

Vorlage Nr. 1162/2018



Quartierplanung „Hinterkirch“

Stadtentwicklung

06.02.2018

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Das Hinterkirch ist Teil der Stadtentwicklungsstrategie Reinach.....	3
4. Bebauungskonzept	4
5. Quartierplanung.....	5
6. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	7
6.1. Öffentliche Mitwirkung	7
6.2. Kantonale Vorprüfung.....	7
7. Weiteres Vorgehen	8
8. Konsequenzen	8
8.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit.....	8
8.2. Finanzielle Folgen	9
8.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen	9
8.4. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	9
9. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat	9
10. Beilagen	9

Zusammenfassung

Das ca. 13'700 m² grosse und teilweise brach liegende Gewerbeareal der ehemaligen Tubenherstellerin Obrist Verpackungen AG liegt gemäss Zonenplan Siedlung (2015) in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Mit dem vorliegenden Quartierplan „Hinterkirch“ werden die zonenrechtlichen Grundlagen bereitgestellt für den Bau von ca. 125 Wohnungen und somit für rund 250-300 Bewohnerinnen und Bewohner.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Quartierplanung „Hinterkirch“ zur Beschlussfassung vorgelegt.

Folgende Instrumente unterliegen der Beschlussfassung:

- Quartierplan „Hinterkirch“
- Quartierplan-Reglement „Hinterkirch“

Nr. Vorlage 1162/2018

Betrifft:	Leistungsbereich	LB 61 / Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Raumplanung
Zuständigkeiten:	Ressort	Stadtentwicklung
	Mitglied des Gemeinderats	Melchior Buchs ad interim
	Geschäftsleitung	Peter Leuthardt
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Katrin Bauer

1. Ziel der Vorlage

Das teilweise brach liegende Areal der ehemaligen Tubenherstellerin Obrist Verpackungen AG ist gemäss dem kommunalen Zonenplan Siedlung mit einem ordentlichen Quartierplanverfahren einer Wohnnutzung zuzuweisen. Mit der Neubebauung des Areals östlich des Zentrums von Reinach sollen in neun Gebäuden ca. 125 neue Wohnungen entstehen und im bestehenden Gebäude J die Geschäftsnutzung vorerst erhalten bleiben. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat beantragt, die Quartierplanung „Hinterkirch“ zu beschliessen.

2. Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal „Hinterkirch“ umfasst die Parzellen Nrn. 340 und 6132 mit einer Fläche von rund 13'700 m². Es liegt an zentraler Lage, angrenzend an das Ortszentrum. Das Areal bildet eine Scharnierstelle zwischen dem Ortszentrum, den östlich des Ortszentrums gelegenen Wohnquartieren und dem südlich gelegenen Gewerbegebiet Kägen. Die Nachbarschaft im Norden, Westen und Osten bilden Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser sowie Detailhandel. Im Süden schliesst die Gewerbezone „Hinterkirch“ mit der Birkhäuser + GBC AG direkt ans Quartierplan-Areal an. Auf dem Areal selbst finden sich heute verschiedene Zwischennutzungen wie Paintball-Arena, Kampfsport-Studio, Imbiss, Lagerflächen, etc.

Das Areal ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Buslinie 64 sowie die Tramlinie 11 sind innert weniger Minuten zu Fuss erreichbar. Der Anschluss an die Autobahn A 18 liegt in einer Distanz von 500 m.

Bei der Umnutzung des Areals ist es wichtig, dass die neue Überbauung die heterogene Umgebung mit Wohnnutzung und direkter Nachbarschaft zur Gewerbezone einbezieht und berücksichtigt. Gleichzeitig entsteht mit der Überbauung hier die Chance, Gewerbe- und Wohnzone besser zu entflechten und das Quartier aufzuwerten, indem eine optisch ansprechende Bebauung entsteht mit neuen Grünräumen und die Beeinträchtigung durch die frühere gewerbliche Nutzung mit Lastwagenfahrten und Lärm- und Geruchsemissionen minimiert wird.

Mit der neuen Zonenplanung Siedlung, welche seit 2015 rechtskräftig ist, wurde das Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht „Hinterkirch“ zugewiesen und die Rahmenbedingungen wurden für die Quartierplanung festgelegt:

- Art der Nutzung: Wohnen und Arbeiten, wobei ein Mindestmass für Arbeiten sicherzustellen ist
- Übergang Wohnen – Arbeiten: Nachweis der Verbesserung ist zu erbringen
- Lärmsituation: Nachweis der Verbesserung ist zu erbringen
- Altlasten: Klärung des Umgangs mit belastetem Standort gemäss Altlasten-Verordnung
- Mikroklima: Sicherstellung guter Durchlüftung

3. Das Hinterkirch ist Teil der Stadtentwicklungsstrategie Reinach

Bauland ist in Reinach knapp – wie in vielen beliebten Gemeinden in Stadtnähe. Mit der Annahme des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes 2013 hat das Schweizer Stimmvolk sich gegen eine weitere Zersiedelung des Landschaftsraums und für eine bessere Ausnutzung der noch vorhandenen Baulandreserven in

bereits bebautem Gebiet ausgesprochen. Das heisst, dass dichter bebaute Quartiere entstehen, in denen mehr Leute wohnen werden.

Die Gemeinde Reinach versucht, für die verschiedenen Bedürfnisse gute Lösungen zu finden: Mit Quartierplanungen sollen die Baulandreserven gut genutzt und dabei die Landschaft geschont werden. Dazu müssen die Quartierplanungen vielen Qualitätsstandards gerecht werden, u.a. betreffend Gestaltung, Aussenraum, Parkierung oder Energiestandard. Darüber hinaus muss auch die Bevölkerung und insbesondere das angrenzende Quartier profitieren können, beispielsweise mit neuen sicheren Fusswegen, öffentlich nutzbaren Plätzen, einer Arealbebauung mit einem grösseren Grünanteil und aufgewerteten Strassenräumen. Neuer zeitgemässer und hindernisfreier Wohnraum an zentraler Lage ist das Ziel der Stadtentwicklungsstrategie Reinachs (SSP 6), damit soll Reinach einerseits als Wohn- und Arbeitsort attraktiv bleiben und andererseits werden die neuen Einwohnerinnen und Einwohner zusätzliche Steuereinnahmen bringen und helfen, die Gemeindefinanzen „gesund“ zu halten, ohne den Steuersatz erhöhen zu müssen. So kann Reinach seinen Bewohnerinnen und Bewohnern weiterhin ein attraktives Angebot in den Bereichen Bildung, Soziales, Freizeit, Kultur etc. anbieten.

4. Bebauungskonzept

Die beiden Firmen Burckhardt + Partner AG sowie deren Tochterfirma, die AG für Planung und Überbauung haben 2015/16 ein Bebauungskonzept entwickelt, welches der Gemeinderat am 21. Juni 2016 verabschiedet und für die Quartierplanung freigegeben hat. Das kommunale Fachgremium für Stadtentwicklung hat den Prozess zur Entwicklung des Bebauungskonzepts begleitet. Zusätzlich wurde das Bebauungskonzept auch der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt und von dieser beurteilt.



Bebauungs- und Aussenraumkonzept, Burckhardt + Partner AG

Wichtiges Ziel bei der Erarbeitung des Bebauungskonzepts war es, dass sich die Bebauung gut in die umgebenden Wohnquartiere eingliedert. Erreicht wurde dies mit zehn unterschiedlich gestaffelten 3- bis 6-geschossigen Gebäuden sowie allseitig gewährten Durchsichten. Die Gebäudehöhen in den Randbereichen orientieren sich an den angrenzenden Wohnzonen. Bindeglieder zur Gewerbeüberbauung sind das bestehende Bürogebäude an der Römerstrasse 50 sowie ein unkonventionelles Wohngebäude mit experimentellen Wohnungsgrundrissen am Hinterkirchweg (Baubereich I), wo eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten denkbar wäre. Die Grün- und Freiflächen umschliessen die Gebäude und fassen sie als Ganzes zusammen.

Wichtiges Element bei den Grün- und Freiflächen ist deren vielfältige Ausgestaltung und die Unterscheidung in verschiedene Aussenraumtypen (welche im Quartierplan entsprechend gesichert werden). Diese bieten sowohl private als auch halböffentliche und öffentliche Bereiche an, um die Bedürfnisse der Bewohner, Besucher und der Nachbarschaft abzudecken. Mit einem Angebot von ca. 80-100 Eigentums- und ca. 25-45 Mietwohnungen in unterschiedlichen Grössen und Grundrissen wird eine durchmischte Bewohnerschaft angestrebt.

5. Quartierplanung

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

Verdichtete Bauweise

Das Quartierplanareal Hinterkirch ist gut an den ÖV angebunden, liegt in Fussdistanz zu den vielseitigen Versorgungseinrichtungen des Ortszentrums und auch der Autobahnzubringer Reinach Süd ist in kürzester Zeit erreichbar. Es ist damit nahezu optimal erschlossen und eignet sich gut für eine Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung. Mit der Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts wird eine theoretisch berechnete Ausnützungsziffer (AZ) (= Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundfläche des QP-Perimeters) von ca. 127% erreicht, was im Vergleich zur angrenzenden Regelbauweise (WG3- und WG2-Zone, Gewerbezone und ZQP Im Zentrum) und der Zentrumslage quartierverträglich ist.

Verkehr

Für die Quartierplanung Hinterkirch wurde durch Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle befindet sich im Baubereich I, direkt am Hinterkirchweg. Die 14 oberirdischen Besucherparkplätze werden entlang der Gemeindestrassen als Längsparkplätze verteilt. Es wird davon ausgegangen, dass vom berechneten Zusatzverkehr (64 Fahrten/h) rund 80% (52 Fahrten/h) von/nach der Bruggstrasse und 20% (12 Fahrten/h) in Richtung Zentrum Reinach abgewickelt werden. Die Erhöhung der Verkehrsbelastung von ca. 240 Fahrten/h (Abendspitzenstunde) um 52 Fahrten/h auf ca. 290 Fahrten/h ist für den Hinterkirchweg problemlos zu bewältigen.

An den Knoten des übergeordneten Strassennetzes ist die Verkehrszunahme in der Regel gering (<2%) und daher als unproblematisch einzustufen. Am grössten ist die Mehrbelastung mit +52 Fahrten/h (+3.3% in der massgebenden Abendspitze) am Kreisel Pfeffingerstrasse/Bruggstrasse/Hinterkirchweg. Diese Verkehrszunahme ist jedoch unproblematisch und wirkt sich nicht auf die Verkehrsqualität am Kreisel aus. Der Kreisel erreicht weiterhin eine sehr gute (Morgenspitze) resp. gute (Abendspitze) Verkehrsqualität. Nicht berücksichtigt, resp. nicht vom Mehrverkehr abgezogen wurde bei den Berechnungen, dass die heutige Zwischennutzung auch Verkehr generiert. Im Vergleich zur ehemaligen Gewerbe-Nutzung durch die Firma Obrist & Co. werden durch den QP Hinterkirch künftig keine Schwerverkehrsfahrten mit ca. 30-40 Zu-/Wegfahrten von Lastwagen pro Tag mehr generiert.

Aussenraum

Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums werden durch Quartierplan und Reglement in den Grundzügen bestimmt. Die Umgebungsgestaltung muss zur grösseren Artenvielfalt im Quartier beitragen und für die Bepflanzung müssen hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Der Aussenraum gliedert sich wie folgt: neuer öffentlicher Fussweg zwischen Römerstrasse und Hinterkirchweg, an dem auch ein öffentlich nutzbarer Platz angebunden ist. Dieser ist attraktiv mit Spiel-, Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie Bepflanzungen zu gestalten. Weiter werden arealintern Stadthöfe und Gartenhöfe ausge-

schieden. Die Stadthöfe dienen der Erschliessung der Gebäude, wirken adressbildend und funktionieren als Begegnungsort. Sie haben halböffentlichen Charakter. Die Gartenhöfe dienen der Bewohnerschaft der Quartierplanüberbauung als Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum und sind mit einer entsprechenden Infrastruktur auszustatten (z.B. Bänke, Gartenpavillon, Spielgeräte). Auch zulässig sind Privatgärten.

Energiestandard

Die Quartierplan-Überbauung soll sowohl eine gute Energieeffizienz als auch eine möglichst klimaneutrale Beheizung aufweisen. Betreffend Energieeffizienz stehen gemäss Quartierplan-Reglement zwei Möglichkeiten offen:

- Zielwerte SIA Effizienzpfad Energie: Der SIA-Effizienzpfad Energie orientiert sich an der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft und umfasst eine gesamtenergetische Betrachtung eines Gebäudes über seine gesamte Lebensdauer. Sowohl die Graue Energie beim Bau, als auch die Betriebsenergie und die notwendige Energie für die vom Standort der Gebäude abhängige Mobilität der Bewohnerschaft werden in die Berechnung miteinbezogen. Der Zielerreichungsgrad wird daher vorgängig mit der Gemeinde abgesprochen und die Einhaltung der Werte später mittels Fachbericht nachgewiesen.
- Grenzwerte MINERGIE P, MINERGIE A, MINERGIE: Das Label Minergie setzt auf eine gut gedämmte, dichte Gebäudehülle, kombiniert mit einer Lüfterneuerung mittels Komfortlüftung. Für die Quartierplan-Überbauung wird auf eine Zertifizierungspflicht verzichtet, da eine Komfortlüftung Nachteile bietet (Lüften trotz Lüftung, Unterhalt etc.). Stattdessen müssen die Grenzwerte für Heizung/Kühlung und das Warmwasser berücksichtigt werden. Zudem findet eine Gewichtung der eingesetzten Energieträger statt. Wird der Minergie-Standard gewählt, so ist dieser zwingend mit dem Zusatzprodukt MINERGIE-ECO zu kombinieren.

Der Komfortwärmebedarf (Heizung, Warmwasser) ist zu mind. 80% aus erneuerbaren Energiequellen oder Abwärme zu realisieren.

Altlasten

Die Parzelle Nr. 6132 des Quartierplan-Areals ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons als belasteter Betriebsstandort ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ausgewiesen. Eine technische Untersuchung nach Altlastenverordnung im Jahr 2011 und ein Pumpversuch im 2012 ergaben zwei Verdachtsflächen innerhalb des Quartierplan-Areals, welche eine Verschmutzung mit Chlorkohlenwasserstoff (CKW) aufweisen. Verschiedene Analysen des Geotechnischen Instituts AG, Basel, bestätigten, dass das Areal belastet ist. Im Rahmen der Bautätigkeiten für die neue Überbauung soll das belastete Material ausgebaut und entsorgt werden, so dass danach eine saubere Grundlage für die Erstellung der neuen Überbauung entsteht.

Infrastrukturbeitrag

Mit der Quartierplanung Hinterkirch können ca. 4'509m² Bruttogeschossfläche mehr realisiert werden, als dies nach Regelbauweise möglich gewesen wäre. Dafür entrichtet die Grundeigentümerin eine privatrechtlich (Quartierplan-Vertrag) zu regelnde Abgabe in Form eines Infrastrukturbeitrages. Der Beitrag setzt sich u.a. zusammen aus der Erstellung eines öffentlichen Platzes auf dem Quartierplan-Areal, einer öffentlichen Fusswegverbindung durch das Quartierplan-Areal, der Erstellung von neuen Trottoirs entlang der Gemeindestrassen, der GGA-Erschliessung der Wohneinheiten mit BAKOM-Standard, das Erstellen von Unterflurcontainern für Kehricht, sowie einem einmaligen Beitrag an die Aufwertung eines Spielplatzes oder Parks in Arealnähe.

Derzeit ist der Ausgleich von Planungsvorteilen bzw. Mehrwertabschöpfungen im Kanton Basel-Landschaft öffentlich-rechtlich nicht geregelt. Das am 1. Mai 2014 teilrevidierte Bundesgesetz über die Raumplanung verpflichtet aber die Kantone, bis April 2019 die Gesetzesgrundlagen für einen solchen Ausgleich zu schaffen. Wie die künftige Regelung im Kanton Basel-Landschaft genau aussehen wird und wann diese in Kraft tritt, ist noch nicht definitiv bekannt (Vorlage zu Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten wurde am 14.12.2016 an den Landrat überwiesen). Die getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt mit einem gewissen Vorbehalt versehen.

6. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

6.1. Öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 RPG fand vom 7. September bis zum 8. Oktober 2017 statt. Es sind lediglich 5 schriftliche Eingaben eingegangen, woraus der Gemeinderat eine gute öffentliche Akzeptanz zur neuen Bebauung interpretiert. Einige Aspekte der Mitwirkung sind nachfolgend zusammengefasst. Alle Mitwirkungseingaben und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Gebäudehöhen:	
Mitwirkungseingabe	<p>Drei der fünf Mitwirkenden sind der Ansicht, dass sich die Bebauung zu wenig an das bestehende Quartier mit hauptsächlich zweigeschossigen Bauten anpasst. Gebäudehöhen sollten nur bis max. 5 Vollgeschosse zugelassen werden. Alle Bauten mit mehr als 3 Geschossen sollten um 1 Geschoss reduziert werden.</p> <p>Auch wurde die Befürchtung geäußert, dass die Solaranlagen der Häuser künftig zu wenig Sonneneinstrahlung erhalten.</p>
Haltung des Gemeinderats	<p>Die Besonnung, resp. der Schattenwurf der geplanten Überbauung wurde auf Basis einer computergestützten Simulationen überprüft. Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke im Hinblick auf Besonnung oder Schattenwurf können damit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die höchsten Gebäude mit sechs Geschossen befinden sich mitten im Areal mit einem Abstand von über 40 Metern zu den Gebäuden der Nachbargrundstücke.</p> <p>Auf die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde Rücksicht genommen und das Baukonzept orientiert sich an der nach den Zonenvorschriften Siedlung heute realisierbaren Bebauung (nicht nur an den heute bestehenden Bauten). Das Anliegen der Mitwirkenden wurde jedoch ernst genommen und die Bauherrschaft wie auch der Gemeinderat haben die vorhandenen Spielräume beim obersten Vollgeschoss (VG) der Bauten B, E und F reduziert und die Quartierplan-Vorschriften einschränkender formuliert. Beispielsweise gilt für die Baute E neu im Quartierplan „3 VG + reduziertes VG“ statt „4 Vollgeschosse“. Das Reglement wurde in § 5, Abs.6 wie folgt ergänzt: „Das reduzierte Vollgeschoss hat max. 80% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufzuweisen. Die resultierenden Gebäuderücksprünge sind so anzuordnen, dass die Reduktion umseitig deutlich in Erscheinung tritt.“</p>
Öffentliche Durchwegung des Areals:	
Mitwirkungseingabe	<p>Anliegen einer Mitwirkenden: Öffentlicher Fuss- und Veloweg soll nur für Fussgänger freigegeben werden.</p>
Haltung des Gemeinderats	<p>Der Quartierplan wurde angepasst. Da entlang des Fusswegs auch Spielgelegenheiten für Kinder vorgesehen werden (wird im Rahmen des Baugesuchs im Umgebungsplan genau festgelegt) und der „Umweg“ für Velofahrer klein ist, soll die Durchwegung nur für Fussgänger (und die arealinterne Erschliessung) sein.</p>

6.2. Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung der Quartierplaninstrumente lief vom 10. Juli bis zum 7. November 2017. Es gab keine grundlegenden Einwände zur Quartierplanung Hinterkirch. Ein detaillierter Überblick zum Umgang mit

den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung liefert das Kapitel 10.1 im beiliegenden Planungs- und Begleitbericht. Nachstehend werden einige Aspekte davon in gekürzter Form aufgegriffen:

Bebauung:	
Stellungnahme ARP	Die Gebäudeabstände innerhalb des QP-Perimeters sind so zu regeln, dass die Ansprüche an die Wohnhygiene gewährleistet sind. Die Baubereiche sind diesbezüglich zu überprüfen – dies gilt insbesondere für die Baubereiche C1/F und H2/E sowie C2 und A2. Die Verschattung ist in die Argumentation miteinzubeziehen.
Reaktion	Die Verschattung der Gebäude innerhalb des QP-Perimeters wurde untersucht und die Baubereiche auf dieser Grundlage überprüft und im Planungsbericht erläutert (Kapitel 7.7.5). Im QP-Reglement (§ 5 Abs. 2) wurde ein Mindestabstand von 9.0 m zwischen den Bauten festgelegt.
Art der Nutzung Baute J:	
Stellungnahme ARP	Beim Baubereich J wird die Wohn-Geschäftsnutzung mit Ausschluss der Wohnnutzung festgelegt. Dies widerspricht dem Kerngehalt eine Wohn-Geschäftsnutzung. Die Nutzungsart ist zu überarbeiten. § 20 Abs. 3 RBG sieht für WG-Zonen die Möglichkeit zur Festlegung eines Mindestanteils an Wohnnutzung vor. Der Umkehrschluss, dass die Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann ist nicht vorgesehen.
Reaktion	Für die Bestandsbaute wird eine separate Geschäftsnutzung losgelöst von § 21 Abs. 2 RBG definiert. Bei einem Ersatzneubau gilt auch bei Baute J wie bei den Bauten A bis I die Wohn- und Geschäftsnutzung.

7. Weiteres Vorgehen

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

8. Konsequenzen

8.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit

Die Quartierplanung Hinterkirch ermöglicht dringend benötigten Wohnraum im Reinacher Zentrum. Das ehemalige Gewerbeareal mit Lärm- und Geruchsemissionen und vielen LKW-Fahrten pro Tag kann sinnvoll überbaut werden und das knapp gewordene Bauland wird durch die massvoll verdichtete Überbauung haushälterisch genutzt. Mit der Quartierplanung Hinterkirch wird Wohnraum für unterschiedliche Nutzungsansprüche geschaffen und somit eine ausgewogene Durchmischung der Bevölkerung bewirkt. Dank kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Haltestellen, Freizeiteinrichtungen und Bildungsstätten etc. kann Energie und Zeit gespart werden. Die Wohnqualität der angrenzenden Häuser verbessert sich mit der neuen Wohnnutzung. Mit der Erfüllung der im Quartierplan-Reglement enthaltenen Energievorgaben leistet die Überbauung zudem einen wichtigen Beitrag auf dem Weg zu einer erneuerbaren, klimaverträglicheren Wärmeversorgung.

8.2. 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 der Öffentlichkeit.

8.3. 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 der Umnutzung des Areals der ehemaligen Tubenfabrik wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von neuem modernem Wohnraum und zusätzlichen Steuereinnahmen sowie zur haushälterischen Bodennutzung geleistet.

8.4. 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. Die Umsetzung der Stadtentwicklungs-Ziele wie im SSP Raum, Bau und Umwelt definiert, würde sich entsprechend zeitlich verzögern. Grundsätzlich lässt sich sagen: Wenn hier an gut erschlossener, zentraler Lage kein neuer Wohnraum entsteht, wird in den ländlichen und peripheren Gegenden mehr gebaut, was wiederum zu einer Zunahme des Pendlerverkehrs zu den Arbeitsplätzen, Bildungsstätten, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten führt.

9. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

://: 1. Der Einwohnerrat beschliesst den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement „Hinterkirch“.

Gemeinderat Reinach


Béatrix von Sury
Vizepräsidentin


Peter Leuthardt
Geschäftsleiter

10. Beilagen

- Quartierplan Hinterkirch (zur Beschlussfassung)
- Quartierplan-Reglement Hinterkirch (zur Beschlussfassung)
- Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung Hinterkirch (orientierend)

Unter www.reinach-bl.ch (Bauen und Stadtentwicklung → aktuelle Planungen → Quartierplan Hinterkirch) sind ausserdem folgende Dokumente einsehbar:

- Mitwirkungsbericht