

Anhang zum Planungsbericht

- A1 ARCHITEKTENPLÄNE
UG, EG, 1.OG, 2.OG, Attika, Schnitte und Ansichten (sep. Plandossier A3)
- A2 EIN-/AUSFAHRT BASELSTRASSE
Aktennotiz Besprechung Tiefbauamt BL 05.03.2015 (Ziff 4.8)
- A3 VERKEHRSGUTACHTEN
Bericht RK&P vom 10.09.2015 (Ziff 4.8)
- A4 LÄRMSCHUTZ
Aktennotiz Besprechung Abt. Lärmschutz BL 27.08.2014 (Ziff. 4.9)
- A5 STÖRFALLVORSORGE
Faktenblatt TBA-Kantonsstrassen BUD BL 17.08.2016 (Ziff. 5.3)
- A6 KANTONALE VORPRÜFUNG
BUD, Amt für Raumplanung Georg Stebler – Schreiben 20. April 2016



Protokoll

Objekt	Dornacherweg Reinach
Thema	QP, Verkehrserschliessung
Datum / Zeit	05. März 2015, 13.30 – 14.30
Ort	BUD, Sitzungszimmer EG

Teilnehmende	Judith Kessler, Hochbauamt BL, ke, (Protokoll) Stefan Roana, Tiefbauamt, SR Reber Zaugg Marlis, Tiefbauamt BL, MR Katharina Ramseier, Raumplanerin, RA Andreas Reuter, sabarchitekten, sab Markus Stöcklin, rkp, stoe
---------------------	--

Verteiler	Teilnehmende Peter Meier, Bürgergemeinde Reinach, PM Andreas Jeppesen, Bürgergemeinde Reinach, AJ
------------------	---

Traktanden	1. Vorstellen Projekt 2. Erschliessung 3. Weiteres Vorgehen 4. Varia
-------------------	---

Beilagen	Erschliessungsvarianten ab Baslerstrasse, rkp, 10.03.2015
-----------------	---

Liestal, 12. März 2015

Detaillierte Traktanden

Nr.	Art	Text	Wer	Termin
1 1.1	O	Vorstellen Projekt Das Bauvorhaben, Dornachweg Reinach ist ein gemeinsames Projekt der Bürgergemeinde Reinach und des Kantons Basellandschaft. Das Projekt beinhaltet ca. 80 Wohneinheiten und im Erdgeschoss einen Anteil an Büro-/Gewerbe-/Dienstleistungsfläche. Das Projekt basiert auf einem Wettbewerb welcher die Basis für einen Quartierplan bildet. Zurzeit ist der Quartierplan in Vorbereitung. Die Grundlagen werden am 25. März der Gemeindeverwaltung präsentiert. In der Folge soll das QP-Verfahren vorangetrieben und möglichst 2015 abgeschlossen werden.	ke	05.03.2015
2 2.1	O	Erschliessung Die zu den Wohnungen gehörenden Parkplätze werden in zwei eigenständigen unterirdischen Einstallhallen realisiert. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch angeordnet. Alle PP werden vom Dornachweg her erschlossen. Für die Büro-/Gewerbe-/Dienstleistungsfläche sind Kundenparkplätze erforderlich, welche direkt von der Baslerstrasse her erschlossen sind. Im Auftrag der Grundeigentümer hat M. Stöcklin verschiedene Erschliessungsvarianten skizziert, welche vorgestellt und diskutiert werden.	Stoe	05.03.2015
	E	Grundsätzlich ist eine Erschliessung für Kunden-PP ab Baslerstrasse möglich. Die Ein- und ausfahrenden Fahrzeuge sollen möglichst gute Sichtverhältnisse haben (Einhaltung der entsprechenden Normen und Vorgaben). Zu beachten ist ausserdem, dass bezüglich Veloverkehr keine gefährlichen Situationen, insbesondere beim Ein- und Aussteigen geschaffen werden. Im Übrigen sind die geltenden VSS-Normen einzuhalten. Aus Sicht der Verkehrstechnik stehen die Varianten 2 und 5a im Vordergrund. Die Varianten sind gemäss der Besprechung bewertet und liegen dem Protokoll als Beilage bei.	SR/MR	05.03.2015
3	O	Weiteres Vorgehen Das Projekt wird der Bauverwaltung Ende März 2015 inklusive einer geplanten Erschliessungsvariante präsentiert (Kein Präjudiz bezüglich Varianten).	ke	05.03.2015
	A	Als nächster Schritt soll die Erschliessung Baslerstrasse detaillierter ausgearbeitet und der Tiefbauamt vorgelegt. Ebenfalls muss im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die Auswirkungen des Mehrverkehrs der Wohn-überbauung auf den Knoten Reichensteinerstrasse/Baselstrasse beurteilt werden.	stoe	Mitte 2015
4		Varia keine		

O = Orientierung, A = Auftrag, E = Entscheid

QP Dornacherweg



Verkehrsgutachten

874042B Verkehrsgutachten v00-03-00 / Version 00-03-00 [8] / 10.09.2015 / Stö, gor

DokName / Version	Versions- datum	Kommentar	Status	Geprüft
874042B Verkehrsgutachten v00-00-01.docx / 00-00-01	06.07.2015	Initialfassung	In Bearbeitung	gor
874042B Verkehrsgutachten v00-00-02.docx / 00-00-02	14.08.2015		Zur internen Prüfung	Stö
874042B Verkehrsgutachten v00-01-00.docx / 00-01-00	17.08.2015		Zur externen Prüfung	Arbeits- beits- gruppe
874042B Verkehrsgutachten v00-02-00.docx / 00-02-00	27.08.2015		Zur externen Prüfung	
874042B Verkehrsgutachten v00-03-00.docx / 00-03-00	10.09.2015		Zur externen Prüfung	

Impressum

Auftragsnummer: 874042.0000
Datei: 874042B Verkehrsgutachten v00-03-00
Version/Datum: 00-03-00 [8] / 10.09.2015
Speicherdatum: 10.09.2015
Autor(en): Stöcklin Markus, Gorrengourt Erik
Qualitätssicherung: SQS-zertifiziertes Qualitätssystem nach ISO 9001:2000 (Reg.Nr. 34856)
© Copyright: Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG
Hinweis geistiges Eigentum: Dieses Dokument ist geistiges Eigentum der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG und ist urheberrechtlich geschützt. Die Nutzungsrechte des Bauherrn sind vertraglich geregelt.
Die Rechte Dritter, welche rechtmässig in den Besitz des Dokumentes kommen, sind ebenfalls durch deren Verträge mit dem Bauherrn geregelt. Eine über diese Verträge hinausgehende Verwendung wie kopieren, vervielfältigen, weitergeben etc. sind nur mit Zustimmung der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG erlaubt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Nutzung	4
2	PARKPLATZ-BEDARF	5
3	PARKPLATZ-ANGEBOT	5
4	EIN-/AUSFAHRT AUTOEINSTELLHALLE	7
5	VERKEHRSAUFKOMMEN / VERKEHRSVERTEILUNG	8
6	AUSWIRKUNGEN AM KNOTEN BASELSTR./KRUMMENREINWEG	9
6.1	Knotenstromzählung	9
6.2	Leistungsberechnung	9
7	FAZIT	10

ANHANGSVERZEICHNIS

ANHANG 1	Plan Erdgeschoss	12
ANHANG 2	Plan Autoeinstellhalle	13
ANHANG 3	Studie Ein-/Ausfahrt AEH ab Baslerstrasse	14
ANHANG 4	Erschliessungsvarianten Gewerbenutzung	15
ANHANG 5	Abschätzung des Verkehrsaufkommens in der Abendspitzenstunde (ASP 17-18 Uhr) [Fahrten/h]	18
ANHANG 6	Knoten Baselstr./Krummenrainweg/Reichensteinerstr. Leistungsfähigkeit MSP <u>OHNE</u> QP (IST-Zustand)	19
ANHANG 7	Knoten Baselstr./Krummenrainweg/Reichensteinerstr. Leistungsfähigkeit MSP <u>MIT</u> QP	20
ANHANG 8	Knoten Baselstr./Krummenrainweg/Reichensteinerstr. Leistungsfähigkeit ASP <u>OHNE</u> QP (IST-Zustand)	21
ANHANG 9	Knoten Baselstr./Krummenrainweg/Reichensteinerstr. Leistungsfähigkeit ASP <u>MIT</u> QP	22

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Der Kanton Baselland sowie die Bürgergemeinde Reinach haben als gemeinsame Partner einen Wettbewerb für eine Überbauung mit ca. 70 Wohnungen auf dem Areal zwischen Dornacherweg und Baslerstrasse veranstaltet. Das Siegerprojekt „Long John“ des Architekturbüros sabarchitekten wurde in der Zwischenzeit weiterbearbeitet.

1.2 Auftrag

Aufgrund der Offerte vom 19.09.2014 wurde RK&P mit folgenden **Arbeitsschritten** beauftragt:

- Evaluation Erschliessungsvarianten (AEH-Ein-/Ausfahrt)
- Beratung Architekt bezüglich Geometrie AEH sowie Anordnung Besucher-PP
- PP-Nachweis
- Abschätzung Verkehrszunahme
- Abschätzung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Baslerstrasse
- Ausarbeitung Verkehrsgutachten

1.3 Nutzung

Es sind folgende **Nutzungen** vorgesehen:

- Wohnen: 75 Wohnungen
- Gewerbe: ca. 450m² BGF

2 PARKPLATZ-BEDARF

Grundlage für die Berechnung des Parkplatzbedarfs ist die **Wegleitung** zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze des Kantons BL, gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft vom 08.01.1998 und die zugehörige Verordnung vom 27.10.1998. Der Parkplatz-Bedarf wird in der Tabelle auf der folgenden Seite berechnet.

Für **Wohnnutzungen** gilt der Wert von **1.3 PP / Wohnung** (1 Stamm-PP/Whg. + 0.3 Besucher-PP/Whg.). Zurzeit wird diese Vorgabe auf kantonaler Ebene (Landrat) diskutiert, und es ist eine Lockerung dieser Bestimmungen bei den Stammplätzen denkbar. Danach kann dieser Wert bei Vorliegen eines ausgereiften und belastbaren Mobilitätskonzepts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens reduziert werden. Im Rahmen des Quartierplans ist jedoch davon auszugehen, dass die „reguläre“ Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung ($76 + 27 = 103$ PP) nachzuweisen ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens könnte diese Anzahl wie oben beschrieben bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts allenfalls reduziert werden.

Zudem ist im EG eine **Gewerbenutzung** (ca. 450m^2 BGF) vorgesehen. Denkbar wäre beispielsweise ein Quartierladen oder ein kleiner Gastronomiebetrieb.

3 PARKPLATZ-ANGEBOT

Die Pläne der Überbauung im ANHANG 1 und 2 zeigen das folgende PP-Angebot:

- Erdgeschoss: 5 oberirdische Kurz-PP für Gewerbe (erschl. ab der Baselstrasse)
23 oberirdische Besucher-PP (erschlossen ab Dornacherweg)
- Untergeschoss: 75 unterirdische Stamm-PP (AEH erschlossen ab Dornacherweg)

BERECHNUNG PARKPLATZBEDARF

Nutzungen	Schätzwerte für Arbeitsplätze		Grundbedarf Auto-Parkplätze				Reduktions-faktor		Reduzierter Bedarf Auto-Parkplätze	
	Ansatz	Anzahl	Stammplätze		Besucherplätze		R1 ²⁾	R2 ³⁾	Stamm-plätze	Besucher-plätze
			spezif. Bedarf	Anzahl	spezif. Bedarf	Anzahl				
Wohnen ca. 75 Wohnungen			1 PP/Whg.	75 PP	0.3 PP/Whg.	23 PP	-	-	75 PP	23 PP
Gewerbe ca. 450m ² BGF ¹⁾	1 AP/60m ² BGF	7 AP	0.4 PP/AP	3 PP	0.06 PP/m ² VF ¹⁾	12 PP	0.5	0.6	1 PP	4 PP
TOTAL PP-BEDARF							R = 0.3 ⁴⁾		76 PP	27 PP
									103 PP	

- 1) Bruttogeschossfläche (BGF) (Annahme: ca. 200m² VF kundenintensiv)
- 2) Reduktionsfaktor R1 = f(ÖV-Erschliessung, Mo-Fr 17-18 Uhr)
Das QP Areal ist durch die beiden Tramlinien 11 und E11 (Verstärkungslinie in den Spitzenstunden) optimal erschlossen. Durch die Überlagerung ergibt sich in der Spitzenstunde eine Kursfolge von 3-4 Minuten (Ø Kursfolge <6 Minuten) → **R1 = 0.5**
- 3) Reduktionsfaktor R2 = f(besondere Fälle: Umweltvorbelastung; politische/planerische Leitbilder)
→ **R2 = 0.6**
- 4) Gesamtreduktionsfaktor → **R = R1 x R2 = 0.5 x 0.6 = 0.3**

4 EIN-/AUSFAHRT AUTOEINSTELLHALLE

Für die Wohnnutzung wird vom Kanton eine Erschliessung über die Gemeindestrassen verlangt. Die Prüfung der Machbarkeit einer allfälligen direkten Ein-/Ausfahrt in die **Autoeinstellhalle** (AEH) ab der Baslerstrasse hatte zudem gezeigt, dass eine solche schwerwiegende Eingriffe in die vorgesehenen Volumen und in den geplanten Aussenraum zur Folge hätte (siehe ANHANG 3). Die Erschliessung der beiden Autoeinstellhallen ist daher über den Dornacherweg vorgesehen (siehe Abb. unten) mit Rampen jeweils stirnseitig der Baukörper.

Die Erschliessung einer allfälligen **Gewerbenutzung** ist jedoch ab der Baslerstrasse denkbar (siehe auch Aktennotiz Vorbesprechung mit BUD vom 25. Juli 2012). Es wurde daher die Machbarkeit verschiedener Erschliessungs-Varianten für eine Vorfahrt mit ca. 4-5 Kurzzeit-PP aufgezeigt und anlässlich der Besprechung vom 5. März 2015 mit Vertretern des TBA BL besprochen (Variantenvergleich siehe ANHANG 4). Im Vordergrund steht aufgrund dieser Besprechung die optimierte Variante 5a.



Abb.: Plan Erdgeschoss mit Ein-/Ausfahrt Autoeinstellhalle sowie Vorfahrt/Kundenparking Gewerbenutzung (Kurzzeit-PP)

5 VERKEHRSAUFKOMMEN / VERKEHRSVERTEILUNG

Die Berechnung des Verkehrsaufkommens respektive des durch die geplante Überbauung generierten Verkehr erfolgt anhand des Parkplatzbedarfs gemäss voriger Berechnung (siehe Kap. 3) sowie anhand des spezifischen Verkehrspotentials (SVP). Dabei wird jeweils die Anzahl Fahrten pro Parkplatz in der Spitzenstunde ermittelt. In der Tabelle im ANHANG 5 ist die Berechnung des **Verkehrsaufkommens** für die massgebende Abendspitze (17-18 Uhr) dargestellt.

Gemäss der Berechnung erzeugt die geplante Überbauung folgende Fahrten in den Spitzenstunden:

	Einfahrten	Ausfahrten	Gesamt
Morgenspitze (7-8 Uhr)	15 Fahrten/h	25 Fahrten/h	40 Fahrten/h
Abendspitze (17-18 Uhr)	25 Fahrten/h	15 Fahrten/h	40 Fahrten/h

Tab.: Verkehrsaufkommen QP Dornacherweg (Werte gerundet; Annahme: Morgenspitze gespiegeltes Verkehrsaufkommen der Abendspitze)

Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit am Knoten Baselstrasse/Krummenrainweg wird davon ausgegangen, dass der Verkehr von/nach der neuen AEH vollständig über diesen Knoten abgewickelt wird (sichere Seite). Für die **Verkehrsverteilung** wird angenommen, dass sich der Zusatzverkehr proportional zum heutigen Verkehr auf die folgenden beiden Fahrbeziehungen verteilt:

- Von/nach Baselstrasse Nord (A18 Anschluss Reinach Nord): 80%
- Von/nach Baselstrasse Süd (Zentrum Reinach): 20%

6 AUSWIRKUNGEN AM KNOTEN BASELSTR./KRUMMENREINWEG

6.1 Knotenstromzählung

Die **Verkehrszählung** am Knoten Baselstrasse/Krummenrainweg (Di 01.09.2015 MSP 7.00-8.00 Uhr; Mi 02.09.2015 ASP 17.00-18.00 Uhr) ergab folgenden Knotenstrombelastungen:

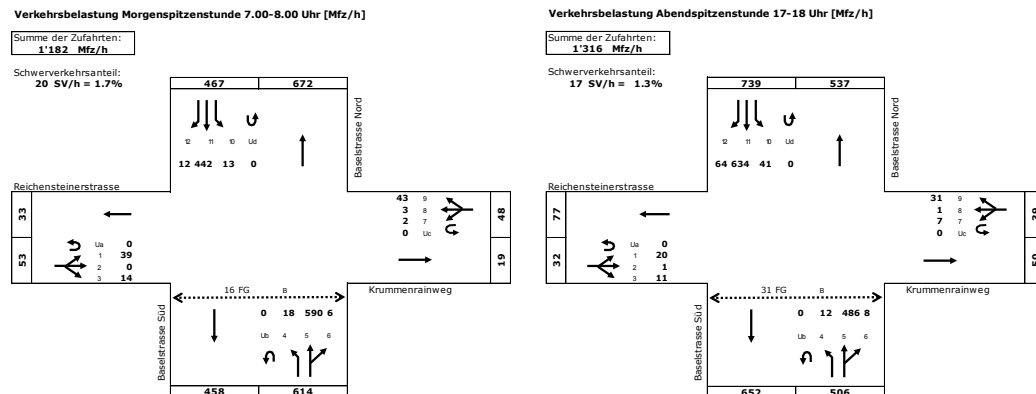


Abb.: Knotenstrombelastungen Knoten Baselstrasse/Krummenrainweg MSP/ASP (Zählung 01./02.09.2015)

Zusätzlich wurde während den beiden Spitzenstunden auch die Schliessdauer der Schrankenanlage an der Zufahrt Reichensteinerstrasse erhoben. Während dieser Zeit können keine Fahrzeuge in die Reichensteinerstrasse ein-/ausfahren:

- Morgenspitze: 24min 16s = 40.4%
- Abendspitze: 27min 17s = 45.5%

6.2 Leistungsberechnung

Zur Berücksichtigung der Schliessdauer der Schrankenanlage am Knotenast Reichensteinerstrasse müssen die gezählten Belastungszahlen (siehe Kap. 6.1) auf den tramfeindlichen Strömen auf eine „ungestörte“ Stunde hochgerechnet werden. Es ergeben sich folgende **Verkehrsqualitätsstufen** am Knoten Baselstrasse/Krummenrainweg:

	OHNE QP (IST-Zustand)	MIT QP
Morgenspitze (7.00-8.00 Uhr)	VQS C	VQS C
Abendspitze (17.00-18.00 Uhr)	VQS C	VQS C

Tab.: Verkehrsqualitätsstufen VQS Knoten Baselstr./Krummenrainweg in der Morgen-/Abendspitze ohne und mit Zusatzverkehr durch den QP Dornacherweg

Der Knoten Baselstrasse/Krummenrainweg erreicht in der Morgen- und Abendspitze für beide Zustände (OHNE/MIT QP) eine **gute Verkehrsqualität (VQS C)** (siehe ANHANG 6 bis 9). Der Zusatzverkehr durch den QP Dornacherweg bewirkt nur eine geringe Zunahme der mittleren Wartezeiten und damit keine Veränderung der Verkehrsqualitätsstufe. Massgebend (VQS C) ist jeweils der Mischstrom aus der Reichensteinerstrasse. Der Mischstrom aus dem Krummenrainweg, welcher am stärksten vom Zusatzverkehr betroffen ist, erreicht sowohl in der MSP als auch in der ASP eine sehr gute Verkehrsqualität (VQS A).

7 FAZIT

Die gemäss Wegleitung des Kantons BL zu erstellenden **103 Parkplätze** können auf dem QP Areal erstellt werden:

- Erdgeschoss: 5 oberirdische Kurz-PP für Gewerbe (erschl. ab der Baselstrasse)
23 oberirdische Besucher-PP (erschlossen ab Dornacherweg)
- Untergeschoss: 75 unterirdische Stamm-PP (AEH erschlossen ab Dornacherweg)

Die Verkehrszunahme am Knoten Baselstrasse/Krummenrainweg/Reichensteinerstrasse durch den QP Dornacherweg (+40 Fahrten/h in MSP resp. ASP) ist unproblematisch und beeinflusst die Verkehrsqualität am Knoten nicht. Der Knoten erreicht weiterhin eine **gute Verkehrsqualität (VQS C)**.

Rudolf Keller & Partner
Verkehrsingenieure AG

Muttenz, 10.09.2015

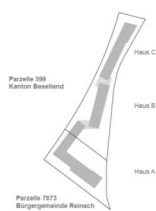
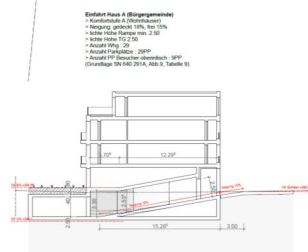
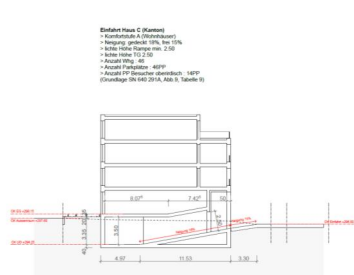
M. Stöcklin

E. Gorrengourt

ANHANG

ANHANG 1 Plan Erdgeschoss



[illegible]

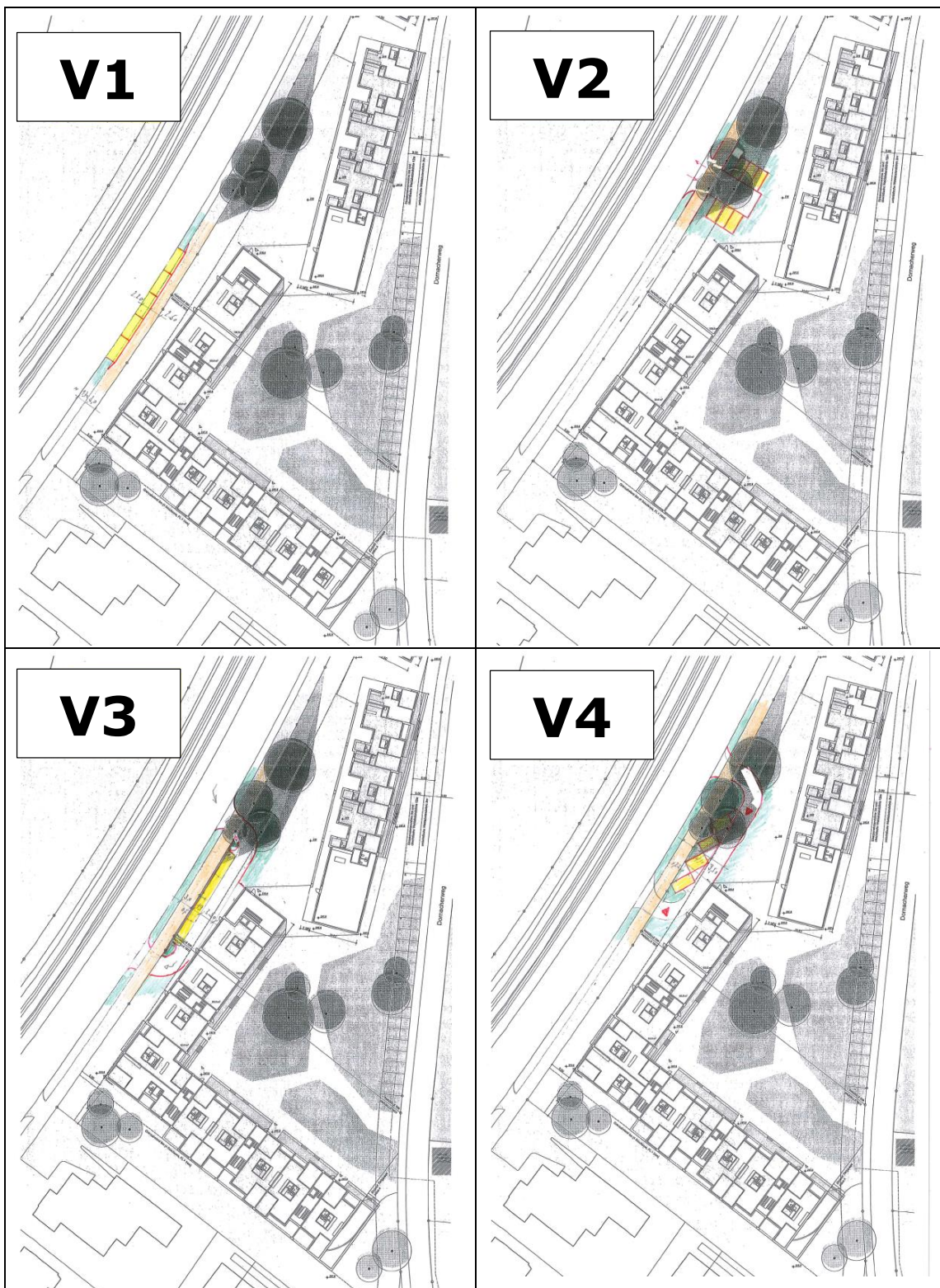
Wasser	v 0.00 2.000 KX M + 0.00 Füllbehälter				
Thema	166 Wohnübernahme Dornacherweg				
	Dornacherweg, Parzelle NN_899 und 727.4185, Naimach				
Baugrundverh.	Eingetragene Besatzung Kaufvertrag IT 214 433 Naimach Tel: +41 01 72 12 24 / Fax +41 01 73 85 28 wohnkredit.ch Baubestellung IT 214 4054 Naimach Tel: +41 01 303 11 50 / Fax +41 01 303 11 05 e-mail: info@baubestellung.ch				
Planung	Name: Baubestellung Adresse: Baubestellung, Tel. Baubestellung e-mail: Baubestellung				
Baubewilligung	Formal: 12/06/63	Messzahl: 1/200	Gesamter CCR	18.08.15	
Phase	Quartierplan				01.10.2014
Planungsp.	SKZUN				
Planzeichnung	TU Variante2				Plan Nr. 166-XXX

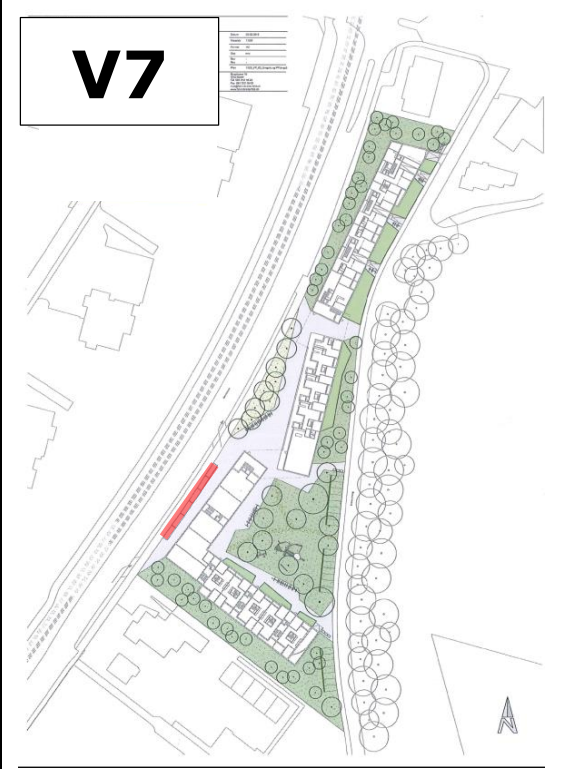
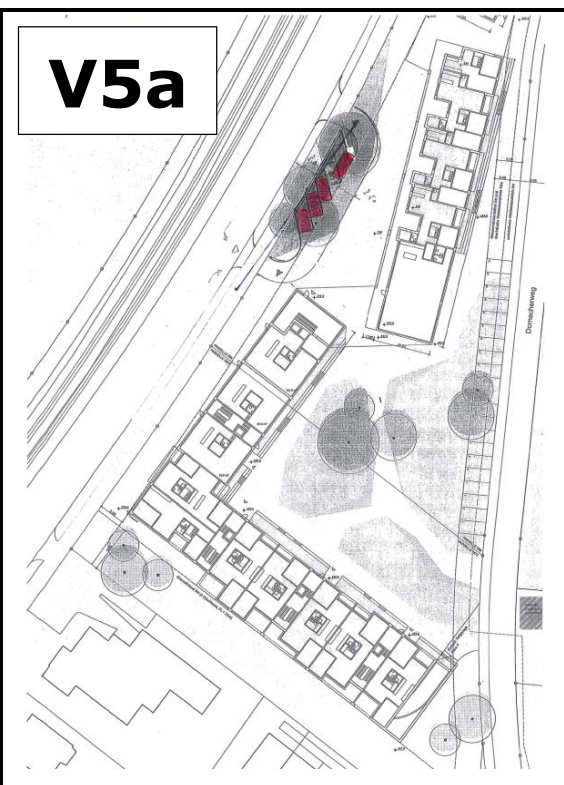
This architectural site plan depicts a residential development with several buildings and landscaped areas. Key features include:

- Buildings:**
 - A long building on the right with units labeled "EINWART 23.5", "ENTSORGUNG 21.5", and "GENESEE FRÜHLINTERTERBAR 42.0 8".
 - A building in the center labeled "GENESEE FRÜHLINTERTERBAR 42.0 8" and "GENESEE FRÜHLINTERTERBAR 42.0 8".
 - A building on the left labeled "GENESEE FRÜHLINTERTERBAR 42.0 8".
- Landscaping:**
 - Large circular tree symbols in the upper left and lower right.
 - Shaded areas representing lawns or gardens.
- Infrastructure:**
 - A road or path labeled "STADTSTRAßE 2m" running along the right side.
 - A road or path labeled "STADTSTRAßE 2m" running along the bottom left.
- Handwritten Annotations:**
 - Red circles and lines highlighting specific areas, including a building and a landscaped area.
 - Handwritten text "L. 01/10 (10.10.10)" in the bottom right corner.
 - Handwritten numbers "12" and "13" near the buildings.

ANHANG 4 Erschliessungsvarianten Gewerbenutzung

<u>V1: Längs- Parkfelder entlang Baselstrasse</u> + Platzsparend - Türe öffnet sich auf Veloweg - Verkehr auf Baselstrasse wird durch Parkier-Manöver behindert - Zufahrt nur von Reinach; Wegfahrt nur Richtung Basel
<u>V2: Parkierungsanlage</u> + Verkehrstechnisch optimale, auf eine Stelle konzentrierte, rechtwinklige Ein-/Ausfahrt + Sichtweite auf Velos gegeben - Platzbedarf
<u>V3: Längs-Parkfelder entlang Rad-/Fussweg</u> - Sicht bei Ausfahrt auf Velos schlecht - Platzbedarf
<u>V4: Schräg-Parkfelder (30°)</u> - Sicht bei Ausfahrt auf Velos schlecht - Platzbedarf
<u>V5: Schräg-Parkfelder (45°)</u> + Verkehrsablauf und rechtwinklige Einmündung grundsätzlich i. O. - Sicht bei Ausfahrt auf Velos schlecht - Platzbedarf
<u>V5a: Schräg-Parkfelder (45°) (Sicht optimiert)</u> + Damit die Sicht auf Velos (inkl. Elektro-Velos; v = 45 km/h; Sichtweite = ca. 40 m) erfüllt ist, könnte anstelle der beiden letzten Schräg-Parkfelder ein (evtl. grösseres) Längs-Parkfeld angeordnet werden, welches auch von grösseren Fahrzeugen (z. B. Lieferwagen für Anlieferung) benützt werden kann.
<u>V6: Längs-Parkfelder entlang Fassade</u> - Gemäss Norm müssen die Parkfelder mind. 30 cm von einem festen Hindernis Abstand haben, was jedoch zum Ein-/Aussteigen des Beifahrers immer noch knapp ist. - Parkiermanöver würden den Rad-/Fussweg beeinträchtigen
<u>V7: Längs-Parkfelder entlang Rad-/Fussweg</u> - ähnlich V3, an dieser Stelle jedoch nicht möglich (Fahrgasse zu eng, Abstand zwischen Parkfeld und Rad-/Fussweg erforderlich)





ANHANG 6 Knoten Baselstr./Krummenrainweg/Reichensteinerstr. Leistungsfähigkeit Morgenspitze OHNE QP (IST-Zustand)

Schweiz VSS SN 640 022 : Kapazität und Verkehrsqualität

Datei : 874042B MSP V00-00-01.kob
Projekt : QP Dornacherweg
Knoten : Kn Baselstrasse/Krummenrainweg/Reichensteinerstrasse
Stunde : MSP 7 - 8 Uhr

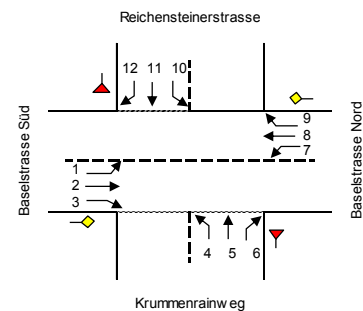


Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	G-i [PWE/h]	L-i [PWE/h]	Misch- strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	30	5.8	2.5	468	887	887		4.2	0	0	A
2	593										
3	8										
Mischstr.	601					1800	2 + 3	3.0	1	2	A
4	3	7.2	3.9	1147	263	243		15.0	0	0	B
5	7	6.5	4.0	1133	308	293		12.5	0	0	B
6	42	6.5	3.1	618	586	586		6.6	0	0	A
Mischstr.	52					482	4+5+6	8.3	0	1	A
9	20										
8	439										
7	13	5.8	2.5	625	744	744		4.9	0	0	A
Mischstr.	459					1800	8 + 9	2.6	1	2	A
10	63	7.2	3.9	1187	253	222		22.5	1	2	C
11	2	6.5	4.0	1130	309	294		12.3	0	0	B
12	25	6.5	3.1	458	709	709		5.2	0	0	A
Mischstr.	90					276	10+11+12	19.2	1	2	C

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : C

Lage des Knotenpunktes : Ballungsgebiet (außerorts)

Alle Einstellungen nach : Schweiz VSS SN 640 022



ANHANG 7 Knoten Baselstr./Krummenrainweg/Reichensteinerstr. Leistungsfähigkeit Morgenspitze MIT QP

Schweiz VSS SN 640 022 : Kapazität und Verkehrsqualität

Datei : 874042B MSP+QP V00-00-01.kob
Projekt : QP Dornacherweg
Knoten : Kn Baselstrasse/Krummenrainweg/Reichensteinerstrasse
Stunde : MSP 7 - 8 Uhr (mit QP)

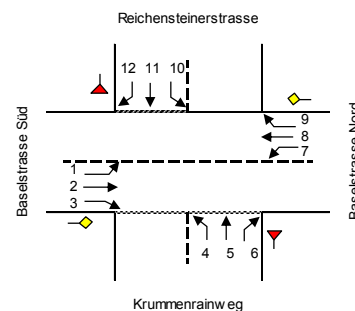


Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	G-i [PWE/h]	L-i [PWE/h]	Misch- strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	30	5.8	2.5	468	887	887		4.2	0	0	A
2	593										
3	11										
Mischstr.	604					1800	2 + 3	3.0	2	2	A
4	8	7.2	3.9	1161	260	237		15.7	0	0	C
5	7	6.5	4.0	1147	305	284		12.9	0	0	B
6	62	6.5	3.1	620	585	585		6.8	0	1	A
Mischstr.	77					469	4+5+6	9.1	1	1	A
9	20										
8	439										
7	25	5.8	2.5	628	741	741		5.0	0	0	A
Mischstr.	459					1800	8 + 9	2.6	1	2	A
10	63	7.2	3.9	1219	246	205		25.2	1	2	D
11	2	6.5	4.0	1145	305	285		12.7	0	0	B
12	25	6.5	3.1	458	709	709		5.2	0	0	A
Mischstr.	90					257	10+11+12	21.4	2	2	C

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : D

Lage des Knotenpunktes : Ballungsgebiet (außerorts)

Alle Einstellungen nach : Schweiz VSS SN 640 022



ANHANG 8 Knoten Baselstr./Krummenrainweg/Reichensteinerstr. Leistungsfähigkeit Abendspitze OHNE QP (IST-Zustand)

Schweiz VSS SN 640 022 : Kapazität und Verkehrsqualität

Datei : 874042B ASP V00-00-01.kob
Projekt : QP Dornacherweg
Knoten : Kn Baselstrasse/Krummenrainweg/Reichensteinerstrasse
Stunde : ASP 17 - 18 Uhr

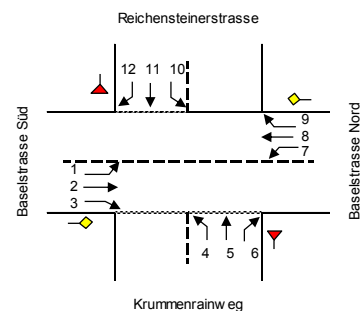


Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	G-i [PWE/h]	L-i [PWE/h]	Misch- strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	12	5.8	2.5	758	642	642		5.7	0	0	A
2	488										
3	8										
Mischstr.	496					1800	2 + 3	2.7	1	2	A
4	7	7.2	3.9	1253	239	215		17.3	0	0	C
5	7	6.5	4.0	1334	260	243		15.2	0	0	C
6	33	6.5	3.1	520	658	658		5.7	0	0	A
Mischstr.	47					421	4+5+6	9.6	0	1	A
9	115										
8	614										
7	40	5.8	2.5	524	833	833		4.5	0	0	A
Mischstr.	729					1800	8 + 9	3.3	2	3	A
10	36	7.2	3.9	1327	223	197		22.3	1	1	C
11	6	6.5	4.0	1279	272	254		14.5	0	0	B
12	19	6.5	3.1	699	534	534		6.9	0	0	A
Mischstr.	61					252	10+11+12	18.7	1	1	C

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : C

Lage des Knotenpunktes : Ballungsgebiet (außerorts)

Alle Einstellungen nach : Schweiz VSS SN 640 022



ANHANG 9 Knoten Baselstr./Krummenrainweg/Reichensteinerstr. Leistungsfähigkeit Abendspitze MIT QP

Schweiz VSS SN 640 022 : Kapazität und Verkehrsqualität

Datei : 874042B ASP+QP V00-00-01.kob
Projekt : QP Dornacherweg
Knoten : Kn Baselstrasse/Krummenrainweg/Reichensteinerstrasse
Stunde : ASP 17 - 18 Uhr (mit QP)

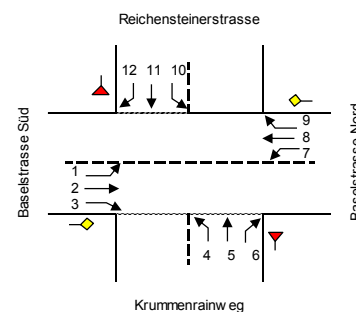


Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	G-i [PWE/h]	L-i [PWE/h]	Misch- strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	12	5.8	2.5	758	642	642		5.7	0	0	A
2	488										
3	13										
Mischstr.	501					1800	2 + 3	2.7	1	2	A
4	10	7.2	3.9	1275	234	206		18.3	0	0	C
5	7	6.5	4.0	1356	255	232		15.9	0	0	C
6	45	6.5	3.1	522	657	657		5.8	0	0	A
Mischstr.	62					421	4+5+6	10.0	1	1	A
9	115										
8	614										
7	60	5.8	2.5	529	828	828		4.6	0	0	A
Mischstr.	729					1800	8 + 9	3.3	2	3	A
10	36	7.2	3.9	1359	217	184		24.2	1	1	C
11	6	6.5	4.0	1304	266	242		15.2	0	0	C
12	19	6.5	3.1	699	534	534		6.9	0	0	A
Mischstr.	61					238	10+11+12	20.2	1	2	C

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : C

Lage des Knotenpunktes : Ballungsgebiet (außerorts)

Alle Einstellungen nach : Schweiz VSS SN 640 022



AKTENNOTIZ**„Quartierplan Dornacherweg“ Reinach BL**

Teilnehmende:

Frau Esther Althaus, Lärmschutz, Amt für Raumplanung, BUD BL

Frau Katharina Ramseier, Blaser+Ramseier Architekten und Planer, Zürich (Quartierplan)

Herr Andreas Reuter, sab Architekten, Basel (Architekt Projekt Long-John)

Ort / Termin:

Amt für Raumplanung BL, Liestal / Mittwoch 27. August 2014 9.15h – 9.50h

1. Orientierung über den Stand der Planung

K. Ramseier orientiert, dass nun parallel zur Erarbeitung QP 1. Entwurf die Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes ‚Long John‘ erfolgen soll.

Dabei stellt sich die Frage, welche Massnahmen auf Grund der Auslegung LSV gemäss Kanton BL für die Einhaltung der IGW ES II notwendig sind.

2. Zusammenfassung der Besprechung

Die Praxis betreffend Lärmschutzmassnahmen hat sich im Kanton BL seit der Beurteilung der Grundrisse Wettbewerb ‚Long John‘ vor 2 Jahren verändert. Die mobilen Glaselemente vor den Fenstern ermöglichen einen wesentlich grösseren Spielraum.

Mit dem Massnahmenkatalog, welcher heute von der Abteilung Lärmschutz BL angewendet wird, könnte das Projekt ‚Long John‘ gemäss Wettbewerb bewilligt werden. Damit erübrigt sich eine Projektüberarbeitung in Bezug auf Lärmschutzmassnahmen.

Eine Lärmschutzwand wird auch bezüglich Umgebungsschutz nicht mehr gefordert. Falls trotzdem eine Wand gewünscht würde, kann diese im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden (bis 2.50m Höhe / 1m Abstand zur Parzellengrenze).

Im Quartierplan ist einzig die Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufe notwendig: IGW ES II.

Esther Althaus macht den Hinweis auf ein Objekt mit mobilen Glaselementen am Kreisel in Oberwil BL, bei welchem in den nächsten Tagen Lärmmessungen durchgeführt werden. Sie wird die entsprechenden Resultate den Teilnehmenden an dieser Sitzung kommunizieren.

Verteiler: an alle Teilnehmenden an der Sitzung, an die Landeigentümer und Herr G. Ober-Kassebaum

27. August 2014 / Katharina Ramseier

Gemeinde Reinach, Quartierplan „Dornacherweg“, Störfallrisiko Strasse

Ausgangslage und Situation

Gemäss Bericht zur kantonalen Vorprüfung vom 20.4.2016 muss die Risikosituation im Konsultationsbereich der Baslerstrasse analysiert und dem Sicherheitsinspektorat zur Beurteilung eingereicht werden. Der Quartierplan (QP) umfasst eine Bruttogeschossfläche von 11'400m², womit die Zunahme der Wohnbevölkerung der beiden bisher nicht überbauten Parzellen rund 228 Personen beträgt. Die neuen Gebäudeflächen befinden sich praktisch ausschliesslich in einem Abstand von weniger als 50m von der Strasse. Der QP grenzt an einen rund 200m langen Abschnitt der Baslerstrasse (Achse 18) von Basisbezugspunkt (BP) 30 zu BP 32.

Die Risikosituationen gemäss Störfallverordnung werden seit 2012 mithilfe eines zweistufigen Screening-Verfahrens untersucht. In der ersten Stufe wird anhand von Ausschlusskriterien ermittelt, ob kritische Risiken zu erwarten sind. Falls ja, werden diese untersucht und die entsprechenden Auftretenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Die Risikosituation zum heutigen Zustand ohne Umsetzung des QP wurde im Jahr 2015 durch ein Ingenieurbüro im Rahmen eines anderen Projektes im Auftrag des TBA eruiert.



Abb. 1 Situation und Bestimmung der Personendichten mittels GIS-Tool

Bestimmung der Ausschlusskriterien

Im heutigen Zustand beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) 7300 Fahrzeugen und eine Personendichte im Abstand von +/-500m von rund 3800 Personen / km². Damit sind die Ausschlusskriterien für Personenrisiken erfüllt, es muss nichts weiter untersucht werden.

Mit Umsetzung des neuen QP besteht im Abschnitt ein DTV von 7300 Fahrzeugen und eine Personendichte im Abstand von +/-500m von 6110 Personen / km². Damit sind die Ausschlusskriterien für Personenrisiken weiterhin erfüllt. Da die Personendichte im Bereich 0-50m jedoch stark ansteigt (von 3461 Personen / km² auf 14'850 Personen / km²), wurden die Screening – Berechnungen trotzdem durchgeführt.

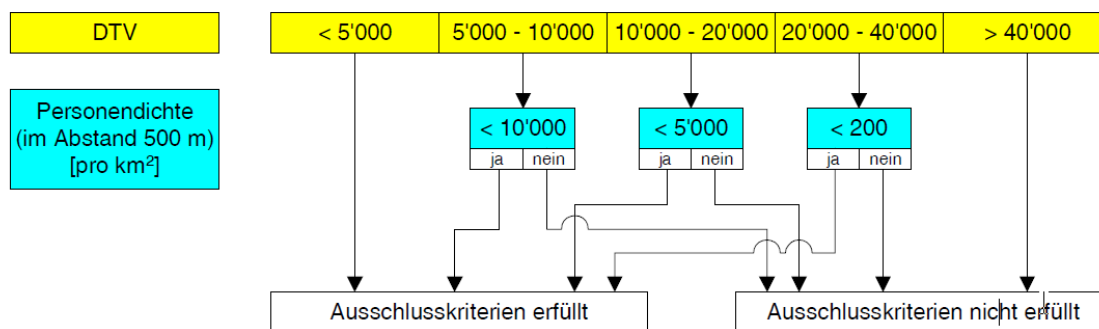


Abb. 2 Ausschlusskriterien zum Indikator Todesopfer

Resultate des Screenings zu Personenrisiken

Die beiden folgenden Abbildungen zeigen, dass das Personenrisiko durch die Zunahme der Wohnbevölkerung im Nahbereich der Strasse zwar ansteigt, aber trotzdem im unterkritischen Bereich bleibt. Weitergehende Untersuchungen zum Störfallrisiko sind deshalb aus Sicht des Tiefbauamts nicht nötig.

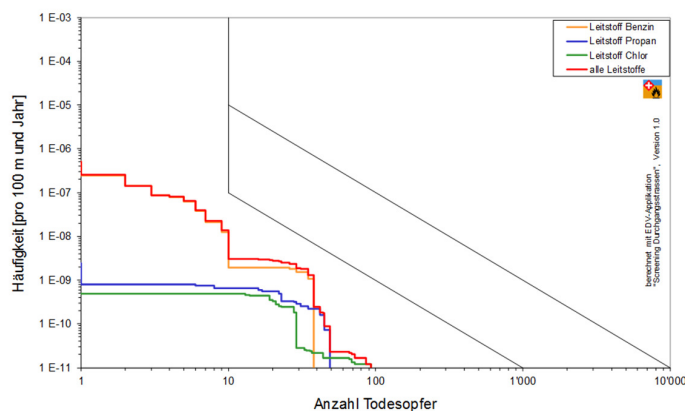


Abb. 3 Personenrisiko im Ist-Zustand (2015)

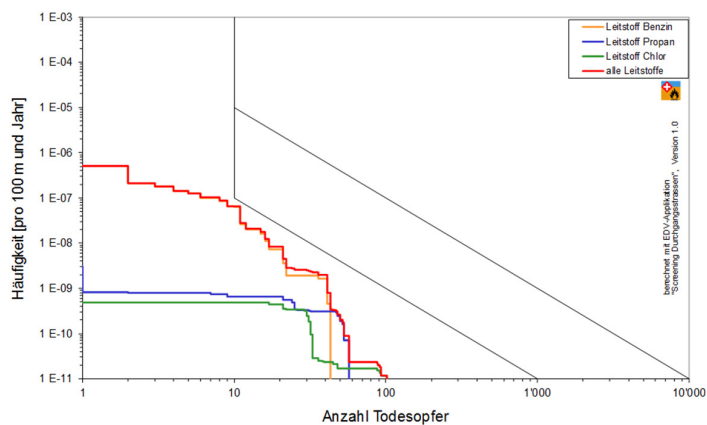


Abb. 4 Personenrisiko bei Umsetzung des QP Dornacherweg

Liestal, 16.08.2016 / D. Wildermuth

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
ortsplanung@bl.ch

KOPIE



Kanton Basel-Landschaft

A6

Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Georg Stebler
georg.stebler@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 59 34

Gemeinderat Reinach
Hauptstrasse 10
4153 Reinach

Reg.Nr. 45.05.40
KK-Nr. 41601/e
Seiten 1 / 11

Liestal, 20. April 2016

Gemeinde Reinach, Quartierplanung „Dornacherweg“, kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Februar 2016 haben Sie uns den oben genannten Planungsentwurf zur Vorprüfung zugestellt. Nach Durchführung der verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen wie folgt berichten:

1. Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept ist im Rahmen eines Studienwettbewerbs mit sieben Architekturbüros erarbeitet und das Siegerprojekt aufgrund der Empfehlung der Fachjury und den Anliegen der Gemeinde überarbeitet worden. Aufgrund des Varianzverfahrens hat die Gemeinde auf eine Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission verzichtet.

Das Areal liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Im Areal Dornacherweg sind gemäss § 28 Absatz 3 Buchstabe e folgende Punkte zu beachten:

- Art der Nutzung: Wohnen
- Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- Lärmschutz an Kantonsstrasse
- Fortsetzung der Baumreihe entlang der Baselstrasse
- Räumliche Aufwertung Dornacherweg

Die Nutzungsart entspricht der nördlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung. Die Überbauung weist eine Ausnützungsziffer von 114 % und eine Bebauungsziffer von ca. 34 % auf. In der südlich und nördlich angrenzenden W3-Zone sind eine Ausnützungsziffer von 87 % und eine Bebauungsziffer von 27 % zulässig. Dies ergibt einen Nutzungsbonus von 31 % und eine Erhöhung der Bebauungsziffer um 26 % (jeweils relativ). Üblicherweise wird bei Quartierplanungen von den Gemeinden ein Bonus auf die Nutzung von 10 bis 20 % relativ gewährt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Bebauungsziffer von 34 % sehr hoch ist und eine sinnvolle Aussenraumgestaltung erschwert. Eine Ausnützung von 114 % erachten wir an diesem Standort als angemessen.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

Wie weit die hohe Wohn- und Siedlungsqualität mit der sehr hohen Bebauungsziffer von 34 % erreicht werden kann, ist noch zu klären. Der Innenhof im südlichen Bereich weist zweifellos hohe Qualitäten auf. Im Nordteil sind ausser den privaten Grünräumen für die Erdgeschosswohnungen jedoch keine nutzbaren Aussenräume erkennbar. Die zentrale Grünfläche für Spiel- und Begegnung im Süden ist von den nördlichsten Wohnungen ca. 140 m entfernt.

Mit der Gebäudeanordnung und den vorgesehenen Massnahmen können die Lärmschutzansprüche einer ES II erfüllt werden.

Positiv zu werten ist die Absicht, die Baumreihe entlang der Baselstrasse zu ergänzen und aufzuwerten.

Der Dornacherweg liegt ausserhalb des Quartierplanperimeters. Die vorgesehene räumliche Aufwertung der Strasse ist deshalb separat vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass es sich um eine kantonale Radroute handelt sowie um eine Erschliessungsstrasse, welche den Verkehr zu und von den beiden Autoeinstellhallen Richtung Norden (Autobahnzubringer und Basel) aufzunehmen hat.

Vorgesehen ist eine drei- bis viergeschossige durchgehende Bebauung entlang der Baselstrasse sowie entlang der südlichen Parzellengrenze, wobei die viergeschossigen Gebäudeteile jeweils im Süden und Norden liegen. An zwei Stellen bestehen Fussgängerdurchgänge, wobei der nördliche öffentlich ist. Die Gebäude entfernen sich teilweise von der Baulinie entlang der Baselstrasse, wobei Aussenräume entstehen, die nicht zum Aufenthalt einladen. Wir **empfehlen**, die nördlichen und südlichen Gebäude auf die Baulinie zu legen, damit könnten die ohnehin knappen ostseitigen Aussenräume etwas vergrössert werden.

2. Quartierplan

2.1. Allgemeines

Wir **empfehlen**, die in Reinach übliche und leicht lesbare Darstellungsform für Quartierpläne zu wählen. Es fällt auf, dass z.T. orientierende Planinhalte stärker in Erscheinung treten als verbindliche Planinhalte (z.B. Private Grünflächen) und in der Legende vor dem wichtigen rechtsverbindlichen Planinhalt aufgeführt sind. Besonders wichtig ist die Differenzierung in Baubereiche, Aussenräume und Erschliessungsflächen.

2.2. Baubereich für Hauptbauten 1 bis 3 Vollgeschosse

Wir gehen davon aus, dass diese Baubereiche für 3-geschossige Gebäude vorgesehen sind. Wir **empfehlen** deshalb „Baubereich für 3-geschossige Hauptbauten“ zu verwenden. Im Reglement wird der Bereich „Baubereich 3 VG (Vollgeschosse)“ bezeichnet. Die Bezeichnungen sind in Übereinstimmung zu bringen (**zwingende Vorgabe**).

Die Baubereiche überschreiten die gemäss Projekt vorgesehenen Fassadenlinien um bis zu 5 m. Damit würden z.T. Gebäudetiefen von bis zu 21 m möglich. Im Sinne von Transparenz, Rechtsgleichheit und Akzeptanz **empfehlen wir dringend**, den Spielraum aufs Notwendige zu beschränken (ähnlich wie in den Quartierplanungen Reinach Nord: max. 2 m).

2.3. Baubereich für Hauptbauten 4 Vollgeschosse

In diesen Baubereichen darf viergeschossig gebaut werden. Eine Kombination mit der Signatur „Baubereich für Hauptbauten 1 bis 3 Vollgeschosse“ ist deshalb zu vermeiden (**dringend**).

de Empfehlung). Der Bereich soll gemäss obiger Empfehlung „Baubereich für 4-geschossige Hauptbauten“ bezeichnet werden.

2.4. Höhenbeschränkung

Wir **empfehlen**, die übliche Bezeichnung „**max. Höhe Baubereich**“ zu wählen.

2.5. Baulinie 1 bis 3 Vollgeschosse und Baulinie 4 Vollgeschosse

Gemäss Planungsbericht S. 8 soll die Festlegung des Grenzabstandes im Rahmen des Quartierplanes vorgenommen werden. Aufgrund des Raumplanungs- und Baugesetzes gehen Baulinien den Abstandsvorschriften der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor (§ 96 Absatz 2 RBG), nicht jedoch den Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken (§ 90 Absatz 1 ff. RBG). Das RBG sieht keine Baulinien gegenüber Nachbargrundstücken vor, um den gesetzlichen Grenzabstand zu reduzieren. Möglich ist hingegen eine Gestaltungsbaulinie, mit welcher die Flucht eines Gebäudes festgelegt wird. Diese ist allerdings so festzulegen, dass die Abstandsvorschriften nicht unterlaufen werden. Sollen die Grenzabstände verringert werden, müssen Näherbaurechte vereinbart und grundbuchlich gesichert werden. Die Aussage im Planungsbericht unter Ziffer 4.3, wonach es angezeigt sei, die Festlegung des Grenzabstandes im Rahmen des QP vorzunehmen, und die Baulinienart gegenüber der südlichen Parzellengrenze sind entsprechend zu korrigieren (**zwingende Vorgabe**).

2.6. Strassenbaulinie längs Kantonsstrasse

Bei der Strassenbaulinie entlang der Baselstrasse handelt es sich um eine subsidiäre Baulinie nach § 5 RBG. Da sie den gesetzlichen Mindestabstand von 5 m von der Strassenlinie einhält, kann sie auch weggelassen werden. Wird sie beibehalten, ist sie als **subsidiäre Baulinie** zu bezeichnen. Das Tiefbauamt ist mit der Linie einverstanden.

2.7. Durchgang

Gemäss Planeintrag und Legende beträgt die Mindestbreite des Durchgangs 4 m. Gemäss Quartierplanreglement § 6 Absatz 2 beträgt die Minimalbreite 2 m. Der Widerspruch ist aufzulösen (**zwingende Vorgabe**).

2.8. Bereich für Grünflächen und Blumenwiesen

Die Signatur des Bereichs tritt im Plan sehr schwach in Erscheinung, obwohl der Bereich zum verbindlichen Planinhalt gehört. Im Gegensatz dazu treten die orientierend eingetragenen privaten Grünflächen stark in den Vordergrund. Dieses Missverhältnis ist zu lösen (**zwingende Vorgabe**).

Im südlichen Teil des Quartierplanareals ist längs der Baselstrasse eine ca. 40 x 5 m grosse Fläche als „Interner Erschliessungsweg – Hartbelag“ bezeichnet, obwohl die Erschliessung des Gebäudes hofseitig vorgesehen ist. Es ist zu prüfen, wie weit diese Fläche von ca. 200 m² ebenfalls dem Bereich für Grünflächen und Blumenwiesen zugewiesen werden kann (**zwingende Vorgabe**).

2.9. Wichtige Einzelbäume / Baumhain

Die Bäume sind als Architekturplansymbole mit unterschiedlichem Durchmesser dargestellt und lassen damit auf die Baumkronengrösse schliessen. Um Erwartungen zu dämpfen, sollten diese abstrakter dargestellt werden.

Beim vorgesehenen „Baumhain“ entlang der Baselstrasse handelt es sich eher um eine Baumreihe als um ein Wäldchen oder Gehölz. Die einzelnen Bäume unterschreiten zum Teil den gesetzlichen Abstand nach EG ZGB. Mit der Plangenehmigung kann die Bewilligung für das Anpflanzen der Bäume entlang der Kantonsstrasse nicht erwirkt werden, wie es gemäss Planungsbericht vorgesehen ist. Die Standorte, die den Abstand nicht einhalten, sind bei der vorgesehenen Pflanzung mit dem Tiefbauamt abzusprechen (**zwingende Vorgabe**).

Im rechtsverbindlichen Planinhalt sind keine konzeptionelle Inhalte aufzunehmen. Sondern Konzepte sind in Vorschriften umzusetzen. Sofern die Standorte der Bäume noch nicht bekannt sind, ist ein Bereich für Einzelbäume festzulegen, in welchem reglementarisch festgelegt wird, dass darin mindestens xy Bäume zu pflanzen sind (**zwingende Vorgabe**).

2.10. Interne Erschliessungswege

Sofern die genaue Ausgestaltung der Erschliessungswege nicht bekannt ist, kann das interne Erschliessungsnetz anstelle von Flächensignaturen mit Symbolsignaturen festgelegt werden (**Empfehlung**).

2.11. Besucherparkplätze

Gemäss der Parkplatzberechnung im Verkehrsgutachten sind für die Wohnungen insgesamt 23 Parkplätze erforderlich. Diese finden alle in den Besucherparkplätzen am Dornacherweg Platz. Im Reglement ist vorgeschrieben, dass 8 bis 9 Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen sind. Alle 23 oberirdischen Besucherparkplätze werden im Südteil des Quartierplanareals angesiedelt. Gegenüber den Wohnungen im Norden liegen sie in einer Distanz von ca. 140 m, was unseres Erachtens zu weit weg ist, um angenommen zu werden. Besucherparkplätze sollten auch im Nordteil vorgesehen werden, vorzugsweise unterirdisch, da oberirdisch kaum Platz vorhanden ist (**dringende Empfehlung**).

2.12. Einfahrt / Ausfahrt Kantonsstrasse

Bei der Ein-/Ausfahrt auf die Kantonsstrasse sind die erforderlichen Sichtweiten (auch für fahrzeugähnliche Geräte) gemäss Norm SN 640 273a sicherzustellen. Betreffend die Sichtweiten auf Velos sind 40m einzuhalten, da die Norm die E-Bikes noch nicht berücksichtigt. Zudem sind die Sichtbermen von jeglichen sichtbehindernden Elementen (Mauern, Hecken, Bäumen, Plakaten usw.) freizuhalten. Diese Vorgaben sind bei eventuell weiteren Planfestlegungen (z.B. Baumstandort-Festlegungen) zu beachten.

2.13. Orientierende Planinhalte

Die unterirdischen Bauten werden nur dargestellt, wenn sie über die vorgesehenen GebäudGrundrisse hinausragen. Zur besseren Lesbarkeit sollten sie als Perimeter rundherum dargestellt oder weggelassen werden.

Die Privaten Grünflächen gehören u.E. in den verbindlichen Planinhalt, da das Reglement entsprechende Regelungen enthält.

Wegen der Lage am Waldrand und der Waldbaulinien ist der exakte Verlauf der Waldgrenze von Bedeutung. Die statische Waldgrenze ist deshalb zur Orientierung einzutragen.

Im Plan sind weitere Inhalte vorhanden, welche in der Legende keine Erklärung finden (Wegstrukturen und Kreissignaturen in der Zentralen Grünfläche).

3. Quartierplanreglement

§ 1 Zweck und Ziele der Planung	Absatz 1: Kommasetzung zum besseren Verständnis: Der Quartierplan „Dornacherweg“ bezweckt, die Umsetzung der haus- hälterischen Bodennutzung mit einer hochstehenden Bebauungs- und Aussenraumqualität sicherzustellen, und soll unter Absatz 2 Buchstabe a: Formulierungsvorschlag: „Bebauung und Nutzung des Areals auf Basis des aus dem Wettbe- werbsverfahren hervorgegangenen Siegerprojekts „Long John“.“ Zu den wesentlichen Zielen einer Quartierplanung gemäss RBG § 37 Absatz 1 zählt auch eine gute Erschliessung. Dieses Ziel ist ebenfalls aufzuführen.
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	Absatz 2: Die Bezeichnungen der Baubereiche in Plan und Reglement sind in Übereinstimmung zu bringen (zwingende Vorgabe). Streichung des letzten Satzes. Die Baubereiche sind so gross zu be- messen, dass keine Überragung nötig ist (zwingende Vorgabe). Absatz 3: Gemäss Kommentar basiert die Festlegung von Baulinien anstelle des Grenzabstandes auf der gesetzlichen Grundlage von § 90 Abs. 3, so- wie §§ 96 und 97 Absatz 3 Buchstabe b RBG. Aufgrund des Raumplanungs- und Baugesetzes gehen Baulinien den Abstandsvorschriften der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Ge- wässern und Friedhöfen vor (§ 96 Absatz 2 RBG), nicht jedoch den Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken (§ 90 Absatz 1 ff. RBG). Das RBG sieht keine Baulinien gegenüber Nachbargrundstü- cken vor, um den gesetzlichen Grenzabstand zu reduzieren. Möglich ist hingegen eine Gestaltungsbaulinie, mit welcher die Flucht eines Gebäudes festgelegt wird. Diese ist allerdings so festzulegen, dass die Abstandsvorschriften nicht unterlaufen werden. Sollen die Grenzab- stände verringert werden, müssen Näherbaurechte vereinbart und grundbuchlich gesichert werden. Der Kommentar ist zu streichen (zwingende Vorgabe). Absatz 4: In einer derart dicht bebauten Wohnüberbauung mit einem Bebau- ungsgrad von ca. 34 % sollten keine An- und Nebenbauten wie Gar- tengeräteräume, separate Veloräume zugelassen werden. Diese Raumbedürfnisse sind in die Hauptbauten zu integrieren.

	Was zwischen Baulinie und Strassenlinie möglich ist, umschreibt § 54 RBV abschliessend. An- und Nebenbauten zwischen Baulinie und Strassenlinie sind nur zulässig, wenn sie zu diesen abschliessend aufgeführten Bauten und Anlagen gehören. „... und Baulinien, ...“ ist deshalb zu streichen (zwingende Vorgabe). Absatz 5: Bauten, die das gewachsene Terrain bis 80 cm überragen, sind nicht unterirdisch. Die IVHB definiert unterirdische Bauten als Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Davon unterscheiden sich Unter-Niveau-Bauten, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Im Sinne von Transparenz und Akzeptanz empfehlen wir dringend, für die vorgesehenen Bauten die richtigen Begriffe zu wählen und wenn möglich die Überragung von 80cm zu vermeiden. Neuer Absatz 12: Durch die Nähe zum Waldareal östlich des Dornacherwegs ist mit Vogelschlägen zu rechnen. Grossflächige Glasfronten können für wild lebende Vögel eine Gefahr darstellen (Kollisionen durch Spiegelung der Landschaft bzw. infolge Durchblicks). Wir empfehlen deshalb, folgende Bestimmung aufzunehmen: "Glasflächen sind vogelsicher zu gestalten."
§ 4 Art und Mass der Nutzung	Absatz 1, zweiter Satz: Die Umschreibung und der Verweis auf RBG § 21 Absatz 2 verweist auf die Geschäftsnutzung. In den folgenden Artikeln ist jeweils anstelle von „Gewerbe“ der Begriff „Geschäftsnutzung“ oder ähnlich zu wählen. Der Standort für die Geschäftsnutzung wird verbal umschrieben. U.E. reicht die zulässige räumliche Ausdehnung der Geschäftsnutzung gemäss dieser Umschreibung vom nördlichen öffentlichen Durchgang bis zur Parzellengrenze von Parzelle Nr. 592 längs der Baselstrasse. Um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir, den Bereich im Plan festzulegen. Absatz 2 Buchstabe a: Gewerbeflächen durch Geschäftsflächen ersetzen. Absatz 3 bis 5 Wir gehen davon aus, dass geprüft worden ist, die Nutzungsumlagerung in diesem Sinne umzusetzen. U.E. ergeben sich möglicherweise Probleme, weil die Bruttogeschossflächen nach Geschossen und nicht nach Gebäudeabschnitten, Etappen bzw. Parzellen aufgeteilt sind. Dadurch sind offensichtlich noch Verhandlungen notwendig, deren Ergebnisse im Quartierplanvertrag festgelegt werden.
§ 5 Gestaltung und Nutzung des Ausserraums	Absatz 1: Plan und Reglement sind Festlegungen. „Angaben“ ist zu ersetzen durch „Festlegungen“, „wegleitend“ durch „massgebend“ (zwingende Vorgaben). Die Relativierung in Satz 3 (Soweit möglich) soll ersetzt werden durch: „Es ist eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung ... vorzunehmen.“

Naturnah gestaltete und mit einheimischen Pflanzen ausgestattete Grünflächen leisten einen wertvollen Beitrag zur Förderung der Biodiversität innerhalb von Siedlungen (vgl. Biodiversitätsstrategie des Bundes) und fördern das Naturerlebnis der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Die öffentlich nutzbaren Grünflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten (§ 9 Abs. 2 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz NLG).

Buchstabe a:

Der Bereich sollte im Plan festgelegt werden (**Empfehlung**). Der Begriff Gewerberäume ist durch „**Geschäftsräume**“ zu ersetzen (**zwingende Vorgabe**). Beim Baumhain handelt es sich u.E. um eine „Baumreihe“. Da die Standorte noch nicht verbindlich festgelegt werden können (Es hat eine Absprache mit dem Tiefbauamt zu erfolgen), sollte anstelle der Objektsignatur ein Bereich für die Baumreihe im Plan festgelegt werden. Die vorgesehenen Bäume können zur Orientierung eingetragen werden.

Buchstabe c:

Im Plan sind „Private Grünflächen“ im orientierenden Inhalt aufgeführt. Im Reglement sind Bestimmungen zu „Privatgärten“ enthalten. Wir gehen davon aus, dass diese Flächen identisch sind. Es sind deshalb die gleichen Begriffe zu verwenden und die Flächen vom orientierenden Inhalt in den rechtsverbindlichen Planinhalt zu verschieben (**zwingende Vorgabe**).

Buchstabe d:

Die Bezeichnungen in Plan und Reglement sind in Übereinstimmung zu bringen: „Bereich für Grünflächen und Blumenwiesen“ (**zwingende Vorgabe**).

Absatz 2:

Beim Umgebungsplan handelt es sich nicht um ein Planungsinstrument, sondern um ein Nachweisinstrument, welches die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchsverfahrens aufzeigt. **Wir empfehlen** deshalb, eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen.

Der Umgebungsplan stellt primär die Aussenraumsituation dar. Dabei kann es sinnvoll sein, auch die Nutzung des Erdgeschosses darzustellen. Der letzte Satz ist entsprechend anzupassen.

Absatz 3:

Die Bau- und Umweltschutzdirektion hat die Ausnahme vom 4-Meter-Abstand noch nicht erteilt, sondern erwartet eine Absprache im Baubewilligungsverfahren. Der Satz „**Sie dürfen den gesetzlichen Abstand zu Kantonsstrassen unterschreiten.**“ ist deshalb zu streichen (**zwingende Vorgabe**).

Baumstandorte können im Umgebungsplan nicht „verbindlich festgelegt“, sondern nur dargestellt werden. Es handelt sich um einen Nachweisplan. Der letzte Satz ist deshalb zu streichen (**zwingende Vorgabe**).

Der Kommentar zur Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes der Bäume ist zu streichen (**zwingende Vorgabe**).

Absatz 5:

Mit dem Umgebungsplan kann nichts bewilligt, sondern nur nachgewiesen werden. Einfriedigungen können jedoch bewilligungspflichtig

	erklärt werden (s. § 120 Absatz 2 Buchstabe e). Absatz 5 sollte deshalb lauten: „Einfriedigungen sind bewilligungspflichtig und sind im Umgebungsplan darzustellen.“ So werden nur jene bewilligt, die den Vorschriften zur Aussenraumgestaltung entsprechen. Absatz 6: Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind die begrünten Flachdächer ökologisch hochwertig auszuführen nach dem Vorbild des neuen Parkhauses im Quartier Kägen in Reinach (zertifiziert als Naturpark der Wirtschaft). Die Bestimmung soll sinngemäss ergänzt werden, z.B.: „Begrünte Flachdächer sind nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.“ (<i>Empfehlung</i>)
§ 6 Erschliessung und Parkierung	Absatz 1: Anstelle von „Gewerberäumen“ sind „Geschäftsräumen“ aufzunehmen. Absatz 3: In der Kommentarspalte wird festgehalten, dass aus Sicht der Gemeinde eine leichte Senkung der Stammparkplätze eine Reduktion von 1.0 auf 0.7 bedeutet. Dies wären 30%. Von einer leichten Senkung kann dabei nicht gesprochen werden. „Leicht“ bedeutet aus unserer Sicht eine Reduktion zwischen 5 und 10 %, also auf 0.9 Stammparkplätze pro Wohnung plus Besucherparkplätze. Buchstabe d: Anstelle von „Überdeckung oberirdischer Autoparkplätze“ den Fachbegriff „Überdachung“ wählen. Buchstabe e: „Abstellräumlichkeiten ... sind zu erstellen, ebenso oberirdische Veloabstellplätze für die Besucher und für die Kurzzeitparkierung.“ Absatz 4 Redaktionelle Bemerkung: Komma entfernen.
§ 7 Ver- und Entsorgung	Absatz 2: Der Umgebungsplan ist kein Festlegungsplan. Die Standorte für Container sind deshalb im Plan oder in Worten im Reglement festzulegen (zwingende Vorgabe). Absatz 3: Die Formulierungen zum SIA-Effizienzpfad Energie und zum MINERGIE-ECO-Standard sind wie folgt anzupassen (zwingende Vorgabe): Wir können uns folgende zwei Formulierungsvarianten vorstellen: a) Die ersten vier Sätze werden mit folgendem Satz ergänzt: „Die Einhaltung der Zielwerte gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie“ und der MINERGIE-ECO-Standard sind durch die Gemeinde zu

	prüfen.“ b) Oder die ersten vier Sätze werden durch folgenden Satz ersetzt: „Die Gebäude sind nach MINERGIE-ECO-Standard zu erstellen und zu zertifizieren.“ Bemerkung: Die Fachstelle Energie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine MINERGIE-ECO Prüfung durchführen. Einhaltung der Zielwerte gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie“ (SIA 2040): Ein im Quartierplanverfahren definierter Standard muss im Baubewilligungsverfahren abschliessend überprüfbar sein. Die Einhaltung der Richtwerte Erstellung, Betrieb und Mobilität gemäss SIA Effizienzpfad ist zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht vollständig kontrollierbar. Dies vor allem im Bereich Betriebseinrichtungen. Definition der Betriebseinrichtungen nach SIA 2040: Betrieb der Geräte, welche der Nutzung der Räume dienen, in welchen sie installiert sind oder welche diesen Räumen zugeordnet werden können (ohne Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung). Dazu gehören Haushaltgeräte, Unterhaltungsgeräte, Kleingeräte, Bürogeräte und Kommunikationsgeräte. Auch wenn die Einhaltung der Zielwerte nur angestrebt wird, müssen diese Zielwerte vollumfänglich geprüft werden. Ebenso gilt dies für die Erfüllung der energetischen Kennzahlen gemäss „MINERGIE-ECO“. Auch wenn keine Zertifizierung stattfindet, muss ein gleiches Verfahren durchgeführt werden, um die Anforderungen einzuhalten. Bei einer Zertifizierung übernimmt diese Prüfung die MINERGIE-ECO Zertifizierungsstelle. Absatz xy: Im Quartierplan fehlen Bestimmungen zur Entwässerung sowie zur allfällig notwendigen Retention und Behandlung von Regenwasser. Gemäss genehmigten GEP Reinach sowie ARA-GEP Birs ist das Regenwasser innerhalb des Quartierplanperimeters vollständig zu versickern. Dort wo das Regenwasser, beispielsweise aufgrund der Verschmutzung von Verkehrsflächen oder aufgrund der Materialisierung von Dachflächen, belastet werden kann, ist es vor der Versickerung zu behandeln. In diesen Fällen sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren kantonale Abwasserbewilligungen notwendig.
§ 10 Abweichungen, Schlussbestimmungen	Das QP-Reglement ersetzt nicht das Zonenreglement Siedlung insgesamt. Wir bitten, folgende Formulierung gemäss unserer Musterbestimmung zu übernehmen: <i>„Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften inkl. der Zonenvorschriften Siedlung gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.“</i>

	<i>ben.</i>
Beschlussraster	Der übliche Beschluss- und Genehmigungs raster ist einzufügen (zwingende Vorgabe).

4. Planungsbericht

4.1. Bemerkungen zu einzelnen Berichtsinhalten

Zu Ziffer 4.3, Baulinien 1 bis 4 Vollgeschosse

Gemäss Planungsbericht treten Baulinien an die Stelle des gesetzlichen Abstandes. Aufgrund des Raumplanungs- und Baugesetzes gehen Baulinien den Abstandsvorschriften der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor (§ 96 Absatz 2 RBG), nicht jedoch den Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken (§ 90 Absatz 1 ff. RBG). Das RBG sieht keine Baulinien gegenüber Nachbargrundstücken vor, um den gesetzlichen Grenzabstand zu reduzieren. Möglich ist hingegen eine Gestaltungsbaulinie, mit welcher die Flucht eines Gebäudes festgelegt wird. Diese ist allerdings so festzulegen, dass die Abstandsvorschriften nicht unterlaufen werden. Sollen die Grenzabstände verringert werden, müssen Näherbaurechte vereinbart und grundbuchlich gesichert werden. Im Übrigen machen wir darauf aufmerksam, dass die RBV in § 54 abschliessend regelt, was zwischen Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zu Verkehrsflächen errichtet werden darf.

Ziffer 4.3 ist entsprechend anzupassen (**zwingende Vorgabe**).

Zu Ziffer 4.8, Aussenraumgestaltung

Mit dem Eintrag wichtiger Einzelbäume und der Baumreihe (Baumhain) kann die Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes der Bäume gemäss § 134 EG ZGB nicht erwirkt werden. Die Standorte der Bäume müssen im Rahmen der Aussenraumgestaltung mit dem Tiefbauamt vereinbart werden.

Ziffer 4.8 ist entsprechend anzupassen (**zwingende Vorgabe**).

4.2. Störfallvorsorge

Zwingende Vorgabe:

Die Koordination zwischen der Raumplanung und der Störfallvorsorge wird für eine Risikooptimierung in unseren dichtbesiedelten Gebieten immer bedeutender. Dies wird im Art. 11a der Störfallverordnung (13. Februar 2013) "Koordination mit der Richt- und Nutzungsplanung", Abs. 1, 2 und 3 verdeutlicht und ist in der Planungshilfe "Koordination und Raumplanung" vom Oktober 2013 detailliert festgelegt.

Das Areal im Quartierplan Dornacherweg in Reinach liegt im Konsultationsbereich der Baslerstrasse mit Gefahrguttransporten, welche der Störfallverordnung unterstellt ist. Während des QP-Verfahrens muss die Risikosituation mit der neuen Nutzung des Areals (Erhöhung der Personendichte) im Konsultationsbereich der Strasse (100m) analysiert und dem Sicherheitsinspektorat zur Beurteilung eingereicht werden. Die Überprüfung der Risikosituation und deren Beurteilung sind im Planungsbericht zu dokumentieren. Je nach Risikosituation sind bauliche oder technische Sicherheitsmassnahmen bei der Realisierung der Überbauung notwendig, was im Quartierplanreglement zu dokumentieren ist. Allfällige bauliche oder technische Massnahmen werden folgend in der Baubewilligung als Auflagen festgehalten.

5. Quartierplanvertrag

Damit verschiedene Inhalte der vorliegenden Planung umgesetzt werden können, ist ein Quartierplanvertrag notwendig. Dieser muss öffentlich beurkundet sein und mit dem Genehmigungsantrag an den Regierungsrat eingereicht werden. Wir verweisen hierzu auf unser Informationsblatt 1/2015 bezüglich Quartierplanvertrag.

s. nachstehenden Link:

https://www.baselland.ch/fileadmin/baselland/files/docs/bud/arp/projekte/anforderungen_quartierplanvertrag.pdf

6. Diverses

Zu beachten sind die allgemeinen Vorgaben bezüglich Mitwirkungsverfahren, Planungsbericht, digitale Daten und der Vorprüfungsvorbehalt.

Für die Besprechung offener Fragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kreisplaner



Georg Stebler

Kopie:

- Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach
- Blaser+Ramseier Architekten und Planer, Gemeindestrasse 25, 8032 Zürich
- Hochbauamt (z.H. J. Kessler)
- Amt für Wald
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Lufthygieneamt
- Sicherheitsinspektorat
- Tiefbauamt
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain (NL)
- KP, LZ