

Vorlage Nr. 1141/16

Quartierplanung Bruggstrasse

Stadtentwicklung

1. November 2016

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Bebauungskonzept	3
4. Quartierplanung	4
5. Öffentliche Mitwirkung	5
6. 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	10

Zusammenfassung

Wohnraum in Reinach ist gefragt, die Leerwohnungsziffer ist tief, wie auch die Anzahl erstellter Neubauten in den letzten Jahren. Die Zone mit Quartierplanpflicht „Bruggstrasse“ ist eine der letzten grösseren Baulandreserven im Ortszentrum von Reinach und soll massvoll verdichtet überbaut werden, um neuen Wohnraum zu realisieren.

Auch das Quartier soll profitieren: Dank der geschlossenen Bauweise entlang der beiden Kantonsstrassen (Bruggstrasse und Hauptstrasse) wird das dahinterliegende Wohnquartier besser vom Verkehrslärm abgeschirmt und die neuen breiten, öffentlichen Gehbereiche ermöglichen Fussgängern ein komfortables und sicheres Passieren. Bäume entlang der Bruggstrasse und im Innenhof der Überbauung kommen allen zugute.

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

Folgende Instrumente unterliegen der Beschlussfassung:

- Quartierplan Bruggstrasse
- Quartierplanreglement Bruggstrasse

Mit der Quartierplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit auf dem unternutzten Areal ca. 66 Mietwohnungen sowie ca. 900m² für Dienstleistungen entstehen können. Die zentrale Lage der Überbauung ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Haltestellen, Erholungs-/Freizeiteinrichtungen und Bildungsstätten etc., was Energie und Zeit spart.

Nr. Vorlage 1141/16

Betrifft:	Leistungsbereich	LB 61 / Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Raumplanung
Zuständigkeiten:	Ressort	Präsidiales und Stadtentwicklung
	Mitglied des Gemeinderats	Urs Hintermann
	Geschäftsleitung	Peter Leuthardt
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Katrin Bauer

1. Ziel der Vorlage

Mit der Quartierplanung Bruggstrasse sollen auf den Parzellen Nrn. 143-146 und 148-149 der AXA Leben AG der Bau von ca. 66 Mietwohnungen sowie ca. 900m² Dienstleistungsfläche ermöglicht werden. Anhand dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Quartierplanung Bruggstrasse zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Ausgangslage

Das ca. 5'349m² grosse Geviert an der Ecke Bruggstrasse/Hauptstrasse ist im kommunalen Richtplan vom 6. September 2005 als „Verdichtungsgebiet“ ausgewiesen. Für den Gemeinderat geht aus dieser behördenverbindlichen Planungsgrundlage der Auftrag hervor, eine Verdichtung des Ortszentrums zu unterstützen sowie die zonenrechtlichen Voraussetzungen für dessen weitere Entwicklung zu schaffen. Mit der neuen Zonenplanung Siedlung, welche seit dem 14. April 2015 rechtskräftig ist, wurden die besagten Parzellen einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen, d.h. sie dürfen nur mit einer Quartierplanung überbaut werden. Quartierplanungen sind ein ideales Instrument, die knappen Baulandreserven gut zu nutzen. Mit einer Quartierplanung kann auf den grösseren Baulandreserven eine ortsspezifisch massgeschneiderte Bebauung entwickelt und damit mehr Wohnraum ermöglicht werden als dies in einer Regel-Bauzone der Fall wäre. Gleichzeitig werden aber hohe Anforderungen an die Wohnqualität, den Städtebau, den Aussenraum, die Erschliessung, den Energiestandard etc. gestellt.

Die Grundeigentümerin AXA Leben AG beabsichtigt, auf dem genannten Areal eine massvoll verdichtete Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität zu realisieren. Seit dem Jahr 2007 entwickelte die Wenger Partner AG als Generalplanungsbüro zusammen mit Kägi Schnabel Architekten das vorliegende Bebauungskonzept (vgl. Kapitel 3 dieser Vorlage), auf dessen Basis der Gemeinderat am 25. Juni 2013 das Quartierplanverfahren auslöste. Das kommunale Fachgremium für Stadtentwicklung hat den Prozess zur Entwicklung des Bebauungskonzepts begleitet. Am 19. September 2013 wurde das Bebauungskonzept zudem in der kantonalen Arealbaukommission behandelt. In der Folge wurden die Quartierplanvorschriften Bruggstrasse entworfen (vgl. Kapitel 4 dieser Vorlage), diese in die öffentliche Mitwirkung gestellt (vgl. Kapitel 5 dieser Vorlage), einer kantonalen Vorprüfung unterzogen (vgl. Kapitel 6 dieser Vorlage) und schliesslich am 25. Oktober 2016 vom Gemeinderat verabschiedet.

3. Bebauungskonzept

Die meisten ursprünglichen Gebäude auf dem Quartierplanareal wurden vor kurzem aufgrund ihres baufälligen Zustandes und zur Erweiterung des Kreisels Bruggstrasse/Hauptstrasse bereits abgerissen. Lediglich die Liegenschaft Hauptstrasse 53 steht momentan noch. Diese wird jedoch zur Umsetzung der Quartierplanung ebenfalls in naher Zukunft abgerissen.

Das neue Bebauungskonzept sieht entlang der Hauptstrasse eine Fortsetzung der geschlossenen Bebauung des bestehenden Gebäudes „Stadthof“ vor, die sich um die Ecke entlang der Bruggstrasse bis zum Juraweg weiterzieht. Zusätzlich greift ein weiterer Gebäudearm von der Bruggstrasse her in den Innenhof Richtung Norden. Am Kreisell Brugg-/Hauptstrasse markiert ein siebengeschossiger Baukörper den südlichen Auftakt zum Ortskern

Reinach. Von diesem Eckgebäude aus fällt die Gebäudehöhe Richtung Norden an der Hauptstrasse auf vier Geschosse ab und Richtung Osten an der Bruggstrasse gestaffelt zuerst auf vier und dann auf drei Geschosse. Die Nutzung der Bauten ist in erster Linie dem Wohnen vorbehalten (es sind ca. 66 Wohneinheiten zur Miete geplant). In Teilbereichen entlang der Hauptstrasse (v.a. im Erdgeschoss) sind aber auch Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen vorgesehen. Die Erdgeschosswohnungen entlang der Bruggstrasse sind als Hochparterrewohnungen konzipiert. Zwei Gebäudedurchgänge im Erdgeschossniveau ermöglichen den Fussgängern eine Vernetzung der strassenzugewandten Seite und dem begrünten Innenhof (vgl. auch Kapitel 2 des beiliegenden Planungs- und Begleitberichts). Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt stirnseitig über den Juraweg direkt in eine unterirdische Autoeinstellhalle. Oberirdisch werden mit Ausnahme von zwei Besucherparkplätzen keine Parkplätze erstellt.

4. Quartierplanung

Die Quartierplanung ist gemäss dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz ein Instrument der Sondernutzungsplanung, welches die Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Umsetzung der Überbauung im Sinne des Baukonzepts – unter gleichzeitiger Wahrung eines angemessenen Projektierungsspielraums auf der Stufe des Baugesuchs – zum Ziel hat. Sie besteht aus öffentlich-rechtlichen Festlegungen (Quartierplan und Quartierplan-Reglement) sowie privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundeigentümerschaften (Quartierplanvertrag).

Die Schwerpunkte der Quartierplanung werden ausführlich im beiliegenden Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung Bruggstrasse erläutert (insbesondere in Kapitel 5.3).

Verdichtete Bauweise:

Das Quartierplanareal Bruggstrasse befindet sich bezüglich ÖV-Anbindung in der zweitbesten Güteklasse (Klasse B: gute Erschliessung), liegt in Fussdistanz zu den vielseitigen Versorgungseinrichtungen des Ortszentrums und verfügt aufgrund seiner unmittelbaren Lage am Kantonsstrassennetz über eine relativ kurze Anbindung an den Autobahnzubringer Reinach Süd. 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 Ausnutzungsziffer (AZ) (= Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundfläche des QP-Perimeters) von ca. 172% erreicht, was im Vergleich zur angrenzenden Regelbauweise (hauptsächlich WG4-Zone und z.T. WG5- und WG3-Zone) quartierverträglich ist. In der WG4-Zone ist eine AZ von 115% zulässig. Berücksichtigt man zudem den Nutzungsbonus von max. 8% (relativ) für eine energieeffiziente Bauweise gemäss § 10 des Zonenreglements Siedlung, ergibt sich in der WG4-Zone ein Nutzungsmass (AZ) von ca. 124.2%.

Aussenräume und öffentliche Gehbereiche:

Mit der neuen Bebauung entsteht im lärmgeschützten Innenhof eine offene Parklandschaft, die Platz zum Verweilen, Spielen, Erholen und für soziale Interaktion bietet. Zwei Gebäudedurchgänge auf Erdgeschossniveau ermöglichen eine Vernetzung der strassenabgewandten Seite und diesem begrünten Aussenraum. Die Gestaltung des Vorbereichs entlang der Hauptstrasse wird analog dem bestehenden Hauptstrassenprojekt von Kanton und Gemeinde weitergezogen. An der Bruggstrasse wird die Gebäudelänge durch einzelne Bäume gebrochen, respektive gestaffelt, sowie mittels Hecken, Kleinbauten für Fahrräder und Sitzgelegenheiten eine Zwischenzone geschaffen. Breite öffentliche Gehbereiche entlang der beiden Kantonsstrassen sorgen für ein sicheres und komfortables Passieren.

Parkierung:

Aufgrund der guten Anbindung an die Tramlinie 11 sowie die Buslinien 62 und 64 wäre eine Überbauung mit weniger Parkplätzen denkbar. Mit der Baugesuchseingabe kann die Bauherrschaft eine Reduktion der Parkplätze beantragen, wenn sie ein überzeugendes Mobilitätskonzept (z.B. mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) nachweist. Sämtliche Stammparkplätze werden unterirdisch angeordnet. Oberirdisch sind maximal zwei Besucherparkplätze zulässig.

Energiestandard:

Im Quartierplan-Reglement wird festgehalten, dass die Hauptbauvolumen der Baufelder A bis C sich nach dem zum Bewilligungszeitpunkt gültigen MINERGIE-P-Standard oder MINERGIE-ECO-Standard zu richten haben, wobei anstelle einer kontrollierten Lüftung in Abweichung zu den Minergie-Vorschriften auch ein anderes Lüftungskonzept möglich ist. Wird auf eine Zertifizierung verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) im Rahmen der Baubewilligung durch einen Bericht eines Fachbüros nachzuweisen. Zudem ist der Komfortwärmebedarf zu mindestens 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder mit einer Wärmekraftkopplung zu decken. Die Gestaltung der Fassaden ist auf eine passive Sonnenenergienutzung und die Gestaltung der Dächer auf eine optimale Fotovoltaiknutzung auszulegen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

Infrastrukturbeitrag:

Mit der Quartierplanung Bruggstrasse können ca. 2'399m² 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 u.a. zusammen aus einer unentgeltlichen Landabtretung für die Verbreiterung des Juraweges im Einmündungsbereich der Bruggstrasse, der Erstellung des öffentlichen Gehbereichs entlang der Kantons- und Gemeindestrassen, der GGA-Erschliessung der Wohneinheiten mit BAKOM-Standard sowie einem einmaligen Investitionsbeitrag für die Erstellung/Aufwertung des zukünftigen Stadtparks und allenfalls weiteren öffentlichen Grünanlagen und Freiflächen im Ortszentrum von Reinach.

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 Kantone neu bis April 2019, 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. Der Grundeigentümerschaft des Quartierplanareals Bruggstrasse wird daher im Rahmen des Quartierplan-Vertrags das Recht eingeräumt, eine Neuverhandlung des privatrechtlich vereinbarten Bodenmehrwerts und dessen Abgeltung zu verlangen, wenn vor der Genehmigung der Quartierplanung Bruggstrasse durch den Regierungsrat eine gesetzliche Regelung des Kantons über den Ausgleich von Planungsvorteilen nach Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung in Kraft tritt. Die getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt mit einem gewissen Vorbehalt versehen.

5. Öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 RPG fand vom 30. Mai bis zum 30. Juni 2016 statt. Es sind sechs schriftliche Eingaben zur Quartierplanung Bruggstrasse eingegangen, eine davon als Sammelein-gaben mit sechs unterzeichnenden Parteien aus der direkten Nachbarschaft. Im Vergleich zu anderen Reinacher Quartierplanungen ist die Anzahl der Mitwirkungseingaben relativ gering. Einige Aspekte der Mitwirkung sind nachfolgend zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung findet sich im Mitwirkungsbericht vom 18.10.2016 (einsehbar unter www.reinach-bl.ch → Bauen und Stadtentwicklung → Aktuelle Planungen → Quartierplanung Bruggstrasse).

Nutzungserhöhung:	
Mitwirkungseingabe	Zur Nutzungserhöhung gab es unterschiedliche Voten. Für die einen ist das Projekt zu dicht, für andere könnte die Bebauung an diesem Standort noch dichter ausfallen.
Haltung des Gemeinderats	Die Lage des Grundstücks im urbanen Ortskernring eignet sich für eine Verdichtung nach Innen. Es wird keine maximale sondern eine optimale bauliche Dichte angestrebt. Beim Projekt Bruggstrasse wurde eine gute Balance gefunden zwischen haushälterischer Bodennutzung und quartier-verträglicher Bebauung. Die Geschosszahl nimmt vom Kreisler Bruggstras-

	se/Hauptstrasse ausgehend zur Nachbarschaft auf 4 und 3 ab und fügt sich somit gut in das bestehende Quartier ein. Die vorgesehene Bebauung bleibt daher unverändert.
Schattenwurf:	
Mitwirkungseingabe	Der Schattenwurf des 7-geschossigen Gebäudes auf die nördlichen Nachbarliegenschaften wird kritisiert und eine Reduktion der Geschosse auf 4 oder 5 gefordert.
Haltung des Gemeinderats	Die baurechtliche Abklärung im Zuge der Vorprüfung des kantonalen Amtes für Raumplanung hat ergeben, dass mit der vorgesehenen Bebauung die Grenzabstände eingehalten werden. Der erforderliche Grenzabstand leitet sich gemäss kantonalen Gesetzgebung aus der Geschosshöhe und aus der Fassadenlänge eines Gebäudes ab. Mit der Einhaltung der Grenzabstände wird folglich eine gewisse Distanz zwischen Quartierplanüberbauung und den Nachbarliegenschaften sichergestellt und die Beschattung in einem vertretbaren Rahmen gehalten. Die Schattenanalyse veranschaulicht, dass die Lichtverhältnisse im Sommer kein Problem darstellen und es im Winter aufgrund des tieferen Sonnenstandes teilweise zu einer Beschattung der nördlichen Liegenschaften kommt, die länger als zwei Stunden dauert. Es gilt jedoch zu beachten, dass auch die bestehenden Liegenschaften auf ihre jeweiligen nördlichen Nachbarn Schatten werfen und daher die Quartierplanüberbauung keine aussergewöhnliche Beschattungssituation im Siedlungsgebiet darstellt. Der 7-geschossige Gebäudeteil ist ausserdem nicht für die Hauptbeschattung massgebend. Dies zeigt der hypothetische Vergleich mit einem um zwei Stockwerke geringeren Eckgebäude (vgl. Kapitel 6.20 des Planungs- und Begleitberichts). Eine Herabsetzung der Anzahl Stockwerke aufgrund des Schattenwurfs wird daher nicht unterstützt.
Städtebauliche Abwicklung:	
Mitwirkungseingabe	Von den Anwohnern der Bölchenstrasse wurden Variantenvorschläge für den geplanten 4-geschossigen Innenhofflügel gemacht, mit dem Ziel, die Einschränkung (Sichtbeziehung) für die Nachbarschaft zu mindern und gleichzeitig die Wohneinheiten bzw. das Volumen der Quartierplanüberbauung zu erhalten.
Haltung des Gemeinderats	Die städtebauliche Disposition der Quartierplanung Bruggstrasse wurde in einem langen Entwicklungsprozess der Architekten und in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Fachgremium für Stadtentwicklung evaluiert und in dieser Form an diesem Standort fachlich als stimmig und sinnvoll befunden. Eine Veränderung des Innenhofflügels wird aus diversen Gründen nicht unterstützt: Die Umlagerung des Volumens auf die anderen Gebäudeteile führt zu Problemen mit den Grenzabständen und verschlechtert die Belichtungssituation der nördlichen Nachbarschaft. Die Gebäudehöhe des Innenhofflügels wird max. 30cm höher werden als die zulässige Gebäudehöhe in der angrenzenden WG3-Zone. Ausserdem handelt es sich beim Innenhofflügel um die attraktivsten Wohnungen der Bebauung, die für den Nutzungsmix wichtig sind. Der Quartierplan enthält allerdings neu den Hinweis, dass die Ausgestaltung der Parzellengrenze zu den unmittelbar betroffenen Nachbarliegenschaften (z.B. mit einem vegetativen Sichtschutz) vor Baueingabe mit den Grundeigentümern abzusprechen ist.
Verkehr und Erschliessungskonzept:	
Mitwirkungseingabe	Es wird begrüsst, dass die Zufahrt via Bölchenstrasse keine Option mehr ist. Dennoch sei die Erschliessung via Juraweg im Hinblick auf die Bebauung

	<p>Steinreben (Alter Werkhof) zu überdenken. Ausserdem wird die Richtigkeit der Verkehrsmessung angezweifelt. Generell befürchten die Anwohner mehr Staus und Emissionen (u.a. im Bereich des Kreisels Bruggstrasse/Hauptstrasse).</p>
Haltung des Gemeinderats	<p>Es ist korrekt, dass die Verkehrsmessung aus dem Jahr 2015 noch nicht das volle Verkehrsausmass der Überbauung Steinreben abbildete (diese war noch nicht vollständig belegt). Die Messung wurde daher im Nachgang zur Mitwirkung um das zusätzliche Verkehrspotential ergänzt. Dies hatte aber keine Auswirkungen auf die Qualitätsstufe der Kreuzung Juraweg/Bruggstrasse/Schalbergstrasse (weiterhin Qualitätsstufe C → zufriedenstellend), womit die Funktionsfähigkeit gemäss dem Gutachten der Firma Gruner AG trotz erhöhtem Verkehrsaufkommen auch in Zukunft gewährleistet bleibt. Die Situation ist nicht mit verhältnismässigem Aufwand zu verbessern. Zum einen ist die Verkehrsanbindung der Quartierplanüberbauung direkt an die Bruggstrasse gemäss Kanton nicht möglich. Zum anderen wäre eine Anbindung an die Hauptstrasse technisch sehr aufwändig und aufgrund des Widerstandes der Grundeigentümerschaft „Stadthof“ nur schwer realisierbar. Da der Knoten Juraweg/Bruggstrasse im Strassennetz eine untergeordnete Bedeutung hat, ist eine zufriedenstellende Qualitätsstufe C vertretbar.</p> <p>Auf der Bruggstrasse (im Abschnitt zw. Kreisel Hauptstrasse und Angensteinerstrasse) wird Anfang 2017 zudem ein sogenannter Multifunktionsstreifen in der Mitte der Fahrbahn eingeführt. Dieser wird das Kreuzen der Kantonsstrasse im Bereich der Quartierplan-Erschliessung für Fahrräder sicherer machen sowie das Abbiegen aller Verkehrsteilnehmer auf und ab der Kantonsstrasse vereinfachen, was insgesamt dem Verkehrsfluss zugutekommt. Die vorgesehene Verkehrsführung kann der Skizze im Anhang 14 des beiliegenden Planungs- und Begleitberichts entnommen werden.</p> <p>Auch die Tatsachen, dass sich die Ein- und Ausfahrt zur Überbauung Steinreben ca. 50m östlich der Kreuzung Juraweg/Bruggstrasse/Schalbergstrasse befindet und in der Schalbergstrasse ein Einbahnregime (Richtung Süden, exkl. Velo) eingeführt wird, begünstigen den Verkehrsfluss auf der Bruggstrasse. Ferner ist in den nächsten Jahren ein Ausbau des Vollanschlusses Aesch Nord an die Autobahn geplant, was sich ebenfalls positiv auf die überkommunale Verkehrsentwicklung auf der Ost-West-Achse im Bereich Bruggstrasse auswirken dürfte.</p>

6. Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung der Quartierplaninstrumente lag mit Bericht des Amts für Raumplanung BL (ARP) am 11. Juli 2016 vor. Es gab keine grundlegenden Einwände zur Quartierplanung Bruggstrasse. Ein detaillierter Überblick zum Umgang mit den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung liefert das Kapitel 10 im beiliegenden Planungs- und Begleitbericht. Nachstehend werden einige Aspekte davon in gekürzter Form aufgegriffen:

Verkehrerschliessung:	
Stellungnahme ARP	<p>Um den Linksabbiegern von der Bruggstrasse in den Juraweg eine minimale Aufstellfläche zu gewährleisten, soll gemäss ARP der bestehende Fussgängerstreifen um ca. 4-5m in Richtung Westen (Kreisel Bruggstrasse/Hauptstrasse) verschoben sowie die Mittelinsel in ihrer Länge reduziert werden.</p>

Reaktion	Diese Massnahme wird bereits unabhängig von der Quartierplanung im Rahmen der Belagsarbeiten auf der Bruggstrasse Anfang 2017 umgesetzt.
Energiebestimmungen:	
Stellungnahme ARP	Die in § 8, Abs. 3 des Quartierplan-Reglements festgelegten Energiebestimmungen (siehe auch Kapitel 4 dieser Vorlage) werden beanstandet, da sie vor der Baubewilligung nicht abschliessend beurteilt werden können.
Reaktion	Die Sicht des ARP wird zur Kenntnis genommen. Es erschliesst sich der Gemeinde jedoch nicht, weswegen die bisherige Formulierung nicht genehmigt werden könnte. Einen Widerspruch zu den gesetzlichen Grundlagen ist nicht ersichtlich. Weil es der Gemeinde ein Anliegen ist, eine möglichst energieeffiziente Überbauung zu forcieren und die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb nach SIA-Energieeffizienzpfad als Alternative zum Energiestandard MINERGIE-P oder MINERGIE-Eco sinnvoll erscheint, wird die Formulierung im Quartierplan-Reglement wie bis anhin belassen.
Störfall:	
Stellungnahme ARP	Die Störfallbetrachtung ist unvollständig, da sie nur die Risikowahrscheinlichkeit und nicht das Risikoausmass erfasste.
Reaktion	Die Firma Gruner AG hat dies im Auftrag der Grundeigentümerschaft nachgeholt. Die Wahrscheinlichkeit einer massgebenden Gefährdung der Bevölkerung wird als hinreichend klein beurteilt und die von der Brugg- und Hauptstrasse ausgehenden Personenrisiken auch bei einer erhöhten Personendichte infolge der Quartierplanung Bruggstrasse als tragbar bezeichnet (vgl. auch Anhang 15 im beiliegenden Planungs- und Begleitbericht).

7. Weiteres Vorgehen

Beschliesst der Einwohnerrat die Quartierplanung Bruggstrasse 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 Bruggstrasse 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 Bruggstrasse ermöglicht dringend benötigten Wohnraum im Reinacher Zentrum. Ein beinahe brachliegendes Areal kann sinnvoll überbaut werden und das knapp gewordene Bauland wird durch die massvoll verdichtete Überbauung haushälterisch genutzt. Mit der Quartierplanung Bruggstrasse wird Wohnraum für unterschiedliche Nutzungsansprüche geschaffen und somit eine ausgewogene Durchmischung der Bevölkerung bewirkt. Dank kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Haltestellen, Freizeiteinrichtungen und Bildungstätten etc. kann Energie und Zeit gespart werden. Die Wohnqualität des dahinterliegenden Quartiers verbessert sich durch den blockrandartigen Lärmschutzriegel entlang der lärmemittierenden Kantonsstrassen. 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

Die Schaffung von neuem Wohnraum und der damit einhergehenden Stabilisierung der Einwohnerzahl sowie der Steuereinnahmen sichert der Gemeinde einen ausgeglichenen Finanzhaushalt und Mittel zur Erbringung der öffentlichen Aufgaben. Mit der Quartierplanüberbauung leistet die Grundeigentümerschaft ausserdem einen Infrastrukturbeitrag zugunsten der Öffentlichkeit (vgl. Kapitel 4 dieser Vorlage).

Im Zuge der baulichen Realisierung wird der Juraweg entlang des Neubaus auf Kosten der Grundeigentümerschaft saniert bzw. wieder instandgesetzt. Sollten zu diesem Zeitpunkt auch gleich Werkleitungen im Untergrund sanierungsbedürftig sein oder Strassenbelagsarbeiten anfallen, wird eine Sanierung des ganzen Juraweges bis zur Ziegelgasse geprüft. Die entsprechenden Arbeiten (sofern sie sich als erforderlich erweisen) sind im Vorfeld von der Gemeinde ordentlich zu budgetieren und zur gegebenen Zeit umzusetzen.

8.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen

Eine der zentralen Leitsätze im Leistungsbereich 61 (Stadtentwicklung) besagt, dass die Bevölkerungszahl und das Steuersubstrat gehalten werden sollen. Aufgrund der stetig wachsenden Wohnraumsprüche (heutiger Stand rund 50m² Wohnfläche pro Einwohner/in – Zunahme pro Jahr rund 1 %) muss zur Erreichung dieser Zielvorgabe zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, in erster Linie durch eine Verdichtung nach Innen. Mit der besseren Nutzung des beinahe brachliegenden Areals an der Ecke Bruggstrasse/Hauptstrasse wird das bestehende Siedlungsgebiet besser genutzt und damit ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl geleistet sowie zusätzliche Flächen für Dienstleistungsnutzungen geschaffen.

Dank der vorgesehenen Erschliessungskonzeption (direkt via Juraweg) kann auf die ursprünglich im kommunalen Strassennetzplan angedachte südliche Verlängerung der Bülchenstrasse verzichtet werden.

8.4. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage


Lehnt der Einwohnerrat die Quartierplanung ab, kann das zugrundeliegende Bebauungskonzept nicht realisiert werden. Die mit der Grundeigentümerschaft des Quartierplanareals privatrechtlich vereinbarte Regelung des Infrastrukturbeitrages (vgl. Kapitel 4 dieser Vorlage) käme in dieser Form nicht zum Tragen. Um das Areal dennoch bebauen zu können, müsste ein neues Quartierplanverfahren lanciert werden, denn es liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Die Umsetzung wohnpolitischer und raumplanerischer Ziele würde sich entsprechend zeitlich verzögern. Grundsätzlich lässt sich sagen: Wenn hier an gut erschlossener, zentraler Lage und Nähe zur Stadt Basel 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 „Bruggstrasse“.

Gemeinderat Reinach


Urs Hintermann
Gemeindepräsident


Peter Leuthardt
Geschäftsleiter

10. Beilagen

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

Der Mitwirkungsbericht zur Quartierplanung Bruggstrasse ist auf der Homepage der Gemeinde einsehbar:
www.reinach-bl.ch (Bauen und Stadtentwicklung → aktuelle Planungen → Quartierplan Bruggstrasse)