



Planungsbericht

Zonenvorschriften Siedlung

Mutation Bolstelmatt



Abb. 1: Alters- und Pflegeheim Moosmatt (Quelle: Moosmatt)

Planungsstand

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Auftrag

41.00219

Datum

10.04.2026

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Reigoldswil
Dorfplatz 2, 4418 Reigoldswil

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektbearbeitung Cedric Glanzmann, Gina Boner

Inhalt

1	Ausgangslage	6
1.1	Anlass	6
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	8
1.3	Umgebung.....	8
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	9
2.1	Projektpartner	9
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	9
2.3	Weitere Planungsschritte	9
3	Ziele der Planung.....	10
4	Rahmenbedingungen	11
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	11
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	11
4.3	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf eidgenössischer Ebene.....	12
4.3.1	Störfallvorsorge	12
4.3.2	Obsan-Bericht	12
4.4	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene.....	13
4.4.1	Raumkonzept Basel-Landschaft.....	13
4.4.2	Kantonaler Richtplan	13
4.4.3	Naturgefahren	14
4.4.4	Gewässer und Gewässerraum	15
4.4.5	Klimaanalysekarte.....	15
4.4.6	Versorgungsregion Waldenburgertal plus.....	16
4.4.7	Altersleitbild für den Kanton Basel-Landschaft	17
4.5	Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene	18
4.5.1	Kommunaler Richtplan	18
4.5.2	Zonenvorschriften.....	19
4.5.3	Bau- und Strassenlinien	20
4.5.4	Erschliessung.....	21
4.5.5	Lärm	22
4.6	Projektbeschreibung.....	22

5	Interessenabwägung	25
5.1	Interessenermittlung	25
5.2	Bewertung der Interessen	26
5.2.1	Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	27
5.2.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	27
5.2.3	Siedlungsentwicklung nach innen.....	27
5.2.4	Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	28
5.2.5	Siedlung und Verkehr abstimmen	28
5.2.6	Mobilisierung innere Nutzungsreserven	29
5.2.7	Siedlungsqualität	29
5.2.8	Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen.....	30
5.2.9	Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	30
5.2.10	Natur- und Heimatschutz.....	31
5.2.11	Standortspezifische Interessen.....	31
5.2.12	Private Interessen	32
5.3	Interessenabwägung.....	33
5.3.1	Interessenabwägung Alternative 1: Standort beibehalten	33
5.3.2	Interessenabwägung Alternative 2: andere Gemeinde.....	34
5.3.3	Interessenabwägung Alternative 3: Bolstelmatt	35
5.3.4	Interessenabwägung Alternative 4: anderer Standort in Reigoldswil	36
5.3.5	Fazit.....	36
5.3.6	Ausblick.....	37
6	Planunterlagen.....	38
7	Bestandteile der Planung.....	39
8	Planungsverfahren	40
8.1	Kantonale Vorprüfung	40
8.2	Öffentliche Mitwirkung.....	40
9	Beschlussfassung Planungsbericht	41

Anhang

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	20.01.2026	Entwurf
1.1	bog	10.04.2026	Anpassungen aufgrund Rückmeldung der Gemeinde

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Reigoldswil zählt etwas mehr als 1'600 Einwohnende. Der demographische Wandel macht sich auch in dieser Gemeinde bemerkbar. Seit 1980 steigt der Anteil an Pensionierten in der Wohnbevölkerung in Reigoldswil konstant an. Besonders in der Altersklasse der 80+ hat sich die Anzahl der Personen in den Jahren seit 1980 gut verdoppelt.

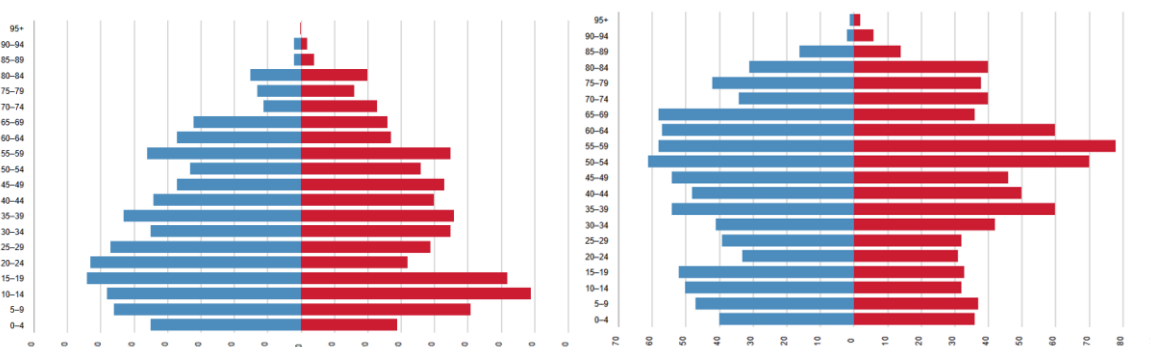


Abb. 2: Alterspyramiden 1980 und 2024 (5-Jahresintervalle, blau: Männer, rot: Frauen) (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Januar 2026)

Dieser demographische Wandel hat grosse Auswirkungen auf den zukünftig benötigten Wohn- und Lebensraum. Dabei zeigt besonders der Anstieg in der höchsten Alterskategorie, dass die Mehrheit der Senioren und Seniorinnen in ihrer gewohnten Umgebung so lange als möglich wohnhaft bleiben möchte. Daraus ergeben sich wandelnde Bedürfnisse an die in der Gemeinde vorhandenen Wohnungen, Gebäude, Freiräume und Dienstleistungen.

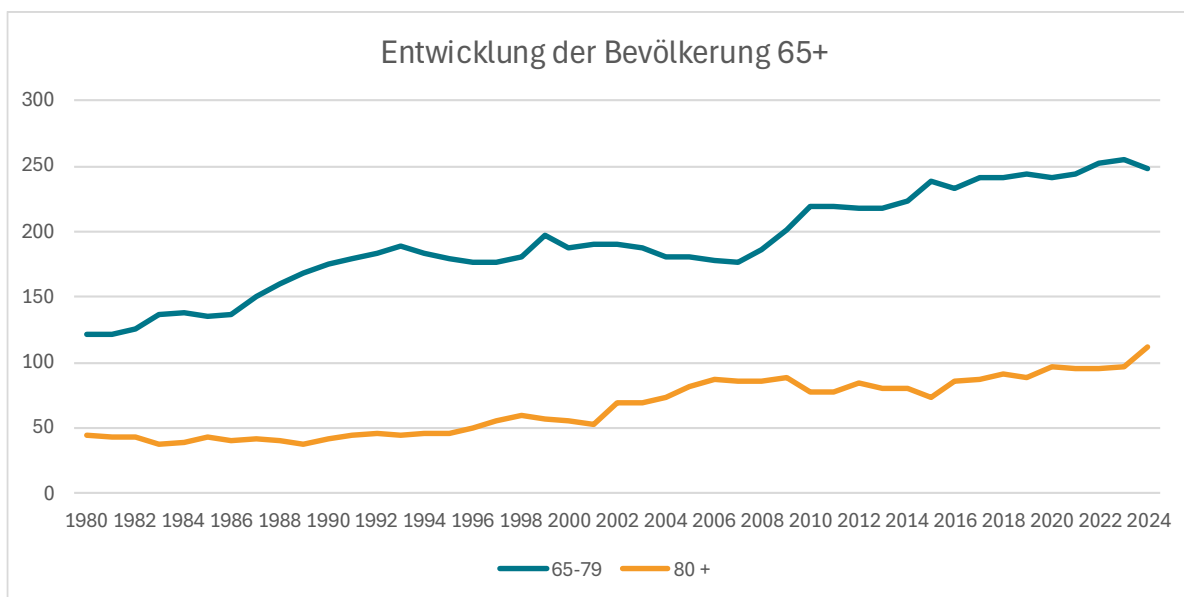


Abb. 3: Altersklassen 65-79 und 80+ (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, eigene Darstellung, Januar 2026)

In Reigoldswil besteht bereits ein vielseitiges Angebot an betreutem Wohnen welches durch das Alters- und Pflegeheim Moosmatt (APH Moosmatt) bereitgestellt wird. Träger des APH Moosmatt ist ein Verein, welchem nebst Reigoldswil auch die Trägergemeinden Arboldswil, Bretzwil, Lauwil, Titterten und Ziefen angehören. Im Einzugsgebiet des APH wohnten 2024 gut 5'450 Personen wovon gut 1'250 Personen in die Alterskategorien 65+ fallen (Quelle: Statistik BL). Der zukünftige Bedarf an Plätzen im APH wird somit voraussichtlich stetig ansteigen, insbesondere in Anbetracht dessen, dass 56 % der Personen 2024 aus den restlichen Baselbieter Gemeinden stammten (Quelle: Heimstatistik, Jahresbericht APH 2024). Die Auslastung des APH lag in den letzten fünf Jahren konstant zwischen 74 % und 92 %. Es ist ein Anliegen des Vereins die Nachfrage an betreutem Wohnraum decken zu können und ihren Bewohnern und Bewohnerinnen stets ein zeit- und bedarfsgerechtes Umfeld zu bieten.

Dazu bildet das APH auch qualifizierte Fachpersonen aus. Im Jahr 2024 befanden sich vier Fachangestellte Gesundheit sowie zwei Köche in Ausbildung. Zusätzlich konnte das APH fünf Praktikanten und Praktikantinnen beschäftigen. Zusammen mit den Arbeitnehmenden in den diversen Abteilungen beschäftigte das APH 2024 60.65 Stellenprozent. (Quelle: Personalstatistik, Jahresbericht APH 2024)

Die Bauten des APH Moosmatt wurden 1981 erstellt. Es ist in einem gepflegten Zustand und weist eine solide Substanz aus. Seine Ausgestaltung entspricht aber nicht mehr den neusten Anforderungen an Alters- und Pflegeeinrichtungen. Im Rahmen der Strategieplanung hat der Trägerverein eine Sanierung des Standorts in der Moosmatt geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass die bestehenden Gebäude aufgrund statischer Einschränkungen, insbesondere in Bezug auf die Erdbebensicherheit und Raumgrössen, die zukünftigen Ansprüche des APH nicht erfüllen können. Für eine gleichbleibender Bettenzahl müsste ein Anbau und/oder eine Aufstockung vorgenommen werden. In diesen Varianten könnten die Defizite in den Räumlichkeiten behoben, nicht aber die Erdbebensicherheit, Anlieferung und Parkierung verbessert werden. Zudem bergen bauliche Veränderungen am bestehenden Standort weitere Herausforderungen für die Bewohnerschaft und das Personal. Der laufende Betrieb würde voraussichtlich reduziert werden müssen und mit der Belastung durch die Emissionen der Bautätigkeiten auskommen müssen. Aus diesen Gründen wurde nach einem Alternativstandort gesucht, welcher in dem Perimeter des QP Bolstelmatt gefunden wurde.

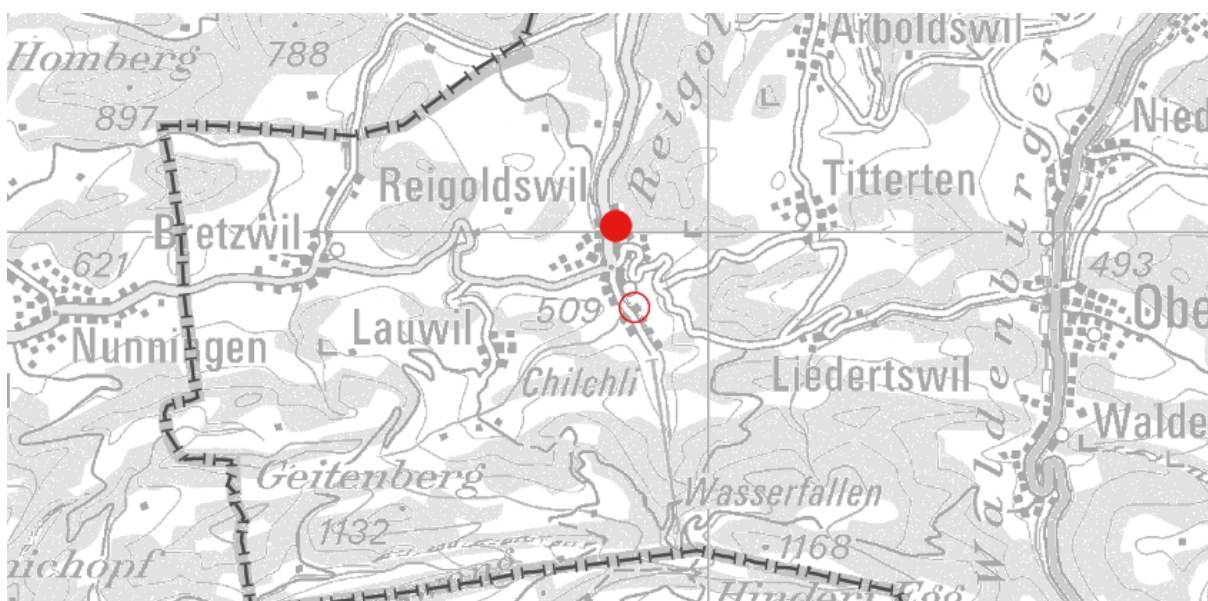


Abb. 4: Lage QP Bolstelmatt (voller Kreis) und APH Moosmatt (leerer Kreis) (Quelle: Geoportal, Januar 2026)

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Die Gemeinde Reigoldswil liegt im Bezirk Waldenburg im hinteren Frenkental. Mit einem Höhenbereich von zwischen 470 und 1'160 m ü. M. erstreckt sich der Gemeindebann über abwechslungsreiches Terrain, wobei die höchstgelegenen Bauzone auf ca. 570 m ü. M. liegt.

Der Mutationsperimeter umfasst die Parzelle Nr. 1845 im nördlichen Gemeindegebiet von Reigoldswil. Der westlichste Punkt der Parzelle grenzt an die Kantonsstrasse «Unterbiel» und entlang der westlichen Parzellengrenze verläuft die Bauzonengrenze.

1.3 Umgebung

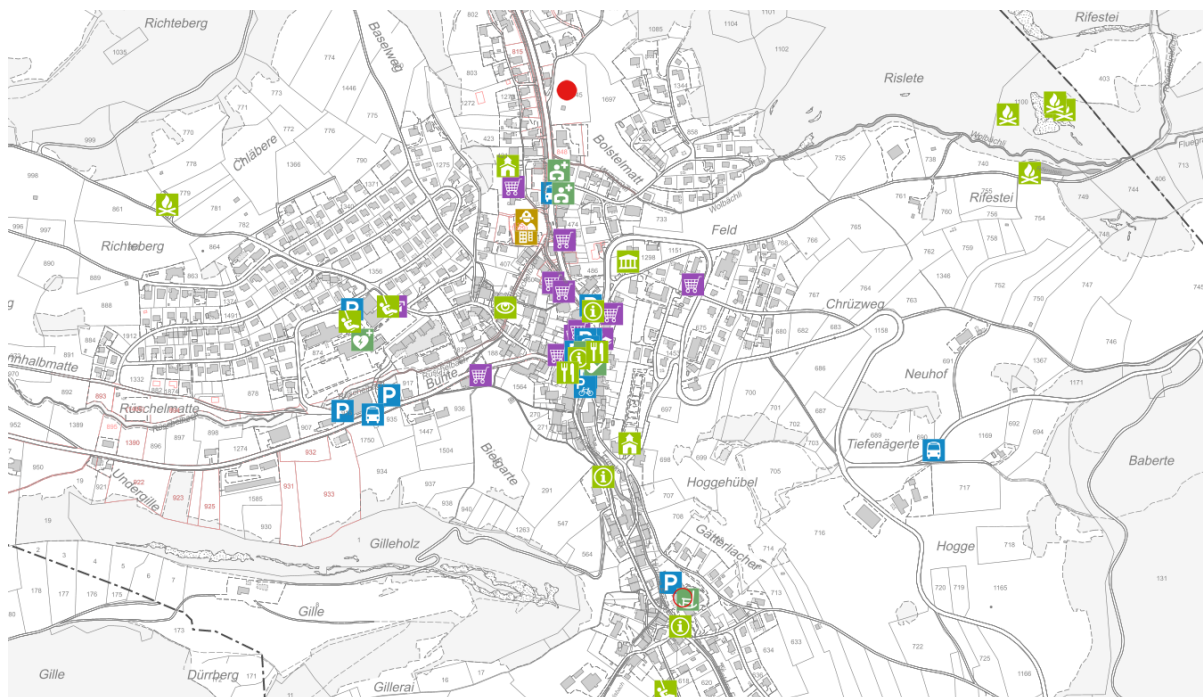


Abb. 5: Points of Interest im Verhältnis zum bisherigen und neuen Standort des APH (Quelle: Geoportal, Januar 2026)

Der Mutationsperimeter befindet sich nördlich des Dorfzentrums. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle (Gemeindezentrum), eine Hausarztpraxis, ein Zahnarzt, die Feuerwehr (diese soll jedoch bald weiter nördlich einen neuen Standort erhalten) sowie einen Coiffeur. Der Dorfplatz, mit seinem diversen Dienstleistungs- und Einkaufsangebot, ist in 370 m und mit einer geringen Steigung von 2.7 % erreichbar.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Mutation Bolstelmatt wurde von der Einwohnergemeinde Reigoldswil in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet. Die Kosten für die Mutation werden vom gemeinnützigen Verein für ein Alters- und Pflegeheim sowie Alterswohnungen Reigoldswil und Umgebung getragen.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar 2026	Grundlagenbeschaffung
Januar – Februar 2026	Entwurf Planungsunterlagen
30. März 2026	Freigabe Gemeinderat

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

April - Juni 2026	kantonale Vorprüfung
April - Mai 2026	öffentliche Mitwirkung
Juli 2026	Bereinigung
August 2026	Freigabe Mitwirkungsbericht und Stellungnahme Vorprüfung
August 2026	Beschlussfassung Gemeinderat
September 2026	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Oktober 2026	Referendumsfrist
November – Dezember 2026	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
Dezember 2026	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Das APH Moosmatt ist ein wichtiger Dienstleistungsbetrieb und Arbeitgeber für Reigoldswil und die Region. Das abwechslungsreiche Angebot an Serviceleistungen und das vielfältige Wohnangebot werden von Einwohnenden der Trägergemeinden und auch durch Personen aus dem gesamten Kanton Baselschweiz rege genutzt. Das APH ist zudem auch Arbeitgeberin und Ausbildungsbetrieb für ein breites Spektrum an Fachpersonen in sozial relevanten Berufen.

Um den Fortbestand dieser wichtigen Institution in Reigoldswil zu sichern, soll dem APH die Möglichkeit zur Weiterentwicklung und dem Ausbau ihres Angebots geboten werden. Auf Basis einer plausiblen Darstellung, dass die Pläne des Vereins und insbesondere das Raumprogramm in den bestehenden Bauten des Heims nicht umgesetzt werden können, wurde in der Gemeinde nach einem geeigneten Alternativstandort gesucht. Das Areal des Quartierplans Bolstelmatt bietet sich als Entwicklungsfläche an.

Ziel der Planung ist es, aufzuzeigen, dass eine Entwicklung im Areal Bolstelmatt aus raumplanerischer Sicht sinnvoll ist. Es soll zudem schlüssig dargelegt werden, weshalb eine Mutation der Zonenvorschriften im Bereich Bolstelmatt einer Gesamtrevision vorgezogen wird. Des Weiteren soll kurz beleuchtet werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal Moosmatt bestehen.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) vom 27. Februar 1991

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991
- Gesetz über den Gewässerschutz (GwSG) vom 18. April 1994
- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991
- Verordnung über den Umweltschutz (USV) vom 24. Dezember 1991
- Gesetz über die Nutzung und den Schutz des Grundwassers (Grundwassergesetz) vom 3. April 1967
- Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers vom 13. Januar 1998
- Gesetz über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer (WBauG) vom 1. April 2004
- Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz, ArchG) vom 11. Dezember 2002
- Verordnung zum Archäologiegesetz (ArchVo) vom 22. November 2005
- Altersbetreuungs- und Pflegegesetz (APG) vom 16. November 2017

4.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf eidgenössischer Ebene

4.3.1 Störfallvorsorge

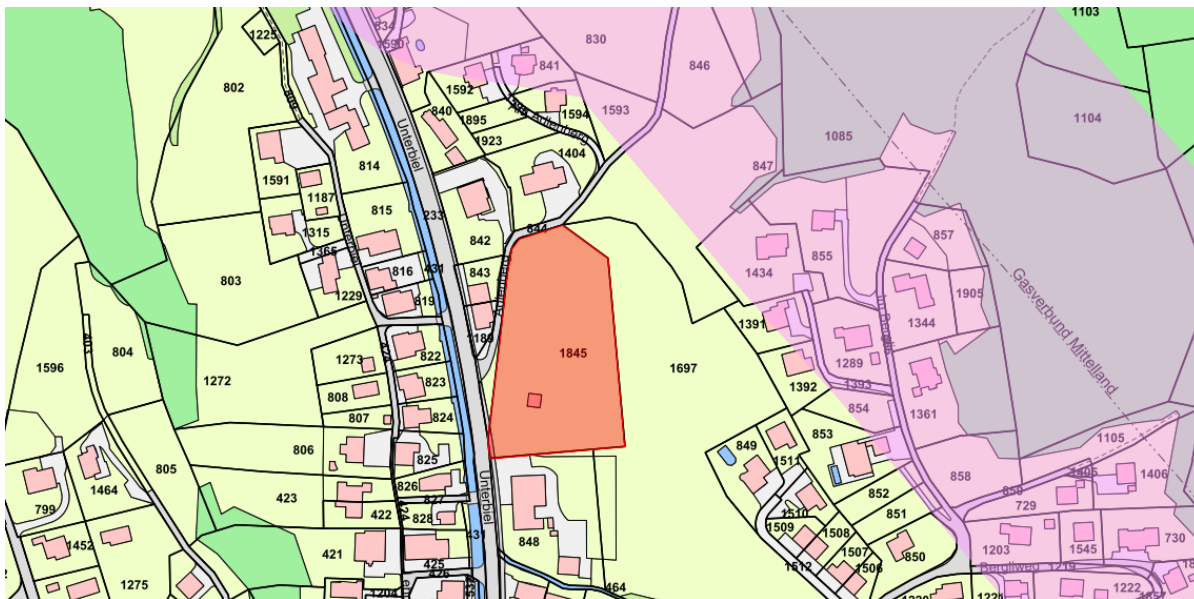


Abb. 6: Auszug Layer «Konsultationsbereiche Raumplanung und Störfallvorsorge» (Quelle: GeoView BL, Januar 2026)

Der Mutationsperimeter liegt nicht innerhalb eines Konsultationsbereichs zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge. Der östlichste Punkt der Parzelle liegt 40 m entfernt vom Konsultationsbereich und somit 140 m entfernt von der Erdgasleitung des Gasverbunds Mittelland. Von Gesetzes wegen ist die Planungsbehörde somit nicht dazu verpflichtet aufgrund einer Gefährdung durch Störfallereignisse einen alternativen Standort zu prüfen oder eine Koordination mit der Störfallvorsorge vorzunehmen.

Da es sich bei einem Alters- und Pflegeheim jedoch um eine sensible Nutzung handelt, ist der Aspekt der Störfallvorsorge jedoch zumindest zu nennen und in der Detailplanung einer zukünftigen Nutzung zu bedenken.

4.3.2 Obsan-Bericht

Das Schweizerische Gesundheitsobservatorium (Obsan) erarbeitet periodisch zuverlässige, unabhängige Analysen zum Gesundheitssystem in der Schweiz für Bund und Kantone. In ihrem Bericht zum «Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz» (Obsan-Bericht 09/2025) wird die Bedarfsprognose bis 2040 unter der Berücksichtigung des neuen Bevölkerungsszenarium aktualisiert aufgearbeitet. Einige zentrale Aussagen aus dem Bericht werden hier auszugsweise aufgeführt:

- Jüngste Entwicklungen in der Alters- und Langzeitpflege zeigen, dass die Inanspruchnahme der Pflegeheime weiter sinkt, während die Pflegeintensität zunimmt. Diese Entwicklung ist auf einen Rückgang der Eintritte von Personen mit geringem Pflegebedarf zurückzuführen, in Verbindung mit kürzeren Aufenthaltsdauern. Folglich weisen die Bewohnerinnen und Bewohner im Durchschnitt einen höheren Pflegebedarf auf.
- Das Angebot an Betten für pflegebedürftige Personen stagniert.
- Der Gesamtbedarf an Langzeitpflege wird bis ins Jahr 2040 um +43% steigen. Somit müssen in den nächsten 15 Jahren ungefähr 140'000 zusätzliche Personen im Alter 65+ stationär, intermediär und ambulant pflegerisch versorgt werden.

- Bis 2050 ist mit Zunahmen um den Faktor von 1.6 (Spitex-Pflege) bis hin zu einem Faktor 1.8 (Langzeitbetten im Pflegeheim) zu rechnen.
- Die Langzeitbetten werden bei unveränderter Versorgungspolitik schweizweit vor 2030 knapp, bei veränderter Versorgungspolitik in einigen Regionen erst vor 2035.
- Eine Möglichkeit, die Knappheit an Langzeitbetten hinauszuzögern, ist eine Verlagerungsstrategie. Demnach werden Personen in den Pflegestufen 0 bis max. 3 alternativ zuhause oder in betreuten Wohnformen versorgt.
- Eine solche Verlagerungsstrategie setzt die entsprechende Bereitstellung alternativer Angebote voraus, was eine deutliche Aufstockung des Personals in der Versorgung zuhause und einen konsequenten Ausbau von betreuten Wohnformen erfordert.
- Die Strategie zum Ausbau von betreuten Wohnformen verringert die Abhängigkeit von betreuenden Angehörigen. Somit kann der Selbstbestimmungsgrad und die Autonomie erhöht werden, während Angehörige sowie weitere Leistungserbringer entlastet werden und ein effizienterer Einsatz des Pflegepersonals erreicht wird.
- Neue Versorgungsmodelle lassen neue Konzepte für Alterszentren entstehen, die betreute Wohnungen durchmischt mit klassischen Pflegeheimabteilung anbieten, manchmal mit spezialisierten Demenzabteilungen, einem Restaurant oder Kaffee und weiteren öffentlich zugänglichen Dienstleistungen.

4.4 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene

4.4.1 Raumkonzept Basel-Landschaft

Das Raumkonzept ordnet die Gemeinde Reigoldswil dem Handlungsraum Liestal-Frenkentäler und dem Raumtyp «Ländlicher Raum» zu. Die Dichteziele werden infolgedessen auf 70 resp. 50 Einwohner+Beschäftigte/ha festgelegt.

4.4.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde aufgrund des revidierten RPG angepasst und am 08. September 2010 vom Bundesrat genehmigt. Für das betreffende Gebiet sind insbesondere folgende Objektblätter relevant:

- Raumkonzept Basel-Landschaft (vgl. Kapitel 4.4.1)
- S 1.2 Bauzonen:
Gemäss Art. 15 (RPG) entspricht der Umfang der Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre. In der vorliegenden Mutation soll Wohnzone in OeWA-Zone umgezont werden. Dadurch wird die Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) verringert. Es wird beabsichtigt im Rahmen der Revision die bisherige OeWA-Zone in der Moosmatt einer geeigneten WMZ zuzuweisen und einen flächengleichen Abtausch zu erreichen.
- L 1.1 Aufwertung Fliessgewässer:
Die Hintere Frenke liegt in unmittelbarer Nähe zum Mutationsperimeter. Im Rahmen der Arbeiten zum Hochwasserschutz sowie der Erneuerung und des Ausbaus der Kantonsstrasse Unterbiel wurde die Hintere Frenke im Bereich der Mutation revitalisiert.
- V2.2 Kantonsstrassennetz:
Die Kantonsstrasse wurde 2023 umfassend erneuert. Es muss daher kein weiterer Raum für Massnahmen gesichert werden.
- V3.1 Kantonale Radroute

Im Rahmen des Ausbaus der Kantonsstrasse wurde ein Fahrstreifen für Velofahrer eingerichtet. Es muss daher kein weiterer Raum für Massnahmen gesichert werden.

- V 3.2 Wanderwege (vgl. Kapitel 4.5.4)
- VE 2.3 Rohrleitungen (vgl. Kapitel 4.3.1)

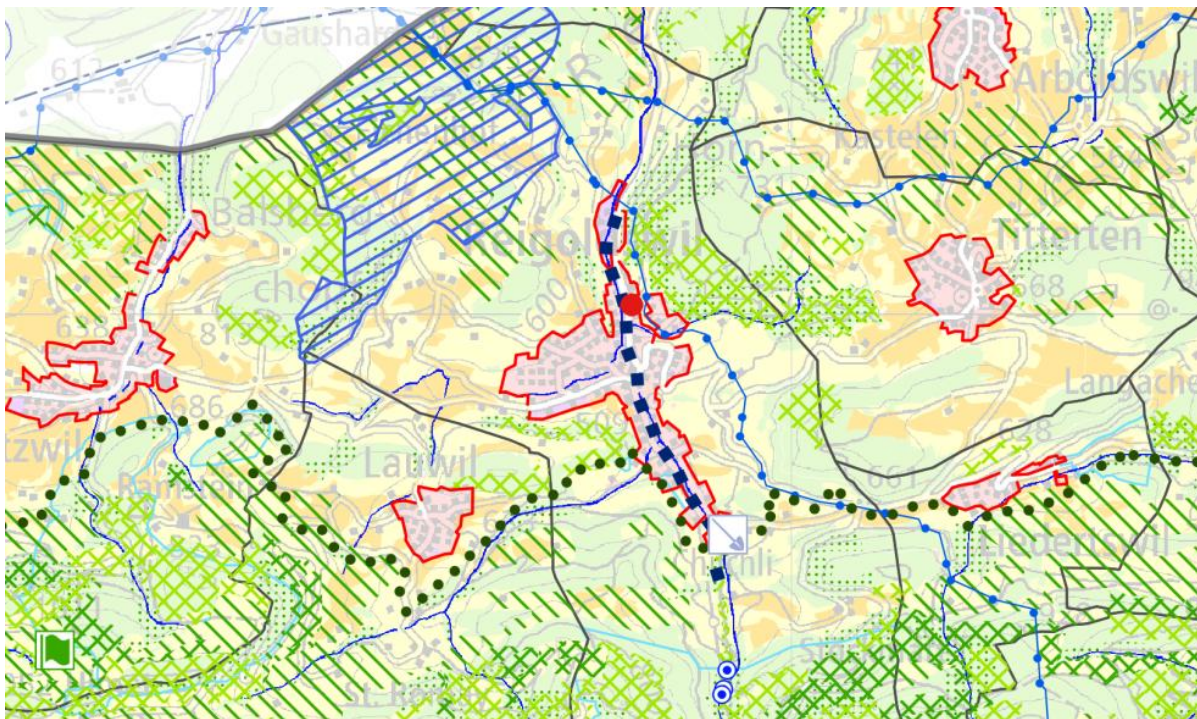


Abb. 7: Ausschnitt aus der Richtplankarte (Quelle: Kanton BL / Geoportal, Januar 2026)

4.4.3 Naturgefahren

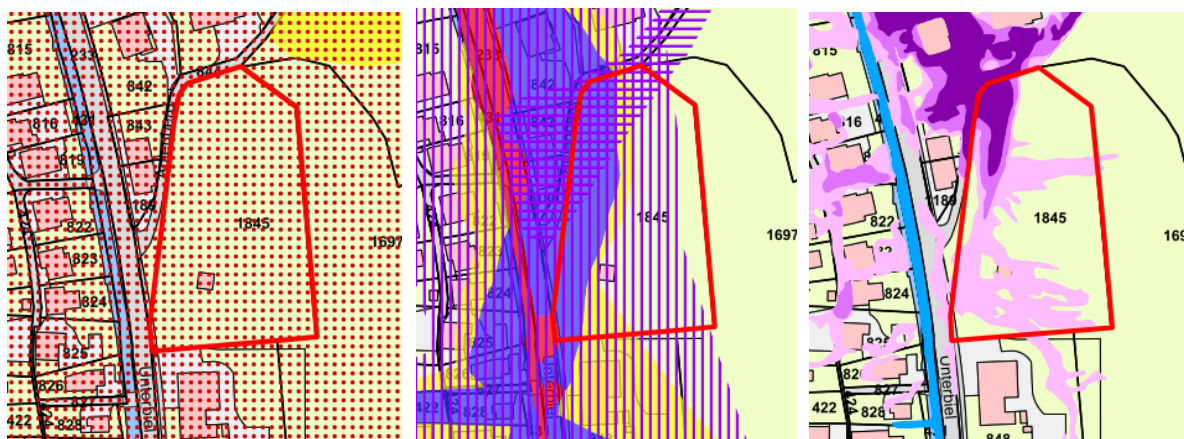


Abb. 8: Gefahrenkarte Rutschung, Wasser, Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: GeoView BL, Januar 2026)

Im Perimeter der Mutation liegen diverse Naturgefahren und Gefahrenhinweise vor. Einerseits wird die Parzelle komplett von dem Gefahrenhinweis Erdfall überlagert. Stärker betroffen ist die Parzelle durch Überschwemmungsereignisse. Die Gefahrenkarte Wasser weist für die Parzelle erhebliche bis geringe Gefährdung aus. Zudem wird die Parzelle teilweise von einem Gefahrenhinweis Rückstau Kanalisation und Hangwasser überlagert. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss gibt ebenfalls Hinweise darauf, dass die Liegenschaft von Hangwasser, welches aus innerhalb der Parzelle stammt und/oder von

Der Kanton Basel-Landschaft gibt periodisch den geschätzten Bedarf an stationären Pflegeplätzen bekannt. Für die Periode 2020 – 2050 wird geschätzt, dass bis 2050 in der Region Waldenburgeral plus das 2.83- bis 2.86-fache an Betten, im Vergleich zum Bestand 2022, zur Deckung der Nachfrage benötigt wird.

Geschätzter Bettenbedarf für Alters- und Pflegeheime des Kantons Basel-Landschaft

Versorgungsregion Waldenburgeral plus

Indikator	Bestand ¹	Prognose					
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Ganzer Kanton							
Hochbetagte Wohnbevölkerung (80+)	19 493	23 358	26 770	29 123	32 630	37 241	40 783
Bewilligte Betten, Stand 01.01.2022 ¹	3 353						
Bestand belegte Betten total ²	3 033						
Bestand belegte Betten Pflegestufen 4-12 ²	2 273						
Korridor Bettenbedarf Obergrenze	3 033	3 701	4 257	4 648	5 224	5 963	6 528
Korridor Bettenbedarf Untergrenze	2 273	2 747	3 164	3 458	3 890	4 443	4 866
Versorgungsregion Waldenburgeral plus							
Hochbetagte Wohnbevölkerung (80+)	772	984	1 204	1 394	1 629	1 873	2 064
Bewilligte Betten ¹	207						
Bestand belegte Betten total ²	151						
Bestand belegte Betten Pflegestufen 4-12 ²	129						
Korridor Bettenbedarf Obergrenze	151	206	252	292	341	392	432
Korridor Bettenbedarf Untergrenze	129	174	213	246	288	331	365

¹Bewilligte Betten in Alters- und Pflegeheimen, Anhang 1 zu SGS 941.13, Stand 01.01.2022. Inklusiv 40 (VR Liestal) und 88 Betten (VR Alter Birsstadt) von Bauprojekten, geplante Eröffnung 2025.

²Belegte Betten = Summe der geleisteten Pflegetage / 365. Mögliche Unterbelegung wegen Coronakrise 2020-2021.

Quelle: Statistik der Sozialmedizinischen Institutionen, Kantonale Bevölkerungsstatistik und Altersprognose BL 2020 (Basis 2018), Amt für Daten und Statistik BL; APH-Liste des Kantons Basel-Landschaft, Anhang 1 zu SGS 941.13, Stand 01.01.2022

Abb. 12: Auszug Dokument «Geschätzter Bedarf an stationären Pflegeplätzen» (Quelle: Kanton BL, Januar 2026)

4.4.7 Altersleitbild für den Kanton Basel-Landschaft

Mit dem Altersleitbild legt der Regierungsrat die Grundsätze für die kantonale Alterspolitik fest. Das Leitbild wird periodisch überprüft und nach Bedarf angepasst. Die letzte Revision des bisherigen Leitbilds von 2013 wurde 2022 begonnen und mit Publikation der überarbeiteten Fassung im Mai 2023 abgeschlossen. Das Dokument hat für die Gemeinden einen empfehlenden Charakter und bietet Orientierung und Unterstützung. Den Gemeinden wird jedoch eine tragende Rolle bei Umsetzungsmassnahmen zugesprochen.

Das Leitbild ist in acht Handlungsfelder eingeteilt. Es wird der Ist-Zustand beschrieben, die wichtigsten Herausforderungen dargelegt und daraus Ziele abgeleitet. Einige zentrale, für die vorliegende Mutation wichtige Aussagen und Ziele sind nachfolgend auszugsweise aufgelistet:

Handlungsfeld 4 – Betreuung, Pflege und medizinische Versorgung:

- 12 % der über 80-jährigen Baselbieterinnen und Baselbieter leben in einer Pflegeeinrichtung
- Diese Zahl ist rückläufig, da der Wunsch nach selbständiger Lebensführung gross ist und der Ausbau ambulanter Angebote steigt. Allerdings wird der Bedarf an ambulanter Alters- und Langzeitpflege steigen.
- Schweizweite Prognosen gehen im stationären Bereich von einem Anstieg um 69 % aus. (Der neuste Obsan-Bericht (vgl. Kapitel 4.3.2) geht von einer Prognose von + 43 % aus)
- Ambulante und stationäre Pflege dürfen nicht als getrennte Einheiten betrachtet werden. Die Leistungserbringenden müssen Übergangs- und temporäre Lösungen ermöglichen.
- Der Kanton und die Gemeinden fördern neue Projekte im intermediären Bereich (wie zum Beispiel betreutes Wohnen).

Handlungsfeld 6 – Wohnen:

- Die grosse Mehrheit der Baselbieter Seniorinnen und Senioren sieht ihre ideale Wohnform in ihrem angestammten Daheim und sozialen Umfeld.
- Rund ein Viertel möchte im Falle einer Pflegebedürftigkeit in einer Alterswohnung oder in betreutem Wohnen leben. Ein Wechsel in eine Pflegeinstitution wird allgemein negativ bewertet und so lange wie möglich hinausgeschoben.
- Ältere Personen finden in ihrer Gemeinde oder Region ein differenziertes, finanzierbares und koordiniertes Wohn- und Dienstleistungsangebot für unterschiedlichen Pflege- und Betreuungsbedarf.
- Projekte zur Umsetzung von generationenübergreifendem Wohnen und generationendurchmischten Siedlungen werden unterstützt und Infrastrukturen bedürfnisgerecht und koordiniert geplant.
- Bauliche Hilfsmittel, welche die Autonomie oder den Verbleib im eigenen Heim unterstützen, werden gefördert.

Handlungsfeld 7 – Mobilität und Schutz vor Kriminalität

- Ältere Personen mit Betreuungs- oder Pflegebedarf möchten die Wahlfreiheit behalten und wünschen, notwendige Dienstleistungen in erreichbarer Nähe erhalten zu können, obwohl der Lebensradius mit zunehmendem Alter meist kleiner wird.
- Eine grosse Mehrheit der Seniorinnen und Senioren ist täglich oder regelmässig zu Fuss unterwegs.
- Einfache, hindernisfreie Wege im Wohnumfeld sowie der Zugang zu Bus, Tram und Bahn werden wichtiger. Sitzgelegenheiten für Zwischenhalte sind meist zu wenige vorhanden.

4.5 Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene

4.5.1 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan wurde überarbeitet und mit RRB Nr. 836 am 10.06.2025 genehmigt. In der Richtplankarte ist der Perimeter des Sondernutzungsplans, gestützt auf S 2.1, als «Umstrukturierung zu Wohnen» gekennzeichnet und Teil des Quartiers Unterbiel. Der Punkt S 2.1 behandelt die Absichten der Gemeinden bezüglich eines moderaten Wachstums. Für die Mutation relevant sind folgende Inhalte:

1 Es wird eine moderate Entwicklung von hoher Qualität angestrebt, die auf die heutigen und künftigen Infrastrukturkapazitäten abgestimmt ist und die auf die Bedürfnisse der Bevölkerung Rücksicht nimmt.

2 Reigoldswil strebt eine durchmischte Bevölkerungsstruktur an.

3 Der Gemeinderat legt die Prioritäten der künftigen Siedlungsentwicklung für die einzelnen Quartiere wie folgt fest:

- *Oberbiel: Weiterentwickeln, kleine Mehrfamilienhäuser möglich*
- *Unterbiel: Weiterentwickeln, Potenzial für Verdichtung und Mehrfamilienhäuser*

In den Objektblättern wird der QP Bolstelmatt unter Punkt S 2.2 Abs. 3 genannt:

3 Der Quartierplan Bolstelmatt ist zu überprüfen. Die Erkenntnisse aus der Überprüfung sind zeitnah umzusetzen.

Unter dem Thema «Wohnangebot» hält die Gemeinde fest, dass eine gute Versorgung im hohen Masse zur Wohnattraktivität der Gemeinde beiträgt. Insbesondere auch aufgrund der Zentrumsfunktion (P 1.1 Abs. 1) verpflichtet sich die Gemeinde zu folgendem (S 2.6 Abs. 1, 3 und 4):

1 Ein breites Wohnangebot wird mit dem Ziel einer durchmischten Bevölkerungsstruktur gefördert.

3 Die Gemeinde setzt sich für den Standort Reigoldswil des Alters- und Pflegeheims ein. Das regionale Alters- und Pflegeheim ist ein Ort, wo sich Alt und Jung begegnen. Es besteht daneben ein ausreichendes Angebot, auch im Alter lange selbständig zu wohnen oder Wohngemeinschaften zu bilden.

4 Der Gemeinderat berücksichtigt im Rahmen seiner Planungen und seiner Bautätigkeit die Anliegen für seniorengerechtes Wohnen.

4.5.2 Zonenvorschriften

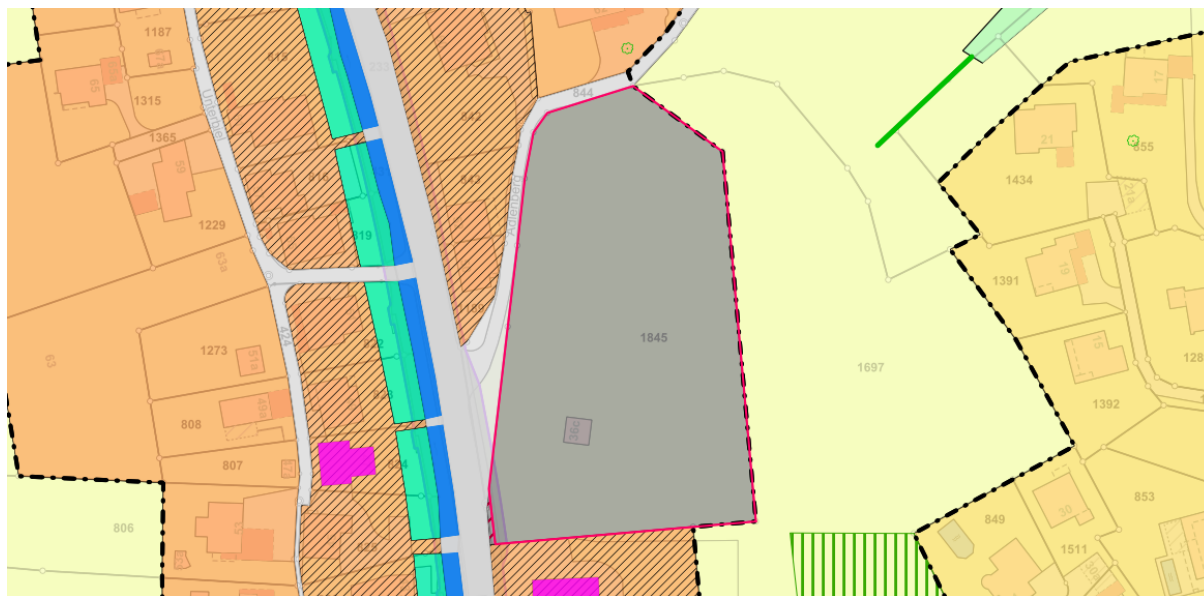


Abb. 13: Ausschnitt aus dem Zonenplan (Quelle: GeoView BL, Januar 2026)

Grundsätzlich umfasst die Parzelle Nr. 1845 einen Quartierplanperimeter. Der Quartierplan Bolstelmatt (54/QP/2/0) wurde mit RRB. Nr. 1364 am 27.09.2016 genehmigt, jedoch nie umgesetzt. Gemäss § 47 RBG ist ein Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, falls mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder sie zumindest zu einem kleinen Teil verwirklicht ist. Der QP beabsichtigte, den «seit längerer Zeit» bestehende «Bedarf an zusätzlichen Alterswohnungen in der Gemeinde» zu decken. Es waren zwischen 36 bis 39 hindernisfreie Alterswohnungen geplant. Es wurde jedoch kein Investor zur Umsetzung des Projekts gefunden, da die Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt wurde. Deshalb ist der Quartierplan nie umgesetzt worden.

Im südwestlichen Bereich der Parzelle liegt zudem eine Fläche von 13.3 m² in einer Zone ohne festgelegte Nutzung (Reservezone nach Art. 18 Abs. 2 RPG). Diese wurde durch die Quartierplanung Bolstelmatt festgelegt (54/ZPS/3/2). Des Weiteren wird dieser Bereich der Parzelle auf einer Fläche von ca. 56 m² vom Perimeter des kantonalen Nutzungsplans «Kantonsstrasse Unterbiel Erneuerung und Ausbau» überlagert. Wie im nachfolgenden Kapitel nachgelesen werden kann, wurde der Ausbau der Kantonsstrasse jedoch nicht auf der gesamten, durch den kantonalen Nutzungsplan gesicherten Fläche, umgesetzt.

Die Parzelle grenzt im Norden an eine zweigeschossige Wohnzone (W2) und einer zweigeschossigen Wohn-/Geschäftszone (WG2), im Osten an die Landwirtschaftszone, im Süden ebenfalls an eine WG2 Zone (inkl. geschützter Baute) und im Westen an Strasse. Gegenüber der Strasse ist eine Bautiefe der WG2 und der Rest einer W2 zugewiesen. Auf die Landwirtschaftszone folgt, erhöht gelegen, eine

eingeschossige Wohnzone. Mit der «Mutation Parzellen Nrn. 415 & 878» (54/ZPS/3/3, RRB Nr. 1264 vom 15.04.2024) wurde auf der 150 m entfernt gelegenen Parzelle Nr. 415 die ehemalige OeWA-Zone Gemeindezentrum in eine K3 mutiert. Die angestrebte Entwicklung auf dieser Parzelle (öffentliche Nutzungen und insb. Gesundheitszentrum) bietet Potenzial für Synergien zum APH.

Die Bauzonen wurden im Zonenplan Siedlung (54/ZPS/3/0) mit RRB Nr. 1193 am 30.03.2009 festgelegt. Die Zonenvorschriften Siedlung haben somit den Planungshorizont von 15 Jahren überschritten und die Gemeinde muss ihre Planung gesamthaft revidieren.

4.5.3 Bau- und Strassenlinien

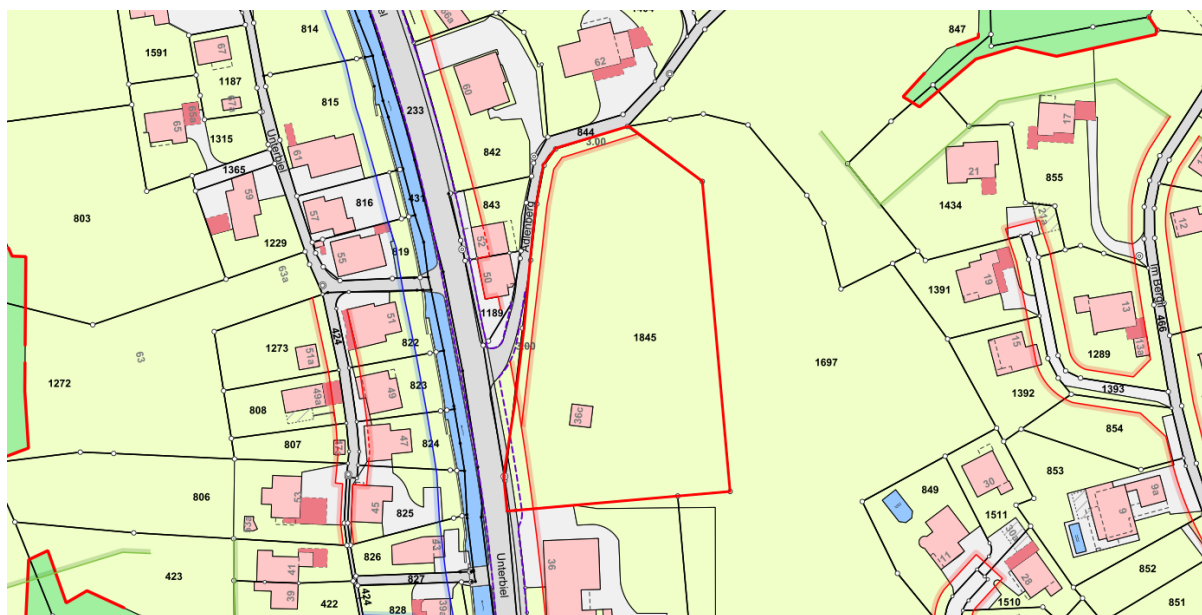


Abb. 14: Bau- und Strassenlinien im Bereich der Parzelle Nr. 1845 (Quelle: GeoView BL, Januar 2026)

Entlang der Kantonsstrasse wurde im Plan «Kantonsstrasse Unterbiel Erneuerung und Ausbau» (54/BSP/21/0) mit RRB Nr. 445 vom 19.11.2018 Bau- und Strassenlinien festgelegt. Die Kantonsstrasse weist auf der Höhe des Mutationsperimeters eine Ausbuchtung auf, die jedoch im konkreten Bauprojekt nicht so ausgeführt wurde. Der Baulinienabstand beträgt im Bereich der Kantonsstrasse ca. 3.5 m zur Strassenlinie. Im kantonalen Nutzungsplan wird auch der Einlenker Adlenberg als Strassenlinie festgelegt.

Entlang des Adlenberg verläuft eine kommunale Strassenbaulinie welche im Rahmen der Quartierplanung Bolstelmatt (54/QP/2/0) mit RRB Nr. 1364 vom 27.09.2016 festgelegt wurde. Sie liegt in einem Abstand von 3.0 m zur Parzellengrenze.

4.5.4 Erschliessung

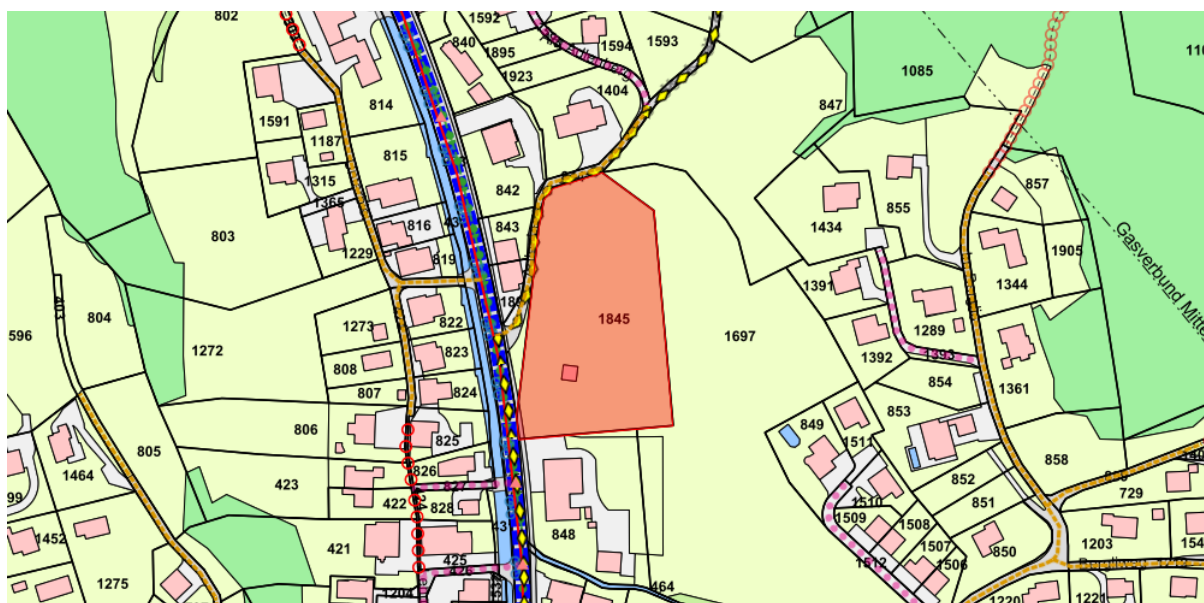


Abb. 15: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan (Quelle: GeoView BL, Januar 2026)

Der Mutationsperimeter befindet sich an der Kantonsstrasse Unterbiel und der Gemeindestrasse Adlenberg.

Die Kantonsstrasse ist zudem ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung. Es ist jedoch keine Substanz mehr erhalten, nur der historische Lauf ist im Inventar aufgenommen. Vom Dorfplatz her kommend verläuft ein kantonaler Wanderweg auf der Strasse Unterbiel und biegt dann in den Adlenberg ab. Beim Adlenberg handelt es sich um eine kommunale Erschliessungsstrasse (54/SPS/1/0 mit RRB Nr. 1193). Mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3.0 m ist, gemäss Faktenblatt 02/2017 «Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten» des Fachverbands Fussverkehr Schweiz, lediglich ein sicheres Kreuzen eines Fussgängers oder Velos mit einem Personenwagen bei einer Geschwindigkeit von max. 20 km/h möglich. Ein zweispuriges Befahren eines Weges mit 20 km/h hat für den Begegnungsfall PW – PW eine Mindestbreite von 4.0 m aufzuweisen. Der Adlenberg ist grundsätzlich übersichtlich und bietet, obschon es sich dabei um private Vorplätze handelt, einzelne Ausweichstellen. Wird ein APH im Bereich der Parzelle Nr. 1845 realisiert, muss mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (zumindest bis zu einem Parkplatz/ zu einer Einstellhalle) gerechnet werden und die Gemeindestrassen entsprechend darauf ausgelegt werden.

Entlang der Kantonsstrasse verläuft die Buslinie 70 der Autobus AG, welche Reigoldswil Dorfplatz mit Liestal Bahnhof verbindet. Die Haltestelle Gemeindezentrum befindet sich fussläufig 50 m für Fahrten Richtung Liestal und 130 m für Fahrten Richtung Dorfplatz entfernt. Vom Dorfplatz besteht zusätzlich Anschlussmöglichkeit auf die Linie 71 Richtung Lauwil oder Titterten/Arboldswil. Der Mutationsperimeter liegt in einer ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung). Im Kontext der zukünftigen Bewohnerschaft auf der Parzelle Nr. 1845 ist anzumerken, dass der Weg zu den Bushaltestellen eine nur leichte Steigung (< 2 %) aufweist, mit neuester Beleuchtung ausgestattet ist und Hindernisfrei begangen werden kann.

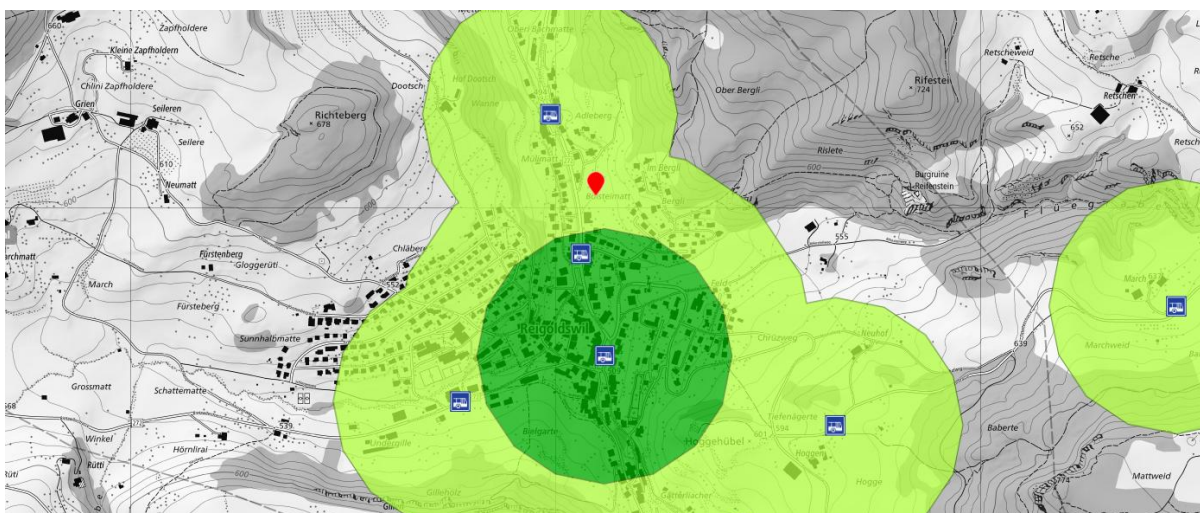


Abb. 16: ÖV-Haltestellen und ÖV-Gütekasse (Quelle: swisstopo, Januar 2026)

4.5.5 Lärm

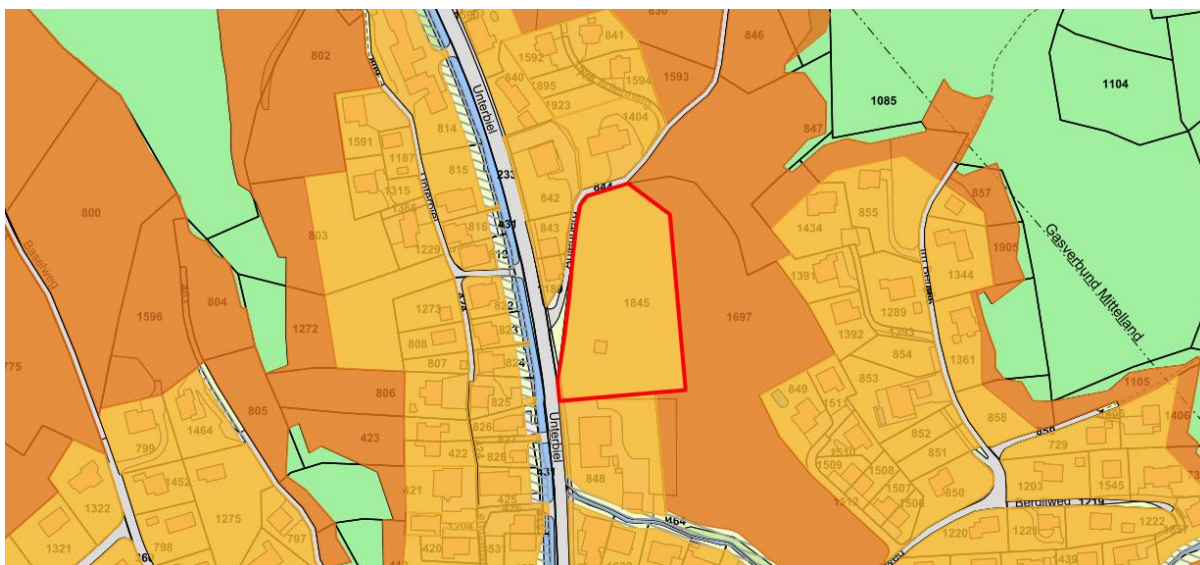


Abb. 17: Ausschnitt aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Quelle: GeoView BL, Januar 2026)

Der Mutationsperimeter befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe II (54/LES/1/2 mit RRB Nr. 1364).

4.6 Projektbeschreibung

Am bestehenden Standort des APH wurde eine Entwicklungsstudie durchgeführt, die die IST-Situation aufzeigt, sowie eine Sanierung inkl. einer Erweiterung am bestehenden Standort und einen Neubau geprüft und gegeneinander abgewogen hat. Zusammengefasst sind am jetzigen Standort folgende Defizite vorhanden:

- Zu wenige Parkplätze und komplizierte Parkplatzsituation auf zwei Parzellen (Nr. 1196 und Nr. 618)
- Anlieferung und Entsorgung mühsam und aufwändig
- 3. Stock nur über einen Lift erreichbar

- Büros und Sekretariat dezentral und z.T. zu klein
- Blickbezüge zwischen Cafeteria und Speisesaal
- Zu kleine Aufenthalts- und Essräume für Bewohnerinnen/Bewohner
- 55 Zimmer ohne Duschen
- Ein fehlendes Pflorgeteam
- Fehlende Räume und Garderobe für Pflorgeteam
- Ungenügende Erdbebensicherheit Trakt A
- Technik weist Mängel und Defizite auf (z.B. fehlende Lichtrufanlage, ungenügende Kühlleistung)

Bei einer Sanierung am bestehenden Standort wäre es gleichzeitig möglich eine Aufstockung und/oder Anbauten (Abb. 18) zu erstellen und so das APH zukunftstauglich zu machen. Die Raumgrößen entsprechen jedoch weiterhin nicht vollumfänglich den Normen, dies besonders wegen den vorhandenen Dachschrägen. Bei einer Sanierung müsste zudem mit massiver Störung des Betriebs im APH durch Lärm, Staub, eingeschränkter Funktion, reduziertem Betrieb und dem Zügeln gerechnet werden. Dabei müsste die Sanierung in Etappen ausgeführt werden und dadurch muss mit längeren Bauzeiten gerechnet werden, was auch die Kosten schlechter abschätzbar macht. Gekoppelt mit dem Umstand, dass zum Beispiel die Erdbebenertüchtigung ungewissen Ausgangs ist sowie die Parkierungsproblematik und die Probleme der Anlieferung nicht gelöst werden können, erscheint eine Sanierung mit Aufstockung und Anbau ungeeignet.

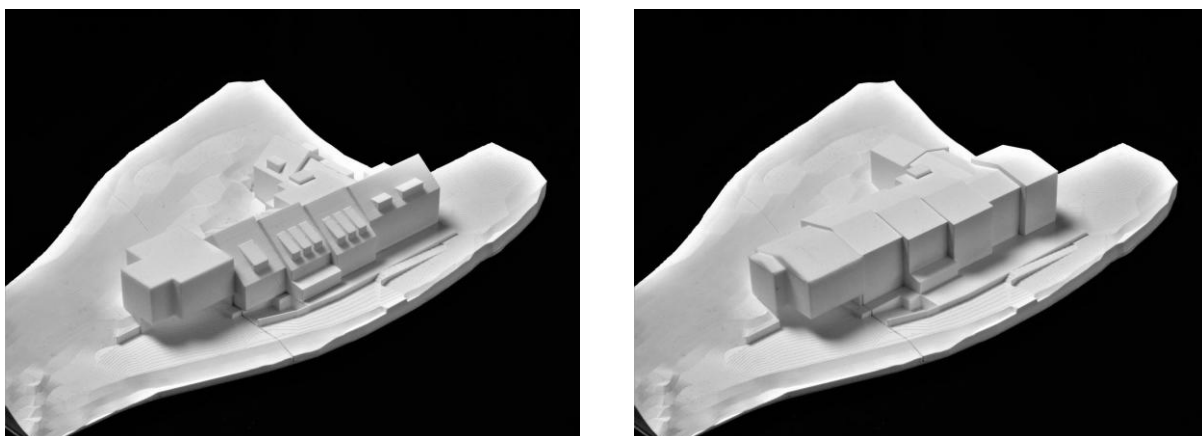


Abb. 18: Modell Anbau (links) und Anbau inkl. Aufstockung (rechts) (Quelle: Otto Partner Architekten, Januar 2026)

Mit einem Neubau können viele der vorgenannten Probleme adressiert und behoben werden. Wobei in der Entwicklungsstudie ein Neubau auf den Parzellen Nrn. 415 oder 1845 in Betracht gezogen wurden. Die Parzelle Nr. 415 eignet sich dabei weniger gut, da sie kleiner ist und entsprechend zur Erstellung genügender Parkplätze eine zweigeschossige Autoeinstellhalle benötigen würde. Auch die Ansprüche an einen qualitativ hochwertigen Aussenraum könnten nicht vollständig erfüllt werden. Diese Herausforderungen bestehen auf dem Grundstück 1845 nicht, es eignet sich gemäss der Entwicklungsstudie am besten. Das Grundstück wurde durch das APH bereits erworben.



Abb. 19: Bebauungsstudie Parzelle Nr. 1845 (Quelle: Otto Partner Architekten, Januar 2026)

Für die Bebauung der Parzelle Nr. 1845 wurde bereits eine Bebauungsstudie durchgeführt. Eine mögliche Ausgestaltung des Neubaus ist in Abb. 19 ersichtlich. Der Neubau umfasst ein Erdgeschoss mit sämtlichen öffentlichen Nutzungen und Räumlichkeiten für die Administration. In den Obergeschossen befinden sich die Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Pflege-, Aufenthalts- und Essräume. Das Angebot umfasst dabei sowohl Alterswohnungen als auch Alters- und Pflegezimmer. Der Garten liegt auf der Erdgeschossenebene. Einige der Parkplätze sind ebenfalls dort platziert, die meisten befinden sich jedoch in einer Autoeinstellhalle im Untergeschoss. Einem detaillierten und verbindlichen Bauprojekt entspricht diese Studie zum jetzigen Zeitpunkt nicht, was jedoch auch komplett stufengerecht ist. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts können gewisse Aspekte weiter ausgereift und optimiert werden (bspw. Gestaltung Aussenraum). Die Bebauungsstudie kann aufzeigen, dass bei einer Überbauung der Parzelle die Vorhaben umgesetzt werden können.

Die Gemeinde hat als Planungsbehörde gefordert, dass überprüft wird, was mit dem bestehenden Standort des APH geschehen könnte. Otto Partner Architekten haben daraufhin eine Projektstudie erstellt. Mit dieser Projektstudie konnte dem Gemeinderat aufgezeigt werden, dass am bestehenden Standort des APH eine hochwertige Entwicklung und Aufwertung des Gemeindegebiets mit Wohnen möglich ist. Welche Form und welches Nutzungsmass diese Aufwertung annehmen kann, ist nicht definiert und wird in vorliegender Mutation nicht behandelt, sondern ist Bestandteil der Revision Zonenvorschriften Siedlung. In jenem Verfahren wird im Kontext der Entwicklung des gesamten Siedlungsgebiets und unter Abwägung der Auswirkungen (Verkehr, Schulraum etc.) die zweckmässige Nutzung erarbeitet. Die Bevölkerung wird im Rahmen der Revision Zonenvorschriften Siedlung die Möglichkeit haben, sich dahingehend einzubringen.

5 Interessenabwägung

Das nachfolgende Kapitel 5 «Interessenabwägung» ist gemäss der «Wegleitung Interessenabwägung, Kanton Basel-Landschaft, August 2023» erstellt worden. Gewisse Passagen daraus wurden wörtlich übernommen (grau markiert), andere in Anlehnung an die Wegleitung formuliert.

Die Interessenabwägung wird gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung dann angewandt, wenn die Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung von raumwirksamen Aufgaben Handlungsspielräume haben. Besteht kein Ermessensspielraum kann in Umkehrschluss auf eine Interessensabwägung verzichtet werden. Grundsätzlich dient die Interessensabwägung in erster Linie nicht der Projektbeurteilung, sondern unterstützt die Projektentwicklung. Der Detaillierungsgrad richtet sich dabei nach der Stufe, dem jeweiligen Planungsvorhaben, dessen Auswirkungen sowie der betroffenen Schutzanliegen.

Die Interessensabwägung selbst wird als dreistufiges Verfahren durchgeführt: Ermitteln – Bewerten – Abwägen. Dabei ist festzuhalten, dass der Inhalt mehr zählt als die starre Abhandlung dieser Reihenfolge.

5.1 Interessenermittlung

Die Interessenermittlung dient als Auslegeordnung aller Entscheidungselemente. In einem ersten Schritt sind alle erheblichen Interessen zu ermitteln. Damit wird eine erste Selektion vorgenommen, da nur betroffene Interessen, welche für das Vorhaben rechtlich, sachlich und zeitlich erheblich sind, in die Interessenabwägung einfließen. Nicht betroffene Interessen und unerhebliche Interessen fließen nicht in den nächsten Schritt der Interessenbewertung ein.

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen lassen sich für die vorliegende Planung folgende Interessen ermitteln:

Landschaft

Kulturland und Fruchtfolgeflächen erhalten	unerheblich
Flussufer und Gewässerräume freihalten	unerheblich
Funktionsfähige Wälder erhalten	nicht betroffen
Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	erheblich
Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	erheblich

Siedlung

Siedlungsentwicklung nach innen	erheblich
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	erheblich
Siedlung und Verkehr abstimmen	erheblich
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	erheblich
Siedlungsqualität	erheblich

Wirtschaft / Soziales

Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen	erheblich
---	-----------

Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	erheblich
--	-----------

Natur- und Heimatschutz

Naturschutz/Biodiversität	erheblich
ISOS	nicht betroffen
Archäologie	nicht betroffen

Standortspezifische Interessen

Grundwasser	nicht betroffen
Erschliessung	erheblich
Altlasten	nicht betroffen
Lärm und Klima	erheblich
Naturgefahren	erheblich
Bebauungsstruktur	erheblich
Wohnraum	erheblich
Bauarbeiten	unerheblich

Private Interessen

Planungssicherheit	erheblich
Wirtschaftlichkeit	erheblich
Schattenwurf	unerheblich
Aussicht	unerheblich
Arbeit	erheblich
Mobilität	unerheblich
Freizeit	unerheblich
Erholung	unerheblich
Energie	nicht betroffen
Sicherheit	unerheblich

In die Bewertung der Interessen fliessen nur die erheblichen Interessen ein.

5.2 Bewertung der Interessen

Im zweiten Schritt werden die ermittelten Interessen bewerten. Dabei ist festzuhalten, welche Auswirkungen es hat, wenn ein Interesse dem anderen vorgezogen wird. Die Bewertung beinhaltet zudem eine Gewichtung der Interessen, damit ersichtlich wird, welches Interesse einem anderen vorzuziehen ist.

5.2.1 Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen

Schonung der Landschaft heisst einerseits quantitativ, den Landschaftsraum weiträumig von Bauten und Anlagen freizuhalten. Qualitativ verlangt der Grundsatz andererseits, den ästhetischen und ökologischen Wert der Landschaft zu bewahren, wo nötig wiederherzustellen und damit auch die Biodiversität zu fördern. Für Bauten und Anlagen sind Standort und Gestaltung so zu wählen, dass sie die prägenden Elemente der jeweiligen Landschaft berücksichtigen. Dies gilt nicht nur für empfindliche Landschaften, sondern auch für Alltagslandschaften. Die Ansprüche an die Einpassung erhöhen sich dabei je nach Schutzwürdigkeit der Landschaft

<input type="checkbox"/> national <input checked="" type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	geringe Relevanz
--	------------------

Der Landschaftsraum Reigoldswil ist ländlich und wird geprägt durch Landwirtschaft mit vereinzelt Obstbaumbeständen. Das Areal QP Bolstelmatt ist bisher unbebaut, weist einen verhältnismässig grossen Baumbestand auf und verbindet dadurch die Kantonsstrasse mit dem angrenzenden Landwirtschaftsland und Wald.

5.2.2 Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten

Naturnahe Landschaften sind in ihrem Bestand und in ihrer regionalen Verteilung möglichst ungeschmälert zu erhalten. Sie wirken oft auch als Erholungsraum. Es können aber nur Erholungsnutzungen zugelassen werden, die die Naturnähe der Landschaft nicht beeinträchtigen, d. h. Erholungsnutzungen ohne störende künstliche Einrichtungen. Nicht nur in der freien Landschaft, sondern auch im Siedlungsgebiet, sind naturnahe Grün- und Freiräume für die Erholung zu erhalten.

<input type="checkbox"/> national <input checked="" type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Reigoldswil ist unter anderem durch die Wasserfallen ein wichtiges überregionales Freizeit- und Erholungsgebiet. Die Bolstelmatt liegt an einem kantonalen Wanderweg und ist somit an einer Achse für Naherholung und Freizeitgestaltung gelegen. Als Übergangsbereich in die offene Landschaft kommt der Parzelle Bedeutung zu. Auch das bestehende APH liegt an einem wichtigen Durchgangsweg für Erholungssuchende, die in Richtung der Wasserfallen unterwegs sind.

5.2.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung ist unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt, und es werden kompakte Siedlungen geschaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Das Areal Bolstelmatt liegt gut erschlossen direkt an der Hauptstrasse. Die Bauzone entlang der Hauptstrasse sind bereits überbaut. Auch die Parzelle Nr. 1196 ist bereits überbaut, sie weist dabei ungenutzte Potenziale auf. Eine zukünftige bauliche Nutzung der Parzelle liegt im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung. Weitere genügend grosse, unbebaute Bauzone weist die Gemeinde jeweils nur am Siedlungsrand auf.

5.2.4 Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen

Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen und zu verdichten. Der Grundsatz zielt einerseits auf Durchmischung von Wohn- und Arbeitsgebieten, damit sich die Verkehrswege kurzhalten lassen und der Wohnwert einer Siedlung gesteigert werden kann. Er verlangt andererseits räumliches Absetzen von Arbeitsstätten, die unvermeidbar störende Immissionen bewirken.

national kantonale kommunale privat

mittlere Relevanz

Reigoldswil ist die einwohnerstärkste Gemeinde im Hinteren Frenkental. Das Areal Bolstelmatt liegt in der Erschliessungskategorie C. Damit ist es, im regionalen Vergleich, gut erschlossen. Von der Nähe zur Bushaltestelle können sowohl die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner als auch ihre Familien und die zukünftigen Beschäftigten profitieren. Zudem verkürzt sich die fussläufige Distanz zum Dorfzentrum um fast hundert Meter, viel wichtiger ist jedoch: der Weg wird auch um mehrere Höhenmeter weniger steil (neu ca. 8 anstatt 17). Das APH Moosmatt befindet sich hingegen im südlichen Teil der Gemeinde, welcher sowohl fussläufig als auch mit ÖV und MIV schlechter erschlossen ist.

5.2.5 Siedlung und Verkehr abstimmen

Die vorgesehenen Nutzungen (z. B. Wohnen, Arbeiten, Versorgung) müssen mit den vorhandenen und geplanten Infrastrukturkapazitäten (z. B. Ladenlokale, Anzahl Studienplätze, Arbeitsplätze, medizinische Versorgung), mit der Erschliessung, insbesondere der Erschliessung für den öffentlichen und den Fuss- und Veloverkehr, abgestimmt werden. Dazu gehören auch Überlegungen zur Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel. Zudem wird der Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen und die gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentlichen Diensten verlangt.

national kantonale kommunale privat

mittlere Relevanz

Das APH konnte bisher und wird auch weiterhin einen Grossteil der für sie erforderlichen Infrastruktur intern decken. Das Areal Bolstelmatt bietet Entwicklungsraum das Dienstleistungsangebot auszubauen und es kann vom zusätzlichen Angebot auf der Parzelle Nr. 415 sowie im Dorfkern profitiert werden. Das Verkehrsaufkommen wird sich primär auf den Fussverkehr und ÖV beschränken. Angestellte und Besucherinnen/Besucher werden teilweise auch mit dem MIV anreisen. Entsprechend genügend Parkplätze müssen vorhanden sein. Die Bolstelmatt ist aufgrund der direkten Anbindung an die Kantonsstrasse durch den MIV und ÖV besser erschlossen und kann direkt auf dem Areal die benötigten Parkierungsflächen bieten.

5.2.6 Mobilisierung innere Nutzungsreserven

Die inneren Nutzungsreserven müssen berücksichtigt werden. Dies umfasst insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen. Explizit muss ausgewiesen werden, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Eine Sanierung der bestehenden Anlage wurde geprüft. Es hat sich herausgestellt, dass die Wirtschaftlichkeit dieser Massnahme gering ist und das angestrebte Raumkonzept im Bestandsbau nicht realisiert werden könnte. Bei der Parzelle Bolstelmatt handelt es sich um eine der wenigen grossen, un bebauten und zusammenhängenden Flächen im Siedlungsgebiet. Eine eingehende Prüfung der Bauzonenauslastung ist Teil der anstehenden Revision (vgl. jedoch auch Kapitel 5.3.4). Die Erstellung des QP hat nicht dazu geführt, dass das Bauland einer zonenkonformen Überbauung zugeführt wurde, entsprechend ist eine Mutation zu OeWA-Zone als erneute Mobilisierung der Nutzungsreserven zu sehen oder das Areal ist konsequenterweise durch die Revision auszuzonen.

5.2.7 Siedlungsqualität

Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung die Aufwertung von Strassenräumen und qualitätsvolle, vielseitig nutzbare Freiräume. Der öffentliche Raum, siedlungsinterne Freiräume und Strassenräume gehören zu den zentralen Räumen, um Qualitäten schaffen zu können, die einen verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Verkehrsberuhigte Räume, genügend öffentlich zugängliche Freiräume sowie möglichst viele (auch private) Grünflächen und Bäume tragen zum Wohlbefinden der Raumnutzerinnen und zu einem besseren Siedlungsklima bei.

Der Qualitätsbegriff umfasst aber nicht nur die gestalterische Qualität der Bauten, Anlagen und der Aussenräume, sondern auch Themen wie zum Beispiel Wohnklima, Behindertengerechtigkeit, Sicherheit, Einkaufsmöglichkeiten, Immissionen. In den Planungsgrundsätzen ist zudem explizit verankert, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen sind. Umgekehrt können vorbestehenden Einwirkungen aber auch dazu führen, dass ein Gebiet nicht als Wohnbauland geeignet ist.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die Nutzung als APH geht einher mit einer qualitätsvollen Entwicklung des Aussenraums. Diesem wird eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt, denn die Bewohnerinnen und Bewohner benötigen hindernisfreie Erholungsräume auf dem Areal, die abwechslungsreich gestaltet sind und hohe Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Eine Verdichtung des Siedlungsgebiets wird somit mit entsprechenden Freiraumqualitäten einhergehen. Des Weiteren wird der Wohnraum bei einem Neubau nach neusten Qualitätsstandards und

hindernisfrei erstellt werden. Im Falle einer Sanierung am bestehenden Standort kann ein behinderten-gerechter und hindernisfreier Ausbau nicht uneingeschränkt garantiert werden. Das Angebot umfasst ein vielseitiges Programm (bisher: u.a. Gastronomie, Podologie, Coiffure, Physiotherapie und Gottesdienste) und kann im Neubau noch weiter ergänzt werden. Schutz vor lästigen Immissionen kann auf dem Areal Bolstelmatt durch eine umsichtige Bebauung des Geländes erreicht werden.

5.2.8 Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen

In Artikel 1 und 3 RPG wird die Schaffung und der Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft verlangt. Zudem lösen Planungen Kosten aus, die durch die öffentliche Hand oder private Investoren getragen werden müssen (sogenannte «Sprungkosten» für die öffentliche Hand). Daher ist es wichtig, dass die mit einer Planung verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen thematisiert werden. Nur so ist es möglich, dass Planungen auch umgesetzt und realisiert werden. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs an sich ist Sache der Wirtschaft. Die Raumplanung muss aber doch günstige Voraussetzungen dafür bieten, dass eine breit gefächerte und engmaschige Versorgung nahe beim Konsumenten erhalten bleibt.

national kantonale kommunale privat

mittlere Relevanz

Die Entwicklungsszenarien von Bund resp. Kanton zeigen, dass der Bedarf an betreutem Wohnraum in Zukunft steigen wird. Mit der Mutation wird betreuter Wohnraum dort geschaffen, wo er benötigt wird. Die Planungskosten werden auf direktem und indirektem Weg von der Gemeinde und den Trägergemeinden getragen. Kann die bestehende OeWA-Zone in der Revision einer WMZ-Nutzung zugeführt werden, sollte es möglich sein, die Projektkosten grösstenteils dadurch zu decken (vgl. Kapitel 5.3.6). Innerhalb des Bestandsbaus ist eine Erweiterung des Angebots nur beschränkt möglich und im Verhältnis mit einem höheren Kostenaufwand verbunden.

5.2.9 Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen

Planungsvorhaben können sozialräumliche Fragen aufwerfen. Soziale Ungleichheiten können verstärkt oder aber zu einem gewissen Grad ausgeglichen werden. Themen wie Gentrifizierung und Segregation und die entsprechenden Interessen sind zu berücksichtigen. Angebot an gemeinnützigem, preisgünstigem Wohnraum gehört in diesen Bereich. Zudem sind der gesellschaftliche Zusammenhalt und die Integration von Ausländerinnen und Ausländern zu fördern. Zu beachten ist, dass sich die Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen eines Kollektivs der Bevölkerung und nicht (jedenfalls nicht in erster Linie) nach den Wünschen Einzelner zu richten hat.

national kantonale kommunale privat

mittlere Relevanz

Der Obsan-Bericht sowie dem geschätzten Bedarf für den Kanton Basel-Landschaft weisen beide darauf hin, dass mit einem Neubau des APH die Bedürfnisse der aktuellen und zukünftigen Bevölkerung in Reigoldswil, der Umgebung und dem restlichen Einzugsgebiet entsprochen wird. Zudem wird die Durchmischung der Gesellschaft gefördert und Diskriminierung aufgrund von Alter, Gebrechen oder Behinderungen abgebaut. Im monetären Vergleich liegt das APH Moosmatt aktuell in einem niedrigeren Preissegment im Vergleich zu ähnlichen Einrichtungen in der Umgebung.

5.2.10 Natur- und Heimatschutz

In Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen sind vor allem der Ortsbildschutz und die Denkmalpflege gefordert. Die Raumplanung soll dazu beitragen, das baukulturelle und industriegeschichtliche Erbe zu sichern und in einer geeigneten Form mit der Erneuerung der Siedlungen zusammenzubringen. Ortszentren und deren direkte Umgebung sind oft Teil eines geschützten Ortsbildes und darum vom ISOS erfasst. Die Ortsbildschutzinteressen lassen sich an den Erhaltungszielen des ISOS ablesen. Das öffentliche Interesse an einem Denkmal lässt sich aus seiner Authentizität und seinem Denkmalbeweis (bedeutungsvolle Spurenfülle) beurteilen. Ausserhalb des Siedlungsgebietes ist der Umgang mit dem Naturerbe besonders zu beachten. Für die Interessenabwägung sind die Bundesinventare nach NHG eine wichtige Wertungshilfe.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	geringe Relevanz
--	------------------

Die Mutation betrifft keine Belangen des Heimatschutzes. Da es sich aktuell um eine unbebaute Parzelle mit ausgeprägtem (Nutz-)Baumbestand handelt, sind die Interessen des Naturschutzes einzubeziehen. Besonders alte oder bereits abgestorbene Bäume bieten vielfältigen Lebensraum. Bei einer Bebauung der Parzelle kann der bestehende Baumbestand kaum überwiegend erhalten bleiben. Es kann trotzdem davon ausgegangen werden, dass bei der Umgebungsgestaltung ein abwechslungsreiches Angebot an Lebensräumen erstellt werden wird. Voraussichtlich wird die Grösse der naturnahen Flächen schrumpfen, das Angebot an unterschiedlichen Biotopen jedoch steigen. Diese Aussage wird gestützt auf die sorgfältig gestalteten Erholungsflächen beim bestehenden APH.

5.2.11 Standortspezifische Interessen

Nebst den genannten Interessen gibt es viele weitere Anliegen, die je nach Standort und Planungsvorhaben variieren.

Erschliessung

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input checked="" type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die Parzelle des APH soll sowohl durch den ÖV als auch durch den MIV optimal erschlossen sein. Eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz und die Nähe zu Bushaltestellen werden dabei bei der Bolstelmatt als sehr positiv gewertet. Um die Versorgung des APH zu gewährleisten sollten angrenzende Strassen das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Insbesondere ist damit zu rechnen, dass Anlieferungen mit Lastwagen erfolgen oder auch Versorgungsfahrzeuge die Strassen sicher passieren können. Strassen, die das Areal des APH erschliessen, sind mindestens auf den Begegnungsfall LKW/PW auszulegen (Mindestbreite 4.8 m, bei Geschwindigkeit 20 km/h). Beim Adlenberg ist diese Mindestbreite noch nicht erreicht.

Lärm und Klima

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input checked="" type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die vulnerable Bevölkerung ist besonders vor lästigen Immissionen wie zum Beispiel Lärm zu schützen. Die negativen Einflüsse der Kantonsstrasse im Bereich Bolstelmatt können mit baulichen Lösungen und der Gestaltung des Aussenraums reduziert werden. Auch die Auswirkungen des Klimawandels hat auf die ältere Bevölkerungsschicht einen besonderen Einfluss. Bei der Setzung der Baukörper ist auf die vorherrschende Windrichtung Rücksicht zu nehmen, sodass eine natürliche Kühlung erfolgen kann. Zudem sind die Bauten und der Aussenraum klimaangepasst (mehr Starkniederschläge, Anstieg an Hitzetage/Tropenächte und länger anhaltende Trockenheit) zu erstellen. Das Potenzial diese Voraussetzungen zu beachten, wird bei einem Neubau höher eingeschätzt als bei einer Sanierung.

Naturgefahren

<input type="checkbox"/> national <input checked="" type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die Naturgefahrenkarte muss in jedem Fall umgesetzt und die Vorschriften bei der Erstellung der Bauten und Anlagen berücksichtigt werden.

Bebauungsstruktur

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input checked="" type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die Parzellengrösse und -form ist entscheidend für eine zweckmässige und wirtschaftliche Bebauung. Die Parzelle soll zumindest eine gleich grosse oder grössere Bauzonenfläche aufweisen, wie die bisherige Parzelle. Zudem muss sich die Bebauung gut in den umliegenden Bestand einpassen.

Wohnraum

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input checked="" type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Im kommunalen Richtplan wurde vom Gemeinderat und der Gemeindeversammlung festgehalten, dass unter anderem die Bevölkerungsstruktur durchmischt und ein breites Wohnangebot gefördert werden soll. Mit der Stärkung des APH Moosmatt in der Gemeinde Reigoldswil wird diesen behördenverbindlichen Planungsanweisungen entsprochen.

5.2.12 Private Interessen

Auch allfällige private Interessen (z. B. Schattenwurf) müssen mitberücksichtigt werden. Auf das private Interesse einer möglichst gewinnbringenden Ausnützung der Liegenschaft besteht in der Raumplanung jedoch kein Anspruch. Massstab für die Beurteilung ist eine angemessene wirtschaftliche Nutzung und die Möglichkeit, allfällige bestehenden Bauten zu unterhalten und zeitgemäss zu nutzen.

Planungssicherheit

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input checked="" type="checkbox"/> privat	hohe Relevanz
--	---------------

Der Verein APH Moosmatt ist darauf angewiesen, auf ihrer Parzelle die angestrebte Entwicklung durchführen zu können. Mit einem Neubau kann das APH seinen Bewohnerinnen und Bewohner ein modernes Raumkonzept bieten und das als nahtlose Folge­lösung, ohne koordinations- und belastungsintensive Zwischenlösungen. Zudem wird das APH am neuen Standort den Bedarfsanstieg der kommenden Jahre gerecht werden können und so den Fortbestand der Institution gewährleisten können.

Wirtschaftlichkeit

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input checked="" type="checkbox"/> privat	hohe Relevanz
--	---------------

Das APH ist als Verein organisiert. Die finanziellen Ressourcen sind begrenzt und müssen sinnvoll eingesetzt werden. Dies einerseits im laufenden Betrieb des Heims, aber andererseits auch bei Investitionen in die Bauten und Anlagen des APH. Obwohl ein Neubau bei einer ersten groben Abschätzung der Kosten eine höhere Investition erfordert, können im Betrieb voraussichtlich Kosten eingespart werden. Hinzu kommt, dass bei Sanierungen aufgrund der längeren Bauzeit und der komplexeren Aufgaben eine Abschätzung der finanziellen Aufwände schwieriger ist.

Arbeit

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input checked="" type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Das APH ist Arbeits- und Ausbildungsort wertvoller Sozial- und Dienstleistungsberufe. Der Fortbestand der Einrichtung ist somit auch für Arbeitnehmer in der Region von hohem Interesse. Mit dem Ausbau des Wohn- und Dienstleistungsangebots könnten zudem weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

5.3 Interessenabwägung

Im dritten Schritt findet die Interessenabwägung statt. Dabei ist die Bewertung der einzelnen Interessen zu berücksichtigen. Ziel ist die vorliegende Planung zu optimieren, dass die wichtigsten Interessen möglichst umfassend Beachtung finden. Dabei wird man aber nicht immer allen Interessen gerecht. Der Abwägungsschritt verlangt aber nicht zwingen einen Kompromiss. Es kann auch sein, dass ein Interesse aufgrund seiner Unvereinbarkeit mit einem anderen Interesse zurückgestellt wird.

Bei der Nutzungsplanung ist die Prüfung von Alternativen und Varianten ein wichtiger Bestandteil der Interessensabwägung. Dabei sind Alternativen, wenn das betroffene Vorhaben an verschiedenen Standorten realisiert werden kann und Varianten, wenn das Vorhaben am gleichen Standort mit unterschiedlicher Ausführung realisiert werden kann.

5.3.1 Interessenabwägung Alternative 1: Standort beibehalten

Die Alternative 1 wägt ab, ob die ermittelten Interessen für eine Entwicklung am bestehenden Standort in der Moosmatt sprechen.

In dieser Alternative wird zudem davon ausgegangen, dass bei einer Zonenplanrevision das Areal des QP Bolstelmatt aus der Bauzone entlassen wird. Dies müsste konsequenterweise geschehen, da die

Quartierplanung nie umgesetzt wurde und sich auch in den zehn Jahren seit in Krafttreten der Quartierplanung keine andere Organisation Entwicklungsabsichten im Gebiet Bolstelmatt gezeigt hat.

In der untenstehenden Tabelle sind die Interessen nach ihrem gewichteten Stellenwert aufgeführt, angefangen mit dem wichtigsten Interesse:

	Gut	Mittel	Schlecht
Siedlungsentwicklung nach innen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlung und Verkehr abstimmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlungsqualität	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Natur- und Heimatschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erschliessung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lärm und Klima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bebauungsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Arbeit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planungssicherheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftlichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

5.3.2 Interessenabwägung Alternative 2: andere Gemeinde

Die Bereitstellung von Wohnraum für betagte und pflegebedürftige Personen wird in Versorgungsregionen organisiert. Entsprechend soll in dieser Alternative überprüft werden, ob sich ein Standort ausserhalb der Gemeinde Reigoldswil besser für eine Entwicklung des APH eignet.

Die Versorgungsregion Waldenburg plus kann geographisch in zwei Achsen geteilt werden: Einerseits in das Vordere Frenkental (von Langenbruck bis Hölstein inkl. Bennwil, Lampenberg und Ramlinsburg) und das Hintere Frenkental (Reigoldswil inkl. Lauwil, Bretzwil, Liedertswil, Titterten und Arboldswil). Die Nachfrage im Vorderen Frenkental wird durch das Seniorenzentrum Gritt abgedeckt. Im Hinteren Frenkental nimmt die Gemeinde Reigoldswil eine Zentrumsfunktion ein. Zudem ist sie mit Abstand die einwohnerstärkste Gemeinde im Betrachtungsgebiet.

Aus den oben genannten Gründen wird von einer ausführlichen Interessensabwägung abgesehen. Eine Verlegung des APH in eine andere Gemeinde des Betrachtungsgebiets hat lediglich zur Folge, dass das Angebot nicht dort vorhanden ist, wo der höchste Bedarf (aufgrund der grösseren Einwohnerdichte) vorhanden ist. Gleichzeitig würde das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen sowie die ÖV-Erschliessungsgüte abnehmen.

5.3.3 Interessenabwägung Alternative 3: Bolstelmatt

Wird das APH auf das Areal der Bolstelmatt verschoben, kann am jetzigen Standort in der Moosmatt eine andere Nutzung realisiert werden. Welches Potenzial dabei besteht wird in Kapitel 5.3.6 behandelt.

In der untenstehenden Tabelle sind die Interessen nach ihrem gewichteten Stellenwert aufgeführt, angefangen mit dem wichtigsten Interesse:

	Gut	Mittel	Schlecht
Siedlungsentwicklung nach innen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlung und Verkehr abstimmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlungsqualität	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Natur- und Heimatschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erschliessung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lärm und Klima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bebauungsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wohnraum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planungssicherheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftlichkeit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5.3.4 Interessenabwägung Alternative 4: anderer Standort in Reigoldswil

Zur Beurteilung, ob es in der Gemeinde Reigoldswil einen anderen, geeigneten Standort für die Entwicklungsabsichten des APH gibt, werden die kantonalen Daten «Stand Bebauung/Erschliessung (GeoView BL) herbeigezogen.

Von der Betrachtung ausgenommen, werden die unbebauten Parzellen in der Gewerbezone: Die LES-III steht zusammen mit der direkt angrenzenden Kantonsstrasse in Konflikt mit dem Ziel einer immissionsarmen Umgebung.

Von den nicht erschlossenen Wohnzonen wäre lediglich jenes in direktem Anschluss an den Dorfkern von erhöhtem Interesse, die restlichen liegen zu sehr abgeschieden. Die Parzellen am Rand der Kernzone wären gesamthaft etwa so gross, wie der aktuell aktiv genutzte Anteil der Parzelle Nr. 1196 (APH Moosmatt). Ein Ausbau des Angebots erscheint daher nicht möglich, insbesondere weil die Parzellen für die erstrebte Überbauungsart ungünstige Formen aufweisen.

Keine der erschlossenen und unbebauten Parzellen in der Wohnzone oder der Zone für öffentliche Nutzungen weisen genügend, zusammenhängende Flächen für eine Entwicklung des APH auf. Aufgrund dieser Beurteilung ist die Bolstelmatt das einzige Areal innerhalb der bestehenden Bauzone Reigoldswils, welche sich für eine Entwicklung des APH anbietet. Aus diesem Grund wird auf eine Ausführliche Interessenabwägung zu dieser Alternative verzichtet.

5.3.5 Fazit

Unter Berücksichtigung der ermittelten Interessen hat die Abwägung der möglichen Alternativen ergeben, dass Alternativen 2 und 4 ohne ausführliche Interessensabwägung verworfen werden können. Die Abwägung der Interessen von Alternativen 1 und 3 fielen ähnlich aus. Sie unterscheiden sich jedoch in den folgenden Punkten zentral voneinander:

Für das Beibehalten des aktuellen Standorts spricht, dass die logische Konsequenz, die Auszonung der Bolstelmatt, zu einer positiven Entwicklung im Erhalt der Kultur- und Naturlandschaft sowie naturnahen Erholungsräumen führt.

Dementgegen steht eine überaus grosse Menge an Vorteile, die eine Umsiedlung auf das Areal der Bolstelmatt mit sich bringt:

- Der neue Standort ist sowohl für den Langsam- als auch MIV und ÖV besser erreichbar und die Bewohnerinnen und Bewohner dadurch besser in das Gemeindeleben integriert. Siedlung und Verkehr sind besser aufeinander abgestimmt.
- Innere Nutzungsreserven werden mobilisiert und die Siedlung qualitativ entwickelt.
- Mit dem Neubau kann das Raumkonzept erneuert und erweitert werden, dadurch steigt der Komfort für Angestellte und Bewohnerinnen/Bewohner.

- Das Angebot kann erweitert werden, neue Stellen geschaffen und dem Bedarf, welcher gemäss Obsan-Bericht und dem geschätzten Bedarf im Kanton steigen wird, entsprochen werden.
- Der Neubau und die Umgebung können klimaangepasst erstellt werden und so eine vulnerable Bevölkerungsschicht vor negativen Einflüssen des Klimawandels schützen.
- Der Standort einer in der Gemeinde verwurzelten und über die Gemeindegrenze hinaus genutzten Institution wird gestärkt.

Es sprechen keine überwiegende Interessen gegen eine Mutation der Bolstelmatt zu einer OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «betreutes Wohnen».

5.3.6 Ausblick

Als Ausblick soll behandelt werden, was mit der Parzelle Nr. 1196 in Zukunft geschehen könnte. Dies ist bereits in diesem Planungsschritt von Interesse, da die Parzelle Nr. 1196 eine wichtige Finanzierungsgrundlage für den Neubau des APH darstellt. Im Kapitel 4.6 wurde bereits die Projektstudie für die Parzelle Nr. 1196 erwähnt. Diese konnte aufzeigen, dass eine sinnvolle Bebauung auf der Parzelle möglich ist. Die Projektstudie wurde dem Gemeinderat präsentiert. Dieser nimmt eine Umnutzung als Mehrwert für das Gebiet wahr und beurteilt eine solche Entwicklung als positiv für die Gemeinde.

Welches Nutzungsmass für die Parzelle zweckmässig ist und welcher Art von Bauzone sie zuzuweisen ist, ist in der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung zu bestimmen. Mit der Umzonung des QP Bolstelmatt erhöht sich die Auslastung der WMZ, solange die Parzelle Nr. 1196 in einer OeWA-Zone verbleibt. Deswegen hat eine Umzonung der Parzelle Nr. 1196 in einem übergeordneten Kontext zu erfolgen, um die Bauzonen im gesamten Gemeindegebiet miteinzubeziehen.

6 Planunterlagen

Die Mutation Bolstelmatt besteht aus folgenden Dokumenten:

- Mutation zum Zonenplan Siedlung Bolstelmatt, 1:500
- Mutation zum Zonenreglement Siedlung Bolstelmatt
- Planungsbericht

Der Mutationsplan Bolstelmatt sowie die Mutation zum Zonenreglement Siedlung bilden das rechtsverbindliche Planungsinstrument und sind Bestandteile der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

7 Bestandteile der Planung

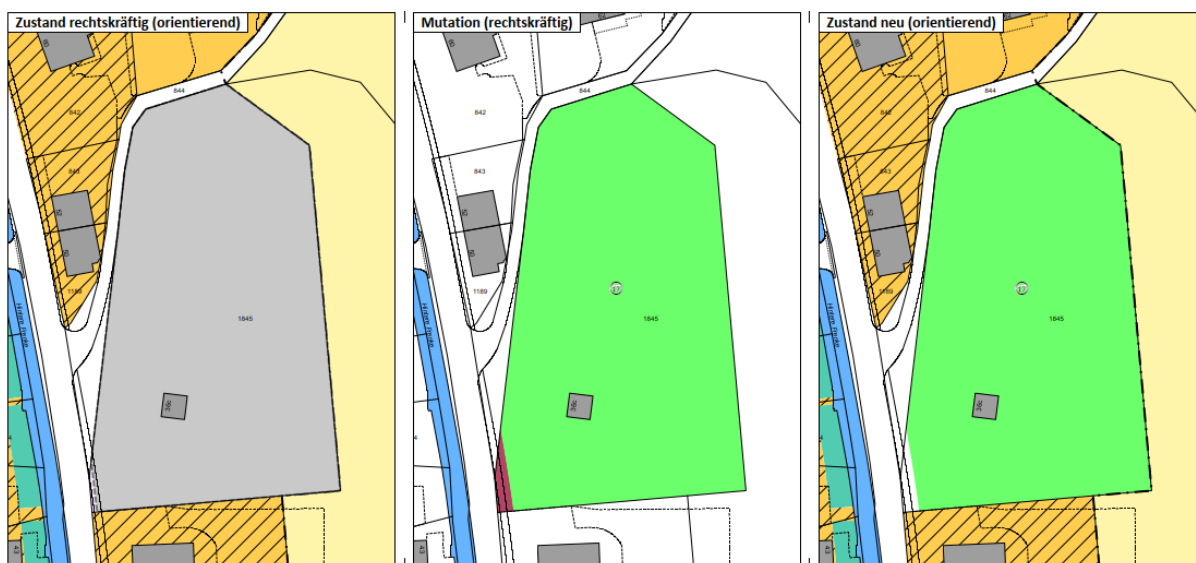


Abb. 20: Ausschnitt aus dem Mutationsplan (Quelle: Jermann AG, Januar 2026)

Auf der Parzelle Nr. 1845 galt bisher auf einer Fläche von 5'646 m² der QP Bolstel matt und 13 m² waren einer Zone ohne festgelegte Nutzung zugewiesen. Die OeWA-Zone wird neu 5'601 m² umfassen und die restlichen 58 m² werden der Strasse innerhalb ZPS zugeordnet. Diese Fläche entspricht dem kantonalen Nutzungsplan «Kantonsstrasse Unterbiel Erneuerung und Ausbau», welche auf der Fläche zu liegen kommt. Durch die Mutation wird der QP Bolstel matt aufgehoben.

Im Zonenreglement Siedlung wird der Art. 42 Zone mit Quartierplanpflicht «Bolstel matt» aufgehoben. Der Art. 51 wird mit Vorschriften zur Zone «betreutes Wohnen» ergänzt. Die Formulierung richtet sich nach den Mindestvorgaben des Kantons.

Die Mutation Bolstel matt wird der gesamten Revision der Zonenvorschriften Siedlung vorgezogen, wodurch das APH Planungssicherheit erhält. Für das APH ist dies für die zukünftige Entwicklung zentral. Durch die Mutation erhält das APH einen zeitlichen Horizont und finanzielle Sicherheit. Der Verein wird dadurch gestärkt und der Fortbestand in Reigoldswil gesichert. Durch die vorliegende Mutation wird keine zusätzliche Bauzone generiert. Die Auslastung der WMZ steigt zwischenzeitlich an, weil der QP-Perimeter, und somit WMZ-Fläche, in eine OeWA-Zone umgezont werden. Durch die Projektstudie konnte zudem bereits eine mögliche und annehmbare Lösung erarbeitet werden, was auf der Parzelle Nr. 1196 bei einer Umnutzung erstellt werden könnte.

Schlussendlich wird durch die Mutation auch den Absichten der Bevölkerung entsprochen, welche im kommunalen Richtplan festgehalten wurden. Als zentrale Aussagen aus dem kommunalen Richtplan sind hier die Überprüfung des Quartierplans Bolstel matt und eine zeitnahe Umsetzung der Erkenntnisse aus dieser Überprüfung sowie die Stärkung des APH am Standort Reigoldswil und das Fördern eines breiten Wohnangebots mit dem Ziel einer durchmischten Bevölkerungsstruktur zu nennen.

8 Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung steht noch bevor.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

9 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Reigoldswil zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Reigoldswil, den _____

Fritz Sutter
Der Gemeindepräsident

Markus Dörflinger
Der Gemeindeverwalter

Anhang

Übersicht der angehängten Dokumente

- Mitwirkungsbericht (separater Bericht)
- Stellungnahme Vorprüfungsbericht (separater Bericht)
-