

Abstimmungszeitung

zur Abstimmung am 4. März 2018
über die „Quartierplanung Schönenbach“

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



Die Brache der ehemaligen Gärtnerei Schär mitten im Wohngebiet.

Quartierplanung Schönenbach: Worum geht es?

Auf dem unbebauten Schönenbachareal soll eine moderne Überbauung mit rund 145 Wohnungen sowie Raum für Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe entstehen. Ein öffentlich nutzbarer Platz, grosszügige Grün- und Aussenräume mit verschiedenen Aufenthalts- und Begegnungsorten sowie Wegverbindungen entlang und durch das Areal komplettieren die Planung. Gemäss Zonenplan Siedlung ist das Areal in der Bauzone und unterliegt einer Quartierplanpflicht. Der Einwohnerrat hat der „Quartierplanung Schönenbach“ am 28. August 2017 zugestimmt. Ein Komitee hat daraufhin das Referendum ergriffen.

Das Areal der ehemaligen Gärtnerei Schär gehört der Spaini Bau AG und der St. Alban Liegenschaften AG. Es liegt an der Ecke Baselstrasse-Schönenbachstrasse und ist durch die nahe gelegene 11er-Tramhaltestelle bestens an den öffentlichen Verkehr sowie auch an die kantonale Radroute angebunden. Die beiden Grundeigentümerschaften planen auf ihren Parzellen Nrn. 1000, 1002, 1003 und 7891 eine Überbauung mit rund 145 zeitgemässen Wohnungen und Platz für Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen (z.B. Quartierladen, Arztpraxis, Café). Insgesamt sollen auf dem Areal sieben Gebäude mit grosszügigen Grün- und Aussenräumen sowie eine Tiefgarage mit Abstellplätzen für Autos und Velos entstehen. Das höchste Gebäude mit neun Geschossen befindet sich in der Mitte des Areals, im Westen in Richtung Lochackerstrasse sollen zwei Häuser mit jeweils vier Stockwerken entstehen. Die vier weiteren Gebäude reihen sich um das höchste Gebäude und umfassen fünf bis acht Geschosse. An der Schönenbachstrasse wird ein öffent-

licher Platz, der allen zum Verweilen offensteht, den Eingang in die Siedlung bilden. Im südlichen Arealteil wird von den Grundeigentümern zudem ein neuer Fussweg und im nördlichen Arealteil entlang der Schönenbachstrasse ein neues Trottoir mit Baumallee finanziert, wovon das ganze Quartier profitiert.

Vom 10. November bis zum 9. Dezember 2016 fand das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Schönenbach statt. Insgesamt sind neun schriftliche Eingaben beim Gemeinderat Reinach eingegangen. Am 28. August 2017 hat der Einwohnerrat seine Zustimmung zur Quartierplanung Schönenbach (Vorlage 1147/2017) erteilt, nachdem auch die Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität (BUM) die Quartierplanung zur Annahme empfohlen hatte. Am 2. Oktober 2017 wurde gegen die Quartierplanung Schönenbach das Referendum mit 833 gültigen Unterschriften eingereicht.

Neuer Wohnraum für (Neu)-Reinacherinnen und (Neu-)Reinacher

Das Schönenbachareal hat eine Fläche von rund 13'000 m². Es ist durch seine zentrumsnahe Lage und die guten Anbindungen an die Tramlinie 11 und den Veloweg entlang der Tramlinie ein idealer Standort, um neuen Wohnraum zu realisieren. Auch die Gehdistanz zum Ortskern, zum Mischeli-Center und zu den Schulhäusern Bachmatten und Weiermatten ist ein Vorteil.

Warum braucht es in Reinach überhaupt neue Wohnungen?

Die Menschen beanspruchen heute pro Kopf mehr Wohnfläche als noch vor einigen Jahren. Wohnten früher beispielsweise sechs Personen in einem Haus, so reicht derselbe Raum heute noch für zwei Personen. Mit dem steigenden Lebensstandard müssen daher zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, damit die Einwohnerzahl gehalten werden kann und somit die Steuereinnahmen bei gleichbleibendem Steuerfuss nicht sinken. In der Gemeinde sind in den nächsten Jahren einige Investitionen in die Schulhäuser und die Freizeit-/Sportanlagen nötig und wie überall steigen auch in Reinach die Sozialkosten, u.a. für ältere, kranke und ausgesteuerte Menschen. Kommt hinzu, dass viele der bestehenden Wohnungen in Reinach aus den 1960er- und 1970er-Jahren stammen und dementsprechend in die Jahre gekommen und meist nicht hindernisfrei sind. Moderne, zeitgemässe und altersgerechte Wohnungen sind deutlich weniger vorhanden: Nur sieben Prozent aller Wohnungen in Reinach wurden nach der Jahrtausendwende erstellt. Um einerseits Reinacherinnen und Reinachern zeitgemässen Wohnraum bieten und sie damit in der Gemeinde halten zu können und um andererseits neue Einwohnerinnen und Einwohner zu gewinnen, braucht Reinach ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen entspricht. Daher ist die Gemeinde auf eine moderate Vergrösserung des Wohnraumangebots angewiesen, nicht zuletzt auch, um so die Gemeindefinanzen im Lot halten zu können.

Wieso eignet sich das Schönenbachareal für neuen Wohnraum?

Das Schönenbachareal liegt mitten im Siedlungsgebiet, ist zentrumsnah und bestens erschlossen: Das Gebiet ist in Gehdistanz zum Ortskern von Reinach, zu den Schulhäusern Bachmatten (Sekundarschule) und Weiermatten (Primarstufe) sowie zum Mischeli-Center und ist bereits optimal an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Seit Jahrzehnten ist das Schönenbachareal Bauland und liegt seit der Aufgabe des ehemaligen Gärtnereibetriebs Schär vor rund 17 Jahren brach. Der vorliegende Quartierplan ist das Ergebnis einer sorgfältigen und über die Jahre entstandenen Planung.

Warum wird in die „Höhe“ und nicht in die „Breite“ gebaut?

Weil Bauland in der Schweiz knapp ist und die Landschaft nicht weiter zugebaut werden soll, verlangen Bund und Kanton, die bestehenden Baulandreserven – jene Gebiete, in denen Wohnungen gebaut werden dürfen – haushälterisch zu nutzen. Dies gilt insbesondere für Agglomerationsgemeinden wie Reinach, die im Umfeld grösserer Städte und Arbeitsorte liegen. Grundsätzlich bedeutet dies, dass auf den freien Grundstücken im Siedlungsgebiet dichter gebaut werden soll, um auf der gleichen Fläche mehr Wohnraum für mehr Menschen zu ermöglichen. Beim Schönenbachareal wurde dieser Anspruch mit höheren Gebäuden umgesetzt. Dies hat den Vorteil, dass dadurch mehr Grünflächen und Freiräume erhalten bleiben, die einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthalts-, Wohn- und Lebensqualität und zum ökologischen Ausgleich leisten. Die sieben geplanten Gebäude beanspruchen nur ca. 25 Prozent der Arealfläche, die restlichen 75 Prozent bieten Raum für einen öffentlichen Platz, Aufenthalts- und Begegnungsorte im Siedlungsinneren, grosszügige Frei-/Grünräume, Sichtbeziehungen zwischen den Bauten sowie Durchquerungsmöglichkeiten durch die Wohnsiedlung und arealinterne Erschliessungen.

Was ist mit dem Mehrverkehr, der durch die neuen Wohnungen entsteht?

Wenn neue Wohnungen entstehen, gibt es auch Mehrverkehr. Bei der Quartierplanung Schönenbach wurde abgeklärt, in welchem Umfang der Verkehr aufgrund der geplanten Überbauung mit ca. 145 Wohnungen wachsen wird und wie es um die zukünftige Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens Schönenbachstrasse/Baselstrasse (Tramübergang) bestellt sein wird. Die Berechnungen haben ergeben, dass der Verkehrsknoten durch den Mehrverkehr der geplanten Überbauung am Morgen und am Abend zwar stärker belastet wird als heute, sich aber die Verkehrssituation durch die Überbauung nicht massgeblich verschlechtert (Verkehrsstufen am Anschlussknoten Schönenbachstrasse/Baselstrasse unverändert) und der Mehrverkehr vom Verkehrsnetz aufgenommen werden kann. Aufgrund der Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden dennoch verkehrstechnische Massnahmen beschlossen und bereits erste Verbesserungen umgesetzt: So wurde die Priorität des Linksabbiegers aus der Baselstrasse in die Schönenbachstrasse erhöht. Zusätzlich wird die Vortrittsregelung von der Bruderholzstrasse in die Schönenbachstrasse spätestens zum Zeitpunkt der Realisierung der Überbauung auf „kein Vortritt“ angepasst. Durch diese Massnahmen soll die Verkehrsbelastung für das Quartier möglichst klein gehalten werden. Darüber hinaus liegt es in der Verantwortung der Gemeinde, die Mobilität ihrer Bewohnerinnen und Bewohner hin zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Velos zu fördern. Durch seine ideale Lage ist das Areal Schönenbach dafür bestens geeignet. Alle Details zum Verkehr sind zusammengefasst im „QP Schönenbach – Verkehrsgutachten“ und „QP Schönenbach – Beobachtung Verkehrssituation“, zu finden unter „Bauen und Stadtentwicklung“ > Aktuelle Planungen > Quartierplanung Schönenbach auf www.reinach-bl.ch.

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

Stellungnahme des Referendumskomitees



NEIN Danke!

AUS DIESEN GRÜNDEN HABEN WIR DAS REFERENDUM ERGRIFFEN UND DESHALB KOMMT ES AM 4. MÄRZ 2018 ZUR ABSTIMMUNG

- **wir haben nichts gegen Neubauten, die sich gut ins bestehende Quartier einfügen**
- wohl aber haben wir etwas gegen ein Reinacher Manhattan mit einer Hochhaus Skyline
- viele Basler Vorortsgemeinden leben genau dieses Unding vor; in Münchenstein, Pratteln und andernorts sind in den letzten Jahren Hochhäuser entstanden
- **ins Ortsbild passt das einfach nicht**
- weshalb müssen sich die Bausünden aus den 70er-Jahren wiederholen?
- wir haben in der Schweiz enge Räume; verdichtetes Bauen ist angesagt, aber nicht so
- die Gier der Bauwirtschaft ist unersättlich: Als der alte Zonenplan noch 2-geschossige Bauten erlaubte, wurden 4-geschossige Bauten beantragt
- jetzt, da mit dem neuen Zonenplan 4-geschossige Bauten erlaubt wären, werden bis zu 9-geschossige Baukörper mittels eines Quartierplans beantragt
- für den Einwohnerrat und die BUM sind 9-geschossige Bauten bereits Tatsache; sie sind viel zu wenig kritisch
- **das Verkehrschaos ist vorprogrammiert: von der Tiefgarage direkt in den Stau**
- planerisch eine Grosstat, die Ein-/Ausfahrt unmittelbar vors Blinklicht zu platzieren
- **Rückstau über die Tramlinie entsteht und als Konsequenz zusätzlicher Umfahungsverkehr durch das Mischelquartier**
- in den Auswirkungen auf den Verkehr wurden weitere Neubauten an der Schönenbachstrasse gar noch nicht berücksichtigt
- ebenso sind die Verkehrserhebungen widersprüchlich; die Schönenbachstrasse wurde gar nicht berücksichtigt
- die Daten sind von 2014; Reinach ist seither nicht geschrumpft, sondern gewachsen
- der Gemeinde Reinach entstehen auch Kosten: seinerzeit waren CHF 400'000.00 für die Kanalisation veranschlagt
- **dieses Projekt ist eine Ohrfeige an alle alteingesessenen ReinacherInnen, welchen nun Hochhäuser vor die Nase gesetzt werden**

AUS DIESEN GRÜNDEN SIND WIR GANZ KLAR DER MEINUNG:

**NEIN ZUM ZUPFLASTERN UNSERES QUARTIERS
NEIN ZUM UNAUSWEICHLICHEN VERKEHRSCHAOS**

Details siehe: www.referendumschoenenbach.ch

Dieser Text wurde vom Referendumskomitee eingereicht und autorisiert.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat steht geschlossen hinter der Quartierplanung Schönenbach

„Ja zu neuem Leben auf einer Brache mitten in Reinach.“

Doris Vögeli, BDP, Gemeinderätin

Mit der Quartierplanung Schönenbach wird eine jahrzehntelange Brache mitten in Reinach neu genutzt. Es entstehen dabei nicht nur neue Wohnungen: Die Überbauung bietet auch Platz für Geschäfte und attraktive Aussenflächen, die dem ganzen Quartier zu Gute kommen.



„Ja zu mehr Raum für Erholung: zum Verweilen, Austauschen und Spielen.“

Bianca Maag-Streit, SP, Gemeinderätin

Mit den neuen Bauten bleibt Platz für grosszügige Frei- und Grünräume, einen öffentlich nutzbaren Platz sowie sichere Trottoirs und Wege durch das Quartier. Damit entstehen auch für die Nachbarschaft neue Orte für Begegnungen und Raum zum Verweilen und Spielen.



„Ja zu neuem Wohnraum in Reinach.“

Béatrix von Sury, CVP, Vizepräsidentin

Ein Ja zum Quartierplan ist ein Ja zu neuem Wohnraum in Reinach. Denn Reinach braucht neue Wohnungen, damit Reinacherinnen und Reinacher nicht wegziehen müssen. Freie Wohnungen sind in Reinach knapp. Neben den vielen älteren Gebäuden braucht es zudem auch moderne Wohnungen, die verschiedene Bedürfnisse erfüllen und altersgerechtes Wohnen ermöglichen.



„Ja zu Quartierplanungen.“

Melchior Buchs, FDP, Gemeinderat



Quartierplanungen sind immer ein Geben und Nehmen. Mit einer Quartierplanung müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer strengere Anforderungen erfüllen, etwa bei der Architektur, beim Energiestandard, beim Abfallkonzept bei der Gestaltung

der Aussenräume und sich an den Kosten für die Infrastruktur wie beispielsweise Trottoirs beteiligen. Im Gegenzug dürfen mehr Wohnungen erstellt und es kann dichter gebaut werden.

„Ja zu gesunden Gemeindefinanzen.“

Klaus Endress, FDP, Gemeinderat

Neue Wohnungen bringen auch neue Einwohnerinnen und Einwohner nach Reinach. Diese zusätzlichen Steuereinnahmen tun unserer Gemeinde gut und helfen die Aufgaben zu finanzieren. Damit kann Reinach seinen Bewohnerinnen und Bewohnern weiterhin eine gute Infrastruktur und attraktive Dienstleistungen bieten.



„Ja zu einem für Kinder sicheren Schulweg.“

Christine Dollinger, SP, Gemeinderätin

Einen sicheren Schulweg zu haben, den sie alleine bestreiten können, das ist für Kinder wichtig. Die Lage der Überbauung Schönenbach ist dazu ideal: Von hier sind die Schulhäuser Bachmatten und Weiermatten sowie der Kindergarten Mischeli sicher zu Fuss zu erreichen. Auch das Mischeli-Center, die Musikschule und die Gemeindebibliothek sind in unmittelbarer Nähe.



„Ja zu einer optimalen Erreichbarkeit - auch ohne Auto.“



Stefan Brugger, CVP, Gemeinderat

Das Schönenbachareal ist bestens ans Verkehrsnetz angebunden: Es liegt direkt an der Tramlinie 11 und der Veloweg verläuft praktisch vor der Haustür. Auch das Ortszentrum ist zu Fuss schnell erreichbar.

Die Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement „Schönenbach“ beschliessen?

Gemeinderat und Einwohnerrat empfehlen: **JA!**