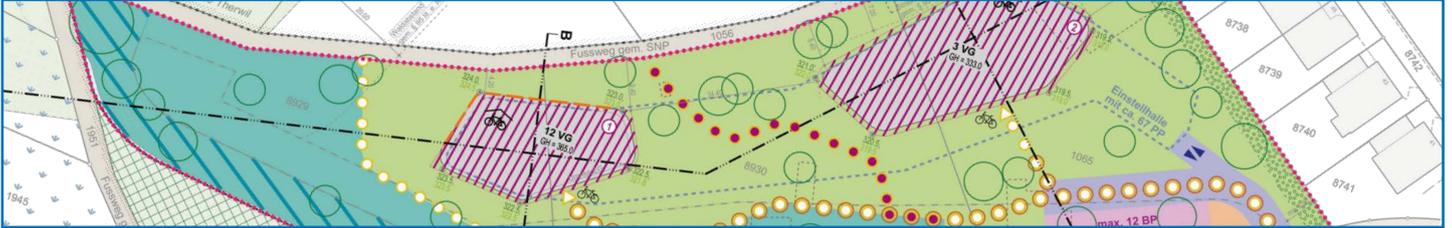


Abstimmungszeitung

zur Abstimmung am 18. Mai 2014
über die Quartierplanung „Buechlochpark“

www.reinach-bl.ch
info@reinach-bl.ch



„Buechlochpark“: Worum geht es?

Am Buchlochweg sollen auf den Parzellen 1065, 8929 und 8930 (Bauzone W2a) zwei Mehrfamilienhäuser mit total ca. 38 Wohnungen realisiert werden. Die Bauherrschaft hat dafür einen Quartierplan ausarbeiten lassen, der die örtlichen Rahmenbedingungen des Areals einbezieht und dennoch eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung ermöglicht. Der Einwohnerrat hat im November 2013 die Quartierplanung „Buechlochpark“ mit 17:15 Stimmen angenommen. Dagegen wurde das Behördenreferendum ergriffen, damit die Reinacher Stimmberechtigten das letzte Wort zur Quartierplanung „Buechlochpark“ haben.

Warum eine Quartierplanung?

Bei dem zur Diskussion stehenden Areal handelt es sich um Bauland, auf dem gemäss dem kommunalen Richtplan eine Überbauung realisiert werden soll mit „massvoller Nutzungserhöhung und dennoch mit hoher Siedlungs- und Wohnqualität“, so z.B. durch eine Quartierplanung. Die Bauherrschaft hat verschiedene Bebauungsvarianten ausarbeiten lassen, von denen das Fachgremium Stadtentwicklung und der Gemeinderat Reinach das nun vorliegende Bebauungskonzept zur Quartierplanung empfohlen haben. Gemäss Beurteilung der kantonalen Arealbaukommission ist die Projektidee gut nachvollziehbar und berücksichtigt die besondere Lage in der landschaftlichen Umgebung. Eine Überbauung nach Regelbauweise bzw. rechtskräftigem Zonenplan würde der Lage nicht gerecht werden.

Die Quartierplanung Buechlochpark verfolgt folgende Ziele:

- Realisierung einer der topografisch und landschaftlich speziellen Situation angepassten Bebauung.
- Umsetzung der kommunalen Richtplan-Inhalte durch Realisierung einer Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität.
- Schaffung von grossflächigen und zusammenhängenden Aussenräumen durch die spezielle Bebauungs- und Aussenraumkonzeption.

- Rücksichtnahme auf das Amphibien-Laichgebiet Buechloch und dessen Vernetzungsachsen.
 - Realisierung von hochwertigem Wohnraum mit differenzierten Wohnungstypologien und Wohnungsgrössen.
 - Wohnüberbauung weitgehend von motorisiertem Verkehr befreit.
 - Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung.
- Es wird beispielsweise im Rahmen der Quartierplanung eine Naturschutzzone definiert, die entlang des Schönenbachs zum Amphibienlaichgebiet verläuft und insbesondere auch eine Uferschutzzone beinhaltet.

Aussergewöhnliches Bebauungskonzept

Auf dem 9'227 m² grossen Areal soll im hinteren Bereich zum Wald hin ein 12-stöckiges Gebäude und im vorderen Bereich ein 3-stöckiges Gebäude mit insgesamt etwa 38 Wohnungen entstehen. Die Höhe des hinteren Gebäudes passt zur vorhandenen Baumkulisse, während diejenige des vorderen Gebäudes sich den umliegenden Bauten anpasst. Das geplante vordere Gebäude ist aber weiter von den umliegenden Bauten entfernt als das heute auf dem Areal stehende Einfamilienhaus und unterschreitet den gesetzlichen Minimalabstand um etwa das Dreifache.

G e m e i n d e R e i n a c h

Die Stadt vor der Stadt

Bebauungskonzept setzt auf intakten Aussenraum

Durch das spezielle Bebauungskonzept mit nur zwei Gebäuden, unterirdischer Parkierung und wenig asphaltierten Zufahrtswegen entsteht ein grosszügiger, zusammenhängender und offener Aussenraum, der auch auf die Natur bestmöglich Rücksicht nimmt. Es entsteht ein für Mensch und Tier zugänglicher Park. Der motorisierte Verkehr wird unmittelbar nach der Zufahrt ins Areal in eine unterirdische Einstellhalle oder auf Gästeparkplätze geführt. Zwischen den beiden Hauptgebäuden führt ein öffentlicher Fussweg durch das Areal und verbindet somit das ganze Quartier mit dem angrenzenden Landschaftsgebiet.

Spezielle Lage des Baulandes

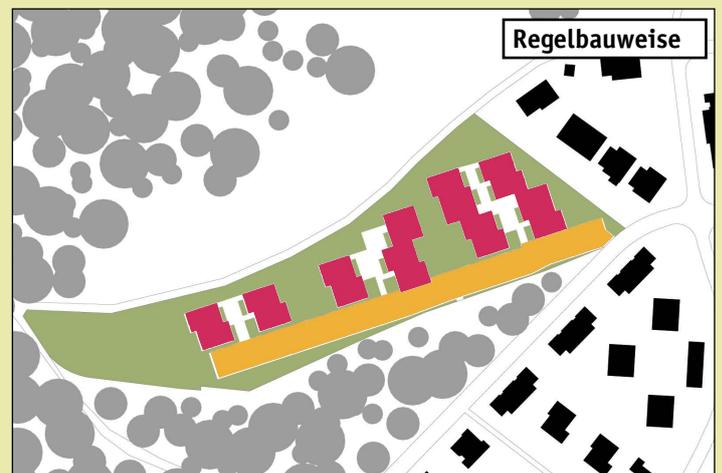
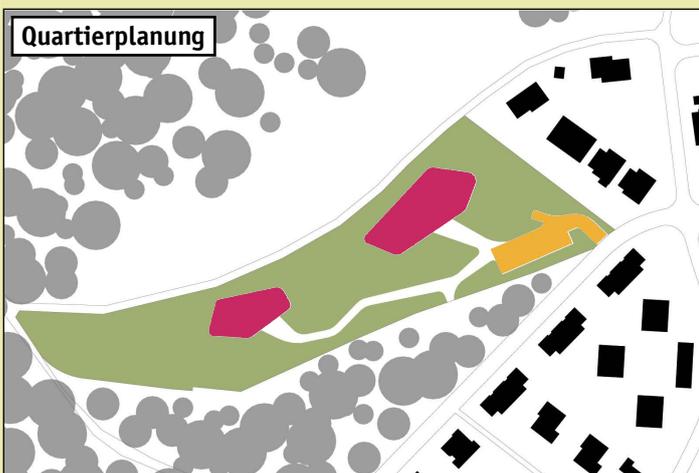
Die drei Bauparzellen befinden sich am Siedlungsrand von Reinach direkt an der Gemeindegrenze zu Therwil und sind auf drei Seiten von Wald umgeben. Die topografischen Verhältnisse und die landschaftliche Umgebung insgesamt haben bei der Entwicklung der Quartierplanung eine wesentliche Rolle gespielt. Auch wenn das Bauland gleich an ein bestehendes Wohnquartier anschliesst, gilt das Areal aufgrund der Distanz bezüglich ÖV als ungenügend erschlossen und die Bebauung bringt gegenüber heute mehr Verkehr mit sich. Diese Nachteile bestehen allerdings unabhängig von der Bauart.

Was bisher geschah:

- 2010: Private Bauherrschaft entwickelt zusammen mit dem Architekturbüro Berrel Berrel Kräutler AG aus Basel verschiedene Bebauungsvarianten.
- Januar 2011: Fachgremium Stadtentwicklung spricht sich für das Projekt aus. Anschliessend Auslösung des Quartierplanverfahrens durch die Bauherrschaft.
- Mai 2012: Quartierplanentwurf wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und in die kantonale Vorprüfung gegeben.
- 21. Mai – 21. Juni 2012: Öffentliches Mitwirkungsverfahren, anschliessend öffentliche Auflage des Berichts sowie Anpassungen des Quartierplanentwurfs.
- 12. Februar 2013: Der Gemeinderat verabschiedet den überarbeiteten Entwurf und unterbreitet dem Einwohnerrat die Vorlage Nr. 1058/13.
- 25. November 2013: Der Einwohnerrat nimmt die Vorlage knapp an, es wird ein Behördenreferendum ergriffen.

***Detaillierte Informationen zur Quartierplanung** – u.a. zur Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraums oder zur Erschliessung und Parkierung – finden sich in der ER-Vorlage Nr. 1058/13 sowie im Planungs- und Begleitbericht und in weiteren Dokumenten, die auf der Homepage der Gemeinde www.reinach-bl.ch einsehbar sind. Das Modell zur Quartierplanung kann im 3. Stock des Gemeindehauses während den Öffnungszeiten besichtigt werden.*

Gegenüberstellung Quartierplanung und Beispiel einer Regelbauweise



Schematische Darstellungen der Bauherrschaft: rot = Grundfläche der Gebäude, orange = asphaltierter Boden, weiss = Wege, grün = Freifläche

Vorgeschlagene Quartierplanung „Buechlochpark“

- Durch das Überbauungskonzept mit nur zwei Gebäuden wird wenig Boden beansprucht, was dem vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz geforderten haushälterischen Umgang mit dieser Ressource entspricht.
- Die Naherholungsqualität ist durch die Offenheit des Aussenraums weiterhin gewährleistet.
- Die Quartierplanung macht Vorgaben u.a. zur Gestaltung der Gebäude, zur Erschliessung und zu ökologischen Aspekten.
- Der Quartierplan zeigt klar die Rahmenbedingungen für die Platzierung der Bauten auf den drei Parzellen auf.

Beispiel einer Regelbauweise

- Bei einer Regelbauweise beanspruchen die Gebäude mehr Boden, da eine höhere Anzahl Häuser möglich wird. Auch die dadurch nötigen Zufahrtswegen benötigen in der Regel mehr asphaltierten Boden.
- Durch die Unterteilung in einzelne kleine Gärten bleibt das Areal nicht für alle Menschen und Tiere durchgängig.
- Bei einer Regelbauweise ist die optische Gestaltung der Gebäude offen.

Die Verhandlungen im Einwohnerrat

Bevölkerung soll über das vorgeschlagene Bebauungskonzept entscheiden

Die Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität (BUM) ist nach ihren Beratungen zur Quartierplanung „Buechlochpark“ nicht zu einer eindeutigen Empfehlung zu Handen des Einwohnerrats gelangt, da es Argumente für und gegen diese Quartierplanung gibt. Damit die Reinacher Stimmberechtigten das letzte Wort zur Quartierplanung „Buechlochpark“ haben, wurde an der Sitzung des Einwohnerrats vom 25. November 2013 mit dem nötigen Drittel der anwesenden Stimmen (21:13 von 34) das Behördenreferendum ergriffen.

Aussergewöhnliches Projekt bringt Vor- und Nachteile.

Die BUM hat in ihrem Bericht vom 7. November 2013 bestätigt, dass ein Quartierplan für die Bebauung dieses Areals durchaus angebracht und sinnvoll ist, da die Parzellen und deren Topografie aussergewöhnlich und die Rahmenbedingungen für ein Bauungsprojekt auf diesem Bauland anspruchsvoll sind. In der Diskussion im Einwohnerrat am 25. November 2013 sind sowohl Argumente zu Gunsten der Quartierplanung „Buechlochpark“ als auch solche dagegen auf gekommen.

Stimmen der Befürwortenden...

Nach Meinung der Befürwortenden im Einwohnerrat verträgt die „Stadt vor der Stadt“ gut ein 12-stöckiges Gebäude am Waldrand. Die Rahmenbedingungen des Areals sind gegeben, die Planer und Architekten haben mit dem vorgeschlagenen Projekt das bestmögliche Resultat für den Ort und für die Bauherrschaft erzielt. Ihres Erachtens sind sie durch die Bebauung in die Höhe statt in die Breite maximal auf die sensible Lage in der Natur und nahe dem eidgenössisch geschützten Amphibienlaichgebiet eingegangen. Andererseits haben sie aber auch für die Eigentümer ein Projekt mit einer guten Rendite ausgearbeitet. Durch den Quartierplan wird der Boden möglichst wenig versiegelt (asphaltiert oder bebaut) und die meisten Autos werden unterirdisch parkiert, so die Ansicht der Befürwortenden. Auch entstehen dadurch nicht einzelne Reihenhäuser, die mit Gartenzäunen den Raum künstlich unterbrechen und die je einzelne Zufahrten und Abstellplätze benötigen. Die Befürwortenden sind der Auffassung, dass dadurch, dass das hohe Gebäude in den hinteren Bereich des Areals gelegt wird und der mittleren Baumhöhe entspricht, sowie dass das vordere Gebäude relativ flach und in angemessener Distanz zu den bestehenden Häusern liegt, wird die Aussicht der heutigen Quartierbewohner nicht sehr stark beeinträchtigt.

... und der Gegnerinnen und Gegner

Die Gegenstimmen hingegen sind der Ansicht, die Lage und Topografie der Parzellen ist nicht nur aufgrund der Naturgegeben-

heiten speziell und für ein Bauungsprojekt sehr anspruchsvoll, das Areal ist für eine derartige Überbauung ungeeignet, auch wenn es durch das südlich gelegene und leicht erhöhte Waldareal grösstenteils vom benachbarten Siedlungsraum abgetrennt ist. Nach Darlegung der Gegnerinnen und Gegner im Einwohnerrat fällt eine Bebauung nach Regelbauweise nicht so sehr ins Auge, insbesondere weil wegen dem Schatten im hinteren Teil kaum die ganze Parzelle überbaut werden könnte. Sie sind der Meinung, gerade hier am Waldrand ist es auch aus optischer Sicht verfehlt, ein Hochhaus zu erstellen, denn Hochhäuser und grössere Mehrfamilienhäuser sind urbane Baukörper, die in den Ortskern gehören und nicht an diese sensible Lage. Eine Verdichtung soll dort erfolgen, wo Verkehrsanbindung und Infrastruktur vorhanden sind. Ihres Erachtens ist der Standort durch die Lage weitab von ÖV und Schulen für keine Zielgruppe attraktiv. Die Gegnerinnen und Gegner vertreten den Standpunkt, dass durch die gewinnmaximierende Überbauung ein für die Natur irreparabler Schaden entsteht, sowohl für den angrenzenden Wald als auch für das Amphibienlaichgebiet. Ob die Schutzmassnahmen, die heute im Quartierplan definiert sind, auch langfristig Bestand haben werden, ist unklar, dies die Befürchtung der Gegnerinnen und Gegner.

Auswirkungen bei einem JA

Bei Annahme der Quartierplanung „Buechlochpark“ wird das Planungsverfahren ordentlich weitergeführt.

Auswirkungen bei einem NEIN an der Urne

Sollte der Quartierplan „Buechlochpark“ an der Urne abgelehnt werden, stehen zwei Varianten zur Verfügung: Entweder es wird eine grundsätzlich neue Quartierplanung erarbeitet oder das Areal wird nach Regelbauweise überbaut.

Das Einwohnerratsbüro hat diese Stellungnahme autorisiert.

Beschlüsse des Einwohnerrats vom 25. November 2013 betreffend Vorlage Nr. 1058/13 „Quartierplanung ‚Buechlochpark‘

1. Der Einwohnerrat genehmigt den Quartierplan und das Quartierplanreglement „Buechlochpark“ mit 17:15 Stimmen bei zwei Enthaltungen.

2. Der Einwohnerrat nimmt den Planungs- und Begleitbericht sowie den Mitwirkungsbericht zur Quartierplanung „Buechlochpark“ zur Kenntnis.

Gegen den Beschluss 1 wird das Behördenreferendum mit 21:13 Stimmen ergriffen. Somit gelangen der Quartierplan und das Quartierplanreglement „Buechlochpark“ zur Abstimmung.

Stellungnahme der Gegner *(Text: Komitee „Kein Hochhaus im Wald“)*

Kein Hochhaus im Wald!

Hochhäuser sind urbane Gebäude und gehören in Ballungszentren und in die Nähe des öffentlichen Verkehrs. Nicht aber auf eine Waldparzelle am Rande des Siedlungsgebietes mit einem Fussweg von 15 Minuten zur nächsten Tramhaltestelle.

Verdichtetes Bauen ja, aber ...

Bund und Kanton fordern verdichtetes Bauen. Dies aber nur in Siedlungszentren und mit Verkehrsanbindung. Auf der Parzelle Buechloch in direkter Nachbarschaft zu einem Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung sind 38 Wohnungen mit Park eine zu massive Belastung für die Umgebung.

Maximal 17 Einfamilienhäuser

Die Behauptung, für den Quartierplan gebe es keine Alternative, ist ebenso falsch wie das Gerücht, in der Regelbauweise könnten auf der Parzelle über 40 Häuser gebaut werden. Unter Berücksichtigung von Waldbaulinie und Grenzabstand sind maximal 17 Einfamilienhäuser mit Tiefgarage möglich.

Grössere Gefahr für unsere Kinder!

Für die geplanten 38 Wohnungen sind total fast 80 Parkplätze vorgesehen, bei Regelbauweise wären es etwa 30. Dieser gewaltige Mehrverkehr rollt über Strassen, die als Schulwege benützt werden und mehrheitlich kein oder nur ein einseitiges Trottoir haben. Dies bringt eine grössere Gefahr für unsere Kinder (und Tiere).

Gewinnmaximierung auf Kosten der Allgemeinheit

Der Quartierplan schliesst an eine Wohnzone mit 2-stöckigen Häusern an. Das Projekt erlaubt dieser Zone gegenüber eine Nutzungserhöhung um 30%, die Gebäudehöhe wird fast vervierfacht (40 m statt 10,3 m) und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten mehr als verdoppelt. Mit der Folge, dass sich der Wert des Grundstücks massiv erhöht. Solch krasse Unterschiede zwischen benachbarten Wohnzonen verletzen unser Gerechtigkeitsempfinden, und wir nennen das Gewinnmaximierung für Private auf Kosten der Allgemeinheit.

Berücksichtigung von Geschichte und örtlichen Gegebenheiten

Die Parzelle Buechloch würde heute wohl kaum mehr eingezont. Der hintere Teil wurde am 16. März 1986 vom Volk mit 3'789 Ja-Stimmen zu 2'441 Nein-Stimmen ausgezont. Der Kredit für die Entschädigungsforderung der Landeigentümer scheiterte leider ein Jahr später in der Volksabstimmung sehr knapp.

Fazit

Wir wollen eine Überbauung, die der Geschichte und den örtlichen Gegebenheiten der Parzelle Buechloch Rechnung trägt. Eine sanfte Überbauung über einen besseren Quartierplan mit zwei oder drei Gebäuden (3 bis maximal 4 Stockwerke) oder in der Regelbauweise mit Einfamilienhäusern.

Deshalb: am 18. Mai **Nein** zum Quartierplan Buechlochpark!

Stellungnahme der Gemeinderats

Wenn schon bauen, dann so

Gebaut wird sowieso

Das Areal am Buchlochweg ist keine Waldparzelle, sondern Teil der Bauzone. Bei einer Volksabstimmung 1986 lehnte es die Bevölkerung ab, den Eigentümern eine Entschädigung für die Auszoning zuzugestehen. Wenn die privaten Eigner nun das brach liegende Land nutzen wollen, ist das ihr gutes Recht. Dank der Quartierplanung kann die Gemeinde immerhin beeinflussen, dass das Areal sinnvoll und passend zur speziellen Lage bebaut wird.

Lieber kompakt, dafür mehr Freiraum für die Natur

Mit dem Quartierplan wird die Natur bestmöglich geschützt. Es wird deutlich weniger freier Boden verbaut als bei einer regulären Überbauung. Der Quartierplan berücksichtigt diverse Naturschutzauflagen und entspricht dem Anliegen des Amphibien-schutzes vorbildlich. Aber nur dank der kompakten Bauweise sind die Wohnungen auch attraktiv. Für eine reguläre Bebauung ist ein grosser Teil des Gebiets zu schattig.

Fachgremien befürworten die geplante Variante

Auch der Kanton begrüsst aus ortsplannerischer Sicht, dass die Bebauung konzentriert und ein grosszügiger Abstand zur westlichen Bauzonengrenze geplant ist. Der Quartierplan wurde vom kantonalen Amt für Raumplanung, von der kantonalen Arealbaukommission und dem von der Gemeinde Reinach eingesetzten Fachgremium für Stadtentwicklung nach einigen Korrekturen positiv beurteilt.

Fazit: Der Gemeinderat erachtet den Quartierplan als die bestmögliche Variante zur Nutzung des Baulands im „Buechloch“.

Die Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Quartierplan und das Quartierplanreglement „Buechlochpark“ annehmen (Vorlage 1058/13)?

Gemeinderat und Einwohnerrat empfehlen: **JA!**