

Quartierplanung „Buch-Hain“

Mitwirkungsbericht

Öffentliches Mitwirkungsverfahren vom 25. März bis zum 28. April 2019

Inhalt:

1. Gesetzliche Grundlage	2
2. Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung	2
3. Durchführung des Mitwirkungsverfahrens	2
4. Mitwirkungseingaben	3
5. Mitwirkende	34
6. Genehmigung Bericht	35

Gemeinde Reinach, 10. Dezember 2019

1. Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind gestützt auf die kantonale Raumplanungs- und Baugesetzgebung verpflichtet, die Entwürfe zu den Quartierplänen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu den Entwürfen Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen (§ 7 Raumplanungs- und Baugesetz RBG vom 8. Januar 1998). Der Gemeinderat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse im Mitwirkungsbericht zusammen (= vorliegender Bericht). Dieser Bericht ist öffentlich aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren (§ 2 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz RBV vom 27. Oktober 1998).

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, allfällige Problempunkte zu eruieren, bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen in der Entwurfsphase der Planung berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzungen als sachdienlich erweisen.

2. Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Folgende Dokumente waren Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung, welche zur Beurteilung und Stellungnahme aufgelegt wurden:

- Quartierplan «Buch-Hain», Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement «Buch-Hain»
- Planungs- und Begleitbericht

3. Durchführung des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 RPG zur Quartierplanung «Buch-Hain» fand vom 25. März bis zum 28. April 2019 statt. Das Mitwirkungsverfahren wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 12 vom 21. März 2019 und im Reinacher Wochenblatt Nr. 12 vom 21. März 2019 publiziert. Während der ganzen Mitwirkungsdauer konnten die Unterlagen zur Quartierplanung im Gemeindehaus und unter www.reinach-bl.ch eingesehen werden. Weiter fand am 25. März 2019 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Insgesamt wurden 8 schriftliche Eingaben beim Gemeinderat Reinach eingereicht, davon eine als Sammeleingabe mit 7 Unterzeichnenden.

4. Mitwirkungseingaben

Verdichtetes Bauen und Einbettung ins Quartier

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
2, 3, 4, 7	Verdichtetes Bauen mit einer Ausnützungsziffer von 57% am Rande des Naturschutzgebiets und umgeben von Wald und weitab vom öffentlichen Verkehr ist hier am falschen Ort. Verdichtung soll an verkehrsgünstigen, mit ÖV erschlossenen Lagen stattfinden.	Ausnützungsziffer von ca. 57%, wenn die Gemeindeparzelle mit eingerechnet wird und von 60% ohne diese, entspricht einer moderaten Aufzonung im Vergleich zur angrenzenden Wohnzone W2a. Diese weist eine Ausnützungsziffer 50 % gem. Zonenvorschriften Siedlung auf. Das Areal liegt in der Bauzone und in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Somit ist es möglich, über den Quartierplan abweichende Vorschriften gegenüber der Regelzone festzulegen. Das Areal ist aufgrund seiner Lage, Topographie, den Grenzabständen und Erwartungen an den Naturschutz, schwierig zu bebauen. Über einen Quartierplan ist dies besser möglich, dafür kann auch eine etwas höhere Nutzung realisiert werden. Der hintere Teil des Areals liegt in einer Naturschutzzone und entlang des Schönenbachs in einer Uferschutzzone. Folglich konzentriert sich die Überbauung auf ca. 65% der QP-Fläche. Die Einpassung der Überbauung ins Quartier wurde sichergestellt, indem das Bebauungskonzept durch das kommunale Fachgremium für Stadtentwicklung begutachtet wurde. Dieses setzt sich zusammen aus vier externen Fachpersonen aus dem Bereich Architektur und dem Leiter der Technischen Verwaltung. Auch nach Regelbauweise, z.B. mit Doppel Einfamilienhäusern wären ca. 20 Wohneinheiten realisierbar, dafür mit einer deutlich höheren Versiegelung der Fläche, da jede Liegenschaft einzeln erschlossen würde. Mit der Quartierplanung kann zusätzlich sichergestellt werden, dass der Aussenraum landschaftsverträglich gestaltet wird. Auch wird mit dem Quartierplan der westliche Teil entlang des Schönenbachs als Naturschutzzone ausgeschieden. Die befestigte Zufahrt ist konzentriert im Osten gehalten. Der übrige Bereich ist, sofern frei von Hauptbauten und Wegen, als naturnaher Aussenraum zu gestalten.
3	Eine Überbauung mit 40 Wohneinheiten ist zu gross.	
2, 5, 6	Das Projekt mit 17,5m hohen Gebäuden integriert sich nicht ins Quartier mit ausschliesslich Einfamilienhäusern.	
6	Wichtiges Kriterium für die neue Überbauung ist die «Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild» (Zonenreglement Siedlung § 26, Abs.5, lit. c. Die «Einpassung ins Landschaftsbild» erfüllt die geplante Überbauung, nicht aber die Einpassung in die Nachbarschaft und ins Ortsbild.	
5	Die Argumente, welche zur Ablehnung der QP Buechlochpark im 2014 führten – nämlich zu hohe Verdichtung am Siedlungsrand, zu viele Wohneinheiten und zu hohe Gebäude am Siedlungsrand – wurden kaum berücksichtigt.	

2, 3, 6, 7	Die Bauten sind mit Profilstangen darzustellen (inkl. Vorgehängte Fassade) für die Beratung im Einwohnerrat.	Die Quartierplanung basiert auf einem Vorprojekt, die Bauten können sich somit innerhalb der vorgegebenen Baubereiche noch ändern. Profilstangen müssen mit der Auflage des Baugesuchs aufgestellt werden. Der Gemeinderat verzichtet darauf, von der Bauherrschaft zu fordern, dass sie Profilstangen aufstellt.
------------	--	--

Festlegungen zu den Gebäuden

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
2	Die Messpunkte der Gebäudehöhen sind nicht klar definiert. Wo im Terrain wird gemessen? Angaben in m.ü.M.?	<u>Anpassung im Quartierplan und -reglement:</u> Die Gebäudehöhe wird an den Scheitelpunkten entlang der Hauptachse gemessen und als Höhe in Meter über Meer (m.ü.M.) definiert. jeweils der höchste und der tiefste Punkt pro Baubereich in m.ü.M. ergänzt. Die Gebäudehöhen betragen max. 17.50 m, bzw. für die Baute E max. 16 m (Quartierplan-Reglement § 3, Abs. 5).
2, 4	Das Projekt ist teilweise noch sehr vage. Auslegungen der zonenrechtlichen Bestimmungen bieten viel zu viele Spielräume und können zu Ungunsten der umliegenden Anwohner vorgenommen werden. Eine Quartierplanung ohne konkrete Festlegung der Lage und Höhe der Bauten wirkt unseriös.	<u>Anpassung im Quartierplan und Quartierplan-Reglement:</u> Die Baubereiche im Plan wie auch die Formulierungen im Reglement wurden konkretisiert: - Für jede Baute wird ein Baubereich ausgeschieden. Die Höhe der Baubereiche wird in m.ü.M. angegeben. Zudem wird die max. Gebäudehöhe von 17.50m, resp. 16m für die Baute E im Schnittplan und im Reglement festgehalten. - Die Formulierung bezüglich der vorgehängten Fassaden wurde präzisiert. Diese dürfen die Baubereiche um max. 30 cm überragen. Der Mindestabstand von 7 Metern zu den östlich liegenden Parzellengrenzen darf jedoch nie unterschritten werden.
4, 6	Im Reglement wird die ovale Grundform vorgegeben und eine max. Grundfläche von 370m ² . Der Abstand der vorgehängten Holzverkleidung ist nicht geklärt. Dies lässt aber sehr viel Spielraum in der definitiven Formgebung offen. Im Reglement sind die max. Breiten und Längen der Bauten sowie der max. Abstand der vorgehängten Holzverkleidung zur Gebäudefront festzulegen.	Verzichtet wurde aber darauf, den max. Abstand zwischen der vorgehängten Fassade und den Gebäuden festzulegen. Dies weil, die vorgehängte Fassade von den Architekten noch nicht im Detail geplant ist und sie mit der max. Überschreitung von 30 cm über den Baubereich hinaus ausreichend geregelt wird.

2, 3, 4, 5, 6	In den beiden Dialogveranstaltungen wurde von allen Beteiligten das Bedürfnis geäussert, dass die Bauten gestaffelt werden mit niedrigeren Bauten zur direkten Nachbarschaft hin. Diesem Anliegen wurde in keiner Weise entgegengekommen. Damit würde ein massvollerer Übergang zu den benachbarten Gebäuden in der Zone W2a erreicht.	<u>Anpassung im Quartierplan und Quartierplan-Reglement:</u> In den Dialogveranstaltungen wurde eine Staffelung mit niedrigeren Gebäuden im Norden, nur von den direkt angrenzenden Nachbarn gewünscht. Auch war eine Mehrheit der Teilnehmenden dafür, dass fünf statt vier Gebäude entstehen, diese dafür weniger hoch werden sollen. Aufgrund der Topographie und der Beschattung entschied sich die Bauherrschaft gegen eine Staffelung. Dafür erhalten die Bauten eine ovale Form, damit sie nicht als Gebäudefront gegenüber der Nachbarschaft in Erscheinung treten. Bei der näher an die östlichen Nachbarsparzellen grenzenden Baute E wurde die max. Gebäudehöhe um 1.50m reduziert. Dadurch bleibt zwar die Geschosszahl gleich, der Spielraum der Baute innerhalb des Baubereichs ist so reduziert. Im Schnittplan wie auch im Reglement in §3, Abs. 5 wurde die max. Gebäudehöhe für die Baute E auf 16m festgelegt.
3, 6	Für den Baukörper E ist die max. Gebäudehöhe auf 10m zu beschränken. Für den Baukörper D ist die max. Gebäudehöhe auf 14m zu beschränken.	
7	Die Gebäude D und E sind zu hoch. Die max. Höhe von Baute E sollte 10m inkl. Dachaufbauten nicht überschreiten. Für das Gebäude D ist aufgrund des Terrainverlaufs einen max. Höhe von 12m anzustreben.	
2, 5	Die Baukörper D und E sind um 2 Stockwerke zu reduzieren und die max. Gebäudehöhe ist auf 10m zu beschränken.	
4	Bauten D und E sollten 2 Geschosse tiefer sein, dafür Bauten A-C je ein Geschoss höher.	
4, 7	Im vor einem Jahr an der zweiten Dialogveranstaltung vorgestellten Projekt (mit 5 Bauten) betrug der Winkel der Gebäudefront von Baute E zur nordöstlichen Parzellengrenze deutlich über 10°. Jetzt ist in § 3 Abs. 2 lit. C ein min. Winkel von 5° festgelegt. Der Winkel ist auf mind. das Mass des vorjährigen Projekts zu erhöhen.	Mit der Weiterentwicklung des Projekts durch die Architekten hatten diese festgestellt, dass die Fläche für die Erschliessung und Parkierung eher knapp bemessen ist. Würde Baute E stärker abgedreht, verkleinert sie die Erschliessungsfläche. Weiter sieht das Gestaltungskonzept vor, dass die Bauten abwechselnd nach Osten oder Westen abgedreht sind. Dafür wurde der Abstand zwischen dem Baubereich E und der östlichen Parzellengrenze auf 7 m festgelegt. Der Abstand wurde um 1.50 m vergrössert.
6	Die Gebäude D und E haben grossen Einfluss auf die angrenzenden Wohnbauten. Für einen massvolleren Über-	

	gang sollte Baukörper E gegenüber der nordöstlichen Parzellengrenze in einem Winkel von mind. 50° angeordnet werden, statt min. 5°.	
4	Die Ausrichtung der Pultdächer richtet sich gemäss § 3, Abs. 2 lit. G nach der Hanglage. Dies wird kaum stimmen, denn die Dächer werden sich nach der Längsachse der Bauten orientieren.	Der Gemeinderat verzichtet darauf, die Formulierung weiter zu präzisieren. Indem aber im Quartierplan zusätzlich die Baubereiche an ihren Scheitelpunkten mit Höhenkoten in m. ü. M. ergänzt wurden, ist die Ausrichtung der Pultdächer ausreichend sichergestellt.
4	Die Attikageschosse der Bauten D und E dürfen max. 75% der darunterliegenden Geschossfläche messen. In der Regelbauweise sind es 65%. Ausserdem wird für die Bauten A bis C überhaupt keine Maximalfläche vorgegeben. Die max. Fläche der Attika-Geschosse ist für jede Baute einzeln zu definieren.	<u>Anpassung im Reglement:</u> Die Bezeichnung Attikageschoss kann irreführend sein. Deshalb wurde auf die Bezeichnung verzichtet. Bei den Bauten D und E darf das oberste Geschoss neu aber max. 75% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Eine Regelung für die weiter von der Nachbarschaft entfernt liegenden Bauten erachtet der Gemeinderat als nicht erforderlich.
8	Es ist uns ein Anliegen, dass technische Anlagen nicht automatisch als Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung gelten.	<u>Anpassung im Reglement:</u> §3, Abs. 6: «Als Dachform wird das Pultdach festgelegt. Für Nebengebäude ist die Dachform frei. Die Dächer der Hauptgebäude haben ökologischen Funktionen zu dienen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch technische Anlagen belegt sind. »
8	Kamine und Lüftungsrohre sind für Vögel beliebte Ausichts-, Ruhe- oder sogar Nistplätze. Sie bergen aber ein grosses Risiko, dass Tiere abstürzen. Das Reglement ist so zu ergänzen, dass die Bauteile nicht als Fallen für Tiere funktionieren können. Durch geeignete Kaminhüte oder durch das Anbringen eines Maschengitters kann dies verhindert werden.	<u>Anpassung im Reglement:</u> §3, Abs. 8: «Glasfassaden, und transparente Bauteile, <u>Kamine und Lüftungsrohre</u> sind vogelsicher zu gestalten.»

Abstandsregelungen

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
4	Entlang des Buchlochwegs wird ein Grenzabstand, resp. eine Baulinie im Abstand von 4m zur Parzellengrenze festgelegt. Damit müssen die Eigentümer den grösseren Abstand, welcher zwischen Nachbargrundstücken gilt, nicht einhalten.	Mit der Quartierplanung wird eine Baulinie entlang des Buchlochwegs festgelegt. Der Quartierplan ermöglicht es, abweichende Bestimmungen gegenüber der Regelbauweise zu formulieren. Mit dem Festlegen einer Baulinie können die Bauten nach Norden gerückt werden, was für die Fläche der Naturschutzzone vorteilhaft ist. Es ist aber korrekt, dass ausserhalb des QP-Areals entlang Buchlochwegs die Abstandsregelung zwischen Nachbargrundstücken gilt, z.B. für Hubackerweg 47 und 49.
4	An der nordöstlichen Parzellengrenze wird der ordentliche Grenzabstand (8.50m) nicht eingehalten, wobei auch das erforderliche Näherbaurecht mit den betroffenen Grundeigentümern nicht abgesprochen wurde.	Der ordentliche Grenzabstand zwischen den Bauten D und E sowie den östlichen Parzellengrenzen wird nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bemessen. Die Bauherrschaft wird die ordentlichen Grenzabstände einhalten, so dass keine Näherbaurechte erforderlich werden.
3, 6	Um sich besser in die Nachbarschaft einzupassen, sollte Baukörper E einen Mindestabstand von 10 Metern zur nordöstlichen Parzellengrenze einhalten.	Die Mindestabstände veränderten sich mit der Projektentwicklung immer wieder. Am In-foanlass zum Abschluss der Partizipation am 13. September 2018 ist in den präsentierten Plänen von Degelo Architekten ein Abstand von 7 m eingezeichnet und vermassst. Am In-foanlass zum Auftakt der öffentlichen Mitwirkung präsentierte die Bauherrschaft eine Bebauung mit einem Abstand von 9 m. Am gleichen Anlass wurden aber auch der Entwurf des Quartierplans präsentiert, in dem ein Abstand zwischen Baubereich und Parzellengrenze von 5.50m eingezeichnet ist.
7	Als betroffene Anwohner wurde erwartet, dass der in den Plänen vom 12. März 2018 von Herr Degelo präsentierte Abstand von 10 Metern auch in der Quartierplanung verankert würde.	
2	Der Abstand der Bauten zu den Nachbarparzellen (Hubackerweg) sollte vergrössert werden.	<u>Anpassung im Quartierplan und -reglement:</u> Der minimale Grenzabstand zwischen Baubereich und Parzellengrenze wird um 1.50 m auf 7m erhöht. Zusätzlich wird im QP-Reglement festgehalten, dass keine Bauteile, auch keine vorgehängten Fassaden diesen Mindestabstand unterschreiten dürfen (vgl. QP-Reglement § 3, Abs. 2).

Fassadengestaltung

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1	Durch die Fassadenverkleidung werden Spiegelungen und Reflexionen des Sonnenlichts in den Fenstern reduziert. Falls die Abstände zwischen den «Lamellen» zu gross sind, würde dieser Effekt hinfällig.	Kenntnisnahme.
6, 7	Eine Holzfassade muss in regelmässigen Abständen gepflegt werden. Das Erscheinungsbild und die Pflege des Holzes sollte im Quartierplan geregelt werden.	Jede Fassade muss in regelmässigen Abständen gepflegt werden. Innerhalb des Reina-cher Baugebiets machte der Gemeinderat bisher keine Vorschriften über die Pflege der Fassaden, sei es Holz, Verputz, etc. Der Gemeinderat verzichtet darauf, im Rahmen von Quartierplänen Aussagen zum Unterhalt von Fassaden zu machen.
4	Mit einer vorgehängten Holzverkleidung würden die Attika-Geschosse nicht mehr als solche wahrgenommen und der Vorteil für die Nachbarschaft – der Rücksprung – würde zunichtegemacht. Die vorgehängte Fassade muss den Attikas folgen und an den Scheitelpunkten S1 und S2 deutlich niedriger sein als an den Scheitelpunkten S3 und S4.	Das Reglement regelt, dass die vorgehängten Fassaden den Baubereich, mit Ausnahme von Baubereich E, um max. 30 cm in der Höhe überragen dürfen – horizontal, aber auch vertikal. Somit ist es möglich, dass die Verkleidung so ausgebildet wird, dass die obersten Geschosse der Bauten D und E nicht sichtbar wären. Im Reglement wurde die Formulierung angepasst und das oberste Geschoss wird nicht mehr als Attika-Geschoss bezeichnet. Nach Aussage der Architekten sollen die Latten der vorgehängten Fassade nicht engmaschig, also nicht wie Geländer ausgebildet werden. Das oberste reduzierte Geschoss ist durch die Fassadenverkleidung sichtbar.

Nebenbauten

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
2	Es ist nicht klar, wie hoch Nebenbauten werden dürfen und in welchem Abstand sie zur Nachbarschaft stehen dürfen. Nebenbauten sollten max. 3m hoch sein und mind. einen Abstand von 15-20m zur Nachbarschaft einhalten.	Im QP-Reglement sind die Nebenbauten wie folgt geregelt: §3, Absatz 3, Nebenbauten: Nebenbauten können in Beachtung der Strassenbaulinien und der Grenzabstände zu nachbarlichen Parzellen im gesamten Quartierplan-Perimeter platziert werden. Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen und dem Gesamtkonzept entsprechend zu gestalten. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.00 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten. Nicht erlaubt sind Nebenbauten in der Naturschutzzone (§4, Abs. 5, Naturschutzzone). Indem auch Nebenbauten die Grenzabstände zu Nachbarsgrundstücken gemäss kantonalem RBG einhalten müssen, möchte der Gemeinderat auf weitergehende Abstandsregelungen verzichten und bezüglich Nebenbauten der Eigentümerschaft des Buechloch-Areals keine schärferen Einschränkungen auferlegen als den angrenzenden Eigentümerschaften am Hubackerweg. Allen Beteiligten steht es jedoch offen, sich auf privat-rechtlicher Basis gegenseitig zur Einhaltung von grösseren Grenzabständen zu verpflichten, wenn Nebenbauten oder Kompostanlagen erstellt werden.
6	Nebenbauten im Bereich von bis zu 10m zur nordöstlichen Parzellengrenze dürfen eine max. Höhe von 2 Metern nicht überschreiben.	
3, 5	Nebenbauten dürfen eine max. Höhe von 2.50m nicht überschreiten und haben einen Abstand von mindestens 10m zur Parzellengrenze im Osten einzuhalten. Dies gilt auch für Kompostierplätze und Abfall-/Entsorgungsstellen.	
4	Nebenbauten sollen nur westlich der Bauten D und E und unter Einhaltung des regulären Grenzabstands platziert werden dürfen. Nebenbauten dürfen den Sichtschutz nicht beeinträchtigen.	
7	Nebenbauten oder Kompostanlagen sollen nicht an die Grenze zu den Parzellen Hubackerweg 41-47 erstellt werden dürfen.	
5	Abfall-, Grün- und eventuelle Glascontainer sollen unterirdisch angelegt werden.	Wie bei allen sich in Planung oder Umsetzung befindenden Quartierplanungen ist vorgesehen, dass der Kehricht im Unterflurcontainern gesammelt wird. Grüngut muss in Containern oder in Everbags, Küchenabfälle in Containern bereitgestellt werden. Die Bereitstellung von Abfällen wird kommunal über die Abfall-Verordnung geregelt. Im Rahmen die Baugesuchs-Eingabe muss die Bauherrschaft auch die geplanten Entsorgungseinrichtungen vorlegen. Dieses Entsorgungskonzept wird von der Gemeinde geprüft.

		Eine Recycling-Stelle für Glas und Alu wird nicht erstellt.
6	Nachträgliche Standortänderungen für Nebenbauten sollen nur möglich sein, wenn sie die angrenzenden Wohnhäuser nicht stören und das Gesamtüberbauungskonzept nicht tangiert wird. Standortänderungen sollen eine Baubewilligung erfordern.	Nebenbauten können auch zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden, sofern sie die Quartierplan-Vorschriften und die Grenzabstände zwischen den Nachbarsgrundstücken einhalten. Nebenbauten sind wie auch in allen anderen Bauzonen bewilligungspflichtig.

Naturschutz und Amphibien

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1, 8	Die grösste Gefährdung für Amphibien und Reptilien geht in der Schweiz von der hohen Katzenpopulation aus. Bei 40 neuen Wohnungen muss damit gerechnet werden, dass mind. 20 Katzen mit einziehen. Neben den Menschen sollte auch Katzen und Hunden der Zugang zu den Schutzzonen verwehrt werden. Für einen katzenarmen Aussenraum sollte privat-rechtlich geregelt werden, dass Katzen nicht erlaubt sind oder zumindest, dass diese sich nur innerhalb der Gebäude aufhalten dürfen. Für Hunde sollte ein ganzjähriger Leinenzwang auf dem Areal gelten.	Der Gemeinderat nimmt diese Empfehlung zur Kenntnis. Wie und ob Tierhaltung in der künftigen Überbauung erlaubt ist, ist nicht Teil der Bauvorschriften, resp. dieser Quartierplanung. Er steht der Eigentümerschaft frei, wie sie den Umgang mit Tieren in ihrer künftigen Hausordnung (oder etwas Ähnlichem) regelt.
8	Die Grundsätze zum Aussenraum (§ 4, Abs. 3) sollten um einen weiteren Aspekt ergänzt werden: «Naturschutzzone, Uferschutzzone und Gewässerraum sind für Menschen, Hunde und Katzen nicht zugänglich.»	Der Gemeinderat übernimmt diesen Formulierungsvorschlag nicht. Insbesondere der Schönenbach soll für den Menschen punktuell zugänglich gemacht werden. Die Bauherrin hat mit der Gemeinde und dem Ingenieurbüro Götz aus Liestal, das auf naturnahe Wasserbauprojekte spezialisiert ist, ein Vorgehensvorschlag entwickelt, wie vertiefte Pflegeziele und Massnahmen zu Naturschutzzone, Gewässerraum und den Weihern erarbeitet werden sollen. Auch beinhaltet der Vorschlag Aussagen zum Waldareal, das an den Buch-

		Hain angrenzt und ebenfalls im Eigentum der Grundeigentümerin ist. Bis auf eine punktuelle Zugänglichkeit sollen aber das Naturschutzgebiet und auch die Uferschutzzone und der Gewässerraum über eine Besucherlenkung möglichst unzugänglich sein.
2, 3, 6	Die Integration der Bebauung in die natürliche Umgebung (Einpassung der Bebauung in den Siedlungsrand und ins Landschaftsbild) ist vorbildlich. Der Natur- und Umweltschutz darf jedoch nicht als Vorwand genutzt werden, die Anliegen der Nachbarschaft und Anwohner des Quartiers zu vernachlässigen.	Der Gemeinderat ist der Meinung, dass mit der Quartierplanung Buch-Hain ein Projekt vorliegt, dass die verschiedenen Anliegen gut aufnimmt an eine künftige Überbauung aber auch an den Umgang mit der bestehenden Flora und Fauna. Der Gemeinderat erachtet es auch als richtig, dass an diesem Standort die Interessen des Naturschutzes einen höheren Stellenwert in der Quartierplanung erhalten, als dies bei anderen Planungen im Reinacher Baugebiet der Fall ist.
7	Dem Natur- und Reptilienschutz muss genügend Beachtung geschenkt werden und es sollte ein entsprechendes Konzept erstellt werden, das Bestandteil der Quartierplanung ist.	<u>Anpassung im QP-Reglement:</u> Die Eigentümerin hat durch das Ingenieurbüro Götz einen Vorgehensvorschlag für die Ausarbeitung eines umfassenden Konzepts für die Naturschutz-, Uferschutzzone und den Gewässerraum erstellen lassen. Im QP-Reglement wurde ein Absatz (§ 4, Abs. 8) ergänzt, der vorschreibt, dass mit der Baugesucheingabe ein Schutzkonzept einzureichen ist. Dieses hat aufzuzeigen, wie die verschiedenen Schutzbedürfnisse (Naturschutz, Uferschutz, Amphibienwanderung) gewährleistet werden können. Das Konzept umfasst ein Naturinventar, Schutzmassnahmen sowie Vorgaben zur Besucherlenkung und Pflegemassnahmen. Über den privat-rechtlichen Quartierplan-Vertrag wird sichergestellt, dass die Gemeinde in der Entwicklung der Schutzkonzepts mitvertreten ist.
8	Sind erfreut, dass das Konzept der Umgebungsgestaltung mit einer Uferschutzzone und einer Vorrangzone Naturschutz beibehalten wurde. So kann zonenrechtlich gesichert werden, dass auf Parzelle 8929 die wichtige, bisher fehlende, Pufferzone des Amphibienlaichgebiets Buechloch entsteht.	Kenntnisnahme.
8	Für die Aufwertungsmassnahmen in der Uferschutzzone, der Naturschutzzone und für die neu anzulegenden Weiher sollten die Zielarten mit der Lokalvertretung BL der	Die Eigentümerin hat durch das Ingenieurbüro Götz einen Vorgehensvorschlag für die Ausarbeitung eines umfassenden Konzepts für die Naturschutz-, Uferschutzzone und den

	Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz der Schweiz (KARCH) festgelegt werden.	Gewässerraum erstellen lassen. Gemäss diesem Vorgehensvorschlag sollen die Aufwertungsmassnahmen je nach Inhalt in Absprache mit der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz der Schweiz (KARCH), dem Verein für Vogel- und Naturschutz Reinach, der Gemeinde, dem Forst und der kantonalen Fachstelle Natur und Landschaft geplant werden. Das Konzept muss als Teil der Baugesuchseingabe vorliegen. «Runde Tische» werden daher je nach Zeitplan der Bauherrschaft im Vorfeld stattfinden.
8	Die Pflege der QP-Parzellen und der südlich liegenden Waldparzellen sollte mit den Pflegezielen des Naturschutzgebiets Buechloch abgestimmt werden. Zu welchem Zeitpunkt ist ein runder Tisch mit allen relevanten Akteuren dazu sinnvoll?	
1, 4, 8	Der Bereich der Naturschutzzone auf Parzelle 8929, der zum Sommer-Lebensraum der Amphibien gehört, soll auch während der Bauarbeiten unverändert bleiben, seine Bodenschichtung behalten, wie auch seinen Wasserhaushalt und die darauf wachsenden Sträucher und Bäume.	<u>Anpassung im QP-Reglement:</u> §7, Realisierung, wurde mit einem Absatz ergänzt. Baustelleninstallationen und -erschliessungen dürfen nicht in der Naturschutzzone liegen. Wird gegen das QP-Reglement und somit auch gegen Vorgaben zur Baustelleninstallation verstossen, kann das Bauinspektorat mit Bussen bestrafen. Dies ist im kant. Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), § 136, geregelt, weitere kommunale Regelungen sind daher nicht notwendig.
7	Die Naturschutzzone und angrenzenden Naturschutzparzellen dürfen durch das Bauvorhaben nicht beschädigt werden. Sanktionen sollten schriftlich definiert werden.	
8	Es sollen keine feuchten Standorte der Naturschutz- und Uferschutzzone in Trockenstandorte umgebaut und dadurch prioritären Lebensraum den Amphibien entzogen werden. Das Buechloch ist von seiner Lebensraum-Typologie her ein Waldrand mit Feuchtwiese. Was ist in § 4, Absatz 2, resp. im Anhang 2 mit «Ruderalfläche» gemeint? Dieser Begriff sollte ersetzt werden mit «Ufervegetation» und «Strukturelemente».	<u>Anpassung im QP-Reglement:</u> §4, Abs. 5 zur Naturschutzzone wird wie folgt angepasst: «Die Naturschutzzone ist <u>als hochwertiger Waldsaum mit ungedüngter Feuchtwiese mit Strukturelementen als ungedüngte Magerwiese bzw. Ruderalfläche sowie gemäss den Vorgaben zur überlagernden Uferschutzzone gemäss § 4, Abs. 6</u> 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 sowie keine Einzäunungen und keine Nebenbauten erlaubt. <u>Einzäunungen sind nur zugelassen, sofern sie dem Amphibien-schutz dienen.</u> Sträucher und Ufergehölze in der Naturschutzzone sind alle 1 bis 3 Jahre
4, 5, 8	Folgenden Satz (§4, Abs. 5) zur Naturschutzzone streichen: «Die Naturschutzzone ist als ungedüngte Magerwiese bzw. Ruderalfläche zu fördern und zu erhalten. »	

	Ersetzen mit: «Die Naturschutzzone ist als hochwertiger Waldrand mit ungedüngter Feuchtwiese mit Strukturelementen zu fördern und zu erhalten.»	<u>gestaffelt über mehrere Jahre verteilt</u> fachgerecht zurückzuschneiden. Unbestockte Flächen (Wiesenflächen und Säume) sind <u>maximal</u> einmal pro Jahr ab 1. Juli zu mähen, wobei <u>ein Viertel</u> Teile dieser Fläche alternierend als Rückzugsgebiet stengelassen werden müssen. <u>Die Mahd von Wiesenflächen erfolgt ab 1. Juli nach der Blüte, Ufer- und Waldsäume werden ab 1. September gemäht.</u> Das Schnittgut ist wegzuführen. Der Einsatz von Dünger und Bioziden ist untersagt. »
8	Die Formulierung, dass keine Einzäunungen in der Naturschutzzone erlaubt sind, ist schwierig. Es ist noch nicht absehbar, ob die Amphibien vor Katzen geschützt werden müssten. Wünschen, dass der 2. Satz von §4, Abs. 5 zur Naturschutzzone mit folgenden zwei Sätzen ersetzt wird: «In dieser Zone sind keine dem Schutzziel entgegenwirkenden Eingriffe in Terrain und Vegetation <u>und keine Nebenbauten</u> erlaubt. Einzäunungen sind <u>nur zugelassen, sofern sie dem Amphibienschutz dienen.</u> »	
8	Ergänze §4, Abs. 5: «... Sträucher und Ufergehölze sind alle 1-3 Jahre <u>gestaffelt über mehrere Jahre verteilt</u> fachgerecht zurückzuschneiden.»	
8	Eine Wiesenmahd soll so spät wie möglich erfolgen, Staudensäume an Ufern ab September. Ersetze Satz 5 von §4, Abs. 5: «Unbestockte Flächen sind <u>maximal</u> einmal pro Jahr zu mähen, <u>wobei etwa ein Viertel der Fläche alternierend als Rückzugsgebiet bestehen bleiben muss.</u> Die Mahd von Wiesenflächen erfolgt ab 1. Juli nach der Blüte, <u>Ufersäume werden ab 1. September gemäht.</u> »	
8	Ein Weiher sollte als Temporärgewässer angelegt und im Anhang 2 des QP-Reglements ergänzt werden.	Einen weiteren Weiher als Temporärgewässer zu erstellen ist sinnvoll. Dieser Hinweis wird in den Vorgehensvorschlag von Ingenieurbüro Goetz einfließen. Die Formulierung im Reglement wie auch die Darstellung im Quartierplan und auch im Anhang 2 des Reglements lässt auch ein Weiher als Temporärgewässer zu.

8	Die Wegverbindung innerhalb des Areals sollte konsequent als Grenze zur Naturschutzzone verwendet und der Spielplatz östlich des Weges gebaut werden.	<u>Anpassung im Quartierplan:</u> Dies ist sinnvoll. Der Spielplatz soll nördlich des Fusswegs liegen. Der Quartierplan wurde angepasst.
4	Der arealinterne Fussweg darf nicht durch die Naturschutzzone führen, sondern muss im Freiraumbereich liegen. (§ 4, Abs. 5)	
8	Die neuen Bewohner müssen privat-rechtlich darauf hingewiesen werden, dass die Überbauung neben einem Naturschutzgebiet liegt und deshalb «Immissionen» der Natur wie Froschquaken toleriert werden müssen.	Es ist Sache der Bauherrschaft, wie sie ihre künftigen Käufer der Wohnungen über das Wohnumfeld informieren.
4	Bäume auf der gemeindeeigenen Parzelle 1069 dürfen weder zurückgeschnitten noch gefällt werden. Der Wurzelraum ist von jeglichen baubedingten Eingriffen freizuhalten. (§ 4, Abs. 5)	Die Eigentümerin hat durch das Ingenieurbüro Götz einen Vorgehensvorschlag für die Ausarbeitung eines umfassenden Konzepts für die Naturschutz-, Uferschutzzone und den Gewässerraum erstellen lassen. Bestandteil wird auch ein Naturinventar und Massnahmenplan sein, indem wertvolle Bäume erfasst sind. § 4, Abs. 5 und 6 zur Naturschutz- und Uferschutzzone regeln, dass die Vegetation erhalten, sachgerecht zu pflegen und zu schützen ist. Weitere Schutzziele sind aus Sicht des Gemeinderats nicht erforderlich.
4	In der ausgewiesenen Naturschutzzone ist die Erhaltung des heutigen Baumbestands verbindlich festzulegen. (§ 4, Abs. 5)	
8	Was ist mit «Magerwiese» gemeint im Anhang 2 des QP-Reglements? Die Einsaat über der Einstellhalle? Ab dem westlichen Ende des Baubereichs A wäre die Wiese auf dem unveränderten Boden eine «Feuchtwiese». Bitte den Anhang 2 ergänzen zwischen Baubereich A bis zum Fussweg/Sitzmauer mit «Feuchtwiese».	<u>Anpassung im Plan und Reglement:</u> Die Bezeichnung «Magerwiese» wurde ersetzt mit «Feuchtwiese».
1, 8	Wo und wie kann ein Zugang zum Gewässer ermöglicht und mögliche Nutzungskonflikte vermieden werden? Könnte eine Wasser-Spielstelle am Eingang der Areals bei	Der Zugang zum Gewässer soll gezielt gelenkt werden. Das Konzept, welches das Götz Ingenieurbüro erstellen wird, wird die Besucherlenkung berücksichtigen. Wo genau die Zugänge zum Gewässer ermöglicht werden sollen, wird sich in der weiteren Planung zeigen und wohl im Rahmen der Baugesuchseingabe konkret vorliegen. Der Gemeinderat stellt aber rechtlich über den Quartierplan-Vertrag sicher, dass sich die Bauherrschaft

	den Besucher-Parkplätzen realisiert werden, damit Betretverbote in der Uferschutzzone und der Naturschutzzone besser umsetzbar sind?	verpflichtet, mit dem Ingenieurbüro Götz zusammenarbeiten und das Vorgehen und die Massnahmen gemäss dem vorliegenden Vorgehensvorschlag umzusetzen.
8	Absatz 12 in § 4 zum Umgebungsplan mit zusätzlichem Punkt ergänzen, dass der Umgebungsplan auch Art und Materialisierung der drei amphibiengerechten Weiher beinhaltet.	<u>Anpassung im QP-Reglement:</u> Die Aufzählung, was der Umgebungsplan alles beinhalten soll, wurde ergänzt mit: «Materialisierung, Bepflanzung, bauliche Massnahmen in der Uferschutzzone im Zusammenhang mit den Ergänzungsmassnahmen am Schönenbach gemäss § 4 Abs 6.»

Aussenraum

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
3, 4, 5, 6	Verbindliche Umgebungspläne (§ 4 Abs. 12) sollen bereits auf Stufe der Quartierplanung vorliegen, damit die Gestaltung in den Meinungsbildungsprozess mit einfließen kann (für die Beratung im Einwohnerrat). Der Umgebungsplan ist als verbindlichen Anhang zum QP-Reglement zu ergänzen.	Der Umgebungsplan im Massstab von 1:100 oder 1:200 ist Teil der Baugesuchseingabe. Die Inhalte, wie Stützmauern, Absturzsicherungen mit Höhenangaben, Einfriedungen, Bepflanzungen, etc. können erst auf Basis eines Bauprojekts festgelegt werden. Auf der Stufe der Quartierplanung wird liegt das Bebauungskonzept als Vorprojekt vor. Detaillierter ausgearbeitet wird es in der Regel erst nach dem politischen Prozess und mit Rechtskraft der Quartierplanung.

4	Die Darstellung der Erschliessungsflächen, Zufahrt und Gebäudezugänge im Plan nur in ihrer ungefähren Lage abzubilden, ist unbefriedigend. Lage und Dimensionierung werden sich aufgrund feuerpolizeilicher Vorgaben deutlich verändern.	Die Darstellung der Erschliessungsflächen, Zufahrt und Gebäudezugänge im Quartierplan entspricht einer Genauigkeit, die für einen Quartierplan zweckmässig ist. Vgl. beispielsweise den seit 2017 rechtskräftigen QP Oerin: Lage der AEH-Zufahrt (blaue Dreieck-Signatur) oder die blau gestrichelte Linie für die Gebäudeerschliessung. Erst mit dem Bauprojekt auf Stufe Baugesuch werden verbindliche Aussagen zur genauen Lage vorliegen.  <i>Ausschnitt aus QP «Oerin»</i>
4	Im QP-Reglement ist aufzunehmen, dass mind. 6 grosswachsende Bäume im Freiraumbereich zu pflanzen sind (analog den Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung; pro 1'000m² BGF ein Baum).	Der Gemeinderat verzichtet bei dieser Quartierplanung bewusst darauf, eine bestimmte Mindestanzahl an Bäumen zu fordern. Das Areal ist ausreichend mit Bäumen in den Schutzzonen sowie auch vom angrenzenden Wald versorgt.
4	Die Naturschutzzone ist im südwestlichen Teil wie folgt festzulegen: auf der Südseite ab Grenzpunkt der Parzelle 1059 / 1061 in paralleler Ausrichtung zur Parzellengrenze 8929 / 8930 Richtung Parzelle 2981 im Norden.	Die Naturschutzzone entspricht dem bereits heute.
4	Zur Vernetzung des Schönenbachs mit dem Wüstenbach ist entlang des Buchlochwegs ein für Amphibien geeigneter Wandergürtel mit durchgehender Strauchbepflanzung anzulegen. (§ 4, Abs. 5)	Heute verdichtet sich von Norden nach Süden, also vom Buchlochweg zum Wald und zum Hinterlindenweg hin, die gestaltete Landschaft stufenlos von offenem Wiesland über lichte Gehölzstrukturen im Uferaum des Schönenbachs bis zum bestehenden Wald. Die geplante Aussenraumgestaltung der Bauherrschaft sieht vor, dies sinngemäss fortzuführen. Im Norden des Perimeters umfliesst eine offene Wiese als Fortführung des Wieslandes jenseits des Buchlochwegs die Bauten. Einzelne Feldgehölzgruppen und Strauchpflanzungen strukturieren den Freiraum um die Gebäude.

		Die Vernetzungsachse entlang des Buchlochwegs wird im Schutzkonzept von Werner Götz berücksichtigt. Auf das Aussenraumkonzept abgestimmte Möglichkeiten zur Vernetzung werden geprüft.
4	Der Sichtschutz (§ 4, Abs. 9) ist für die Nachbarschaft von grosser Bedeutung. Die detaillierte Planung sollte im Rahmen der QP erfolgen und nicht erst im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchs. Änderungen können dann nur noch über Einsprachen eingebracht werden.	Die detaillierte Planung des Aussenraums und somit auch des Sichtschutzes wird im Rahmen der Baugesuchseingabe erfolgen. Die Formulierung im Reglement wird belassen. Aber auch die Bauherrschaft hat ein Interesse daran, den Sichtschutz mit der Nachbarschaft vor der Baugesuchseingabe abzustimmen.
7	Der Sichtschutz muss vor Baueingabe im Detail mit den Eigentümerschaften der Parzellen 1066, 8738, 8739, 8740, 8741 besprochen werden.	Während der Bauphase wird es sicherlich möglich sein, einen Sichtschutz (z.B. eine Bauzaunplane) aufzubauen. Der definitive Sichtschutz wird dann aber mit der Umgebungsgestaltung realisiert.
7	Der Sichtschutz zu den angrenzenden Parzellen Hubackerweg 41-47 muss auch während der Bauphase gewährleistet sein.	
8	Die Beleuchtung des von Wald umgebenen Areals sollte so minimal und zeitlich beschränkt wie möglich ausfallen. Damit die Aussenraumbeleuchtung auf das Notwendige beschränkt ist, sollten Bewegungsmelder installiert werden und die Beleuchtung in der Nacht ausgeschaltet werden. Das Reglement (§ 4, Abs. 3, Punkt g) ist entsprechend zu ergänzen (zwischen 22 und 6 Uhr).	Der Gemeinderat verzichtet darauf, im Reglement zeitliche Vorgaben zur Aussenraumbeleuchtung zu machen. Die Bauherrschaft wird aber darauf hingewiesen, dass ein sensibler Umgang mit der Aussenraumbeleuchtung angebracht ist.
8	Bei der Gestaltung des Aussenraums ist es unabdingbar, dass die «weitere heimische Flora und Fauna» auf den vorhandenen Standort eingegrenzt wird und nicht die Idee entsteht, auf dem Areal eine Trockenwiesenlandschaft, ähnlich der Reinacherheide, nachzubilden. Der Aussen-	<u>Anpassung im QP-Reglement:</u> § 4, Abs. 3a wird ergänzt. «Die Gestaltung berücksichtigt in ihrer Struktur Durchlässigkeit und Qualität den Lebensraum der Amphibien und weiterer <u>auf den Feuchtstandort angepassten</u> in der Umgebung heimischer Flora und Fauna;»

	raum soll entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gestaltet werden. § 4, Abs. 3, Punkt a ist zu ergänzen mit «...und weiterer <u>auf den Feuchtstandort angepassten</u> , in der Umgebung heimischen Flora und Fauna...».	
8	Abs. 10 von § 4, Bereich für Spielplatz sollte ergänzt werden, dass besucherlenkende Massnahmen vorzusehen sind (z.B. geeignete Wegführung), um die Naturschutzzone klar vom Spielbereich zu trennen.	<u>Anpassung im Quartierplan:</u> Der Quartierplan wurde so angepasst, dass der Spielbereich östlich des Weges liegt und der Fussweg gleichzeitig auch Grenze zur Naturschutzzone bildet. Die Besucherlenkung wird aber mit dem Schutzkonzept (vgl. § 4, Abs. 8) von Werner Götz detaillierter betrachtet und in der Umgebungsgestaltung berücksichtigt.
5	Das bestehende Terrain soll an das ursprüngliche Terrain angepasst werden. Dieser Punkt ist zu ungenau formuliert. Der geplante Terrainverlauf ist im Reglement präzise zu formulieren und mit entsprechenden Hilfsmitteln zu dokumentieren.	Die Terrainanpassungen sind im Planungsbericht, Kapitel 5.3.1 zum Aussenraum festgehalten. Die Anpassungen sehen im oberen östlichen Bereich des Areals eine Abgrabung vor und im unteren östlichen Bereich bleibt das Terrain unverändert.

Erschliessung und Parkierung

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1	Die Einfahrt auf das Areal befindet sich bei einer bereits heute unübersichtlichen und potentiell gefährlichen Kreuzung. Durch das Projekt wird die Sicherheit, v.a. für Kinder verringert.	Aufgrund der Partizipationsveranstaltung und dem Anliegen der Teilnehmenden nach mehr Sicherheit und auch nach einem Trottoir, hat die Gemeinde einen Auftrag an Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieurs AG vergeben. Ziel war, eine verbesserte Fussgängerführung für mehr Sicherheit. Dazu wurde im Februar 2019 eine Verkehrserhebung gemacht. Die Fussgängerquerungen wurden dabei genau erfasst und dargestellt.

		Fussgängerinnen und Fussgänger gehen auf dem Hinterlindengrabenweg vornehmlich an der Nordseite entlang. Sicher auch, weil die bestehende Hecke (auf Parzelle 6074) die Kreuzung unübersichtlich macht und das Trottoir nordwestseitig weitergeht. Gemeinde und Verkehrsplaner empfehlen ein neues Trottoir entlang des Waldes zu realisieren. Ab Buchweg bis Einfahrt zur „Buch-Hain“ soll dieses als markierte Fläche für Fussgänger signalisiert werden. Ab Einfahrt «Buch-Hain» bis zum Knoten wird das Trottoir voll ausgebaut. Der Knoten soll leicht optimiert werden. Indem das Trottoir in die Strasse gezogen wird, haben Fussgänger auf der Südostseite eine bessere Übersicht und die Autos werden zu einer Temporeduktion gezwungen. Die öffentlichen Parkplätze entlang des Waldes fallen weg. 
1, 4, 7	Ein Stammparkplatz und 0,3 Besucherparkplätze (entsprechend der kant. Vorgaben) sind zu wenig Parkplätze für eine solche Überbauung mit Wohnungen im Hochpreissegment. Hier muss damit gerechnet werden, dass pro Wohnung 2 Autos anfallen.	Das kantonale RBG schreibt pro Wohneinheit die Mindestanzahl von einem Stammparkplatz und 0,3 Besucherparkplätzen vor. Der Gemeinderat verzichtet darauf, im Quartierplanreglement eine höhere Anzahl Abstellplätze vorzuschreiben. Der Bauherrin steht es aber frei, mehr Parkplätze in der Einstellhalle zu erstellen.
3	Im Bereich der Arealzufahrt ist gegen den Verkehrslärm, Immissionen aufgrund der Unterflurcontainer und anderer Ver- und Entsorgungseinrichtungen ein geeigneter Lärmschutz zu erstellen.	Die Zu- und Wegfahrt von Autos sowie das Entsorgen von Kehrachtsäcken wird nicht geräuschlos erfolgen. Allerdings erzeugen diese Aktivitäten keinen übermässigen Lärm und entspringen von üblichen Tätigkeiten. Der Gemeinderat verzichtet darauf, Lärmschutzmassnahmen im Quartierplan festzuhalten.

3, 4, 5,7	Mit Ausnahme der Behindertenparkplätze sind alle übrigen Besucherparkplätze unterirdisch anzulegen.	Die Besucherparkplätze der Überbauung sollen alle oberirdisch platziert werden. Die Zahl ist aber auf max. 12 beschränkt.
8	12 oberirdische Parkplätze sind zu viel. Die Anzahl oberirdische Parkplätze ist auf max. 6 zu beschränken.	
7	Veloparkplätze sollen in den Gebäuden sein.	Das Reglement definiert, dass Veloabstellplätze in den Sockelgeschossen der Gebäude erstellt werden (vgl. § 5, Abs. 2). Weiter beabsichtigt die Bauherrschaft auch Veloabstellplätze in der Einstellhalle zu erstellen.
5	Die Einfahrt in die Einstellhalle soll unmittelbar nach dem Hinterlindengrabenweg unterirdisch angelegt werden.	Die Bauherrschaft hatte geprüft, ob sie die Einstellhallenzufahrt in das Gebäude E integrieren soll. Dies hätte aber dazu geführt, dass das Sockelgeschoss und somit das ganze Gebäude höher geworden wäre. Daher wird eine separate Zufahrt bevorzugt.
5	Die Entlüftung der Einstellhalle darf nicht in Richtung der bestehenden Wohnhäuser erfolgen.	Die Entlüftung wird nach Aussage der Bauherrschaft über das Dach der Wohnhäuser erfolgen.
8	Pro 6 oberirdische Parkplätze ist mind. ein Baum zu pflanzen.	Diese Regelung entspricht dem Zonenreglement Siedlung Reinach. Der Gemeinderat verzichtet aber bei dieser Quartierplanung darauf, die Vorschriften des Zonenreglements Siedlung im QP-Reglement zu übernehmen, da das Areal an Wald angrenzt und die Naturschutz- und Uferschutzzone einen hohen Baumbestand aufweist.

Verkehr

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1	Durch die Bauphase von 1,5 bis 2 Jahren wird es zu erheblichen Störungen im Verkehr kommen. Die Sicherheit aller wird durch den Baustellenverkehr gefährdet sein und die Anwohner, die zur Arbeit müssen, werden durch den Baustellenverkehr Zeitverluste erleiden.	Kenntnisnahme.
1	Eine Buserschliessung ist für unser Quartier eigentlich schon heute ein «Muss». Die Gemeinde sollte dieses Thema dringend in Angriff nehmen.	Im 2011 konnte das Reinacher Stimmvolk über einen Ortsbus abstimmen. Dieser wurde jedoch abgelehnt. Seither wurden keine politischen Vorstösse, ein neues ÖV-Projekt zu lancieren, durch den Einwohnerrat oder eine Initiative durch die Bevölkerung eingereicht.
8	Wie wird die ÖV-Anbindung für das QP-Areal verbessert?	
3	40 Wohneinheiten sind zu viel. Der Mehrverkehr kann nicht mit den umliegenden Wegen abgedeckt werden.	Die Kapazitäten auf dem Hinterlindengrabenweg, Hubackerweg, Binningenstrasse, Brunngasse und auch auf der Schönenbachstrasse sind ausreichend, um die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen zusätzlichen Fahrten aufzunehmen, die durch die neue Überbauung generiert werden. Gemäss diesem Gutachten (Beilage des Planungsberichts) bewegt sich die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Grössenordnung von nur einem Prozent. Einzig der Knoten Schönenbachstrasse/Hauptstrasse ist heute schon stark belastet. Die neuen Überbauungen «Schönenbach» und «Buch-Hain» werden zu Mehrverkehr führen. Der Gemeinderat ist sich dieser Schwachstelle bewusst und steht im Kontakt mit dem kantonalen Tiefbauamt, damit Optimierungen am Knoten möglich werden.

Trottoir und öffentliche Parkplätze

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1	Ein Trottoir am Hinterlindengrabenweg, dass ohne Absatz erstellt wird, bietet zu wenig Sicherheit für die Nutzer dieses beliebten Spazierwegs.	Der Hinterlindengrabenweg ist eine Erschliessungsstrasse, die aber keine weiteren Funktionen hat. ES führt kein Wanderweg durch und er ist auch kein Schulweg. In den Partizipationsveranstaltungen wurde aber festgehalten, dass die heutige Situation ohne Trottoir zuwenig Sicherheit bietet.
6	Für Fussgänger auf dem Hinterlindengrabenweg sollte auf der Seite des Waldes ein vollwertiges Trottoir erstellt werden und nicht nur eine entsprechende Bodenmarkierung.	Die Gemeinde hat daher ein Projekt ausarbeiten lassen, das ab Buchenweg bis zur Einfahrt ins Areal Buch-Hain ein Trottoir mit Bodenmarkierung vorsieht. Dieses bietet den FussgängerInnen mehr Sicherheit. Der Strassenraum ist sehr eng für ein voll ausgebauten Trottoir. Die Bodenmarkierung bietet den Vorteil, dass bei Kreuzen zweier Autos die Markierung überfahren werden darf, wenn kein Fussgänger darauf spaziert. Es sollen aber entlang des markierten Trottoirs Poller gestellt werden, um die Sicherheit zusätzlich zu erhöhen.
1	Die Eigentümerin des Buch-Hains muss auch schriftlich garantieren, dass sie alle Kosten der neuen Trottoirs übernimmt und die Steuerzahler nicht dafür aufkommen müssen.	Zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin wird ein Infrastrukturbeitrag ausgehandelt. Dieser entspricht rund 1/3 des generierten Mehrwerts. Dieser Beitrag wird unter anderem dazu verwendet, die Kosten für das Strassenprojekt zu finanzieren. Geregelt wird dies in einem privat-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin.
1	Hat die Gemeinde ein Konzept, dass die öffentlichen Parkplätze nicht durch die Anwohner aus dem Buch-Hain genutzt werden? Könnte man Parkkarten verteilen für die Quartierbewohner, damit die öffentlichen Parkplätze für die Quartierbewohner vorbehalten wären?	Im 2011 wurde eine Umfrage in Reinach zur Einführung der Parkraumbewirtschaftung durchgeführt. Im Gebiet Pantel hatte sich die Mehrheit der an der Umfrage Teilnehmenden gegen eine Bewirtschaftung ausgesprochen. Der Einwohnerrat hat an seiner Septembersitzung dieses Jahres den Gemeinderat beauftragt, ein Konzept auszuarbeiten, das die flächendeckende Einführung einer Parkraumbewirtschaftung in Reinach vorsieht. Bis anhin war es so, dass eine blaue Zone dann eingeführt werden konnte, wenn eine deutliche Zustimmung aus dem Quartier und zusätzlich die Zustimmung des Einwohnerrats vorlag. Mit Einführung einer blauen Zone ist es für die Anwohner möglich, Parkkarten zu kaufen. Allerdings gehören die neuen Bewohner der Überbauung Buch-Hain dann auch zu den Quartierbewohnern und haben die gleichen Rechte wie alle anderen BewohnerInnen des Quartiers Rebberg.

4	An der Schönenbachstrasse zwischen Binnerstrasse und Hubackerweg, am Hubackerweg zwischen Pantelweg und Schönenbachstrasse sowie im südwestlichen Abschnitt des Pantelwegs sind öffentliche Parkfelder zu markieren und die restlichen Strassenabschnitte mit einem Parkverbot zu belegen.	Zusätzliche Parkfelder sind schwierig zu realisieren, da Sichtverhältnisse, Ein- und Ausfahrten, Knotenbereiche, etc. berücksichtigt werden müssen.
6	Für den Hinterlindengrabenweg sollte ein Konzept für die künftige Verkehrsregelung erstellt werden mit z.B. Trottoirs, Parkplatzregelungen, Fussgängerübergänge, Temporeduktion auf 20 km/h.	<u>Trottoir und Fussgängerübergänge:</u> Für den Hinterlindengrabenweg wurde ein Strassenprojekt ausgearbeitet, dass ab Buchweg einen markierten Fussweg vorsieht bis zur Einfahrt ins Areal Buch-Hain. Danach führt ein ausgebautes Trottoir auf den Knoten Hinterlindengraben-/Hubackerweg/Schönenbachstrasse. Dieser Knoten wird zudem baulich optimiert, damit er bei Fussgängerquerungen sicherer wird.
7	Wie wird der Verkehr künftig geregelt? Dies muss auch Teil des Quartierplans sein. Wichtig sind insbesondere Massnahmen wie: Geschwindigkeitsbeschränkungen, signalisierte Parkfelder, Spielstrasse, Zubringer nur für Anwohner.	<u>Tempo 20/Begegnungszone:</u> Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 30.10.2017 beschlossen, dass sich die Anwohner an der Errichtung von Begegnungszonen finanziell beteiligen müssen. Nun ist es am Gemeinderat, gesetzliche Grundlagen auszuarbeiten, welche das Vorgehen zur Errichtung von Begegnungszonen in Reinach klären. Aber nicht nur Anwohner und Gemeinderat müssen sich zu einer Begegnungszone einverstanden erklären. Es müssen auch die eidg. geregelten Voraussetzungen erfüllt sein, damit die Höchstgeschwindigkeit (hier Tempo 30) herabgesetzt werden darf. In der Signalisationsverordnung (Art. 108, Abs. 2 SSV) sind die Gründe abschliessend genannt. <u>Parkplatzregelungen und Kostenbeteiligung:</u> siehe die drei vorangehenden Fragen und Antworten.

Energie

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
4, 5, 6, 7, 8	Die geplanten Erdsonden können den Boden längerfristig auskühlen, was Auswirkungen auf die umliegenden Parzellen und Flora und Fauna haben wird. Für die Erdsonden ist ein Regenerationssystem verbindlich vorzusehen.	Der Gemeinderat empfiehlt auch, dass regenerative Erdsonden geplant werden. Bewilligungen für Erdsondenbohrungen, Erdsonden und auch die dafür erforderlichen Gutachten sind kantonale geregelt. Das kantonale Amt für Umwelt und Energie bewilligt Erdsonden. Es definiert auch allfällige Auflagen. Grundsätzlich werden Erdsonden nur dort zugelassen, wo keine Gefahren für das Grundwasser oder geologische Risiken bestehen.
6	Erdsondenbohrungen sollen nur ermöglicht werden, wenn erwiesen ist, dass diese sicherheitstechnisch unproblematisch und ohne Auswirkungen auf die Umgebung sind. Ein entsprechendes Gutachten soll vor der Behandlung im Einwohnerrat vorliegen.	Ein Gutachten zu erstellen, ist erst dann sinnvoll, wenn das Projekt fortgeschritten ist und die Wärmeversorgung durch die Bauherrschaft auch feststeht. Die Quartierplan-Vorschriften legen nicht verbindlich fest, dass die Energie durch Erdwärme gedeckt werden muss.
7	Im Quartierplan wurde die Vorgabe 70% erneuerbare Energie gemacht. Welche Sanktionen werden dem Bauherrn und der Gemeinde auferlegt, sollte dieses Ziel nicht erreicht werden?	Wird gegen das QP-Reglement und somit auch gegen Vorgaben zur Wärmeversorgung verstossen, so kann das Bauinspektorat dies entsprechend den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen ahnden. Weitere kommunale Regelungen sind daher nicht notwendig.
8	In § 6, Abs. 2 zu Wärmeversorgung und Solarstrom ist das Wort «vorzugsweise» zu streichen. «Der Energiebedarf ... ist ... vorzugsweise (mit) Erdwärme ... zu decken.»	Der Gemeinderat verzichtet darauf, den Energieträger für die Wärmeversorgung verbindlich festzulegen.

Naturgefahren

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1, 2, 3	Das Buechloch ist ein Gebiet mit reichlich ober- und unterirdischem Wasser. Vor Baubeginn muss untersucht werden (hydrologisches Gutachten), welche Auswirkungen	Mit Einreichen des Baugesuchs wird die Entwässerung des Areals begutachtet. Abhängig vom konkreten Bauvorhaben wird das Baugesuch Auflagen enthalten, wo und wie das Hangwasser gefasst wird und wohin es abgeleitet wird.

	die unterirdischen Bauten (insb. die querliegende Einstellhalle) auf die Wasserströme haben werden.	
3	Der Hinweis im Zonenreglement (§ 4, Abs. 3, Kommentarspalte) <i>«Im Bereich der Einstellhalle sind die diffusen Versickerungen über die Einstellhallendecke geeignet abzuleiten und versickern zu lassen.»</i> und im Planungsbericht auf Seite 27 <i>«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.»</i> ist für Anwohner zu wenig aussagekräftig. Es sind Bestimmungen einzuführen, dass auf Basis der Gutachten vor Baubeginn die notwendigen Schutzvorrichtungen erstellt werden. Weiter ist zu regeln, dass bei Schadensfällen ein hydrologisches Monitoring gestartet werden muss und geeignete Schutzvorrichtungen rasch realisiert und bezahlt werden. Entsprechend sind Freihaltflächen für Schutzvorrichtungen im östlichen Bereich des Quartierplans auszuscheiden.	Im Reglement bereits enthalten ist in §4, Abs. 11 «Naturgefahrenzone Rutschung», dass die Einwirkungen einer Rutschgefahr mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln sind und die baulichen Schutzmassnahmen sind daraus abzuleiten. Diese sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darzulegen. Rechtsmittel gegen diese Massnahmen oder allenfalls ungenügende Massnahmen können die betroffenen angrenzenden Grundeigentümerschaften somit im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ergreifen. Sollen vor Baustart Rissprotokolle erstellt werden, so können dies die Grundeigentümerschaften so vereinbaren. Rissprotokolle sind gesetzlich nicht vorgeschrieben und nicht Sache der Gemeinde. Entsprechend müssen sie auch privat-rechtlich vereinbart werden.
5	Das oberhalb des QP liegende Gebiet ist stark rutschgefährdet, die fünf geplanten Wohnhäuser werden mit Bodenverankerungen erstellt werden müssen. Für die angrenzenden Häuser muss deshalb vor Baubeginn ein Rissprotokoll erstellt werden.	

4	§4, Abs. 11: Die Formulierung dieser Vorschrift beschränkt sich auf Bauten innerhalb des QP-Perimeters und lässt mögliche negative Auswirkungen auf die Umgebung ausser Acht.	
2	Es muss ein geologisches Gutachten erstellt werden, um die Rutschgefahr des Hubackerwegs abschätzen zu können.	
2, 3, 6, 7	Geologische, hydrologische und hydrogeologische Gutachten müssen erstellt werden. Diese sollen öffentlich einsehbar sein und der BUM und dem ER für die Beratung zur Verfügung stehen. Empfehlen, dass für die Gutachten Probebohrungen durchgeführt werden.	
4, 5, 6	Das QP-Reglement ist um ein hydrologisches und geologisches Gutachten zu erweitern. Sollte sich eine Gefährdungserhöhung für die umliegenden Parzellen ergeben, ist das Bauprojekt abzuändern.	
4	Das hydrologisch-geologische Gutachten muss eine Einstellhalle mit 2 Stammparkplätzen und 12 unterirdischen Besucherparkplätzen berücksichtigen.	
7	Wie wird das Hangwasser berücksichtigt und wie werden die angrenzenden Parzellen vor zusätzlichem Hangwasser geschützt?	
3	Hochwasserschutz und andere Wasserschutzanlagen müssen im unteren Teil der Uferschutzzone Priorität vor den Natur- und Uferschutzzielen und vor der Arealzufahrt und den Erschliessungsflächen haben.	Dem Hochwasserschutz wird eine ebenso hohe Beachtung geschenkt wie den anderen Schutzzielen.

5	Durch die geplanten Terrainveränderungen wird das an unsere Parzelle (8740) angrenzende Terrain aufgeschüttet. Dadurch erhöht sich die Hochwassergefahr für Parzelle 8740. Die beiden Parzellen 8740 und 8741 müssen daher baulich speziell gegen Hochwasser geschützt werden.	Es sind keine Aufschüttungen im östlichen Teil des Areals vorgesehen. Abgrabungen sind jedoch im oberen Teil, wo heute das Einfamilienhaus steht, geplant. Eine Abbildung zu den geplanten Terrainveränderungen ist im Planungsbericht im Kapitel 5.3 enthalten.
7	Bei Hangwasserschäden sollte der Vorgang zur Schadensaufnahme definiert sein, resp. wer kommt für den Schaden auf?	Dies ist nicht Teil der Quartierplanung, sondern muss privat-rechtlich zwischen den Grundeigentümern geregelt werden.
3	Der Baubereich für unterirdische Bauten ist zu den östlichen Parzellen hin auf mind. 10m zu erhöhen. Damit soll genügend Platz für ober- und unterirdische Wasserschutz-Anlagen reserviert werden. Dies gilt auch für Unterflurcontainer, Sammelstellen und andere unterirdische Bauten und Bauteile.	Der Gemeinderat verzichtet darauf, einen Baubereich für unterirdische Bauten im Quartierplan auszuscheiden. Das Hangwasser und der Umgang mit dem Hangwasser wird in Baubewilligungsverfahren genau geprüft und bei Bedarf werden dazu Vorgaben und Auflagen erlassen.

Schäden an Liegenschaften durch Bauarbeiten

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1	Die Bauarbeiten für die Einstellhalle, Gebäudefundamente und die Erdsonde werden zu Erschütterungen in der Bau-Umgebung führen. Wer entscheidet, bei wem ein Rissprotokoll erstellt wird? Können die Anwohner die ausführende Firma selbst bestimmen?	Protokolle zu den Gebäudezuständen werden zwischen den betroffenen Grundeigentümerschaften vereinbart. Grundeigentümer sind öffentlich-rechtlich nicht dazu verpflichtet, Rissprotokolle zu erstellen. Entsprechend kann eine solche Forderung nicht im Quartierplan formuliert werden. Der Gemeinderat empfiehlt der Grundeigentümerin aber, aufgrund der vielen Mitwirkungseingaben zu allfälligen Schäden an den Gebäuden aufgrund der Baustelle, solche Rissprotokolle zu veranlassen. Denn auch die Bauherrschaft wird ein Interesse daran haben, Rissprotokolle zu erstellen. Allenfalls ungerechtfertigte Forderungen sind dann auf Grundlage der Protokolle zu begründen.
1	Wird Liegenschaft am Leimgrubenweg 2 auch vorher analysiert? Könnte man vorab ein solches Rissprotokoll auf eigene Kosten veranlassen?	

7 3, 6	Vor Baubeginn muss der Zustand der angrenzenden Parzellen aufgenommen werden (Rissprotokolle, hydrologische Zustandsaufnahme). Dies soll als Vorgabe im Reglement ergänzt werden.	
7	Wie werden die angrenzenden Grundeigentümerschaften für die Schäden entschädigt, die durch die Bauphase an ihrem Grundstück/Gebäude entstehen?	

Abweichungen / Ausnahmen

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
4	Der nachträgliche Anbau von Gebäudeteilen ist zu unterlassen. Die Formulierung «bzw. angebaute» ist ersatzlos zu streichen.	Dieser Absatz zu Abweichungen und Ausnahmen im QP-Reglement ist in praktisch allen Quartierplänen in Reinach enthalten. Er ermöglicht einen <u>kleinen</u> Spielraum bei Renovationen und Änderungen an Bauten, ohne dass eine Quartierplan-Mutation erforderlich wird. Grössere Änderungen, welche das Gesamtbild der Überbauung beeinflussen, können über eine solche Ausnahme nicht bewilligt werden. Der Gemeinderat wird die Formulierung daher nicht verändern.

Schattenwurf

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1	Es sollte ein Gutachten zum Schattenwurf erstellt werden und Beschattung der Häuser am Hubackerweg ist zu vermeiden. Der Schattenwurf wird zu einer Wertverminderung der betroffenen Liegenschaften führen. Ist eine Kompensation vorgesehen?	<u>Anpassung im Planungsbericht:</u> Der Planungsbericht wurde mit einem Absatz zum Schattenwurf ergänzt (Kapitel 6.7.7). Zudem sind die Beschattungsdiagramme eine Beilage zum Planungsbericht und auf der Gemeindehomepage unter dem Projekt «Buch-Hain» abrufbar.

3, 6	Der Schattenwurf der Bauten D und E ist nachzuweisen und soll dem Einwohnerrat für die Beratung zur Verfügung stehen, resp. ist öffentlich zugänglich zu machen.	Das kantonale Gesetz kennt jedoch keine Regelung, dass der Schattenwurf aufgezeigt werden muss oder dass dieser einen Einfluss auf die Gebäudehöhe hat, solange die ordentlichen Grenzabstände gemäss der kant. Gesetz eingehalten werden.
4, 5, 7	Das Reglement ist mit einem Anhang zum Schattenwurf für die Bauten D und E zu ergänzen.	

Gemeindeparzelle Nr. 1069

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1	Erwartet, dass die Gemeinde die Gemeindeparzelle im Quartierplanperimeter an die Fagus Immobilien AG verkauft (mind. CHF 2'000 pro m ²).	Der östliche Spickel der Gemeindeparzelle, der für die Erschliessung des Areals benötigt wird, verkauft die Gemeinde an die Eigentümerin des Buch-Hain-Areals. Der Verkauf wird im Quartierplan-Vertrag geregelt.
2, 3, 4, 5, 7	Die Gemeindeparzelle Nr. 1069 sollte nicht in die Ausnützungsziffer (AZ) mit hineingerechnet werden. Parzelle 1069 ist nicht Teil der Zone mit Quartierplanpflicht. Auch im alten Quartierplan 2014 war die Parzelle nicht in die AZ mit eingerechnet.	<u>Anpassung im QP-Reglement und im Planungsbericht:</u> Die Bachparzelle der Gemeinde wird nicht mehr zur Arealfläche gerechnet. Entsprechend wurden die «Zahlen», u.a. die Ausnützungsziffer im Reglement und Planungsbericht angepasst.
8	Wieso ist die gemeindeeigene Bachparzelle Teil des QP-Areals?	Sie ist Teil des Perimeters, da mit der Quartierplanung für die Bachparzelle 1069 auch die Grund- und Schutzzone festgelegt werden kann. Die Parzelle wird neu einer Naturschutzzone zugewiesen und ist überlagert mit einer Uferschutzzone. Einzige Ausnahme bildet ein kleiner Spickel der Parzelle im Bereich der Einfahrt des Buch-Hain-Areals. Dieser dient der Erschliessung. Dieser Spickel wird an die Eigentümerin des Buch-Hains verkauft.

3	Da die Gemeinde sich an der Quartierplanung mit ihrer Parzelle Nr. 1069 beteiligt, muss sie sich gegen Kostenfolgen aufgrund der Quartierplanung (Trottoir, Wasserschäden, etc.) absichern.	Kosten, Unterhaltsregelungen, etc. werden zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft privat-rechtlich mit dem Quartierplan-Vertrag geregelt.
---	---	---

Diverses

Eingabe-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
2	Es ist offensichtlich, dass es hier zu Interessenkonflikten zwischen Bauamt, Investoren, Gemeinde und Anwohnern kommt. In einem kooperativen Prozess sollten Bedürfnisse aller Beteiligten einfließen. Dabei sollten nicht die wirtschaftlichen Interessen die privaten Interessen dominieren.	Der Gemeinderat ist der Meinung, dass bei dieser Planung die Interessen der verschiedenen Gruppen ausgewogen eingeflossen sind. Die öffentlichen Interessen wurden gut mitberücksichtigt, u.a. mit der Sicherung der Naturschutzzone und der geplanten Aufwertung des Bachs.
3, 6	Baustellen führen zu Lärmimmission und Verkehrsbehinderungen. Es braucht einen geeigneten Lärmschutz gegenüber der Nachbarschaft und durchgängige Zu- und Wegfahrten müssen garantiert sein. U.a. braucht es ein Konzept dazu, das bis zur Behandlung im Einwohnerrat vorliegt.	Gemeinderat weiss, dass grössere Bauprojekte immer auch zu Einschränkungen und Behinderungen während Bauphase für AnwohnerInnen führen. Das Buechloch ist aber Bauland und somit darf dort auch gebaut werden. Die Baustellenabwicklung wird von der Gemeinde geprüft und beurteilt. Auf Stufe der Quartierplanung kann dazu aber noch keine Aussage gemacht werden.
7	Fahrzeuge der Unternehmer und die gesamte Baustellenabwicklung muss innerhalb des Areals erfolgen und dürfen nicht Strassen und Trottoirs behindern.	Die Zeiten für Bauarbeiten sind übergeordnet geregelt. Es gelten die eidgenössischen Bestimmungen (Lärmschutzverordnung sowie Richtlinie über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms).
3	Im QP-Reglement ist zu ergänzen, dass Bauarbeiten weder an Wochenenden noch vor 7:00 Uhr oder nach 18:00 Uhr zulässig sind.	

7	Das Zeitfenster für lärmintensive Arbeiten sollte klar definiert werden: 7:00 bis 12:00 Uhr und 13:15 bis 18:00 Uhr ohne Samstagsarbeiten.	
6	Festlegen, dass die Baulärm-Richtlinie des Bundesamts für Umwelt mit den GrundeigentümerInnen verbindlich vereinbart wird.	
4	Grossbaustellen wie Buch-Hain und auch Schönenbach werden lärm- und verkehrstechnisch negative Auswirkungen haben. Tägliche Baustellenkontrollen durch die Gemeinde werden unerlässlich sein.	Die Baustellenabwicklung wird vorgängig mit der Gemeinde abgesprochen. Die Technische Verwaltung steht während der Bauzeit in Kontakt mit der Bauleitung vor Ort und reagiert bei Bedarf.
8	Die Baustelle sollte von einer in den Belangen des Amphibienschutzes vertraute Umwelt Baubegleitung überwacht werden, die auch die Bauarbeiter schult und als Ansprechperson zur Verfügung steht.	Der Gemeinderat empfiehlt der Bauherrschaft, dieses Anliegen zu prüfen.
5	Es wäre wünschenswert, wenn die Bauzeit möglichst kurz ausfällt und die Bebauung nicht etappiert wird. Baufahrzeuge und -maschinen sollen nicht die Strasse verstopfen.	Kenntnisnahme.
3	Quartierplan und Quartierplan-Reglement wurden während der Mitwirkung auf der Homepage verändert und ausgetauscht. Bitten den Gemeinderat dies während öffentlicher Mitwirkungen zu unterbinden.	Im Rahmen der Mitwirkung wurde die Verwaltung darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Reglement Fehler eingeschlichen haben. Dies wurden umgehend behoben und die Dokumente aufgetaucht. Da es sich um die öffentliche Mitwirkung handelt und nicht um das Planauflageverfahren ist der Gemeinderat der Meinung, dass der Austausch der Dokumente in Ordnung war. Angepasst wurden folgende zwei Punkte: • <u>§ 2 Abs. 4 – Kommentarspalte</u> "Gebäude Baute F" wurde unbenannt in "Gebäude Baute E" • <u>§ 8 Abs. 3</u> Folgender Text habe ich ergänzt:

		"... von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes für den jeweiligen Quartierplan-Teil bewilligt werden."
3	Das Gebäude auf Parzelle Nr. 8741 hat eine Höhe von 9.00m und eine Breite von 11.50m. Sind der Meinung, dass die Dimensionen im Modell nicht richtig sind. Der Gemeinderat soll sicherstellen, dass die bei künftigen Modellen korrekt dargestellt wird.	Der Gemeinderat dankt für den Hinweis. Das Modell ist nicht Teil der Quartierplanung und wurde zum besseren Verständnis an den öffentlichen Veranstaltungen präsentiert. Weitere Modelle sind bei den noch ausstehenden Planungsschritten nicht vorgesehen.
4	Das QP-Reglement macht keine Vorgaben zum Infrastrukturbeitrag. Die Schaffung von Weihern entlang des Schönenbachs ist kein Infrastrukturbeitrag, da sie für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sind.	Kenntnisnahme.
7	Sollte die bestehende Infrastruktur, Kanalisation, Regenwasserleitungen zu klein dimensioniert sein, um die neue Überbauung mit anzuhängen, wer trägt dann die Kosten?	Aufgrund der Veränderungen mit Weihern am Schönenbach und aufgrund des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde wird der Überlauf des Schönenbachs und der Bereich der Bachdohle erneuert. Diese Kosten trägt die Gemeinde, da die Massnahmen auch bei einer Überbauung nach Regelbauweise notwendig würden. Die vorhandene Kanalisation im Strassenraum ist aber ausreichend gross konzipiert, um auch die Überbauung Buch-Hain anhängen zu können.
7	Die Gemeinde sollte sich verpflichten, regelmässig zu prüfen, dass die Vorschriften der Quartierplanung eingehalten sind und dies den Grundeigentümern Hubackerweg 41-47 schriftlich zu bestätigen. Wird der Quartierplan nicht eingehalten, so ist die Gemeinde für entstehende Schäden und Kosten haftbar.	Wie bei allen Baugesuchen ist es die Aufgabe des Bauinspektorats zu prüfen und sicherzustellen, dass die Zonenvorschriften eingehalten sind. Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln wird entsprechend den kantonalen Vorschriften geahndet. Die Gemeinde ist jedoch nicht haftbar, wenn private Grundeigentümer sich nicht an die Nutzungspläne der Gemeinde oder die kantonalen Vorschriften halten. Sonst würde die Gemeinde bei jedem auf dem Gemeindegebiet illegal (ohne Baubewilligung) erstellten Gartenhaus mit einer Busse bestraft werden.

7	Wer zahlt die Wertverminderung des Eigentums?	Solange ein Bauvorhaben legal ist und den Zonenbestimmungen entspricht, kann keine Wertverminderung geltend gemacht werden. Wenn aber durch die Bautätigkeit ein tatsächlicher Schaden, wie beispielsweise Risse in der Wand entstehen, dann können Sie dafür Ersatz verlangen.
---	---	---

5. Mitwirkende

Organisation	Name	Adresse	PLZ / Ort
Eingabe Nr. 1	Dr. Simone Bieger und Hans-Peter Bieger	Leimgrubenweg 1	4153 Reinach
Eingabe Nr. 2	Jeanette Cerquone	Hubackerweg 47	4153 Reinach
Eingabe Nr. 3	Thomas und Hannelore Jeker-Loidl	Hubackerweg 41	4153 Reinach
Eingabe Nr. 4	Dr. sc. nat. Katrin Joos Reimer und lic. Iur. J. Reimer	Schönenbachstrasse 45	4153 Reinach
Eingabe Nr. 5	Rolf und Theres Mumenthaler, Andrea Raiser, Rene Harrer, Jrène Weibel, Franziska Sauter-Fernetz, Marisa und Claudio Circhetta	Hubackerweg 43 Hubackerweg 2, Hubackerweg 2, Hinterlindengrabenweg 3, Weiermattstrasse 72, Binningerstrasse 2	4153 Reinach
Eingabe Nr. 6	Felix und Gerda Grieder	Hubackerweg 45	4153 Reinach
Eingabe Nr. 7	Sabine Drixl-Renner und Thomas Drixl	Hubackerweg 45A	4153 Reinach
Eingabe Nr. 8	Verein für Vogel- und Naturschutz Reinach	Herrenweg 32	4153 Reinach

6. Genehmigung Bericht

Genehmigung des Mitwirkungsberichts

Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2019

Gemeinderat Reinach



Melchior Buchs
Gemeindepräsident



Stefan Haller
Geschäftsleiter

4153 Reinach, 10.12.2019 / RUK