

Quartierplanung "Buch-Hain"

# Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

---

**Stand Dokument: 10. Dezember 2019**

**Stand Verfahren: Beschlussfassung Einwohnerrat**





## **Impressum**

Verfasst Namens des Gemeinderates Reinach.

Auftraggeber QP Degelo Architekten, Basel

Verfasser/

Fachberater



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung Ralph Christen, Claudius Neukomm, Julia Wetter

Datei-Name 55068\_Ber01\_Planungsbericht\_Beschlussfassung\_Einwohnerrat\_20191210.docx

---

## Inhalt

1	EINLEITUNG .....	5
1.1	Projektkennzahlen und Eigentumsverhältnisse.....	5
1.2	Ausgangslage.....	5
1.3	Ziele und Vorgehen.....	8
2	BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT .....	9
2.1	Bebauungs- und Aussenraumkonzept.....	9
2.2	Wohnungsmix .....	10
3	ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG .....	11
3.1	Beteiligte .....	11
3.2	Planungsablauf.....	11
4	BESTANDTEILE DER QUARTIERPLANUNG .....	12
4.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente.....	12
4.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	12
4.3	Orientierende Dokumente .....	12
5	SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG .....	13
5.1	Nutzung der Bauten .....	13
5.2	Bebauung .....	14
5.3	Aussenraum.....	15
5.4	Erschliessung und Parkierung .....	18
5.5	Energie.....	20
5.6	Lärmschutz .....	20
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN .....	21
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) ..	21
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG.....	21
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan .....	21
6.4	Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung .....	22
6.5	Einbindung QP in die Umgebung .....	23
6.6	Verkehr .....	24
6.7	Natur, Umwelt und Archäologie .....	26
6.8	Sicherheit .....	29
6.9	Abstände .....	29
7	AUSWIRKUNG DER QUARTIERPLANUNG.....	31
7.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	31
7.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde .....	31

---

8	PRIVATRECHTLICHER REGELUNGSBEDARF .....	32
8.1	Grundsätzliches .....	32
8.2	Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Buch-Hain" .....	32
9	QUARTIERPLANVERFAHREN .....	33
9.1	Kantonale Vorprüfung .....	33
9.2	Mitwirkungsverfahren .....	33
9.3	Beschlussfassungsverfahren .....	33
9.4	Auflageverfahren .....	33
10	GENEHMIGUNGSANTRAG .....	34

## **Anhang**

Anhang 1	Zusammenstellung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung sowie Stellungnahme / Reaktion der Gemeinde .....	35
Anhang 2	Protokoll Besprechung Abteilung Feuerwehr und Rettung vom 10. Oktober 2019 .....	39

## **Abbildungen**

Abbildung 1	Lage des Quartierplan-Areals (Quelle Geoview BL, 29.01.2019)
Abbildung 2	Ausschnitt des Zonenplans Siedlung Teilplan 1/2
Abbildung 3	Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 18. Februar 2019)
Abbildung 4	Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 18. Februar 2019)
Abbildung 5	Vermuteter Terrainverlauf (Degelo Architekten, 06. November 2018)
Abbildung 6	Strassennetzplan Siedlung (Stand: Regierungsratsbeschluss 14. April 2015)

## **Beilagen**

QP Buch-Hain, Verkehrsgutachten, RK&P, 24.10.2019
Quartierplan Buch-Hain, Beschattung und Solarpotential, gae, 16.09.2019
Mitwirkungsbericht (Berichterstattung gemäss § 2 RBV, xx.yy.2019)

# 1 Einleitung

## 1.1 Projektkennzahlen und Eigentumsverhältnisse

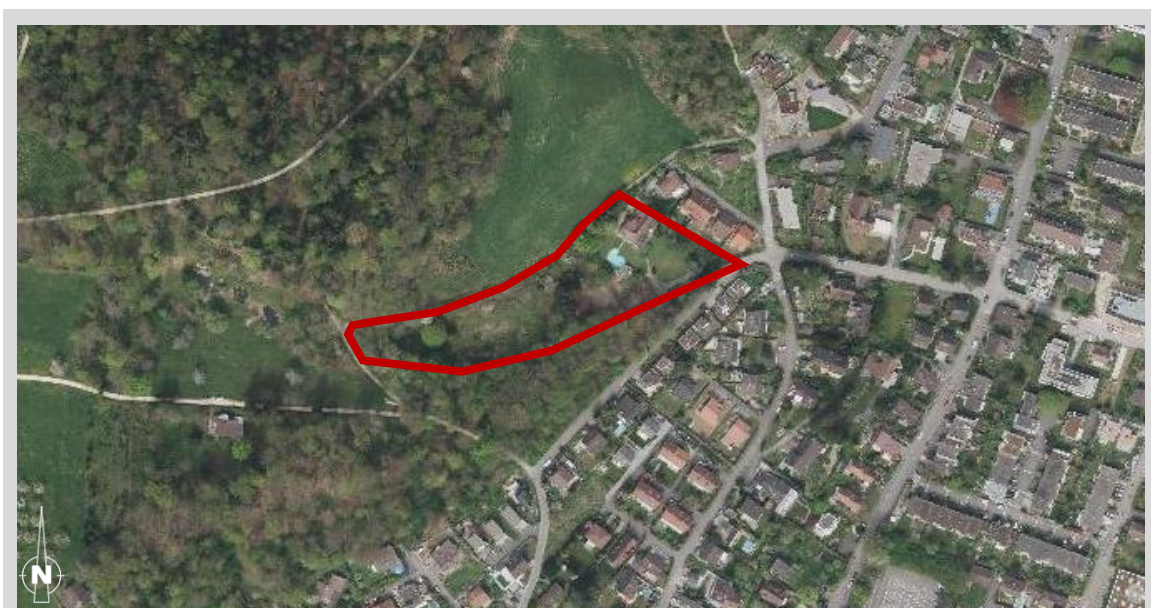
Arealfläche	9'818 m <sup>2</sup> (bestehend aus Parzellen Nr. 1065, 1069, 8929 und 8930)
Eigentümerschaft Parzellen Nr. 1065, 8929 und 8930	Fagus Immobilien AG, Luzern
Eigentümerschaft Parzelle Nr. 1069 (= Gewässerparzelle)	Einwohnergemeinde Reinach BL
Bruttogeschossfläche	5'335 m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffer *	60 % *
Bebauungsziffer *	ca. 20 % *
Naturschutzzone (inkl. Uferschutzzone)	ca. 3'400 m <sup>2</sup> (entspricht ca. 35 % der Arealfläche)
Wohnungen	ca. 40
Anzahl Parkplätze (inkl. Besucher)	ca. 52

\* Ohne Einbezug der Parzelle Nr. 1069 (Gewässerparzelle im Eigentum der Einwohnergemeinde Reinach BL)

## 1.2 Ausgangslage

### 1.2.1 Lage des Planungsgebiets

Das Quartierplan-Areal umfasst die Parzellen Nrn. 1065, 1069, 8929 und 8930, mit einer Fläche von insgesamt 9'818 m<sup>2</sup>. Es liegt am nordwestlichen Siedlungsrand unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Therwil.



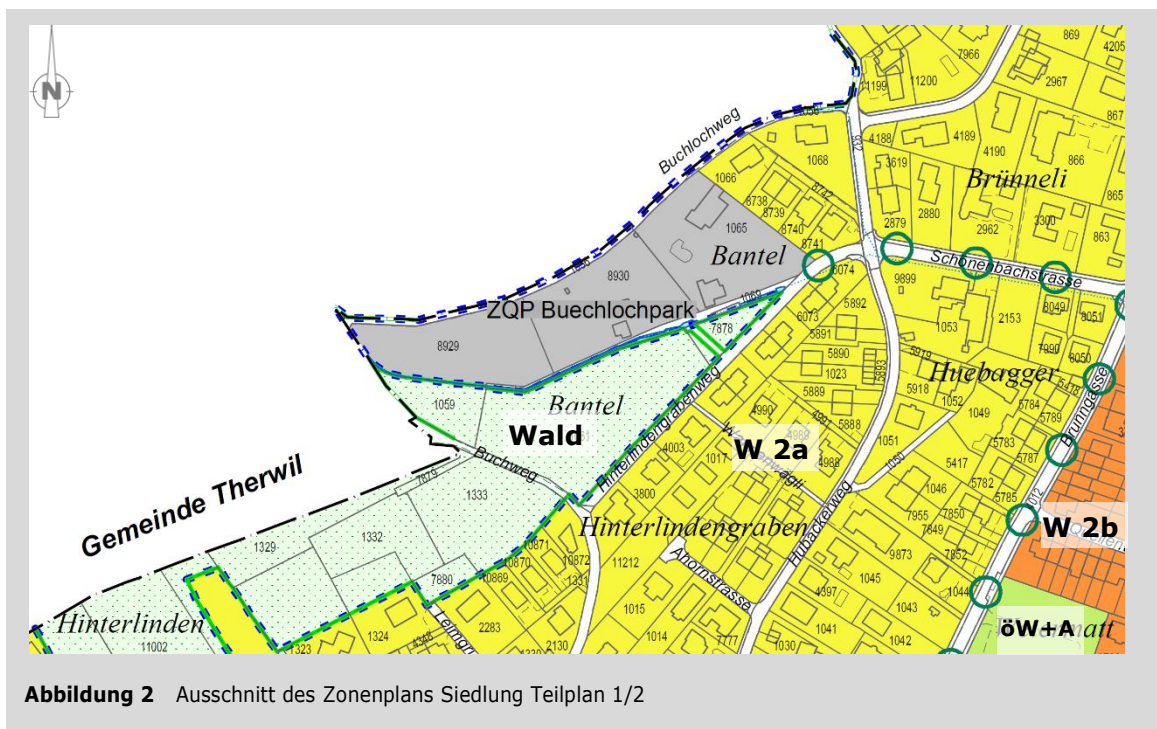
**Abbildung 1** Lage des Quartierplan-Areals (Quelle Geoview BL, 29.01.2019)

Das Areal ist durch das südlich gelegene und leicht erhöhte Waldareal grösstenteils vom benachbarten Siedlungsraum abgetrennt. Nur im Nordosten schliesst das Quartierplanareal direkt an das Siedlungsgebiet an. Entlang des Waldareals bzw. im Süden des Areals verläuft der Schönenbach noch als offen fliessendes Gewässer. Erschlossen ist das Areal über einen kurzen Anschluss an den Hinterlindengrabenweg ganz im Osten.

Das Waldareal, die südöstlich geneigte topographische Situation sowie die gestreckte Form des Areals, das in Therwil liegende angrenzende Amphibienlaichgebiet nationaler Bedeutung und die direkte Lage zum Landschaftsraum bilden die wesentlichen örtlichen Rahmenbedingungen, welche in der vorliegenden Quartierplanung berücksichtigt werden.

### 1.2.2 Zonenvorschriften

Das Quartierplan-Areal liegt in der Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark". Für eine Neubebauung des Areals muss demnach zuvor eine Quartierplanung erlassen werden. Die umgebenen Zonen können der **Abbildung 2** entnommen werden.



### 1.2.3 Vorgängerplanung Quartierplan "Buechlochpark"

Bis 2013 lief auf demselben Areal der Planungsprozess zur Quartierplanung "Buechlochpark". Diese Quartierplanvorschriften sahen eine Bebauung mit einem Hochhaus mit 12 Geschossen und einer weiteren 3-geschossigen Baute vor. Der Einwohnerrat unterstellte seinen Beschluss dem Behördenreferendum, mit welchem die Quartierplanung automatisch der Stimmbevölkerung zur Urnenabstimmung unterbreitet werden musste.

---

Diese lehnte am 18. Mai 2014 die Quartierplanung "Buechlochpark" ab. Hauptgründe der Ablehnung waren in erster Linie mit dem Hochhaus am Siedlungsrand und dem mit der Bebauung resultierenden Mehrverkehr begründet.

#### **1.2.4 Absichten der Gemeinde für die Quartierplanung "Buch-Hain"**

Mit dem kommunalen Richtplan von 2005 hat sich die Gemeinde Reinach das Ziel gesetzt, die Einwohnerzahl mindestens zu halten. Dafür ist aber ein zusätzliches und zeitgemässes Wohnungsangebot notwendig, denn pro Person wird schweizweit immer mehr Wohnfläche beansprucht. Damit die Landschaft nicht immer weiter zersiedelt wird, sollen die noch vorhandenen Baulandreserven im bereits bestehenden Siedlungsgebiet möglichst gut genutzt werden. Daher wurden im neuen Zonenplan Siedlung (2015) verschiedene geeignete Flächen als "Zonen mit Quartierplanpflicht" ausgewiesen. Dank dem Quartierplanverfahren können Quartiere dichter als mit der Regelbauweise bebaut werden, so dass auf der gleichen Fläche mehr Leute Wohnraum finden. Dabei müssen solche Quartierplanungen vielen Qualitätsstandards gerecht werden, u.a. betreffend Gestaltung, Aussenraum, Parkierung oder Energiestandard.

Beim Areal der Quartierplanung "Buch-Hain" handelt es sich um eine dieser Zonen mit Quartierplanpflicht. Die im Zonenreglement Siedlung festgeschriebenen Randbedingungen an die Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark" behalten auch nach der Ablehnung der Quartierplanung "Buechlochpark" an der Urne ihre Gültigkeit. Unter § 28 Abs. 3 lit. d des Zonenreglements sind folgende Randbedingungen aufgelistet:

- a. Art der Nutzung: Wohnen
- b. Einpassung der Bebauung an den Siedlungsrand
- c. Umgang mit dem nahe gelegenen Wald und dessen entsprechenden ökologischen Funktionen
- d. besondere Beachtung von (auch weiträumigen) Sichtbeziehungen und landschaftliche Einbettung

Sowohl der kommunale Richtplan als auch die Zonenvorschriften Siedlung wurden von der Gemeinde Reinach entwickelt und vom Einwohnerrat beschlossen. Damit steht der Souverän der Gemeinde hinter der festgelegten Siedlungsstrategie. Die Gemeinde ist bei ihrer weiteren Planungstätigkeit an diese Beschlüsse gebunden. Bei der Umsetzung der "massvollen Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität" besteht Spielraum. Die Gemeinde verfolgt die Absicht, die Verdichtung nach innen quartierverträglich, unter Einbezug der betroffenen Quartierbevölkerung zu entwickeln.

---

## **1.3 Ziele und Vorgehen**

### **1.3.1 Ziele für die Quartierplanung "Buch-Hain"**

Auf dem Quartierplan-Areal "Buechlochpark" soll eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit ca. 40 Wohneinheiten entstehen.

Konkret werden im Quartierplan-Reglement folgende Ziele für das Areal festgeschrieben (§ 1 Abs. 2 QPR):

- a. Realisierung einer der topografisch und landschaftlich speziellen Situation angepassten Bebauung unter Berücksichtigung der weiträumigen Einsehbarkeit;
- b. Umsetzung der kommunalen Richtplan-Inhalte durch Realisierung einer Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität;
- c. Erhaltung und Schaffung von naturnahen, grossflächigen und zusammenhängenden Aussenräumen durch die spezielle Bebauungs- und Aussenraumkonzeption.
- d. Berücksichtigung und räumliche Reaktion auf das Amphibien-Laichgebiet von nationaler Bedeutung "Buechloch" und dessen Vernetzungsachsen;
- e. Realisierung von hochwertigem Wohnraum;
- f. Aussenräume frei von motorisiertem Verkehr;
- g. Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung.

### **1.3.2 Neustart der Arealentwicklung ab 2016**

Das Areal "Buechloch" hat seit 2016 eine neue Eigentümerin, die FAGUS Immobilien AG. Sie hat die Neuplanung des Areals in Angriff genommen. Bei der Entwicklung der neuen Bebauung war es der Eigentümerin und der Gemeinde wichtig, dass einerseits die Anliegen der Bevölkerung frühzeitig erkannt werden und andererseits die Bevölkerung frühzeitig über die Ziele und Motivation von Eigentümerin und Gemeinde informiert ist. Dazu fanden im Januar und März 2018 zwei Dialog-Veranstaltungen statt. Ziel des Dialogs war es, dass alle Teilnehmenden die drei Sichtweisen – Eigentümerin, Gemeinde und Bevölkerung – auf das Areal kennen und sich über Beweggründe, Rahmenbedingungen und Anliegen der jeweils anderen Perspektive austauschen konnten. Die Eigentümerin hat ein Bebauungskonzept erarbeitet und dieses im September 2018 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt.



## 2 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

### 2.1 Bebauungs- und Aussenraumkonzept



**Abbildung 3** Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 18. Februar 2019)

Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept schafft mit den attraktiven und grosszügigen Aussenräumen und der flexiblen Anordnung der Bauten ein eigenständiges Ensemble mit hohem Identifikationspotential. Das Gelände soll auf seinen ursprünglichen Verlauf, vor den Veränderungen für die heutigen Nutzungen, wiederhergestellt werden. Entlang dem Schönenbach und im Westen zum Amphibienlaichgebiet hin soll ein möglichst natürlicher Übergang zum Freiraumbereich der Siedlung entstehen. Der Bach soll aufgewertet und mit 2 Teichen ergänzt werden. Die Freiraumbereiche sollen zusammenhängend und naturnah gestaltet werden. Sie vermitteln zwischen der Landschaft und dem Siedlungsgebiet. Daher ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Im Osten wird das Areal ans Strassennetz angeschlossen. Die Einfahrt für die Einstellhalle erfolgt möglichst bald, sodass das Areal, abgesehen von Besucherparkplätzen und Ausnahmefahrten, vom Verkehr frei bleiben kann. Zu den Bauten und zum Waldrand im Westen führen geschwungene Wege. Die Bauten weisen eine ovale Grundform auf. Dadurch erscheinen sie in der Breite nicht so massig und sind eine Anspielung auf die Form der Baumstämme. Um diesen Effekt weiter zu verstärken, sind die Fassaden mit einer Lamellenverkleidung geplant. Die Anordnung der 5 Einzelbauten ist frei. Der Abstand zu den bebauten Parzellen im Osten wird mittels einem Sichtschutz verstärkt. Nebenbauten sind nur sehr zurückhaltend erlaubt.

---

## 2.2 Wohnungsmix

Mit einem Angebot von ca. 40 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen und Grundrissen, wird eine durchmischte Bewohnerschaft angestrebt. Der Wohnungsmix sieht in etwa folgende Wohneinheiten (WE) vor:

- ca. 4 x 2.5 Zimmer-Wohnungen mit 10% Anteil am WE-Total
- ca. 18 x 3.5 Zimmer-Wohnungen mit 45% Anteil am WE-Total
- ca. 18 x 4.5 Zimmer-Wohnungen mit 45% Anteil am WE-Total

**Total: ca. 40 Wohneinheiten (WE) = 100%**

Im Verkehrsgutachten wurde für die Berechnung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen von 43 Wohnungen ausgegangen. Dies ist damit begründet, dass für die Berechnung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen seitens Kantons der maximal ungünstige plausible Fall angenommen werden muss. Die Herleitung des maximal ungünstigsten plausiblen Falls ist im Verkehrsgutachten ebenfalls enthalten.

---

### 3 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

#### 3.1 Beteiligte

Landeigentümerinnen	Fagus Immobilien AG, Cysatstrasse 23a, 6004 Luzern (Parz. Nrn. 1065, 8929 und 8930) Einwohnergemeinde Reinach BL, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL (Parz. Nr. 1069)
Auftraggeber	Fagus Immobilien AG, Cysatstrasse 23a, 6004 Luzern
Architekt	Degelo Architekten, St. Jakobsstrasse 54, 4052 Basel
Landschaftsarchitekt	Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Murbacherstr. 34, 4056 Basel
Raumplaner	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Verkehrsplaner	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Neue Bahnhofstr. 160, 4132 Muttenz
Beschattung und Solarpotential	Gartenmann Engineering AG, St. Jakobs-Strasse 54, 4052 Basel
Verwaltung Gemeinde	Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL
Fachkommission Gemeinde	Fachgremium für Stadtentwicklung
Beschlussfassende kommunale Behörden	Gemeinderat und Einwohnerrat Reinach
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung u. a.

#### 3.2 Planungsablauf

1. Dialogveranstaltung für Bebauungskonzept	27. Januar 2018
2. Dialogveranstaltung für Bebauungskonzept	26. März 2018
Vorstellung Bebauungskonzept	13. September 2018
Verabschiedung des städtebaulichen Konzepts durch den Gemeinderat für Ausarbeitung Quartierplanung	16. Oktober 2018
Prüfung Quartierplanung durch Technische Verwaltung Reinach	Januar 2019
Freigabe Gemeinderat für kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	19. März 2019
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	25. März bis 28. April 2019
Eingang Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	19. Juli 2019
Beschlussfassung Gemeinderat	
Beschlussfassung Einwohnerrat	
Referendumsfrist	
Auflageverfahren	

---

## 4 Bestandteile der Quartierplanung

### 4.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

### 4.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG<sup>1</sup> (siehe **Kapitel 8.2**)

### 4.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)
- QP Buch-Hain, Verkehrsgutachten, RK&P, 24.10,2019
- QP Buch-Hain, Beschattung und Solarpotential, gae, 16.09.2019
- Mitwirkungsbericht (Berichterstattung gemäss § 2 RBV, xx.yy.2019)

---

<sup>1</sup> Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden kann.

---

## 5 Schwerpunkte der Quartierplanung

### 5.1 Nutzung der Bauten

#### 5.1.1 Nutzungsart

Für die Quartierplanung wird gestützt auf die Vorgaben der Zone mit Quartierplan-Pflicht sowie gestützt auf das Bebauungskonzept die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG festgelegt.

#### 5.1.2 Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt. Das Quartierplan-Reglement definiert zudem abschliessend, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

#### 5.1.3 Nutzungsmass

<b>Baubereich</b>	<b>BGF städtebauliches Richtprojekt Grundlage: Angaben Degelo Architekten 01.11.2018</b>
Gebäude A:	1'104 m <sup>2</sup>
Gebäude B:	946 m <sup>2</sup>
Gebäude C:	1'104 m <sup>2</sup>
Gebäude D:	1'185 m <sup>2</sup>
Gebäude E:	1'104 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5'443 m<sup>2</sup></b>
<b>Reserve</b>	<b>+ 92 m<sup>2</sup></b>
<b>BGF gem. QP-Reglement</b>	<b>5'535 m<sup>2</sup></b>

Die mögliche Bruttogeschossfläche ergibt sich aus dem städtebaulichen Richtprojekt von Degelo Architekten. Durch die Reserve von 92 m<sup>2</sup>, was ca. 1.7 % der BGF des Richtprojektes entspricht, ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche von 5'535 m<sup>2</sup>. Für die Quartierplanung "Buch-Hain" ergibt sich aufgrund der oben erwähnten Bruttogeschossfläche und einer Bezugsfläche<sup>2</sup> von 9'226 m<sup>2</sup> eine Ausnützung von 60 %. Zudem können eingeschossige Nebenbauten im Gesamtumfang von 50 m<sup>2</sup> Grundfläche erstellt werden.

Das Quartierplan grenzt aufgrund der Lage nur im Osten an eine Bauzone an. Dabei handelt es sich um die Wohnzone W2a mit einer Ausnützungsziffer von 50 %. Gegenüber der W2a kommt die Quartierplanung auf eine Ausnützungsziffer von 60 % zu liegen. Dies entspricht einer Nutzungserhöhung von 20 % (relativ).

---

<sup>2</sup> Bezugsfläche = Arealfläche abzüglich der Parzelle Nr. 1069 (Gewässerparzelle)

---

## 5.2 Bebauung

### 5.2.1 Baubereich für Hauptbauten

Der ovalen Grundform folgend, wurden auch ovale Baubereiche ausgeschieden. Um der gewünschten Flexibilität für die präzise Anordnung und genaue Ausrichtung der Bebauung im Rahmen der Detailprojektierung bzw. Baugesuchbearbeitung nachzukommen, wurden die Baubereiche mit entsprechendem Spielraum ausgestattet. Für den Baubereich E wurde jedoch gegenüber der östlichen Arealgrenze der Spielraum begrenzt, dass in jedem Falle ein Mindestabstand von 7.0 m einzuhalten ist.

Zudem wurde im Generellen festgelegt, dass die gegenüber der BGF-bezogene Grundfläche vorgelagerte Verkleidung die Baubereichsbegrenzung überschreiten darf. Davon ausgenommen ist wiederum der Baubereich E, bei welchem auch die vorgelagerte Verkleidung die Baubereichsbegrenzung gegenüber der östlichen Arealgrenze nicht überschreiten darf. Damit muss auch die vorgelagerte Verkleidung den Mindestabstand von 7.0 m gegenüber der östlichen Arealgrenze einhalten. Somit wird sichergestellt, dass weder Baute noch Bauteile gegenüber der direkt benachbarten Bebauung bzw. entlang der östlichen Arealgrenze den definierten Mindestabstand eingehalten wird.

In Ergänzung dazu sind verschiedene Grundsätze definiert worden, welche zu einer ästhetisch ansprechenden und harmonischen Bebauung führen und die auf das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen.

- Es sind 5 Hauptbauten zu erstellen,
- Die vorgelagerte Verkleidung der Bauten darf mit Ausnahme des Baubereichs E die Baubereichsbegrenzung um maximal 30 cm überschreiten. Beim Baubereich E darf gegenüber der östlichen Arealgrenze kein Bauteil den Mindestabstand von 7 m unterschreiten.
- Diese weisen eine durchgehend ovale Grundform auf, welche mit parallel zur Hangneigung laufenden Pultdächern abgeschlossen werden,
- Die Hauptbaute E, welche am nächsten zu den östlichen Parzellen steht, hat dabei eine Mindestneigung der Hauptachse von 5° zu den östlichen Parzellengrenzen aufzuweisend damit sie nicht parallel zur Parzellengrenze liegt,
- Die Fläche des obersten Geschosses der Bauten D und E inklusive technischer Anlagen und Dachterrassenüberdachung darf maximal 75 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

---

## 5.2.2 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauteile treten gegen aussen nicht in Erscheinung und sind daher für die Ausscheidung im Quartierplanung nicht von Belang. Es wurde festgelegt, dass unterirdische Bauten und Bauteile so zu konzipieren sind, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

## 5.2.3 Messweise der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird an den Scheitelpunkten entlang der längsseitigen Hauptachse im Schnittpunkt mit der Baubereichsbegrenzung gemessen. Somit ergeben sich für jeden Baubereich jeweils zwei Gebäudehöhen. Die Definition des Messpunktes erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.) und gemessen wird bei der Oberkante der rohen Decke. Beim Baubereich E wurde die Höhenbegrenzung so festgelegt, dass die effektive Gebäudehöhe gegenüber den anderen Baubereichshöhen um 1.5 m weniger hoch erstellt werden kann. Dies in Ergänzung zu den Abstandsvorgaben gegenüber der östlichen Arealgrenze. Neben den Festlegungen zur Gebäudehöhe mittels Meereshöhe wurden auch die effektive Gebäudehöhe festgelegt. Mit Ausnahme des Baubereichs E mit 16.0 m beträgt dies für die übrigen Baubereiche jeweils 17.50 m. Als Messpunkt gilt auch hier die beiden Scheitelpunkte in der Längsachse der jeweiligen Baubereiche gemäss ab dem gestalteten Terrain bis Oberkante der rohen Decke.

## 5.2.4 Gestaltung der Hauptbauten

Die Gebäudearchitektur hat unter Berücksichtigung der speziellen topografischen Situation und der landschaftlichen Umgebung zu erfolgen. Die Baukörper sind mit gerundeten, fließenden Konturen auszubilden, sodass sie kompakt und filigran erscheinen. Die Fassaden sollen eine durchgehend vertikale Wirkung aufweisen und mit Holz, holzähnlichen oder erdfarbenen Materialien gestaltet werden.

Zur Sicherstellung der Gestaltung ist dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches das Baukonzept inklusive Materialisierung und Gebäudesetzung zur Begutachtung einzureichen. Dieser zieht das Fachgremium für Stadtentwicklung in geeigneter Weise zur Beratung bei. Die schriftliche Zustimmung dieses Gemeinderates ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.

## 5.3 Aussenraum

### 5.3.1 Aussenraumtypen

Die unterschiedlichen Aussenraumtypen erfüllen folgende Funktionen:

Raum	Funktion	Nutzerkreis	Gestaltung
Freiraumbereich	Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsort, Durchwegung	Bewohner der Quartierplanung	Feuchtwiesen

			Spiel-, Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten
Naturschutzzone	Sicherstellung Lebensraum für Amphibien	Nicht zugänglich	hochwertiger Waldsaum mit ungedüngter Feuchtwiese mit Strukturelementen
Uferschutzzone + Gewässerraum	Natürliches Gewässer erhalten / wiederherstellen sowie Hochwasserschutz	Nicht zugänglich	Natürliche Ufervegetation, Ergänzung mit 2-3 gestalteten Teichen (auf Bedürfnisse der Amphibien ausgerichtet)
Erschliessungsflächen	Zufahrt Areal – ESH Parkierung	Bewohner/Besucher der Quartierplanung	Befestigt Lenkungsmaßnahmen für Amphibien

Nicht durch Bauten oder Erschliessungsflächen beanspruchte Flächen sind als Freiraumbereich anzulegen. Im Norden umfließt eine offene Wiese als Fortführung des Wieslandes jenseits des Buchlochwegs die Punktbauten. Einzelne Feldgehölzgruppen und Strauchpflanzungen strukturieren den Freiraum um die Gebäude. Dementsprechend ist der Freiraum als Feuchtwiese mit einzelnen Gehölzen und Baumpflanzungen zu erstellen und entsprechend zu unterhalten. Zu den Hauptbauten gehörende Aussensitzplätze sowie ein Spielplatz für die Bewohner sind zulässig. Der Einsatz von Bioziden ist untersagt. Über den Freiraumbereich erfolgt auch die Erschliessung der Hauptbauten und die Ausnahmezufahrten.

Die Naturschutzzone ist als hochwertiger Waldsaum mit ungedüngter Feuchtwiese mit Strukturelementen sowie den Vorgaben zur überlagernden Uferschutzzone zu fördern und zu erhalten. Sie dient der Sicherstellung des Lebensraumes der Amphibien und weiterer auf diesen Lebensraum spezialisierter Arten. In dieser Zone sind keine dem Schutzziel entgegenwirkenden Eingriffe in Terrain und Vegetation erlaubt. Sträucher und Ufergehölze in der Naturschutzzone sind alle 1 bis 3 Jahre gestaffelt über mehrere Jahre verteilt fachgerecht zurückzuschneiden. Unbestockte Flächen (Wiesenflächen und Säume) sind maximal einmal pro Jahr zu mähen, wobei ein Viertel dieser Fläche alternierend als Rückzugsgebiet stengelgelassen werden muss. Die Mahd von Wiesenflächen erfolgt ab 1. Juli nach der Blüte, Ufer- und Waldsäume werden ab 1. September gemäht. Das Schnittgut ist wegzuführen. Der Einsatz von Dünger und Bioziden ist untersagt.

Die Uferschutzzone gilt ergänzend zur Naturschutzzone und dem Gewässerraum. Sie hat das Ziel entlang dem Schönenbach das Bachufer und die Begleitvegetation zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und zu schützen. Weiter definiert sie den Bereich für die Ergänzung des Baches um 2-3 Weiher. Diese Weiher sind natürlich und amphibiengerecht zu gestalten. Die gesamte Ufervegetation ist sachgerecht zu pflegen und bei Bedarf zu ergänzen.



Für die Amphibienwanderung wurden spezifische Bestimmungen formuliert, welche eine sichere Wanderung mit Zugangsmöglichkeit zum Schönenbach gewährleisten.

Im Weiteren ist mit einem Konzept aufzuzeigen, wie die verschiedenen Schutzbedürfnisse (Naturschutz, Uferschutz, Amphibienwanderung) gewährleistet werden können. Dieses Konzept ist mit der Baugesucheingabe einzureichen und umfasst ein Naturinventar, Schutzmassnahmen sowie Vorgaben zur Besucherlenkung und Pflegemassnahmen.

Erläuterungen zum Gewässerraum sind im Kapitel 6.7.4 enthalten.

Die Erschliessungsfläche sichert den Anschluss des Areals ans übergeordnete Strassennetz. Sie definiert die Zufahrt in die unterirdische Einstellhalle und bietet Platz für bis zu 12 oberirdische Besucherparkplätze.

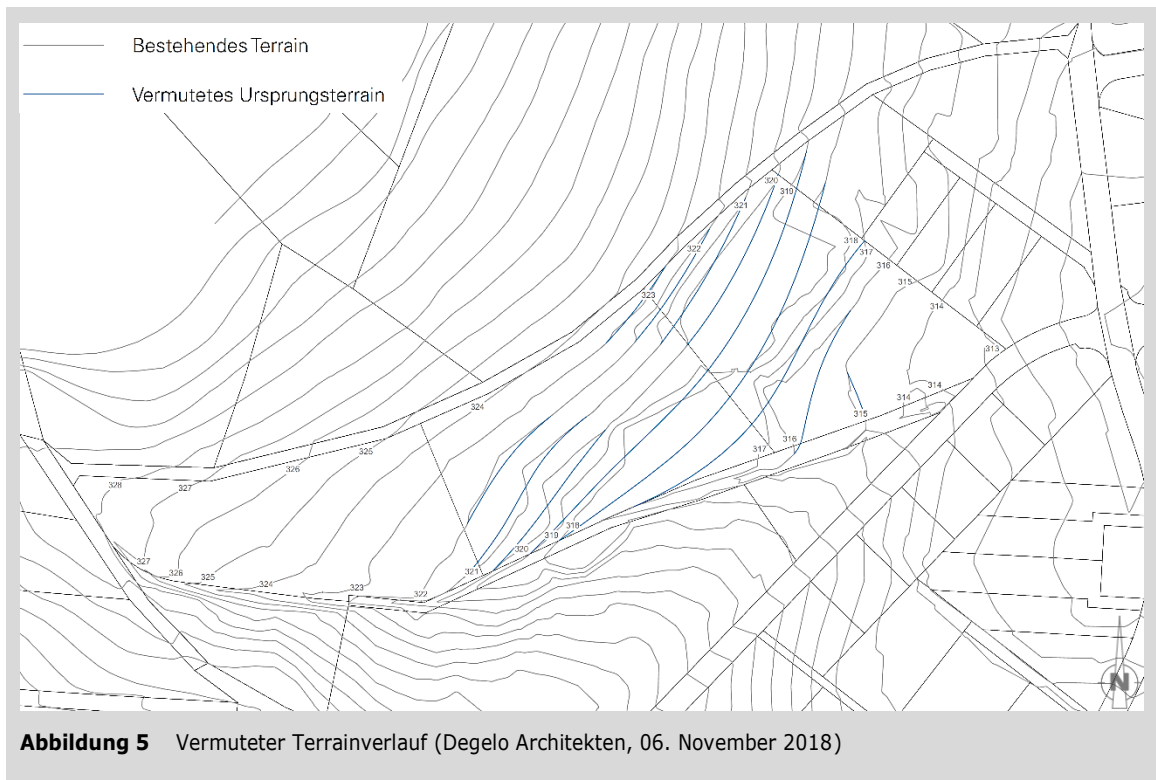


**Abbildung 4** Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 18. Februar 2019)

Mit den differenzierten Aussenräumen bietet das Areal sowohl Flächen für die Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals als auch für die Natur. Mit einem Umgebungsplan wird die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen, im Rahmen der in der Quartierplanung definierten, qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft und nachgewiesen. Zudem wird über den Umgebungsplan die bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen von der Gemeinde geprüft und gestützt auf die Baubewilligung durchgesetzt. Im Quartierplan-Vertrag (siehe **Kapitel 8.2**) wird geregelt, dass der Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach vor der Eingabe des Umgebungsplans ins Baugesuchverfahren angehört wird.

## Terrainmodellierung

Das Gelände soll an den vermuteten ursprünglichen Terrainverlauf angeglichen werden. Die bestehende Terrassierung des Geländes bei den Bestandesbauten soll rückgängig gemacht werden.



## 5.4 Erschliessung und Parkierung

### 5.4.1 Zufahrtsmöglichkeit

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Hinterlindengrabenweg. Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Auto-Einstellhalle ist im definierten Bereich, gemäss Quartierplan, anzuordnen. Die Zufahrtsfläche zur Einstellhalle bietet auch auf der südlichen Seite zudem Platz für maximal 12 Besucherparkplätze. Ausnahmefahrten sind bis vor die Gebäudeeingänge vorgesehen.

### 5.4.2 Auto-Parkierung

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach Anhang 11/1 "Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze" der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)). Dabei handelt es sich um Mindestwerte, die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen ist möglich. Im Verkehrsgutachten wird der erforderliche Parkplatzbedarf ermittelt. Für die Annahme des plausibel ungünstigsten Falles wurde aufgrund der im Verkehrsgutachten enthaltenen Herleitung die Anzahl Wohnungen mit 43 Wohnungen begründet. Damit ergibt sich ein Bedarf von 43 Stamm-Parkplätzen und von 13 Besucher-Parkplätzen. Im Aussenbereich wird im

---

Quartierplan im bewusst sein dessen festgelegt, dass maximal 12 Besucher-Parkplätze erstellt werden dürfen. Die Eigentümerschaft ist sich bewusst, dass bei 43 Wohnungen zumindest 1 Besucher-Parkplatz in der Einstallhalle angeordnet werden müsste.

Die Parkierung umfasst eine unterirdische Sammelparkierungsanlage, an welcher alle 5 Bauten direkt angeschlossen sind und eine einzelne gemeinsame Zu- und Ausfahrt mit Anschluss an den Hinterlindengrabenweg aufweist. So wird der Aussenraum nur von den im **Kapitel 5.4.1** erwähnten maximal 12 oberirdischen Parkplätzen beansprucht.

### **5.4.3 Verkehrsaufkommen**

Durch das Verkehrsingenieurbüro Rudolf Keller & Partner (siehe **Beilage**) wurde der Mehrverkehr, welcher durch die Quartierplanüberbauung mit ca. 43 Wohneinheiten entsteht, untersucht. In den Morgen- und Abendspitzenstunden ist von einem Verkehrsaufkommen von Rund 20 Fahrten pro Stunde auszugehen. Dies bedeutet für den Knoten Schönenbachstrasse/Baselstrasse eine Zusatzbelastung von ca. 1% und auf dem vorderen Abschnitt der Schönenbachstrasse eine Zusatzbelastung von ca. 5%. Eine solche Mehrbelastung ist relativ gering und kann problemlos bewältigt werden.

Die Verkehrserschliessung der Quartierplanüberbauung wird als unproblematisch und machbar beurteilt.

### **5.4.4 Velo-Parkierung**

Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung für Veloabstellplätze des Amts für Raumplanung. Für Velos sind in Veloabstellräume und / oder auf Veloabstellplätze in der Nähe der Gebäudezugänge genügend Platz zu schaffen.

### **5.4.5 Fusswegerschliessung**

Das Quartierplan-Areal ist über den Hinterlindengrabenweg als Haupteerschliessung auch zu Fuss erreichbar. Im Weiteren führt ein interner Fussweg von den Besucherparkplätzen entlang der Naturschutzzone zu den Hauseingängen mit einem nach Norden führendem Anschluss an den Buechlochweg. Der Buechlochweg führt als Fussweg nördlich entlang des Quartierplan-Areals. Über den arealinteren Fussweg sind auch mit Ausnahme der östlichsten Baute alle anderen vier Bauten erschlossen (Gebäudezugänge).

---

## 5.5 Energie

Als Energiestandard kommen die Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ)<sup>3</sup> für Minergie-P zu Anwendung. Dabei sind die gesetzlichen Anforderungen mindestens einzuhalten. Zudem wurde festgelegt, dass der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser zu mindestens 70 % durch erneuerbare Energiequellen zu decken ist.

## 5.6 Lärmschutz

### 5.6.1 Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Das Quartierplan-Areal ist gemäss den Zonenvorschriften Teilplan 2/2 "Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen" (Genehmigung Regierungsrat vom 14. April 2015) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.

### 5.6.2 Massgebender Grenzwert

Das Planungsgebiet ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES II; IGW, tagsüber: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

---

<sup>3</sup> Die Minergie-Kennzahl MKZ ist die Summe der Minergie-Teilkennzahlen HLK (Heizung, Lüftung, Klimatisierung), Warmwasser, Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik sowie Eigenstromerzeugung; letzteres mit negativem Vorzeichen. Sie stellt den Gesamtbedarf an gewichteter Endenergie bezogen auf die Energiebezugsfläche dar. Aktuell beträgt der Wert für Minergie-P bei Neubauten-MFH 50 kWh/(m<sup>2</sup>a) (Quelle Produktreglement zu den Gebäudestandards MINERGIE®/MINERGIE-P®/MINERGIE-A® Version 2017.2)

---

## 6 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

### 6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung);
- Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen.

### 6.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgedehnt werden.

Das Areal ist im Zonenplan der Gemeinde als Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark" ausgewiesen. Im dazugehörigen Reglement wird als Art der Nutzung Wohnen definiert. Der Quartierplan ändert daran nichts und so findet weder eine Einzonung noch eine Nutzungsänderung statt.

### 6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Planungsgebiet bzw. die Quartierplanung ist von folgenden Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

<b>Planungsvorgaben:</b>	<b>Verweis:</b>	<b>Umsetzung in der Quartierplanung:</b>
Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	(siehe <b>KAPITEL 6.8.1</b> )
Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	(siehe <b>KAPITEL 5.5</b> FEHLER! VERWEISQUELLE KONNTE NICHT GEFUNDEN WERDEN.)

---

## 6.4 Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

### 6.4.1 Übersicht

Die Gemeinde legte für die Quartierplanung im Rahmen der Zonenvorschriften Siedlung die Planungsvorgaben fest:

<b>Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung):</b>	<b>Umsetzung in der Quartierplanung:</b>
Haushälterische Nutzung des Bodens	Ausnützungsziffer von 60% im Vergleich zur angrenzenden Wohnzone W2a welche eine AZ von 50 % gem. Zonenvorschriften Siedlung aufweisen.
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	Mit der neuen Bebauung wird eine qualitativ sehr hoch stehende Aussenraumgestaltung konzipiert. Der westliche Teil ist als Naturschutzzone, welche sich den Schönenbach entlangzieht, ausgeschieden. Die befestigte Zufahrt ist konzentriert im Osten gehalten. Der übrige Bereich ist, sofern frei von Hauptbauten und Wegen, als naturnaher Aussenraum zu gestalten. Die Hauptbauten haben hohe Anforderungen zu erfüllen und müssen vom Gemeinderat unter Einbezug des Fachgremium für Stadtentwicklung geprüft werden.
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	(siehe <b>KAPITEL 6.5</b> )
gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr	(siehe <b>KAPITEL 6.6</b> )
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	(siehe <b>KAPITEL 6.6.2</b> )
optimierte Parkierungsanordnung	(siehe <b>KAPITEL 5.4.2</b> )
Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.)	(siehe <b>KAPITEL 5.5</b> )
zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.)	Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Reinach. Diesbezüglich wurden keine spezifischen Bestimmungen in die Vorschriften aufgenommen.
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	(siehe <b>KAPITEL 6.7.1</b> )
zweckmässige Etappierung	Eine etappierte Realisierung ist aufgrund des dem Quartierplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes nicht vorgesehen.
<b>Besondere Vorgaben für Quartierplanung "Buechlochpark" (§ 28 Abs. 3 lit. d Zonenreglement Siedlung):</b>	
Art der Nutzung: Wohnen	Es wird die Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG festgelegt.
Einpassung der Bebauung an den Siedlungsrand	(siehe <b>KAPITEL 6.5</b> )
Umgang mit dem nahe gelegenen Wald und entsprechenden ökologischen Funktionen	(siehe <b>KAPITEL 6.7.1</b> )
Besondere Beachtung (auch weiträumiger) Sichtbeziehungen und landschaftliche Einbettung	(siehe <b>KAPITEL 6.5</b> )

---

### **Weitere Vorgaben aus dem Zonenreglement Siedlung**

---

§ 44

Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strasse

Im Bereich zwischen der geplanten Arealzufahrt und der östlichen Grenze ist heute bereits angrenzend zum Hinterlindengrabenweg eine Baumbepflanzung vorhanden. Zur Gewährleistung der Sichtweiten muss eventuell diese Baumbepflanzung entfernt werden. Am östlichen Rand des Quartierplanareals ist jedoch gegenüber der den angrenzenden Bauparzellen eine durchgehende Sichtschutzbepflanzung anzulegen. Eine entsprechende Baumbepflanzung kann in diesem Bereich vorgenommen werden, wenn die bereits heute vorhandene Bepflanzung ersetzt werden müsste.

---

## **6.5 Einbindung QP in die Umgebung**

### ***Ausgangslage***

Der QP "Buch-Hain" ist bereits der 2. Anlauf für die Quartierplanung auf diesem Areal. 2014 wurde das damalige Projekt in einer Urnenabstimmung abgelehnt. Hauptgrund für die Ablehnung war das geplante 12-geschossige Hochhaus.

Durch die Lage am äussersten Rand des Siedlungsgebietes, direkt am Wald und angrenzend an 2-geschossige Bauten gilt der Ausgestaltung und Höhenentwicklung der Bauten ein besonderes Augenmerk. Westlich des Quartierplanareals befindet sich das Amphibienlaichgebiet Buchloch, welches in den Zonenvorschriften Landschaft der Gemeinde Therwil als Naturschutzzone von kantonaler Bedeutung festgelegt wird und im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung enthalten ist.

Im Prozess der Entwicklung des neuen Bebauungskonzeptes ist die Bevölkerung, insbesondere die direkte Nachbarschaft, stärker miteingebunden worden.

### ***Architektur***

Durch die maximale Gebäudehöhe von 17.50 m bzw. von 16.0 m beim Baubereich E fügen sich die Bauten gut in die umliegenden Baumbestände ein (~35 m gemäss Geometeraufnahmen 2012) und sind von weitem so nicht direkt erkennbar. Die Baukörper sind mit gerundeten, fließenden Konturen auszubilden, sodass sie kompakt und filigran erscheinen. Die Baukörper müssen bei der Fassadengestaltung durchgehende und allseitige vertikale Strukturierung aufweisen und imitieren dadurch die Struktur des Waldes.

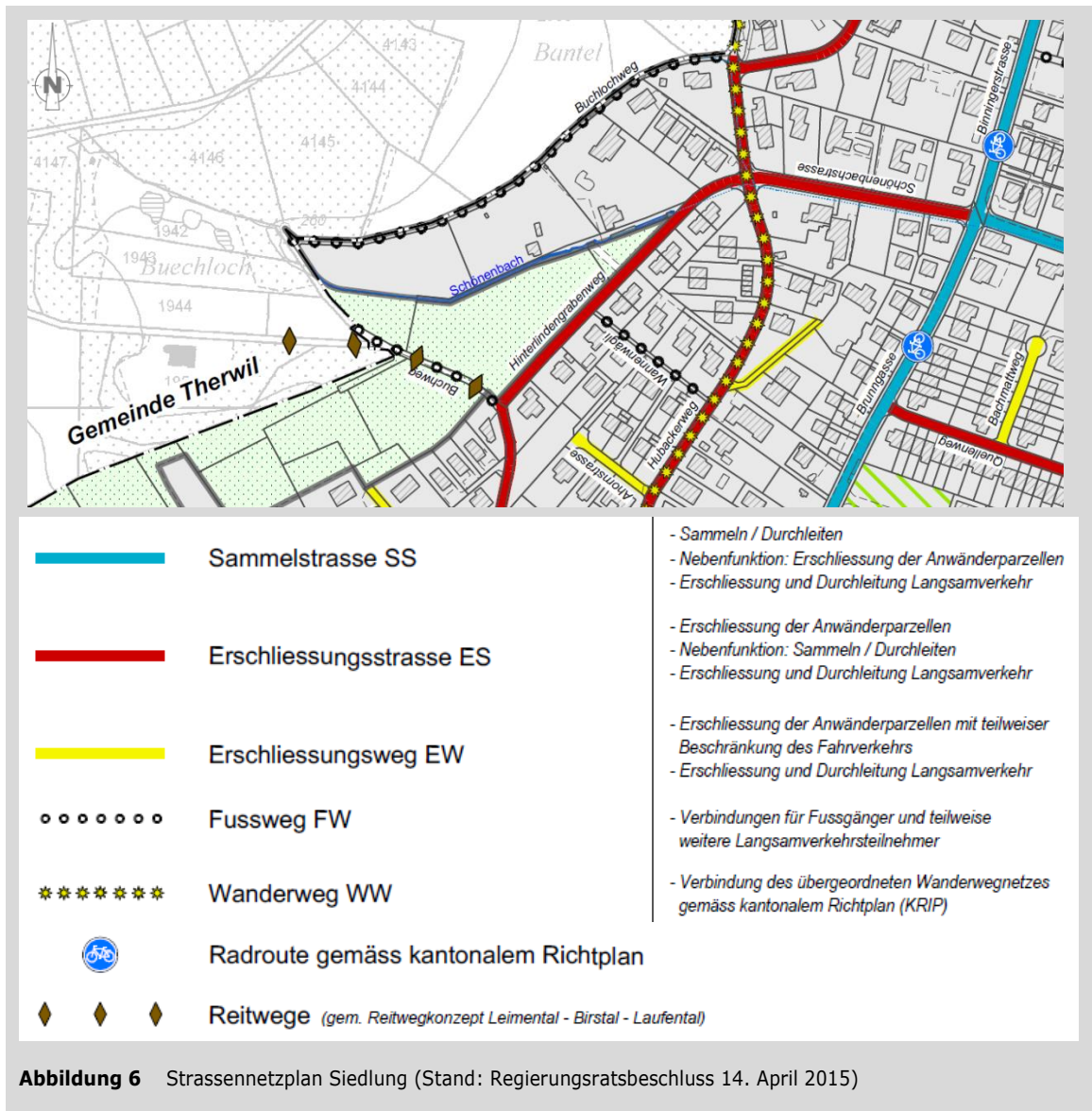
Gegenüber den Parzellen im Osten des Areals wird ein Sichtschutz erstellt. Dieser ist in Koordination und Absprache mit den Nachbarn in Form von Bepflanzungen auszuführen. Die Genaue Ausgestaltung wird im Umgebungsplan im Baugesuch definiert.

## Aussenraumgestaltung

Die Quartierplanbestimmungen nehmen die naturschützerischen Rahmenbedingungen im Sinne der Sicherstellung des erweiterten Lebensraumes für Amphibien sowie der Amphibienwanderungen auf. Die Lage und Ausdehnung sowie die Bestimmungen für die Natur- und Uferschutzzone wurden vom vorangehenden Quartierplan übernommen.

### 6.6 Verkehr

#### 6.6.1 Strassennetzplan



Der Strassennetzplan macht auf dem Areal selbst keine Aussagen. Der Anschluss ans Strassennetz erfolgt über den Hinterlindengrabenweg im Osten. Nördlich verläuft der Buchlochweg, ein kommunaler Fussweg.



---

Der Anschluss an den übergeordneten Verkehrsträger (Baselstrasse) erfolgt über die Schönenbachstrasse. Die Schönenbachstrasse ist ab der Einmündung der Brunngasse und der Binningerstrasse als Sammelstrasse klassiert. Die Fahrdistanz vom Quartierplan-Areal bis zum Anschluss der Schönenbachstrasse an die Baslerstrasse beträgt rund 580 m.

### **6.6.2 Öffentlicher Verkehr**

Das Quartierplan-Areal liegt ausserhalb der Einzugsbereiche von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Die am nächsten gelegenen ÖV-Haltestellen sind die beiden Tramhaltestellen "Lochacker" und "Landhof". Diese beiden Tramhaltestellen befinden sich auf der Tramlinie 11 und E11. Die Anbindung an den ÖV ist für eine Quartierplanung somit nicht optimal.

Das Areal wurde im Zonenplan Siedlung der Quartierplan-Pflicht unterstellt. Begründet ist dies zur Gewährleistung einer dem Standort gerechten Bebauungsmöglichkeit. Der Standort hat aufgrund der nahen Lage zum Wald, dem Amphibienschutzgebiet, der Topografie usw. besondere Herausforderungen. Eine Regelbauweise könnte den Anforderungen an diesem Standort in keiner Weise nachkommen. Daher ist es nach wie vor richtig, eine Bebauung dieses Areals auf Basis von Quartierplan-Vorschriften vorzunehmen. Im Weiteren erfolgt mit der Quartierplanung gegenüber der östlich angrenzenden Zone W2 eine moderate Verdichtung von 50 % auf 60 %.

Mit der Quartierplanung hat sich das ÖV-Angebot resp. die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nicht verbessert. Jedoch sind Massnahmen zur Verbesserung der Fussgängerverbindung auf der Schönenbachstrasse sowie beim Knoten Hinterlindengrabenweg – Hubackerweg – Schönenbachstrasse durch die Gemeinde vorgesehen. Damit ändert sich zwar an der Lage ausserhalb der ÖV-Haltestellen-Einzugsbereichs nichts, jedoch wird damit die Qualität bzw. die Sicherheit der Fusswegverbindung zur Verbesserung der Erreichbarkeit zur ÖV-Haltestelle verbessert.

### **6.6.3 Anbindung an Fuss- und Radwegnetz**

Eine Wanderwegverbindung führt über den Hubackerweg ins Zentrum von Reinach. Der Hubackerweg liegt nur rund 35 m vom Anschluss des Quartierplan-Areals an den Hinterlindengrabenweg entfernt. Im Weiteren ist für das gesamte Siedlungsgebiet, mit Ausnahme des Ortskerns (Begegnungszone) sowie des Gewerbegebietes Kägen, die Tempo-30-Zone eingeführt worden.

Über die Brunngasse in Richtung Reinacher Zentrum sowie über die Binningerstrasse in Richtung Norden verläuft eine kantonale Radroute. Das Quartierplan-Areal ist somit in einer Fahrdistanz von rund 170 m an das kantonale Radwegnetz angebunden.

### **6.6.4 Feuerwehrezufahrt und Stellflächen**

Die Feuerwehrezufahrt sowie die Standorte von erforderlichen Stellflächen wurden mit der Abteilung Feuerwehr und Rettung der Gemeinde Reinach besprochen (siehe **Anhang 2**).

---

## **6.7 Natur, Umwelt und Archäologie**

### **6.7.1 Vernetzung und ökologischer Ausgleich**

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie für den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- a. Ausscheidung einer Uferschutzzone sowie des Gewässerraum für den gesamten offen fließenden Gewässerabschnitt des Schönenbachs;
- b. Ausscheidung einer gegenüber der Uferschutzzone und den Gewässerraum erweiterten Naturschutzzone, welche zudem im westlichen Bereich des Quartierplan-Areals gegenüber dem angrenzenden Amphibienlaichgebiet in der Gemeinde Therwil grossflächig ausgeschiedenen wurde. Diese Naturschutzzone dient der Sicherstellung des Lebensraumes der Amphibien und weiterer auf diesen Lebensraum spezialisierter Arten;
- c. Vorgabe, dass der Schönenbach ist mit zwei bis drei auf die Bedürfnisse der Amphibien gestaltete Teiche zu ergänzen ist;
- d. Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grün- und Freiflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- e. Bepflanzung mit ausschliesslich einheimischen und standortgerechten Arten;
- f. Verbot invasiver Neophyten sowie Verbot Einsatz von Bioziden;
- g. Vorgabe, dass nicht durch Bauten oder Erschliessungsflächen beanspruchte Flächen sind als Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen und Baumpflanzungen anzulegen sind;
- h. Vorgabe, dass bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.00 m zu gewährleisten ist;
- i. Vorgabe, dass dies Gestaltung des Aussenraums in ihrer Struktur, Durchlässigkeit und Qualität den Lebensraum der Amphibien und weiterer auf den Feuchtstandort angepassten in der Umgebung heimischer Flora und Fauna, berücksichtigt;
- j. Ausbildung eines durchgehend bepflanzten Sichtschutzes entlang der östlichen Arealgrenze.

### **6.7.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Um-

---

weltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal bei weitem nicht erreicht (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

### **6.7.3 Bodenschutz (Altlasten)**

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen<sup>4</sup>.

### **6.7.4 Gewässerschutz /Gewässerraum**

Von Westen bzw. von Therwil her fliesst entlang des südlichen Randes des Quartierplan-Areals der Schönenbach als offenes Gewässer. Vor dem Hinterlindengrabenweg erfolgt noch die Eindolung des Schönenbachs auf dem Quartierplan-Areal.

Der auszuscheidende Gewässerraum wird gemäss der aktuellen Gewässerraumplanung der Gemeinde Reinach übernommen und im orientierenden Planinhalt dargestellt. Auf eine Festlegung des Gewässerraums im Quartierplan wird somit verzichtet. Diese Vorgehensweise, indem der Gewässerraum bei Quartierplanungen im orientierenden Inhalt dargestellt wird, entspricht der von der Gemeinde gewählten Handhabung. Damit verbunden wird auf eine Herleitung in diesem Planungsbericht verzichtet bzw. diesbezüglich auf den Planungsbericht zur Gewässerraumplanung verwiesen.

### **6.7.5 Genereller Entwässerungsplan**

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Reinach.

Die Gefährdung aufgrund der "wiederkehrenden Überschwemmung", welche im Bereich Bantel angegeben ist, kann im Zusammenhang mit der Überbauung "Buch-Hain" behoben werden. Im vorliegenden überarbeiteten GEP der Gemeinde, der zurzeit durch den Einwohnerrat beraten wird, ist der Bereich Bantel als GEP Massnahme definiert. Der Schmutz-/Mischwasserkanal ist entsprechend auszubauen.

---

<sup>4</sup> Abfrage auf [www.geoview.bl.ch](http://www.geoview.bl.ch) "Kataster belasteter Standorte", abgerufen am 12. Februar 2019

---

Die Entwässerung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens von der Gemeinde geprüft und es werden dem GEP entsprechende Vorgaben gemacht. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

### **6.7.6 Grundwasserschutz**

Das Quartierplan-Areal befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone und auch nicht im Grundwasserschutzbereich für unterirdische Gewässer (Au)noch im einem entsprechenden Zuströmbereich (Zu). Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

### **6.7.7 Schattenwurf**

Für die Beurteilung des Schattenwurfs wurde ein Berechnungsmodell generiert. Um einen Vergleich der heutigen Situation, ohne Neubauten aber mit bestehender Baumbepflanzung gegenüber der geplanten Neubausituation ohne Baumbepflanzung im Grenzbereich ermöglichen, wurden diese beiden Zustände berechnet. Die Ergebnisse der Berechnungen sind als Beschattungsdiagramme von den beiden Zuständen jeweils gegenübergestellt (siehe Beilage).

Es hat sich gezeigt und somit die bisherigen Aussagen damit auch bestätigt, dass mit der geplanten Bebauung und der entsprechenden Verteilung im Areal der Quartierplanung keine zusätzliche Beschattung auf die benachbarten Gebäude entsteht. Die bestehende Baumbepflanzung entlang der Arealgrenze wirft in den relevanten Stunden am Nachmittag und Abend bzw. ab 13.00 Uhr grösseren Schatten auf die benachbarten Gebäude, als die geplante Überbauung. Somit führt die geplante Überbauung nicht zu einer zusätzlichen Verschattung. Mit einer Entfernung der vorhandenen Bäume mit gleichzeitig neuer niedriger gehaltener Bepflanzung entlang der Arealgrenze würde sich die Verschattung insbesondere in den ersten Nachmittagsstunden im Zeitraum März/September sowie in den späteren Nachmittagsstunden im Zeitraum Juni reduzieren lassen. Im Zeitraum Dezember führt der südlich zum Quartierplan-Areal angrenzende Wald zusammen mit der Randbepflanzung bereits ab den frühen Nachmittagsstunden zu einer Verschattung der östlich liegenden Nachbarbebauung. Mit der geplanten Überbauung wird diese Situation nicht zusätzlich verschärft.

### **6.7.8 Archäologie**

Das Quartierplan-Areal ist von keiner archäologischen Schutzzone betroffen<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Abfrage auf [www.geoview.bl.ch](http://www.geoview.bl.ch) "Archäologie", abgerufen am 12. Februar 2019

---

## **6.8 Sicherheit**

### **6.8.1 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)**

Im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Reinach ist das Quartierplan-Areal sowohl von geringer Gefährdung durch Rutschung als auch von geringer Gefährdung durch Überschwemmung betroffen.

Von der Rutschungsgefährdung ist das ganze Areal betroffen. Im Quartierplan wird dementsprechend für das ganze Areal eine Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung) ausgeschieden.

Die Zufahrt ins Areal wird 5 m tief von der Gefährdung durch Überschwemmung betroffen. Auf eine Ausscheidung der Zone wird im Quartierplan verzichtet. Der betroffene Bereich dient der Arealerschliessung bzw. Bauten und Aufenthaltsnutzungen sind darin nicht vorgesehen. Zudem ist das Gelände in diesem Bereich nach Osten hin abfallend. Ein weitergehender Rückfluss ins Quartierplan-Areal ist aufgrund der topografischen Verhältnisse ausgeschlossen.

### **6.8.2 Störfall**

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Das Quartierplan-Areal ist weder von einer Strasse oder Bahnlinie mit Transportrisiken noch von einem Störfallbetrieb direkt betroffen<sup>6</sup>. Für das Quartierplan-Areal sind daher keine Massnahmen zu ergreifen.

## **6.9 Abstände**

### **6.9.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen**

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwegen), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien übersteuert werden.

---

<sup>6</sup> Abfrage auf [geoview.bl.ch](http://geoview.bl.ch) "Risiken Chemie" vom 12. Februar 2019

---

Für das südlich angrenzende Waldareal sind Baulinien festgelegt worden, welche auf das Quartierplan-Areal einwirken. Die bestehenden Waldbaulinien (unterirdisch, oberirdisch, provisorisch) wurden in der Quartierplanung berücksichtigt und sind orientierend dargestellt.

Entlang des nördlich zum Quarterplan-Areal verlaufenden Buchlochweges (Fussweg) wurde im Zusammenhang mit der Baubereichsdefinition eine neue Baulinie festgelegt. Damit wird die Bebaubarkeit des Areals bis auf einen Abstand von 4.0 m zum Buchlochweg ermöglicht, anstelle der Grenzabstandsregelung nach § 95 Abs. 1 lit. f. Mit dem Bebauungskonzept wird dies jedoch nur von 3 der 5 Bauten beansprucht und durch die ovale Grundform dabei auch nur partiell.

### **6.9.2 Grenzabstände**

Gegenüber Bauparzellen kommen die Grenzabstandsregelungen nach § 90 RBG zur Anwendung. Mit Näher- und Grenzbaurechten kann auf privatrechtlicher Basis von diesen gesetzlichen Abstandsregelungen abgewichen werden. Die Sicherstellung von Näher- und Grenzbaurechten bei Quartierplanungen erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag nach § 46 Abs. 2 RBG.

Nur im Osten grenzen Bauparzellen an das Quartierplan-Areal an. Aufgrund der räumlichen Verteilung der geplanten Bebauung auf dem Quartierplan liegt nur der Baubereich E im Nahbereich zur östlich angrenzenden Nachbarbebauung mit entsprechenden Bauparzellen. Für den Baubereich E wurde daher gegenüber der östlichen Arealgrenze ein Mindestabstand von 7.0 m definiert. Dieser gilt neben der BGF-bezogenen Grundfläche auch für vorgelagerte Bauteile. Die übrigen Baubereiche liegen nicht im Einflussbereich von Grenzabstandsregelungen gegenüber an das Areal angrenzenden Bauparzellen.

---

## **7 Auswirkung der Quartierplanung**

### **7.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Buch-Hain" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Buch-Hain" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 14. April 2015 inkl. dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 571) vollständig ausser Kraft gesetzt. Hingegen werden die bestehenden Waldbaulinien mit der Quartierplanung berücksichtigt (vgl. **Kapitel 6.9.1**).

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch die Quartierplanung nicht tangiert.

### **7.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde**

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2016" als erschlossen und unbebaut. Der öffentlichen Hand entstehen zur Herstellung der Baureife (Strassen- und Werkleitungserschliessung) somit keine Kosten.

---

## **8 Privatrechtlicher Regelungsbedarf**

### **8.1 Grundsätzliches**

Zur Sicherstellung der Bebauungsrealisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanüberbauung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem auch die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt werden.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt in der Regel nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Vereinbarungen und Vertragsinhalte in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt und notariell beurkundet sind.

### **8.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Buch-Hain"**

Für die Quartierplanung ist u.a. folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene zwischen den Grundeigentümerinnen, der Investorin und der Gemeinde Reinach vorhanden):

- Allgemeine Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der Quartierplan-Funktionalität
- Erstellung und Unterhalt der Quartierplan-Infrastruktur
- Durchleitungsrechte
- Landabtretungen (u.a. Naturschutzzone)
- Anhörung Verein für Natur und Vogelschutz Reinach vor Baugesuchseingabe betreffend Umgebungsplan
- Infrastrukturbeitrag
- Baustellenverkehr
- u.a.m.

Gegenüber den östlichen Bauparzellen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Dementsprechend werden Dienstbarkeiten für Näherbaurechte nicht erforderlich bzw. bewusst darauf verzichtet.



---

## 9 Quartierplanverfahren

### 9.1 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Buch-Hain" wurde mit dem Schreiben des Gemeinderates vom 27. März 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 19. Juli 2019 durch das Amt für Raumplanung dem Gemeinderat Reinach mitgeteilt.

Im Anhang 1 ist eine tabellarische Übersicht betreffend die Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse enthalten.

### 9.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Reinach für die Quartierplanung "Buch-Hain" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Detaillierte Angaben dazu sind dem Mitwirkungsbericht des Gemeinderates vom xx.yy.2019 zu entnehmen.

<b>Publikation</b>	kantonales Amtsblatt Nr. 12 vom 21. März 2019
<b>Mitwirkungsverfahren:</b>	Reinacher Wochenblatt Nr. 12 vom 21. März 2019 Informationsveranstaltung vom 25. März 2019 Einsichtnahme der Planungsdokumente im Gemeindehaus Homepage Gemeinde Reinach: <a href="http://www.reinach-bl.ch">www.reinach-bl.ch</a>
<b>Mitwirkungsfrist:</b>	vom 25. März – 28. April 2019
<b>Mitwirkungseingaben:</b>	8 Eingaben (davon eine Sammeleingabe mit 7 Unterzeichnenden)
<b>Auflage Mitwirkungsbericht</b>	<i>noch ausstehend</i>

### 9.3 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

### 9.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

---

## 10 **Genehmigungsantrag**

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Gemeinde Reinach, .....

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsleiter:

*Melchior Buchs*

*Stefan Haller*

## Anhang 1 Zusammenstellung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung sowie Stellungnahme / Reaktion der Gemeinde

Nr.	Status	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
1.		Quartierplan			
1.1	z	Baubereich	Durch das Festlegen eines einzelnen Baubereiches, welcher die 5 Hauptbauten, einen Grossteil des Freiraumes sowie der arealinternen Erschliessung einschliesst, wird die QP deren Zweck und Qualitätsansprüchen gemäss RBG nicht gerecht.  Für jede Hauptbaute soll ein einzelner Baubereich festgelegt werden. Die arealinternen Erschliessungen exkl. der Gebäudezugänge sind, um Widersprüche zu vermeiden, ausserhalb der Baubereiche anzuordnen	Wurde angepasst (Festlegung von 5 separaten Baubereichen).	✓
1.2.1	z	Gefahrenzonen	Bezeichnung Gefahrenzone (gemäss § 30 RBG) ändern und Reglement und Plan abgleichen: <del>Naturgefahr: Rutschung (gering)</del> z. B. «Gefahrenzone Rutschung geringe Gefährdung»	Wurde angepasst.	✓
1.2.2	z	Gefahrenzonen	Die Rutschgefährdung ist beim Erstellen von Weiher-Anlagen zu berücksichtigen. Daher die Gefahrenzone auf dem gesamten QP-Areal ausweisen.	Wurde angepasst.	✓
2.		Quartierplan-Reglement			
2.1	r	§ a Abs. 2 lit. d Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung	Folgendermassen ergänzen: «Berücksichtigung und räumliche Reaktion auf das Amphibien-Laichgebiet Buchloch <u>von nationaler Bedeutung</u> und dessen Vernetzungsachsen»	Wurde ergänzt.	✓

Status VP: z = zwingende Vorgabe  
Umsetzung: ✓ = berücksichtigt

E/H = Empfehlung / Hinweis  
(✓) = teilweise berücksichtigt

r = redaktionelle Korrektur  
x = nicht umgesetzt

○ = Sachverhalt bekannt / kein Handlungsbedarf

Nr.	Status	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
2.2	z	§ 3 Abs. 2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bau- ten	Aufgrund der Anpassung des Baubereichs (von 1 auf 5) muss der Absatz entsprechend angepasst werden.	Wurde angepasst.	✓
2.3.1	z	§ 4 Abs. 1 Gliederung des Aussenraums	Indem die Gliederung des Aussenraums lediglich "konzeptionell" festgelegt wird, werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unzureichend gesichert. Die Bestimmung steht auch im Widerspruch zur verbindlichen Festlegung der einzelnen Bereiche des Aussenraums im Quartierplan. Der Absatz ist wie folgt anzupassen: "Die Gliederung des Aussenraums wird durch den Quartierplan (Situation 1:500) konzeptionell festgelegt."	Wurde angepasst.	✓
2.3.2	z	§ 4 Abs. 3 lit. d Naturschutzzone	Der allgemeine Grundsatz, bezüglich der Bepflanzung von vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträucher darf innerhalb der Naturschutzzone nicht gelten. In dieser hat eine Bepflanzung mit ausschliesslich einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Daher muss die Bestimmungen differenziert oder das Wort «vorwiegend» mit «ausschliesslich» ersetzen werden.	Wurde angepasst (ausschliesslich).	✓
2.3.3	r	§ 4 Abs. 7 Gewässerraum	Kommentarspalte folgendermassen anpassen: «... <u>Art. 41c</u> Gewässerschutzverordnung (GSchV) <del>§ 41a</del> »	Wurde angepasst.	✓
2.3.4.1	z	§ 4 Abs. 11	Bezeichnung aus Quartierplan in Marginalie übernehmen	Wurde angepasst.	✓
2.3.4.2	z	§ 4 Abs. 11	«Haupt- und Nebenbauten» ist durch «Bauten und Anlagen» zu ersetzen (Bestimmung auch für Weiher-Anlagen massgebend)	Wurde angepasst.	✓
2.4	z	§ 5 Abs. 1 Erschliessung und Parkierung	Gemäss den qualitätssichernden Anforderungen von § 37 Abs. 1 RBG sind folgende Anpassungen vorzunehmen: «für die <del>ungefähre</del> Lage von Erschliessungsflächen, Zufahrt, ... ist der Quartierplan (Situation, 1:500) massgebend.	Wurde angepasst.	✓

Status VP: z = zwingende Vorgabe  
Umsetzung: ✓ = berücksichtigt

E/H = Empfehlung / Hinweis  
(✓) = teilweise berücksichtigt  
r = redaktionelle Korrektur  
x = nicht umgesetzt

○ = Sachverhalt bekannt / kein Handlungsbedarf

Nr.	Status	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
2.5	z	§ 6 Abs. 1 Energienstandard	Die zuständige kantonale Fachstelle Energie kann die entsprechenden Anforderungen vor der Baubewilligung mit der vorliegenden Formulierung nicht abschliessend beurteilen. Die Formulierung muss gemäss dem Merkblatt «Textbausteine Energie bei Quartierplanungen» angepasst werden.	Wurde neu formuliert (Zur Anwendung kommt der Grenzwert des Minergie-P-Standards).	✓
2.6	r	§ 8 Abs. 3 Gesamtkonzept für Abweichungen	Der 1. Satz enthält keine abschliessende Aussage und ist deshalb nicht nachvollziehbar. Es fehlt der Schlussteil des Satzes. Daher eine entsprechende Korrektur resp. Ergänzung der Formulierung vornehmen.	Wurde ergänzt.	✓
<b>3. Bericht Verkehrsaufkommen</b>					
3.1	z	Erwartete Verkehrserzeugung (MIV/ÖV)	Die erwartete Verkehrserzeugung, bezüglich ÖV, und ihre Auswirkungen auf das ÖV-Netz sind darzustellen und ihre Verträglichkeit zu beurteilen.	Der Bericht Verkehrsaufkommen wurde diesbezüglich ergänzt.	✓
3.2	z	Maximal plausible ungünstigste Fall	Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGF maximal plausible «ungünstigste» Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen zu Grunde zu legen. Der Bericht ist in diesem Sinne zu überarbeiten, bzw. wenn die Ermittlung bereits so erfolgt ist, ist dies darzustellen.	Der Bericht Verkehrsaufkommen berücksichtigt den maximal plausiblen ungünstigsten Fall mit insgesamt 43 Wohneinheiten	✓
3.3	z	Knoten Schönenbachstr./Baselstr. 2014	Im Bericht ist festzuhalten, gemäss Studie von 2014 der Knoten Schönenbachstrasse/Baselstrasse während den Spitzenstunden lediglich einen ausreichenden Verkehrsfluss gewährleistet. Die vom QP erzeugte Verkehrsmenge kann grundsätzlich abgewickelt werden. Jedoch ist mit zunehmenden Wartezeiten und Staulängen zu rechnen und eine zeitweise nur noch mangelhafte Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der Schönenbachstrasse ist nicht auszuschliessen.	Der Bericht Verkehrsaufkommen wird diesbezüglich ergänzt.	✓
<b>4. Planungs- und Begleitbericht</b>					
4.1	z	Kapitel 5.3.1 Gewässerraum	Der auszuscheidende Gewässerraum ist im Planungsbericht herzuleiten.	Siehe Erläuterungen unter Kapitel 5.3.1 Planungsbericht	x

Status VP: z = zwingende Vorgabe  
Umsetzung: ✓ = berücksichtigt

E/H = Empfehlung / Hinweis  
(✓) = teilweise berücksichtigt

r = redaktionelle Korrektur  
x = nicht umgesetzt

○ = Sachverhalt bekannt / kein Handlungsbedarf

Nr.	Status	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
4.2	z	Kapitel 5.4 Ausnahmefahrten	Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Erschliessung für Ausnahmefahrten gewährleistet wird. Die Sicherstellung der Erschliessung für Ausnahmefahrten ist auf Basis fundierter Abklärungen bei den zuständigen Fachstellen im Planungsbericht zu bestätigen.	Die Gewährleistung der Zufahrt für die Feuerwehr wurde bei Abteilung Schutz und Rettung der Gemeinde Reinach geklärt und mit Protokoll vom 10. Oktober 2019 bestätigt (siehe Anhang 2).	✓
			Sollten die Ausnahmefahrten auf der im Quartierplan eingetragenen, arealinternen Fusswegverbindungen stattfinden, diese sind im Quartierplan entsprechend zu kennzeichnen.	Kennzeichnung der Ausnahmefahrten wurde vorgenommen.	✓
4.3	z	Kapitel 6.6.2 Öffentlicher Verkehr	Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gemäss dem Zonenreglement der Gemeinde Reinach (§ 26 Abs 5e) als Kriterium bei Quartierplanungen besonders zu beachten. Die bisherige Aussage beschränkt sich auf die Lage ausserhalb der ÖV-Haltestellen-Einzugsbereiche und ist zwingend mit einer inhaltlichen Auseinandersetzung zu ergänzen.	Siehe Erläuterungen in Kapitel 6.6.2 Planungsbericht	✓
4.4	z	Kapitel 6.7.5 Genereller Entwässerungsplan (GEP)	Es ist sicherzustellen, dass ein einfacher Verweis auf den GEP Reinach an dieser Stelle ausreicht. So sind die Dichte und Art der baulichen Nutzung im Quartierplan auf die Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser abzustimmen und wären nötigenfalls in die zugehörigen Vorschriften zu übernehmen, beispielsweise durch Bestimmungen zur Retention, Versickerung oder Verdunstung durch Begrünung. Eine Bestätigung im Planungs- und Begleitberichts darüber, dass dies konkret erfolgt ist, würde eine Beurteilung dieses Zusammenhanges erlauben.	Siehe Erläuterungen in Kapitel 6.7.5 Planungsbericht	✓
4.5	z	Kapitel 6.8.1 Rutschgefährdung	Die Formulierungen bezüglich der Umsetzung der Rutschgefährdung sind gemäss den Aussagen zu 1.2 zu überarbeiten.	Siehe Erläuterungen unter Nr. 1.2 Anhang 1	✓

Status VP: z = zwingende Vorgabe  
Umsetzung: ✓ = berücksichtigt

E/H = Empfehlung / Hinweis  
(✓) = teilweise berücksichtigt

r = redaktionelle Korrektur  
x = nicht umgesetzt

○ = Sachverhalt bekannt / kein Handlungsbedarf

## DEGELO ARCHITEKTEN

### Quartieplanung Buch-Hain Reinach\_ Feuerwehzufahrt und Stellflächen

Protokoll vom 10.10.2019

Teilnehmer:

Christian Wildhaber	Gemeinde Reinach, Leiter Schutz und Rettung
Heinrich Degelo	Degelo Architekten
Julia Specker	Degelo Architekten

Feuerwehzufahrt:

Die Feuerwehzufahrt muss eine Breite von 3.5m haben, kann jedoch auch teilweise mit Schotterrasen ausgeführt werden.

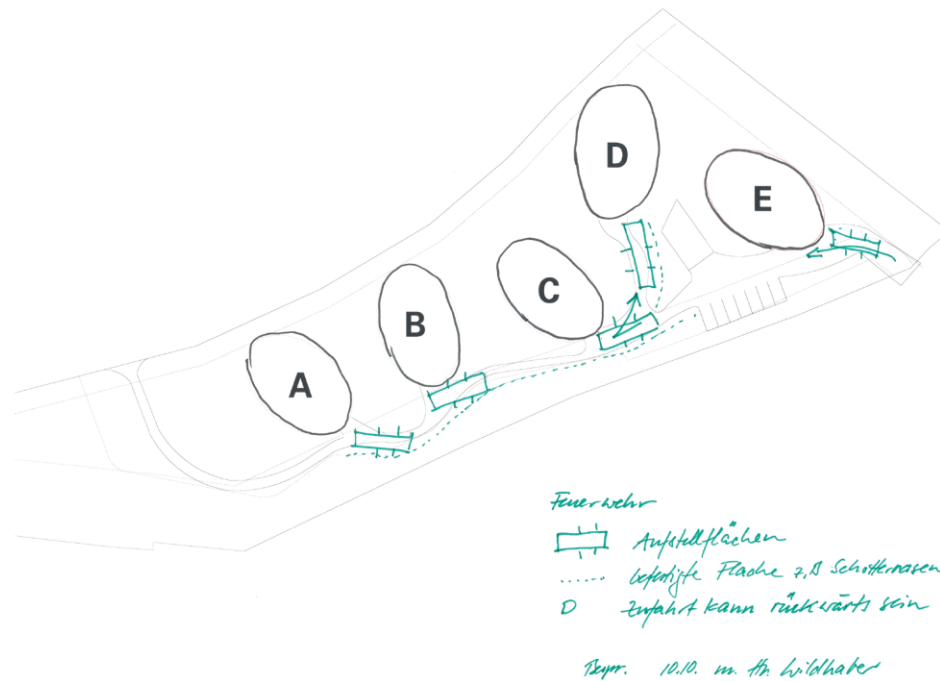
Stellflächen:

Vor jedem Gebäude muss eine Stellfläche mit 7x12m geplant werden, wobei die Ecken angeschnitten sein dürfen. Die Stellflächen können ein Gefälle von 6% haben.

Die Stützenteller können auch auf einer kleinen Mauer oder dahinter aufgeschüttetem Gelände platziert werden. Es ist darauf zu achten, dass der Untergrund in einem Bereich von 70 x 70 cm je Stützenteller dem punktuellen Auflagerdruck standhält.

Der Abstand zwischen dem Fahrzeug und dem Gebäude kann 6m betragen.

11.10.2019 Julia Specker



ST. JAKOBSSTRASSE 54 4052 BASEL T 061 317 40 50 [www.degelo.net](http://www.degelo.net)