

Quartierplan ‚Dornacherweg‘

Planungsbericht gemäss § 39 RBG (Art. 47 RPV)



Namens des Gemeinderates, Reinach den 30. April 2019

Der Gemeindepräsident


Melchior Buchs

Der Geschäftsleiter


Stefan Haller

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE / EINLEITUNG	3
1.1	Wettbewerbsverfahren und Überarbeitung	3
1.2	Nutzungsplanung / Zonenvorschriften	3
1.3	Lage des Areals	4
2	BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT, REALISIERUNG	4
2.1	Städtebau, Architektur, Aussenraum	4
2.2	Wohnungsmix	5
2.3	Realisierung der Überbauung	5
3	ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG / PLANUNGSTEAM	7
3.1	Planungsablauf	7
3.2	Planungsteam	7
4	QUARTIERPLANINHALT	8
4.1	Ziele der Planung	8
4.2	Baubereiche	8
4.3	Unterirdische Bauten und Bauteile	8
4.4	Gebäudeprofil / Vollgeschosse / Fassadenhöhe	8
4.5	Abgrabungen	9
4.6	Art und Mass der Nutzung	9
4.7	Aussenraumgestaltung	9
4.8	Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung	9
4.9	Lärmschutz	10
4.10	Quartierplan-Vertrag	10
5	BAUGRUND, NATURGEFAHREN, ALTLASTEN, STÖRFALLVORSORGE	10
5.1	Naturgefahren und Altlasten	11
5.2	Baugrundverhältnisse	11
5.3	Störfallvorsorge	11
6	KANTONALE VOPRÜFUNG	12
6.1	Städtebauliches Konzept	12
6.2	Quartierplan ‚Situation und Schnitte‘	12
6.3	Quartierplanreglement – Änderungen	14
6.4	Planungsbericht – Änderungen	14
7	MITWIRKUNGSVERFAHREN	15
8	BESCHLUSSFASSUNG	15
9	GENEHMIGUNGSANTRAG	15
Beilage	Anhang mit Inhaltsverzeichnis	

1 AUSGANGSLAGE / EINLEITUNG

1.1 Wettbewerbsverfahren und Überarbeitung

Die Eigentümerin der Parzelle Kataster Nr. 599 – Kanton Basel-Landschaft, und die Eigentümerin der Parzelle Kataster Nr. 7873 – Bürgergemeinde Reinach, haben im Jahr 2010 auf ihren beiden Parzellen mit gesamthaft 9'981m² Fläche gemeinsam einen Architekturwettbewerb für eine Wohnüberbauung durchgeführt. Der Wettbewerb wurde anonym mit 7 eingeladenen Architekturbüros in grundsätzlicher Anlehnung an SIA 142 durchgeführt.

Das Siegerprojekt „LONG JOHN“ der sabarchitekten, Basel wurde aufgrund des Juryberichtes sowie nach einer anschliessenden Beurteilung bezüglich Marktauglichkeit durch einen Investor in folgenden Bereichen für die Ausarbeitung des Quartierplanes angepasst und überarbeitet:

- Anordnung und Erschliessung der Einstellhalle
- Anteil der Bruttogeschossfläche für Gewerbe
- Überprüfung der Wohnungsgrössen
- Frage der Alters- und/oder Behindertentauglichkeit
- Umgebungsgestaltung

1.2 Nutzungsplanung / Zonenvorschriften

Im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren fand in der Gemeinde Reinach die Ortsplanungsrevision statt. Seit April 2015 gelten die neuen Zonenvorschriften. Die beiden Parzellen wurden der Quartierplanpflicht unterstellt (Zone mit Quartierplanpflicht ‚ZQP Dornacherweg‘). Das Gebiet südlich und nördlich des QP-Areals wurde neu der W3 (vorher W2) zugeteilt.

Gemäss § 28 Abs. 3 e) ZRS_Reinach sind für die ZQP ‚Dornacherweg‘ folgende Punkte zu thematisieren:

- 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



Ausschnitt Zonenplan Siedlung Reinach

1.3 Lage des Areals

Das QP-Areal erstreckt sich zwischen lärmbelasteter Baselstrasse auf der Westseite und Waldrand mit dazwischen liegendem Dornacherweg auf der Ostseite als Grundstück in langgezogener Form. Innerhalb der Gemeinde Reinach liegt das Areal ca. 1.5 km vom Ortszentrum entfernt an der Hauptverkehrsverbindung nach Basel (und zur Autobahn), ist verkehrsmässig (MIV, ÖV, Langsamverkehr) sehr gut erschlossen und liegt am östlichen Rand der Bauzone. Die an das Areal angrenzende Bebauung ist von heterogener Gestalt. Die drei jenseits der Baselstrasse liegenden Hochhäuser haben dominierende Wirkung auf diesen Ortsteil.

Die örtlichen Verhältnisse (Grundstücksform, Waldabstand, Lärmbelastung, usw.) stellen für den architektonischen Entwurf sowohl städtebaulich wie für die räumliche Gestaltung der Wohnungen besondere Herausforderungen dar.

2 BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT, REALISIERUNG

2.1 Städtebau, Architektur, Aussenraum

sabarchitekten Das Baufeld zwischen Dornacherweg und Baselstrasse ist eine ‚Schlüsselparzelle‘ im Stadtgefüge von Reinach. Die heterogene Bebauung prägt das Stadtbild entlang der Baselstrasse. Das Projekt bietet die Chance einer strukturellen und räumlichen Klärung der Siedlungsstruktur entlang der Baselstrasse.

Das Projekt wird bestimmt von der prägnanten Geometrie der Parzelle sowie dem angrenzenden Grünraum des Auwalds. Die heterogene Bebauung entlang der Baselstrasse prägt die Umgebung. Die kleinteilige Bebauungsstruktur kontrastiert mit den 3 Wohnhochhäusern im Westen der Parzelle. In diesem Umfeld liegt das taillierte Baufeld und wird zum wichtigen Verbindungsglied zwischen den bestehenden Bebauungsstrukturen im nördlichen und südlichen Bereich.

Ein langgestreckter 3 bis 4-geschossiger Baukörper faltet sich in die Geometrie des Baufeldes und verleiht dem Ort zur Baselstrasse eine angemessene Urbanität. Entgegengesetzt dazu wird die Bebauung vom Dornacherweg als wohnliches Gegenüber des Waldsaums wahrgenommen.

Durch die unterschiedlichen Situationen auf dem Areal entstehen drei ineinander verschränkte Gebäudeteile, die ihre spezifischen Qualitäten aus den jeweiligen Bedingungen des Ortes entwickeln.

Das Gebäude, welches sich über zwei Parzellen erstreckt, ist fast ausschliesslich als Wohnungsbau konzipiert. Einzig im südlichen Bereich ist im Erdgeschoss eine Fläche nahe der Strasse für wenig störendes Gewerbe vorgesehen. Mit verschiedenen Wohnungstypen wurde auf die unterschiedliche Lage der Einheiten reagiert und so ein vielfältiges Angebot für eine durchmischte Bewohnerschaft geschaffen.

Insgesamt sind 77 Mietwohnungen vorgesehen, wovon sich 31 auf der Parzelle der Bürgergemeinde und 46 Wohnungen auf der Parzelle des Kantons Basellandschaft befinden.

Die Tiefgarage wurde auf die beiden Eigentümer aufgeteilt. Die Einfahrten liegen an den Endpunkten des Baukörpers und sind im Gebäude integriert.

Fahrni und Breitenfeld, Landschaftsarchitekten Durch das mehrfach gefaltete Gebäudevolumen entsteht eine von der stark frequentierten Hauptstrasse abgewendete, halböffentliche Innenhofsituation. Die zentrale Grünfläche ist mit frei platzierten Hochstamm-Bäumen räumlich gegliedert und dient als gemeinsamer Freiraum für Aufenthalt, Spiel und Begegnung. Den Hochparterrewohnungen im Erdgeschoss sind Privatgärten vorgelagert, welche mittels Höhenunterschied vom halböffent-

lichen Bereich abgesetzt sind. Die Erschliessung erfolgt insbesondere über den Dornacherweg und den gemeinsamen Innenhof. Den Abschluss zur Quartierstrasse und dem angrenzenden Wald bildet eine Fläche für die Besucherparkplätze, welche durch eine Hecke von der zentralen Grünfläche getrennt ist.

Um genügend Distanz zu den Nachbarparzellen zu gewährleisten, wird die Siedlung im Norden und im Süden von Blumenwiesenflächen flankiert, welche mit einzelnen Gehölzgruppen bespielt sind.

Die Besuchererschliessung und die Anlieferung der zur Hauptstrasse orientierten Gewerberäume erfolgen direkt über die Baselstrasse. Ein Baumhain dient als grüner Filter und zugleich als Raum für Veloabstellplätze und Kurzparkierung. Die grosszügige Belagsfläche bietet Möglichkeiten für vielfältige gewerbliche und soziale Nutzungen.

Die Umgebungsgestaltung für die neue Wohn- und Gewerbeüberbauung bietet sowohl für das Gewerbe als auch für die Bewohnerschaft ein attraktives Umfeld mit hoher Lebensqualität.

2.2 Wohnungsmix

Der aktuelle Projektstand (September 2015) beinhaltet den folgenden Wohnungsmix

Wohnungstyp	2.5-Zi_Wohnung	3.5-Zi_Wohnung	4.5-Zi_Wohnung	5.5-Zi_Wohnung	Total
Erdgeschoss	4	11	1	0	16
1. Obergeschoss	2	17	7	0	26
2. Obergeschoss	2	17	7	0	26
Attika-Geschoss	1	5	0	3	9
Total Wohnungen	9	50	15	3	77
%-Anteil	12%	65%	19%	4%	

2.3 Realisierung der Überbauung

Die Eigentümerin der Parzelle 599 (Kanton Basel-Landschaft) beabsichtigt, nach Abschluss des Quartierplan-Verfahrens das Grundstück mit dem vorhandenen Projekt an einen Investor zur Erstellung von Mietwohnungen zu veräussern. Die Eigentümerin der Parzelle 7873 (Bürgergemeinde Reinach) beabsichtigt, nach Abschluss des Quartierplan-Verfahrens das vorliegende Projekt als Immobilieninvestition selber zu realisieren und die Wohnungen resp. Gewerberäume zu vermieten.



3 ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG / PLANUNGSTEAM

3.1 Planungsablauf *(wird fortlaufend ergänzt)*

Landeigentümer – Durchführung Architekturwettbewerb	2010
Landeigentümer – Abklärungen zur Markttauglichkeit und zum Lärmschutz	2012
Landeigentümer – Projektüberarbeitung Architekten / Fachplaner / Raumplaner	2014/15
Gemeinderat Reinach – Freigabe Bebauungs- und Aussenraumkonzept zur Auslösung QP-Verfahren	GRB 28. April 2015
Landeigentümer – Ausarbeitung QP-Entwurf_1 Raumplaner / Architekten / Fachplaner	Juni bis August 2015
Landeigentümer – Eingabe QP-Entwurf_1 zur Prüfung bei der technischen Verwaltung Reinach (kommunale Vorprüfung)	14. September 2015
Kommunale Vorprüfung	September 2015
Kommunale Vorprüfung – Besprechung der Ergebnisse Technische Verwaltung Reinach / Raumplaner	7. Oktober 2015
Kantonale Vorprüfung – Eingabe an G. Stebler ARP BL	02. Februar 2016
Mitwirkung – Auflage der Unterlagen	22.02. – 22.03.2016
Mitwirkung – Öffentliche Informationsveranstaltung	24. Februar 2016
Kantonale Vorprüfung – Vorprüfungsbericht ARP G. Stebler	20. April 2016
Kantonale Vorprüfung – Besprechung Vorprüfungsbericht Technische Verwaltung Reinach / Raumplaner / Landeigentümer-Vertreter	18. Mai 2016
Eingabe QP-Dokumente zur Beschlussfassung	August 2018
Beschluss des Gemeinderates	28. August 2018
Beschluss des Einwohnerrates	28. Januar 2019
Referendumsfrist	31. Jan. bis 4. März 2019
Planaufgabe	28. Febr. bis 5. April 2019
Eingabe QP-Dokumente zur Genehmigung	Mai 2019

3.2 Planungsteam

Auftraggeber und Landeigentümer	Kanton Basel-Landschaft Bürgergemeinde Reinach
Architekten	sabarchitekten, Andreas Reuter, Basel
Raumplaner	BLASER+RAMSEIER Architekten und Planer, Katharina Ramseier, Zürich
Verkehrsplaner	RK&P Verkehrsplanung, Markus Stöcklin, Muttenz
Landschaftsarchitekt	Fahrni und Breitenfeld, Matthias Fahrni, Basel
Energieplaner	Gruneko AG, Andreas Schmid, Basel
Lärmexperte	Jürg Steigmeier, Baden

4 QUARTIERPLANINHALT

Die Grundlage für die Ausarbeitung des Quartierplanes bildet das Bebauungskonzept ‚Wohnüberbauung Dornacherweg‘ von sabarchitekten ag, Basel, welches vom Gemeinderat am 28.04.2015 mit Auflagen für die Auslösung des Quartierplanverfahrens freigegeben wurde (siehe Architekten-Pläne im Anhang A1).

4.1 Ziele der Planung

Der Quartierplan ‚Dornacherweg‘ bezweckt die geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, eine umweltgerechte, städtebaulich und architektonisch überzeugende, primär der Wohnnutzung dienende Bebauung gewährleisten. Besonderes Gewicht wird auf eine hohe Wohnqualität und für die Bewohner gut nutzbare, qualitätsvolle Aussenräume gelegt.

Dies entspricht den Zielen zur inneren Siedlungsentwicklung sowohl aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – ‚*Schaffung kompakter Siedlungen; Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität*‘ – wie auch den gesetzlichen Bestimmungen zum Quartierplan §§ 37ff. RBG BL. Im Quartierplan-Reglement sind Zweck und Ziele definiert (siehe QPR § 1).

4.2 Baubereiche

Innerhalb des Baubereichs bis 3 Vollgeschosse kann ein einziger zusammenhängender Baukörper realisiert werden. Die beiden Baubereiche für das vierte Vollgeschoss entsprechen in veränderter Form dem klassischen Attikageschoss (siehe QPR § 3 Abs. 2). Im Jurybericht zum Siegerprojekt wird die Qualität des vorgeschlagenen Baukörpers besonders hervorgehoben:

Das Projekt ‚Long John‘ setzt mit seinem niedrigen durchgehenden Baukörper den drei Hochhäusern westlich der Baselstrasse bewusst ein Pendant gegenüber. Das lange, sehr elegant wirkende Gebäude schafft es, mit seiner drei- bis viergeschossigen Ausgestaltung und seinen Vor- wie Rücksprüngen, sich gut in den kleinteiligen Kontext der Umgebung zu integrieren. Dem Projekt gelingt es durch seine subtilen Faltungen, die zu bebauenden Flächen, in Bezug zur Umgebung, sehr bewusst zu strukturieren. Dadurch werden spannungsvolle Aussenräume geschaffen. (...)

4.3 Unterirdische / Unterniveau-Bauten und Bauteile

Die Darstellung von unterirdischen resp. Unterniveau-Bauten und Bauteilen in den Plänen hat orientierenden Charakter. Im östlichen Bereich des QP-Areals entlang des Dornacherwegs besteht eine rechtsgültige unterirdische Waldbaulinie. Das Bebauungskonzept sieht für das Untergeschoss vor, im Bereich der kleinsten Arealtiefe bis an diese Waldbaulinie zu bauen (siehe Architekten-Pläne im Anhang A1).

4.4 Gebäudeprofil / Vollgeschosse / Fassadenhöhe

Die zugelassene Geschosshöhe entspricht der Regelbauweise W3. Die im Plan durch Höhenkonten (Meter über Meer / m ü.M.) definierte zulässige Höhe gilt anstelle von Höhenmassen für Fassaden und Gebäude. Die zulässigen Höhen weichen geringfügig von der Regelbauweise W3 ab.

4.5 Abgrabungen

Abgrabungen für Einstellhalleneinfahrten und Eingänge im Untergeschoss, bei denen das Untergeschoss maximal 3.00m hoch in Erscheinung tritt, sind auf gesamthaft 30.00m Fassadenlänge gestattet. Damit ist es möglich, zwei Einstellhalleneinfahrten und zwei Treppenabgänge zu realisieren.

4.6 Art und Mass der Nutzung

Die Wohnnutzung (mit nicht störenden Betrieben) ist durch die Bestimmungen im ZRS Reinach vorgegeben und entspricht den seinerzeitigen Vorgaben im Wettbewerbsverfahren.

Im Interesse der Wohnüberbauung QP-Areal Dornacherweg, aber auch im Interesse des gesamten Quartiers soll die Möglichkeit bestehen, z.B. einen Quartierladen mit Imbissmöglichkeit (gemäss gesetzlichen Ladenöffnungszeiten) zu betreiben. Aus diesem Grund werden, mit örtlicher Beschränkung, auch wenig störende Betriebe zugelassen.

Die festgelegte Bruttogeschossfläche von 11'400 m² entspricht dem Wettbewerbsprojekts mit einer geringen Erhöhung infolge Mehrstärke der Aussenwände für die Dämmung gemäss dem von der Gemeinde geforderten Energiestandard. Gemäss § 4 Abs. 2 b) QPR werden Laubengangflächen und Zirkulationsflächen in Treppenhäusern über 1.20m Breite nicht angerechnet. Das diesbezügliche Einverständnis der Gebäudeversicherung liegt vor (siehe Architekten-Pläne im Anhang A1).

Die Bruttogeschossfläche entspricht der Ausnützung von 114% (Grundstücksfläche = 10'010m²). Das Wettbewerbsverfahren diente u.a. der Beurteilung des für dieses Areal verträglichen Nutzungsmasses. Das Beurteilungsgremium hat in seiner Empfehlung eine Gesamtausnützung des Areals zwischen 100 und 120% als städtebaulich verträglich beurteilt.

4.7 Aussenraumgestaltung

siehe Pkt. 2.1 Städtebau, Architektur, Aussenraum

Gemäss ZRS Reinach § 21 kann der Gemeinderat gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV einen Umgebungsplan verlangen. Für das Areal ‚QP-Dornacherweg‘ ist der Umgebungsplan zwingender Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens (siehe QPR § 5 Abs. 2).

Im Plan ‚Situation und Schnitte‘ sind wichtige Einzelbäume und Baumhaine schraffiert dargestellt (QPR §5 Abs. 3). Dies entspricht der im ZRS Siedlung geforderten Gestaltung entlang Baselstrasse und Dornacherweg. Die genauen Standorte der Bäume müssen im Rahmen der Aussenraumgestaltung mit dem Tiefbauamt vereinbart werden.

Gemäss Konzeptplan zur Umgebungsgestaltung wird die im ZRS minimal geforderte Grünfläche von 30% der Parzellenfläche, ohne Einrechnung von extensiv begrünten Dachflächen, deutlich überschritten.

4.8 Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung

Die Fahrerschliessung des Areals erfolgt primär über den Dornacherweg. Ab Baselstrasse sind einzig die Anlieferung von Gewerberäumen und die Zu-/Wegfahrt Kurzzeitparkierung für Kunden gestattet (siehe Protokoll Besprechung 05.03.2015 im Anhang A2).

Von der Baselstrasse erfolgt die Zufahrt über den Knoten Reichensteinerstrasse (siehe Verkehrsgutachten im Anhang A3). Die beiden Ein-/Ausfahrten zu den Einstellhallen sind vom Dor-

nacherweg her erschlossen.

Das Areal ist durch die Tramlinie 11 und Verstärkungslinie E11 (Spitzenstunden) optimal durch ÖV erschlossen. Die beiden Durchgänge im Erdgeschoss gewährleisten sichere und schnelle fussgängige Verbindungen zwischen Baselstrasse und Dornacherweg. Der nördlich gelegene Durchgang ist gemäss Strassennetzplan mit einem öffentlichen Wegrecht (kein Veloweg) belegt. Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze wurde nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien geplant (1.3PP/Wohnung als Maximalwert). Im Hinblick auf die gute ÖV-Anbindung, den sicheren Velowegverbindungen und dem Konzept von u.a. altersgerechten Wohnungen soll der Wert im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angepasst werden können, bis max. 1.0 Parkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze).

4.9 Lärmschutz

Im Anschluss an den Wettbewerb wurden umfassende Abklärungen bezüglich Lärmschutz vorgenommen. Zwischenzeitlich wurde von der Abteilung Lärmschutz BL ein für den Kanton Basel-Landschaft gültiger Massnahmenkatalog erarbeitet. Unter Anwendung dieser Massnahmen kann das Wettbewerbsprojekt im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden. Somit sind im Rahmen des QP keine zusätzlichen Schutzmassnahmen vorzusehen (siehe Aktennotiz Besprechung 27.08.2014 im Anhang A4).

4.10 Quartierplan-Vertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG kann die Genehmigung des Quartierplanes nur dann erteilt werden, wenn ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt (siehe auch Merkblatt Information Raumplanung 1/2015). Der Quartierplan regelt die Rechte und Pflichten der Landeigentümer, zugleich wird er mit der Gemeinde abgeschlossen zwecks Vereinbarung bezüglich Infrastrukturbeitrag, Fusswegverbindung, Unterflurcontainer, Kommunikationserschliessung etc..

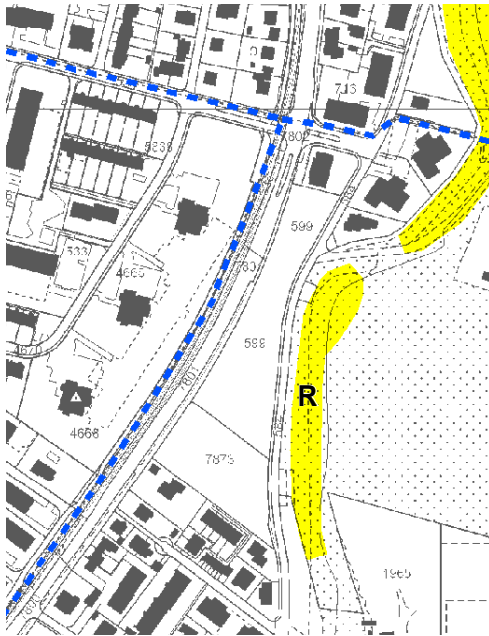
Die Ausarbeitung des QP-Vertrages soll frühzeitig erfolgen, so dass die Einigkeit unter den Vertragspartnern vor dem Beschluss des QP durch den Einwohnerrat vorliegt.

5 BAUGRUND, NATURGEFAHREN, ALTLASTEN, STÖRFALLVORSORGE

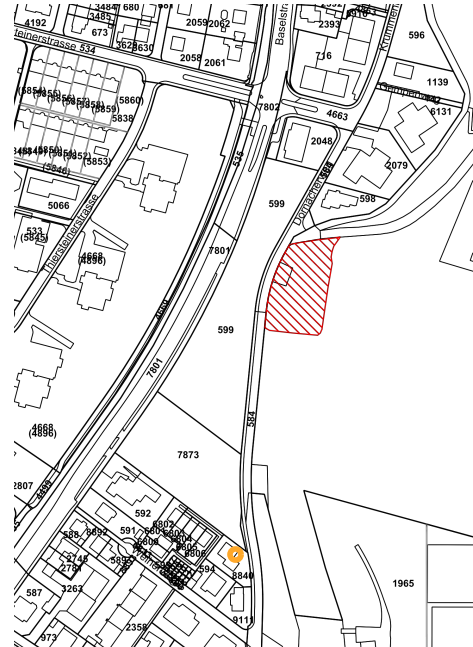
5.1 Naturgefahren und Altlasten

Gemäss ‚Naturgefahrenkarte Los 2‘ Kanton BL gibt es für die beiden Parzellen keinen Hinweis auf eine Gefahr. Im östlich anschliessenden Waldareal herrscht eine geringe Rutschgefahr (siehe Kartenausschnitt).

Gemäss ‚Kataster belasteter Standorte‘ Kanton BL gibt es für die beiden Parzellen keinen Hinweis auf eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen. Östlich an den Dornacherweg anschliessend gibt es einen belasteten Ablagerungsstandort (siehe Kartenausschnitt).



Ausschnitt Naturgefahrenkarte Los 2 Gemeinde Reinach



Ausschnitt ‚Kataster belasteter Standorte‘ Kanton BL

5.2 Baugrundverhältnisse

Es liegen keine Untersuchungen bezüglich Baugrundverhältnisse vor. Damit gibt es auch keine Kenntnisse über die Versickerungsmöglichkeit von Meteorwasser.

5.3 Störfallvorsorge

Das Areal QP ‚Dornacherweg‘ befindet sich im Gefahrenbereich der Baselstrasse (Achse 18, rund 200m langer Abschnitt von Basisbezugspunkt BP 30 zu BP 32), welche aufgrund der Gefahrtransporte der Störfallverordnung (StFV) untersteht. Das Störfallrisiko wurde von TBA-Kantonsstrassen / Infra Management, BUD Kanton Basel-Landschaft untersucht. Das diesbezügliche Faktenblatt befindet sich im Anhang zum Planungsbericht (Anhang A5).

Mit der Umsetzung ‚QP Dornacherweg‘ mit einer Bruttogeschossfläche von 11‘400 m² ergeben sich zusätzlich 228 Personen Wohnbevölkerung im Bereich des Abschnitts.

Im heutigen Zustand besteht im genannten Abschnitt ein DTV (Durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 7300 Fz und eine Personendichte im Abstand von +500m von rund 3800 Personen / km². Damit sind die Ausschlusskriterien für Personenrisiken erfüllt, es sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Nach Realisierung der Wohnüberbauung ‚QP Dornacherweg‘ resultiert im Abschnitt ein DTV von 7300 Fz und eine Personendichte im Abstand von +500m von rund 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 sicherheitshalber die Berechnungen zum Screening durchgeführt (siehe Faktenblatt Anhang A5). Die Personenrisiken bleiben aber im unterkritischen Bereich.

Somit ist im Quartierplanreglement keine Festlegung von Massnahmen erforderlich.

6 KANTONALE VOPRÜFUNG

Die Gemeinde Reinach hat am 1. Februar 2016 den Quartierplan «Dornacherweg» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Das Amt für Raumplanung hat mit Schreiben vom 20. April 2016 über die verwaltungsinterne Vernehmlassung und Prüfung berichtet (Anhang A6). Am 18. Mai fand dazu eine Besprechung mit Vertretern der Gemeinde, dem Amt für Raumplanung (Ortsplanung) und Vertretern der Grundeigentümer statt. Die wesentlichen Punkte aus dem Vorprüfungsbericht konnten in diesem Gespräch geklärt werden.

6.1 Städtebauliches Konzept

Im Kommentar zum städtebaulichen Konzept (Pkt.1) wurde eine Empfehlung formuliert:

... Die Gebäude entfernen sich teilweise von der Baulinie entlang 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. ...

Darauf wird nicht eingetreten. Die Qualität bezüglich Aussenraum im nördlichen Arealteil ist durch die Parzellenform stark eingeschränkt. Lage und Stellung des Gebäudes entsprechen dem siegreichen Projekt, welches die verschiedenen Randbedingungen des Areals optimal berücksichtigt.

6.2 Quartierplan ‚Situation und Schnitte‘

Die Planänderungen sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Die nachfolgende Tabelle dient dazu als Übersicht.

Vorgabe	Inhalt	Kommentar Planänderungen	Zustimmung / Ablehnung
Empfehlung	2.1 Allgemeines Änderung diverser Plandarstellungen	Plan-Darstellung (Verbesserung der Lesbarkeit) angepasst. Plan-Layout wird beibehalten.	(✓)
zwingende Vorgabe	2.2 Baubereich für Hauptbauten 1 bis 3 Vollgeschosse Die Bezeichnung ist in Plan und Reglement übereinstimmend zu bezeichnen.	Baubereich für Hauptbauten mit 3 Vollgeschossen > Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ angepasst.	✓
dringende Empfehlung	Die Baubereiche sollen max. 2m über die vorgesehenen Fassadenlinien beschränkt werden.	Der gewählte Spielraum ist der Grossform des Projektes angemessen.	Wird nicht verändert
dringende Empfehlung	2.3 Baubereich für Hauptbauten mit 4 Vollgeschossen Die beiden Baubereiche 4. Vollgeschoss sollen nicht als Überlagerung des Baubereichs 3 VG, sondern je als eigene Baubereiche definiert werden.	Dies widerspricht dem Konzept des Projekts, welches zwei Bereiche mit Attikageschoss aufweist, wobei diese nicht einer Attika-Definition entsprechen (Rücksprünge) und deshalb als 4. VG definiert sind.	Wird nicht verändert
Empfehlung	2.4 Höhenbeschränkung Bezeichnung = maximale Höhe Baubereich	zulässige Höhe (OK rohe Dachkonstruktion) > Situation und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ angepasst.	✓
zwingende Vorgabe	2.5 Baulinie 1-3 Vollgeschosse und Baulinie 3 Vollgeschosse sind zu streichen	> In Situation, Schnitt A und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ entfernt (Vermassung bleibt belassen).	✓

Korrektur / Ergänzung	2.6 Strassenbaulinie längs Kantonsstrasse Diese Baulinie ist eine subsidiäre Baulinie (§ 5 RBV) und als solche zu bezeichnen.	> Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ angepasst Die Baulinie entlang Dornacherweg wird zusätzlich in der Legende ergänzt.	✓
zwingende Vorgabe	2.7 Durchgang Widerspruch zur Mindestbreite des Durchgangs 4m im Plan, 2m im QP-Reglement.	Korrektur im QP-Reglement (4m)	✓
zwingende Vorgabe	2.8 Bereich für Grünflächen und Blumenwiesen Verbindlicher Planinhalt zu Grünbereich muss besser hervorgehoben werden (Plandarstellung) Es ist zu prüfen, ob im südlichen Teil die Hartbelagsfläche entlang Baselstrasse dem Bereich für ‚Grünflächen/Blumenwiesen‘ zugewiesen werden kann.	In Situation und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ entsprechend angepasst Dieser Bereich dient zur Erschliessung der Erdgeschossnutzung; die Zuweisung der Fläche zu ‚Grünflächen/Blumenwiesen‘ ist nicht möglich.	✓ <i>Wird nicht verändert</i>
zwingende Vorgabe	2.9 Wichtige Einzelbäume / Baumhain Die Standorte, welche den vorgesehenen Abstand gemäss § 134 Abs.1 EG ZGB nicht einhalten, sind mit dem Tiefbauamt abzusprechen. Sofern Standorte von Bäumen noch nicht bekannt sind, ist ein Bereich für Einzelbäume festzulegen, in welchem die Anzahl Bäume reglementarisch festgelegt wird.	Wurde im QP-Reglement angepasst Auf die Festlegung von Anzahl Bäumen wird verzichtet	✓ <i>Wird nicht verändert</i>
Empfehlung	2.10 Interne Erschliessungswege Anstelle von Flächensignaturen für Erschliessungswege kann eine Symbolsignatur verwendet werden	Da die internen Erschliessungswege und –flächen stark unterschiedliche Ausdehnungen aufweisen, ist eine Flächensignatur sinnvoll.	<i>Wird nicht verändert</i>
dringende Empfehlung	2.11 Besucherparkplätze Die oberirdisch angeordneten Besucherparkplätze liegen alle im Südtteil des QP-Areals und sind dadurch für den Arealteil Nord zu weit entfernt.	Diese Forderung wird erfüllt, indem die maximal mögliche Anzahl Besucherparkplätze jeweils für den Nord- und Südtteil unterirdisch angeordnet wird.	✓
Hinweis	2.12 Ein-/Ausfahrt Kantonsstrasse Die erforderlichen Sichtweiten gemäss Norm SN 640 273a sind sicherzustellen. Betreffend die Sichtweiten auf Velos sind 40m einzuhalten.	Ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen	<i>Wird nicht verändert</i>

Hinweise	<p>2.13 Orientierende Planinhalte Unterirdische Bauten sollten zur besseren Lesbarkeit als Perimeter rundherum dargestellt oder weggelassen werden.</p> <p>Private Grünflächen gehören in den verbindlichen Planinhalt, da das Reglement entsprechende Regelungen enthält.</p> <p>Die statische Waldgrenze ist zur Orientierung einzutragen.</p> <p>Wegstrukturen und Kreissignaturen in der zentralen Grünfläche finden in der Legende keine Erklärung.</p>	<p>Die Umriss der unterirdischen resp. der Unterniveau-Bauten sind grösstenteils identisch mit dem oberirdischen Gebäudeumriss und erscheinen im Plan deshalb nur als Fragmente, dort wo sie den Gebäudeumriss überragen.</p> <p>In Legende angepasst</p> <p>> In Situation und Legende ‚Orientierender Planinhalt‘ ergänzt</p> <p>> In Situation entfernt</p>	<p>(✓)</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
Empfehlung	<p>QPR § 4 Abs. 1 Der Bereich für ‚Wenig störende Betriebe‘ (Geschäftsnutzung) soll im Plan festgelegt werden.</p>	<p>> In Situation und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ ergänzt</p>	<p>✓</p>

6.3 Quartierplanreglement – Änderungen

Die Änderungen sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Das Korrektorexemplar mit den farblich herausgehobenen Änderungen dokumentiert diese (grau = wegfallender Text / rot = neuer Text).

Die Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung, sowie aus der Mitwirkung wurden weitgehend übernommen (siehe auch Tabelle Ziff. 6.2 Planänderungen); wo dies nicht der Fall ist, folgt die Begründung in der nachstehenden Auflistung:

§ 1 Abs. 2 a):

Die Gemeinde Reinach unterstützt die Absicht, dass das Projekt Wohnüberbauung Dornacherweg als Beitrag zur zeitgenössischen Baukultur realisiert wird.

§ 3 Abs. 2:

Balkone, Vordächer und Hauptdächer sollen die Baubereiche bis 1.00m überragen dürfen, da bei Fehlen von Baulinien zu Nachbargrundstücken der Grenzabstand und somit § 53 Abs. 1 RBV zur Anwendung kommt.

§ 3 Abs. 4:

Die Fläche von 80m² für Nebenbauten wird beibehalten (Besprechung 18.05.2016)

§ 3 Abs. 5:

Die Höhe von 80cm wird beibehalten; diese ist bedingt durch eine lokal vorhandene Delle im gewachsenen Terrain.

§ 5 Abs. 6:

Die Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern nach ökologischen Kriterien und mit Kleinstrukturen auszustatten etc. wird nicht befolgt (Besprechung 18.05.2016).

6.4 Planungsbericht – Änderungen

Das Korrektorexemplar mit den Änderungen dokumentiert die Änderungen gemäss den Vorgaben des kantonalen Vorprüfungsberichtes.

7 MITWIRKUNGSVERFAHREN

Die Gemeinde Reinach hat vom 22. Februar bis 22. März 2016 die Unterlagen öffentlich aufgelegt. Am 24. Februar fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Weitere Informationen können dem ausführlichen Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Der Mitwirkungsbericht wurde am 3. Juli 2018 vom Gemeinderat verabschiedet, am 12. Juli publiziert und vom 12. Juli bis 10. August 2018 öffentlich aufgelegt, sowie den Mitwirkenden zugestellt.

8 BESCHLUSSFASSUNG

Der Gemeinderat hat den Quartierplan am 28. August 2018 beschlossen und an den Einwohnerrat überwiesen. Im Einwohnerrat wurde er am 24. September 2018 an die Sachkommission ‚Bau, Umwelt und Mobilität‘ überwiesen. Die Sachkommission hat in ihrem Bericht eine Anpassung der Besucherparkplätze am Dornacherweg beantragt. Dieses Anliegen wurde von den Landeigentümern aufgenommen, und unter Beizug des Verkehrsplaners konnte eine von allen Beteiligten akzeptierte Lösung gefunden werden (Besprechung 17.01.2019).

Der Einwohnerrat hat daraufhin den Quartierplan am 28. Januar 2019 mit folgendem Zusatz beschlossen:

«Die Breite des Trottoirs bei den Besucherparkplätzen am Dornacherweg muss mindestens 2 Meter betragen unter Beibehaltung der bisherigen Fahrbahnbreite.»

Wie anlässlich der Besprechung 17.01.2019 vereinbart, wird dieser Zusatz im Quartierplanvertrag geregelt.

9 GENEHMIGUNGSANTRAG

Nachdem während der Planaufgabe keine Einsprachen eingegangen sind, beantragt der Gemeinderat der Gemeinde Reinach beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft den Quartierplan Dornacherweg bestehend aus

- Quartierplan-Reglement ‚Dornacherweg‘
- Plan M 1:500 – Situation und Schnitte ‚Dornacherweg‘

vorbehaltlos zu genehmigen.

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

Dossier 180-189 Plandossier A3 verkleinert

Druckdatum 28.01.16 Phase

Bauherrschaft
Bürgergemeinde Reinach
Kirchgasse 11 / CH-4153 Reinach
Tel. +41 61 712 12 24 / Fax +41 61 713 85 28

166 Wohnüberbauung Dornacherweg

Planung
sabarchitekten ag
Blauenstrasse 19 / CH-4054 Basel / Tel. +41 61 303 11 50 / Fax +41 61 303 11 05
e-mail info@sabarchitekten.ch



Bürgergemeinde Reinach
 Kirchgasse 11 / CH-4153 Reinach
 Tel. +41 61 712 12 24 / Fax +41 61 713 85 28
 sabarchitekten ag
 Blauenstrasse 19 / CH-4054 Basel / Tel. +41 61 303 11 50 / Fax +41 61 303 11 05
 e-mail info@sabarchitekten.ch

Name Bauleitung
 Adresse Bauleitung, Tel Bauleitung
 e-mail Bauleitung

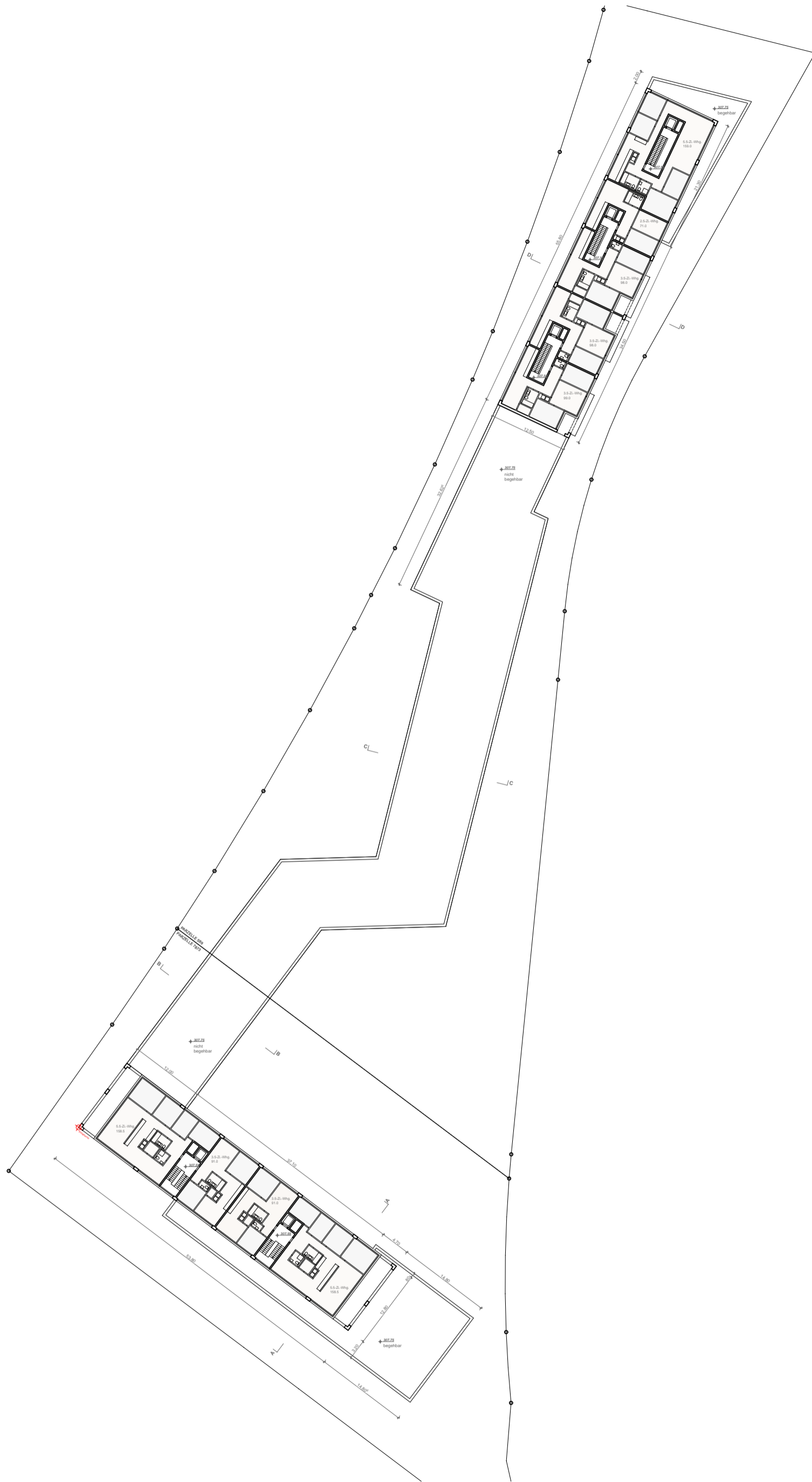
166 Wohnüberbauung Dornacherweg
 Dornacherweg, Parzelle NR. 599 und 7873, 4153, Reinach

Projekt
 Format A3 Met. massstablos Gez. CDI
 Phase Quartierplan Index A Indexdat. 01.10.2014
 Dossier 180-189 Plandossier A3 verkleinert
 Plan Erdgeschoss Plan Nr. 166-181

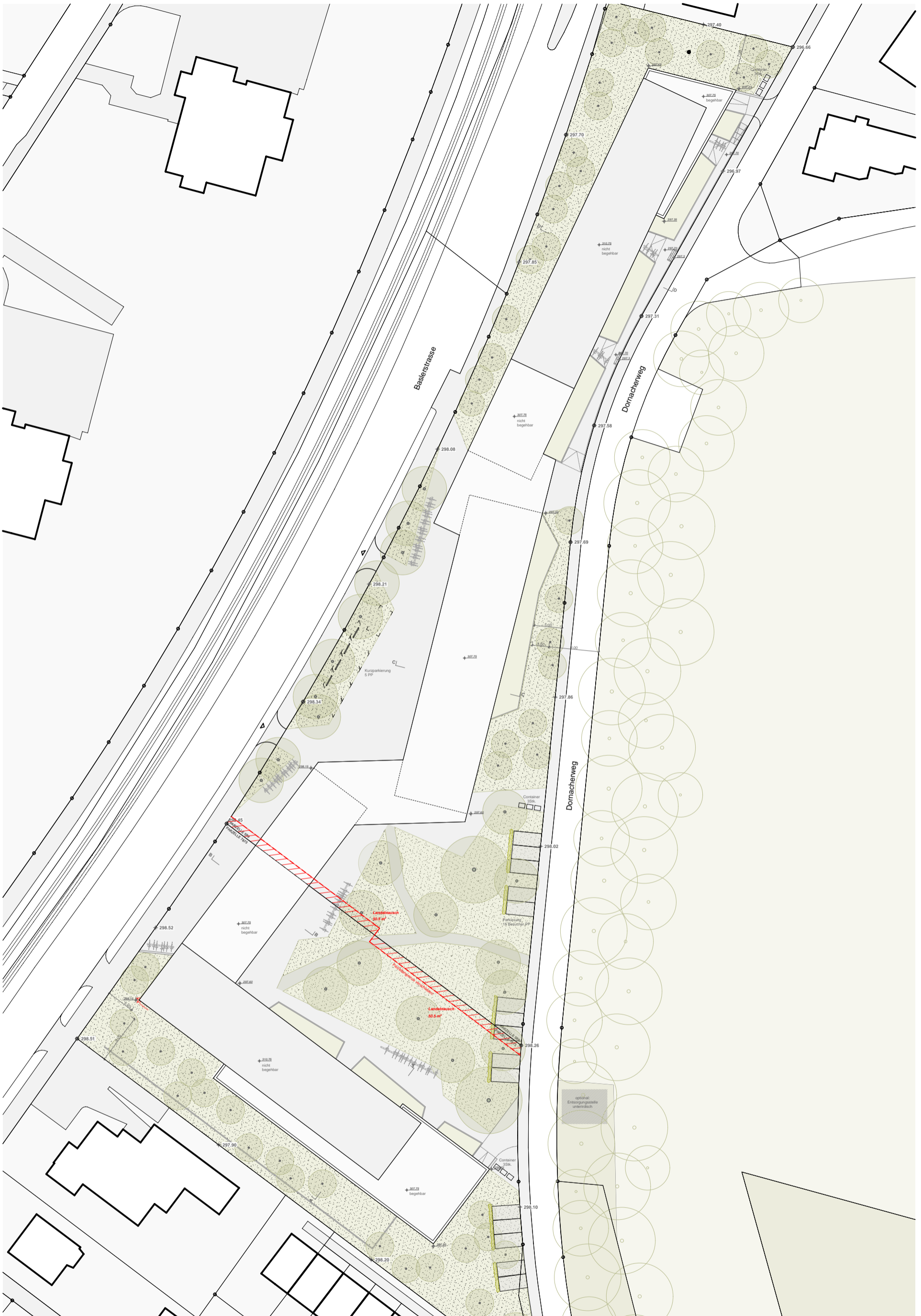
Druckdatum 28.01.16



Bauherrschaft Bürgergemeinde Reinach Kirchgasse 11 / CH-4153 Reinach Tel. +41 61 712 12 24 / Fax +41 61 713 85 28 sabarchitekten ag	166 Wohnüberbauung Dornacherweg Dornacherweg, Parzelle NR. 599 und 7873, 4153, Reinach
Planung Blauenstrasse 19 / CH-4054 Basel / Tel. +41 61 303 11 50 / Fax +41 61 303 11 05 e-mail info@sabarchitekten.ch	Format A3 Met. massstablos Gez. CDI Phase Quartierplan Index A Indexdat. 01.10.2014
Koordination Name Bauleitung Adresse Bauleitung, Tel Bauleitung e-mail Bauleitung	Dossier 180-189 Plandossier A3 verkleinert Plan 1. + 2. Obergeschoss Plan Nr. 166-182



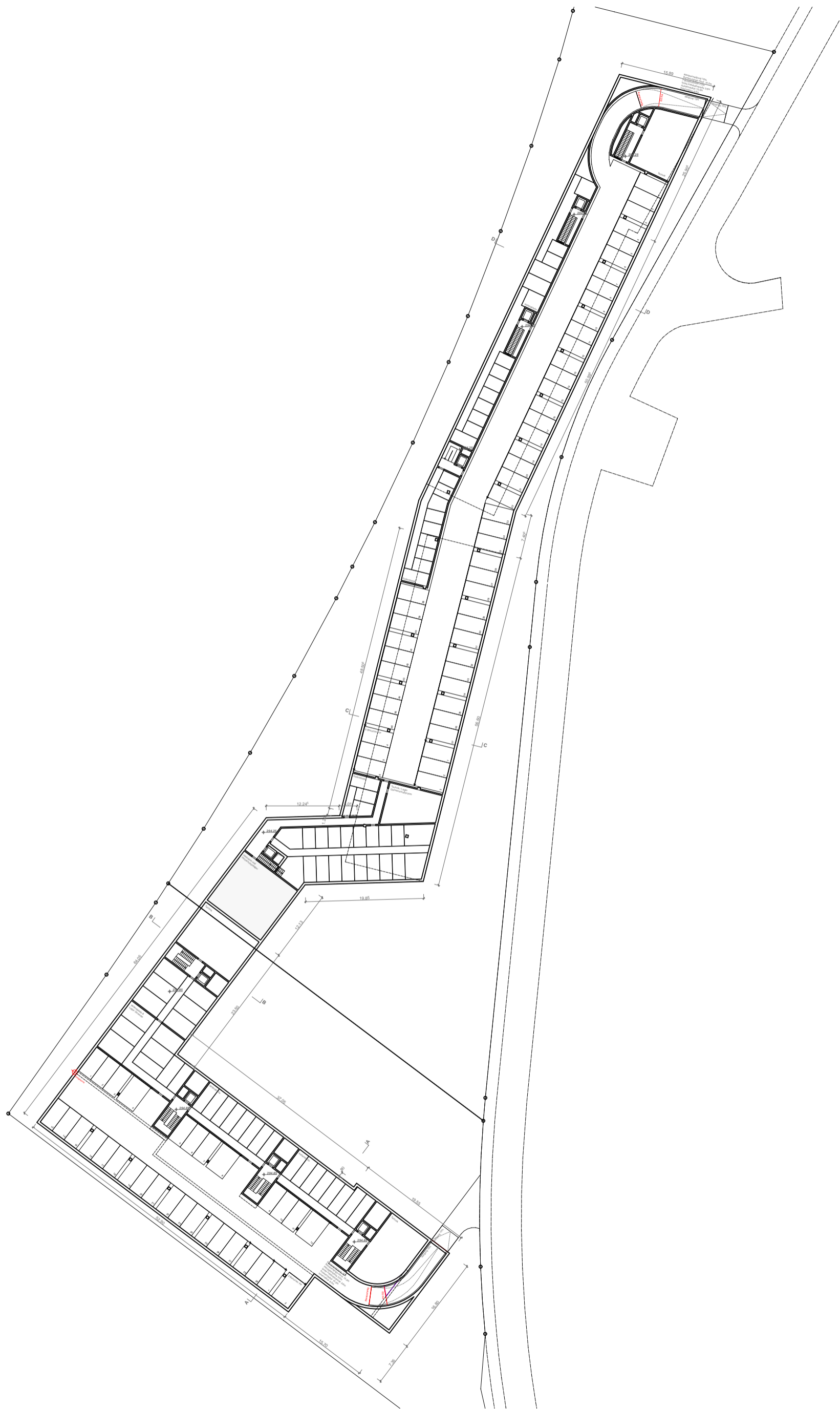
Bauherrschaft	Bürgergemeinde Reinach Kirchgasse 11 / CH-4153 Reinach Tel. +41 61 712 12 24 / Fax +41 61 713 85 28 sabarchitekten ag	Projekt	166 Wohnüberbauung Dornacherweg Dornacherweg, Parzelle NR. 599 und 7873, 4153, Reinach		Druckdatum	28.01.16
Planung	Blauenstrasse 19 / CH-4054 Basel / Tel. +41 61 303 11 50 / Fax +41 61 303 11 05 e-mail info@sabarchitekten.ch	Phase	Format	A3 Met. massstablos Gez. CDI	Index	A Indexdat. 01.10.2014
Koordination	Name Bauleitung Adresse Bauleitung, Tel Bauleitung e-mail Bauleitung	Dossier	180-189 Plandossier A3 verkleinert		Plan Nr.	166-183
		Plan	Attika			



Bürgergemeinde Reinach
 Kirchgasse 11 / CH-4153 Reinach
 Tel. +41 61 712 12 24 / Fax +41 61 713 85 28
 sabarchitekten ag
 Blauenstrasse 19 / CH-4054 Basel / Tel. +41 61 303 11 50 / Fax +41 61 303 11 05
 e-mail info@sabarchitekten.ch
 Name Bauleitung
 Adresse Bauleitung, Tel Bauleitung
 e-mail Bauleitung

166 Wohnüberbauung Dornacherweg
 Dornacherweg, Parzelle NR. 599 und 7873, 4153, Reinach

Projekt
 Format A3 Met. massstablos Gez. CDI
 Druckdatum 28.01.16
 Phase Quartierplan Index A Indexdat. 01.10.2014
 Dossier 180-189 Plandossier A3 verkleinert
 Plan Dach Plan Nr. 166-184



Bürgergemeinde Reinach
 Kirchgasse 11 / CH-4153 Reinach
 Tel. +41 61 712 12 24 / Fax +41 61 713 85 28
 sabarchitekten ag
 Blauenstrasse 19 / CH-4054 Basel / Tel. +41 61 303 11 50 / Fax +41 61 303 11 05
 e-mail info@sabarchitekten.ch

Name Bauleitung
 Adresse Bauleitung, Tel Bauleitung
 e-mail Bauleitung

166 Wohnüberbauung Dornacherweg

Dornacherweg, Parzelle NR. 599 und 7873, 4153, Reinach

Format A3 Met. massstablos Gez. CDI Druckdatum 28.01.16
 Phase Quartierplan Index A Indexdat. 01.10.2014
 Dossier 180-189 Plandossier A3 verkleinert
 Plan Untergeschoss Plan Nr. 166-185

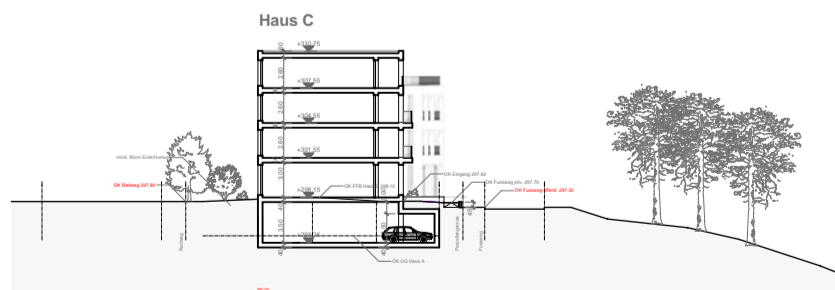
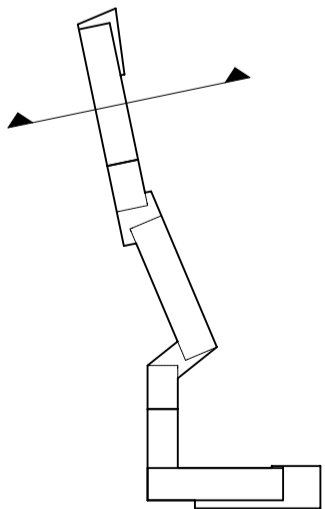
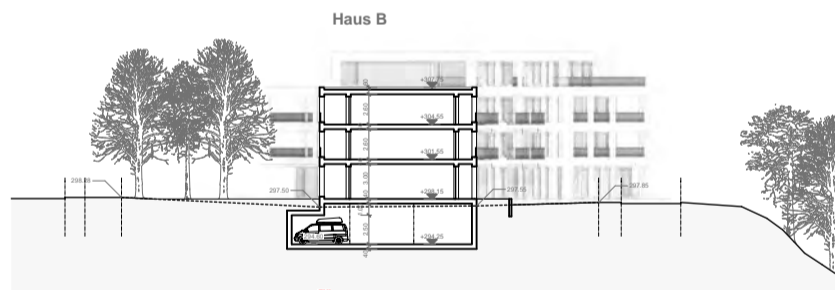
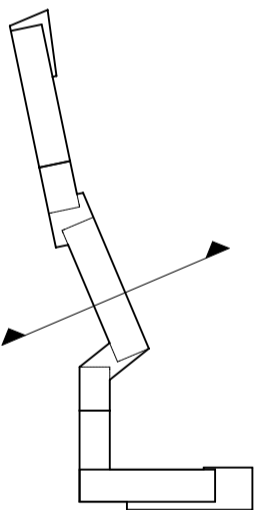
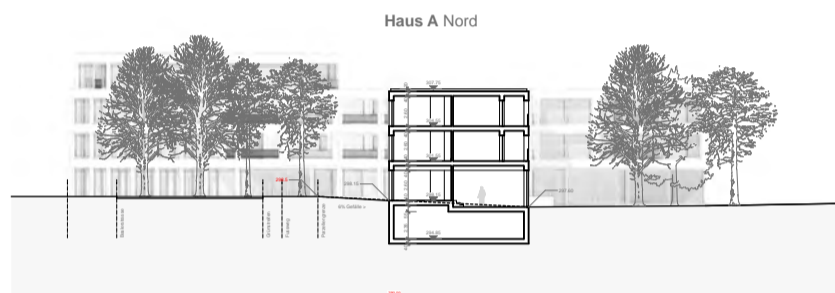
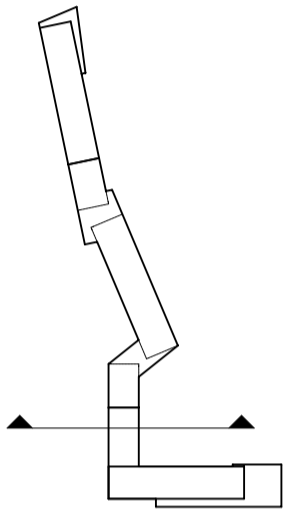
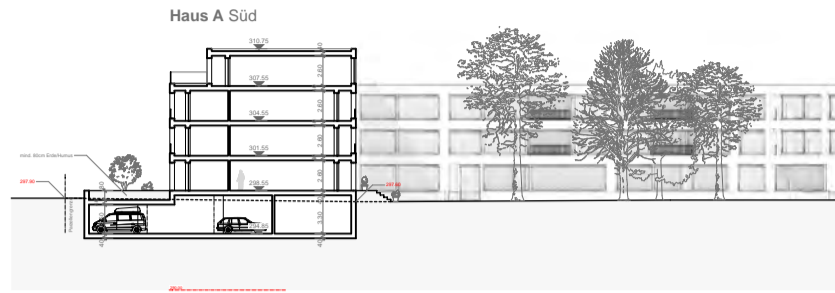
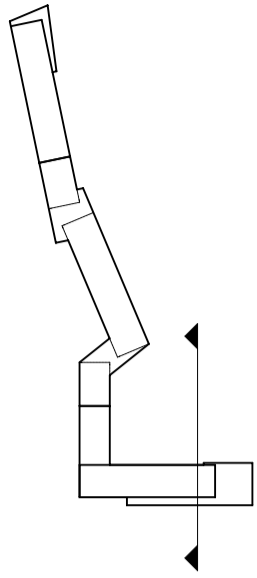


Haus C
 - jede Wohneinheit führt zu vertikalem Fluchtweg
 - Fluchtweglänge ≤ 35m

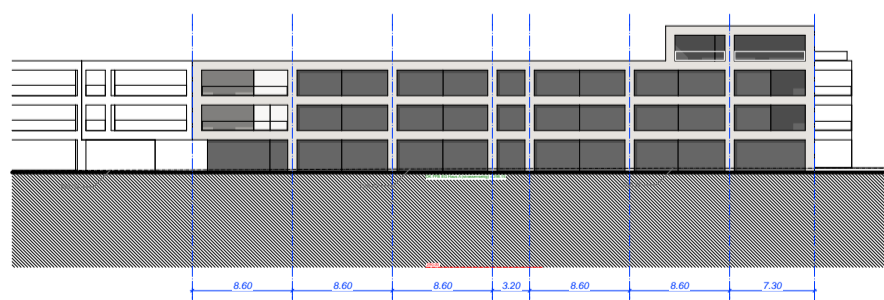
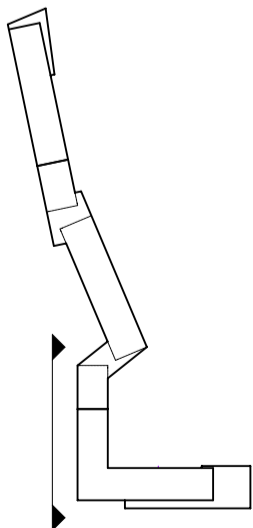
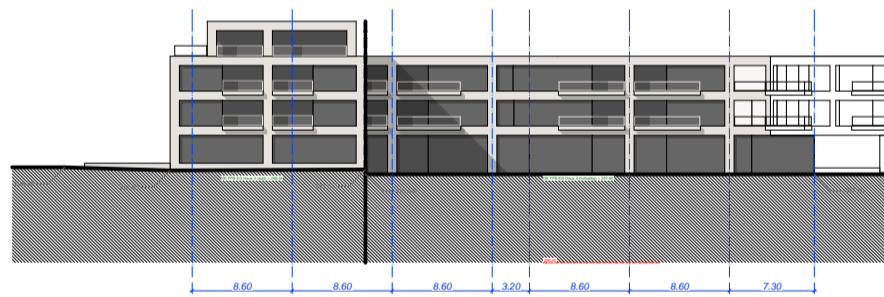
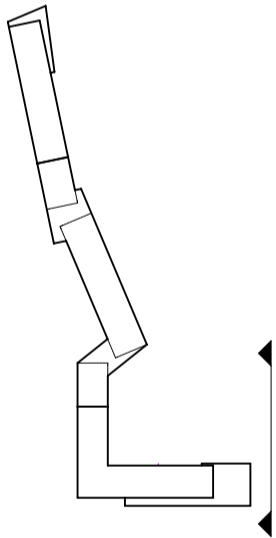
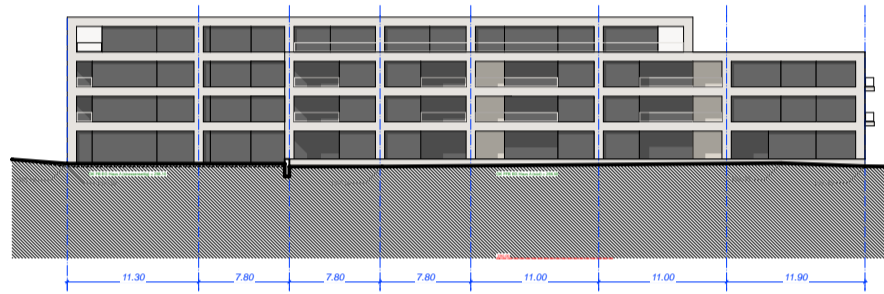
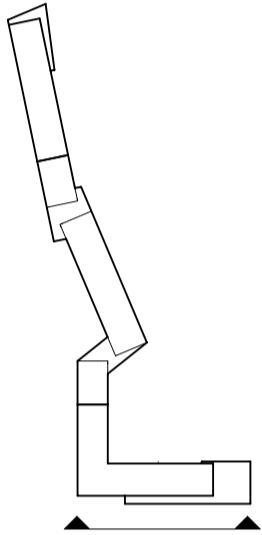
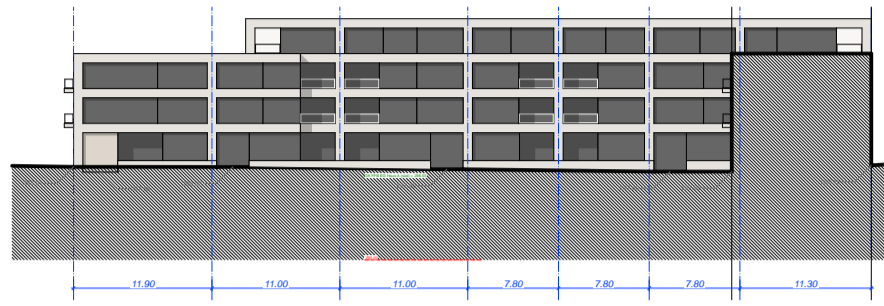
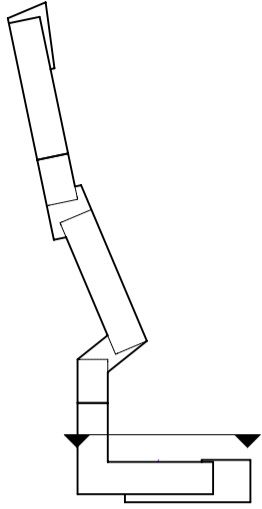
Haus B
 - GF ≤ 1'800m²
 - jede Wohneinheit hat einen vertikale Fluchtwege
 Fluchtweglänge innerhalb der Wohnungen <15m,
 ausserhalb ≤ 35m bis vertikaler Fluchtweg
 - Auf Brandschutzabschlüsse zwischen
 horizontalen und vertikalen Fluchtwegen
 kann verzichtet werden. (VKF Kapitel9 §3.2.1)

Haus A
 - jede Wohneinheit führt zu vertikalem Fluchtweg
 - Fluchtweglänge ≤ 35m

- Legende**
- horizontaler Fluchtweg
 - vertikaler Fluchtweg
 - Fluchtweglänge
 - Hilfslinie für die Messweise
 - Brandabschnitt



Bauherrschaft	Bürgergemeinde Reinach Kirchgasse 11 / CH-4153 Reinach Tel. +41 61 712 12 24 / Fax +41 61 713 85 28 sabarchitekten ag	Projekt	166 Wohnüberbauung Dornacherweg Dornacherweg, Parzelle NR. 599 und 7873, 4153, Reinach		
Planung	Blauenstrasse 19 / CH-4054 Basel / Tel. +41 61 303 11 50 / Fax +41 61 303 11 05 e-mail info@sabarchitekten.ch	Format	A3	Mst. massstablos	Gez. CDI
Koordination	Name Bauleitung Adresse Bauleitung, Tel Bauleitung e-mail Bauleitung	Phase	Quartierplan		
		Dossier	180-189 Plandossier A3 verkleinert		
		Plan	Schnitte		
		Druckdatum	28.01.16		
		Index	A		
		Indexdat.	01.10.2014		
		Plan Nr.	166-187		

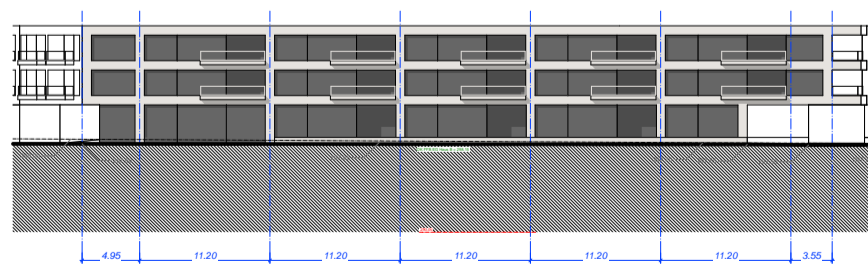
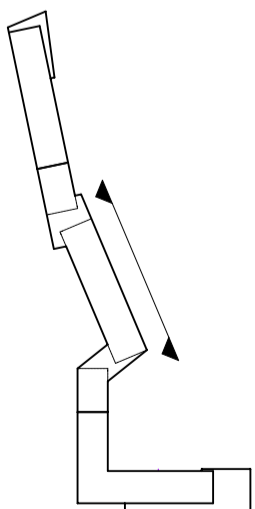
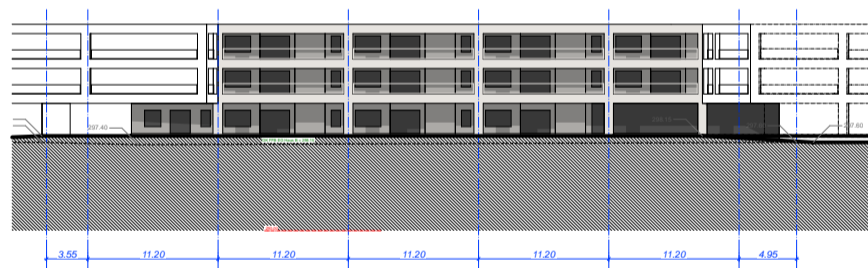
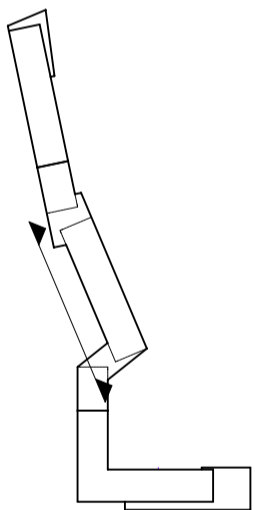
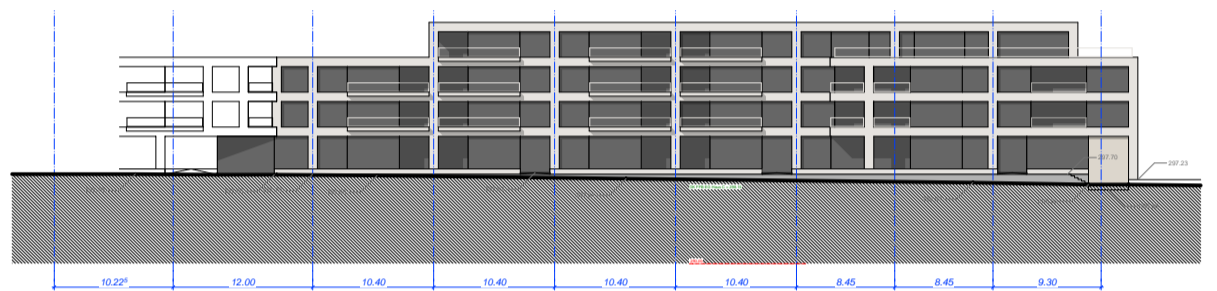
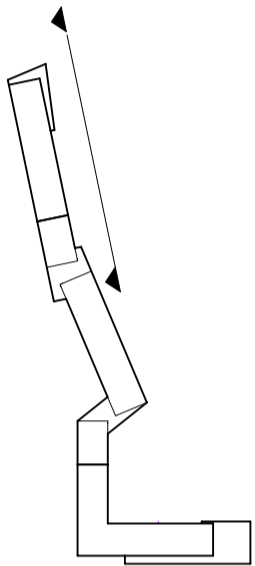
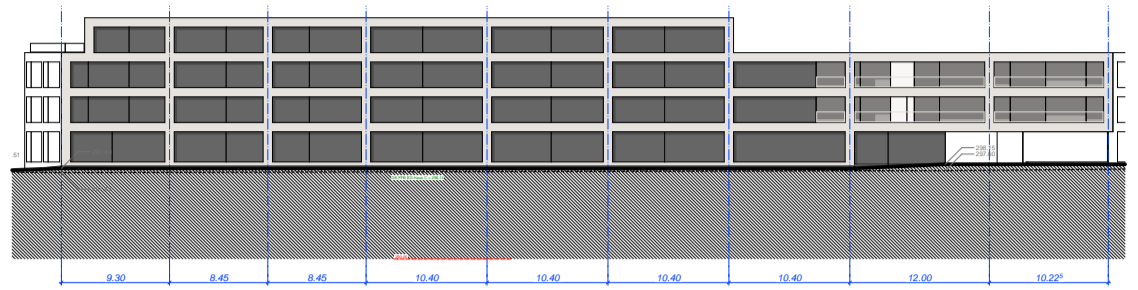
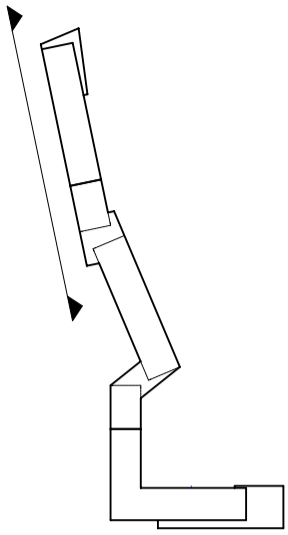


Bürgergemeinde Reinach
 Kirchgasse 11 / CH-4153 Reinach
 Tel. +41 61 712 12 24 / Fax +41 61 713 85 28
 sabarchitekten ag
 Blauenstrasse 19 / CH-4054 Basel / Tel. +41 61 303 11 50 / Fax +41 61 303 11 05
 e-mail info@sabarchitekten.ch
 Name Bauleitung
 Adresse Bauleitung, Tel Bauleitung
 e-mail Bauleitung

166 Wohnüberbauung Dornacherweg

Dornacherweg, Parzelle NR. 599 und 7873, 4153, Reinach

Projekt: Format A3 Met. massstablos Gez. CDI Druckdatum 28.01.16
 Phase: Quartierplan Index A Indexdat. 01.10.2014
 Dossier: 180-189 Plandossier A3 verkleinert
 Plan: Ansichten Haus A Plan Nr. 166-188



Bürgergemeinde Reinach
 Kirchgasse 11 / CH-4153 Reinach
 Tel. +41 61 712 12 24 / Fax +41 61 713 85 28
 sabarchitekten ag
 Blauenstrasse 19 / CH-4054 Basel / Tel. +41 61 303 11 50 / Fax +41 61 303 11 05
 e-mail info@sabarchitekten.ch

Name Bauleitung
 Adresse Bauleitung, Tel Bauleitung
 e-mail Bauleitung

166 Wohnüberbauung Dornacherweg
 Dornacherweg, Parzelle NR. 599 und 7873, 4153, Reinach

Projekt
 Format A3 Met. massstablos Gez. CDI
 Druckdatum 28.01.16

Phase **Quartierplan** Index **A** Indexdat. **01.10.2014**

Dossier **180-189 Plandossier A3 verkleinert**

Plan **Ansichten Haus B + C** Plan Nr. **166-189**



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	<p>Vorstellen Projekt</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	ke	05.03.2015
2 2.1	O	<p>Erschliessung</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Stoe	05.03.2015
	E	<p>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.</p> <p>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.</p>	SR/MR	05.03.2015
3	O	<p>Weiteres Vorgehen</p> <p>Das Projekt wird der Bauverwaltung Ende März 2015 inklusive einer geplanten Erschliessungsvariante präsentiert (Kein Präjudiz bezüglich Varianten).</p>	ke	05.03.2015
	A	<p>Als nächster Schritt soll die Erschliessung Baslerstrasse detaillierter ausgearbeitet und der Tiefbauamt vorgelegt. Ebenfalls muss im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die Auswirkungen des Mehrverkehrs der Wohnüberbauung auf den Knoten Reichensteinerstrasse/Baselstrasse beurteilt werden.</p>	stoe	Mitte 2015
4		<p>Varia</p> <p>keine</p>		

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. 450m² 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				Reduktionsfaktor		Reduzierter Bedarf Auto-Parkplätze	
	Ansatz	Anzahl	Stammplätze spezif. Bedarf	Anzahl	Besucherplätze spezif. Bedarf	Anzahl	R1 ²⁾	R2 ³⁾	Stamm- plätze	Besucher- plätze
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:

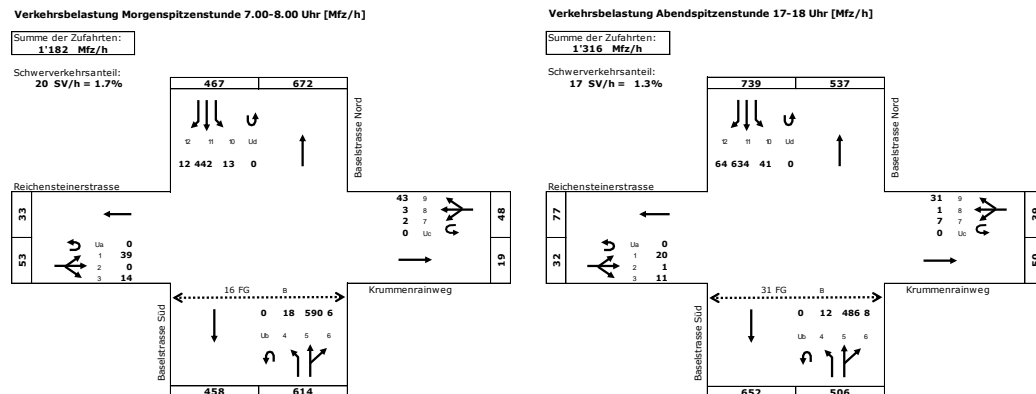


Abb.: Knotenstrombelastungen Knoten Baselstrasse/Krummenrainweg MSP/ASP (Zählung 01./02.09.2015)

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
Verkehringenieure AG

Muttenz, 10.09.2015



M. Stöcklin



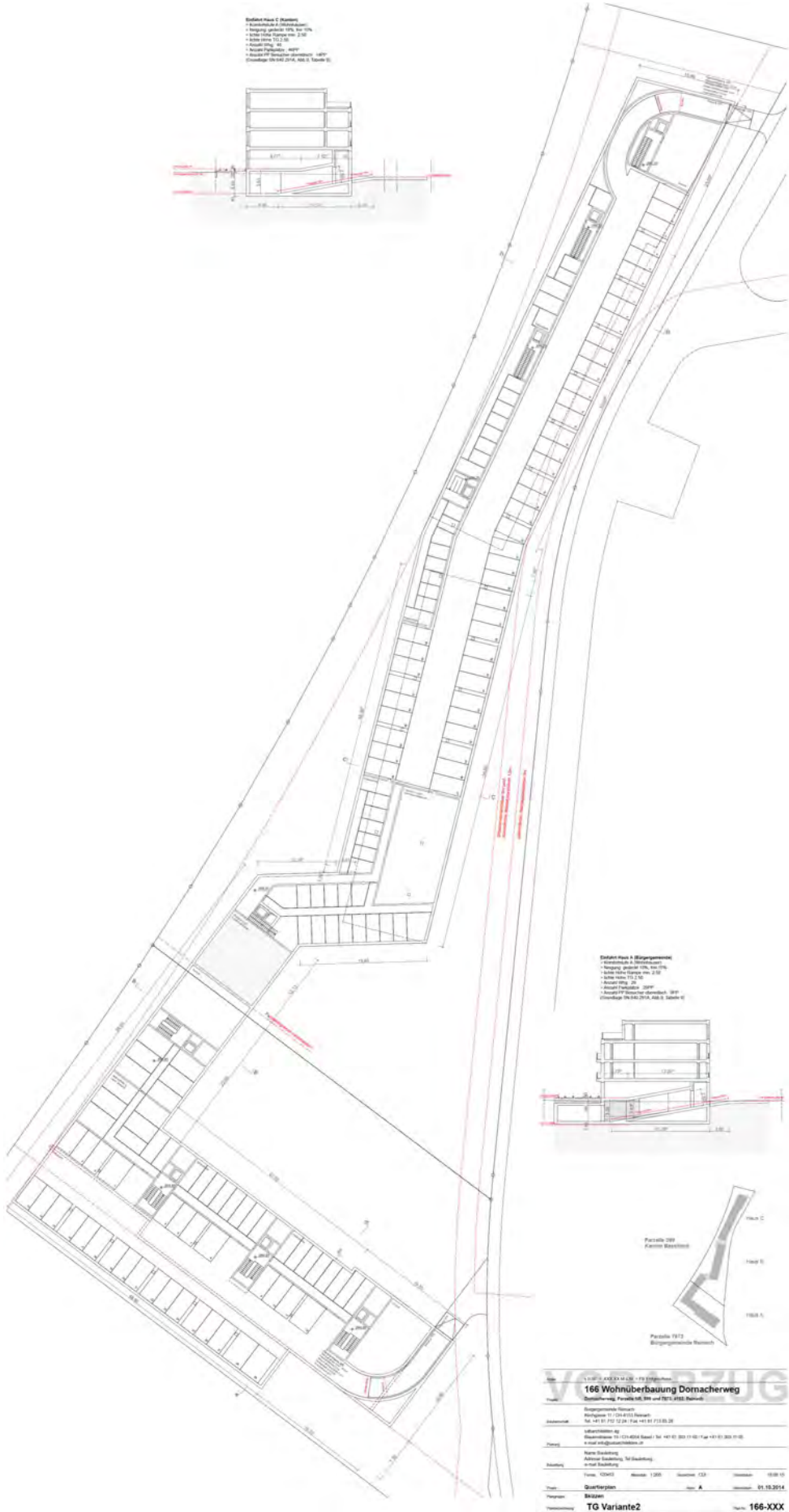
E. Gorrengourt

ANHANG

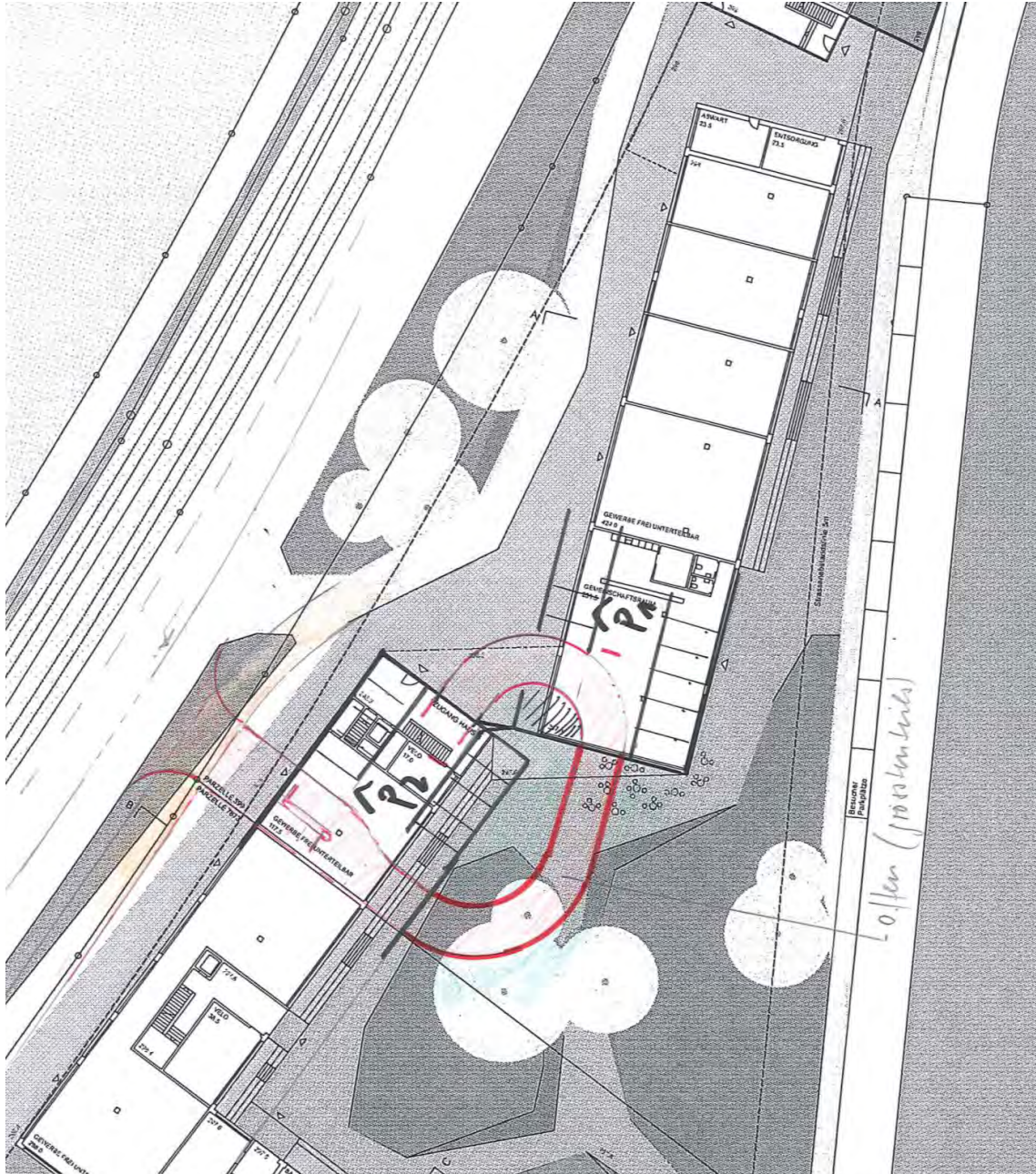
ANHANG 1 Plan Erdgeschoss



ANHANG 2 Plan Autoeinstellhalle

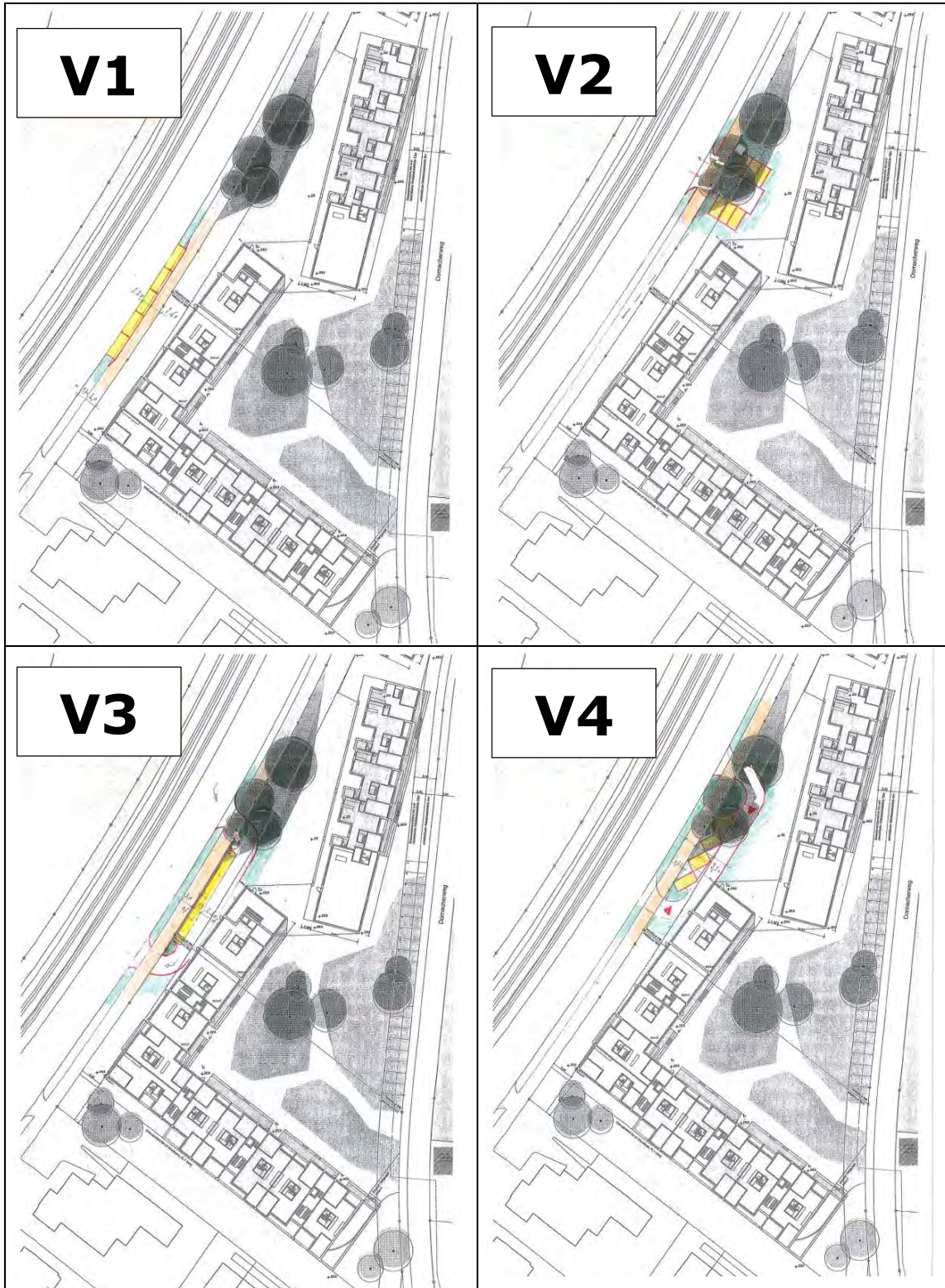


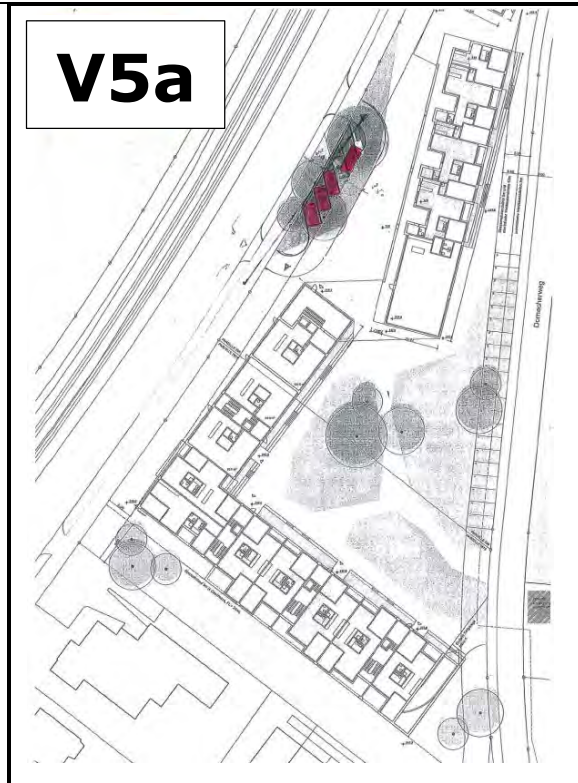
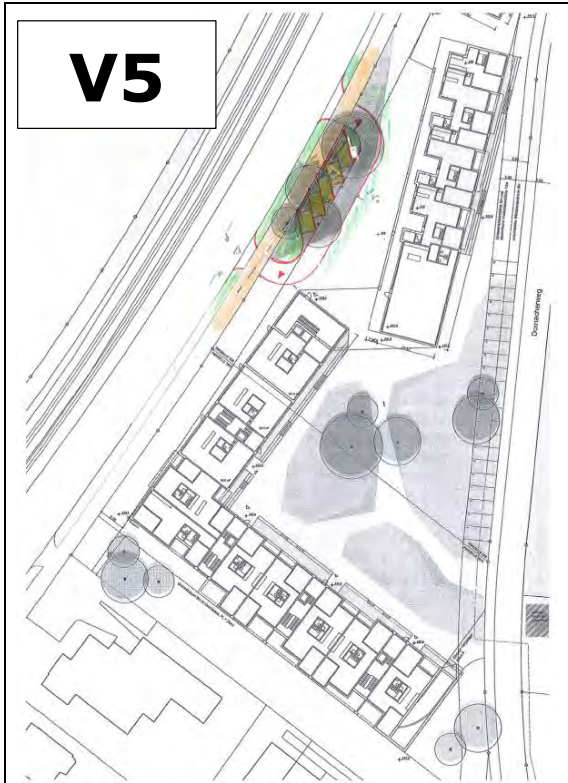
ANHANG 3 Studie Ein-/Ausfahrt AEH ab Baslerstrasse



ANHANG 4 Erschliessungsvarianten Gewerbenutzung

<p><u>V1: Längs- Parkfelder entlang Baselstrasse</u></p> <ul style="list-style-type: none">+ Platzsparend- Türe öffnet sich auf Veloweg- Verkehr auf Baselstrasse wird durch Parkier-Manöver behindert- Zufahrt nur von Reinach; Wegfahrt nur Richtung Basel
<p><u>V2: Parkierungsanlage</u></p> <ul style="list-style-type: none">+ Verkehrstechnisch optimale, auf eine Stelle konzentrierte, rechtwinklige Ein-/Ausfahrt+ Sichtweite auf Velos gegeben- Platzbedarf
<p><u>V3: Längs-Parkfelder entlang Rad-/Fussweg</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Sicht bei Ausfahrt auf Velos schlecht- Platzbedarf
<p><u>V4: Schräg-Parkfelder (30°)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Sicht bei Ausfahrt auf Velos schlecht- Platzbedarf
<p><u>V5: Schräg-Parkfelder (45°)</u></p> <ul style="list-style-type: none">+ Verkehrsablauf und rechtwinklige Einmündung grundsätzlich i. O.- Sicht bei Ausfahrt auf Velos schlecht- Platzbedarf
<p><u>V5a: Schräg-Parkfelder (45°) (Sicht optimiert)</u></p> <ul style="list-style-type: none">+ 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.
<p><u>V6: Längs-Parkfelder entlang Fassade</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 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
<p><u>V7: Längs-Parkfelder entlang Rad-/Fussweg</u></p> <ul style="list-style-type: none">- ähnlich V3, an dieser Stelle jedoch nicht möglich (Fahrgasse zu eng, Abstand zwischen Parkfeld und Rad-/Fussweg erforderlich)





ANHANG 5 Abschätzung des Verkehrsaufkommens in der Abendspitzenstunde (ASP 17-18 Uhr) [Fahrten/h]

NUTZUNG	Bedarf Auto-Parkplätze			SVP Einfahrten ¹⁾		SVP Ausfahrten ¹⁾		Verkehrsaufkommen ASP		
	Stamm- plätze	Besucher- plätze	Total	Stamm- plätze [F/PP,h]	Besucher- plätze [F/PP,h]	Stamm- plätze [F/PP,h]	Besucher- plätze [F/PP,h]	Ein- fahrt [F/h]	Aus- fahrt [F/h]	Ein+Aus
Wohnen ca. 75 Wohnungen	75 PP	23 PP	100 PP	0.25	0.2	0.1	0.2	23	12	35
Gewerbe ca. 450m ² BGF	1 PP	4 PP	5 PP	0	0.5 ²⁾	0	0.5 ²⁾	2	2	4
									TOTAL	39

Erläuterung:

- 1) Das spezifische Verkehrspotential (SVP) für die Spitzenstunde berechnet sich als Prozentanteil der Parkplatzkapazität.
Beispiel: SVP von 0.1 bedeutet, dass 10% der vorhandenen PP eine Fahrt in der Spitzenstunde verursachen, bzw. dass ein PP 0.1 Fahrten/h auslöst.
- 2) Gemäss Norm Parkieren/Betrieb (SN 640 293) liegt das SVP der Abendspitzenstunde zwischen 0.4 – 0.6 Einfahrten/PP und eben so viele Ausfahrten. Für die Berechnung wird vom Mittelwert ausgegangen (Einfahrt 0.5 F/PP,h und Ausfahrt 0.5 F/PP,h).

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

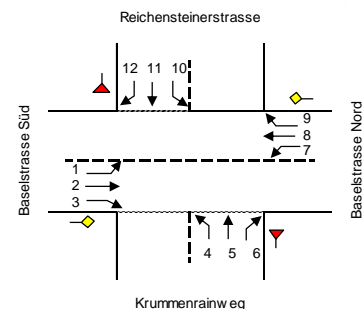


Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	G-i [PWE/h]	L-i [PWE/h]	Mischstrom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	30	5.8	2.5	468	887	887		4.2	0	0	A
2	593										
3	8										
Mischstr.	601					1800	2 + 3	3.0	1	2	A
4	3	7.2	3.9	1147	263	243		15.0	0	0	B
5	7	6.5	4.0	1133	308	293		12.5	0	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)

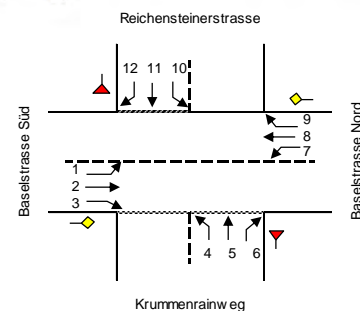


Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	G-i [PWE/h]	L-i [PWE/h]	Mischstrom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	30	5.8	2.5	468	887	887		4.2	0	0	A
2	593										
3	11										
Mischstr.	604					1800	2 + 3	3.0	2	2	A
4	8	7.2	3.9	1161	260	237		15.7	0	0	C
5	7	6.5	4.0	1147	305	284		12.9	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

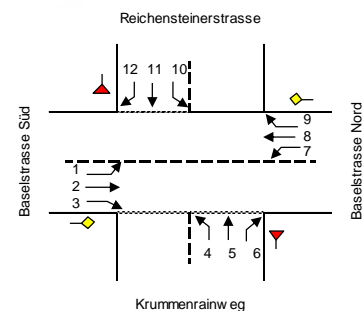


Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	G-i [PWE/h]	L-i [PWE/h]	Mischstrom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	12	5.8	2.5	758	642	642		5.7	0	0	A
2	488										
3	8										
Mischstr.	496					1800	2 + 3	2.7	1	2	A
4	7	7.2	3.9	1253	239	215		17.3	0	0	C
5	7	6.5	4.0	1334	260	243		15.2	0	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)

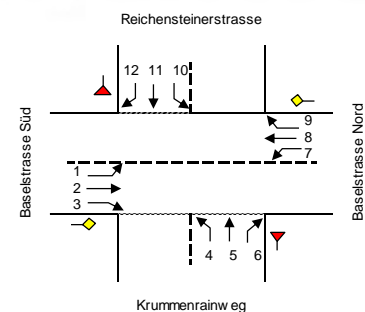


Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	G-i [PWE/h]	L-i [PWE/h]	Mischstrom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	12	5.8	2.5	758	642	642		5.7	0	0	A
2	488										
3	13										
Mischstr.	501					1800	2 + 3	2.7	1	2	A
4	10	7.2	3.9	1275	234	206		18.3	0	0	C
5	7	6.5	4.0	1356	255	232		15.9	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.

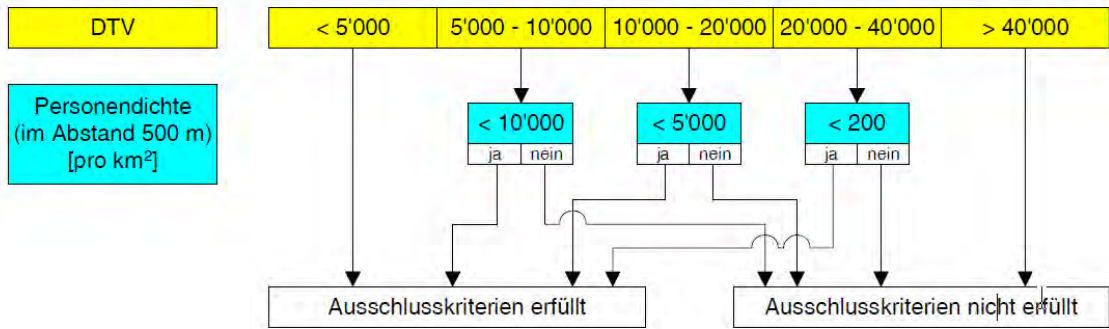


Abb. 2 Ausschlusskriterien zum Indikator Todesopfer

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.

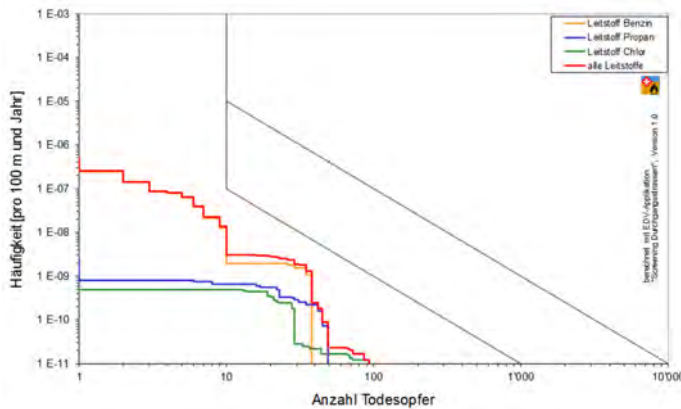


Abb. 3 Personenrisiko im Ist-Zustand (2015)

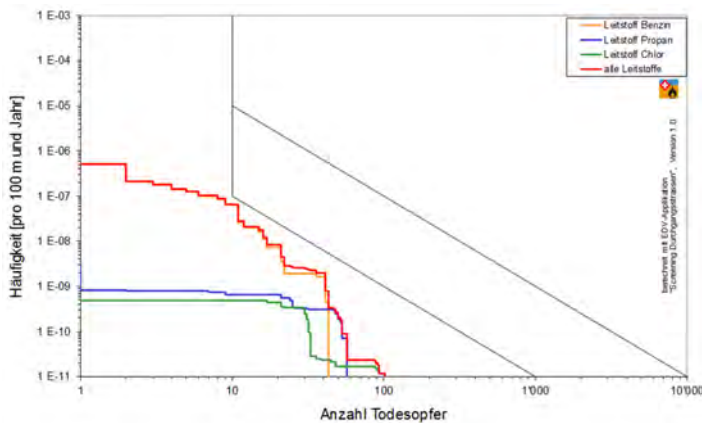


Abb. 4 Personenrisiko bei Umsetzung des QP Dornacherweg

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 (**dringen-**

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

<p>§ 1 Zweck und Ziele der Planung</p>	<p>Absatz 1: Kommasetzung zum besseren Verständnis: Der Quartierplan „Dornacherweg“ bezweckt, die Umsetzung der häuslicher Bodennutzung mit einer hochstehenden Bebauungs- und Aussenraumqualität sicherzustellen, und soll unter</p> <p>Absatz 2 Buchstabe a: Formulierungsvorschlag: „Bebauung und Nutzung des Areals auf Basis des aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen Siegerprojekts „Long John“.“</p> <p>Zu den wesentlichen Zielen einer Quartierplanung gemäss RBG § 37 Absatz 1 zählt auch eine gute Erschliessung. Dieses Ziel ist ebenfalls aufzuführen.</p>
<p>§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</p>	<p>Absatz 2: Die Bezeichnungen der Baubereiche in Plan und Reglement sind in Übereinstimmung zu bringen (zwingende Vorgabe).</p> <p>Streichung des letzten Satzes. Die Baubereiche sind so gross zu bemessen, dass keine Übertagung nötig ist (zwingende Vorgabe).</p> <p>Absatz 3: Gemäss Kommentar basiert die Festlegung von Baulinien anstelle des Grenzabstandes auf der gesetzlichen Grundlage von § 90 Abs. 3, sowie §§ 96 und 97 Absatz 3 Buchstabe b RBG. 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. Der Kommentar ist zu streichen (zwingende Vorgabe).</p> <p>Absatz 4: In einer derart dicht bebauten Wohnüberbauung mit einem Bebauungsgrad von ca. 34 % sollten keine An- und Nebenbauten wie Gartengeräteräume, separate Veloräume zugelassen werden. Diese Raumbedürfnisse sind in die Hauptbauten zu integrieren.</p>

	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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."</p>
<p>§ 4 Art und Mass der Nutzung</p>	<p>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.</p> <p>Absatz 2 Buchstabe a: Gewerbeflächen durch Geschäftsflächen ersetzen.</p> <p>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.</p>
<p>§ 5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraums</p>	<p>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.“</p>

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

	<p>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.</p> <p>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.“ (Empfehlung)</p>
<p>§ 6 Erschliessung und Parkierung</p>	<p>Absatz 1: Anstelle von „Gewerberäumen“ sind „Geschäftsräumen“ aufzunehmen.</p> <p>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.</p> <p>Buchstabe e: „Abstellräumlichkeiten ... sind zu erstellen, ebenso oberirdische Veloabstellplätze für die Besucher und für die Kurzzeitparkierung.“</p> <p>Absatz 4 Redaktionelle Bemerkung: Komma entfernen.</p>
<p>§ 7 Ver- und Entsorgung</p>	<p>Absatz 2: Der Umgebungsplan ist kein Festlegungsplan. Die Standorte für Container sind deshalb im Plan oder in Worten im Reglement festzulegen (zwingende Vorgabe).</p> <p>Absatz 3: Die Formulierungen zum SIA-Effizienzpfad Energie und zum MINERGIE-ECO-Standard sind wie folgt anzupassen (zwingende Vorgabe):</p> <p>Wir können uns folgende zwei Formulierungsvarianten vorstellen:</p> <p>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</p>

	<p>prüfen.“</p> <p>b) Oder die ersten vier Sätze werden durch folgenden Satz ersetzt: „Die Gebäude sind nach MINERGIE-ECO-Standard zu erstellen und zu zertifizieren.“</p> <p>Bemerkung: Die Fachstelle Energie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine MINERGIE-ECO Prüfung durchführen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>§ 10 Abweichungen, Schlussbestimmungen</p>	<p>Das QP-Reglement ersetzt nicht das Zonenreglement Siedlung insgesamt.</p> <p>Wir bitten, folgende Formulierung gemäss unserer Musterbestimmung zu übernehmen:</p> <p>„Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften inkl. der Zonenvorschriften Siedlung gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.“</p>

	<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