Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Quartierplanung "Stadthof"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

Stand Verfahren: Beschlussfassung Einwohnerrat

Stand Dokument: 5. November 2019

Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Reinach.

Auftraggeber QP	Burkhardt + Partner AG, Basel
Verfasser/ Fachberater	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30
	www.stierli-ruggli.ch info@stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Noémie Augustin / Brigitte Bauer / Burckhardt + Partner AG
Datei-Name	55072_Ber01_Planungsbericht_20191105_Beschlussfassung_ER.docx

Inhalt

1 PROJEKTKENNZAHLEN 4

2 AUSGANGSLAGE UND ZIELE 5

2.1 Lage und Eigenschaften des Planungsgebiets 5

2.2 Heutige Nutzung 5

2.3 Zonenvorschriften 8

2.4 Eigentumsverhältnisse und Arealentwicklung 9

2.5 Ziele 9

3 BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT 9

3.1 Quartieranalyse 9

3.2 Bebauungs- und Aussenraumkonzept 10

3.3 Eingliederung in die Umgebung 11

3.4 Nutzungsmix 12

4 ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG 13

4.1 Beteiligte 13

4.2 Planungsablauf 13

5 BESTANDTEILE DER QUARTIERPLANUNG 14

5.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente 14

5.2 Privat-rechtlicher Vertrag 14

5.3 Orientierende Dokumente 14

6 SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG 14

6.1 Nutzung der Bauten 14

6.2 Bebauung 16

6.3 Aussenraum 20

6.4 Energiekonzept 22

6.5 Erschliessung 23

6.6 Lärmschutz 24

7 BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN 25

7.1 Planungsgrundsätze Bund und Kanton 25

7.2 Planungsvorgaben Gemeinde 27

7.3 Verkehrs- und Mobilitätskonzept 30

7.4 Natur, Umwelt und Archäologie 39

7.5 Sicherheit 42

7.6 Abstände 43

8 AUSWIRKUNGEN DER QUARTIERPLANUNG 45
8.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen 45
8.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde 46

9 PRIVAT-RECHTLICHER REGELUNGSBEDARF 46
9.1 Grundsätzliches 46
9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Stadthof" 46

10 QUARTIERPLANVERFAHREN 47
10.1 Kantonale Vorprüfung 47
10.2 Mitwirkungsverfahren 51
10.3 Beschlussfassungsverfahren 51
10.4 Auflageverfahren 51
10.5 Genehmigungsantrag 51

Abbildungen

Abbildung 1 Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Quelle: BRYUM GmbH / Burckhardt + Partner AG) 4
Abbildung 2 Lage des Quartierplan-Areals (Quelle: Geoview BL, 14.06.2017) 5
Abbildung 3 Historie Parzelle Nr. 154 6
Abbildung 4 Heutige Nutzung und bestehende Bebauung des Quartierplan-Areals 7
Abbildung 5 Ausschnitt des Zonenplans Siedlung Teilplan 1 von 2 (RRB Nr. 571 / 14. April 2015) 8
Abbildung 6 Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Quelle: Burckhardt + Partner AG und BRYUM GmbH, 01.10.2019) 10
Abbildung 7 Verbindungsbaute der Überbauung "Stadthof" und entsprechende Baubereiche 17
Abbildung 8 Materialisierung / Funktionsschema Gartenhaus für Teilgebiet I (Quelle: Burckhardt + Partner AG) 18
Abbildung 9 Schemaschnitt Baubereich B mit Dachaufbaute (Quelle: Burckhardt + Partner AG) 19
Abbildung 10 Strassennetzplan Siedlung der Gemeinde Reinach (RRB Nr. 572 / 14. April 2015) 30
Abbildung 11 Ausschnitt ÖV-Güteklassen Gemeinde Reinach (Quelle: Geoview BL, 18.07.2018) 31
Abbildung 12 Erreichbarkeit ÖV-Haltestellen vom Quartierplan-Areal 32
Abbildung 13 Untergeschoss 34
Abbildung 14 Fahrgastzahlen Tramlinien 11 und E11 37
Abbildung 15 Fahrgastzahlen Buslinie 62 38
Abbildung 16 Fahrgastzahlen Buslinie 64 38
Abbildung 17 Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen GSchV (Quelle: Geoview BL, 18.07.2018) ... 41
Abbildung 18 Feuerwehr Aufstellflächen (Quelle: Burckhardt und Partner, 16.05.2018) 43

Tabellen

Tabelle 1 Geplanter Wohnungsmix 12

Tabelle 2 Nachvollzug Nutzungsmass 15

Tabelle 3 Nutzungsmass für Nebenbauten 18

Tabelle 4 Übersicht Aussenraumtypen 20

Tabelle 5 Kursfolge Haltestelle "Reinach Dorf" 32

Tabelle 6 Nachvollzug Berechnung Autoparkplätze (PP) für Teilgebiet I 35

Tabelle 7 Nachvollzug Berechnung Veloabstellplätze 35

Tabelle 8 Anzahl Fahrten mit einer Überbauung des Teilgebiets I gemäss Quartierplanvorschriften 36

Tabelle 9 Abschätzung der durch die Quartierplan-Überbauung Stadthof, Teilgebiet I, generierten ÖV-Fahrten 37

Tabelle 10 Lärmimmissionen nach Baubereich 40

Anhänge

Anhang 1 Anträge StockwerkeigentümerInnen Stadthof zH der Quartierplanung "Stadthof"

Anhang 2 Bepflanzungsmöglichkeiten über Einstellhallen

Anhang 3 Abklärung Lärmbelastung Strassenverkehr entlang Hauptstrasse

1 Projektkennzahlen

	Teilgebiet I	Teilgebiet II (gemäss Bestand)	Teilgebiet I+II
Grundstücksfläche	1'331 m²	3'066 m²	4'397 m²
max. Bruttogeschossfläche	3'100 m²	ca. 4'245 m²	7345 m²
Ausnützungsziffer	232 %	138 %	167 %
Bebauungsziffer	0.47	0.43	0.45
Geplanter Wohnanteil	93 %	48 %	70.5 %
Geplanter Geschäfts- bzw. Dienstleistungs-anteil	7 %	52 %	29.5 %
Wohnungen	16	12	28
Anzahl Parkplätze (inkl. Besucher)	23 – 25	60	83 – 85

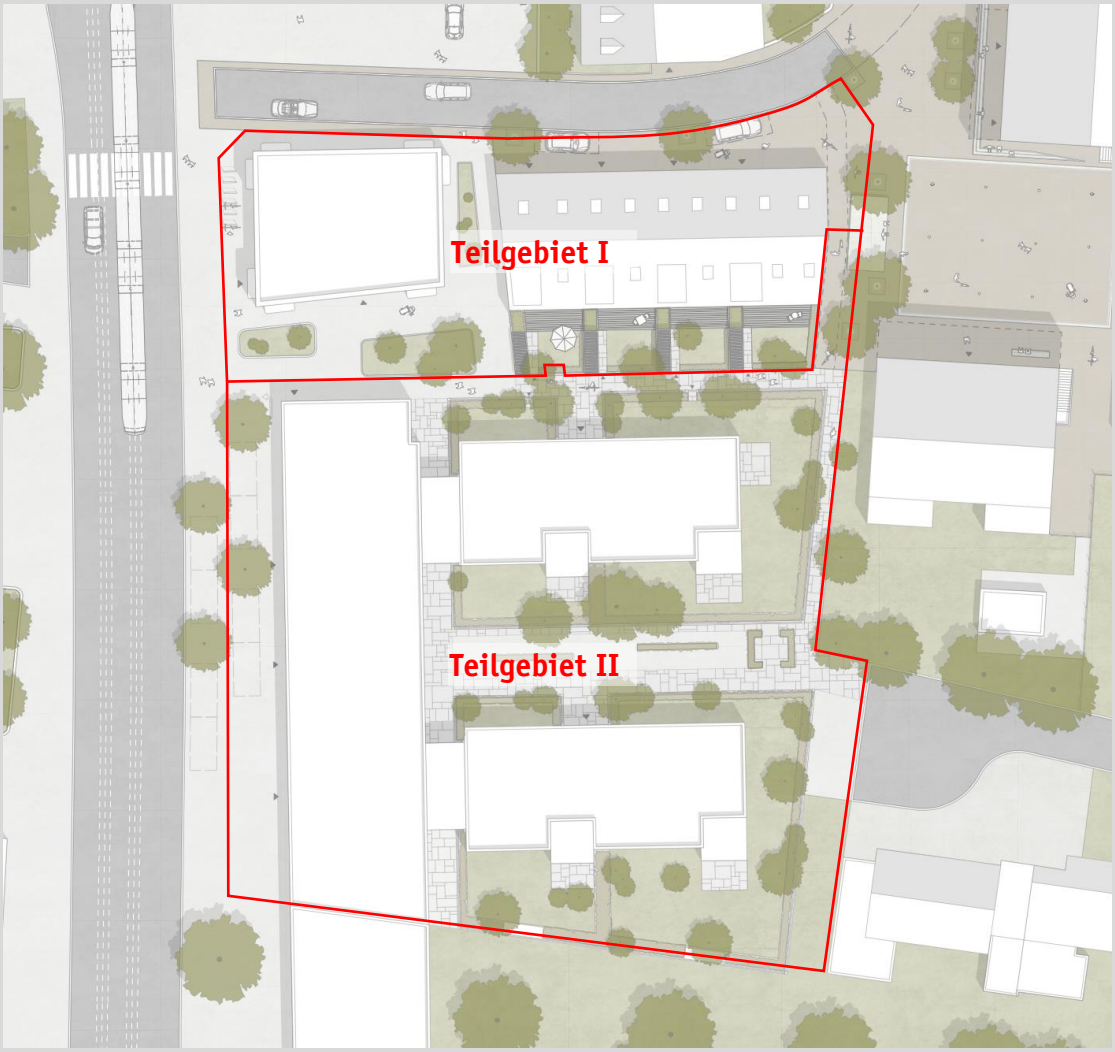


Abbildung 1 **Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Quelle: BRYUM GmbH / Burckhardt + Partner AG)**

2 Ausgangslage und Ziele

2.1 Lage und Eigenschaften des Planungsgebiets

Das Quartierplan-Areal "Stadthof" umfasst die Parzellen Nrn. 152, 153 und 154 mit einer Fläche von insgesamt 4'397 m^2.

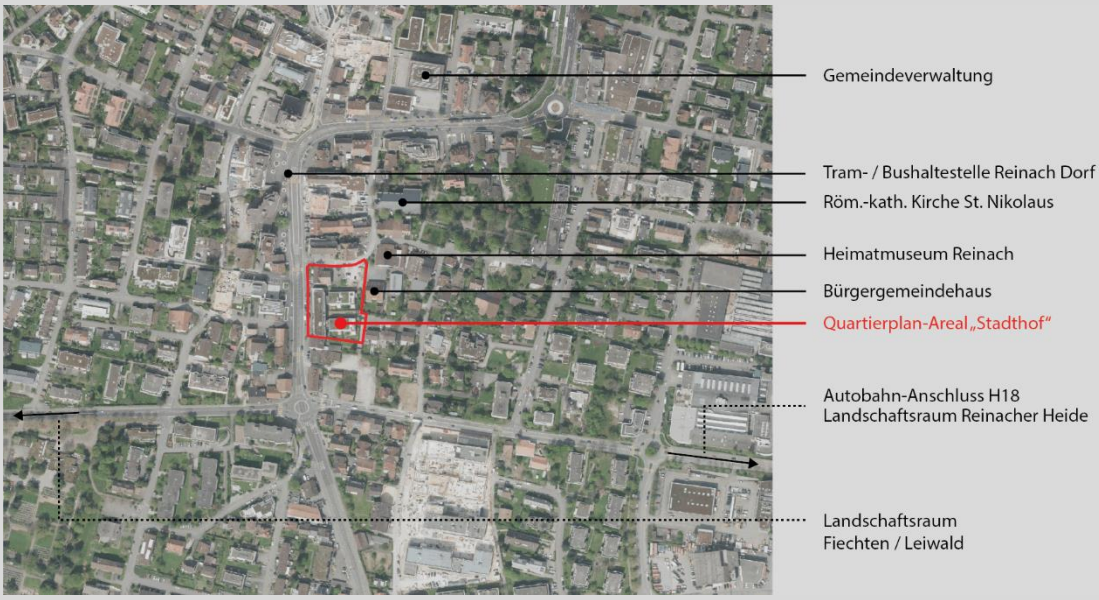


Abbildung 2 Lage des Quartierplan-Areals (Quelle: Geoview BL, 14.06.2017)

Das Areal zeichnet sich durch seine äusserst zentrale Lage zum Ortszentrum mit diversen Versorgungs- und Dienstleistungsgeschäften, die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das übergeordnete Strassennetz sowie durch die kurze Distanz zu den Naherholungsräumen östlich und westlich der Gemeinde Reinach aus. Aufgrund der Lage zwischen historischem Ortskern und Wohn- und Geschäftszonen verschiedener Geschossigkeit entsteht hier die Gelegenheit, einen Übergang zwischen diesen unterschiedlichen Bebauungstypen und zugleich auch eine Aufwertung des Quartiers bezüglich Nutzung, Grün- und Strassenraum sowie eine bessere Ausnützung des vorhandenen Baulands zu schaffen.

2.2 Heutige Nutzung

Die heute bestehende Bebauung "Stadthof" auf dem Teilgebiet II des Quartierplans wurde 2004 auf Grundlage der unterdessen aufgehobenen Zonenvorschriften Siedlung aus dem Jahr 1988 erstellt. Bei der Überbauung handelt es sich um eine 4-geschossige geschlossene Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung entlang der Hauptstrasse sowie zwei 3-geschossigen Wohnbauten in dem von der Hauptstrasse abgewandten Teil der Parzelle Nr. 152. Die Geschäftsnutzung in der Überbauung "Stadthof" umfasst ca. 450 m^2 Verkaufsfläche im Erd- sowie im ersten Untergeschoss, welche derzeit durch ein Elektronikfachgeschäft genutzt werden sowie ca. 1'150m^2 Praxis- und Büroräumlichkeiten in den oberen Geschossen. Die Wohneinheiten der Überbauung wurden im Stockwerkeigentum abgegeben.

Nach Realisierung der Überbauung "Stadthof" wurde von Parzelle Nr. 152 eine Fläche von 335 m^2 abparzelliert und mit der Parzelle Nr. 154 vereinigt. Die Abparzellierung führte zu einer Übernutzung von Parzelle Nr. 152 aufgrund der verringerten Parzellengrösse. Zur Kompensation dieser Übernutzung wurde auf Parzelle Nr. 154 eine Baubeschränkung im Grundbuch eingetragen, sodass die ursprünglich zur Parzelle Nr. 152 gehörende Fläche nicht in die Nutzungsberechnung von Parzelle Nr. 154 einbezogen werden darf. Eine Aufhebung dieser Baubeschränkung ist im Grundbuch mittels Quartierplanung vorgesehen. Bisher blieb Parzelle Nr. 154 baulich ungenutzt und diente bis heute vor allem als Parkplatz. Auf Parzelle Nr. 153 befindet sich eine Wohnbaute mit integriertem Restaurant.

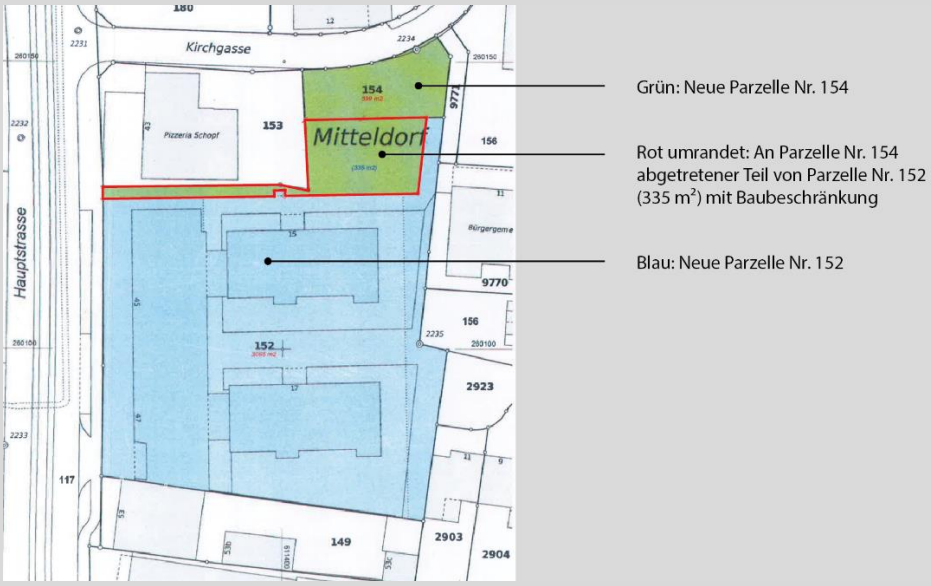


Abbildung 3 **Historie Parzelle Nr. 154**

Blick auf bestehende Überbauung "Stadthof" (rechts im Bild) entlang Hauptstrasse

Blick auf bestehende Überbauung "Stadthof" aus benachbartem Wohngebiet

Blick auf Parzellen Nrn. 153 (Rückseite Haus Nr. 43 mit Restaurant) und 154 (Parkplatz)

Abbildung 4 Heutige Nutzung und bestehende Bebauung des Quartierplan-Areals

2.3 Zonenvorschriften

Das Quartierplan-Areal liegt in der Zone mit Quartierplanpflicht „Stadthof“. Für eine Umnutzung oder Neubebauung des Areals muss demnach zuvor eine Quartierplanung erlassen werden.

Neben den regulären Anforderungen an eine Zone mit Quartierplanpflicht gemäss § 26 Abs. 5 des Zonenreglements Siedlung sind für die Zone mit Quartierplanpflicht "Stadthof" unter § 28 Abs. 3 lit. s des Zonenreglements folgende Randbedingungen aufgelistet, die es zu thematisieren respektive umzusetzen gilt:

a. Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung, Verkauf

b. Bauliche Nutzung der Parzellen Nrn. 153 und 154

c. Regelung Nutzungsverteilung Parzellen Nrn. 152 (Stadthof), 153 und 154

d. Lärmschutz an der Kantonsstrasse

e. Auseinandersetzung mit angrenzender Kernbebauung

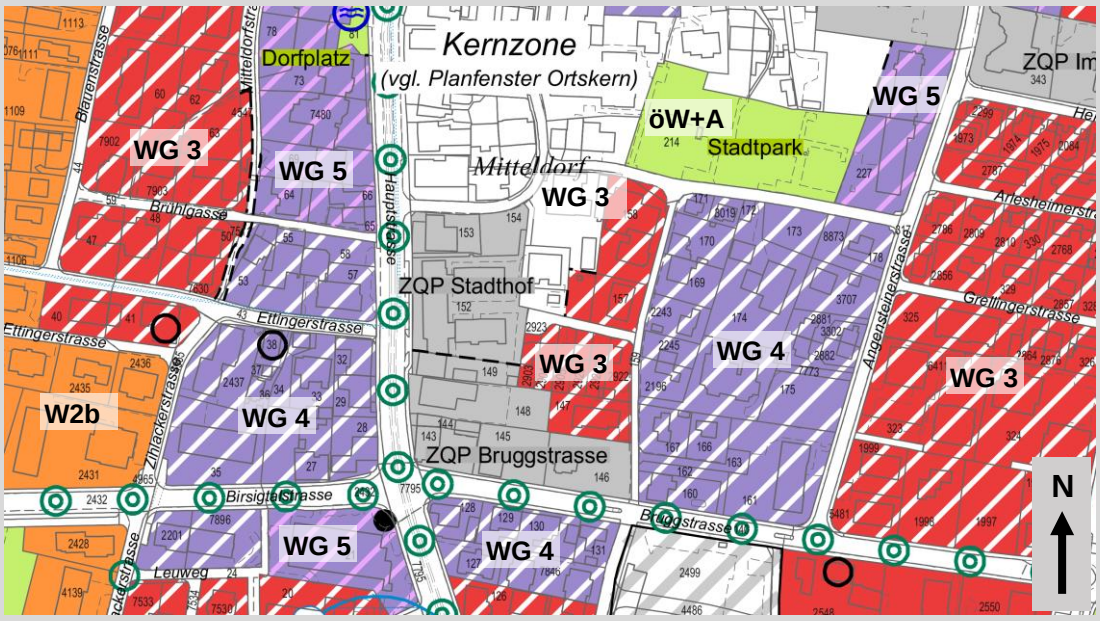


Abbildung 5 Ausschnitt des Zonenplans Siedlung Teilplan 1 von 2 (RRB Nr. 571 / 14. April 2015)

2.4 Eigentumsverhältnisse und Arealentwicklung

Grundeigentümerinnen des Quartierplan-Areals sind:

- Parzelle Nr. 152: Stockwerkeigentümergemeinschaft Stadthof
- Parzelle Nr. 153: PEHA-Holding AG, Allschwil
- Parzelle Nr. 154: PEHA-Holding AG, Allschwil

Für die Arealentwicklung sind folgende Firmen verantwortlich:

- Burckhardt + Partner AG mit Sitz in Basel
- AG für Planung und Überbauung mit Sitz in Basel

2.5 Ziele

Mit der vorliegenden Quartierplanung streben die Grundeigentümerschaft und die Arealentwicklerin eine qualitativ hochwertige Überbauung für Wohn- und Geschäftsnutzungen auf den Parzellen Nrn. 153 und 154 an. Die bestehende Überbauung "Stadthof" auf Parzelle Nr. 152 soll in ihrem Bestand gesichert werden. Zudem sollen im Rahmen der Quartierplanung die heute beschränkten Möglichkeiten zur Erstellung von An- und Nebenbauten verbessert sowie die Verglasung der Terrassen und Balkone ermöglicht werden (Anträge der StockwerkeigentümerInnen siehe Anhang 1).

Die zukünftige Überbauung auf den Parzellen Nrn. 153 und 154 soll das vermittelnde Bindeglied zwischen der dörflichen Bebauungsstruktur des Ortskerns im Norden und der neuzeitlichen Bebauungsstruktur im Süden werden. Die konkreten Ziele der Quartierplanung sind im Quartierplan-Reglement (QPR) § 1 Abs. 2 definiert. Die planerische Umsetzung dieser Zielsetzungen wird in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Planungsberichts reflektiert.

3 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept für den neu zu überbauenden Teil des Quartierplan-Areals wurde vom Architekturbüro Burckhardt + Partner AG in Zusammenarbeit mit BRYUM Landschaftsarchitekten entwickelt. Der Entwicklungsprozess erfolgte in Abstimmung mit dem kommunalen Fachgremium für Stadtentwicklung.

3.1 Quartieranalyse

Das unmittelbare Umfeld des Perimeters weist unterschiedliche Bebauungstypologien auf, welche in unterschiedlichen Bauzeitaltern ihre Begründung finden. Nördlich der Kirchgasse – im Ortskern - ist die Bebauungsstruktur durch dörfliche Häusergruppen geprägt, die von der Hauptstrasse bis in den Ortskern reichen und ein feingliedriges Wegenetz ermöglichen. Im Süden des Perimeters wird die Bebauungsstruktur von modernen, grossmassstäblichen, strassenbegleitenden Randbebauungen geprägt.

Der öffentliche Raum im Ortskern zeichnet sich durch unterschiedliche Raumabfolgen aus. Die Setzung der Häusergruppen formt öffentliche Räume von ganz unterschiedlichen Identitäten, welche vom lebendigen,

marktgetriebenen Ort des sich Treffens bis zum ruhigen Dorfplatz reichen, an den sich die Privatgärten der Eigenheimbesitzer anschliessen.

Dem Quartierplanperimeter kommt durch seine Lage zwischen der dörflichen Bebauungsstruktur im Norden und der neuzeitlichen Bebauungsstruktur im Süden eine besondere, vermittelnde Rolle zu.

3.2 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept schafft durch die präzise Setzung der Bauten Aussenräume von unterschiedlicher Identität und knüpft damit an die Charakteristik des Reinacher Ortskerns an. Die zwei Neubauten formen analog zu den gewachsenen Strukturen im Ortskern eine Häusergruppe.

Das Ensemble aus zwei kompakten Häusern vermag es durch deren unterschiedliche volumetrischen Ausarbeitung, welche nicht zuletzt durch ihre Dachform geprägt wird, zwischen den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen zu vermitteln. Die ortskerntypische Dichte wird über das Heranrücken der zwei Neubauten zueinander sowie die punktuelle Höhe des Neubaus an der Hauptstrasse geschaffen.

Die Verschiebung des Baukörpers an die Hauptstrasse heran lässt zum Stadthof einen öffentlichen Freiraum entstehen, der die Fusswege des Stadthofes anbindet und die Durchlässigkeit durch das Areal ermöglicht. Die die Kirchgasse begleitenden Häuser fassen den öffentlichen Freiraum vor dem Restaurant Ochsen und geben dem Ernst-Feigenwinter-Platz ein neues, den Platz fassendes Vis-à-vis.

In den Betrachtungsperimeter wurden auch die Kirchgasse und der Ernst Feigenwinter-Platz einbezogen. Die Ausarbeitung eines gesamtheitlichen Konzepts zur Umgestaltung der Kirchgasse und des Ernst Feigenwinter-Platzes wird unabhängig von der Quartierplanung durch die Gemeinde weitergeführt.

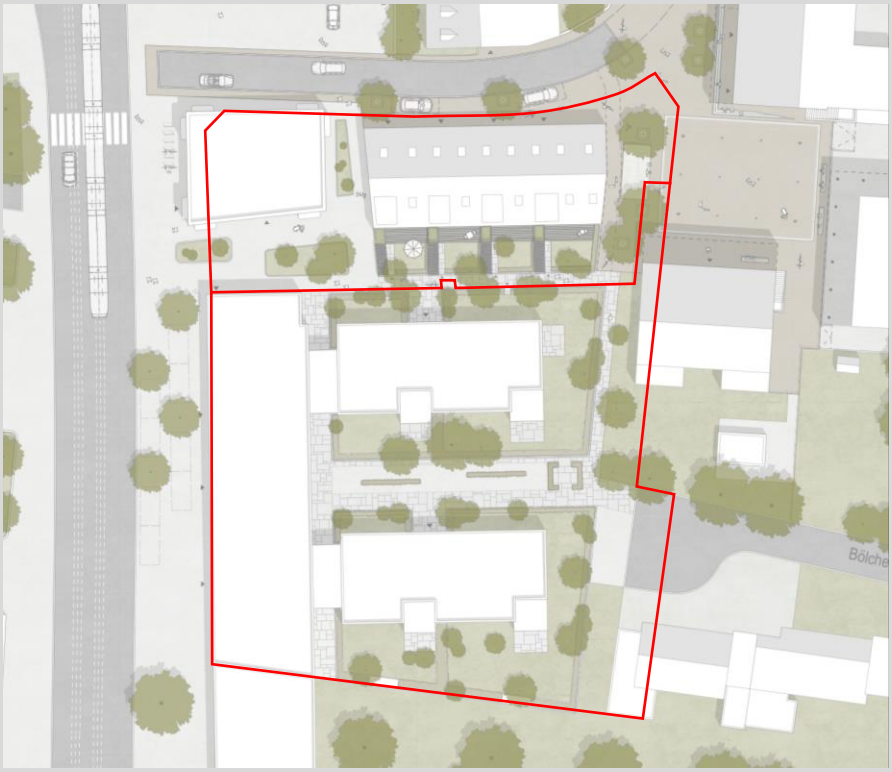


Abbildung 6 Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Quelle: Burckhardt + Partner AG und BRYUM GmbH, 01.10.2019)

3.3 Eingliederung in die Umgebung

Die vorliegende Quartierplanung ermöglicht eine an die Umgebung angepasste Siedlungsverdichtung, wie sie von der Gemeinde gemäss kommunalem Richtplan angestrebt wird. Mit einer Nutzungsdichte von 167% vermittelt die vorliegende Quartierplanung zwischen der westlich liegenden, typischerweise relativ dicht bebauten Kernzone (Bebauungsziffer 33%, Ausnützung frei, ø ca. 175 %) und den östlich gegenüberliegenden Wohn- und Geschäftszonen WG4 und WG5 (AZ = bis zu 151.2 %)[1]. In Nord-Süd-Richtung vermittelt die Quartierplanung zudem zwischen der Kernzone und dem südlich an das Areal grenzenden Quartierplan "Bruggstrasse", welcher eine Ausnützung von 172 % zulässt.

Die im Quartierplan festgelegte Bebauungstypologie ist sensibel in das Quartier eingepasst. Die Kombination aus einem Punkthaus entlang der städtisch geprägten Strassenachse und einem dem ortskerntypischen Baustil angepassten Langhaus mit Satteldach schafft bewusst einen Übergang zwischen dörflicher und urbaner Bebauung. Auch hinsichtlich der Gestaltung der Aussenräume gliedert sich die vorliegende Quartierplanung gut in die bestehende Situation ein, übernimmt sie doch zu grossen Teilen die Aussenraumtypologie der bereits bestehenden Überbauung "Stadthof". Im strassenzugewandten Bereich des Areals wird durch die vorliegende Quartierplanung zudem ein neuer, urbaner Platz geschaffen, welcher die Aussenraumqualität entlang der Hauptstrasse aufwertet. Das Gestaltungskonzept "Hauptstrasse" wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt.

Die vorliegende Quartierplanung verfügt aufgrund ihrer Lage im Ortskern sowie in unmittelbarer Nähe zu den Tram- und Bushaltestellen "Dorf" über eine hervorragende ÖV-Erschliessung. Innerhalb des Areals wird die Erschliessung für FussgängerInnen zudem durch zwei Fusswegverbindungen zwischen Hauptstrasse und Ernst Feigenwinter-Platz bzw. Kirchgasse und Bölchenstrasse gewährleistet. Erstere wird als grosszügiger öffentlicher Gehbereich mit einer attraktiven Platzgestaltung realisiert. VelofahrerInnen haben mit der über die Kirchgasse verlaufenden kantonalen Radroute direkten Anschluss an das übergeordnete Veloverkehrsnetz. Auch bezüglich des Autoverkehrs gliedert sich die vorliegende Quartierplanung gut in die bestehende Situation. Die Überbauung "Stadthof" im Teilgebiet II der Quartierplanung mit 12 Wohnungen besteht bereits und generiert damit keinen Mehrverkehr. Für die Erschliessung der wenigen zu den Neubauten zugehörigen Parkplätze kann die bereits bestehende Einstellhallen-Zufahrt an der Hauptstrasse genutzt werden. Die Erstellung einer zusätzlichen Einstellhallen-Zufahrt entfällt somit.

Insgesamt nimmt die vorliegende Quartierplanung somit die bestehenden Umgebungsqualitäten (Lage, Erschliessung) auf und bewirkt gleichzeitig eine Aufwertung des Quartiers bezüglich Ausnützung, Nutzung sowie Grün- und Strassenraum.

[1] Maximale Ausnützung WG5 plus relativ 8 % Nutzungsbonus bei Realisierung des Energiestandards MINERGIE-P-Eco

3.4 Nutzungsmix

In Teilgebiet I (Parzellen Nrn. 153 und 154) ist hauptsächlich Wohnnutzung mit einem geringen Anteil an Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudetypologien innerhalb des Teilgebiets I sind gemäss Richtprojekt insgesamt 16 Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen und Grundrissen geplant, welche eine durchmischte Bewohnerschaft anzusprechen vermögen. Der in Tabelle 1 für Teilgebiet I aufgeführte Wohnungsmix kann sich im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts noch verändern. In Teilgebiet II (Parzelle Nr. 152) soll der Nutzungsmix der heutigen Überbauung "Stadthof" im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung beibehalten werden.

Tabelle 1 Geplanter Wohnungsmix

Teilgebiet I (gemäss Richtprojekt)			**Teilgebiet II**		
12 × 3.5 Zi-Wohnungen	=	75.0 %	4 × 3.5 Zi-Wohnungen	=	33.3 %
3 × 4.5 Zi-Wohnungen	=	18.8 %	6 × 4.5 Zi-Wohnungen	=	50.0 %
1 × 5.5 Zi-Wohnungen	=	6.2 %	1 × 5.5 Zi- Wohnung	=	8.3 %
			1 × 6.5 Zi-Wohnung	=	8.3 %
Total 16 Wohnungen	**=**	**100 %**	**Total 12 Wohnungen**	**=**	**100 %**

Zusätzlich sind in Teilgebiet I Dienstleistungsnutzungen von rund 300 m^2 vorgesehen. In Teilgebiet II bestehen aktuell Verkaufsflächen von 450 m^2 im Erdgeschoss / ersten Untergeschoss sowie Büro- und Praxisräumlichkeiten von 1'150 m^2 im ersten und zweiten Obergeschoss in Baubereich C.

4 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

4.1 Beteiligte

Landeigentümerinnen	Stockwerkeigentümergemeinschaft Parzelle Nr. 152 PEHA-Holding AG, Im Rosenrain 3. 4123 Allschwil
Auftraggeber	Burckhardt + Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4002 Basel
Architekt	Burckhardt + Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4002 Basel *Andreas Schröder / Stephanie Göb*
Landschaftsarchitekt	BRYUM GmbH, Breisacherstrasse 89, 4057 Basel *Michael Oser / Sebastian Weinsberg*
Raumplaner	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen *Brigitte Bauer / Noémie Augustin*
Verkehrsplaner	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Neue Bahnhofstrasse 160, 4132 Muttenz, *Markus Stöcklin*
Lärmschutz	Büro für Bau- und Raumakustik, Lärmschutz, Hausmattstrasse 11, 4438 Langenbruck, *Martin Lienhard*
Energiekonzept	Tebit Haustechnik AG, Hauptstrasse 28, 4102 Binningen *Gerhard Schneider*
Verwaltung Gemeinde	Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL *Nicole Wehrli-Sarmiento*
Fachkommission Gemeinde	Fachgremium für Stadtentwicklung
Beschlussfassende kommunale Behörden	Gemeinderat und Einwohnerrat Reinach
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung u. a.

4.2 Planungsablauf

Städtebauliches Variantenstudium Projektteam in Abstimmung mit dem kommunalen Fachgremium für Stadtentwicklung	Ab September 2016
1. + 2. Präsentation städtebauliches Konzept Fachgremium für Stadtentwicklung mit nachfolgender Überarbeitungsphase	27. Oktober 2016 + 26. Januar 2017
Verabschiedung städtebauliches Konzept durch das Fachgremium für Stadtentwicklung	23. Februar 2017
Verabschiedung städtebauliches Konzept durch den Gemeinderat	23. Januar 2018
Start Quartierplanverfahren	April 2018
Prüfung durch Technische Verwaltung Reinach	Oktober – November 2018
Bereinigung und Ergänzung der QP-Instrumente	November 2018 – März 2019
kantonale Vorprüfung	21. Mai – 16. September 2019
öffentliches Mitwirkungsverfahren	23. Mai – 21. Juni 2019
Beschlussfassung Gemeinderat	5. November 2019
Beschlussfassung Einwohnerrat	..... ausstehend
Referendumsfrist	..... ausstehend
Auflageverfahren	..... ausstehend

5 Bestandteile der Quartierplanung

5.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

5.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG[2]

5.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)
- Mitwirkungsbericht

6 Schwerpunkte der Quartierplanung

In Hinblick auf die nachfolgende Erläuterung der Schwerpunkte der Quartierplanung sei darauf hingewiesen, dass das Quartierplan-Areal aufgrund des unterschiedlichen Status der Parzellen Nrn. 153 / 154 (Neubebauung) und Nr. 152 (Sicherstellung existierende Überbauung "Stadthof") konzeptionell in zwei Teilgebiete unterteilt wurde. Teilgebiet I umfasst die neu zu bebauenden Parzellen Nrn. 153 und 154, Teilgebiet II die Parzelle Nr. 152 mit der bestehenden Überbauung "Stadthof". Der Verlauf der Grenze zwischen den Teilgebieten I und II ist im Quartierplan gekennzeichnet.

6.1 Nutzung der Bauten

6.1.1 Nutzungsart

In den Baubereichen für Hauptbauten A und C wird als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG festgelegt. Zulässige Nutzungsarten sind Wohnnutzung sowie wenig störende Betriebe, wie beispielsweise Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, kleine Handwerksbetriebe, Läden, öffentliche Lokale, Restaurants, Hotels, Fitnessstudios etc. (vgl. Kommentar QPR § 3). Die Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben fügt sich auch in Nutzungen der bereits bestehenden Überbauung "Stadthof" (Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung) sowie die Nutzungsart der angrenzenden Kernzone ein, in welcher gemäss Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 571 / 14. April 2015) neben Wohnnutzungen und öffentlichen Nutzungen mässig störende Betriebe wie bspw. publikumsintensivere Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen zulässig sind. In den Baubereichen für Hauptbauten B, D und E wird als Nutzungsart die

[2] Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden kann.

Wohnnutzung festgelegt. Nicht störende Betriebe wie beispielsweise Quartierläden, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie kleine Dienstleistungsbetriebe (Praxen, Coiffeurgeschäfte, Versicherungen, Architektur-, Reise- oder Advokaturbüros etc.) sind ebenfalls zulässig. Aufgrund einer bestehenden Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. 154 waren Gaststätten in Baubereich B bis jetzt nicht erlaubt. Diese Einschränkung wird durch die Nutzungsdefinition in Baubereich B weiterhin gewährleistet.

Die Festlegung der Nutzungsart erfolgte in Anlehnung an die Nutzungsart des südlich angrenzenden Quartierplans "Bruggstrasse" sowie in Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzungen.

6.1.2 Nutzungsmass

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt. Das Quartierplan-Reglement definiert zudem abschliessend, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden. Als Grundlage für die Definition dienten §§ 8 und 9 des Zonenreglements Siedlung, welche im Sinne der Quartierplanung angepasst wurden.

Tabelle 2 Nachvollzug Nutzungsmass

Baubereich	BGF städtebauliches Richtprojekt / Bestand[3]	Reserve	BGF gem. QP-Reglement
Baubereich A Baubereich B	1'345 m² oberirdisch 100 m² unterirdisch 1'500 m² oberirdisch	+ 55 m² + 0 m² + 100 m²	1'400 m² oberirdisch 100 m² unterirdisch 1'600 m² oberirdisch
Total Teilgebiet I	**2'845 m²**	**155 m²**	**3'100 m²**
Baubereich C: Baubereich D: Baubereich E:	ca. 2'555 m²[4] ca. 850 m² ca. 840 m²	 + 0 m²	BGF bestehend BGF bestehend BGF bestehend
Total Teilgebiet II	**ca. 4'245 m²**	**+ 0 m²**	**BGF bestehend**

BGF Teilgebiet I

Für das Teilgebiet I ergibt sich die mögliche Bruttogeschossfläche von 3'100 m² aus dem städtebaulichen Richtprojekt von Burckhardt + Partner. Davon sind 100 m² für eine mögliche Nutzung im Untergeschoss reserviert, so z.B. an die BGF anrechenbare Räume wie Röntgenraum, Archiv o.Ä. Bei einer Fläche von 1'331 m²[5] ergibt sich somit eine Ausnützung von 232 % in Teilgebiet I.

Mit Zustimmung des Gemeinderats sind innerhalb des Teilgebiets I Verschiebungen von bis zu 10% der oberirdischen Bruttogeschossfläche von einem Baubereich in einen anderen zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird.

[3] Teilgebiet II: Abschätzung durch Burckhardt + Partner AG aufgrund Grundrisspläne.

[4] Inkl. 390 m² BGF für Laden- und Verkaufsfläche im 1. UG.

[5] Stand Parzellenperimeter: 23. Oktober 2018

BGF Teilgebiet II

Die Bruttogeschossfläche in Teilgebiet II ergibt sich aus der bestehenden Überbauung "Stadthof". Es handelt sich gemäss einer Schätzung um ca. 4'245 m^2. Bei einer Fläche von 3'066 m^2 ergibt sich somit eine Ausnützung von ca. 138 % in Teilgebiet II.

Nebenbauten

Das Nutzungsmass für Nebenbauten wurde unter Berücksichtigung des Platzbedarfs für gemeinschaftliche Veloabstellplätze und Entsorgungsinfrastruktur sowie für private Garten- und/oder Geräteschöpfe o. Ä. festgelegt. Pro Teilgebiet sind gemeinschaftliche Nebenbauten im Umfang von 50 m^2 zugelassen. In den Baubereichen B, D und E dürfen pro Erdgeschosswohnung zusätzlich Nebenbauten im Umfang von 6 m^2 erstellt werden; im Baubereich B sind bei einer einheitlichen Gestaltung und einer guten Einbettung ins aussenräumliche Gesamtkonzept auch Nebenbauten bis maximal 8.5 m^2 zulässig. Die abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen des aussenräumlichen Gesamtkonzepts.

6.2 Bebauung

6.2.1 Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche wurden auf der Grundlage des Richtprojekts bzw. der bestehenden Überbauung "Stadthof" im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Areals mit Hauptbauten erfolgt nach den im Reglement definierten Bestimmungen zu den Baubereichen. Diese definieren die Parameter der Bebauung, wie z.B. Lage, Breite und Höhe sowie die Geschossigkeit. Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse (Einhaltung Strassen- und Grenzabstände) orientieren sich die Baubereichsabgrenzungen und die entsprechenden Reglementsbestimmungen in beiden Teilgebieten des Quartierplans relativ eng an den geplanten bzw. bestehenden Bauten. Gleichzeitig wird damit auch sichergestellt, dass die Baubereiche in Teilgebiet I auf das vorgesehene Bebauungskonzept zugeschnitten sind und in Teilgebiet II die Bestandssituation weiterhin gewährleistet ist. Zur Sicherstellung der ortskerntypischen Gebäudedimensionen wurde der Baubereich B in der Schnittansicht explizit für ein Gebäude mit Satteldach definiert.

Überragung der Baubereiche durch Balkone

Beim Baubereich A dürfen Balkone den Baubereich um maximal 1.5 m überragen. Zu berücksichtigen sind dabei jedoch die gesetzlichen Grundlagen: So dürfen Balkone gemäss § 53 Abs. 1 lit. b RBV den minimalen Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen nur um 1.0 m überragen. Zur Ausschöpfung der gemäss QPR möglichen Überragung auf der Süd- und Ostseite des Baubereichs A ist demnach ein Näherbaurecht zu Lasten der Parzellen Nrn. 152 und 154 notwendig.

Verglasung offener Bauteile

Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung soll auf Anregung der Stockwerkeigentümerschaft hin auch eine teilweise Verglasung von offenen Bauteilen wie Balkonen oder Terrassen in Teilgebiet II ermöglicht werden. Das Ausmass der zulässigen Verglasung ist im Quartierplan festgelegt: Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss der Baubereiche D und E ist eine vollständige Verglasung der bestehenden Terrassen / Balkone möglich. Im zweiten Obergeschoss der Baubereiche D und E ist hingegen nur eine teilweise

Verglasung der Balkone / Terrasse vorgesehen, um den architektonischen Ausdruck der Bauten (rückspringendes Gebäudevolumen bei Dachterrasse bzw. Attikageschoss) weiterhin beizubehalten. Damit sich die verglasten Bauteile harmonisch in die bestehende Bausubstanz eingliedern, wurde im Reglement eine entsprechende Bestimmung festgelegt. Dem Bestand entsprechend muss die Verglasung bodentief ausgeführt und die feine Profilierung sowie die Farben von Fensterrahmen, Verkleidungen, Storen etc. vom Bestand übernommen werden.

6.2.2 Baubereiche für Verbindungsbauten

Der entlang der Hauptstrasse verlaufende Teil der Überbauung „Stadthof" ist mit den dahinterliegenden Wohnbauten über zwei Verbindungsbauten verbunden. Dabei handelt es sich um transparent gestaltete Bauteile, welche als Balkone für die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss dienen und im Erdgeschoss gleichzeitig einen überdachten Durchgang schaffen. Ergänzend zu den Baubereichen für Hauptbauten werden im Quartierplan entsprechende Baubereiche für Verbindungsbauten festgelegt.

Abbildung 7 Verbindungsbaute der Überbauung "Stadthof" und entsprechende Baubereiche

6.2.3 Unterirdische Bauteile

Unterirdische Bauteile treten gegen aussen wenig in Erscheinung und sind daher für die Öffentlichkeit nicht von Belang. Aus diesem Grunde wurden die unterirdischen Bauteile im Quartierplan lediglich in den Schnitten im orientierenden Planinhalt dargestellt. Gemäss § 5 Abs. 6 QPR sind unterirdische Bauteile grundsätzlich so zu konzipieren, dass sie nach aussen wenig in Erscheinung treten und das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Einzuhalten bleiben in jedem Fall übergeordnete gesetzliche Vorgaben, insbesondere §§ 65 und 66 RBV, wo die Abstände zu Nachbargrundstücken und zur Strasse geregelt werden.

6.2.4 Nebenbauten

Seitens der Stockwerkeigentümer besteht der Wunsch, private Nebenbauten wie Garten- oder Geräteschöpfe o. Ä. erstellen zu dürfen. Dies soll im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung ermöglicht werden. Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Im Reglement wird zwischen gemeinschaftlichen Nebenbauten für die Teilgebiete I bzw. II sowie Nebenbauten innerhalb der privaten Aussenräume unterschieden, welche jeweils einer Erdgeschosswohnung zugeordnet werden. Das Mass der gemeinschaftlichen Nebenbauten ergibt sich aus dem Platzbedarf für die Unterbringung der gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl Veloabstellplätze sowie dem Platzbedarf für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Tabelle 3 Nutzungsmass für Nebenbauten

	Teilgebiet I	**Teilgebiet II**
Gemeinschaftlich (Veloabstellplätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc.)	50 m²	50 m²
Pro Erdgeschosswohnung in den Baubereichen B / D / E	4 × 6 m² = 24 m² Bei Einbettung ins Gesamtkonzept: 4 × 8.5 m² = 34 m²	4 × 6 m² = 24 m²
Total	**74 m² / Bei Einbettung ins Gesamtkonzept: 84 m²**	**74 m²**

Die Platzierung und Materialisierung von Nebenbauten in Teilgebiet I wird durch ein entsprechendes Gesamtkonzept festgelegt. Für die bestehende Quartierplanüberbauung soll mehr Flexibilität erreicht werden, da nicht alle Stockwerkeigentümer die gleichen Bedürfnisse haben. Im Teilgebiet II wird die Gestaltung der Gartenhäuschen nicht eingeschränkt, jedoch sind diese mit einer Bepflanzung in die Umgebung einzubetten. Somit wird sichergestellt, dass die Häuschen nicht störend in Erscheinung treten.

Abbildung 8 Materialisierung / Funktionsschema Gartenhaus für Teilgebiet I (Quelle: Burckhardt + Partner AG)

6.2.5 Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten pro Baubereich erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) rohe Decke (Flachdach) bzw. der höchste Punkt der rohen Dachkonstruktion (Satteldach). Die maximale Geschossigkeit ist in den Baubereichen eingeschrieben (Situation) und in den Schnitten visualisiert.

Mit Ausnahme von Absturzsicherungen (vgl. § 5 Abs. 7 lit. c QPR) und technischen Bauteilen (vgl. § 5 Abs. 10 QPR) darf die im Quartierplan definierte maximale Gebäudehöhe pro Baubereich nicht überschritten werden.

6.2.6 Dachform

Aufgrund des urbanen Gebäudetyps in den Baubereichen A sowie C – E sind die entsprechenden Bauten jeweils mit einem Flachdach zu realisieren. Aufgrund seiner unmittelbar an den Ortskern angrenzenden Lage ist als Dachform für den Baubereich B hingegen das Satteldach festgelegt. Damit in der Ausführung Flexibilität erhalten bleibt, wird keine Minimalneigung für das Dach festgeschrieben. Die Bestimmungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte entsprechen den Vorschriften gemäss Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 571 / 14. April 2015). Im Unterschied zum Zonenreglement Siedlung wurde die minimale Dachneigung für Dachaufbauten und Dacheinschnitte jedoch von 35° auf 30° reduziert. Die Dachaufbauten dürfen, wie in Abbildung 9 beispielhaft dargestellt, den Baubereich leicht überragen.

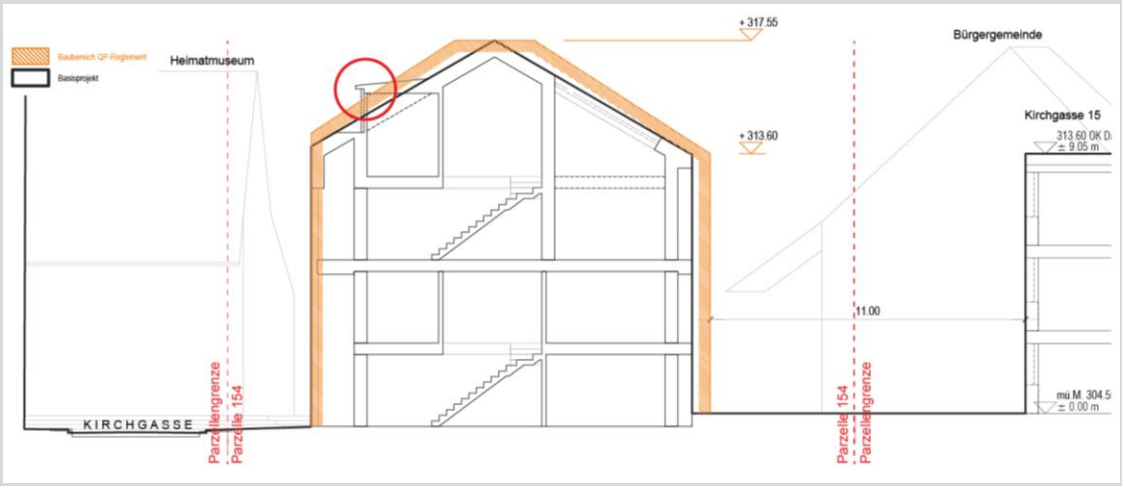


Abbildung 9 **Schemaschnitt Baubereich B mit Dachaufbaute (Quelle: Burckhardt + Partner AG)**

6.3 Aussenraum

6.3.1 Aussenraumtypen

Die unterschiedlichen Aussenraumtypen erfüllen folgende Funktionen:

Tabelle 4 Übersicht Aussenraumtypen

Raum	Funktion	Nutzerkreis	Gestaltung
Öffentlicher Gehbereich	Erweiterte Gehbereichsfläche für Fussverkehr	Öffentlich	Versiegelte Flächen
Bereich für Platzgestaltung	Platzgestaltung mit Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten und Bepflanzungen	Öffentlich	Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten Bepflanzung
Freiflächen	Erschliessung der Baubereiche, Aufenthalt, Unterbringung von Ausseninfrastrukturen	Halböffentlich	funktionale Gestaltung
Private Grün- und Aussenraumflächen	Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum	Privat	Gestaltung als Gartenanlagen. Spezifische Ausgestaltung liegt in der Hand der Eigentümer.

Der öffentliche Gehbereich dient dem Fussverkehr entlang der öffentlichen Strassen. Er dient somit als Gehbereich entlang der Hauptstrasse und der Kirchgasse. Im Bereich für Platzgestaltung ist der Gehbereich attraktiv mit Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie mit Bepflanzungen zu gestalten.

In Übereinstimmung mit dem bereits umgesetzten Gestaltungsprojekt "Hauptstrasse" der Gemeinde Reinach ist innerhalb des Quartierplan-Perimeters entlang der Hauptstrasse ein Lagebereich für oberirdische Parkplätze zur privaten Verwendung durch die Bewohnerschaft des Teilgebiets II definiert. Entlang der Kirchgasse ist ein weiterer Lagebereich für private Parkplätze des Teilgebiets I festgelegt. Bei den sich ausserhalb der Quartierplan-Perimeters befindlichen Parkplätzen entlang der Hauptstrasse handelt es sich um öffentliche Parkplätze (orientierender Planinhalt).

Die Freiflächen dienen gleichzeitig als Erschliessungs- sowie als Aufenthalts- und Begegnungsflächen für die BewohnerInnen im Quartierplan-Areal. Sie haben halb-öffentlichen Charakter und sind funktional zu gestalten. Auch Ausseninfrastrukturen wie Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen u dgl. können auf den Freiflächen untergebracht werden.

Die privaten Grün- und Aussenräume dienen der Bewohnerschaft der Quartierplanüberbauung als Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum. Sie sind jeweils den Wohneinheiten im Erdgeschoss zugeordnet und als Gartenanlagen zu gestalten. Da es sich bei diesen Flächen um private Aussenräume handelt, werden mit Ausnahme der Grundsatzbestimmung in § 6 QPR (Bepflanzung mit einheimischen / standortgerechten Arten, Verbot von invasiven Neophyten) bzgl. Gestaltung keine weiteren Vorgaben gemacht.

Mit den differenzierten Aussenräumen bietet das Areal sowohl Flächen für die Öffentlichkeit als auch für die Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals. Der Anteil an unbebauten Flächen innerhalb des Quartierplan-Areals liegt bei 55%.

Im Teilgebiet I muss die Umsetzung und Konkretisierung der im Rahmen der Quartierplanung definierten Vorgaben zur Aussenraumgestaltung mittels eines Umgebungsplans auf Stufe des Baugesuchsverfahrens nachgewiesen werden. Im Teilgebiet II wird darauf verzichtet, da die Aussenraumgestaltung bereits bestehend ist.

Terrainmodellierung

Analog zur Bestandssituation soll das Terrain innerhalb des Quartierplan-Perimeters weitestgehend flach verlaufen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind deshalb auf einen Umfang von 1.0 m ab bestehendem Terrain beschränkt. Dies bietet genügend Flexibilität zum Ausgleich von allfälligen Terrainunterschieden innerhalb des Areals.

Über der Einstellhalle muss bei den bepflanzten Teilen der Freiflächen, privaten Grün- und Aussenraumflächen sowie dem Bereich für Platzgestaltung eine minimale bepflanzbare Überdeckung mit Bodensubstrat von 0.5 m, bei den Baumstandorten von 1.0 m gewährleistet werden. Dies bietet genügend Bodensubstrat für eine individuelle Gartengestaltung mit flachwurzelnden Büschen, Sträuchern oder anderweitigen Bepflanzungen (siehe auch Anhang 2).

6.3.2 Bäume

Das Quartierplan-Reglement legt in § 6 Abs. 10 die Mindestanzahl an Bäumen innerhalb der verschiedenen Aussenraum-Abschnitten des Quartierplan-Areals fest (Hauptstrasse, Kirchgasse, Bereich für Platzgestaltung). Im Quartierplan werden diese konzeptionell verortet. Eine Verschiebung der Bäume ist innerhalb des jeweils im Quartierplan-Reglement genannten Aussenraum-Abschnitts möglich (d.h. Hauptstrasse, Kirchgasse, Bereich für Platzgestaltung).

Für den Ernst Feigenwinter-Platz wird aktuell eine Neugestaltung seitens Gemeinde angegangen. Ursprünglich waren innerhalb des Quartierplan-Areals drei Bäume direkt am Platz vorgesehen. Im Rahmen der Platzgestaltung erwiesen sich die aktuell vorgesehenen Baumstandorte auf dem Platz bzw. ausserhalb des Quartierplan-Perimeters jedoch als besser geeignet. Die drei Bäume wurden deshalb nach der öffentlichen Mitwirkung / kantonalen Vorprüfung vom Quartierplan-Areal auf den Ernst Feigenwinter-Platz verschoben und werden deshalb nur noch im orientierenden Inhalt dargestellt.

6.3.3 Behindertengerechte Bauweise

Für die Bauten gelten grundsätzlich die Bestimmungen gemäss § 108 RBG. Bauten mit mehr als sechs Wohnungen sowie solche mit Geschäftsnutzung (Verkaufsnutzung mit Publikumsverkehr, Arbeitsplätze) sind demnach behindertengerecht bzw. so zu gestalten, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse behinderter Menschen möglich ist. Parkfelder für RollstuhlbenützerInnen sind in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen.

Im Aussenraum sind der öffentliche Gehbereich sowie die öffentliche Wegverbindung durch das Quartierplan-Areal zur Bölchenstrasse hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten. Ebenso zu beachten sind auch die Bedürfnisse von Sehbehinderten.

6.4 Energiekonzept

Die Quartierplan-Überbauung soll sowohl eine gute Energieeffizienz als auch eine möglichst klimaneutrale Beheizung aufweisen.

6.4.1 Teilgebiet I

Im Quartierplan-Reglement wird deshalb festgelegt, dass im Teilgebiet I eine energetisch nachhaltige Siedlung anzustreben ist. Zur Konkretisierung der Rahmenbedingungen hinsichtlich Energiestandard wird im Quartierplan-Vertrag folgende Regelung getroffen:

Mit der Quartierplan-Überbauung im Teilgebiet I wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie" (SIA 2040) angestrebt. Dessen Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor Baugesuchseingabe festzulegen. Können diese Zielwerte aufgrund von äusseren Umständen (z. B. zu hohe Anzahl Pflichtparkplätze) nicht erreicht werden, so sind die Bauten im Teilgebiet I im Minimum nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerten des MINERGIE Standards, kombiniert mit den Zusatzanforderungen des Minergie-ECO, zu realisieren. Auf eine Komfortlüftung und eine Luftdichtigkeitsprüfung etc. kann verzichtet werden. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

Die Einhaltung der vereinbarten Zielwerte gemäss "SIA-Effizienzpfad Energie" (SIA 2040) bzw. – sofern auf eine Zertifizierung verzichtet wird – der Grenzwerte und Anforderungen an den MINERGIE-ECO-Standard muss im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch ein externes Büro nachgewiesen werden. Das externe Büro wird von Gemeinde und Bauherrschaft des Teilgebiets I gemeinsam festgelegt.

Die Festlegung dieser Rahmenbedingungen erfolgt im Quartierplan-Vertrag, da gemäss den kantonalen Behörden eine abschliessende Überprüfung auf Baugesuchsstufe für umfassende Energielabels wie z. B. den SIA Effizienzpfad Energie oder den Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) nicht gegeben ist und diese somit nicht öffentlich-rechtlich im Quartierplan-Reglement geregelt werden können.

Mit der im Quartierplan-Vertrag getroffenen Regelung für das Teilgebiet I wird somit die Verwendung eines zukunftsweisenden Energielabels ermöglicht:

- Zielwerte SIA Effizienzpfad Energie
  Der SIA-Effizienzpfad Energie orientiert sich an der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft und umfasst eine gesamtenergetische Betrachtung eines Gebäudes über seine gesamte Lebensdauer. Sowohl die Graue Energie beim Bau als auch die Betriebsenergie und die notwendige Energie für die vom Standort der Gebäude abhängige Mobilität der Bewohnerschaft werden in die Berechnung miteinbezogen. Das Instrument ist zielbezogen und gibt vor, wieviel Energie maximal genutzt und wieviel Treibhausgase maximal ausgestossen werden dürfen. Wie die Ziele erreicht werden, wird projektspezifisch festgelegt. Der Zielerreichungsgrad wird daher vorgängig mit der Gemeinde abgesprochen und die Einhaltung der Werte später mittels eines Fachberichts nachgewiesen.

- Grenzwert MINERGIE, ergänzt mit Minergie-ECO
  Das Label Minergie setzt auf eine gut gedämmte, dichte Gebäudehülle, kombiniert mit einer Lufterneuerung mittels Komfortlüftung. Für die Quartierplan-Überbauung wird auf eine Zertifizierungspflicht verzichtet, da eine Komfortlüftung Nachteile aufweist (Lüften trotz Lüftung, Unterhalt etc.). Stattdessen müssen die Grenzwerte für Heizung/Kühlung und das Warmwasser berücksichtigt werden. Zudem findet eine Gewichtung der eingesetzten Energieträger statt. Ergänzend dazu sind die Anforderungen des Zusatzprodukts Minergie-ECO zu erfüllen und mittels eines Fachberichts an die Gemeinde nachzuweisen.

Es wird grundsätzlich die Einhaltung der Zielwerte gemäss "SIA Effizienzpfad Energie" angestrebt. Können diese Zielwerte aufgrund von äusseren Umständen (z. B. zu hohe Anzahl Pflichtparkplätze) nicht eingehalten werden, so sind die Bauten im Teilgebiet im Minimum gemäss den Grenzwerten des MINERGIE-ECO Standards zu realisieren.

Unabhängig von der gewählten Option ist der Komfortwärmebedarf zu mindestens 70% durch erneuerbare Energiequellen oder Abwärme abzudecken. Der Anschluss an einen Wärmeverbund ist denkbar, aufgrund fehlender Wärmezentralen im Ortskern derzeit jedoch nicht aktuell. Im Rahmen der Baugesuchseingabe ist ein entsprechendes Energiekonzept einzureichen.

6.4.2 Teilgebiet II

Für das Teilgebiet II werden aufgrund der bestehenden Überbauung "Stadthof" keine spezifischen Vorgaben bezüglich Energieeffizienz gemacht. Dementsprechend gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

6.5 Erschliessung

6.5.1 Einstellhalle

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt analog zur Bestandsituation von der Hauptstrasse ausgehend. Die unterirdische Einstellhalle im Teilgebiet II wurde gemäss der Bestandssituation dimensioniert. Die unterirdische Einstellhalle für das Teilgebiet I schliesst an diese an und wird über dieselbe Ein- und Ausfahrt erschlossen. Das notwendige unterirdische Grenzbaurecht mit Öffnung sowie ein Fahrrecht durch die Einstellhalle der Parzelle Nr. 152 sind bereits als Dienstbarkeit zu Gunsten von Parzelle Nr. 154 eingetragen. Das Fahrrecht für Parzelle Nr. 153 ist dabei insofern berücksichtigt, als dass das Fahrrecht bei einer Parzellenvereinigung im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung für eine allfällige Gesamtparzelle gilt.

6.5.2 Fusswege

Im Teilgebiet I wird der Komfort für die FussgängerInnen im Quartier wesentlich erhöht. Durch die Platzgestaltung mit Sitz- und Aufenthaltselementen sowie Bepflanzung wird der Gehbereich attraktiv ausgestaltet und es entstehen aufgewertete, attraktive Fusswegverbindungen. Der öffentliche Fussweg von der Kirchgasse zur Bölchenstrasse wird im Rahmen der Quartierplanung zudem gesichert.

6.6 Lärmschutz

6.6.1 Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Die Festlegung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen erfolgte in Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Lärmschutz. Den Baubereichen A und C wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Damit wird die Vorbelastung des Areals durch den Verkehrslärm der Hauptstrasse berücksichtigt. Die geschlossene Bebauung entlang der Hauptstrasse bewirkt dabei einen baulichen Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnbauten innerhalb des Quartierplan-Areals. Im Bereich der Baubereiche B, D und E wird entsprechend die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II festgelegt.

6.6.2 Massgebender Grenzwert

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

- LES III; IGW tagsüber: 65 dB / nachts: 55 dB
- LES II; IGW tagsüber: 60 dB / nachts: 50 dB

7 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

7.1 Planungsgrundsätze Bund und Kanton

7.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Nutzung von brachliegenden bzw. ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung);
- Schaffung von zusätzlichen Grünflächen und Bäumen

7.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Das Quartierplan-Areal liegt im Zentrum von Reinach mitten in der Bauzone und ist bereits voll erschlossen. Eine Neueinzonung findet somit nicht statt.

7.1.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

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

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal befindet sich in der ÖV-Güteklasse A (siehe Kapitel 7.3.2). Die Quartierplan-Überbauung ist sensibel ins Quartier eingepasst (siehe Kapitel 3). Die Umweltbilanz pro Kopf (Bewohner / Beschäftigte) ist bei einer verdichteten Überbauung an zentraler Lage wie dem QP Stadthof grundsätzlich minimiert.

Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	S2.1-PG-	Mit der Quartierplan-Überbauung wird der öffentliche Strassenraum für den Fussverkehr sowohl an der Hauptstrasse als auch an der Kirchgasse massgeblich aufgewertet. Mit dem Bereich für Platzgestaltung wird ein neuer Aufenthaltsraum im öffentlichen Raum geschaffen. Bäume, private Aussenräume und begrünte Flachdächer bilden Grünstrukturen im Siedlungsgebiet.
Bauliche Verdichtungen in Ortskernen erfolgen unter Beachtung der bestehenden ortstypischen Bautypologien und Baumerkmalen. Koordination Ortskernentwicklung und Ortsbildschutz.	S2.1-PA	Die Quartierplan-Überbauung Stadthof bildet ein Scharnier zwischen historischem Ortskern und moderner Bebauung. Das Teilgebiet II ist bereits erstellt. Die Bebauung im Teilgebiet I wurde in Berücksichtigung der historischen Strukturen entwickelt. Das Gebäude im Baubereich A steht direkt an der Hauptstrasse, welche eine sehr durchmischte Bebauung aufweist. Das Gebäude ist modern geprägt, nimmt aber bezüglich seiner Stellung die Ortskernstruktur auf. Der Baubereich B steht in direkter Nachbarschaft zum noch ursprünglich geprägten Ortskern Reinachs. Gebäudehöhe und Dachform passen sich dieser Umgebung an. Siehe auch Kapitel 3.3
Entwicklungsgebiete sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden	S2.2-PG	Mit der Quartierplanung wird die Wohn-Geschäftsnutzung bzw. die Wohnnutzung festgelegt. Die geforderte Qualität entsteht durch die sorgfältige Setzung der Baukörper sowie der Ausgestaltung der Aussenräume im städtisch geprägten Kontext.
Verdichtungsaktivitäten der Gemeinde erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie Bahnhofsgebieten.	S2.2-PG	Das Quartierplan-Areal liegt in einem Entwicklungsgebiet.
Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungsdichten gemäss KRIP örtliche Festlegung aus. Im inneren Korridor beträgt diese minimal 125 Einwohner und Beschäftigte / ha.	S2.2-PG	Das Teilgebiet II ist bereits erstellt, betreffend Mindestnutzungsdichten besteht hier kein Handlungsspielraum. Der Aspekt der Mindestnutzungsdichte wird daher für das Teilgebiet II nicht beleuchtet. Das Teilgebiet I weist eine Fläche von 1'331 m² auf. Damit muss gemäss KRIP-Vorlage mindestens Wohnraum für **17 Einwohner bzw. Beschäftigte** geschaffen werden. In der Überbauung sind folgende Wohnungen geplant:

1. Abschätzung Anzahl Einwohner

Anzahl Wohnungen	Grösse Wohnung	Einw./Whg. gem. BFS für den Kanton BL	Annahme Anzahl Einwohner
12	3.5 Zimmer	1.8	22
3	4.5 Zimmer	2.4	14
1	5.5 Zimmer	2.7	3
Zwischentotal Anzahl Einwohner			**39**

2. Abschätzung Anzahl Beschäftigte

Fläche Dienstleistung	Fläche in m²	Fläche in m² / Arbeitsplatz	Annahme Anzahl Arbeitsplätze
1	300	30	10
Zwischentotal Beschäftigte			**10**

Total Einwohner und Beschäftigte	**49**

Der geschaffene Wohn- und Geschäftsraum liegt oberhalb der vom KRIP festgelegten Mindestdichte.

Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Das Quartierplan-Areal ist keinen gravitativen Naturgefahren ausgesetzt (siehe Kapitel 7.5.1).
Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Für das Quartierplan-Areal (Teilgebiet I) gelten erhöhte Vorschriften für den Energiestandard (siehe § 8 Abs. 3 QPR). Der Komfortwärmebedarf ist mindestens zu 70 % durch erneuerbare Energiequellen oder Abwärme abzudecken.

7.1.4 Vorgaben Raumplanungs- und Baugesetz zur Quartierplanung (§ 37 Abs. 1 RBG)

Planungsvorgaben:	**Umsetzung in der Quartierplanung:**
Haushälterische Nutzung	Ausnützungsziffer von 232% für das Teilgebiet I
Architektonisch gute Überbauung	Das Bebauungskonzept wurde unter Einbezug des Fachgremiums Stadtentwicklung der Gemeinde Reinach entwickelt. Besondere Beachtung kam der städtebaulichen Setzung und dem architektonischen Ausdruck in Bezug auf die bauliche Umgebung zu. siehe auch Kapitel 3
Erschliessungsmässig gute Überbauung	Die Quartierplan-Überbauung ist hervorragend erschlossen: • ÖV-Güteklasse A • Direkter Anschluss ans kantonale Radroutennetz • Direkte Anbindung ans Kantonsstrassennetz siehe auch Kapitel 7.3.2
An die Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung	Die Überbauung ist auf die bauliche Umgebung abgestimmt und nimmt sowohl Rücksicht auf die bestehende Ortskernbebauung als auch auf die Bebauung entlang der Hauptstrasse. Es entsteht heute stark nachgefragter, attraktiver Wohnraum an zentraler, gut erschlossener Lage. siehe auch Kapitel 3

7.2 Planungsvorgaben Gemeinde

7.2.1 Städtebauliche Konzeption

Wie in Kapitel 3 erläutert, wurde das der Quartierplanung zugrundeliegende Bebauungskonzept unter Einbezug des Fachgremiums Stadtentwicklung der Gemeinde Reinach entwickelt. Aufgrund der engen Begleitung durch die FachexpertInnen des Gremiums wurde auf eine Begutachtung des Bebauungskonzepts durch die kantonale Arealbaukommission verzichtet.

7.2.2 Kommunaler Richtplan Gemeinde Reinach

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Reinach enthält folgende behördenverbindliche Planungsvorgaben für das Quartierplan-Areal:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Verdichtungsgebiet	S 01	Eine Verdichtung wird durch die neuen Bebauungsmöglichkeiten im Teilgebiet I ermöglicht.
Erhaltung, Erneuerung und Gestaltung des Ortskerns	S 02	Die im Quartierplan sichergestellte Bebauungstypologie ist sensibel in das Quartier eingepasst und schafft einen Übergang zwischen ortskerntypischer und urbaner Bebauung.
Hauptstrasse: Förderung publikumsattraktiver Nutzungen (Detailhandel, Gastgewerbe, Dienstleistungen, Kultur)	S. 30	Art und Mass der Nutzungen gemäss QPR erlauben die angestrebten publikumsattraktiven Nutzungen.
Hauptstrasse: Aufwertung des öffentlichen Raums	S 05	Durch die Platzgestaltung zwischen den Baubereichen A und C sowie die parallel dazu geplante Umgestaltung der Kirchgasse findet eine Aufwertung des öffentlichen Raums entlang von Hauptstrasse und Kirchgasse statt.
Teilgebiet I: Bauliche Verdichtung (Qualitäten bewahren, Zusatz-/Neubauten ermöglichen)	S 05	Siehe oben.
Erarbeitung eines Parkplatz-Bewirtschaftungskonzepts für den Ortskern (inkl. Einbezug grösserer privater Parkierungsanlagen)	V 03	Mit der vorliegenden Quartierplanung werden keine grösseren Parkierungsanlagen geschaffen, da ein Grossteil der Parkierung aufgrund der bereits bestehenden Überbauung "Stadthof" bereits existiert.
Aufwertung der bestehenden Fuss- bzw. Velowege in Ost-West-Richtung	V 04	Im Rahmen der Aussenraumgestaltung entstehen ein als Platz ausgestalteter, attraktiver Gehbereich sowie aufgewertete Fusswegverbindungen.

7.2.3 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

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

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Haushälterische Nutzung des Bodens	Ausnützungsziffer 167 % im Vergleich zu den angrenzenden Wohn- und Geschäftszonen WG4 und WG5, welche eine AZ von bis zu 151.2 % gem. Zonenvorschriften Siedlung aufweisen. Der südliche angrenzende Quartierplan "Bruggstrasse" lässt eine AZ von 172 % zu.
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	Mit der neuen Überbauung und der damit einhergehenden Aussenraumgestaltung in Teilgebiet I wird die Wohn- und Aussenraumqualität gegenüber des Bestandssituation (Parkplatz) verbessert. Die bestehenden Qualitäten der Überbauung "Stadthof" werden im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung zudem langfristig gesichert.
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	Siehe Kapitel 3.1 und 3.2.
Gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr	Siehe Kapitel 7.3.2
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Siehe Kapitel 7.3.2

Besondere Vorgaben für Quartierplanung "Stadthof" (§ 28 Abs. 3 lit. s Zonenreglement Siedlung):	**Umsetzung in Quartierplanung "Stadthof"**
Optimierte Parkierungsanordnung	Die optimierte Parkierungsanordnung umfasst die Möglichkeit zur Reduktion der gesetzlich vorgesehenen Stamm-Parkplätze auf 0.8 PP/Wohnung. Zudem wird die Anzahl der oberirdischen Parkplätze stark begrenzt. So wird der Aussenraum von wenigen oberirdischen Parkplätzen beansprucht. Die definitive Anzahl Parkplätze wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.
Minimierung der Lärmimmissionen	Siehe Kapitel 6.6.
Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.)	Siehe Kapitel 6.4
Zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.)	Die Quartierplanung schreibt vor, dass pro Teilgebiet ein detailliertes Abfallkonzept vorgelegt werden muss (vgl. § 8 Abs. 2 QPR).
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	Die Flachdächer haben ökologischen Funktionen zu dienen (vgl. § 5 Abs. 11 QPR), dabei steht insbesondere eine extensive Begrünung im Vordergrund. Bei der Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig (vgl. § 6 Abs. 1 QPR).
Zweckmässige Etappierung	Aufgrund der bereits bestehenden Überbauung im Teilgebiet II wurde eine etappierte Realisierung in Teilgebiet I bereits miteingeplant. Bei einer weitergehenden Etappierung sind die notwendigen Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen etc. ebenfalls so zu erstellen, dass der Bedarf einer Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert wird (vgl. § 10 Abs. 3 QPR).
Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung, Verkauf	Die Zonenvorschriften werden umgesetzt.
Bauliche Nutzung Parzellen Nrn. 153 und 154	Auslöser für die vorliegende Quartierplanung sind die Entwicklungsabsichten für die Parzellen Nrn. 153 und 154. Eine bauliche Nutzung dieser Parzellen wird durch die Festlegungen der vorliegenden Quartierplanung gewährleistet.
Regelung Nutzungsverteilung Parzellen Nrn. 152 (Stadthof), 153 und 154	Siehe Kapitel 2.2 Wird durch die Quartierplanung gewährleistet.
Lärmschutz an Kantonsstrasse	Siehe Kapitel 6.6.1
Auseinandersetzung mit angrenzender Kernbebauung	Durch die Festlegungen bzgl. Dimensionierung und Gestaltung des Baubereichs B in Quartierplan und -Reglement wird eine Annäherung an die angrenzende Kernbebauung bzw. ein Übergang zwischen Kernbebauung und dem urbanen Baustil der weiteren Umgebung gesichert (vgl. Kapitel 3.2).

7.3 Verkehrs- und Mobilitätskonzept

7.3.1 Lage des Quartierplan-Areals

Das Quartierplan-Areal liegt im Zentrum der Gemeinde Reinach mit einem optimalen Anschluss an den öffentlichen Verkehr sowie einem umfassenden Versorgungsangebot.

7.3.2 Erschliessung des Quartierplan-Areals

Strassennetzplan

Der Strassennetzplan legt in groben Zügen das öffentliche Strassennetz sowie Fuss-, Wander- und Radwegnetze fest (§ 34 Abs. 1 RBG).

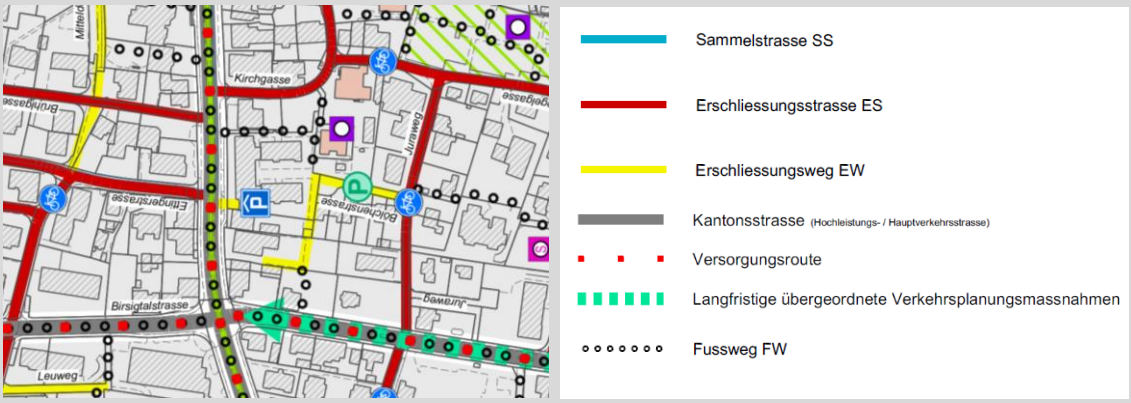


Abbildung 10 Strassennetzplan Siedlung der Gemeinde Reinach (RRB Nr. 572 / 14. April 2015)

Der Strassennetzplan der Gemeinde Reinach macht für das Quartierplan-Areal folgende Aussagen:

1. Das Quartierplan-Areal ist gemäss Strassennetzplan via Hauptstrasse, Kirchgasse und Bölchenstrasse erschlossen.
   - ➔ Der Quartierplan sieht dementsprechend die Erschliessung der Einstellhalle an der Hauptstrasse, die Anordnung oberirdischer Parkplätze entlang der Hauptstrasse und Kirchgasse sowie die Notfallerschliessung via Hauptstrasse, Kirchgasse und Bölchenstrasse vor.
2. Erschliessungsweg ins südlich gelegene Areal der Quartierplanung Bruggstrasse
   - ➔ Der im Strassennetzplan vorgesehene Erschliessungsweg zur Erschliessung des südlich gelegenen Areals über die Parzelle Nr. 152 ist durch das Erschliessungskonzept der Quartierplanvorschriften Bruggstrasse überflüssig geworden. Ein entsprechender Anschluss ist im Quartierplan Bruggstrasse nicht vorgesehen. Daher wird auch im Quartierplan Stadthof auf den Erschliessungsweg verzichtet.
3. Fusswegverbindungen zwischen Bölchenstrasse und Kirchgasse sowie zwischen Ernst Feigenwinter-Platz und Hauptstrasse
   - ➔ Die im Strassennetzplan vorgesehene Fusswegverbindung zwischen Hauptstrasse und Ernst Feigenwinter-Platz wird in Form des im Quartierplan definierten öffentlichen Gehbereichs in Teilgebiet I umgesetzt. Die Fusswegverbindung zwischen Kirchgasse und Bölchenstrasse wird ebenfalls

umgesetzt, wobei in Berücksichtigung der Platzverhältnisse eine Wegführung über den Ernst Feigenwinter-Platz vorgesehen ist.

4. Kantonale Radroute Kirchgasse
   ➔ Über die Kirchgasse hat das Quartierplan-Areal direkten Anschluss an die kantonale Radroute und ist somit für VelofahrerInnen gut erschlossen.

Öffentlicher Verkehr

Die Haltestelle "Dorf" für die Tramlinien Nrn. 11/E11 (St. Louis Grenze–Basel–Reinach–Aesch) sowie die Haltestelle der Buslinien Nrn. 62 (Biel-Benken–Therwil–Reinach–Dornach) und 64 (Basel Bachgraben–Allschwil–Oberwil–Therwil–Reinach–Dornach–Arlesheim) liegen in unmittelbarer Nähe des Quartierplan-Areals. Aufgrund der Taktdichte des öffentlichen Verkehrs gehört das Areal somit zur ÖV-Güteklasse A.

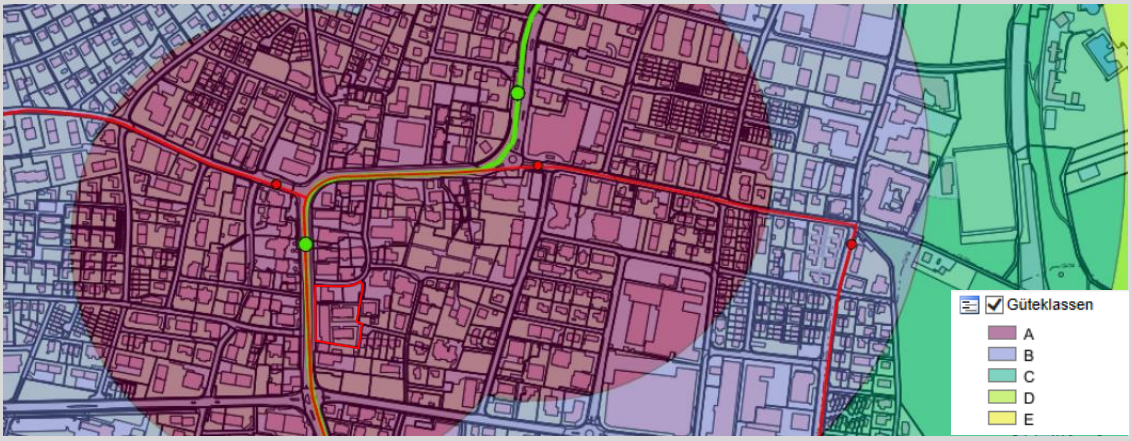


Abbildung 11 Ausschnitt ÖV-Güteklassen Gemeinde Reinach (Quelle: Geoview BL, 18.07.2018)

7.3.3 Mobilitätskonzept

Aufgrund der zentralen Lage mit einem umfassenden Versorgungsangebot, der optimalen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem direkten Anschluss an die kantonale Radroute kann von einer wesentlicher Verminderung des im Kanton Basel-Landschaft üblichen Bedarfs an Autoparkplätzen (vgl. Anhang 11/1 RBV) ausgegangen werden.

Gemäss § 70 Absatz 2^{bis} RBV können im Rahmen von ordentlichen Quartierplänen die Mindestzahlen der Abstellplätze für Motorfahrzeuge mittels einem Verkehrs- und Mobilitätskonzepts unabhängig von Anhang 1/S. 12 herabgesetzt werden. Dabei gelten folgende Kriterien:

a. Die Abstellplätze für Besucher dürfen nicht reduziert werden.

b. Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr muss gegeben sein.

c. Es sind genügend Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen.

d. Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplan-Vorschriften (Reglement, Quartierplan-Vertrag) sicherzustellen.

Abstellplätze für Besucher

Die Anzahl der Autoabstellplätze für Besucher wird gemäss den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 106 RBG und § 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV) berechnet und vollumfänglich erstellt.

Gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr

Gemäss der aktuell sich in Erarbeitung befindlichen Praxisrichtlinie des Kantons wird die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr auf Grundlage der Definition in § 22a RBV BL beurteilt. Demnach muss eine Fusswegdistanz zwischen der Wohnüberbauung und der ÖV-Haltestelle von maximal 350 m und eine Kursfolge von mindestens 10 Minuten als Grundangebot vorhanden sein.

Innerhalb einer Distanz von 200 m liegt die Tramhaltestelle "Reinach Dorf" der Tramlinien 11 und E11 sowie die gleichnamige Bushaltestelle der Buslinien 62 und 64 (vgl. Tabelle 5). Die Tram- bzw. Bushaltestelle "Reinach Dorf" wird tagsüber (07.00 – 19.00 Uhr) kumuliert betrachtet mindestens im 7.5-Minutentakt angefahren. In den Morgen- und Abendspitzenstunden verkehren die öffentlichen Transportmittel sogar im 2.5 – 3-Minutentakt. Das Areal erfüllt somit die Kriterien für eine "gute ÖV-Erschliessung" gemäss § 22a RVB BL.

Tabelle 5 Kursfolge Haltestelle "Reinach Dorf"

Verkehrs-linie	Verbindung	Grundangebot		Spitzenstunde		Ø Distanz zum QP-Areal
		Anzahl Abfahrten	Kursfolge in Min.	Anzahl Abfahrten	Kursfolge in Min.	
Tram 11	St.Louis Grenze - Aesch	4	15	8	7.5	100 m
Tram E11	Reinach Süd – Theater BS	0	0	5 - 8	7.5 – 15	100 m
Bus 62	Dornach – Biel-Benken	2	30	4	15	200 m
Bus 64	Arlesheim – Bachgraben BS	2	30	4	15	200 m
Total		**8**	**7.5 Min.**	**20 – 24**	**2.5 – 2.8 Min.**	**150 m**

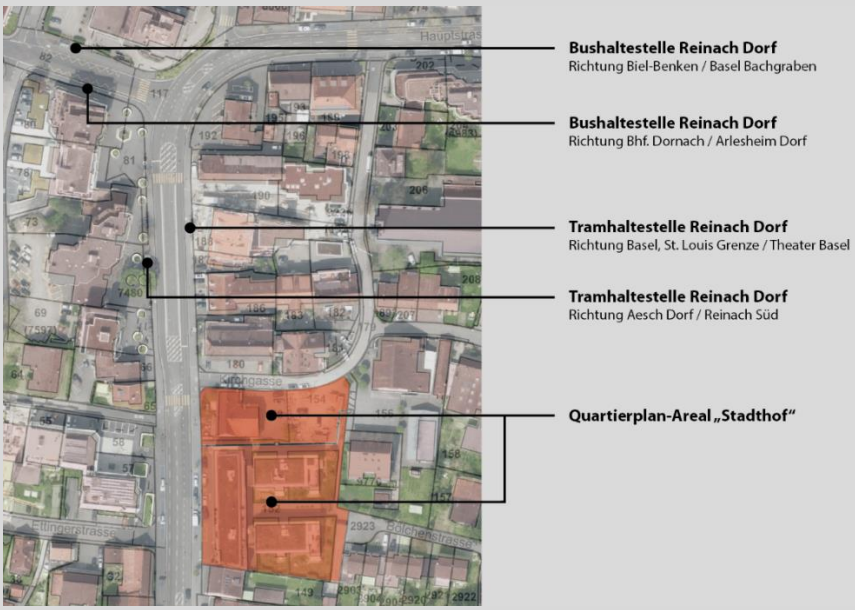


Abbildung 12 Erreichbarkeit ÖV-Haltestellen vom Quartierplan-Areal

Genügend Abstellplätze für Zweiräder

Im Quartierplan-Reglement wird festgelegt, dass die Anzahl Veloabstellplätze gemäss den kantonalen Richtlinien festgelegt wird. Das Quartierplan-Reglement sichert "ausreichende, gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten für Velos [...]" sowie oberirdische Veloabstellplätze für BesucherInnen.

Spezifischer Bedarf an Stammparkplätzen und Umsetzung Nutzungskonzept

Gemäss der Analyse des Fahrzeugbestands im Kanton Basel-Landschaft[6] beträgt der durchschnittliche Fahrzeugbestand (Stammparkplätze) in Gebieten der ÖV-Güteklasse A rund 0.79 Fahrzeuge pro Wohnung. In Anlehnung an diese Erkenntnis ist für die vorliegende Quartierplanung (Teilgebiet I) mit einem spezifischen Bedarf von 0.8 Stammparkplätzen pro Wohnung zu rechnen. Für das Teilgebiet II gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Die Gemeinde verzichtet auf die Einforderung von spezifischen Massnahmen zur Umsetzung des Nutzungskonzepts, da der empirisch festgestellte Parkplatzbedarf von 0.79 Stammparkplätzen pro Wohnung im Rahmen der Quartierplanung nicht unterschritten wird. Ebenfalls verzichtet sie auf ein Controlling, da bei den vorgesehenen 2*8 Wohnungen im Teilgebiet I max. 2 Stamm-Parkplätze entfallen. Ein Controlling wäre daher unverhältnismässig.

7.3.4 Parkplatzberechnung

Autoparkplätze

Bei der Realisierung der bestehenden Überbauung "Stadthof" wurden bereits 60 Parkplätze (50 Stamm- und 20 Besucherparkplätze, davon 4 oberirdisch) erstellt. Diese sind als gegeben zu betrachten.

Im Weiteren richtet sich die Berechnung des Parkplatzbedarfs grundsätzlich nach Anhang 11/1 „Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze“ der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). In Ergänzung dazu gilt für die Wohnungen des Teilgebiets I der im Quartierplan-Reglement auf Basis des Mobilitätskonzepts festgelegte spezifische Bedarf von minimal 0.8 Stammparkplätzen pro Wohnung.

Bei den Annahmen zur Parkplatzberechnung handelt es sich um den verkehrsmässig maximal plausiblen, ungünstigsten Fall, da aufgrund der gegebenen Situation mit der bestehenden Einstellhalle und der geplanten Erweiterung nachweislich nicht mehr Parkplätze realisierbar sind.

[6] Amt für Raumplanung BL, Februar 2019

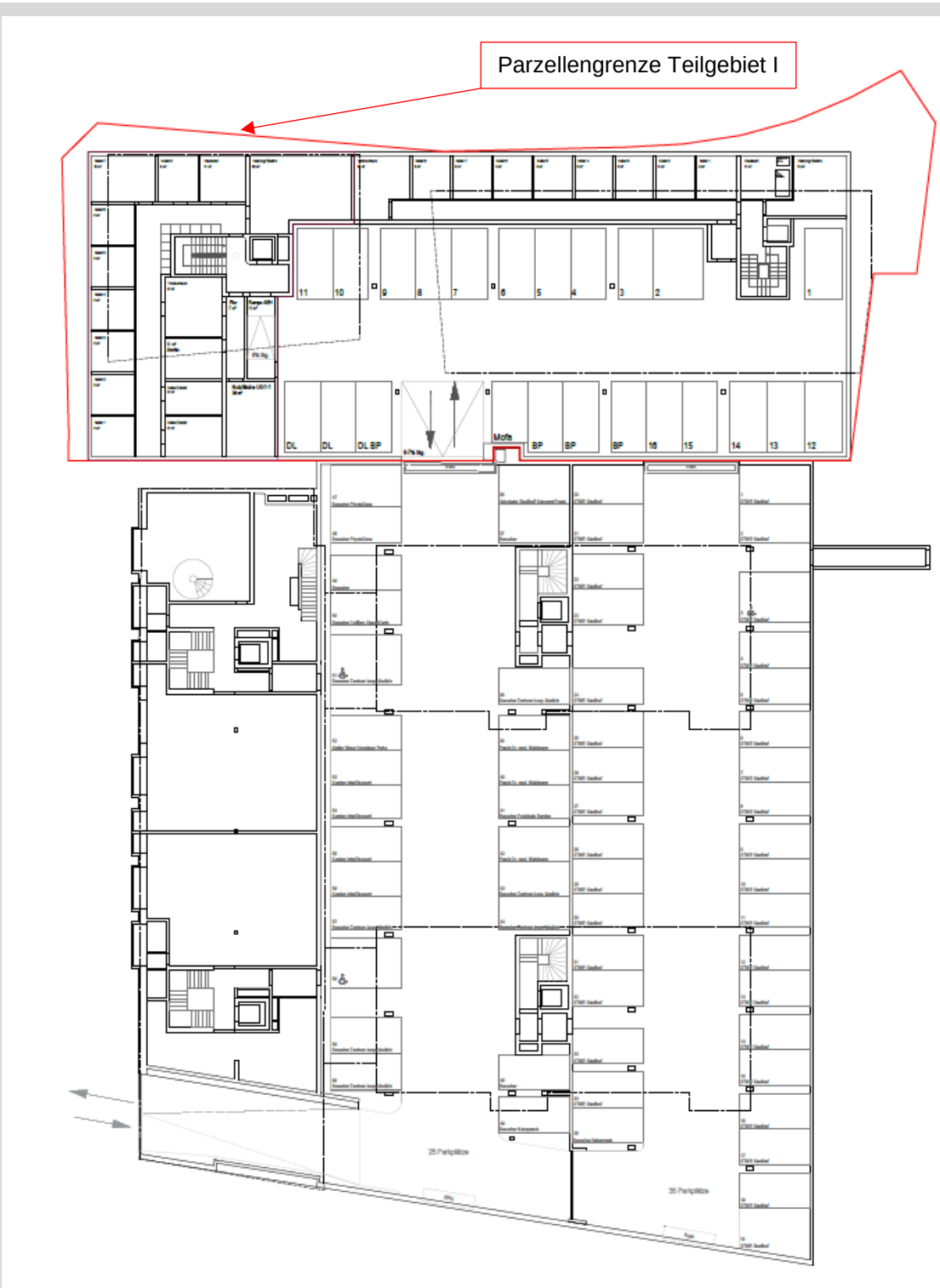


Abbildung 13 Untergeschoss

Tabelle 6 Nachvollzug Berechnung Autoparkplätze (PP) für Teilgebiet I

	Teilgebiet I		Teilgebiet II
	Mit spez. Bedarf 0.8 StammPP / Whg.	Mit 1.0 StammPP / Whg.	Mit 1.0 StammPP / Whg.
Wohnen	**2 x 8 Whg**	**2 x 8 Whg**	**2 x 6 Wohnungen**
Grundbedarf StammPP	2x (8 Whg x 0.8 PP) = 14 PP	2x (8 Whg x 1 PP) = 16 PP	2x (6 Whg x 1 PP) = 12 PP
Grundbedarf BesucherPP	2 x (8 Whg x 0.3 PP) = 6 PP	2 x (8 Whg x 0.3 PP) = 6 PP	2x (6 Whg x 0.3 PP) = 4 PP
Dienstleistung	**300 m2 BGF = 10 AP**		**1'210 m² BGF = 41 AP** [7]
Grundbedarf StammPP	10 AP x 0.4 PP x R1 0.5 x R2 0.8 = 2 PP	10 AP x 0.4 PP x R1 0.5 x R2 0.8 = 2 PP	41 AP x 0.4 PP R1 0.5 x R2 0.8 = 7 PP
Grundbedarf BesucherPP	10 AP x 0.2 PP x R1 0.5 x R2 0.8 = 1 PP	10 AP x 0.2 PP x R1 0.5 x R2 0.8 = 1 PP	41 AP x 0.2 PP x R1 0.5 x R2 0.8 = 4 PP
Verkauf	**keine**	**keine**	**975 m² BGF = 20 AP** [8]
Grundbedarf StammPP	keine	keine	20 AP x 0.4 PP x R1 0.5 x R2 0.8 = 4 PP
Grundbedarf BesucherPP	keine	keine	20 AP x 0.06 PP x R1 0.5 x R2 0.8 = 1 PP
Total Parkplätze	**23**	**25**	**32**

Abkürzungen:
AP: Arbeitsplatz (Dienstleistung: 1 Arbeitsplatz/30 m2 BGF / Verkauf: 1 Arbeitsplatz/50 m2 BGF)
BGF: Bruttogeschossfläche
R1: Reduktionsfaktor aufgrund ÖV-Erschliessung
R2: Reduktionsfaktor aufgrund Umweltvorbelastung sowie politischen und planerischen Leitbildern

Veloparkplätze

Für VelofahrerInnen werden genügend Abstellplätze im Rahmen der Quartierplanung errichtet. Gemäss Wegleitung Veloabstellplätze des Amts für Raumplanung sind für das gesamte Quartierplan-Areal insgesamt ca. 79 Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Rahmen der Realisierung von Teilgebiet I müssen davon 41 Veloabstellplätze erstellt werden.

Tabelle 7 Nachvollzug Berechnung Veloabstellplätze

	Teilgebiet I		Teilgebiet II	
Wohnen	Auto	Velo	Auto	Velo
Stammparkplätze (GS)	16 PP	2 x GS 16 = 32	12 PP	2 x GS 12 = 24
Besucherparkplätze (GB)	6 PP	1 x GB 6 = 6	4 PP	1 x GB 4 = 4
Dienstleistung (1 AP/30m² BGF)**	**300 m² BGF**		**1'210 m² BGF**	
Stammparkplätze (GS)	2 PP	GS 2 x R1 0.8 x (1.5 – R2 0.8) = 2	**7 PP**	GS 7 x R1 0.8 x (1.5 – R2 0.8) = 4
Besucherparkplätze (GB)	1 PP	GB 1 x R1 0.8 x (1.25 – R2 0.8) = 1	**4 PP**	GB 4 x R1 0.8 x (1.25 – R2 0.8) = 2
Verkauf (1 AP/50m2 BGF)**	**Keine**		**975 m² BGF**	
Stammparkplätze (GS)	keine	keine	4 PP	GS 4 x R1 0.8 x (1.5 – R2 0.8) = 3
Besucherparkplätze (GB)	keine	keine	1 PP	GB 1 x R1 0.8 x (1.25 – R2 0.8) = 1
Total Veloabstellplätze		**41**		**38**

[7] Abschätzung Burckhardt + Partner AG aufgrund Grundrisspläne.
[8] Abschätzung Burckhardt + Partner AG aufgrund Grundrisspläne.

Abkürzungen:
AP: Arbeitsplatz (Dienstleistung: 1 Arbeitsplatz/30 m2 BGF / Verkauf: 1 Arbeitsplatz/50 m2 BGF)
BGF: Bruttogeschossfläche
R1: Reduktionsfaktor aufgrund ÖV-Erschliessung
R2: Reduktionsfaktor aufgrund Umweltvorbelastung sowie politischen und planerischen Leitbildern

7.3.5 Verkehrsaufkommen

Die Überbauung im Teilgebiet II ist bereits bestehend. Für die Abschätzung des durch die Quartierplanung generierten Mehrverkehrs ist daher nur das Teilgebiet I zu berücksichtigen.

Motorisierter Individualverkehr

Für die Quartierplan-Überbauung in Teilgebiet I werden unter Berücksichtigung des spezifischen Bedarfs von 0.8 Stammparkplätzen pro Wohnung voraussichtlich 16 Stamm- und 7 Besucherparkplätze erstellt (vgl. Tabelle 6). Damit werden im Vergleich zur Regelbauweise 13 Parkplätze mehr erstellt und ca. 28 zusätzliche Fahrten pro Tag generiert (vgl. Tabelle 8). Bei Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen (Grundbedarf von 1.0 Stammparkplätze pro Wohnung) werden entsprechend mehr Fahrten pro Tag generiert. In beiden Fällen bewegt sich die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im ortsüblichen Rahmen.

Tabelle 8 Anzahl Fahrten mit einer Überbauung des Teilgebiets I gemäss Quartierplanvorschriften

	QP Stadthof		Vergleich Zone WG4	
Bruttogeschossfläche	3'100 m2	AZ 232%	1'530 m2	AZ 115%
Anzahl Wohnungen	16	Projekt	8	Annahme
Anzahl Bewohner	48	Annahme	24	Annahme
Geschäftsnutzung	300 m2	Projekt	150 m2	Annahme
Fahrten MIV (0.8 StammPP / Whg.)	40 Fahrten 11 Fahrten	16 Stamm-PP * 2.5 Fahrten / PP 7 Besucher-PP * 1.5 Fahrten / PP	20 Fahrten 3 Fahrten	8 Stamm-PP * 2.5 Fahrten / PP 2 Besucher-PP * 1.5 Fahrten / PP
Fahrten MIV (1.0 StammPP / Whg.)	45 Fahrten 11 Fahrten	18 Stamm-PP * 2.5 Fahrten / PP 7 Besucher-PP * 1.5 Fahrten / PP		

Öffentlicher Verkehr

Der Modalsplit im Kanton Basel-Landschaft liegt für den öffentlichen Verkehr durchschnittlich bei 28%, im Kanton Basel-Stadt bei 43%[9]. Aufgrund der zentralen Lage mit sehr gutem Anschluss an den öffentlichen Verkehr wird beim Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung Stadthof, Teilgebiet I, von einer überdurchschnittlichen Nutzung des öffentlichen Verkehrs ausgegangen. Die nachfolgende Berechnung wird daher auf dem Modalsplit des Kantons Basel-Stadt mit hohem ÖV-Anteil abgestützt.

[9] Quelle: BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2017): Verkehrsverhalten der Bevölkerung – Ergebnisse des Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015, Neuenburg (Schriftenreihe Statistik der Schweiz, 11 Mobilität und Verkehr, 840-1500), S.28

Tabelle 9 Abschätzung der durch die Quartierplan-Überbauung Stadthof, Teilgebiet I, generierten ÖV-Fahrten

Nutzung	Anzahl	Herleitung
Wohnnutzung		
Wohnungen	16	Gemäss Richtprojekt
BewohnerInnen	48	Wohnungen x Belegungsgrad 3 Pers./Whg.
Anzahl Ausgänge werktags	67	BewohnerInnen x 1.4 durchschnittliche Anzahl Ausgänge gemäss Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015, S. 23 Ausgang = Abfolge von Wegen, welche zu Hause beginnen und zu Hause enden
Anzahl Ausgänge mit ÖV	29	Anzahl Ausgänge werktags x ÖV-Anteil 43%
Geschäftsnutzung		
Praxisräume	3	Gemäss Richtprojekt
PatientInnen, Personal	75	Praxisräume x PatientInnen + 15 Personen für Personal, Begleitung Durchschnittliche Frequenz von 1 PatientIn pro 30 min; Behandlungszeiten 10 h pro Tag (07.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr); insgesamt 20 PatientInnen pro Arzt
Anzahl Ausgänge mit ÖV	33	(PatientInnen + Personal, Begleitung) x ÖV-Anteil 43%
Total Ausgänge	**62**	
Total ÖV-Fahrten	**124**	Summe Wegfahrten + Zufahrten

Gemäss Tabelle 9 werden durch die Quartierplan-Überbauung schätzungsweise 124 ÖV-Fahrten pro Tag generiert. Dadurch nimmt die Fahrgastzahl auf den Tramlinien 11 und E11 sowie den Buslinien 62 und 64 um maximal 1.2% zu (siehe nachfolgende Abbildungen; Quelle Fahrgastzahlen: Bau- und Umweltschutzdirektion, Abteilung öffentlicher Verkehr). Damit befindet sich das durch die Quartierplan-Überbauung generierte zusätzliche ÖV-Verkehrsaufkommen im Rahmen der üblichen Entwicklung und weit unter dem Schwellenwert von 10%, welcher eine eingehende Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Verkehrslinien erfordern würde. Weitere Abklärungen sind daher nicht erforderlich.

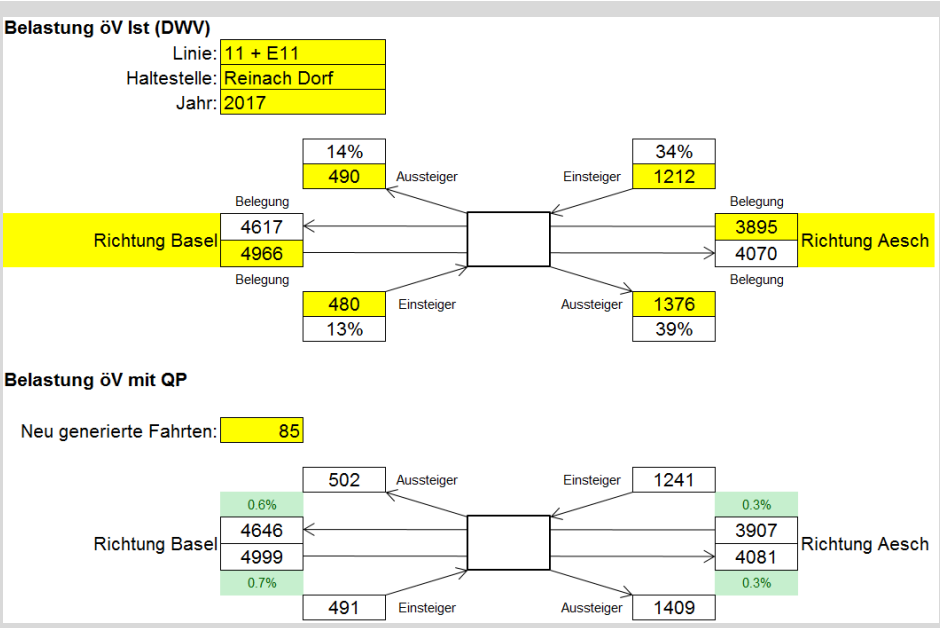


Abbildung 14 Fahrgastzahlen Tramlinien 11 und E11

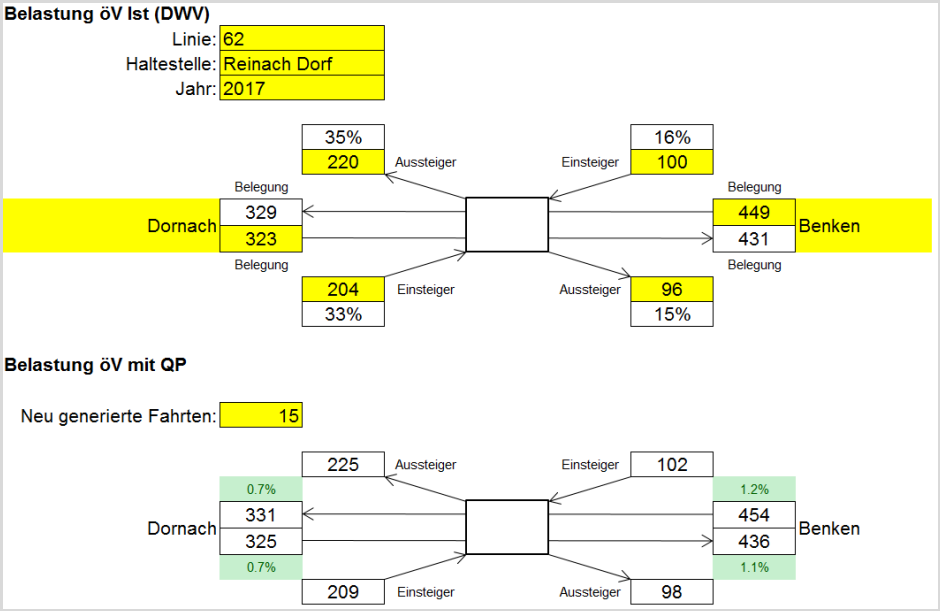


Abbildung 15 Fahrgastzahlen Buslinie 62

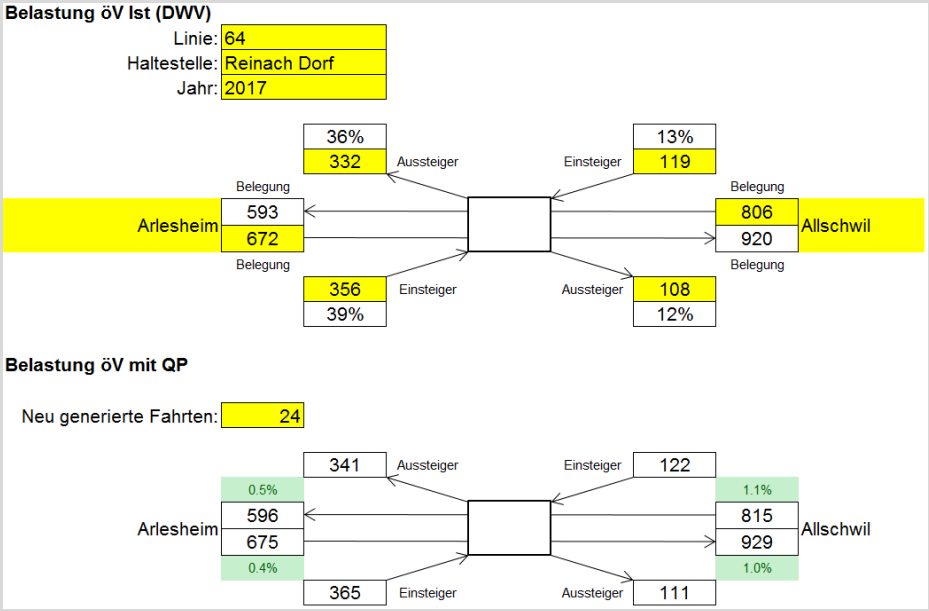


Abbildung 16 Fahrgastzahlen Buslinie 64

7.4 Natur, Umwelt und Archäologie

7.4.1 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

Am Standort der Quartierplanung Stadthof besteht aufgrund seiner zentralen Lage ein hohes öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen. Der ökologische Ausgleich und die Vernetzung innerhalb von Siedlungen müssen daher gut auf dieses vorrangige Interesse abgestimmt werden. In diesem Sinn werden folgende ökologischen Elemente rechtsverbindlich verankert:

a. Festlegung von Baumstandorten entlang von Hauptstrasse und Kirchgasse;
b. Festlegung des Bereichs für Platzgestaltung mit Bepflanzungselementen und Bäumen;
c. Bepflanzung mittels hauptsächlich einheimischer und standortgerechter Arten;
d. Verbot invasiver Neophyten;
e. Schutz- und Pflegemassnahmen sichern den ökologischen Ausgleich langfristig;
f. Verwendung der Flachdach-Flächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).

7.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, bei welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

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

7.4.3 Lärmschutz: Einhaltung der Grenzwerte und Massnahmen

Von der entlang des Quartierplan-Areals verlaufenden Kantonsstrasse geht eine gewisse Lärmbelastung durch Verkehrslärm aus. Gemäss den Abklärungen des beigezogenen Akustikers – M. Lienhard, Büro für Bau- und Raumakustik und Lärmschutz – werden die Immissionsgrenzwerte entlang der Strassenfassade bei den Baubereichen A und C sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten (vgl. untenstehende Tabelle sowie dazugehörende Illustrationen in Anhang 3).

Die dahinterliegenden Baubereiche sind betreffend Lärmschutz folglich ebenfalls unproblematisch. Allfällige bauliche Massnahmen zur Immissionsbegrenzung oder Einschränkungen bzgl. Grundriss- oder Fassadengestaltung sind somit nicht notwendig.

Tabelle 10 Lärmimmissionen nach Baubereich

	dB tagsüber (Berechnung)	Immissionsgrenzwert	dB nachts (Berechnung)	Immissionsgrenzwert
Baubereich A	63	65 (LES III)	55	55 (LES III)
Baubereich B	51	60 (LES II)	43	50 (LES II)
Baubereich C	62	65 (LES III)	54	55 (LES III)
Baubereich D /E	50	60 (LES II)	42	50 (LES II)

7.4.4 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen (Konsultation GeoView BL 17.07.2018).

7.4.5 Gewässerraum

Unter der Hauptstrasse verläuft der eingedolte Erlenbach bzw. Dorfbach. Mit den Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes zum Gewässerraum aus dem Jahr 2011 besteht für den eingedolten Bach ein provisorischer Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen GschV. Dieser tangiert leicht den Quartierplan-Perimeter entlang der Kantonsstrasse.

Der provisorische Gewässerraum im Bereich des Quartierplan-Areals Stadthof liegt direkt im Zentrum der Gemeinde Reinach. Bei den umliegenden Zonen handelt es sich um Kernzonen sowie – im Falle der vorliegenden Quartierplanung – um solche mit an die Kern- bzw. Zentrumszone angelehnter Nutzung; die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse weist zudem einen deutlich städtischen Charakter auf. Gemäss dem kantonalen Richtplan BL gehört die Gemeinde Reinach zudem zum sogenannten "Inneren Korridor" und ist somit ein Entwicklungsschwerpunkt für die Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) mit bereits verhältnismässig hoher Nutzungsdichte. Entsprechend handelt es sich bei diesem Teil der Gemeinde Reinach um ein dicht überbautes Gebiet[10], in welchem gemäss Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann.

Des Weiteren ist der provisorische Gewässerraum in diesem Teil der Gemeinde Reinach vollständig mit Verkehrsanlagen (Kantonsstrasse, Tram) belegt. Eine Ausdolung des Dorfbaches ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsanlagen auch auf lange Sicht unwahrscheinlich, da das öffentliche Interesse an der Siedlungsentwicklung und den dafür notwendigen Erschliessungsanlagen jene an einer Ausdolung des Dorfbachs überwiegt. Die raumplanerische Ausscheidung eines Gewässerraums im Bereich des Quartierplan-Areals

[10] Vgl. Merkblatt "Gewässerraum im Siedlungsgebiet: Merkblatt vom 18. Januar 2013 zur Anwendung des Begriffs *dicht überbaute Gebiete* der Gewässerschutzverordnung", BAFU & ARE 2013

Stadthof ist daher nicht zweckmässig und auch im Rahmen der laufenden Gewässerraumplanung der Gemeinde Reinach nicht vorgesehen.

Für einen Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums spricht auch, dass in dem vom provisorischen Gewässerraum betroffenen Teil des Quartierplan-Areals weder Hochbauten noch unterirdische Bauteile geplant sind. Bei dem vorgesehenen öffentlichen Gehbereich bzw. Platz zwischen den Baubereichen A und C handelt es sich hingegen um eine standortgebundene Anlage, deren öffentliches Interesse durch den kommunalen Richtplan der Gemeinde Reinach[11] gegeben ist.

Die Ausnahmebewilligung für die Erstellung des Aussenraums gemäss Quartierplan-Festlegungen wird entsprechend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beantragt, falls die Gewässerraumplanung bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig sein sollte.

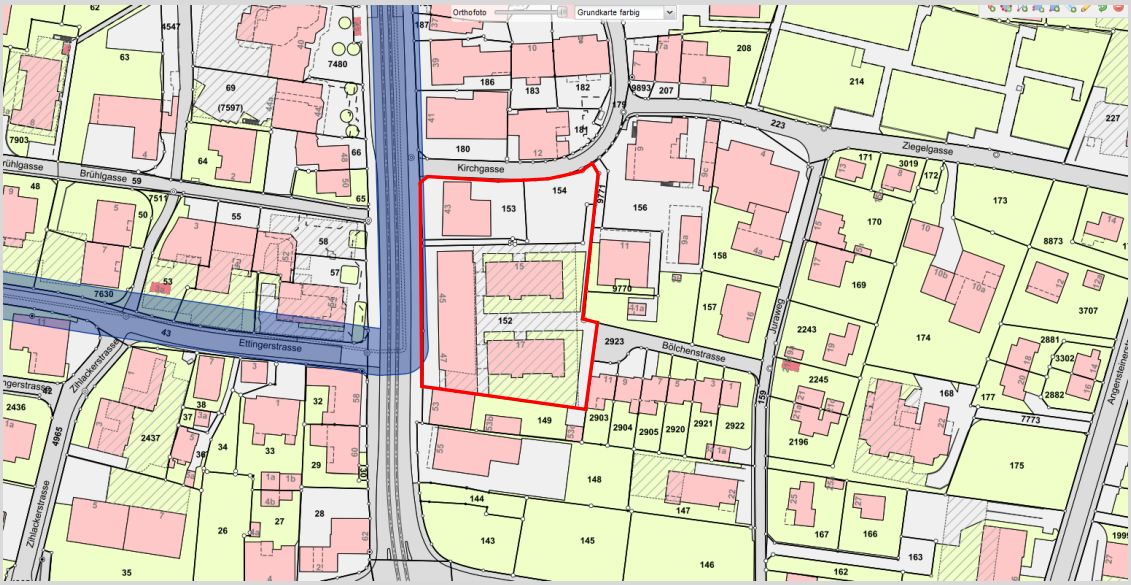


Abbildung 17 Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen GSchV (Quelle: Geoview BL, 18.07.2018)

7.4.6 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Reinach. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

7.4.7 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone. Jedoch ist es Teil des Gewässerschutzbereiches A_u (unterirdisch). Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die

[11] Vgl. Kommunaler Richtplan S 03 (Attraktive Gestaltung insbesondere im Bereich der Knoten und Haltestellen; Durchlässigkeit und Sicherheit für Langsamverkehr) sowie S 05 (Aufwertung der öffentlichen Räume entlang der Hauptstrasse)

damit verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt, übergeordnetes Recht bleibt dabei vorbehalten[12]. Der mittlere Grundwasserspiegel im Bereich des QP-Areals liegt bei 288 – 290 m ü.M. (Konsultation GeoView 17.07.2018). Das Terrain des Quartierplan-Areals liegt auf einer Höhe von 304.10 – 304.40 m ü. M; die unterirdischen Bauteile kommen folglich auf eine Höhe von ungefähr 296 m ü. M. zu liegen. Somit hat die Bebauung keinen Einfluss auf den Grundwasserschutz der Gemeinde.

7.4.8 Archäologisches Erbe

Das Quartierplan-Areal liegt innerhalb der archäologischen Schutzzone "Früh- und hochmittelalterliche Siedlung mit Gewerbegebiet". Es sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Archäologiegesetz BL (ArchG) sowie die Verordnung zum Archäologiegesetz (ArchVo) zu berücksichtigen.

Vor Bodeneingriffen in der Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Land) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet. Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind nicht Bestandteil der Schutzzone. Entsprechende Abklärungen sind im Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.

7.5 Sicherheit

7.5.1 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)

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

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Reinach ist das Planungsgebiet nicht von gravitativen Naturgefahren (Wasser, Steinschlag und Rutschung) betroffen. In der Quartierplanung müssen somit keine Anforderungen an den Schutz vor Naturgefahren definiert werden.

7.5.2 Störfall

Art. 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.
Bei der entlang des Areals verlaufenden Kantonsstrasse handelt es sich um eine Strasse mit einem kleinen bis mittleren Transportrisiko "Luft" (Konsultation GeoView BL 17.07.2018). Da das Quartierplan-Areal jedoch nicht innerhalb des Konsultationsbereichs für die raumplanerische Störfallvorsorge liegt (Konsultation GeoView BL 17.08.2018), sind im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung keine Massnahmen zu ergreifen.

[12] Vgl. insbesondere Art. 29 ff. und Anhang 4.2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998: Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind untersagt, wobei Ausnahmen bewilligt werden können.

7.5.3 Feuerwehr

Die Architekten klärten die Feuerwehrzufahrten und Stellplätze für die Neubauten im Teilgebiet I mit den zuständigen Personen der Abteilung Schutz und Rettung der Gemeinde Reinach (siehe Abbildung 18; Mailverkehr mit C. Wildhaber vom 17.05.2018).

Abbildung 18 Feuerwehr Aufstellflächen (Quelle: Burckhardt und Partner, 16.05.2018)

Die Feuerwehrzufahrt für das Teilgebiet II erfolgt wie bestehend via Hauptstrasse und Bölchenstrasse.

7.6 Abstände

7.6.1 Abstände gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

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

Abstand gegenüber Kantonsstrasse

Die Abstände der Bauten gegenüber der Kantonsstrasse werden durch eine kantonale Baulinie bestimmt, welche parallel zur vorliegenden Quartierplanung mittels eines entsprechenden Bau- und Strassenlinienplans gelegt wird.

Abstand gegenüber Gemeindestrasse und Fussweg

Im Bereich der Einmündung der Kirchgasse in die Hauptstrasse wird der Baukörper A bewusst so gesetzt, dass eine Torwirkung als Auftakt in die Kirchgasse entsteht. Damit diese städtebauliche Absicht rechtsverbindlich gesichert ist, wird die Lage verbindlich mittels Gestaltungsbaulinie festgelegt. Im Bereich des

Baukörpers B ist diese Torwirkung nicht mehr erwünscht, daher wurde hier eine Baulinie gelegt, welche den minimalen Abstand zur Strasse definiert.

Abstand gegenüber Tram

Der gesetzliche Abstand von 10 m gegenüber Schienenwegen (RBG § 95 Abs. 1 lit. c) wird im Rahmen der Quartierplanung eingehalten.

Unterirdische Bauteile

Unterirdisch werden die Baulinien gemäss aktueller Projektplanung überschritten. Eine Überschreitung der Baulinien durch unterirdische Bauteile ist gemäss § 66 Abs. 2 RBV bis an die Eigentumsgrenze zulässig, sofern eine entsprechende Zustimmung der Strasseneigentümerin bzw. des Strasseneigentümers vorliegt. Der Umfang der notwendigen Überschreitung wurde gegenüber dem kantonalen Tiefbauamt BL (Kreis 1) bereits kommuniziert und eine entsprechende Zustimmung eingeholt.

7.6.2 Grenzabstände

Grenzabstände gegen aussen

In Teilgebiet I sind die Grenzabstände gegenüber den ausserhalb des Quartierplan-Perimeters liegenden Parzellen bereits durch die oben erläuterten Baulinie bzw. Gestaltungsbaulinie geregelt.

Im Teilgebiet II sind die Grenzabstände eingehalten bzw., wo sie dies nicht sind, entsprechende Dienstbarkeiten von den betroffenen Nachbarsparzellen im Rahmen der Realisierung der bestehenden Überbauung "Stadthof" eingeholt worden.

Grenzabstände innerhalb des Quartierplan-Areals

Innerhalb des QP-Areals werden die Grenzabstände zwischen den Baubereichen B und C durch eine bestehende Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. 154 geregelt, gemäss welcher bei der gemäss Quartierplan zulässigen Gebäude- bzw. Fassadenhöhe von 13 m bzw. 10 m gegenüber der Baute in Baubereich D ein Grenzabstand von 11 m einzuhalten ist. Dies wird im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung eingehalten.

8 Auswirkungen der Quartierplanung

8.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

8.1.1 Zonenvorschriften Siedlung

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

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Stadthof" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 14. April 2015 inkl. dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 571) vollständig ausser Kraft gesetzt.

8.1.2 Strassennetzplan

Die kommunale Strassennetzplanung (RRB Nr. 572 vom 14. April 2015) wird bis auf nachfolgend beschriebene Ausnahmen durch die Quartierplanung berücksichtigt.

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 7.3.2 wird der Erschliessungsweg in Richtung Quartierplan-Areal Bruggstrasse nicht erstellt, da die Erschliessung in diesem Areal anders geregelt und der im Strassennetzplan vorgesehene Erschliessungsweg damit obsolet wurde.

Die Fusswegverbindung zwischen Ernst Feigenwinter-Platz und Hauptstrasse verläuft zugunsten der Aussenraumgestaltung künftig über die Kirchgasse und den im Rahmen der Quartierplanung geschaffenen öffentlichen Platzbereich im Teilgebiet I. Damit wird der Fussweg gegenüber der konzeptionellen Darstellung im Strassennetzplan um 20 m weiter nördlich erstellt.

Die öffentliche Fusswegverbindung zwischen Kirchgasse und Bölchenstrasse wird im Rahmen der Quartierplanung gesichert.

Die entsprechenden Änderungen werden im Rahmen der nächsten Revision des Strassennetzplanes vorgenommen.

8.1.3 Bau- und Strassenlinienpläne

Zwischen den Knoten Birsigtalstrasse-Bruggstrasse-Hauptstrasse Brunngasse-Hauptstrasse wird anlässlich dieser Quartierplanung eine kantonale Baulinie entlang der Kantonsstrasse festgelegt.

8.1.4 Weitere Planungen

Eine Tangierung weiterer rechtskräftiger kommunaler oder kantonaler Planungen ist zurzeit den Planenden nicht bekannt.

8.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

8.2.1 Erschliessungskosten

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand Bebauung / Erschliessung 2016" (Konsultation GeoView BL, 19.07.2018) als bebaut und ist somit vollständig erschlossen. Der öffentlichen Hand entstehen daher grundsätzlich keine weiteren Erschliessungskosten.

8.2.2 Umgestaltung Kirchgasse

Im Rahmen der Umgestaltung der Kirchgasse sind einige kleinere Anpassungen an Fahrbahn und Gehbereich vorgesehen. Die Kostenregelung ist Inhalt des Quartierplan-Vertrags.

9 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

9.1 Grundsätzliches

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

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

9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Stadthof"

Für die Quartierplanung ist folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene zwischen den Grundeigentümerinnen, der Investorin und der Gemeinde Reinach vorhanden (nicht abschliessend aufgeführt, bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Bereinigung bestehender Dienstbarkeiten
- Trottoirs, öffentlicher Fussweg, öffentlicher Platz (Gehrechte, Erstellung, Unterhalt, Eigentumsfragen)
- Erstellung und Unterhalt der Quartierplan-Infrastruktur
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde
- Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte
- Infrastrukturbeitrag
- u.a.m.

10 Quartierplanverfahren

10.1 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Stadthof" wurde mit dem Schreiben des Gemeinderates vom 21. Mai 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit den Schreiben vom 16. September 2019 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Reinach mitgeteilt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht betreffend die Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse enthalten.

10.1.1 Kommunaler Umgang mit den kantonalen Vorprüfungsresultaten

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen*

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Textvorschlag Raumplanungsbüro Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeinde-umsetzung
1	**Quartierplan**				
	Unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten im Grundriss aufzeigen. § 66 RBV massgebend. Minimaler Abstand zur Kantonsparzelle von 2.0 m.	**E**	Aus Gründen der Planlesbarkeit wird auf die Darstellung des Untergeschosses im Situationsplan verzichtet. Der minimale Abstand von unter 2.0 m zur Kantonsparzelle wurde mit dem Tiefbauamt vorgängig bilateral abgestimmt (Mailverkehr mit R.Wagner TBA Kreis 1 vom 3. Juli 2018).	**x**
	Zufahrt	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft ein Linksabbiegen von der Kantonsstrasse in die Einstellhalle unterbunden werden muss.	**H**	Wird zur Kenntnis genommen	**z.K.**
	Einstellhalleneinfahrt	Rückstau durch die Einstellhalleneinfahrt auf die Hauptstrasse muss vermieden werden.	**H**	Wird zur Kenntnis genommen	**z.K.**
2	**Quartierplanreglement**				
	GEP	Das GEP verlangt pro Teilgebiet ein Konzept für den Umgang mit Schmutzwasser und nicht verschmutztem Abwasser.	**H**	Wird zur Kenntnis genommen	**z.K.**
2.1	*§ 1 QPR Ökologischer Ausgleich*	§ 1 QPR soll mit dem Ziel "Förderung der einheimischen Biodiversität" ergänzt werden.	**E**	Beim QP handelt es sich de fakto um 2 neue Bauten an zentralster Lage in Reinach. Das öffentliche Interesse an dieser Stelle an eine Verdichtung nach innen sowie an sichere und kurze Fusswege ist sehr hoch. Der Aussenraum ist grösstenteils mit Gehfläche belegt und somit versiegelt. Bei den Grünflächen handelt es sich um Privatgärten, grösstenteils bereits bestehend. Massnahmen zur Biodiversität finden sich im Rahmen der Möglichkeiten an diesem Standort in § 5 Abs. 11 QPR (Flachdachbegrünungen) sowie § 6 Abs.1 (hauptsächlich einheimisch und standortgerechte Arten) sowie in den Festlegungen zu Bäumen (§ 6 Abs. 10 QPR). Auf die Ergänzung eines eigenen Ziels «Biodiversität» wird verzichtet.	**x**
		Im QP-Vertrag ist die Pflanzung und Pflege der Bäume zu regeln (Textvorgabe siehe Vorprüfungsbericht).	**E**	Die fachgerechte Pflege aller Elemente des Aussenraumes wird in § 6 Abs. 11 QPR festgeschrieben. Der QP-Vertrag legt zudem fest, dass die Bäume im öffentlichen Gehbereich von der Gemeinde gepflegt werden. Dies erfolgt fachgerecht.	**x**
2.2	*§ 5 Abs. 3 Balkone Baubereich A*	§ 53 RBV ist für Gestaltungsbaulinien nicht anwendbar	**Z**	Die Bestimmung wird gestrichen.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen*

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Textvorschlag Raumplanungsbüro Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeinde-umsetzung
2.3	*§ 6 Abs. 2 lit. b Aussenraumgestaltung*	Die Ausgestaltung des Aussenraumes ist verbindlich im QP-Reglement zu regeln.	**Z**	Die Ausgestaltung des Aussenraumes wird wo nötig ergänzt.	✓
		Der Versieglungsgrad des öffentlichen Gehbereichs, des Bereichs für Platzgestaltung und der Freiflächen sind zu überprüfen.	**E**	Beim öffentlichen Gehbereich, inkl. Bereich für Platzgestaltung handelt es sich um einen strassenbezogenen Aussenraum im Zentrum. Die öffentlichen Fusswegverbindung werden hoch gewichtet, weswegen sich ein relativ hoher Versiegelungsgrad ergibt.	x
	§ 6 Abs.3 lit.a Umgebungsplan	Terrainverlauf kann im Umgebungsplan nicht geregelt werden.	**Z**	Wird gestrichen	✓
	§ 6 Abs. 10 lit. a Bäume Ernst Feigenwinter-Platz	Das Schaffen einer Abhängigkeit zwischen der Baumpflanzung am Ernst Feigenwinterplatz und der dortigen Platzgestaltung ist unzulässig.	**Z**	Die Pläne für die Platzgestaltung haben sich konkretisiert. Die Bäume werden voraussichtlich auf dem Ernst Feigenwinter-Platz gepflanzt. Sie werden daher ausserhalb des QP-Perimeters als orientierender Inhalt aufgeführt und aus dem QP-Reglement gestrichen.	✓
2.4	*§ 7 Abs. 4 PP-Reduktion*	Ergänzung des Verkehrs- und Mobilitätskonzept mit Massnahmen und Controlling	**Z**	Der reduzierte Bedarf an Parkplätzen ergibt sich direkt aus der Lage im Zentrum von Reinach mit einer guten ÖV-Anbindung und einer umfassenden, fussläufig zu erreichenden Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs. Die mögliche Parkplatzreduktion ist zudem auf das Teilgebiet I beschränkt und mit minimal 0.8 Stamm-Parkplätze pro Wohnung klein. Bei den vorgesehenen 16 Wohnungen handelt es sich um 2 Parkplätze weniger als gesetzlich vorgeschrieben. Es werden daher keine Mobilitätsmassnahmen und kein Controlling vorgesehen (abgestimmt mit Herrn M.Schaffer, TBA, Tel. vom 17.08.19 und 25.09.19).	x
2.5	*Energie*	Energievorschriften müssen zum Zeitpunkt der Baubewilligung durchs Amt für Umweltschutz und Energie abschliessend geprüft werden (Verweis Standardformulierungen). Regelungen zum Effizienzpfad Energie etc. sind in den QP-Vertrag zu verschieben.	**Z**	Wird umgesetzt	✓
2.6	*§ 9 Lärmschutz*	Änderung Kommentar: LES richtet sich in den Baubereichen A und C nach der Lärmvorbelastung.	**Z**	Wird umgesetzt	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen*

✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Textvorschlag Raumplanungsbüro Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeinde-umsetzung
3	**Planungs- und Begleitbericht**				
3.1	*KRIP*	Kapitel 7.1.3 ist an den am 01.05.2019 in Kraft getretenen kantonalen Richtplan anzupassen.	**Z**	Wird umgesetzt	✓
	Strassennetzplan	Kapitel 7.3.2 Ergänzung einer Aussage zur Anpassung des Strassennetzplan	**Z**	Die Aussage ist bestehend im Kapitel 8.1.2	✓
	Erschliessung	Kapitel 7.3.2 Ergänzung einer Aussage zur "erschliessungsmässig guten (…) Überbauung" gemäss § 37 Abs. 1 RBG.	**Z**	Wird umgesetzt (Kapitel 7.1.4)	✓
	Basis Verkehrsberechnungen	Die Verkehrs- und Parkplatzzahlen sind auf den verkehrsmässig maximal plausiblen, ungünstigsten Fall abzustützen.	**Z**	Bei den Parkplatzzahlen im Verkehrs- und Mobilitätskonzept handelt es sich um den verkehrsmässig maximal plausiblen, ungünstigsten Fall. Aufgrund des beschränkten Platzangebots im Untergeschoss können nicht mehr Parkplätze erstellt werden (bestehende Einstellhalle und Erweiterung). Die Nutzung muss sich nach diesem Parkplatzangebot richten. Siehe Kapitel 7.3.4	✓

10.2 Mitwirkungsverfahren

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

Tabelle 11 Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Öffentliche Informationsveranstaltung	Gemeindehaus Reinach, 27. Mai 2019
Publikation Mitwirkungsverfahren	kantonales Amtsblatt Nr. 21 vom 23. Mai 2019 Reinacher Wochenblatt Nr. 21 vom 23. Mai 2019 Einsichtnahme der Planungsdokumente im Gemeindehaus Homepage Gemeinde Reinach: www.reinach-bl.ch
Mitwirkungsfrist	vom 23. Mai – 21. Juni 2019
Mitwirkungseingaben	2 Eingaben (davon eine zurückgezogen)
Auflage Mitwirkungsbericht	noch ausstehend

10.3 Beschlussfassungsverfahren

Die Quartierplanvorschriften Stadthof wurden am 5. November 2019 vom Gemeinderat und beschlossen. Der Einwohnerratsbeschluss ist noch ausstehend.

10.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert (ausgeblendeter Text).

10.5 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes (ausgeblendeter Text).

Gemeinde Reinach, ... Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Der Geschäftsleiter:

Melchior Buchs *Stefan Haller*

Anhang 1 Anträge StockwerkeigentümerInnen Stadthof z.H. der Quartierplanung "Stadthof"

Mail vom 31. Januar 2018 von Theodor Doppler (Präsident Ausschuss Stadthof Reinach) an Gemeinde, Investor, Architekten und Verwaltung Stadthof

Guten Tag zusammen

Wir haben uns gestern auf der Gemeinde getroffen, um die eingegangenen Anträge der Stockwerkeigentümer (STWEG) des Stadthofs zu besprechen, welche im zu erstellenden Zonen Quartierplan (ZQP) Stadthof so Aufnahme finden sollen, dass sie später auch realisiert werden dürfen.

Insgesamt sind 7 Anträge erstellt worden, welche im Anhang dieses Mails zu finden sind. In den Anträgen geht es um Geräteschuppen (Gartenhäuschen) für 2 EG Wohnungen, Terrassenverglasungen für 3 Wohnungen im 1.OG und um Wintergärten bei 2 Dachwohnungen. Auf Vorschlag von Herrn Stefan Haller, sollen die Anträge so in den ZQP eingearbeitet werden, dass diese Anträge nicht nur jeweils für die bisherigen Antragssteller erlaubt sind, sondern für alle jeweilig gleichen Wohnungstypen erlaubt und realisierbar wären.

Auf Wunsch von Herrn Peter Leuthardt, fasse ich die Anträge der STWEG Stadthof wie folgt zusammen:

- 4 Wohnungen Erdgeschoss mit Garten (2x Kirchgasse 15, 2x Kirchgasse 17)
  Geräteschuppen (Gartenhaus) BxTxH ca. 3x3x2,5 Meter (Ausführung ähnlich Rückseite Antrag Doppler)
  Näherbaurecht an Parzellengrenze aufgrund geeigneter Platzierung erwünscht.
- 3 Wohnungen 1.OG (1x Kirchgasse 15, 2x Kirchgasse 17)
  Verglasung der Terrassen (Ausführung/Volumen gemäss Rückseite der Anträge Schuerch und Kasper)
  Es geht hierbei nur noch um 3 Wohnungen, da die Terrasse einer Wohnung in der Kirchgasse 15 bereits verglast ist.
- 3 Dachgeschosswohnungen (1x Kirchgasse 15, 1x Kirchgasse 17, 1x Hauptstrasse 45)
  Bau eines Wintergartens im ungedeckten Teil der Dachterrassen (Ausführung noch nicht näher spezifiziert)

Sollten sie weitere Auskünfte benötigen, stehen Verwaltung und Ausschuss des Stadthof gerne zur Verfügung.
Ihnen allen vielen Dank für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse
Theo Doppler

Kirchgasse 15
4153 Reinach

Präsident Ausschuss Stadthof Reinach
theo.doppler@bluewin.ch
T +41 61 711 75 64
M +41 79 409 22 85

Anhang 2 Bepflanzungsmöglichkeiten über Einstellhallen

Bryum, Büro für urbane Interventionen und Landschaftsarchitektur, 25.09.2019

QUARTIERPLAN
KIRCHGASSE REINACH
Hinweise zur Pflanzenverwendung über Tiefgeragen

Bei einer Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 50cm ist anzumerken, dass ausschliesslich Baum- und Straucharten verwendet werden sollten, welche über ein Flachwurzelsystem verfügen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Gehölze auf Grund des beschränkten Wurzelraums regelmässig gewässert werden sollten. Zusätzlich sollten dem Boden regelmässig Nährstoffe zugefügt werden.

Anbei weisen wir Empfehlungen aus, welche mit den bestehenden Situationen unter Berücksichtigung der oben angegebenen Pflegehinweise weitestgehend zurechtkommen. Die Beispielarten spiegeln ein kleines Spektrum der möglichen Baum- und Straucharten wieder.

1. Strassenbaum entlang der Kirchgasse
Entlag der Kirchgasse sollen Baumpflanzungen den Strassenverlauf akzentuieren. Mit der Umgestaltung des Strassenraums besteht die Möglichkeit einen identitätsstiftenden Baum für die Kirchgasse, sowie auf städtebaulicher Ebene für den historischen Altstadtkern für Reinach, zu definieren. In Anbetracht der bestehenden Baumpflanzungen an der St. Nikolaus Kirche wird eine Lindenart vorgeschlagen, welche das benötigte Lichtraumprofil im Strassenraum berücksichtigt, sowie für die beengten Verhältnisse im Wurzelraum geeignet sind. Die vorgeschlagene Sorte ist nicht honigtauabsondernd.

a. Tilia tomentosa `Brabant` (Brabanter Silberlinde)

2. Bäume in Pflanzinseln am „Stadthaus"
Innerhalb der Pflanztröge (+45cm) sind eine Vielzahl von einheimischen, flachwurzelnden Baum- und Straucharten möglich, da für diese ausreichend Wurzelraum zur Verfügung steht. Bei den Pflanzinseln (+- 0) kann eine topographische Ausgestaltung zusätzlichen Wurzelraum generieren. Es wird darauf hingewiesen, dass Baum- und Straucharten verwendet werden sollten, die charakteristisch für die Bepflanzung an der Hauptstrasse sind, oder auf das bestehende Vegetationskonzept Bezug nehmen. Zur individuellen Adressbildung können vereinzelnte Arten ausgewählt werden, welche sich von der Gestaltungssprache der Hauptstrasse abheben.

3. Baum- und Straucharten innerhalb der Privatgärten
Hier ist anzumerken, dass die Mieter/Eigentümer auf die bestehende Situation hingewiesen werden sollten und diese über den erhöhten Bewässerungs- und Nährstoffbedarf der verwendeten Baum- und Straucharten informiert sind, so dass Ausfälle und Beschädigungen der Neupflanzungen vermieden werden können. Zusätzlich wird eine Baumbewässerungsanlage empfohlen.

Mögliche Heckenpflanzen (im Trog / integriert in Mauerelement):

a. Fagus sylvatica (Rot-Buche)
b. Carpinus betulus (Hagbuche, Hainbuche, Weissbuche)
c. Cornus mas (Kornelkirsche)
d. Acer campestre (Feld-Ahorn)

Mögliche Baum- und Straucharten in Privatgärten:

a. Acer monspessulanum (Dreilappiger Ahorn, Burgen-Ahorn, Französischer Ahorn)
b. Magnolia stellata (Stern-Magnolie)
c. Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
d. Malus `Evereste` (Zier-Apfel)
e. Cornus mas (Kornelkirsche)
f. Betula pendula (Sand-Birke, Weiss-Birke)

BRYUM
BÜRO FÜR URBANE INTERVENTIONEN UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

QUARTIERPLAN
KIRCHGASSE REINACH
Strassenbaum

Tilia tomentosa `Brabant`
(Brabanter Silberlinde)

Tilia tomentosa `Brabant`
(Brabanter Silberlinde)

BRYUM

QUARTIERPLAN
KIRCHGASSE REINACH
Beispielarten Heckenpflanzungen (Privatgärten Langhaus)

Fagus sylvatica
(Rot-Buche)

Carpinus betulus
(Hainbuche)

Cornus mas
(Kornelkirsche)

Acer campestre
(Feld-Ahorn)

BRYUM

QUARTIERPLAN
KIRCHGASSE REINACH
Beispielarten Strauch- und Baumarten (Privatgärten Langhaus)

Acer monspessulanum
(Französischer Ahorn)

Magnolia stellata
(Stern-Magnolie)

Amelanchier ovalis
(Gewöhnliche Felsenbirne)

Malus `Evereste`
(Zier-Apfel)

BRYUM

Anhang 3 Abklärung Lärmbelastung Strassenverkehr entlang Hauptstrasse

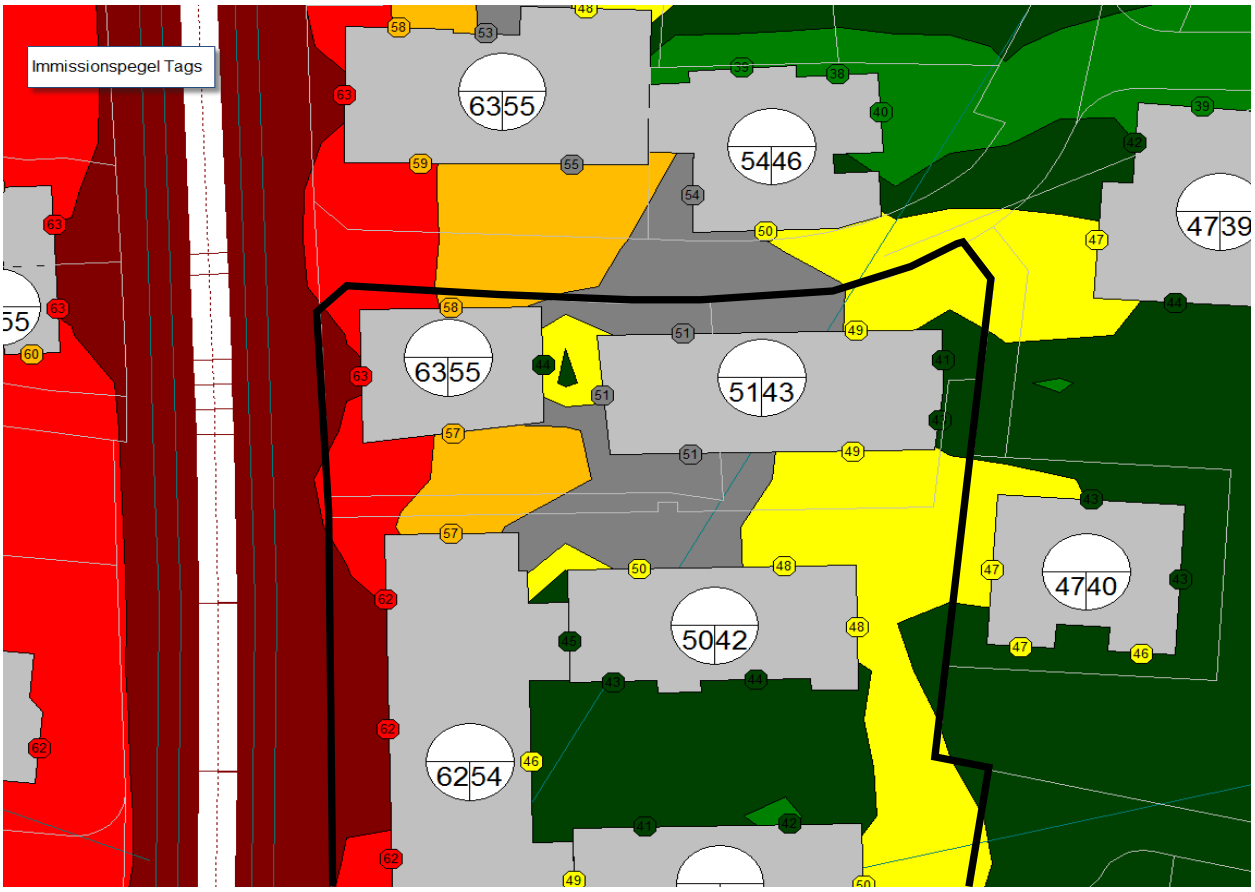
M. Lienhard, Büro für Lärm- und Bauakustik, Lärmschutz (12. März 2018)

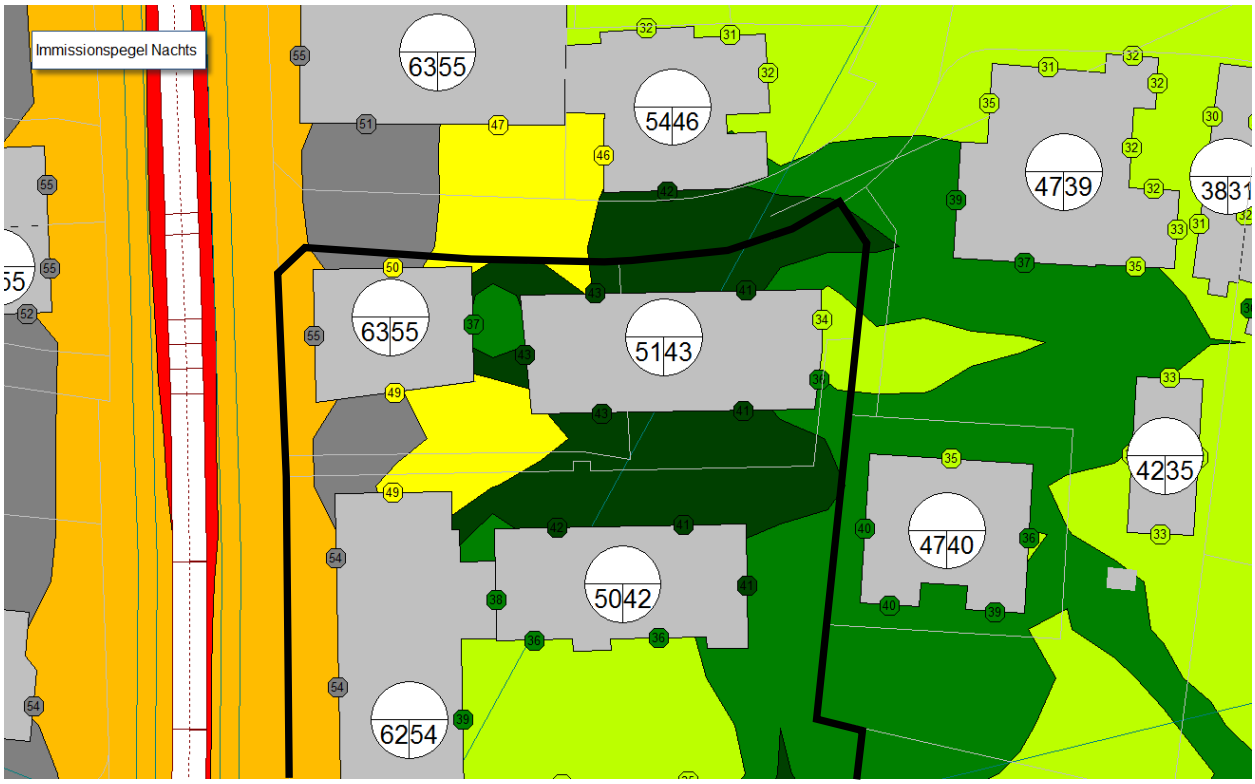
- Die Parzellen liegen in Zonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, d.h. mit Immissionsgrenzwert (IGW) von Lr= 65 / 55 dB tags resp. nachts

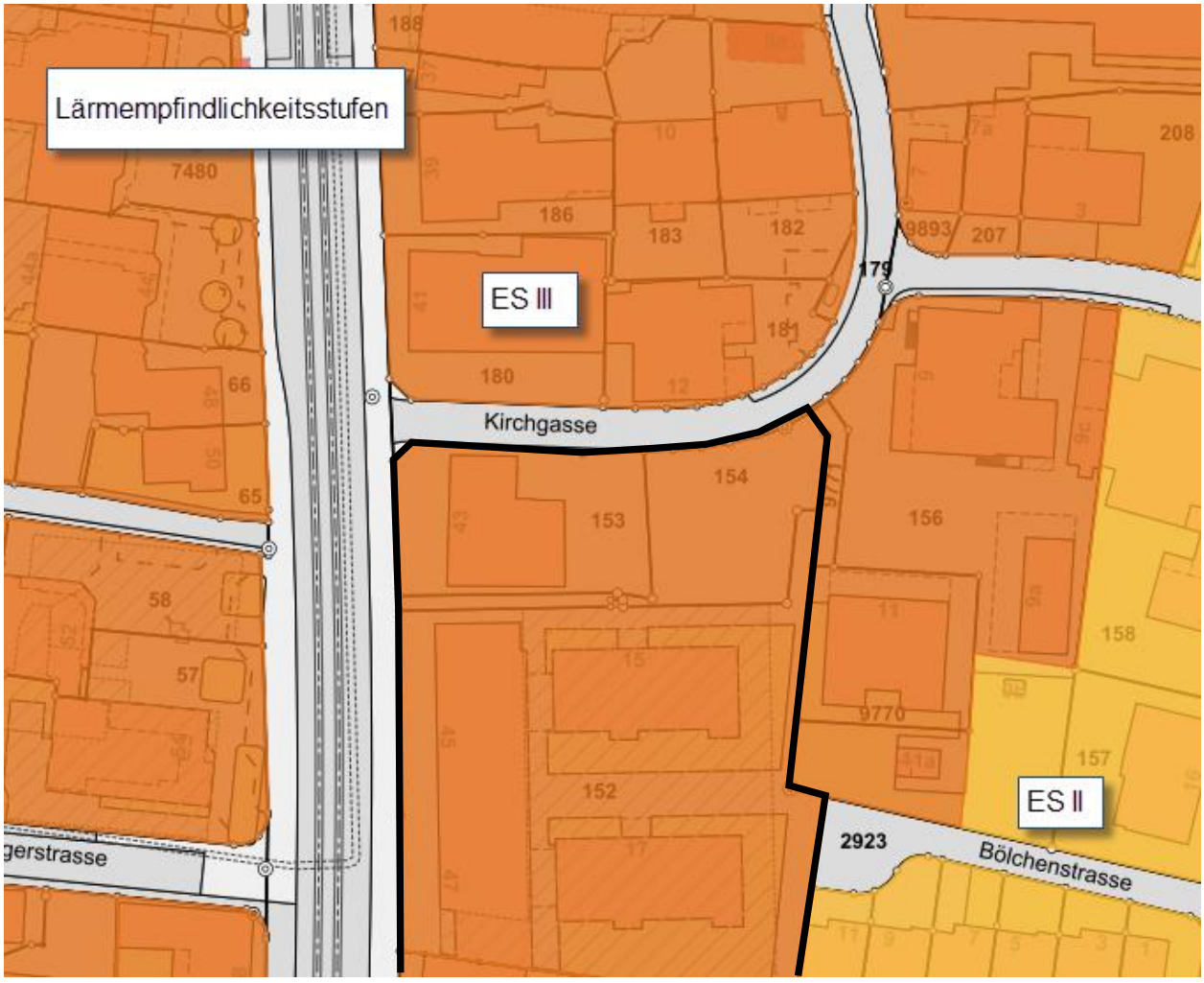
  Kommentar S+R: Annahme LES III bei Erstellung der Berechnungen aufgrund bestehender Einteilung gemäss Zonenplan Siedlung (Teilplan 2/2). Strassenabgewandter Teil ist neu in LES II; Grenzwerte sind aber nach wie vor eingehalten.

Die Berechnungen mit CadnaA zeigen (siehe auch nachfolgende Plan-Auschnitte):

- Für das Vorderhaus sind Immissionspegel von bis zu Lr= 62/55 dB auf der Strassenfassade zu erwarten, was bedeutet, dass tags der IGW klar eingehalten, nachts gerade knapp eingehalten ist.
- Für alle übrigen Fassaden des Vorderhauses sowie für das ganze Hinterhaus sind die IGW tags und nachts klar eingehalten.
- Da somit für alle Fassaden die IGW tags und nachts eingehalten sind müssen keine Massnahmen zur Immissionsbegrenzung vorgesehen und somit auch keine Einschränkungen zu den Grundrissgestaltungen oder den Fassadengestaltungen gemacht werden.




Immissionspegel Nachts
6355
5446
4739
3831
6355
5143
4235
4740
5042
6254


Lärmempfindlichkeitsstufen
ES III
Kirchgasse
ES II
Bölchenstrasse
gerstrasse