

Abstimmungszeitung

zur Abstimmung am 21. Mai 2017
über die „Quartierplanung Jupiterstrasse“

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



Die Visualisierung zeigt die geplante Überbauung Jupiterstrasse II.

Quartierplanung Jupiterstrasse II: Worum geht es?

Die Parzelle 773 an der Jupiterstrasse liegt gemäss Zonenplan Siedlung in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Das Grundstück gehört der werner sutter architekten ag. Sie hat ein Überbauungskonzept erarbeiten lassen mit fünf 3-4-geschossigen und zwei 8-geschossigen Mehrfamilienhäusern, einem einstöckigen Gebäude für eine öffentliche Nutzung, drei Quartierplätzen und einem Fussweg durchs Areal. Der Einwohnerrat hat der „Quartierplanung Jupiterstrasse II“ am 21. November 2016 zugestimmt. Ein Komitee hat daraufhin das Referendum ergriffen.

Die Zone mit Quartierplanpflicht „Jupiterstrasse II“ ist eine der letzten grösseren Baulandreserven in Reinach und soll qualitativ gut und massvoll verdichtet überbaut werden, um neuen Wohnraum zu realisieren. Geplant sind sieben Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 89 Wohnungen für Stockwerkeigentum. Die zwei 8-stöckigen Gebäude sollen entlang des Sportplatzes der ISB gebaut werden, damit ihr Schatten nicht auf die bestehenden Häuser an der Jupiter- oder Stockackerstrasse fällt. Für die heutigen Einwohnerinnen und Einwohner im Norden Reinachs bringen drei öffentliche Plätze, ein Fussweg mit Baumreihe und ein neues Trottoir entlang der Jupiterstrasse einen Mehrwert. An der Baselstrasse baut werner sutter architekten ag ausserdem ein Gebäude, das sie der Gemeinde unentgeltlich für eine öffentliche Nutzung überträgt, z.B. für eine Kindertagesstätte

oder einen Quartiertreff für alle Einwohnerinnen und Einwohner. Gleichzeitig mit der Realisierung der Überbauung wird unter anderem auch der Übergang Jupiterstrasse-Baselstrasse verbessert, damit auf der Baselstrasse kein Rückstau entsteht.

Vom 30. April bis am 30. Mai 2015 fand das öffentliche Mitwirkungsverfahren statt. Elf schriftliche Eingaben sind eingegangen. Am 21. November 2016 hat der Einwohnerrat seine Zustimmung zur Quartierplanung Jupiterstrasse II (Vorlage Nr. 1128/16) erteilt, nachdem auch die Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität (BUM) die Vorlage zur Annahme empfohlen hatte. Am 27. Dezember 2016 wurde gegen die Quartierplanung Jupiterstrasse II das Referendum mit 1036 gültigen Unterschriften eingereicht.

Durch eine massvolle Bebauung optimal verdichten

Die Quartierplanfläche umfasst 10'834 m² und liegt zwischen Baselstrasse, Jupiterstrasse und Stockackerstrasse, gleich neben der Primarschule Reinacherhof und der International School Basel (ISB), unmittelbar an der Tramlinie 11 und nahe dem Autobahnzubringer. Sie ist somit ideal erschlossen. Das Areal ist eine der letzten grösseren Baulandreserven im Siedlungsgebiet. Im Rahmen der neuen Zonenplanung Siedlung wurde die Parzelle als Zone mit Quartierplanpflicht definiert.

Diese optimale Nutzung unseres Baulandes ist aus Sicht des Gemeinderats und des Einwohnerrats wichtig. Einerseits ist Wohnraum in Reinach sehr gefragt, leerstehende Wohnungen gibt es kaum. Andererseits kommen damit Gemeinde- und Einwohnerrat einem Auftrag des Volkes nach: 2013 hat auch die Reinacher Bevölkerung mit über 72% Ja-Stimmen das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung sehr deutlich angenommen und sich damit für eine gute Nutzung des Baulands innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ausgesprochen, um die grünen Naherholungszone zu schonen.

Die „Quartierplanung Jupiterstrasse II“ mit insgesamt 89 Eigentumswohnungen sieht entlang der Jupiterstrasse drei 3-geschossige Häuser und im südwestlichen Teil der Parzelle zwei 4-geschossige Häuser vor. Orientiert zur Baselstrasse und gegen den ISB-Sportplatz hin sollen zwei 8-stöckige Häuser gebaut werden. Ergänzt wird die Überbauung mit einem eingeschossigen Gebäude für eine öffentliche Nutzung, z.B. für einen Quartiertreffpunkt oder eine Kindertagesstätte. Damit nimmt der Quartierplan die grösstmögliche Rücksicht auf die benachbarten Gebäude und es werden mit der Arealüberbauung viele Freiräume zwischen den Neubauten entstehen. Für eine gute Lebensqualität sind in den erwähnten Freiräumen verschiedene vielfältige Quartierplätze geplant, die von allen Generationen unterschiedlich genutzt werden können. Die Autos müssen weitestgehend unterirdisch parkiert werden. Gemäss Quartierplan-Reglement gilt der Minergie-P- oder ein gleichwertiger Energiestandard für die Bauten.

Da mit der Quartierplanung Jupiterstrasse II etwa 20 Wohneinheiten mehr realisiert werden können, als dies mit Regelbauweise möglich wäre, entrichtet die Grundeigentümerin als Gegenleistung



Die Visualisierung zeigt vorne das eingeschossige öffentliche Gebäude für die Gemeinde Reinach und im Hintergrund eines der beiden 8-geschossigen Mehrfamilienhäuser.

Wohin mit dem Mehrverkehr?

Wo gebaut wird und neue Wohnungen entstehen, gibt es auch mehr Verkehr. Die Gemeinde Reinach hat daher abgeklärt, wie stark der Verkehr aufgrund der geplanten Überbauungen in Reinach Nord voraussichtlich wachsen wird und mit welchen Massnahmen eine quartierverträgliche Lösung gefunden werden kann. Erste Verbesserungen wurden bereits umgesetzt. So wurde die Rot-Grün-Phase an der Fleischbachstrasse optimiert und die Schranken beim Tramübergang schliessen jetzt weniger lange, damit der Individualverkehr besser fliesst. Zusätzlich werden an der Baselstrasse nach Annahme der Quartierplanung „Jupiterstrasse II“ die Links- und Rechtsabbiegespuren in die Jupiterstrasse verbreitert, damit der Verkehr auf der Baselstrasse nicht behindert wird. Und durch die geplante Einstellhalle entstehen die meisten Parkplätze unterirdisch und der Aussenraum wird nicht durch parkierte Autos verstellt.

Alle Details zum Verkehr sind zusammengefasst in „Quartierplanungen Reinach Nord - Abklärungen Verkehr“, zu finden unter „Geschäfte des Einwohnerrats“ auf www.reinach-bl.ch.

einigen so genannten Infrastrukturbeitrag an die Gemeinde Reinach. Dieser besteht aus dem erwähnten einstöckigen Rohbau für die öffentliche Nutzung sowie dem dazu gehörenden Land, das die werner sutter architekten ag der Gemeinde Reinach kostenlos überlässt. Zudem erhält die Gemeinde Reinach das Trottoir und das dazu gehörende Land entlang der Jupiterstrasse.

Vorteile der Überbauung für das Quartier Reinach Nord

Mit der Wohnbebauung entstehen neue Wohnungen und halb-öffentliche Aussenräume als Orte der Begegnung. Es ist ein zusätzlicher Fussweg von der Jupiterstrasse zum Neptunweg mit Baumreihe geplant und es entsteht ein neues Trottoir entlang der Jupiterstrasse. Die werner sutter architekten ag erstellt für die Gemeinde ein neues Gebäude für eine öffentliche Nutzung, z.B. für eine Kindertagesstätte oder einen Quartiertreffpunkt. Durch den neuen Wohnraum werden auch mehr Kinder in Reinach Nord leben. Diese können, je nach Alter, die Primarschule Reinacherhof oder die bis dahin sanierte Primarschule Surbaum besuchen. Die neuen Überbauungen in Reinach Nord mit Genossenschaftswohnungen (Stockacker), Stockwerkeigentum (Jupiterstrasse II) und Mietwohnungen (Oerin) ergänzen das bestehende Wohnangebot mit vorwiegend Reihenhäusern gut.

Detaillierte Informationen

Die Vorlage des Gemeinderates an den Einwohnerrat zur Quartierplanung „Jupiterstrasse II“ sowie sämtliche Anhänge dazu finden Sie auf www.reinach-bl.ch (Stichwort: Geschäfte des Einwohnerrats).

Stellungnahme des Referendumskomitees

So nicht!

Die folgenden Aussagen werden auf www.referendumjupiterstrasse.com erklärt und mit Originaldokumenten und Bildmaterial belegt. Auch wir vom Referendumskomitee unterstützen das Raumplanungsgesetz und sind uns bewusst, dass Bauland zum Bauen da ist. ABER:

6 neue Quartierpläne in Reinach Nord:

Reinach Nord wird in den kommenden Jahren mit 6 Quartierplänen konfrontiert: Oerin, Stockacker, Jupiterstrasse, Merkurstrasse, St.Marien und Bärenweg.

Massiver Zusatzverkehr:

Der Zusatzverkehr ist laut RK&P Verkehrsingenieure massiv höher, als die Gemeinde sagt. Da die Gemeinde bewusst nur den Zusatzverkehr zwischen 7:30-8:30 und 17:00-18:00 zeigt, entsteht der Eindruck, das sei der ganze Zusatzverkehr. Das ist falsch! Die Jupiterstrasse hat laut Gutachten Zusatzverkehr von ca. +802 Autos in 24h, die Gemeinde nennt aber als einzige Zahl +78. Laut RK&P hat die Fleischbachstrasse +1'416 (laut Gemeinde +140) und die Stockackerstrasse +708 Zusatzverkehr! Längere Grünphasen an der Kreuzung Fleischbach-/Baselstrasse und optimierte Schrankenöffnungszeiten am Tramübergang Jupiterstrasse mögen eine momentane Entlastung bringen. Mit dem Zusatzverkehr ist es ein Tropfen auf den heißen Stein. Die für 2019 geplante Spurerweiterung der Sundgauerstrasse weist darauf hin, dass deren Kapazitätsgrenze im Bereich der Kreuzung Fleischbachstrasse bereits erreicht ist. Laut Tiefbauamt BL soll die Spurerweiterung allein dem besseren Verkehrsfluss dienen und habe trotz gegenteiliger Aussage der Gemeinde nichts mit grösserer Sicherheit der Kreuzung zu tun.

Hochhäuser:

Während sich die beiden QP Oerin und Stockacker relativ gut ins Quartier einfügen, sind die knapp 25m hohen Türme vom QP Jupiterstrasse eine Faust aufs Auge. Kein Modellfoto zeigt die 8-Stöcker im Verhältnis zu einem Menschen. Die Grössenverhältnisse werden auf den Bildern der Gemeinde im Gegenteil so

dargestellt, dass ein 4-Stöcker höher als ein 8-Stöcker wirkt! Der einzige wirkliche Mehrwert ist das Trottoir entlang der Stockacker-/Jupiterstrasse. Den Verbindungsweg Jupiterstrasse-Neptunweg gibt es schon und die drei von der Gemeinde bezeichneten öffentlichen Plätze sind nur Aussenräume für quartierplaninternen (!) Gebrauch und sind somit privat.

Fehlender Weit- & Scharfblick der Gemeinde:

Die Gemeinde hatte 2013 vor, das Surbaumschulhaus abzureissen und durch Wohnblöcke zu ersetzen. Dies im Wissen, dass in Reinach Nord 6 Quartierpläne umgesetzt und ca. 1'000 neue Bewohner ins Quartier ziehen. Mangelt es der Gemeinde bezüglich Quartierplanung an Weit- und Scharfblick? Die bauliche Nutzung des QP Jupiterstrasse erhöht sich ausgehend von der Grundnutzung im Quartier (76%) auf 103%! Diese Ausnützungsziffer mit Quartieren wie Gartenstadt (200%) oder Hagnau-Schänzli (300%) zu vergleichen ist absurd, da es andere Quartiertypen sind. Laut Gemeinde ist der QP Jupiterstrasse (10'834m²) eine der letzten grösseren Baulandreserven im Siedlungsgebiet. In Reinach gibt es 22 Zonen mit Quartierplanungspflicht, darunter befinden sich etliche mit ähnlich grossen Arealen oder sogar noch grösseren u.a. Merkurstrasse (20'190m²) oder Stöcklin (20'207m²). All diese Areale werden – ein paar sind schon – überbaut. Gemäss Bericht Raumkonzept BL, war Reinach schon 2010 die einzige Gemeinde, in der bereits über 80% der gesetzlich möglichen Bruttogeschossfläche in den überbauten Wohnzonen und gemischten Wohn-/Gewerbezone ausgenutzt war. Sollten wir künftigen Generationen nicht Reserven übrig lassen?

Haben auch Sie genug von Fehlinformationen, kleingeredeteten Verkehrsproblemen und massloser Bauerei in Reinach?

Wollen Sie ein Zeichen setzen?

www.referendumjupiterstrasse.com

Stimmen Sie NEIN zum Quartierplan Jupiterstrasse!

Stellungnahme des Gemeinderates

Quartierplanung Jupiterstrasse ist gut für Reinach

Die Realisierung der im Zonenplan Siedlung verlangten Quartierplanungen werden für Reinach Nord Veränderungen bewirken. Mehrheitlich positive, wie zum Beispiel zeitgemässe neue Miet- und Eigentumswohnungen, zusätzliche Quartierbewohner/innen, neue oder aufgewertete Fusswegverbindungen, öffentliche Plätze oder neue Flächen für öffentliche Nutzungen (z.B. Kindertagesstätten oder Kindergarten). Gemeinde- und Einwohnerrat sind der Auffassung, dass der Quartierplan Jupiterstrasse II der breit abgestützten Stadtentwicklungsstrategie entspricht. Denn gebaut werden soll nur noch in den bestehenden und gut erschlossenen Baulandreserven des Baugebiets und nicht über Einzonungen der angrenzenden Landschaftsgebiete. Dies ist nur möglich, wenn unbebaute Parzellen, wie jene an der Jupiterstrasse gut genutzt werden. Gemeinderat und Einwohnerrat sind überzeugt, dass mit der Quartierplanung „Jupiterstrasse II“ eine für Reinach Nord massgeschneiderte Überbauung entstehen wird, die bezüglich Dichte massvoll ist und auch architektonisch den Stadtteil Reinach Nord bereichern wird.

Bauliche Verdichtung führt zu Mehrverkehr - Massnahmen für höhere Verkehrskapazitäten sind aber geplant oder bereits umgesetzt

Die vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz geforderte „bauliche Verdichtung nach innen und mit Qualität“ wird mehr Verkehr generieren. Dies führt dazu, dass die Strassen während der Verkehrsspitzen morgens und abends zusätzlich belastet sind. Der Gemeinderat hat die von der Quartierbevölkerung in der öffentlichen Mitwirkungsphase geäusserten Bedenken zum Mehrverkehr ernst genommen und bereits im 2014 ein Gutachten in Auftrag gegeben und auf Wunsch eine Zweitmeinung eingeholt. Bei den erwähnten Verkehrsgutachten wurde der Ist-Zustand erfasst und anschliessend der Mehrverkehr aus den verschiedenen Quartierplanungen in Reinach Nord abgeschätzt.

Fazit: Das bestehende Strassennetz in Reinach Nord und dessen Kapazitäten reichen mit den bereits vorgesehenen Massnahmen aus, um den Zusatzverkehr aus den verschiedenen Quartierplanungen zu tragen. Wartezeiten während des Berufsverkehrs wird es aber auch in Zukunft geben – wie überall in der Agglomeration.

Engpässe mit längeren Wartezeiten sind insbesondere die beiden Tramübergänge Jupiterstrasse und Fleischbachstrasse während des Berufsverkehrs in beiden Spitzenstunden am Morgen und am Abend. Während diesen Verkehrsspitzen ist auch der Trambetrieb auf der Linie 11 intensiver. Erste Massnahmen, um die Wartezeiten zu verkürzen, konnten mit der BLT und dem kantonalen Tiefbauamt bereits umgesetzt werden. Im 2016 wurden die Steuerung der Schranken an der Jupiterstrasse und die der Lichtsignalanlage an der Fleischbachstrasse optimiert. Die Schrankenschliesszeiten an der Jupiterstrasse konnten über den Tag betrachtet um 25% reduziert werden. Die Grünphase der Ausfahrt Fleischbachstrasse wurde verdoppelt und der Rückstau hat deutlich abgenommen. Weitere Massnahmen sollen zeitgleich mit der Überbauung an der Jupiterstrasse umgesetzt werden, z.B. separate Einbiegespuren auf der Baselstrasse in die Jupiterstrasse.

Die detaillierten Gutachten des Ingenieurbüros Rudolf Keller & Partner sowie weitere Berechnungen zum erwarteten Verkehrsaufkommen sind

**auf der Projektseite zur QP Jupiterstrasse II auf www.reinach-bl.ch
-> Bauen und Stadtentwicklung -> aktuelle Planungen zu finden.**

Das meint die Kommission des Einwohnerrats zu den 8-geschossigen Bauten
Südlich von Reinach Nord stehen seit Jahren die ca. 40 m hohen Surbaum-Hochhäuser. Den Vorwurf, die geplanten, ca. 25 m hohen und 8-geschossigen Mehrfamilienhäuser passten nicht ins Quartier, kann die Einwohnerratskommission Bau, Umwelt und Mobilität (BUM) daher nicht nachvollziehen. Höhere Bauten sollen nicht am Siedlungsrand stehen, sondern mitten im Baugebiet und wie hier direkt an der 11er-Tramlinie. Der vorliegende Quartierplan berücksichtigt die geforderte verdichtete Bauweise mit einer Ausnützungsziffer von 103% und nimmt gleichzeitig Rücksicht auf die bestehenden Häuser im Quartier. Im Vergleich zu andern Quartierplanungen wie etwa auf dem Stöcklin-Areal oder dem Schönenbach-Areal mit jeweils 140% ist die Verdichtung moderat. Die BUM beurteilt die Architektur und die Bebauungsstruktur mit den versetzten, schlanken Baukörpern positiv. Die Abstufung der Bauten mit niedrigeren Häusern an der Jupiterstrasse würdigt die BUM als sanft.

Gemeinderechnung muss unter dem Strich aufgehen

Die Einwohnerzahl von Reinach soll weder schrumpfen, wie dies in letzten Jahren geschehen ist, noch einfach beliebig wachsen. Dazu braucht es ausreichend Wohnraum in dieser prosperierenden Region Basel. Mit dem Älterwerden der Bevölkerung werden die Ausgaben für Soziales und Gesundheit weiter steigen und mit der Schulraumplanung stehen hohe Investitionen in der Bildung an. Dies ist nur mit ausreichend Steuereinnahmen finanzierbar. Anstelle von Steuererhöhungen bevorzugt die Gemeinde ein moderates Wachstum der Bevölkerung mit einem guten Mix an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Die Überbauung „Jupiterstrasse II“ ist im Sinne dieser Strategie. Denn attraktive Wohnungen für neue Einwohner/innen sind wichtig für die Standortqualität und eine gesunde Entwicklung von Reinach.

Areal bleibt auch bei einem NEIN Bauland

Das Areal ist Bauland mit Quartierplanpflicht und gehört einer privaten Grundeigentümerin. Sie kann den Zeitpunkt einer Bebauung selbst bestimmen. Wird die Quartierplanung Jupiterstrasse II abgelehnt, muss die Eigentümerin ein neues Quartierplanverfahren lancieren, um das Areal bebauen zu können. Die Annahme des Referendums kann nicht verhindern, dass gebaut wird.

Übrigens: Würden die Quartierplan-Areale in Reinach Nord mit Reiheneinfamilienhäusern überbaut, gäbe es auch Mehrverkehr. Diese Häuser würden nur ca. 1/3 weniger Mehrverkehr erzeugen als die Überbauungen nach Quartierplan.

Die Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Einwohnerratsbeschluss vom 21. November 2016 betreffend den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement Jupiterstrasse II (Vorlage Nr. 1128/16) annehmen?

Gemeinderat und Einwohnerrat empfehlen: **JA!**