpark» abgelehnt. Hauptkritikpunkt war das geplante Hochhaus am Siedlungsrand. Im Jahr 2016 verkaufte die damalige Bauherrschaft das Areal und es folgte ein Neustart bei der Arealentwicklung. Der Gemeinde und der neuen Eigentümerin war es sehr wichtig, die Anliegen aus dem Quartier vor dem Start der neuen Planung abzuholen. Deshalb fanden vor und während der Entwicklung des Bebauungskonzepts Partizipationsveranstaltungen statt.

### **3. Partizipation**

Nachdem am 18. Mai 2014 das Reinacher Stimmvolk den Quartierplan „Buechlochpark“ mit 73% Nein-Stimmen deutlich abgelehnt hat, haben die neue Grundeigentümerin und der Gemeinderat Ende 2017 vereinbart, vor der Entwicklung eines neuen Bebauungskonzepts abzuklären, welche Anliegen die Anwohnerschaft an eine künftige Bebauung hat und wie diese nach Möglichkeit berücksichtigt werden können. Auch sollte geklärt werden, welche Form der Überbauung Akzeptanz findet.

Die Bauherrschaft hat im Januar und März 2018 gemeinsam mit der Gemeinde zwei Dialogveranstaltungen mit der Anwohnerschaft und weiteren Interessierten durchgeführt. An der ersten Veranstaltung wurden insbesondere die Anliegen der Anwohnenden an die künftige Überbauung diskutiert. Die am häufigsten genannten Anliegen waren die Beschränkung der Anzahl Geschosse auf je nach Gruppendiskussion 4 oder 5 Geschosse und die Höhenstaffelung der Bauten mit tieferen Gebäuden zur Nachbarschaft hin. Weitere wichtige Anliegen waren der Natur- und Amphibienschutz und der Wunsch nach mehr Fussgängersicherheit auf dem Hinterlindengrabenweg. An der zweiten Dialogveranstaltung präsentierte der von der Bauherrschaft mandatierte Architekt zwei Bebauungsvarianten, welche beide von den Anwesenden kritisch beurteilt wurden. Der Tenor der zweiten Veranstaltung war, dass beide präsentierten Varianten nicht quartierverträglich seien und lieber mehr Bauten geplant werden sollten, dafür eher weniger Geschosse pro Baute. Das daraufhin weiterentwickelte Bebauungskonzept wurde vom Fachgremium für Stadtentwicklung der Gemeinde dann unterstützt. Im September 2018 fand eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der die Eigentümerin das vom Gemeinderat gutgeheissene Bebauungskonzept präsentierte. An der Veranstaltung nahmen knapp 20 Personen teil. Die Rückmeldungen fielen verhalten positiv aus. Kritik an den Gebäudehöhen wurde im Plenum nicht geäussert, die ovale Form der Bauten und insbesondere die Holzfassade fanden Zustimmung. Mit Beschluss vom 16. Oktober 2018 gab der Gemeinderat das Bebauungskonzept für das ordentliche Quartierplanverfahren frei.

### **4. Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept sieht 5 ovale Gebäude mit einem Sockelgeschoss, drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor. Die Wohnungen sind jeweils, entsprechend dem Geländeverlauf, um ein halbes Geschoss versetzt (Split-Level) und die Gebäude erhalten ein Pultdach. Damit integrieren sich die Baukörper besser in die Umgebung. Pro Baukörper sind 7 bis 9 Wohneinheiten vorgesehen. Zu den Gebäuden führen geschwungene Fusswege. Die Einstellhallenzufahrt ist möglichst nah am Hinterlindengrabenweg im vorderen Bereich vorgesehen. Die Einstellhalle bietet Platz für ca. 40 Parkplätze. Zusätzlich befinden sich maximal 12 Besucherparkplätze im Aussenbereich. Durch die spezielle ovale Gebäudeform wird vermieden, dass die Gebäude massig wirken und als Front gegenüber der Nachbarschaft auftreten. Zudem werden auch die Durchblicke zwischen den einzelnen Gebäuden grösser. Gemäss den Planern sollen die Baukörper mit einer halbtransparenten vorgehängten Verkleidung aus Holz oder holzähnlichem Material versehen werden. Die Lamellen und die ovale Form sollen an grosse Baumstrünke erinnern.

Das Gelände soll auf seinen ursprünglichen Verlauf, vor den Veränderungen für die heutigen Nutzungen, wiederhergestellt werden. Entlang dem Schönenbach und im Westen zum Amphibienlaichgebiet hin ist ein möglichst natürlicher Übergang zwischen Freiraumbereich und Naturschutzzone vorgesehen. Der Bach soll aufgewertet und mit 2-3 Teichen ergänzt werden. Die Freiraumbereiche der Überbauung vermitteln zwischen der Landschaft und dem Siedlungsgebiet und sollen zusammenhängend und naturnah gestaltet werden. Daher ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.



*Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 18. November 2019)*

Auf dem Areal Buchloch entstehen rund 40 neue Wohnungen. Die Ausnutzungsziffer beträgt ohne die gemeindeeigene Bach-Parzelle (Nr. 1069) 60% und die Bebauungsziffer 20%. Die Ausnutzungsziffer liegt somit leicht höher als in der umliegenden Zone W2a (AZ: 50%). Die Bebauungsziffer, das heisst der Fussabdruck der Gebäude, ist mit 20% jedoch tiefer als in der umliegenden Zone W2a (23%).

## 5. Quartierplanung

Die Quartierplanung ist ein Instrument der Sondernutzungsplanung und ist im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz geregelt. Wesentliches Ziel der Quartierplanung ist es, das Baukonzept 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 „Buch-Hain“ werden nachfolgend zusammengefasst. Detailliert sind sie im Planungsbericht zur Quartierplanung erläutert.

### Verdichtete Bauweise

Das Areal liegt in der Bauzone und in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Somit ist es möglich, über den Quartierplan abweichende Vorschriften gegenüber der Regelzone festzulegen. Das Areal ist aufgrund seiner Lage, Topographie, den Grenzabständen und Erwartungen an den Naturschutz schwierig zu bebauen. Über einen Quartierplan ist dies besser möglich, dafür kann auch eine etwas höhere Nutzung realisiert werden. Der hintere Teil des Areals liegt in einer Naturschutzzone und entlang des Schönenbachs ist zusätzlich eine Uferschutzzone ausgewiesen. Folglich konzentriert sich die Überbauung auf ca. 65% der QP-Fläche. Die Bauten sind entsprechend mit einem Sockelgeschoss und vier Vollgeschossen auch höher als in der angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone. Eine Ausnutzungsziffer von 60% ist aus Sicht des Gemeinderats moderat und an diesem Standort am Siedlungsrand vertretbar. Zum Vergleich: Die Ausnutzungsziffern anderer Quartierplanungen in Reinach sind beim QP Dornacherweg 114%, QP Jupiter 103%, QP Oerin

101%, QP Hinterkirch 127%, QP Bruggstrasse 172%. Auch nach Regelbauweise, z.B. mit Doppel­einfamilienhäusern wären ca. 20 Wohneinheiten realisierbar. Nach vereinfachtem QP-Verfahren, welches nicht durch den Einwohnerrat zu beschliessen wäre, könnten ca. 35 Wohneinheiten in 7 Bauten realisiert werden. Dafür wäre das Areal stärker versiegelt.

#### Sicherung der baulichen Typologie

Die Bauten werden eine ovale Form aufweisen mit dem Gelände­verlauf entsprechenden Dächern. Die ovale Form sowie die «baumähnliche» Erscheinung soll über eine vorgehängte Fassade realisiert werden. Diese gestalterischen Elemente werden im Reglement gesichert. Zusätzlich sind die Darstellungen im Anhang 1 des Reglements richtungsweisend. Vor der Eingabe des Baugesuchs ist das Bebauungskonzept mit Materialisierung und Gebäudesetzung dem Gemeinderat zur Begutachtung einzureichen.

#### Naturschutz und Uferschutz

Über die Quartierplanung können ca. ein Drittel des Areals als Naturschutz- und Uferschutzzone festgelegt werden. Damit wird eine wichtige Pufferzone für das Amphibienlaichgebiet Buechloch gesichert. Im Reglement wird in der Uferschutzzone festgelegt, dass das Bachufer des Schönenbachs und dessen Begleitvegetation zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und zu schützen sind. Weiter ist der Bach mit 2-3 Weihern zu ergänzen, die amphibiengerecht gestaltet werden sollen. Über das Reglement fordert der Gemeinderat ein Konzept ein, das aufzeigen soll, wie die verschiedenen Schutzbedürfnisse (Naturschutz, Uferschutz, Amphibienwanderung) gewährleistet werden können. Dieses Konzept ist mit der Baugesuch­eingabe einzureichen und umfasst ein Naturinventar, Schutzmassnahmen sowie Vorgaben zur Besucherlenkung, Pflegemassnahmen und die Weiher.

#### Infrastrukturbeitrag

Das neue kantonale Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten erlaubt es Gemeinden, im Rahmen von Quartierplanungen einen Infrastrukturbeitrag einzufordern.

Mit der Quartierplanung «Buch-Hain» können ca. 900m<sup>2</sup> 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 insbesondere zusammen aus der Finanzierung des im Quartierplan-Reglement geforderten Schutzkonzepts sowie dessen Umsetzung. Realisiert werden unter anderem Pflegeeingriffe im Ufer- und Naturschutzbereich, neue Weiher entlang des Schönenbachs, Massnahmen zur Besucherlenkung, ein Amphibienleitsystem sowie 1-2 öffentliche Zugänge zum Bach. Weiter wird die Eigentümerin als Teil des Infrastrukturbeitrags der Gemeinde alle Flächen unentgeltlich übertragen, die innerhalb der Naturschutzzone liegen sowie ihre Waldparzellen Nrn. 1061 und 7878, die nicht Teil des Quartierplan-Perimeters sind.

## **6. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung**

#### Öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 RPG fand vom 25. März bis zum 28. April 2019 statt. Es wurden acht schriftliche Eingaben eingereicht, davon eine Sammeleingabe mit sieben Unterzeichnenden.

Einige Aspekte der Mitwirkung sind nachfolgend zusammengefasst. Alle Mitwirkungseingaben und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

<b>Festlegungen zu den Gebäuden</b>	
Mitwirkungs eingabe	Die Reglements-Bestimmungen sind sehr vage und lassen zu viele Spielräume, insbesondere bei der Lage und Höhe der Bauten zu.
Haltung des Gemeinderats	Dies wurde auch im Rahmen der kant. Vorprüfung kritisiert. Der Quartierplan wurde angepasst und pro Baute wurde ein Baubereich festgelegt. Die Höhe der Baubereiche wird in m.ü.M. angegeben. Zudem wird die max. Gebäudehöhe von 17.50m, resp. 16m für die Baute E im Schnittplan und im Reglement festgehalten. Die Formulierung bezüglich der vorgehängten Fassaden wurde präzisiert. Diese dürfen die Baubereiche um max. 30 cm überragen. Der Mindestabstand von 7 Metern zu den östlich liegenden Parzellengrenzen darf jedoch nie unterschritten werden.
<b>Grenzabstand zu den Nachbarsparzellen</b>	
Mitwirkungs eingabe	Der Abstand der Bauten zu den Nachbarparzellen (Hubackerweg) sollte vergrössert werden.
Haltung des Gemeinderats	Der ordentliche Grenzabstand zwischen den Bauten D und E sowie den östlichen Parzellengrenzen wird nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bemessen. Die Bauherrschaft wird die ordentlichen Grenzabstände einhalten, so dass keine Näherbaurechte erforderlich werden. Der minimale Grenzabstand zwischen Baubereich und Parzellengrenze wurde um 1.50m auf 7m erhöht. Zusätzlich wird im QP-Reglement festgehalten, dass keine Bauteile, auch keine vorgehängten Fassaden diesen Mindestabstand unterschreiten dürfen.
<b>Staffelung der Bauten</b>	
Mitwirkungs eingabe	In den beiden Dialogveranstaltungen wurde von allen Beteiligten das Bedürfnis geäussert, dass die Bauten gestaffelt werden mit niedrigeren Bauten zur direkten Nachbarschaft hin. Diesem Anliegen wurde in keiner Weise entgegengekommen. Damit würde ein massvollerer Übergang zu den benachbarten Gebäuden in der Zone W2a erreicht.
Haltung des Gemeinderats	In den Dialogveranstaltungen wurde eine Staffelung mit niedrigeren Gebäuden im Norden, insbesondere von den direkt angrenzenden Nachbarn gewünscht. Auch war eine Mehrheit der Teilnehmenden dafür, dass fünf statt vier Gebäude entstehen, diese dafür weniger hoch werden sollen. Aufgrund der Topographie und der Beschattung entschied sich die Bauherrschaft gegen eine Staffelung. Dafür erhalten die Bauten eine ovale Form, damit sie nicht als Gebäudefront gegenüber der Nachbarschaft in Erscheinung treten. Beim Baubereich E wurde die max. Gebäudehöhe auf 16m festgelegt, wodurch sich der Spielraum für die Bauherrschaft verringert, die Anzahl Geschosse bleibt unverändert.

#### Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung wurde am 27. März 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Bericht des Amtes für Raumplanung (ARP) lag am 19. Juli 2019 vor. Aufgrund der Vorprüfung aber auch

aufgrund der kritischen Eingaben in der Mitwirkung wurde insbesondere der Baubereich grundlegend angepasst und die Baubereiche mit zusätzlichen Formulierungen präzisiert. Einen detaillierten Überblick zum Umgang mit den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung liefert der Anhang 1 im Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung. Nachstehend werden einige Aspekte davon in gekürzter Form wiedergegeben:

<b>Baubereich</b>	
Stellungnahme ARP	Anstelle eines einzelnen Baubereichs ist für jede der fünf vorgesehenen Hauptbauten ein konkreter, auf dem Bebauungskonzept basierender Baubereich festzulegen, dessen horizontale Ausdehnung zugunsten des umgebenden Freiraums minimal zu halten ist.
Reaktion	Es wurden 5 Baubereiche ausgeschieden sowie weitere qualitätssichernde Festlegungen im Reglement formuliert (vgl. obige Aussagen zur Mitwirkung).
<b>Energiestandard</b>	
Stellungnahme ARP	Die entsprechenden Formulierungen können so nicht bewilligt werden, da die zuständige kantonale Fachstelle Energie die entsprechenden Anforderungen vor der Baubewilligung nicht abschliessend beurteilen kann. Die Formulierung muss gemäss dem kant. Merkblatt «Textbausteine Energie bei Quartierplanungen» angepasst werden.
Reaktion	Der Energiestandard wurde neu formuliert. Anstelle der Formulierung « <i>Es wird ein Zero-Emission-Standard angestrebt. Im Minimum sind die energetischen Kennzahlen gemäss «Minergie-Eco»-Standard oder «Minergie-A-Standard» zu erfüllen</i> » wird folgender Standard angestrebt: Die Bauten sind nach den geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P zu realisieren.

## **7. Erschliessung und Verkehr**

Das Areal ist über den Hinterlindengrabenweg erschlossen. Besucherparkplätze wie auch die Einstellhalleneinfahrt sind nahe am Hinterlindengrabenweg platziert, so ist praktisch das gesamte Areal autofrei. Aufgrund der Partizipationsveranstaltung und dem Anliegen der Teilnehmenden nach mehr Sicherheit und auch nach einem Trottoir, hat die Gemeinde einen Auftrag an Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieurs AG vergeben. Ziel war ein Vorschlag für eine verbesserte Fussgängerführung. Dazu wurde im Februar 2019 eine Verkehrserhebung gemacht. Die Fussgängerquerungen wurden dabei genau erfasst und dargestellt.

Fussgängerinnen und Fussgänger gehen auf dem Hinterlindengrabenweg vornehmlich an der Nordseite entlang. Sicher auch, weil die bestehende Hecke (auf Parzelle 6074) die Kreuzung unübersichtlich macht und das Trottoir nordwestseitig weitergeht.

Ab Buchweg bis Einfahrt zum „Buch-Hain“ soll ein neues Trottoir als markierte Fläche für Fussgängerinnen und Fussgänger signalisiert werden (Fussgängerlängsstreifen). Ab Einfahrt «Buch-Hain» bis zum Knoten wird das Trottoir voll ausgebaut.



Bauliche Optimierungen und neues Trottoir  
(Skizze: Rudolf Keller & Partner)

Der Knoten soll leicht optimiert werden. Indem das Trottoir in die Strasse gezogen wird, haben Fussgängerinnen und Fussgänger auf der Südostseite eine bessere Übersicht und die Autos werden zu einer Temporeduktion gezwungen. Die öffentlichen Parkplätze entlang des Waldes fallen weg, dafür sollen weitere Massnahmen zur Temporeduktion geprüft werden (z.B. Pfosten). Die Anpassungen erfolgen nach der Baurealisierung.

An den Partizipationsveranstaltungen im 2018 zum Buechloch, aber auch an der erst kürzlich durchgeführten Dialog-Veranstaltung Rebbberg im November 2019 wurde von den Mitwirkenden das Bedürfnis nach einer besseren ÖV-Anbindung geäussert. Der Gemeinderat möchte deshalb eine zusätzliche ÖV-Erschliessung für Reinach (u.a. einen Ortsbus) prüfen.

## 8. Weiteres Vorgehen

Beschliesst der Einwohnerrat die Quartierplanung «Buch-Hain» 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 «Buch-Hain» dem Regierungsrat unterbreitet. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird sie rechtskräftig. Anschliessend kann das Baugesuch eingereicht bzw. das ordentliche Baubewilligungsverfahren ausgelöst werden.

## 9. Konsequenzen

### 9.1. 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 Energieversorgung. Insbesondere beim «Buch-Hain» können mit der Quartierplanung auch Vorgaben zum Naturschutz gemacht und so das daran angrenzende Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung berücksichtigt werden. 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. Über den partizipativen Prozess konnte bei der QP «Buch-Hain» bereits in der Phase des Bebauungskonzepts ein Dialog mit der Bevölkerung geführt werden.

### **9.2. 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 des Naturschutzes und der Öffentlichkeit.

### **9.3. 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 ausgenützt und massgeschneidert überbaut werden. Mit dem Instrument der Quartierplanung kann das Areal zudem so überbaut werden, dass rund ein Drittel des Areals neu als eine Naturschutzzone gesichert werden kann.

### **9.4. 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.

## **10. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat**

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

://: Der Einwohnerrat beschliesst den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement „Buch-Hain“.

### **Gemeinderat Reinach**



Melchior Buchs  
Gemeindepräsident



Stefan Haller  
Geschäftsleiter

## **11. Beilagen**

- Quartierplan Buch-Hain (zur Beschlussfassung)
- Quartierplan-Reglement Buch-Hain (zur Beschlussfassung)

Unter [www.reinach-bl.ch](http://www.reinach-bl.ch) (Bauen und Stadtentwicklung → aktuelle Planungen → Quartierplan Buch-Hain) ist ausserdem einsehbar:

- Mitwirkungsbericht zur Quartierplanung Buch-Hain (orientierend)
- Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung Buch-Hain (orientierend)
- Beilagen zum Planungs- und Begleitbericht: Verkehrsgutachten, Beschattung und Solarpotential (orientierend)