

Vorlage Nr. 1272 / 2023



Mutation Zonenplan Siedlung (Teilplan 1)

**Zweckänderung der Zone für öffentliche
Werke und Anlagen öW+A «Friedhof»**

Stadtentwicklung

31. Oktober 2023

Inhaltsübersicht

1.Ziel der Vorlage	3
2.Ausgangslage.....	3
3.Heizzentrale.....	4
4.Zonenplan-Mutation	6
5.Baurecht zugunsten der IWB	7
6.Konsequenzen	8
6.1.Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit	8
6.2.Finanzielle Folgen.....	8
6.3.Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	8
7.Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat.....	9
8.Beilagen.....	9

Zusammenfassung

Um das Gebiet Reinach Süd mit Wärme zu versorgen, will die IWB einen neuen Wärmeverbund mit regionalem Holz als Haupt-Energieträger realisieren und betreiben. Die gemeindeeigene Fläche neben dem Friedhof Fiechten bietet sich für die benötigte Heizzentrale des Verbunds an. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Nutzung zu schaffen, wird mit der vorliegenden Mutation die Zweckbestimmung der öW+A-Zone «Friedhof» mit dem Zweck «Heizzentrale» ergänzt. Die Heizzentrale selbst wird nur einen kleinen Teil der öW+A-Zone beanspruchen. Das für den Bau der Heizzentrale erforderliche Grundstück soll der IWB im Baurecht abgegeben werden.

Bild Titelseite: Visualisierung Süd, Heizzentrale Reinach Süd der IWB, Stand 29.09.2023 (Jeker Architekten AG SIA AG)

Nr. Vorlage 1272/2023

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

1. Ziel der Vorlage

Die Industriellen Werke Basel (IWB) planen einen Wärmeverbund, um die Liegenschaften in Reinach Süd mit Wärme versorgen zu können. Der Verbund soll mit regionalem Holz als Haupt-Energieträger betrieben werden. Einen geeigneten Standort für das erforderliche Betriebsgebäude, die Heizzentrale, fanden Gemeinde und IWB neben dem Friedhof Fiechten. Damit die zonenrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Nutzung beim Friedhof Fiechten geschaffen werden können, muss der Zonenplan Siedlung mutiert werden. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat beantragt, die Mutation des Zonenplans Siedlung, d.h. eine Zweckänderung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) «Friedhof», zu beschliessen. Weiter wird der Einwohnerrat über das Projekt der IWB sowie die Eckwerte des vorgesehenen Baurechts zugunsten der IWB für den Bau der Heizzentrale informiert.

2. Ausgangslage

Die IWB planen einen Wärmeverbund, um Liegenschaften in Reinach Süd zu versorgen. Der Verbund soll mit regionalem Holz (Hackschnitzel) als Haupt-Energieträger betrieben werden. Abklärungen der IWB haben gezeigt, dass das Interesse der möglichen Schlüsselkunden in Reinach Süd an einer Verbundlösung auf Basis von erneuerbarer Energie gross ist, sofern die Kosten vertretbar sind. Das Konzept der IWB sieht vor, die Wärme zentral zu produzieren und diese über ein neues Leitungsnetz zu verteilen. Dank dem Energieträger Holz kann die Holzschnitzelfeuerung im Endausbau bis zu 4'700 Tonnen CO₂-Ausstoss aus fossilen Heizungen pro Jahr substituieren.

Seit dem 22. April 2020 hat die Gemeinde Reinach eine von der Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft genehmigte kommunale Energieplanung. Die Energieplanung stimmt den Umbau der Wärmeversorgung auf die bestehende Infrastruktur, die vorhandenen Wärmequellen und die Siedlungsentwicklung ab. Für das gesamte Siedlungsgebiet wird aufgezeigt, welche Energieträger zu Gunsten einer zukunftstauglichen Wärmeversorgung eingesetzt werden sollen. Ein Hauptziel der Gemeinde ist es, für das ganze Siedlungsgebiet den Anteil der erneuerbaren Energieträger und der Abwärmenutzung am Gesamtwärmeverbrauch von 5% im Jahr 2010 auf 40% bis im Jahr 2030 zu steigern. Der von der IWB geplante Verbund setzt ein vordringliches Ziel des kommunalen Energieplans um: Der Ersatz von fossil betriebenen Heizungen durch einen Verbund auf Basis von klimafreundlicher regional verfügbarer Holzenergie. Für die Energiestadt Reinach ist der Wärmeverbund Reinach Süd ein wichtiger Schritt zu einer erneuerbaren Wärmeversorgung und der notwendigen Absenkung des CO₂-Ausstosses.

Im Rahmen ihrer Abklärungen zu einem geeigneten Standort ist die IWB an die Gemeinde herangetreten. Für eine Heizzentrale in Reinach Süd benötigt die IWB eine Fläche von ca. 1'000 m² an einem Standort, der gut erschlossen und quartierverträglich ist. Eine Standortevaluation ergab, dass sich das Gebiet neben dem bestehenden Friedhof Fiechten, bzw. direkt hinter dem heutigen Parkplatz, am besten dafür eignet. Als grosser Vorteil können hier die Hackschnitzel direkt ab der Birsigtalstrasse angeliefert werden.

Die Heizzentrale soll auf den beiden gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 2407 und 2408 zu liegen kommen. Für die Erschliessung der Heizzentrale wird zudem ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 2427 beansprucht. Alle drei Parzellen gehören zur öW+A-Zone «Friedhof», die neben dem bestehenden Friedhof Fiechten auch grosse Reserveflächen umfasst. Die öW+A-Zone «Friedhof» wurde nach der Inbetriebnahme des Friedhofs Fiechtens 1982 deutlich grösser festgelegt, um Spielraum für einen all-fälligen späteren Ausbau zu haben. Nach einem enormen Bevölkerungszuwachs in den 1960er und 1970er Jahren ist Reinach jedoch nur noch leicht gewachsen, ausserdem werden vermehrt Urnenbestattungen gewünscht, die weniger Platz beanspruchen. Eine Vergrösserung des Friedhofs wurde deshalb (noch) nicht nötig. Ausserdem sind auch mit der geplanten Heizzentrale immer noch ausreichend Reserveflächen vorhanden, um den zukünftigen Flächenbedarf des Friedhofs abzudecken. Die Heizzentrale selbst wird nur einen kleinen Teil der öW+A-Zone beanspruchen. Zusätzliche Flächen für eine spätere Erweiterung sind nicht vorgesehen: Denn die neue Heizzentrale ist bereits so ausgelegt, dass ein späterer Ausbau keine zusätzlichen Flächen oder Gebäude benötigt. Die Raumreserven für einen weiteren Heizkessel sind bereits eingeplant.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine Heizzentrale in der bestehenden öW+A-Zone zonenrechtlich zu ermöglichen, braucht es eine Mutation des Zonenplans Siedlung. Mit der Mutation wird die Zweckbestimmung der öW+A-Zone «Friedhof» mit dem Zweck «Heizzentrale» ergänzt. Für ergänzende Informationen wird auf den Planungsbericht verwiesen.

3. Heizzentrale

Das IWB-Projekt für eine neue Heizzentrale sieht eine eingeschossige Baute mit einem Pultdach mit einer Photovoltaik-Anlage vor. Die langgezogene Baute mit einer Höhe von 6,9 Metern auf der Südseite und einer Höhe von 9 Metern auf der Nordseite soll mit einer Holzschalung verkleidet und die Süd- und Westfassade begrünt werden. Die beiden geplanten Kamine haben eine Gesamthöhe von 23 Metern. Für die Höhe der Kamine sind die gesetzlichen Bestimmungen der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) massgebend. Je näher und höher die angrenzenden Wohnbauten und Bäume sind, umso höher müssen gemäss LRV die Kamine gebaut werden. Am vorliegenden Standort sind die nordseitigen Bäume ausschlaggebend für die Höhe der beiden Kamine.

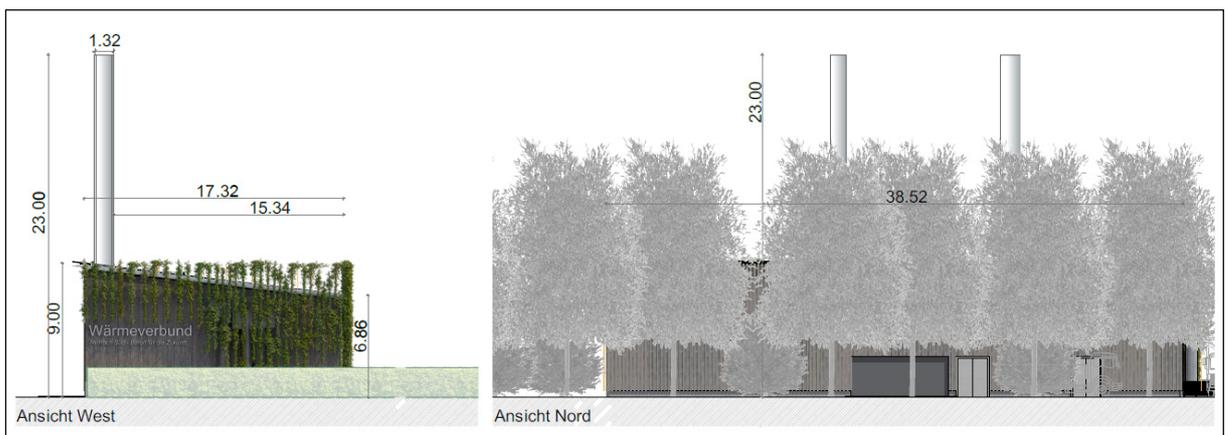
Die neue Heizzentrale soll durch die Materialisierung und Begrünung der Fassaden, durch Hecken und den Baumbestand möglichst gut in die Umgebung eingepasst werden. Sie wird so platziert, dass von der Birsigtalstrasse her nur die schmale Stirnseite in Erscheinung tritt. Von Norden her wird das Gebäude durch die zwei bestehenden, rund 17 Meter hohen Baumreihen entlang der Birsigtalstrasse und entlang der Friedhof-Parkplätze zum Teil verdeckt. Von Süden her wird die rund 39 Meter lange Holzbaute im Winter sichtbar sein, während der Vegetationsperiode verdecken Bäume und die bis zu 2 Meter hohe Hecke entlang des Lettenmattwegs die Sicht auf die begrünzte Fassade. Durch die Fassadenbegrünung passt sich die Baute gut in die grüne Landschaft ein.

Für die Anlieferung der Holzschnitzel wird stirnseitig parallel zum Lettenmattweg eine asphaltierte Zufahrt für die LKWs benötigt. Eine weitere Zufahrt mit Schotterrasen auf der Nordseite ist für den Service der Heizkessel und der Technik geplant. Die bestehende Hecke entlang des Lettenmattwegs bleibt erhalten.

Das eigentliche Gebäude der Heizzentrale beansprucht eine Fläche von rund 665m².



Situation mit der geplanten Heizzentrale, Stand Vorprojekt der IWB, 29.09.2023 (Jeker Architekten SIA AG)



Ansicht West und Nord der Heizzentrale, Stand Vorprojekt der IWB, 29.09.2023 (Jeker Architekten SIA AG)

Alle vom Bau der Heizzentrale betroffenen Parzellen sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Reinach. Nördlich der Heizzentrale befindet sich der Parkplatz des Friedhofs. Der Parkplatz wird durch die neue Nutzung kaum tangiert. Durch die neue Zufahrt zur Heizzentrale werden aber voraussichtlich ein bis max. zwei Parkplätze von insgesamt 54 Parkplätzen wegfallen.

Die übrigen Parzellenteile waren bisher als Pflanzgärten an den Obst- und Gartenbauverein Reinach (OGV) verpachtet. Die Gemeinde hat dem OGV nun anstelle der bestehenden, in der öW+A-Zone «Friedhof» zonenfremden Pflanzgärten Ersatzflächen im gleichen Umfang und in gleicher Bodenqualität in der Nähe zur Verfügung gestellt (Parzelle Nr. 1641). Diese liegen in der öW+A-Zone «Familiengärten» und sind somit im Gegensatz zur heutigen Situation zonenkonform.

Erweiterung des Friedhof-Werkhofs

Die Ansprüche an den kommunalen Werkhof steigen stetig. Dennoch verliert der Werkhof immer mehr Lagerflächen und Stauraum, letztmals mit dem Abbruch des Schopfes an der Ettingerstrasse. Das bestehende Lager an der Birsigtalstrasse (beim Restaurant Pinea), Parzelle Nr. 26, ist lediglich eine Zwischennutzung. Die Fahrzeug- und Materialhalle des Werkhofs an der Pfeffingerstrasse hat auch keinen Platz mehr. Ein weiterer Unterstand ermöglicht es, Fahrzeuge und Material witterungsgeschützt unterzustellen. Der Gemeinderat möchte daher die Gelegenheit nutzen, mit dem Bau der Heizzentrale auch neuen Lagerraum für den Werkhof zu schaffen. Ein neuer Werkhofunterstand kann als Verlängerung an der Ostseite der Heizzentrale erstellt und über den bestehenden Werkhof des Friedhofs erschlossen werden. Es ist angedacht, dass die Materialisierung und Begrünung des angebauten Unterstands analog der Heizzentrale realisiert wird. Zonenrechtlich hat der Unterstand keine Auswirkungen. Es braucht keine zusätzliche Zweckbestimmung. Da auch für diesen Unterstand Pflanzgärten umgesiedelt werden müssen, wurde dies mit dem OGV ebenfalls angeschaut. Auch dafür hatte der OGV Verständnis. Diese Pflanzgärten wurden auch bereits an den neuen Standort umgesiedelt. Der Werkhofunterstand wurde im Budget 2024 eingestellt.

4. Zonenplan-Mutation

Die Zonenvorschriften Siedlung wurden mit Regierungsratsbeschluss Nr. 0571 vom 14. April 2015 rechtskräftig. Die Planung ist somit acht Jahre alt und folglich ist dem Grundsatz der Planbeständigkeit Beachtung zu schenken (üblicherweise: Planungshorizont von ca. 15 Jahren). Die Mutation entspricht jedoch einem öffentlichen Interesse und ist somit auch vorzeitig angebracht.

Die Versorgungssicherheit ist ein starkes öffentliches Interesse. Der Kantonale Richtplan BL (VE 2.1 Energie) hält fest, dass die Abhängigkeit von importierter, nicht erneuerbarer Energie möglichst gesenkt werden soll. Aufgrund der Zielsetzungen des kantonalen Energiegesetzes und speziell im Hinblick auf eine umweltschonende, diversifizierte und sichere Versorgung haben Kanton und Gemeinden ihre Handlungsspielräume im Energiebereich auszuschöpfen. Mit der vorliegenden Mutation werden die zonenrechtlichen Grundlagen geschaffen, damit für das Gebiet Reinach Süd ein Wärmeverbund mit einer Holzschnitzelheizung erstellt werden kann. Für Reinach ist der Wärmeverbund Reinach Süd ein wichtiger Schritt zu einer erneuerbaren Wärmeversorgung und zur notwendigen Absenkung des CO₂-Ausstosses zur Erreichung der Klimaschutzziele.

Mit der vorliegenden Mutation wird im Teilplan 1 des Zonenplans Siedlung die Zweckbestimmung der öW+A-Zone «Friedhof» mit der Zweckbestimmung «Heizzentrale» ergänzt. Ausserdem wird orientierend die maximale Baurechtsparzelle dargestellt, auf welcher die Gemeinde eine Heizzentrale ermöglichen will. Der Zonenplan Siedlung, Teilplan 2, und das Zonenreglement Siedlung werden nicht mutiert.

Für den neu geplanten Unterstand des Werkhofs wird keine Änderung der Zweckbestimmung nötig, da es sich lediglich um eine Erweiterung des bestehenden Werkhofs auf dem Friedhof handelt.

Kantonale Vorprüfung

Ursprünglich war vorgesehen, für das Vorhaben der IWB eine separate öW+A-Zone «Heizzentrale» auszuweisen und die öW+A-Zone «Friedhof» entsprechend zu verkleinern. Das Amt für Raumplanung (ARP) weist in seinem Vorprüfungsbericht vom 16. Dezember 2022 jedoch darauf hin, dass bei einer separaten öW+A-Zone «Heizzentrale» die Abstände zu Friedhöfen gemäss § 95 Abs. 1 im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) zur Anwendung kommen. Um das geplante Projekt der Heizzentrale zu ermöglichen, müsse die Gemeinde Friedhofsbaulinien festlegen. Die Gemeinde könne dazu die öW+A-Zone «Heizzentrale» grösser ausscheiden, inklusive der Friedhofsbaulinien. Alternativ empfiehlt das ARP, die Zweckbestimmung der öW+A-Zone «Friedhof» mit der Zweckbestimmung «Heizzentrale» zu ergänzen und im Zonenplan auf die präzise Ausscheidung des Standorts für die Heizzentrale zu verzichten.

Der Gemeinderat hat sich dazu entschieden, die Zweckbestimmung anzupassen und auf eine separate Ausscheidung einer öW+A-Zone mit Zweckbestimmung «Heizzentrale» zu verzichten. Würde die öW+A-Zone «Heizzentrale» vergrössert, so dass auch die Baulinien innerhalb Platz finden, wäre diese Fläche überdimensioniert. Auch könnte der geplante Anbau eines neuen Unterstands des Friedhof-Werkhofs aufgrund der Baulinien nicht wie gewünscht realisiert werden.



Ausschnitt aus Mutation, Stand öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung mit separat ausgeschiedener neuer Zweckbestimmung, jedoch ohne Friedhofsbaulinien

Ausschnitt aus Mutation, nach der kantonalen Vorprüfung, Stand Beschlussfassung

Öffentliche Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 RBG fand vom 10. November bis zum 10. Dezember 2022 statt. Die Ergebnisse sind im Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

5. Baurecht zugunsten der IWB

Das Bereitstellen von Flächen für die Heizzentrale eines Wärmeverbundes stellt nicht zwingend eine öffentliche Aufgabe dar. In der Praxis sind jedoch Heizzentralen in öffentlichen Liegenschaften (in Reinach beim Schulhaus Aumatt und Bachmatten) zahlreich. Auch das Verteilernetz eines Verbundes ist meist auf kommunale Strassenparzellen angewiesen. Mit der geplanten Gasrückzugs-Strategie gewinnt Fernwärme aus erneuerbarer Energie immer mehr an Bedeutung. Von Norden her ist die Primeo Energie AG aktuell dabei, ein Fernwärmenetz aufzubauen, dass auch einen Teil der Haushalte in Reinach Nord erschliessen wird. Dass nun eine öW+A-Fläche im Baurecht an einen privaten Energieversorger abgegeben werden soll, basiert auf den in der Ausgangslage erwähnten Gründen der Versorgungssicherheit, der idealen Lage und darauf, dass damit neben den kantonalen Zielen auch den Zielen der kommunalen Energieplanung Rechnung getragen werden kann.

IWB beabsichtigt, alle Parzellen bzw. Liegenschaften, welche direkt neben von den IWB erstellten Wärmeversorgungsleitungen liegen, an den geplanten Wärmeverbund anzuschliessen. Dies, sofern ein Anschluss aus technischen und wirtschaftlichen Gründen möglich ist und dieser von der betreffenden Eigentümerschaft der Parzelle bzw. Liegenschaft gewünscht wird. Gemeinde und IWB werden das in einem Zusammenarbeitsvertrag festhalten.

Eckwerte des Baurechtsvertrags mit der IWB:

- Umfang: 1'167m² Parzelle auf den Parzellen Nrn. 2407 (Teilfläche) und 2408 (die neue Baurechtsparzelle wurde noch nicht bestellt)
- Dauer: maximal 100 Jahre
- Zweck: Erstellen und Betreiben einer Energieerzeugungsanlage mit Wärme im Verbund
- Landwert: Der Landwert wurde in Anlehnung an den m²-Preis in Gewerbezone im Bezirk Arlesheim festgelegt.
- Baurechtszins: Der Baurechtszins richtet sich nach dem Landwert und dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen.
- Landwert und Referenzzinssatz werden alle 10 Jahre neu ermittelt und der Baurechtszins wird entsprechend angepasst.

Bemerkung: Die verbindliche Flächenberechnung vor Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgt durch einen Geometer. Flächenangaben und darauf bezogene finanzielle Beträge (z.B. Baurechtszins) sind deshalb in dieser Vorlage noch als Zirka-Masse zu verstehen.

6. Konsequenzen

6.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit

Im Planungsbericht zur Mutation erfolgte eine umfassende Interessenermittlung, welche auch die Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Siehe dazu auch den Planungsbericht zur Zonenplan-Mutation (insb. Kapitel 2.2).

6.2. Finanzielle Folgen

Aus der Mutation entstehen keine finanziellen Folgen für die Gemeinde.

Die für die künftige Heizzentrale beanspruchten Parzellen wurden bisher vom OGV gepachtet. Durch die Abgabe im Baurecht wird die Gemeinde deutlich höhere Erträge in Form des jährlichen Baurechtszinses erzielen. Einmalig sind der Gemeinde zusätzliche Kosten von rund CHF 50'000 entstanden, da die umplatzierten Pflanzgärten neu angelegt und mit Wasser erschlossen werden mussten.

6.3. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Lehnt der Einwohnerrat die Zonenplan-Mutation ab, kann die Heizzentrale zur Versorgung von Reinach Süd nicht realisiert werden. Für Reinach wäre dies eine verpasste Chance, in einem Teil des Gemeindegebiets fossil betriebene Heizungen durch einen Verbund auf klimafreundliche, regional verfügbare Holzenergie umzustellen. Denn für Reinach ist der Wärmeverbund Reinach Süd ein wichtiger Schritt zu einer erneuerbaren Wärmeversorgung und zur notwendigen Absenkung des CO₂-Ausstosses.

Die knappen Lagerraumverhältnisse des Werkhofs bleiben ausserdem bestehen und erschweren den regulären Betrieb entsprechend.

7. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

://: 1. Der Einwohnerrat beschliesst die Mutation Zonenplan Siedlung (Teilplan 1), Zweckänderung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A «Friedhof».

Gemeinderat Reinach



Melchior Buchs
Gemeindepräsident



Stefan Haller
Geschäftsleiter

8. Beilagen

- Plan Mutation Zonenplan Siedlung (Teilplan 1), Zweckänderung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A «Friedhof»

- Auf der Homepage einsehbar:
 - Planungsbericht
 - Mitwirkungsbericht



Zonenvorschriften Siedlung
Mutation Zonenplan Siedlung, Teilplan 1
Zweckänderung für Zone öW+A "Friedhof"
Situation, 1:2'000

Exemplar	Beschlussfassung Stand Dokument: 26. Oktober 2023	Inventar Nr.
----------	--	--------------

Beschluss des Gemeinderates:
Beschluss des Einwohnerrates:
Referendumsfrist:
Abstimmung:
Publikation der Auflage im Amtsblatt:	Nr. ... vom ...
Planaufgabe:

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: _____
Der Geschäftsleiter: _____

Melchior Buchs _____ Stefan Haller _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

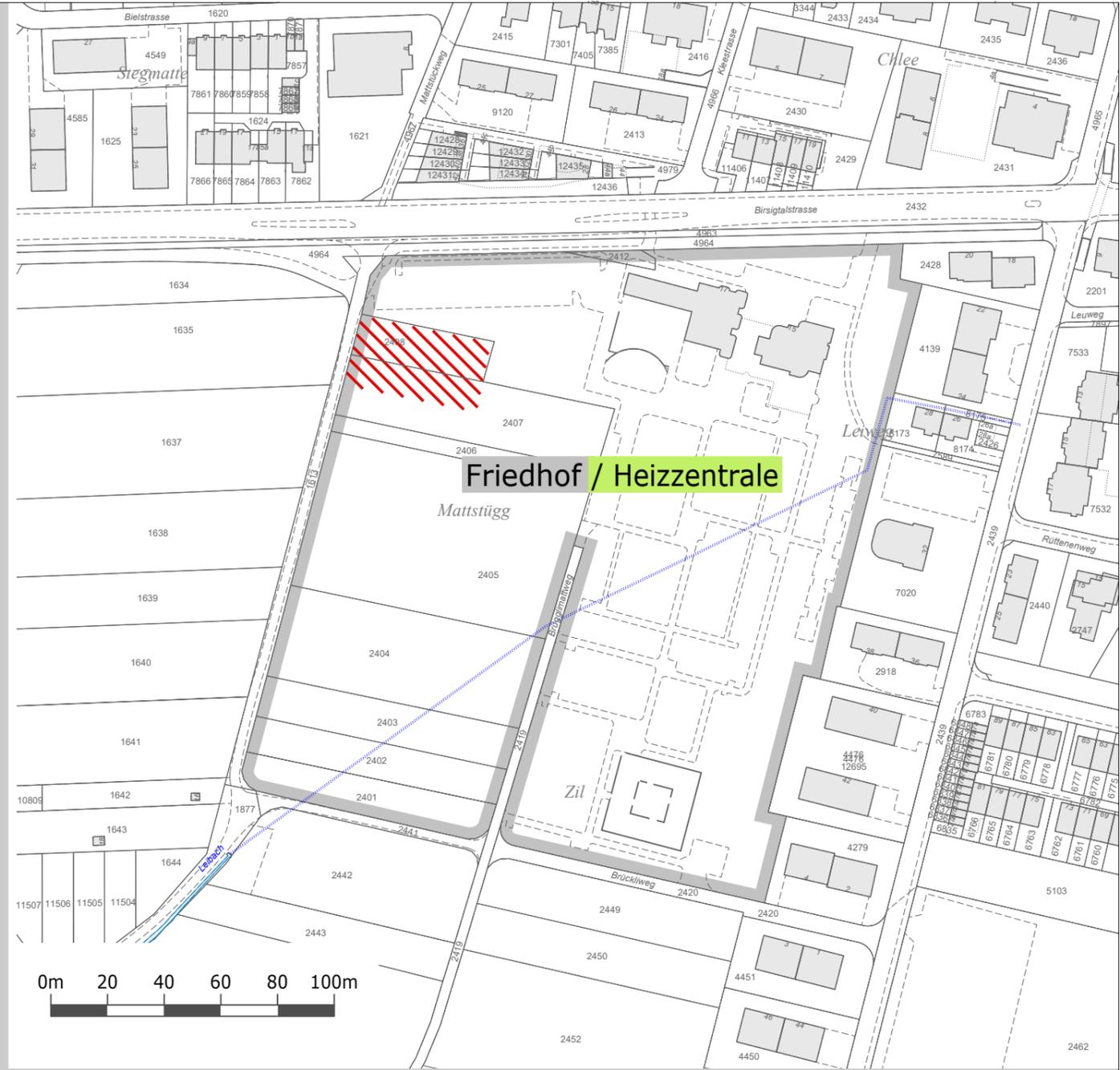
Die Landschreiberin: _____

Elisabeth Heer Dietrich _____



rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	26.10.2023	RC	NK	RC	RC
a					
b					
c					

Situation



Legende

- Verbindlicher Planinhalt**
- Heizzentrale** (green box): Neu: Zone öW+A mit Zweckbestimmung Friedhof / Heizzentrale
Bisher: Zone öW+A mit Zweckbestimmung Friedhof
- Orientierender Planinhalt**
- (grey box): Fläche der Zone öW+A (bestehend / unverändert)
 - (red hatched box): Standortbereich für Heizzentrale (siehe Erläuterungen Planungsbericht)
 - (blue box): Gewässer offen / eingedolt