



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1207/2019 Quartierplan «Buch-Hain»

1. Einleitung

In der Einwohnerratssitzung vom 3. Februar 2020 wurde die Vorlage 1207/2019 an die Kommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat (GR) und der Verwaltung für diese Vorlage.

Für unsere Arbeit standen uns zusätzlich folgende Dokumente zur Verfügung:

- Quartierplan
- Planungs- und Begleitbericht
- Quartierplan-Reglement
(Anmerkung: Im Anhang I des Quartierpan-Reglements wurde die Beschriftung der Bauten vertauscht. Der Anhang I wurde in der Zwischenzeit korrigiert und die Bauten richtig bezeichnet.)

2. Ausgangslage

Die Parzellen Nr. 1065, 8929 und 8930 sind im Eigentum der Fagus Immobilien AG, Luzern. Die ebenfalls im Quartierplan-Areal liegende Parzelle Nr. 1069 (Gewässerparzelle) gehört der Einwohnergemeinde Reinach BL. Die Fläche von insgesamt 9'818 m² befindet sich an einer geologisch und ökologisch sensiblen Hanglage am Rande eines wertvollen Naturschutzgebietes. Das gesamte Areal unterliegt seit 2015 gemäss Zonenreglement Siedlung einer Zone mit Quartierplanpflicht. Die Quartierplanpflicht verpflichtet den Bauherrn zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens.

Das Buchloch hat nach seiner Einzonung als Bauland im Jahre 1951 eine bewegte Geschichte hinter sich. Die historischen Fakten sind ausführlich in der Beantwortung der Interpellation Nr. 690 vom 18. Dezember 2012 von Einwohnerrat Christoph Layer aufgeführt. Am 23. November 2013 genehmigte der Einwohnerrat (ER) an der Sitzung Nr. 420 den QP «Buechlochpark» und ergriff gleich im Anschluss daran, das Behördenreferendum. Das Referendum wurde vom ER mit grosser Mehrheit unterstützt und am 18. Mai 2014 wurde die Quartierplanung «Buechlochpark» vom Reinacher Stimmvolk an der Urne abgelehnt. Hauptgrund für die Ablehnung war der geplante 12-geschossige Baukörper (entsprechend dem Slogan des Referendumskomitees: „Kein Hochhaus im Wald“). Mit dem Neustart der Quartierplanung „Buch-Hain“ wurde das Bebauungskonzept komplett überarbeitet. Anstelle des einst geplanten Hochhauses und eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses, sind neu fünf 4-geschossige Baukörper geplant.

Nach zwei kommunalen Partizipationsveranstaltungen, der kantonalen Vorprüfung und der Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurde der vorliegende Quartierplan (QP) im Dezember 2019 vom GR verabschiedet.

Die BUM hat ausdrücklich darauf verzichtet, Vergleiche zwischen dem abgelehnten QP Buechloch und dem vorliegenden QP Buch-Hain vorzunehmen, bzw. allfällige Unterschiede aufzuzeigen.

3. Beurteilung der Vorlage

I. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht fünf 4-geschossige, ovale Baukörper mit ca. 40 Wohneinheiten in unterschiedlichen Grössen vor. Durch die ovale Grundform erscheinen die Bauten nicht so massig und werden dem ursprünglichen Terrainverlauf entsprechend flexibel angeordnet. Um den Baukörper E weniger voluminös erscheinen zu lassen, muss er gegenüber der bebauten, östlichen Parzellengrenze in der längsseitigen Hauptachse in einem Winkel von mindestens 5 Grad angeordnet werden. Innerhalb des definierten Baubereiches wäre ein grösserer Winkel möglich. Zudem darf kein Bauteil des Baukörpers E den Mindestabstand von 7 m zur benachbarten Parzellenfläche unterschreiten. Bei den Baubereichen A – D darf die vorgelagerte Verkleidung die Baubereichsbegrenzung um maximal 30 cm überschreiten. Damit ein harmonischer Gesamteindruck entstehen soll, werden die Fassaden mit einer vorgelagerten Verkleidung aus Holz, holzähnlichen oder erdfarbenen Materialien gestaltet. Abgeschlossen werden die Bauten mit parallel zur Hangneigung laufenden Pultdächern.

Bereits in den Dialogveranstaltungen wurde von der Anwohnerschaft die Höhe der Baukörper von durchgehend 17.50 m stark kritisiert und eine Staffelung der Gebäudehöhen gefordert. In der Folge wurde die Höhe des Baukörpers E um 1.50 m auf 16.00 m verringert, an den restlichen Bauten wurden keine Änderungen vorgenommen. Im Mitwirkungsbericht wird mehrmals darauf hingewiesen, dass auf die geäusserten Anliegen kaum eingegangen worden sei und dass im QP weder eine Staffelung noch eine sichtbare Verringerung der Gebäudehöhen vorgenommen wurde. Gewünscht wurde u.a. eine maximale Gebäudehöhe von 10 m und einen grösseren Grenzabstand zur Parzellengrenze im Osten, was zu einer Verschiebung der Bauten in Richtung Naturschutzgebiet führen würde. Auf Wunsch von Anwohnern (fünf Parteien), hat die BUM zwei Parteien zur Anhörung eingeladen. Ebenso führte die Kommission ein persönliches Gespräch mit Architekt Heinrich Degelo und konnte ihn über die geäusserten Bedenken und Wünsche der Anwohnerschaft informieren. Alle Forderungen waren ihm bekannt und er legte uns den Standpunkt aus Sicht der Bauherrschaft dar. Herr Degelo konnte uns verständlicherweise keine konkreten Zusagen machen, zeigte aber Bereitschaft, Verschiebungen innerhalb des ausgewiesenen Baubereiches zu prüfen. Eventuelle Änderungen würden gegebenenfalls im Baubewilligungsverfahren sichtbar.

- ➔ Die BUM beurteilt das Bebauungskonzept als verhalten positiv. Für die ovale Grundform spricht, dass die Gebäude keine «erdrückende Wirkung» auf die Nachbarschaft haben. Der Grenzabstand zur Parzellengrenze wird an der breitesten Stelle der Querachse gemessen und muss einen Mindestabstand von 7.00 m aufweisen. Bis zum Scheitelpunkt der beiden Hauptachsen vergrössert sich der Abstand um ca. 9.00 m. Für eine gleichbleibende Gebäudehöhe von 17.50 m spricht, dass die Überbauung als einheitliches Ensemble erscheint und dadurch ruhiger wirkt, als wenn die Bauten gestaffelte Höhen aufweisen würden.

II. Verdichtete Bauweise und Gestaltung des Aussenraumes

Bundes- und Kantonsgesetz verlangen, dass Baulandreserven haushälterisch genutzt werden müssen. 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 verlangt durch seine spezielle Lage auch eine spezielle Betrachtung des zu bebauenden Terrains. Das Areal grenzt seitlich an ein bedeutendes Naturschutzgebiet mit einem offenen Fließgewässer. Um allen Ansprüchen gerecht zu werden, verpflichtete sich die Bauherrschaft, das Natur-Refugium nicht nur zu erhalten, sondern zusätzlich mit zwei bis drei Teichen zu ergänzen, um dadurch die Lebensräume von Amphibien und vielen weiteren Lebewesen zu sichern. Als Gegenleistung wird der Bauherrschaft eine gegenüber dem Zonenplan leicht höhere Ausnutzungsziffer (AZ) zugestanden. Wenn wie in den Nachbarzonen in Regelbauweise (Zone W2a) gebaut werden könnte, würde die AZ 50 % betragen, im Gegensatz dazu weist der QP Buch-Hain eine um 10 % höhere AZ von 60 % aus. Im Vergleich mit bereits bewilligten Quartierplanungen mit AZ von 101 % bis 172 %, liegt beim QP Buch-Hain die geplante AZ mit 60 % erheblich tiefer. Durch die höheren Bauten wird eine Bebauungsziffer (BZ) von 20 % erreicht und liegt somit leicht tiefer als in der Zone W2a mit 23 %. Die tiefe BZ gewährleistet, dass der grössere Teil des Areals unbebaut bleibt und als Natur- und Grünflächen bestehen bleiben. Durch eine interne Fusswegverbindung wird das QP Areal nahezu zweigeteilt. Auf der einen Seite werden die Baukörper A bis D entlang der Parzellengrenze am Buechlochweg angeordnet und auf der anderen Seite befindet sich das erweiterte Naturschutzgebiet.

- ➔ Die BUM begrüsst die unter § 4 *Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Ausserraums* des Quartierplan-Reglements beschriebenen Auflagen. Insbesondere, dass mit der Baugesucheingabe ein Schutzkonzept einzureichen ist, welches aufzeigt, wie der Natur- und Uferschutz sowie die Amphibienwanderungen gewährleistet werden können. Gleichzeitig muss das Konzept ein Naturinventar, Schutzmassnahmen und Vorgaben zur Besucherlenkung und Pflegemassnahmen enthalten. Die BUM erachtet die leicht erhöhte Ausnutzungsziffer von 60 % mehrheitlich als angemessen.

III. Parkierung

Die Anzahl der benötigten Stamm- und Besucherparkplätze wird vom übergeordneten kantonalen Recht bestimmt und beträgt 1.3 Parkplätze pro Wohnung. In der unterirdischen Autoeinstellhalle sind aktuell ca. 44 Autoabstellplätze vorgesehen, die von allen fünf Bauten direkt erreicht werden können. Oberirdisch dürfen maximal 12 Besucherparkplätze erstellt werden, welche gegenüber der Ein- und Ausfahrt zur Autoeinstellhalle angeordnet werden. Die genaue Anzahl der Parkplätze muss zusammen mit dem Baugesuch eingereicht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Hinterlindengrabenweg und befindet sich zwischen Haus E und D im unteren Teil des Areals. Dadurch wird sich im Quartier der Mehrverkehr ab der Kreuzung Hubackerweg/Hinterlindengrabenweg, nicht spürbar erhöhen.

Veloabstellplätze. Die Velo-Parkierung ist noch nicht näher definiert, wird sich jedoch nach der kantonalen Wegleitung für Veloabstellplätze des Amts für Raumplanung richten.

- ➔ Beim Projekt gilt das gesetzliche Minimum von 1.3 Parkplätzen pro Wohnung gleichzeitig auch als Maximum. Die genaue Anzahl für Auto- und Velo-Abstellplätze muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt, bzw. ausgewiesen werden. Die BUM beurteilt die Position der Zufahrt zum QP Areal positiv.

IV. Verkehr

a) Öffentlicher Verkehr (ÖV) und Langsamverkehr

Für Benutzer des öffentlichen Verkehrs liegt das QP Areal weit von den Tramhaltestellen der Linie 11 (ca. 800-850 m) sowie von der Bus-/Tramhaltestelle «Reinach Dorf» (ca. 1100 m)



entfernt. Im Planungs- und Begleitbericht wird die Anbindung an den ÖV als «nicht optimal» bezeichnet. Da die Gemeinde Verbesserungen an verschiedenen Fussgängerverbindungen plant, soll wenigstens die Qualität und die Sicherheit für Fussgänger erhöht werden.

b) Motorisierter Individualverkehr

Die Einfahrt in die Autoeinstellhalle ist, wie bereits erwähnt, wenige Meter nach der Kreuzung Hubackerweg/Hinterlindengrabenweg geplant. Dadurch kann eine höhere Verkehrsbelastung in Richtung Buchweg und der darüber liegenden Quartiere grösstenteils vermieden werden. Im Gegensatz dazu, wird sich gemäss dem Verkehrsingenieurbüro Rudolf Keller & Partner, die Situation ab dem Kreisverkehr Schönenbachstrasse/Brunngasse/Binningerstrasse um ca. 1 % erhöhen. Auf dem vorderen Abschnitt der Schönenbachstrasse wurde eine Zusatzbelastung von ca. 5 % errechnet. Allerdings musste die BUM feststellen, dass es sich dabei um den Ist-Zustand handelt, ohne den geplanten QP Schönenbachstrasse mit einzubeziehen.

c) Blaulichtorganisationen

Die Zufahrten und die Standorte von erforderlichen Stellflächen für Feuerwehr und Rettung wurde mit der Gemeinde, bzw. mit dem Leiter Schutz und Rettung besprochen und die Anforderungen sind entsprechend erfüllt.

- ➔ Die BUM stützt sich auf die Beurteilung des Verkehrsgutachters und erachtet den Mehrverkehr auf dem Hinterlindengrabenweg als gut verkräftbar, hingegen hätte sie es begrüsst, wenn der QP Schönenbachstrasse in die Berechnungen mit eingezogen worden wäre.

V. Gefahrenzonen, Naturschutz, Sichtschutz

Gefahrenzonen: Um weder die eigenen Bauten noch die direkt angrenzende Nachbarschaft zu gefährden, hat die Bauherrschaft bereits im Vorfeld verschiedene geologische Expertenberichte anfertigen lassen und sich einen ausführlichen Überblick zur geotechnischen Situation verschafft. Für das QP Areal besteht, gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft, eine geringe Gefährdung durch permanente Rutschungen (gelbe Zone) sowie eine geringe bis mittlere Gefährdung (gelbe und blaue Zone) für Überschwemmungen entlang des Schönenbachs. Aus Erfahrung bei früheren Untersuchungen in der Nähe ist bekannt, dass eine umfassende Analyse des lokalen Baugrundes unumgänglich ist. Gemäss Quartierplan-Reglement muss ein umfassendes geologisches Gutachten erstellt werden, welches genaue Angaben zu den geplanten baulichen Massnahmen zum Schutz vor möglichen Naturgefahren und den umliegenden bestehenden Bauten enthalten muss. Entsprechende Berichte und Offerten zur Baugrunduntersuchung wurden der BUM zur Einsichtnahme vorgelegt.

Naturschutz: Wie bereits erwähnt, ist dem Natur- und dem Amphibienschutz ganz besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dazu muss ein Schutzkonzept erstellt werden, welches den verschiedenen Schutzbedürfnissen, wie dem Natur- und Uferschutz sowie einer sicheren Amphibienwanderung gerecht werden muss. Dazu gehört auch ein Naturinventar und weitere Schutzmassnahmen mit Vorgaben zur Besucherlenkung und Pflegemassnahmen. Das Schutzkonzept ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen. Während der Bauphase werden weite Teile des Areals für die Erstellung der Bauten in Anspruch genommen (Aushub, Bauplatzinstallation etc.). Infolgedessen ist ein Schutz der Natur während der Bauphase nicht einfach umsetzbar und bedarf einer stetigen Begleitung durch Geologen und Biologen.

Sichtschutz: In Absprache und Koordination mit der Nachbarschaft muss ein Sichtschutz in Form von Bepflanzungen entlang der östlichen Nachbarparzellen eingeplant werden.



Das geologische Gutachten, das Naturschutzkonzept sowie ein Umgebungsplan mit genauen Angaben zu Art und Gestaltung des Sichtschutzes müssen zwingend mit den Bau- gesuchsunterlagen eingereicht werden. Sollten die genannten Unterlagen unvollständig und/oder unzureichend sein, darf das Gesuch nicht bearbeitet, bzw. bewilligt werden. Zu- dem können direkt betroffene Anwohnerinnen und Anwohner Einsprache gegen das Bau- gesuch einreichen, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt.

Fazit

Die BUM ist sich bewusst, dass es sich bei dieser Quartierplanung um ein sehr sensibles Gebiet handelt. Dieses Areal wird seit 1951 als Bauland ausgewiesen und wurde 2015 zum Schutz vor einer grossflächigen Versiegelung der Bodenfläche in eine Zone mit Quartierplanpflicht eingeteilt. Dadurch wurde die Möglichkeit geschaffen, eine leicht höhere Nutzung für die Überbauung, dafür eine mit kleinerem Fussabdruck zu planen. Der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen sowie die Einbindung und Erweiterung des Naturschutzgebietes, gewichtet die BUM stärker als Partikularin- teressen. Da sich das Natur-Refugium bereits heute auf Privatareal befindet, wird es auch in Zu- kunft nicht öffentlich zugänglich sein.

Bedauerlicherweise ist die Bauherrschaft nur unwesentlich auf die im Mitwirkungsbericht genann- ten Forderungen (Höhe und Abstände) der betroffenen Nachbarschaft eingegangen. Im Weiteren muss festgehalten werden, dass sich die Kosten und der grosse Aufwand für die Baugrundunter- suchen nicht vermindern würden, auch wenn das Areal weniger bebaut würde.

Mit oben aufgeführten Begründungen empfiehlt die BUM mehrheitlich dem Antrag des Gemeinde- rates zu folgen und den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement Quartierplan «Buch-Hain» zu beschliessen.

Reinach, den 10. August 2020

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Irène Kury

Mitglieder der Sachkommission BUM

Irène Kury, FDP (Präsidentin)
Aram Naderi, Grüne (Vizepräsident)
Adrian Billerbeck, SVP
Jörg Burger, FDP
Myrian Kobler, CVP/BDP/GLP
Andrea Lack, SVP
Rolf Siegentaler, SP
Andreas Suppiger, CVP/BDP/GLP
Kim Thurnherr, SP