

# Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

**Auflage**



## **Impressum**

Verfasst Namens des Gemeinderates Reinach.

Auftraggeber QP Spaini Bau AG, Auf dem Wolf 24, 4052 Basel

Verfasser/  
Fachberater



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

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

Bearbeitung Isabella Vöggtli / Gottfried Stierli

Datei-Name 55008\_Ber01\_Planungsbericht\_20180307\_Planauflage.docx

---

## Inhalt

1	AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN .....	6
1.1	Ausgangslage .....	6
1.1.1	Neue Nutzungsplanung (Zonenvorschriften Siedlung) .....	7
1.2	Absichten .....	7
1.3	Entwicklungsgeschichte des Areal .....	8
2	BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPTES .....	11
2.1	Städtebauliches Konzept .....	11
2.2	Architektonische und aussenräumliche Grundstruktur .....	11
2.3	Zentrumsplatz und quartierinterne Durchwegung .....	11
2.4	Materialisierung und Fassadengestaltung der Bauten .....	12
2.5	Unterirdische Parkierungsanlage .....	12
2.6	Aussenraumgestaltung gem. Landschaftsarchitekt .....	13
2.7	Wohnungsmix .....	13
3	ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG .....	13
3.1	Beteiligte .....	13
3.2	Planungsablauf .....	14
4	BESTANDTEILE UND SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG .....	15
4.1	Bestandteile .....	15
4.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente .....	15
4.1.2	Richtungsweisendes Dokument .....	15
4.1.3	Privat-rechtlicher Vertrag .....	15
4.1.4	Orientierende Dokumente .....	15
4.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung .....	15
4.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte) .....	16
4.3.1	Baubereiche .....	16
4.3.2	Bebauung .....	17
4.3.3	Nutzung der Bauten .....	17
4.3.4	Städtebauliche und landschaftliche Einpassung (§ 5 Abs. 12 QPR) .....	18
4.3.5	Aussenraum .....	18
4.3.6	Erschliessung und Parkierung .....	19
4.3.7	Lärmschutz .....	21
4.3.8	Energetischer Ausbaustandard .....	22
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN .....	22

---

5.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	22
5.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG .....	23
5.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan.....	23
5.4	Arealbaukommission .....	23
5.5	Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung .....	24
5.6	Verkehrsgutachten Büro Rudolf Keller und Partner AG.....	25
5.7	Vernetzung und ökologischer Ausgleich.....	26
5.8	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	26
5.9	Bodenschutz (Altlasten) .....	27
5.10	Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag) .....	27
5.11	Gewässerschutz.....	27
5.12	Grundwasserschutz .....	28
5.13	Genereller Entwässerungsplan.....	28
5.14	Störfallvorsorge .....	28
5.15	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen .....	29
5.16	Schattenwurf.....	30
5.17	Archäologisches Erbe .....	31
6	AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN .....	31
7	KOSTENFOLGEN ZU LASTEN DER GEMEINDE.....	31
8	PRIVAT-RECHTLICHER REGELUNGSBEDARF .....	32
8.1	Grundsätzliches.....	32
8.2	Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Schönenbach" .....	32
9	KANTONALE VORPRÜFUNG.....	33
10	MITWIRKUNGSVERFAHREN .....	39
10.1	Durchführung des Verfahrens.....	39
11	BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN / REFERENDUM .....	39
12	AUFLAGEVERFAHREN .....	40
13	GENEHMIGUNGSANTRAG .....	40

---

## Abbildungen

- Abbildung 1** Orthophoto (geoview.bl.ch, 13. Juli 2015)
- Abbildung 2** Zonenplan Siedlung Teilplan 1/2 (RRB Nr. 571 vom 14.04.2015)
- Abbildung 3** Ausschnitt Güteklassen des öffentlichen Verkehr Gemeinde Reinach / Quelle Geoview BL, 14.07.2015 (Tramhaltestelle "Lochacker" der BLT-Linie Nr. 11)
- Abbildung 4** Schattenwurf Baukörper 1 (2-Stunden-Schatten) mittlerer Wintertag 8. Februar / 3. November
- Abbildung 5** Schattenwurf Baukörper 1 (2-Stunden-Schatten) Sonnenwende 21. Juni (zur Orientierung)

## Anhänge

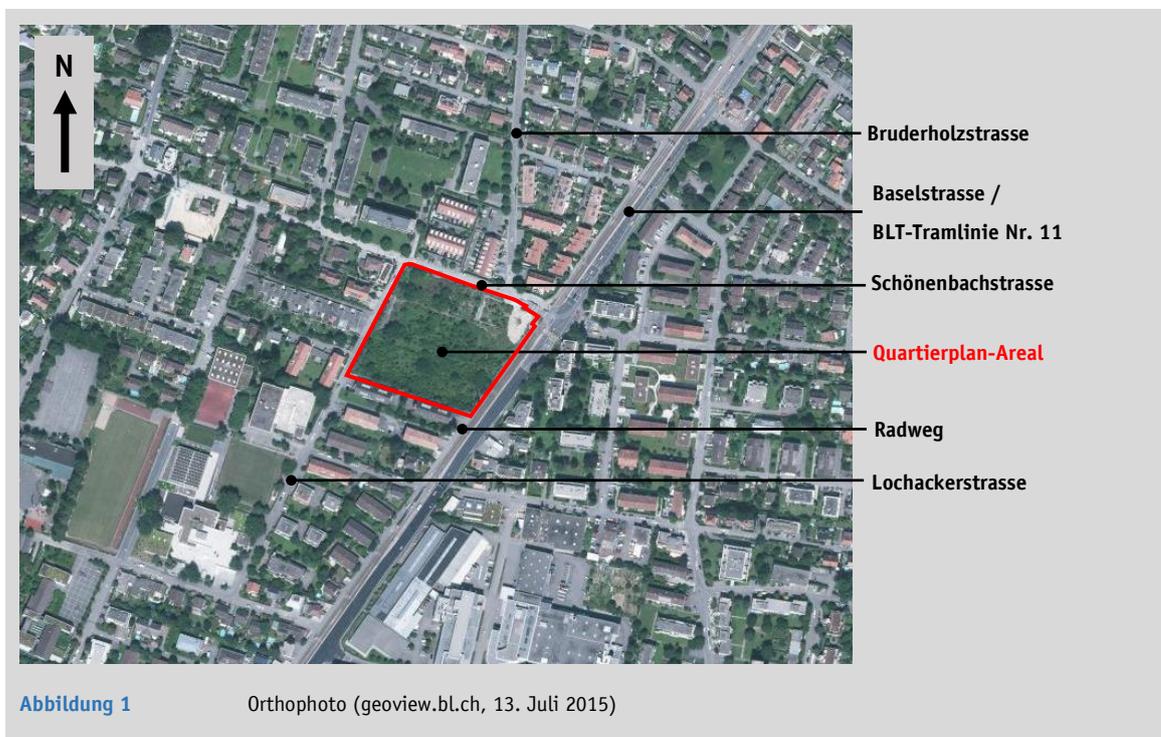
- Anhang 1** QP-Erdgeschoss, Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA, Basel Stand: 21. Januar 2016
- Anhang 2** QP-Einstellhalle mit Keller der Hauptbauten, Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA, Basel Stand: 18. Januar 2017
- Anhang 3** Richtungsweisender Konzeptplan Aussenraumgestaltung, Westpol Landschaftsarchitektur, Basel; Stand: 20. Januar 2016
- Anhang 4** Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 21. November 2016
- Anhang 5** Hektardichtekare "Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte"

# 1 Ausgangslage und Absichten

## 1.1 Ausgangslage

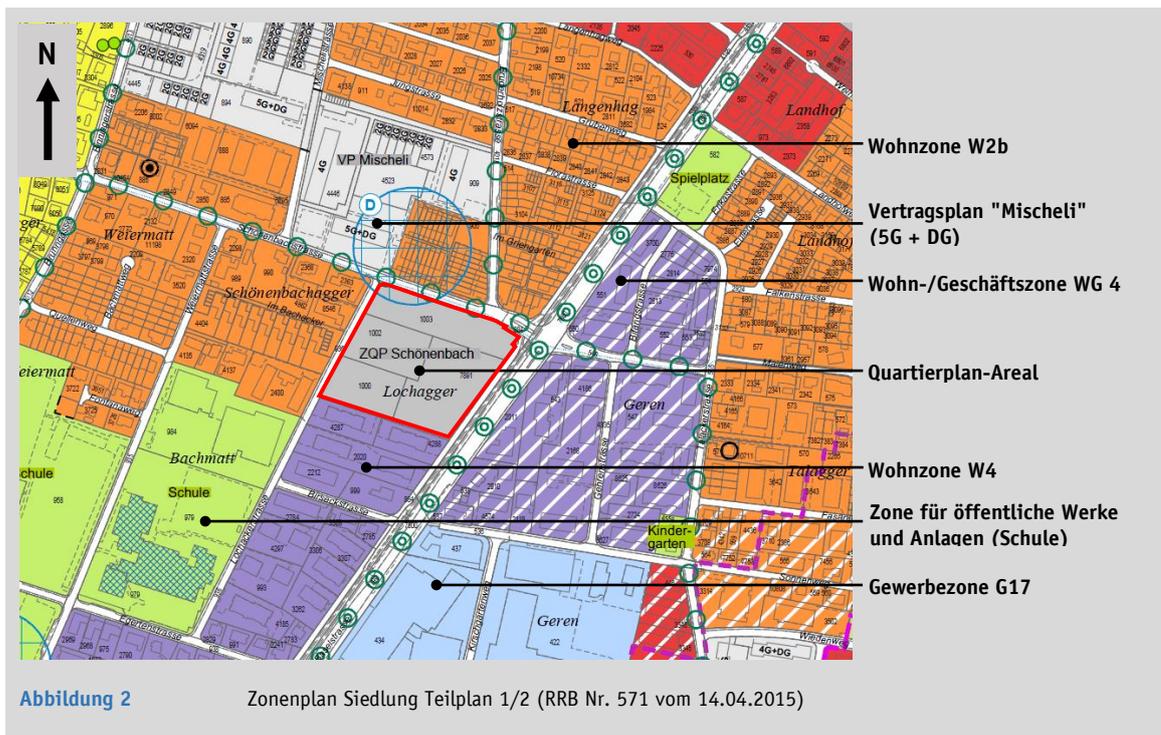
Das Quartierplan-Areal (auch Schärareal genannt) ist eines der letzten unüberbauten Areale im Siedlungsgebiet von Reinach. Dementsprechend wird es im kommunalen Richtplan (6. September 2005) als bestehende Baulandreserve ausgewiesen. Das für dieses Areal im kommunalen Richtplan festgelegte Ziel ist eine Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung mit hoher Siedlungs- und Wohnqualität.

Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1000, 1002, 1003 und 7891 in der Gemeinde Reinach, mit einer Fläche von insgesamt 13'480 m<sup>2</sup>. Es befindet sich unmittelbar an der Tramlinie Nr. 11, nahe der Haltestelle Lochacker. Östlich wird das Areal von der Baselstrasse resp. der BLT-Tramlinie Nr. 11 abgegrenzt. Nördlich wird das Areal durch die Schönenbachstrasse und westlich durch die Lochackerstrasse umschlossen. Durch die nahegelegene Tram-Haltestelle "Lochacker" ist eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet. Via die Hauptverkehrsachse Baselstrasse ist ein direkter Anschluss an die Hochleistungsstrasse H18 vorhanden. Gebiete mit Zentrumsfunktion (Ortskern und Mischeli-Zenter) sowie Schulen und Sportanlagen liegen in Gehdistanz. Die attraktive Anbindung für den Langsamverkehr ist durch die direkte Lage des Areals am Radweg entlang der Tramlinie gegeben (vgl. **ABBILDUNG 1**).



### 1.1.1 Neue Nutzungsplanung (Zonenvorschriften Siedlung)

Die neue Nutzungsplanung Siedlung wurde in den vergangenen Jahren auf der Basis des kommunalen Richtplans entwickelt und am 14. April 2015 vom Regierungsrat genehmigt. Sie löst die Nutzungsplanung aus den 1960-er Jahren und die Teilzonenvorschriften Ortskern aus dem Jahr 1988 ab. Die neuen Zonenvorschriften Siedlung weisen das Areal neu einer Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) mit der Bezeichnung "Schönenbach" zu. Die umgebenen Zonen können der **ABBILDUNG 2** entnommen werden.



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

- Art der Nutzung: Wohnen
- Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- Lärmschutz an Kantonsstrasse

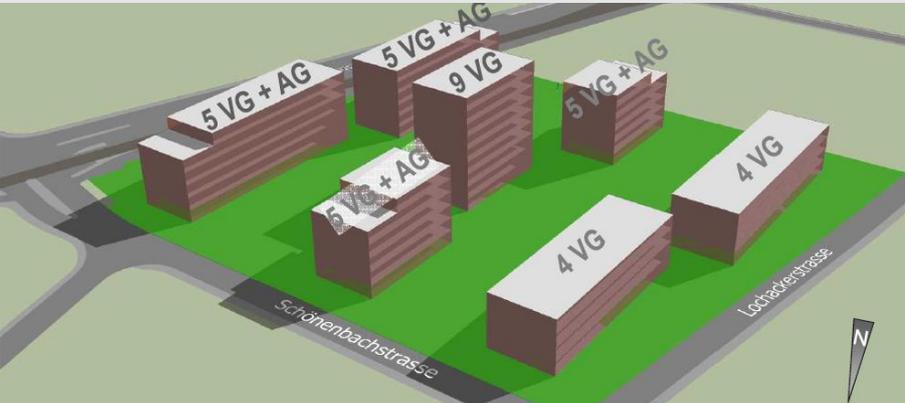
## 1.2 Absichten

Die Planungsabsichten sind den Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2 des Quartierplan-Reglementes zu entnehmen und stützen sich auf den Planungsrahmen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung ab.

### 1.3 Entwicklungsgeschichte des Areal

Die bauliche Entwicklung des Quartierplan-Areals (Schärareal) hat mittlerweile eine 15-jährige Geschichte. Dabei ist zu beachten, dass in dieser Zeit die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Reinach totalrevidiert wurden (RRB Nr. 571 vom 14.04.2015). Die umgebenden Bauzonen in der neuen kommunalen Zonenordnung bewegen sich zwischen 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss (W2b-Zone) über W4-Zone + Dachgeschoss, WG4-Zone + Dachgeschoss bis zum Vertragsplan "Mischeli" (5 Vollgeschosse + Dachgeschoss). Bei der baulichen Entwicklung dieses Quartierplan-Areals sind folgende zeitliche Meilensteine erwähnenswert:

September 2000	Kauf der verschiedenen Parzellen Schär-Areal durch Parteien St. Alban Liegenschaften und Spaini Bau AG / Celestina Spaini.
März 2001	Bereits im März 2001 lagen erste Skizzen für eine Überbauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern vor, welche mit der Gemeinde diskutiert wurden. Dabei äusserte sich die Gemeinde dahingehend, dass für die Bebauungsumsetzung in jedem Falle ein Quartierplan nötig sei.
Juli 2006	Die Eigentümerschaft wurde mit Schreiben der Gemeinde Reinach vom 17. Juli 2006 aufgefordert, die Überbauung der Parzellen einem Varianzverfahren (wettbewerbähnliches Verfahren) zu unterstellen, wenn sie nicht nachweisen könne, eine ähnlich gut Qualität der geplanten Überbauung auch ohne dieses Instrument zu erzielen.
Juli 2007	Im Juli 2007 erklärte sich die Eigentümerschaft bereit, sich einem Projektermittlungsverfahren zu unterwerfen, da sie einsehen musste, ohne dieses nicht zum Ziel zu gelangen. So titelte die Baz am Freitag, 18. Mai 2007 "Beim Schär-Areal streiten sich die Gemeinde und Eigentümer über Architektur-Qualität".
Februar 2008	Startschuss des Projektermittlungsverfahrens mit 6 fachlich ausgewiesenen Architekturteams.  Siegerprojekt der Müller Müller Architekten, Basel
September 2008	Der Bericht des Fachbeurteilungsgremiums "Projektermittlungsverfahren Schär-Areal Reinach BL" liegt vor. Die Baz titelte am 1. Oktober 2008 "Das Schär-Areal hat jetzt ein Gesicht" sowie "Auf der Brache ist jetzt eine Überbauung in urbanem Look vorgesehen".
2009	Überarbeitung des Projektes der obsiegenden Teilnehmerin am Projektermittlungsverfahren Müller Müller Architekten Basel durch das Architekturbüro Grob & Woehrlé Architekten Basel. Dabei wurde insbesondere durch Optimierung des Bebauungskonzeptes die Vergrösserung und Verbesserung des Aussenraumes angestrebt.
Januar 2010	Entfall eines Baukörpers im Herzen der Überbauung in Absprache mit dem kommunalen Fachgremium für Stadtentwicklung, beschlossen am 19. Januar 2010.

	 <p>Optimiertes Bebauungskonzept mit Vergrößerung / Verbesserung von Aussenräumen durch Grob &amp; Woehrlé Architekten Basel.</p>
<p>Februar 2010</p>	<p>Versterben des Investors der St. Alban Liegenschaften AG, Herr Charles Grob (19.02.2010).</p>
<p>November 2010</p>	<p>Vorliegen des ersten Entwurfes Quartierplanung "Schönenbach" (Plan und Reglement).</p>
<p>Mai bis Juli 2011</p>	<p>Eingabe der Quartierplan-Akten in Koordination mit der Gemeinde ins kantonale Vorprüfungsverfahren am 17. Mai 2011. Am 27. Juli 2011 erhält der Gemeinderat den Bericht der kantonalen Vorprüfung.</p>
<p>September 2011</p>	<p>Schreiben an den Gemeinderat Reinach, verfasst von den Landeigentümern, wonach die Revision der Zonenplanung Siedlung im südlichen und östlichen Bereich des Schär-Areals die bis zu diesem Zeitpunkt angedachte Nutzung des QP "Schönenbach" überholt hatte, nämlich von 1.09 (QP "Schönenbach") auf 1.15 (Regelbauweise, WG4-Zone).</p>
<p>Dezember 2011</p>	<p>Vorliegen des Berichtes "Nutzungsoptimierung" Quartierplanung "Schönenbach" mit Gutheissung durch den Gemeinderat für massvolle Nutzungserhöhung.</p> 
<p>2012 / 2013</p>	<p>Stillstand der Verhandlungen aufgrund undefinierter Verantwortlichkeiten der Landeigentümer.</p>
<p>2014 bis Mitte 2015</p>	<p>Wiederaufnahme der Aktivitäten durch die Landeigentümer und weitere Überprüfung / Optimierung des Bebauungskonzepts mit angemessenen Nutzungsbonus in Beachtung der neuen Zonenvorschriften Siedlung von Reinach. Prüfung und Verabschiedung der QP-Überbauungs-Optimierungen durch das kommunale Fachgremium für Stadtentwicklung.</p>
<p>Juni 2014</p>	<p>Versterben der früheren Investorin Celestina Spainí (09.06.2014).</p>

Januar 2015

Entwicklung des neuesten Bauungs- und Aussenraumkonzeptes durch die Grundeigentümer und Fachplaner als Grundlage für den neuesten Quartierplänenwurf. Das kommunale Fachgremium für Stadtentwicklung hat die Konzepte am 29. Januar 2015 verabschiedet.



## **2 Beschreibung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das Areal "Schönenbach" in Reinach, welches durch die Basel-, die Schönenbach- und die Lochackerstrasse definiert wird, wird mit der Konstellation von sieben Wohngebäuden besetzt. Das Projekt zeigt auf exemplarische Weise auf, wie auf grösseren Landreserven eine Verdichtung erreicht werden kann, ohne dass ein heterogener, kleinteiliger Bestand qualitative Einbussen erleidet. So nimmt die neue Bebauung eine Quartierzentrumsfunktion ein und verleiht der Umgebung eine nicht vorhandene städtebauliche Struktur. Erreicht wird die Verdichtung durch eine Entwicklung der Bauten in die Höhe, um haushälterisch mit dem Aussenraum umzugehen.

Von der Baselstrasse her definiert eine Gruppe von fünf Punkthäusern grosszügige, spannungsvolle Aussenräume unterschiedlicher Qualitäten. Die vertikal abgestuften Bauten (fünf bis neun Geschosse) zeichnen sich durch eine hohe, skulpturale Qualität aus. Im Westen wird die Siedlung gegen das Quartier mit zwei viergeschossigen Zeilenbauten abgeschlossen. Die Konstellation der Gebäude erlaubt eine Vielzahl von Durchblicken durch die Siedlung. Die Aussenräume werden durch ihren Grad an Öffentlichkeit hierarchisiert.

### **2.2 Architektonische und aussenräumliche Grundstruktur**

Die Dimensionen der Häuser sind so gewählt, dass eine optimale Flexibilität für verschiedene Grundriss-Typologien und den Wohnungsmix gewährleistet wird. Alle Wohnungen verfügen über grosszügige Loggien, welche in den warmen Monaten als Erweiterung der Wohnbereiche benutzt werden können.

Die beiden höchsten Gebäude im Zentrum der Siedlung und an der Baselstrasse spannen einen urbanen, öffentlichen Platz auf, welcher mit einer Bauminsel und einer Brunnenanlage bespielt wird. Unterstützend werden die Erdgeschosse der beiden Bauten überhoch ausgebildet und schaffen so die Möglichkeit, öffentliche Nutzungen aufzunehmen. Der von der Schönenbachstrasse erschlossene Platz bildet den Eingang zur Siedlung. Die drei weiteren Punktbauten sind als Hochparterre-Typen konzipiert und verfügen jeweils westseitig über eine halbgesschossige Abgrabung, welche Teile der Sockelgeschosse als Atelierräume nutzbar machen. Die Zeilenbauten an der Lochackerstrasse mit Erdgeschosswohnungen werden durch eingeschossige Nebengebäude für Velos und Geräte vom Wegnetz abgeschirmt und verfügen westseitig über private Gärten.

### **2.3 Zentrumsplatz und quartierinterne Durchwegung**

Im Zentrum der Bebauung entsteht ein multifunktionaler, siedlungsinterner Aufenthalts- und Begegnungsort. Ein Wegnetz, welches durch Hecken von den halbprivaten Aussenräumen getrennt wird, bietet vielseitige Durchquerungsmöglichkeiten für Fussgänger und Velofahrer (Velofahrbeziehungen zu den oberirdischen

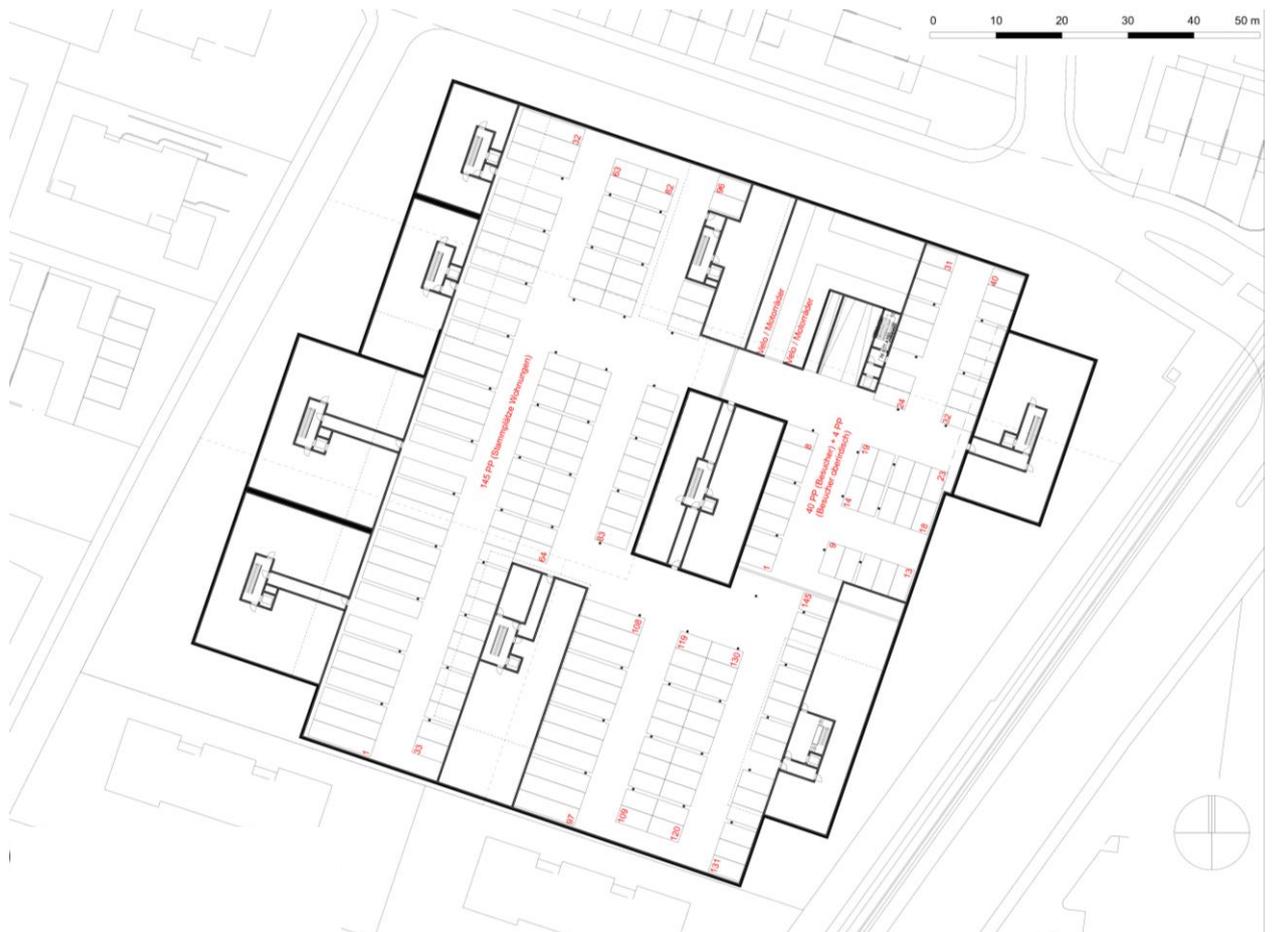
Abstellplätzen werden im Umgebungsplan projiziert und konkretisiert). Die Schönenbachstrasse wird entlang der Siedlung durch eine Baumreihe flankiert. In diesem Bereich befinden sich auch eine minimale Anzahl Besucherparkplätze. Innerhalb der Bebauung werden frei gesetzte Einzelbäume bzw. Baumgruppen vorgesehen.

## 2.4 Materialisierung und Fassadengestaltung der Bauten

Die einheitliche Materialisierung und Fassadengestaltung mit grosszügigen französischen Fensterelementen, hellen Klinkerflächen und einer vertikalen Strukturierung aus vorgesetzten Betonbändern verleiht der Bebauung eine eigene Identität.

## 2.5 Unterirdische Parkieranlage

Von der Schönenbachstrasse wird eine sich unter der Siedlung befindende, durchgängige Einstellhalle mit öffentlichen und siedlungsinternen Stellplätzen erschlossen. Über eine parallel zur Autozufahrt verlaufende Velorampe können Veloparkplätze im öffentlichen Bereich des Parkings erreicht werden.



## 2.6 Aussenraumgestaltung gem. Landschaftsarchitekt

Bezüglich der aussenräumlichen Gestaltung wird auf Beilage zum Planungs- und Begleitbericht "Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes" verwiesen.

## 2.7 Wohnungsmix

Die geplante Überbauung Schönenbach ist grösstenteils für Wohnungen konzipiert. Ein präziser Wohnungsmix lässt sich im aktuellen Planungsstand noch nicht definieren. Es sollen ca. 150 Wohnungen (zwischen 1½-Zimmer und 4½-Zimmer) entstehen. Zusätzlich sind im Erdgeschoss der beiden Häuser, welche am Platz liegen, Nutzungen vorgesehen, welche der Quartierbevölkerung dienen. Die Häuser 2, 3 und 5 bieten zudem in den gut belichteten Sockelgeschossen Flächen für stilles Gewerbe an.

# 3 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

## 3.1 Beteiligte

Bauherrschaft / Landeigentümer	GrundeigentümerInnen: Spain Bau AG, Auf dem Wolf 24, 4052 Basel <i>Benno Büchel</i>  St. Alban Liegenschaften AG, Frohburgstrasse 44b, 8832 Wollerau <i>Natalie Grob</i>
Architekt	Kägi Schnabel Architekten AG, Güterstrasse 86 A, 4053 Basel <i>Markus Kägi</i>
Landschaftsarchitekten	Westpol Landschaftsarchitektur, Feldbergstrasse 42, 4057 Basel <i>Andy Schönholzer / Bastian Müller</i>
Verkehrsplaner	Rudolf Keller & Partner, Neue Bahnhofstrasse 160, 4132 Muttenz <i>Markus Stöcklin</i>
Lärmgutachten	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen <i>Gottfried Stierli / Jennifer Vogel</i>
Verfahren Quartierplanung und QP-Inhalte	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen <i>Gottfried Stierli / Isabella Vögtli</i>
Verwaltung Gemeinde	Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL
Fachkommission Gemeinde	Fachgremium für Stadtentwicklung
Beschlussfassende kommunale Behörden	Gemeinderat und Einwohnerrat Reinach

Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung, Tiefbauamt u. a.
--------------------	---------------------------------------

### 3.2 Planungsablauf

Meilensteine zur baulichen Entwicklung des QP-Areals (Schärareal)	<a href="#">VGL. KAPITEL 1.3</a>
Öffentliche Info-Veranstaltung in der Aula Schulhaus Bachmatten mit Vorstellung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes (Einladung der direktbetroffenen Anwohner)	19. Mai 2015
Entwurf der QP-Instrumente inkl. Fachgutachten (Lärm, Verkehr)	Juni bis September 2015
Eingabe der QP-Entwürfe für inhaltliches Prüfverfahren bei der Gemeinde (Technische Verwaltung Reinach)	2. Oktober 2015
Prüfung durch Technische Verwaltung Reinach	Oktober bis November 2015
Bereinigung und Ergänzung der QP-Instrumente durch Raumplaner in Koordination mit Architekten/Grundeigentümer und Technischer Verwaltung	Dezember 2015 / Januar 2016
Einreichen der bereinigten Entwürfe der QP-Instrumente und der Berichte beim GR Reinach zur Verabschiedung und Einleitung der weiteren Verfahrensschritte (verkürztes kantonales Vorprüfungsverfahren, öffentliche Mitwirkung)	10. Februar 2016
Freigabe durch Gemeinderat für verkürzte kant. Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung	20. September 2016
Einreichung der Quartierplanung in die kantonale Vorprüfung (verkürztes Verfahren koordiniert mit der Gemeinde)	29. September 2016
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	10. Nov. bis 9. Dezember 2016
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	21. November 2016
Bereinigen der Planungsinstrumente und Berichte für die kommunale Beschlussfassung	bis Ende Januar 2017
Durchführung Studie "Beobachtung Verkehrssituation" auf der Schönenbachstrasse durch Verkehrsplaner	zweite Hälfte Februar 2017
Beschlussfassung Gemeinderat	4. April 2017
Beschlussfassung Einwohnerrat	28. August 2017
Referendumsfrist	31. August bis 2. Oktober 2017
Urnenabstimmung	4. März 2018
Auflageverfahren	22. März bis 27. April 2018
Genehmigungsverfahren	..... ausstehend

## 4 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

### 4.1 Bestandteile

#### 4.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

Quartierplan-Reglement

Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

#### 4.1.2 Richtungsweisendes Dokument

Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (Westpol Landschaftsarchitektur, Basel)

#### 4.1.3 Privat-rechtlicher Vertrag

Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG<sup>1</sup> (siehe [KAPITEL 8](#))

#### 4.1.4 Orientierende Dokumente

- Verkehrsgutachten QP "Schönenbach" (Büro Rudolf Keller & Partner, Muttenz)
- Arbeitspapier "Beobachtung Verkehrssituation" vom 24. März 2017
- Beurteilung der Aussenlärmbelastung (Strassenlärm Baselstrasse / Schienenlärm Tramlinie Nr. 11)
- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)<sup>2</sup>
- Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV

### 4.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "Schönenbach" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngyienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

---

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

<sup>2</sup> Art. 47 RPV: Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht  
§ 39 RBG: Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht

- a) Ermöglichung von neuem, zeitgemäsem Wohnraum;
- b) Platzierung von Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen in den EG der Bauten am öffentlichen Platz;
- c) Ausbildung einer Überbauung mit einer gegenüber dem baulichen Umfeld erhöhten Ausnützung und einer prägnanten Bautenkörnung im Sinne einer Innenverdichtung entlang der Baselstrasse;
- d) Bebauungskonzeption unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung (Schattenwurf / Grenzabstände);
- e) Qualitätvoll und grosszügig gestaltete Aussenräume mit differenzierten Funktionen (wie z.B. Verweilen, Spielen, Ökologie etc.);
- f) Vielseitige Langsamverkehrsbeziehungen durchs gesamte Areal mit Anbindung der Hauptplätze;
- g) Aussenräume befreit von motorisiertem Verkehr;
- h) Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (insbesondere Lärmsituation entlang der Baselstrasse) sowie der planungsrechtlichen Randbedingungen des kommunalen Richtplanes und der Zonenvorschriften Siedlung;
- i) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
- j) Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen;
- k) Realisierung eines zeitgemässen Entsorgungssystems (Abfall, Altpapier).

### **4.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)**

#### **4.3.1 Baubereiche**

Es sind 7 Baubereiche für Hauptbauten ausgeschieden worden, in welchen die Wohnnutzung gemäss § 3 Abs. 1 QPR definiert werden. Die Baubereiche sind so platziert und entsprechend vermasst, dass keine Näherbaurechte gegenüber den südlichen Bauzonenparzellen notwendig werden, d.h. die gesetzlichen Grenzabstände sind entsprechend allseitig eingehalten (teilweise mit Abstandsreserven). In den beiden Baubereichen Nr. 1 und 4 am öffentlichen Platz sind im Erdgeschoss der Hauptbauten auch wenig störende Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG oder öffentliche Nutzungen möglich. Im Weiteren sind im Quartierplan (Situation und Schnitte) Baubreche für 1-geschossige Nebenbauten ausgeschieden. Diese befinden sich jeweils im Nahbereich der jeweiligen Hauptbauten. In den Baubereichen können siedlungsausstattende Quartierinfrastrukturen wie z.B. Velo-Unterstände, Geräteschopf etc. platziert werden.

### 4.3.2 Bebauung

#### ***Messweise der Gebäudehöhe***

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten pro Baubereich erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer in Situation und Schnitten). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) der rohen Decke für die geplanten Neubauten mit Flachdach (vgl. § 5 Abs. 7 QPR). Die maximale Geschossigkeit ist in den Baubereichen eingeschrieben (Situation) und in den Schnitten visualisiert.

Mit Ausnahme für Absturzsicherungen und technische Bauteile (Oberlichter, Lifte, Treppenhäuser, Lüftungsbauteile, Anlagen für Versorgung von Mobilfunk sowie Wärmerzeugungskomponenten u. Ä., vgl. § 5 Abs. 7 lit. c sowie § 5 Abs. 9 QPR) darf die im Quartierplan definierte maximale Gebäudehöhe pro Baubereich nicht überschritten werden.

#### ***Unterirdische Bauten***

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) im orientierenden Teil definiert, weil es nicht von öffentlichem Belang ist, wie das Untergeschoss organisiert wird. Abweichungen gem. § 5 Abs. 6 QPR sind somit möglich. Einzuhalten bleiben übergeordnete gesetzliche Vorgaben, insbesondere § 66 RBV. Dort wird festgehalten, dass unterirdische Bauten und Bauteile Baulinien und gesetzliche Abstände zu Strassen hin maximal um 1.5 m überschreiten bzw. unterschreiten dürfen. Für weitergehende Überschreitungen bis zur Eigentumsgrenze muss die Strasseneigentümerin resp. der Strasseneigentümer zustimmen.

### 4.3.3 Nutzung der Bauten

#### ***Nutzungsart***

Das Bauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung mit teilweiser Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung im EG der Baubereiche Nr. 1 und 4. Insgesamt werden ca. 145 neue Wohneinheiten bzw. Ateliers erstellt. Nicht störende Betriebe wie Büros, Ateliers, Arztpraxen, etc. mit geringem Zubringerverkehr sind ebenfalls zulässig.

#### ***Definition Bruttogeschossfläche***

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der 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.

***Nutzungsmass***

<b>Baubereich</b>	<b>BGF gem. Bebauungskonzept</b>	<b>Zulässige BGF gem. QP-Reglement (Richtmass)</b>
Baubereich 1	3'191 m <sup>2</sup>	ca. 3'230 m <sup>2</sup>
Baubereich 2	3'024 m <sup>2</sup>	ca. 3'050 m <sup>2</sup>
Baubereich 3	2'024 m <sup>2</sup>	ca. 2'050 m <sup>2</sup>
Baubereich 4	3'585 m <sup>2</sup>	ca. 3'630 m <sup>2</sup>
Baubereich 5	2'388 m <sup>2</sup>	ca. 2'415 m <sup>2</sup>
Baubereich 6	2'140 m <sup>2</sup>	ca. 2'165 m <sup>2</sup>
Baubereich 7	2'928 m <sup>2</sup>	ca. 2'960 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>19'280 m<sup>2</sup></b>	<b>Max. 19'500 m<sup>2</sup></b>

Für die Quartierplanung "Schönenbach" ergibt sich eine BGF von gesamthaft maximal 19'500 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche des Quartierplanperimeters umfasst 13'480 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine Ausnützung von 144.7 %. Zudem können eingeschossige Nebenbauten (ausserhalb der definierten Baubereiche) im Gesamtumfang von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche erstellt werden (vgl. § 4 Abs. 5 QPR).

***Vergleich zum Grundnutzungsmass gemäss Zonenplan Siedlung 2015***

Abgeleitet aus der benachbarten WG4-Zone bzw. W4-Zone entlang der Baselstrasse ergäbe sich aus der Normalzonenordnung eine gemittelte Ausnützungsziffer AZ von ca. 110 %. Vergleicht man das Nutzungsmass der Normalzonenordnung mit der Quartierplanung "Schönenbach" so ergibt sich folge dessen eine Nutzungserhöhung im Sondernutzungsplanungsverfahren von ca. 31.5 %. Die Nutzungserhöhung an diesem Ort ist aufgrund der Lagegunst gerechtfertigt (Axe Baselstrasse (MIV), öV-Erschliessung mit Tram, Axe kantonale Radroute, Zentrumsnähe).

**4.3.4 Städtebauliche und landschaftliche Einpassung (§ 5 Abs. 12 QPR)**

Die architektonische Detailgestaltung der Bauten wurde in den Quartierplan-Vorschriften bewusst nicht definiert, weil dies nicht Aufgabe des öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumentes ist. Mit diesen Reglementsbestimmungen soll jedoch sichergestellt werden, dass die einheitliche, städtebauliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung auf Stufe Baugesuch entsprechend nachgewiesen wird.

**4.3.5 Aussenraum**

Im Reglement sind zur Konkretisierung des Aussenraums verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert worden. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraums auf Stufe der Quartierplanung sichergestellt werden. Die Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Der Aussenraum gliedert sich in folgende 4 Bereiche: Bereich für privaten Aussenraum, Bereich für halbprivaten Aussenraum, Bereich für quartierinterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen und Bereich öffentlich nutzbarer Platz.

### *Richtungsweisendes Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes*

Das Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (Beilage zum Planungs- und Begleitbericht) hat für die QP-Realisierung und den nachfolgenden Unterhalt richtungsweisenden Charakter. Die Inhalte und Detaillierungen dieses Konzepts sind somit auf Stufe Baugesuch im Umgebungsplan entsprechend nachzuweisen.

### *Umgebungsplan*

Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für den ganzen QP-Perimeter mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Vor der Eingabe des Umgebungsplans in das Baubewilligungsverfahren soll der VNVR (Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach) oder eine entsprechende Nachfolgeorganisation angehört werden. Im Falle einer etappierten Bebauungsrealisation sind jene Bereiche des Umgebungsplanes, die erst in späteren Realisierungsstadien angelegt werden sollen, konzeptionell darzustellen. Mit einem Umgebungsplan wird die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen Inhalte (Quartierplan- und Reglements-inhalte sowie richtungsweisende Konzeptinhalte) der Quartierplanung auf Stufe des Baugesuchverfahrens entsprechend nachgewiesen.

## **4.3.6 Erschliessung und Parkierung**

(vgl. auch Kapitel 5.5 sowie das Verkehrsgutachten QP "Schönenbach")

### ***Motorisierter Individualverkehr***

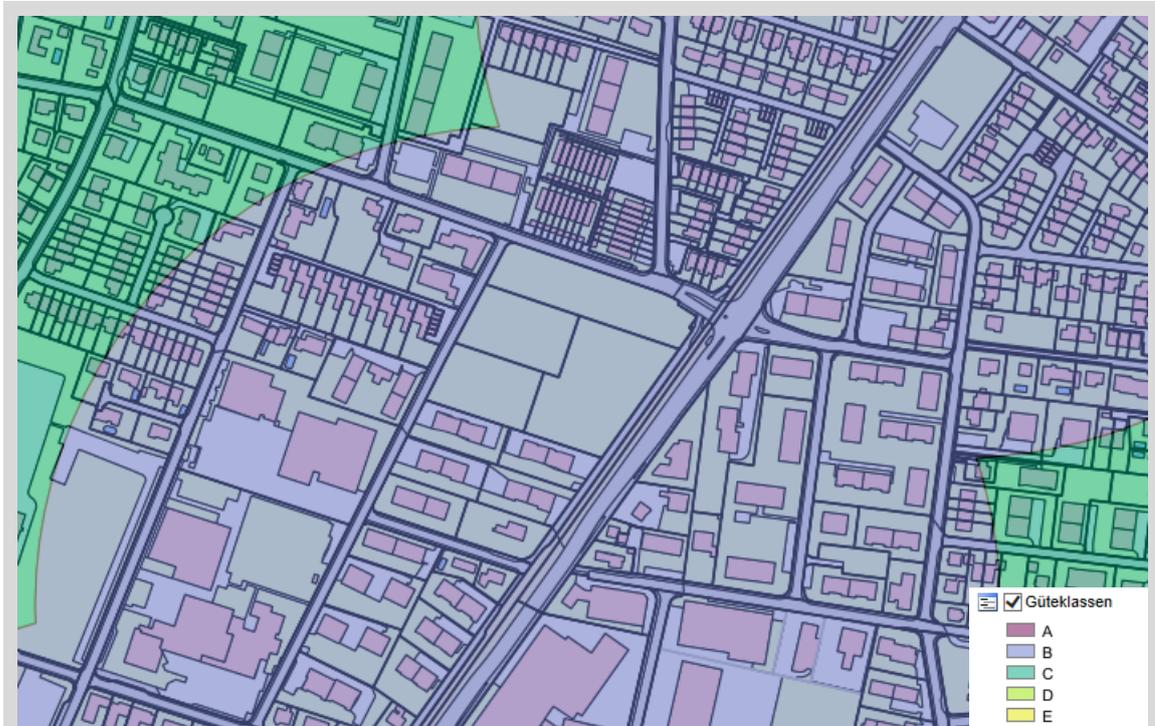
#### *Zufahrtsmöglichkeiten*

Die Erschliessung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr wird unmittelbar ab der Schönenbachstrasse in die unterirdische Auto-Einstellhalle geführt. Damit wird ein kurzer Weg von / zur Hauptverkehrsachse Baselstrasse gewährleistet und gleichzeitig ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umliegenden Quartierstrassen reduziert.

#### *Parkierung*

Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei gilt jedoch der Wert von 1.3 PP (Stamm + Besucher) pro Wohnung als Maximalwert. Der entsprechende Wert kann für die Quartierplanung "Schönenbach" leicht gesenkt werden, sofern die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, Anschlüsse für E-Mobility, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) mit einem entsprechenden Antrag vorlegt. Eine leichte Senkung der Parkplätze bedeutet aus Sicht der Gemeinde eine Reduktion um ca. 0.3 auf 1.0 Parkplätze (Stamm + Besucherplätze) pro Wohneinheit. Sämtliche Stammparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Im Quartierplan sind gesamthaft 189 Parkplätze (Berechnung vgl. Kommentar zu § 7 Abs. 4 QPR) ausgewiesen. Davon werden 4 Parkplätze oberirdisch, entlang der Schönenbachstrasse, angeordnet. Diese dienen ausschliesslich als Besucherparkplätze (Kurzparkierung, Umschlag, etc.). In der unterirdischen Auto-Einstellhalle sind ca. 185 Abstellplätze geplant, davon ca. 40 Besucherparkplätze.

Wenn immer möglich wird sich die Gemeinde dafür einsetzen, dass die gesetzlich geforderten 1.3 Parkfelder pro Wohneinheit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unterschritten werden können. Das Quartierplan-Areal verfügt über eine gute Erschliessung via den öffentlichen Verkehr (vgl. **ABBILDUNG 3**, Güteklasse B = gute Erschliessung).



**Abbildung 3**

Ausschnitt Güteklassen des öffentlichen Verkehr Gemeinde Reinach / Quelle Geoview BL, 14.07.2015 (Tramhaltestelle "Lochacker" der BLT-Linie Nr. 11)

### ***Fussgänger und öV-Benutzer***

Fussgängern stehen die öffentlichen Gehbereiche sowie der gesamte Bereich für quartierinterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen sowie der öffentliche Platz zur Verfügung. Das gesamte Areal ist bis auf die mögliche Zufahrt für Ausnahmefahrten autofrei zu halten und ist dem Langsamverkehr (Fussgänger / Velo) vorbehalten. Entlang der Schönenbachstrasse wird über eine Dienstbarkeit mit der Gemeinde ein Bereich für einen öffentlichen Gehweg ausgeschieden. Eine weitere öffentliche Langsamverkehrsachse wird im Süden des Areals zwischen der Baselstrasse zur Lochackerstrasse geschaffen. Für Fussgänger und Velofahrer werden somit kurze Wegbeziehungen innerhalb des Areals erstellt. Die Benutzer des öffentlichen Verkehrs müssen ca. 110 m bis 250 m zu Fuss gehen, bis sie die Tramhaltestelle "Lochacker" (Tramlinie Nrn. 11 und E11<sup>3</sup>) erreichen.

<sup>3</sup> Tramlinie 11: Fahrrichtungen Aesch und St. Louis Grenze  
Tramlinie E11: Fahrrichtungen Reinach Süd und Theater (verkehrt nur zeitweise)

### ***Veloabstellplätze***

Für Velofahrer werden genügend Abstellplätze im Rahmen der Quartierplanung errichtet. Gemäss der Berechnung von der Firma Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz werden ca. 334 Veloabstellplätze benötigt. Davon werden etwas über 200 oberirdisch dezentral in den dafür vorgesehenen Bereichen angeordnet. Die restlichen Veloabstellplätze werden in einer unterirdischen Sammelparkierungsanlage platziert. Für jede Baute besteht ein direkter Zugang zur unterirdischen Einstellhalle bzw. zur Sammelparkierung. Zur unterirdischen Sammelparkierung wird eine separate Velo-Rampe parallel zur Auto-Einstellhallenrampe konzipiert.

Die kantonale Radroute (gem. kantonalen Richtplan) verläuft auf einer parallel geführten Strasse (Parzelle Nr. 884) zur Baselstrasse. Somit bietet die Quartierplanung eine optimale Velo-Anbindung an das übergeordnete Radroutennetz.

## **4.3.7 Lärmschutz**

### ***Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe***

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Das Quartierplan-Areal ist gemäss den neuen Zonenvorschriften Teilplan 2/2 "Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen" (RRB Nr. 571 vom 14. April 2015) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Die wird in § 9 Abs. 1 QPR entsprechend festgeschrieben.

### ***Massgebender Grenzwert***

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

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

### ***Einhaltung der Grenzwerte und Massnahmen***

In einer Aussenlärmrechnung (vgl. Beilage "Beurteilung der Aussenlärmbelastung", Stand: 21. Juli 2015) wurde die auf die Bebauung einwirkende Lärmbelastung errechnet. Es zeigte sich, dass die Lärmbelastung am Tag durch Strassenverkehr (Baselstrasse) an den meisten Empfangspunkten die Immissionsgrenzwerte an den strassenzugewandten Fassaden der Hauptbaute 1 und 2 um rund 3 dB überschritten wird. Nachts weist das Gebäude 1 und 2 an der strassenzugewandten Seite Grenzwertüberschreitungen bis zu 5.4 dB auf.

Die Immissionsgrenzwerte für die ES II werden für den Schienenverkehr sowohl nachts als auch tagsüber eingehalten.

### *Empfehlung*

Grundsätzlich ist die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite anzustreben oder mindestens eine Belüftungsmöglichkeit mit einem Fenster ohne Grenzwertüberschreitungen bei lärmempfindlichen Räumen zu gewährleisten. Dies ist grundsätzlich beim gewählten Bebauungskonzept entsprechend erfolgt. Erst wenn diese Massnahmen nicht mehr angewendet werden können, bzw. nicht zum Ziel führen, sind gestalterische Massnahmen für die verbleibenden lärmempfindlichen Räume in Betracht zu ziehen.

In der Wegleitung "Bauen im Lärm", Amt für Raumplanung, März 2013, werden mögliche Lärmschutzmassnahmen aufgeführt. Bei Grenzwertüberschreitungen bis 10 dB kann mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude wirkungsvoll reagiert werden.<sup>4</sup> Eine zulässige Massnahme am Gebäude sind verglaste Balkone und Loggien mit einer Wirkung von 7 – 10 dB (siehe Anhang 4).

Mit dieser gestalterischen Lösung kann der Lärmschutz für alle Fassaden mit ermittelten Grenzwertüberschreitungen sichergestellt werden.

#### **4.3.8 Energetischer Ausbaustandard**

In den Quartierplan-Vorschriften wird festgelegt, dass der energetische Ausbaustandard für die Hauptbauten nach dem zum Bewilligungszeitpunkt gültigen "MINERGIE-P-Standard" oder alternativ die zum Bewilligungszeitpunkt gültigen Zielwerte gemäss "SIA-Effizienzpfades Energie" (SIA Merkblatt 2040) entsprechen muss. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist die Überprüfung und Einhaltung der Zielwerte gemäss "SIA-Effizienzpfades Energie" mit einem Fachbericht eines externen Fachbüros an die Gemeinde nachzuweisen.

## **5 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen**

### **5.1 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:

- a. Haushälterische Nutzung des Bodens;
- b. Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- c. Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;

---

<sup>4</sup> Zu Massnahmen am Gebäude gehören alle Massnahmen direkt vor den Fenstern oder direkt an der Fassade. Ziel ist es, für verschiedene Gebäudesituationen Lösungen zu finden, die ruhiges Wohnen ermöglichen und gleichzeitig die Ästhetik wahren (Quelle: Wegleitung "Bauen im Lärm")

- d. Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung);
- e. Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen.

## 5.2 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.

Bei der Quartierplanung handelt es sich weder um eine Umnutzung noch um eine Baugebietserweiterung. Ein Bedarfsnachweis gestützt auf Art. 15 RPG muss somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

## 5.3 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 und angemessener Nutzungserhöhung.
Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal befindet in Gehdistanz zu einer Tramhaltestelle (siehe <a href="#">KAPITEL 4.3.6</a> ). Das Quartierplan-Areal befindet sich unmittelbar an einer kantonalen Radroute. Mit der Quartierplanung wird gegenüber der umliegenden Bebauung eine verdichte Bauweise vorgenommen. Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden.
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 Naturgefahren ausgesetzt (siehe <a href="#">KAPITEL 5.10</a> ).
Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Quartierplan-Reglement § 8 Abs. 3: Festlegung MINERGIE-P-Standard oder die zum Bewilligungszeitpunkt gültigen Zielwerte gem. "SIA-Effizienzpfades Energie" (SIA Merkblatt 2040).

## 5.4 Arealbaukommission

Mit der Ausarbeitung des Überbauungskonzeptes im Rahmen eines Varianzverfahrens ist 2008 das Siegerprojekt der Müller Müller Architekten aus Basel evaluiert worden. Dieses Bebauungskonzept wurde in der

Folge durch die Architekten Grob & Woehrle sowie ab 2014 durch Kägi Schnabel Architekten AG, Basel in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde weiterentwickelt.

Das aktuelle Bebauungskonzept wurde in den letzten Jahren somit in mehreren Sitzungen des Fachgremiums für Stadtentwicklung besprochen und in der Folge entsprechend optimiert. Aus diesem Grund wurde das Bebauungskonzept nicht zusätzlich der kantonalen Arealbaukommission als zweites Fachgremium vorgelegt. Die Gemeinde Reinach erachtet es als schwierig und nicht zielführend das Projekt von zwei Fachgremien beurteilen zu lassen.

## 5.5 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

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

<b>Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung):</b>	<b>Umsetzung in der Quartierplanung:</b>
Haushälterische Nutzung des Bodens	Ausnützungsziffer von ca. 144.7 % im Vergleich zur benachbarten WG4-Zone bzw. W4-Zone entlang der Baselstrasse, welche eine AZ von 115 % bzw. 105 % gem. den neuen Zonenvorschriften Siedlung zulässt.
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	Mit der neuen Bebauung wird eine qualitativ sehr hoch stehende Aussenraumgestaltung konzipiert (vgl. richtungsweisendes Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes). Die geplante Überbauung ist geprägt durch 3 unterschiedliche Gebäudetypen, auf die die Umgebungsgestaltung angemessen reagiert. Die beiden 8- und 9-geschossigen Gebäude mit der Möglichkeit einer öffentlichen Erdgeschossnutzung grenzen an den urban gestalteten Platz. Unterschiedlich nutzbare Freiflächen (halbprivat zu privat) begleiten die 7- bis 4-geschossigen Bauten, welche gegen Westen in der baulichen Dichte abnehme. Grosszügige multifunktionale Plätze zeichnen die Bebauung als familienfreundliche Aussenraumanlage aus.
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	Entlang der Baselstrasse und im Zentrum befinden sich die höchsten Gebäuden (7- bis 9-geschossige Punktbauten). Gegen Westen erfolgt eine Reduktion der Geschossigkeit in Abstimmung der vielfältigen Aussenraumnutzungen von 6 auf 4 Geschosse. Die Gebäudeabfolge unterstützt die Verdichtungsphilosophie des Zonenplanes Siedlung entlang der Baselstrasse und nimmt Rücksicht auf die umgebende Nachbarschaft im Westen und Norden des QP-Areals.
gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr	Die neuen öffentlichen Verbindungen entlang der Schönenbachstrasse sowie zwischen Baselstrasse und Lochackerstrasse (im Süden des QP-Areals) sind prägende Merkmale für die Verbesserung des Langsamverkehrs. Die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs auf direktem Wege von der Schönenbachstrasse in

	die unterirdische Einstellhalle minimiert die Verkehrsbelastung. Das QP-Areal bleibt somit verkehrsfrei für den MIV und minimiert oberirdische Parkierung.
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Die Güteklassenkarte weist eine gute Erschliessung (Klasse B) des Areals auf (vgl. <a href="#">KAPITEL 4.3.6</a> ).
optimierte Parkierungsanordnung	Die optimierte Parkierungsanordnung umfasst eine Begrenzung der Parkplatzzahl (ober- und unterirdisches Total: das gesetzliche Minimum wird im Falle der QP als Maximum definiert) und zudem eine Beschränkung auf maximal 4 oberirdische, dezentral angeordnete Parkplätze (ausschliesslich für Besuchende / Kurzparkierung). So wird der QP-Aussenraum durch die Parkierung nicht belastet.
Minimierung der Lärmimmissionen	Vgl. <a href="#">KAPITEL 4.3.7</a>
Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.)	Die Quartierplanung schreibt vor, dass im Minergie-P-Standard oder nach den zum Bewilligungszeitpunkt gültigen Zielwerte gem. "SIA-Effizienzpfades Energie" (SIA Merkblatt 2040) gebaut werden muss (vgl. § 8 Abs. 3 Quartierplanreglement). Der Energiebedarf soll mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energiequellen sichergestellt werden (vgl. § 8 Abs. 4 QPR).
zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.)	Die Quartierplanung schreibt vor, dass ein detailliertes Abfallkonzept vorgelegt werden muss (vgl. § 8 Abs. 2 QPR).
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	Die Dächer haben ökologischen Funktionen zu dienen (vgl. § 5 Abs. 8 QPR), dabei steht insbesondere eine extensive Begrünung im Vordergrund. Eine geplante Baumstruktur prägt das Aussenraumkonzept, zudem nehmen die Grün- und Freiflächen zusätzliche Funktionen des ökologischen Ausgleichs wahr.
zweckmässige Etappierung	Baubedingte (bauorganisatorische) Etappierungen sind möglich (vgl. § 10 Abs. 3 QPR).
<b>Besondere Vorgaben für Quartierplanung "Schönenbach" (§ 28 Abs. 3 lit. q Zonenreglement Siedlung):</b>	
Art der Nutzung: Wohnen	Die Quartierplanung wird vorwiegend für die Wohnnutzung konzipiert.
Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität	Die bauliche Nutzung erhöht sich ausgehend von der Grundnutzung (WG4, W4) mit AZ = 115 % bzw. 105 % auf AZ = 144.7 % im Quartierplan (QP-bedingte Nutzungserhöhung von ca. 31.5 %).
Lärmschutz an Kantonsstrasse	vgl. Beurteilung der Aussenlärmbelastung

## 5.6 Verkehrsgutachten Büro Rudolf Keller und Partner AG

Bezüglich Lage der Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt, des Parkplatzbedarfes, des Parkplatzangebotes, des Verkehrsaufkommens, der Verkehrsverteilung mit Zusatzverkehr sowie der Auswirkung der Quartierplanung "Schönenbach" auf den Tramübergang wird auf das Verkehrsgutachten des Verkehrsplanungsbüro Rudolf Keller und Partner AG, Muttenz verwiesen (Stand des Gutachtens: 20. Januar 2017) und Dokument "Beobachtung Verkehrssituation" auf der Schönenbachstrasse vom 24. März 2017).

## 5.7 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

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

- a. Zusammenhängende Grün- und Freiflächen werden naturnah gestaltet und gepflegt;
- b. Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grün- und Freiflächen mit verschiedenen pflanzlichen Ausstattungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- c. Pflanzung von mindestens 30 Hochstamm-bäumen;
- d. Baumreihe entlang der Schönenbachstrasse gestützt auf Schutzobjektraumen der Zonenplanung Siedlung (Ergänzung Baumreihen entlang kommunaler Strassen und Wege);
- e. Bepflanzung mittels einheimischer standortgerechter Arten (§ 6 Abs. 1 QPR);
- f. Schutz- und Pflegemassnahmen sichern den ökologischen Ausgleich langfristig (§ 6 Abs. 12 QPR);
- g. Versickerung von Meteorwasser (GEP Reinach);
- h. Verwendung der Flachdach-Flächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).

Vor der Eingabe des Umgebungsplans in das Baubewilligungsverfahren wird der VNVR oder eine entsprechende Nachfolgeorganisation angehört, insbesondere zur Bepflanzung und zur ökologischen Ausgestaltung der Aussenraumflächen (vgl. § 6 Abs. 2 des QPR). Dabei können die Themen eines möglichen Flora- und Faunaerhaltes mit dem Detailaussenraumprojekt abgeglichen werden. Dabei sei wie schon erwähnt auf den gesetzlich erforderlichen erheblichen Flächenbedarf für Pflichtparkierung hingewiesen, den es zu realisieren gilt.

Im Übrigen ist es die Absicht der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchverfahrens, im Wissen um die Problematik der vorhandenen invasiven Neophyten vor Ort sowie aber auch der vorhandenen Fauna auf diesem Areal entsprechende zielführende Auflagen mit deren Umgang festzulegen. Diese werden als Bestandteil in den Bewilligungsaufgaben festgeschrieben sein (vgl. auch Pkt. 15 Mitwirkungsbericht des Gemeinderates).

## 5.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von 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.

## 5.9 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen<sup>5</sup>.

## 5.10 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch 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 von keinen Naturgefahren (Wasser, Steinschlag und Rutschung) betroffen.

In der Quartierplanung müssen somit keine Anforderungen an den Schutz vor Naturgefahren definiert werden.

## 5.11 Gewässerschutz

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung (d. h. auch bei Quartierplanungen) zu berücksichtigen. Zudem gelten die Uferbereiche entlang von Gewässern gemäss der Gesetzgebung von Bund und Kanton als schützenswert und es müssen entsprechende raumplanerische Massnahmen zu deren Schutz ergriffen werden. Zur Umsetzung sieht die kantonale Gesetzgebung die Uferschutzzone gemäss § 29 Abs. 2 lit. d RBG bzw. gemäss § 13 RBV vor.

Im Nordwesten des Quartierplan-Areals fliesst der eingedolte Schönenbach. Gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz müssen Nebenbauten wie auch unterirdische Bauten den gesetzlichen Mindestabstand zu eingedolten Gewässern einhalten. Im Quartierplan-Areal sind keine offenfliessenden Gewässer vorhanden. Somit kann im Rahmen der Quartierplanung nichts für den Schutz des Gewässers getan werden. Es erübrigen sich entsprechende Planungsmassnahmen.

---

<sup>5</sup> Abfrage [geoview.bl.ch](http://geoview.bl.ch) am 14. Juli 2015

## 5.12 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone. Jedoch ist es Teil des Gewässerschutzbereiches A<sub>u</sub> (Grundwasserschutz unterirdisch). Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbundenen baulichen Absichten nicht beeinträchtigt, übergeordnetes Recht bleibt dabei vorbehalten<sup>6</sup>. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 283.80 m ü. M. (Bohrungspunkt-ID 2164). Somit hat die Bebauung keinen Einfluss auf den Grundwasserschutz der Gemeinde<sup>7</sup>.

## 5.13 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.

## 5.14 Störfallvorsorge

### Ausgangslage und Vorgehensweise

Die Gemeinde Reinach erlässt einen Quartierplan "Schönenbach" für eine Wohnüberbauung mit wenigen Dienstleistungsnutzungen im EG der Baubereiche Nr. 1 und 2. Die Quartierplan-Überbauung liegt im Nahbereich der Baselstrasse, welche mit Gefahrentransporten belastet ist, die der Störfallverordnung unterstellt sind. Zwischen der Überbauung und der Baselstrasse befindet sich der Radweg (Parzelle Nr. 884) und das Trasse der BLT-Tramlinie Nr. 11. Diese bilden somit eine räumliche Zäsur zur störfallbelasteten Baselstrasse. Für die Beurteilung der Risikorelevanz innerhalb des Konsultationsbereiches (100 m ab Baselstrasse) wurde in Absprache mit der Gemeinde Reinach der Bericht zur Störfallsicherheit der Quartierplanung "Bruggstrasse" der Firma Gruner AG vom 16. September 2016 als Referenzbericht herangezogen. Für die Bevölkerungsdichte sind die statistischen Werte STATPOP der GIS-Plattform des Bundes, für die Beschäftigtendichte die statistischen Werte STATENT derselben GIS-Plattform (<https://map.geo.admin.ch>) konsultiert worden (vgl. auch Hektardichtekarten [ANHANG 5](#)).

Die QP-Überbauungen (Bruggstrasse und Schönenbach) liegen an der Hauptstrasse bzw. an der Baselstrasse (gleiche Kantonsstrasse) mit entsprechenden Störfallrisiko. Gemäss Bericht Gruner AG resultiert betreffend der Summenkurven hinsichtlich der Personenrisiken aller Szenarien, auch mit der Realisierung der Quartierplanung "Bruggstrasse", eine Risikorelevanz im akzeptablen Bereich und erfordert keine zusätzlichen Massnahmen.

---

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Mittlerer Grundwasserspiegel der Bohrung mit Bohrpunkt-ID 107, Kataster-Nr. 24.P.20 aus dem Jahr 1991 (Quelle: [geoview.bl.ch](http://geoview.bl.ch), abgerufen am 4. Februar 2015)

Ein Vergleich zwischen der QP "Bruggstrasse" und der QP "Schönenbach" mit störfallrelevanten Fakten soll aufzeigen, ob das Störfallrisiko beim QP "Schönenbach" grösser oder kleiner ist.

#### Qualitative Beurteilung Störfallrisiko der QP "Schönenbach" im Vergleich mit QP "Bruggstrasse"

Risikofaktoren	Vergleich QP "Bruggstrasse" – QP "Schönenbach"	Änderung Risiko-relevanz zum QP "Bruggstrasse"
Bevölkerungsdichte	QP "Schönenbach" ist ca. 20 % weniger dicht als QP "Bruggstrasse"	+
Beschäftigtendichte	QP "Bruggstrasse" hat mehr als die doppelte Beschäftigtendichte	++
Risikorelevante Strassen	QP "Bruggstrasse": Hauptstrasse und Bruggstrasse (mit erhöhter Frequenz) QP "Schönenbach": Baselstrasse	+
Flächenverhältnis im Konsultationsbereich (100 m)	QP "Bruggstrasse" hat gesamte Bebauung im Konsultationsbereich; QP "Schönenbach" nur ca. 70 %	+
räumliche Nähe zur Hauptstrasse bzw. zur Baselstrasse	Die QP "Bruggstrasse" liegt unmittelbar an der Hauptstrasse und der ebenfalls belasteten Bruggstrasse. Die QP "Schönenbach" hat eine räumliche Zäsur zwischen Baselstrasse und Bebauung (Tram, Radweg).	++
Ausrichtung Nutzung zur Strasse	QP "Bruggstrasse" richtet sich grossmehrheitlich zur Strasse aus. QP "Schönenbach" richtet sich konsequent von der Strasse ab.	++
Gegenseitige räumliche Abdeckung der Bebauung.	QP "Bruggstrasse" liegt mit der gesamten Bebauung entlang der Hauptstrasse und der Bruggstrasse. Die Baubereiche Nr. 1 und 2 der QP "Schönenbach" schirmen die weiteren hinterliegenden Baubereiche (gegen Westen) ab.	++

#### Ergebnis Risikorelevanz im Vergleich mit QP "Bruggstrasse"

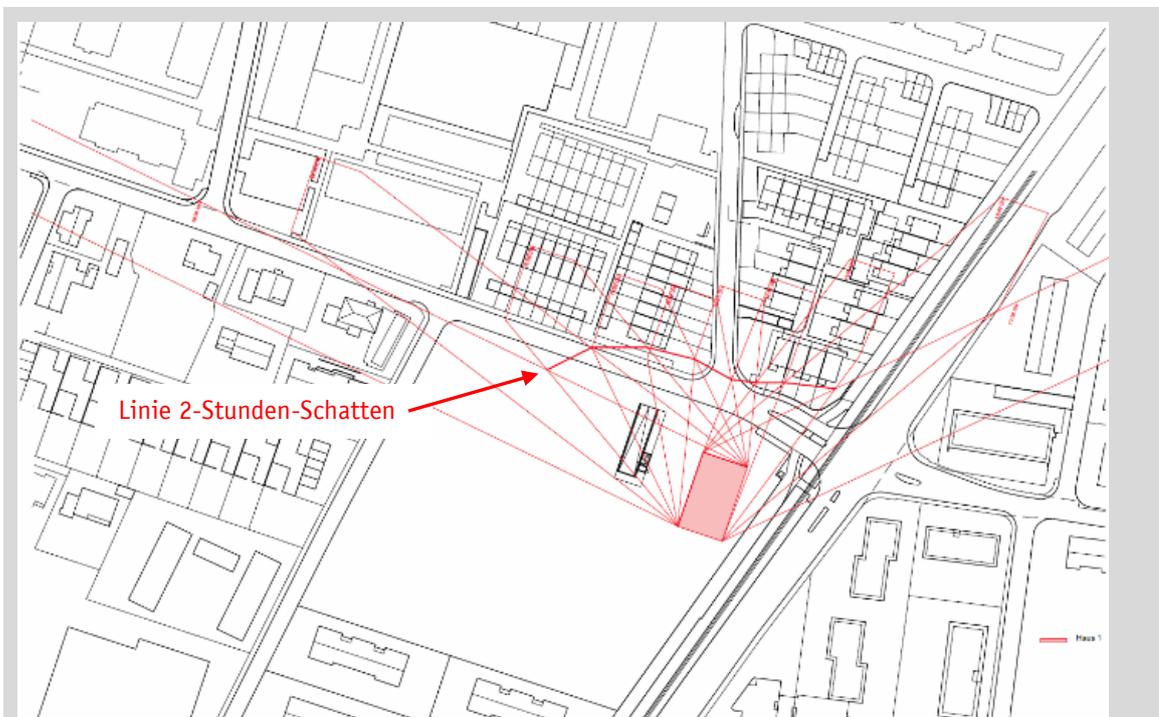
Der obenstehende Vergleich zeigt, dass die QP-Überbauung "Schönenbach" bei sämtlichen beurteilten Risikofaktoren eine vergleichbare oder eher kleinere Risikorelevanz als die QP-Überbauung "Bruggstrasse" aufweist und somit beide QP-Überbauungen bezüglich Störfallvorsorge adäquat behandelt werden. Dies führt, gestützt auf den Bericht der Firma Gruner, zum Schluss, dass die Wahrscheinlichkeit einer massgeblichen Gefährdung der Bevölkerung als hinreichend klein und die von der Baselstrasse ausgehenden Personenrisiken, auch bei einer erhöhten Personendichte durch die QP "Schönenbach" als tragbar beurteilt werden kann. In den QP-Vorschriften sind somit, wie bei der Quartierplanung "Bruggstrasse" keine weiteren Massnahmen erforderlich.

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

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwegen), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien übersteuert werden. Auf das Quartierplan-Areal wirken Abstände und Baulinien entlang der öffentlichen Gemeindestrassen (Lochackerstrasse, Schönenbachstrasse, Fussweg parallel zur Baselstrasse). Gegen die südliche Nachbarschaft gelten die gesetzlichen Grenzabstände (§ 90 RBG). Diese sind bei den projektierten Bauten nicht vollausgeschöpft worden (vgl. Gebäudeabstandspolygone im Quartierplan).

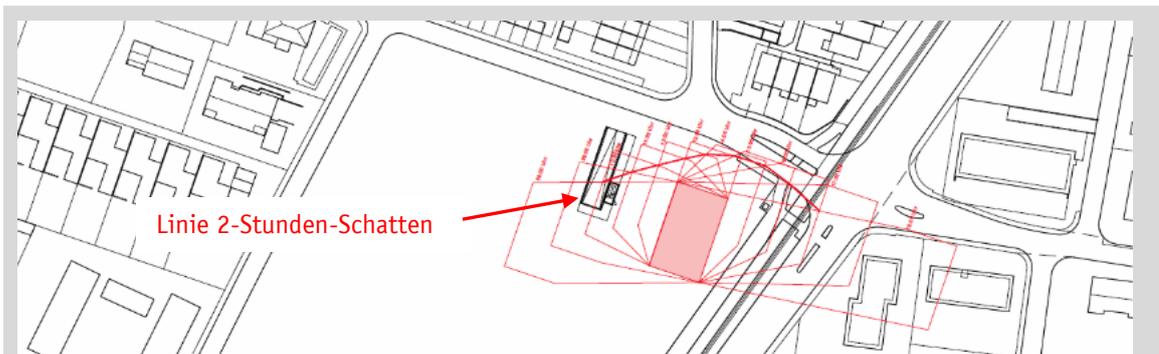
## 5.16 Schattenwurf

In der basellandschaftlichen Bau- und Planungsgesetzgebung ist der Nachweis eines 2-Stunden-Schattens nicht erforderlich. Gleichwohl ist bei der QP-Überbauung Schönenbach im Sinne des "alten" Baugesetzes (gültig bis Ende 1998) der Schattenwurf untersucht worden. Massgebend ist für die Untersuchung des 2-Stunden-Schattens der mittlere Wintertag (8. Februar / 3. November). Ein Nachweis des 2-Stunden-Schattens wurde in der "alten" Baugesetzgebung dann erforderlich, wenn Baukörper 6 und mehr Geschosse aufweisen, welche möglicherweise ein Nachbargrundstück tangieren. In der vorliegenden QP-Überbauung Schönenbach betrifft dies den Baukörper im Baubereich Nr. 1, bei welchem nachstehend nachgewiesen wird, dass die Liegenschaften der nördlichen Nachbarschaft vom 2-Stunden-Schatten nicht betroffen werden (vgl. **ABBILDUNG 4**). In den Sommermonaten erreicht der 2-Stunden-Schatten lediglich den südlichen Rand der Schönenbachstrasse und tangiert in keiner Weise die Nachbarschaft (vgl. **ABBILDUNG 5**).



**Abbildung 4**

Schattenwurf Baukörper 1 (2-Stunden-Schatten) mittlerer Wintertag 8. Februar / 3. November



**Abbildung 5**

Schattenwurf Baukörper 1 (2-Stunden-Schatten) Sonnenwende 21. Juni (zur Orientierung)

### **5.17 Archäologisches Erbe**

Im nördlichen Bereich liegt das Areal innerhalb der bestehenden archäologischen Schutzzone "Bronzezeitliches Grab Schönenbachstrasse", die Zonenvorschriften wurden in die Quartierplanung übernommen und so der Schutz sichergestellt.

## **6 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

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

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Schönenbach" werden für das Areal der Quartierplanung eigen- ständige Nutzungs- und Bauvorschriften erstellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die ge- plante 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 "Schönenbach" werden die bisherigen Zo- nenvorschriften Siedlung vom 14. April 2015 inkl. dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 571) voll- ständig ausser Kraft gesetzt.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

## **7 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde**

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2012" als baureif und ist somit vollständig erschlossen. Der öffentlichen Hand entstehen daher grundsätzlich dies- bezüglich keine weiteren Kosten. Hingegen muss aufgrund der geplanten Wohnüberbauung eine bestehende Kanalisationsleitung umgelegt werden. Die hierbei anfallenden Kosten sind von der Gemeinde zu tragen und die Verlegungsarbeiten sowie die Budgetierung mit der Realisierung der Wohnüberbauung zu koordi- nieren.

## **8 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf**

### **8.1 Grundsätzliches**

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

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

### **8.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Schönenbach"**

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

- a. Anpassung Grundeigentum;
- b. Anpassung an Basisinfrastruktur der Gemeinde;
- c. Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen;
- d. öffentliches Gehrecht für neue Fusswegverbindungen;
- e. Regelung der Erstellung und des baulichen und betrieblichen Unterhalts des neuen Fusswegs;
- f. Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung
- g. Bau-, Grenz- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte
- h. Erstellung, Nutzung und Unterhalt gemeinschaftlicher Infrastrukturen (Einstellhalle, Quartierplätze, etc.);
- i. Sammelstelle Grünabfälle / Kehricht
- j. Unterhalt und Benutzungsrechte:
- k. Baustellenverkehr
- l. u.a.m.

## 9 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Schönenbach" wurde mit Schreiben des Gemeinderates vom 29. September 2016 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Resultate der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 21. November 2016 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Reinach mitgeteilt (vgl. [ANHANG 4](#)). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde wurden anlässlich der Besprechung vom 17. Januar 2017 mit Vertretern der Technischen Verwaltung Reinach, den Vertretern der Bauherrschaft, mit den Architekten, dem Verkehrsplaner sowie dem Raumplaner besprochen. Deren Umsetzung und Optimierung in den Quartierplan-Instrumenten und Berichten ist somit entsprechend erfolgt.

Im Folgenden wird in der nachstehenden Tabelle erläutert, in welcher Form die Vorprüfungsergebnisse und Forderungen des Kantons in die Quartierplan-Instrumente und Berichte eingearbeitet wurden.

### Zeichenerklärung:

- ✓ auf die Forderung eingetreten
- Forderung wird nicht berücksichtigt
- K Kenntnisnahme

### 1 Quartierplan

1.1 Strassenbaulinie		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Bei der Definition der "neuen Strassenbaulinie" handelt es sich um den gesetzlichen Abstand von 10.0 m entlang Schienenwegen (§ 95 Abs. 1 lit. c RBG). Der Eintrag ist entsprechend in den orientierenden Planinhalt zu verschieben und über das ganze QP-Areal auszudehnen.	
Reaktion	Der Quartierplan (Situation und Schnitte) wird entsprechend angepasst (Vermassung der Strassenbaulinie, Information gesetzlicher Abstand zur Tramlinie).	✓
1.2 Bereich öffentlich nutzbarer Platz		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Der öffentlich nutzbare Platz ist nur möglich, wenn diese Funktion im Quartierplanvertrag vereinbart und mit einer Dienstbarkeit gesichert wird.	
Reaktion	Im Quartierplanvertrag, Kapitel "Erstellung und Unterhalt der Quartierplan-Infrastruktur" wird festgeschrieben, dass die Projektierung und Erstellung der QP-Infrastruktur (insb. öffentlich nutzbarer Platz inkl. Ausstattungselemente) durch die GrundeigentümerInnen realisiert und finanziert werden. Die Regelung für den öffentlichen nutzbaren Platz wird zwischen der Gemeinde und Grundeigentümer privatrechtlich geregelt, ohne Bestellung einer Dienstbarkeit (kein öffentliches Gehrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde). Der QP-Vertrag wird entsprechend ergänzt.	✓

<b>1.3 Bauminsel</b>		
Stellungnahme ARP	Für den Planeintrag "Bauminsel" fehlen Reglementsbestimmungen. Diese sind zu ergänzen.	
Reaktion	Das Quartierplan-Reglement wird entsprechend ergänzt (Im Bereich des öffentlich nutzbaren Platzes ist eine "Bauminsel" mit einem umgebenden Sitzelement vorzusehen).	✓
<b>1.4 Pfeil für Hauszugang</b>		
Stellungnahme ARP	Der Pfeil enthält keine Signaturbezeichnung. Diese ist entsprechend zu ergänzen.	
Reaktion	Die Legende des Quartierplanes wird entsprechend angepasst (Legende: Gebäudehauptzugänge).	✓
<b>1.5 Bereich öffentlicher Gehweg</b>		
Stellungnahme ARP	Der öffentliche Gehweg ist nur möglich, wenn diese Funktion im Quartierplanvertrag vereinbart und mit einer Dienstbarkeit gesichert wird.	
Reaktion	Im Quartierplanvertrag, Kapitel "Erstellung und Unterhalt der Quartierplan-Infrastruktur" wird festgeschrieben, dass die Projektierung und Erstellung der QP-Infrastruktur (insb. öffentlicher Gehwege im Norden und Süden des QP-Areals) durch die GrundeigentümerInnen realisiert und finanziert werden. Die Gehrechte werden, gestützt auf den QP-Vertrag in Koordination mit der Gemeinde mittels Dienstbarkeit grundbuchrechtlich, bestellt (grundbuchrechtliche Bestellung oder Flächenabtretung → Einwohnergemeinde; vgl. Ziffer 3.1.2 QP-Vertrag).	✓
<b>1.6 Eingedoltes Gewässer Schönenbach</b>		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Die genaue Lage der Eindolung des Schönenbaches ist bei der Technischen Verwaltung Reinach zu erheben und in den Plänen orientierend einzutragen.  Gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz müssen auch Nebenbauten und unterirdische Bauten (Auto-Einstellhalle) den gesetzlichen Mindestabstand zu eingedolten Gewässern einhalten.  Hinweis: Eine Teilausdolung hätte der Planung einen wertvollen Beitrag zur Aussenraumqualität geleistet.	
Reaktion	Es wird festgestellt, dass die Pläne der Grundbuchvermessung offensichtlich falsch sind (veraltet). Die neue Linienführung des Baches wird vom Leitungskataster übernommen. Allfällige unterirdische Bauten, müssen gestützt auf das RBG, die gesetzlichen Abstände einhalten.	✓

1.7 Feuerwehrzufahrten		
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe / Empfehlung / Hinweis)	<p>a. <b>Zwingende Vorgabe:</b> Sämtliche Gebäude müssen gemäss Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, FKS, 04.02.2015 erschlossen werden bzw. zugänglich sein.</p> <p>b. <b>Empfehlung:</b> Es wird empfohlen die Richtlinie für Feuerwehrzufahrten im Planungsbericht aufzuführen.</p> <p>c. <b>Hinweis:</b> Der Konzeptplan "Feuerwehrzufahrt" vom 20.01.2016 kann als Grundlage für die Detailprojektierung verwendet werden.</p>	
Reaktion	<p>a. <b>Zwingende Vorgabe:</b> In der Beilage zum Planungs- und Begleitbericht "Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes" (richtungweisendes Dokument) wird die Funktionalität der Feuerwehrzufahrten und den Fahrzeugaufstellflächen plangrafisch sowie auch textlich festgehalten (vgl. Konzeptplan Feuerwehrzufahrt) und von den entsprechenden Fachstellen der Gemeinde geprüft. Bäume sind in den kritischen Bereichen keine geplant. Der Forderung vom ARP wurde somit vollumfänglich entsprochen.</p> <p>b. <b>Empfehlung:</b> In der Beilage zum Planungs- und Begleitbericht "Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes" wird auf die "Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS verwiesen. Ein entsprechender Verweis auf die Richtlinie sowie auf das "Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes" wird unter § 7 Abs. 2 lit. e QPR vorgenommen.</p> <p>c. <b>Hinweis:</b> Kenntnisnahme</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>K</p>

## 2 Quartierplanreglement

2.1 § 5 Gebäudehöhe, -profile und Geschossigkeit		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	<p>a. <b>Abs. 7 lit. d "NEU" (E):</b> Basierend auf der Gewässerschutzgesetzgebung wird im Sinne der Rechtssicherheit folgende Formulierung empfohlen.</p> <p>"Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (kGSchV SGS 455.11 S 21, GschG Art. 43 und GSchV Anhang 4 Ziff. 211). Die erlaubte Gebäudehöhe oder Geschosszahl kann gegebenenfalls nicht ausgenutzt werden, sofern zu ihrer Ausführung Bauten (auch Pfahlgründungen etc.) unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels notwendig wären."</p>	
Reaktion	<p>a. Der mittlere Grundwasserspiegel im Areal der Quartierplanung "Schönenbach" befindet sich mit 284 m ü. M. ca. 10 Meter unter dem untersten Bauwerk (Einstellhalle) der QP-Überbauung. Deshalb wird die Bestimmung nicht ins Zonenreglement aufgenommen, da sie für die Überbauung in keiner Weise relevant ist.</p>	--

2.2 § 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes		
Stellungnahme ARP	<p>a. <b>Abs. 1 und 2 (Z):</b> Die Grundsatzbestimmung ist diffus formuliert und soll klarer werden. Die in Absatz 2 definierte Beilage zum Quartierplan-Reglement soll als Beilage zum Planungsbericht definiert werden. In den Quartierplan-Vorschriften sind die Aussenraumdefinitionen für die Grundeigentümer präzise und vollständig auszuformulieren.</p> <p>b. <b>Abs. 5:</b> Das Aussenraumkonzept sieht nur bei den Baubereichen Nr. 6 und Nr. 7 Bereiche für privaten Aussenraum vor, der Quartierplan hingegen noch zusätzlich bei den Baubereichen Nrn. 2, 3 und 5. Der Verweis auf das richtungsweisende Konzept ist deshalb nicht umsetzbar.</p> <p>c. <b>Abs. 8 (Z):</b> Der öffentlich nutzbare Platz ist nur im Rahmen des Quartierplan-Vertrages und mit einer Dienstbarkeit realisierbar.</p> <p>d. <b>Abs. xy (Z):</b> Für die im Plan eingetragene Bauminsel sind Vorschriften zu erlassen.</p>	
Reaktion	<p>a. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass mit der Beilage zum Quartierplan-Reglement (Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes) die gleichen Planungsbestandteile im ersten Vorprüfungsverfahren von 2011 vom Amt für Raumplanung mit keiner Silbe bemängelt oder kritisiert wurde. Somit konnte angenommen werden, dass diese Instrumente auch in gleicher Weise in die überarbeitete Quartierplanung 2016 integriert werden können. Gleichwohl soll nun die Beilage zum Quartierplanreglement als Beilage zum Planungs- und Begleitbericht werden. Der Absatz 1 wird klärend bereinigt. Der Absatz 2 wird dahin korrigiert, dass das richtungsweisende Gesamtkonzept für die Detaillierung der QP-Aussenraumelemente beigezogen werden kann.</p> <p>b. Der Verweis wird entsprechend aus der Kommentarspalte entfernt.</p> <p>c. vgl. Reaktion zu Punkt "1.2 Bereich öffentlich nutzbarer Platz"</p> <p>d. vgl. Reaktion zu Punkt "1.3 Bauminsel"</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
2.3 § 7 Erschliessung und Parkierung		
Stellungnahme ARP	<p>a. <b>Abs. 2 lit. c:</b> Die öffentlichen Wege sind im Quartierplan-Vertrag und mit einer Dienstbarkeit zu regeln.</p> <p>b. <b>Abs. 4 lit. a:</b> Kommentarspalte: Eine Reduktion der Stammplätze um 30 % von 1.0 um 0.3 auf 0.7 kann keineswegs als "leicht" bezeichnet werden. Es wird beantragt, die Interpretation bezüglich "leichte Senkung" wegzulassen. Es wird festgehalten, dass die Anzahl Besucherparkplätze gem. den kantonalen Vorgaben ohne Reduktion zur Verfügung zu stellen ist.</p>	
Reaktion	<p>a. vgl. Reaktion zu Punkt "1.5 Bereich öffentlicher Gehweg"</p> <p>b. Die Interpretation der Gemeinde wird als angemessen betrachtet im Hinblick auf eine Beurteilung auf eine mögliche Parkplatzreduktion. Die Beurteilung wird jedoch von der Gemeinde fallweise getroffen. Der Kommentar wird für eine allseitige Beurteilungssicherheit belassen.</p>	<p>✓</p> <p>--</p>

2.4 § 8 Ver- und Entsorgung		
Stellungnahme ARP	<p>a. <b>Abs. 3 (Z):</b> Absatz 3 ist vollständig durch eine der beiden Varianten zu ersetzen.</p> <p>1: "Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P-Standard zu realisieren und zu zertifizieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten."</p> <p>2: "Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerte des MINERGIE-P-Standards zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten."</p> <p>b. <b>Abs. 3 (Z):</b> Der Text "Wird auf eine Zertifizierung nach Minergie verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) im Rahmen der Baubewilligung durch einen Bericht eines Fachbüros nachzuweisen" ist zu streichen und entsprechend im Quartierplan-Vertrag aufzunehmen. Die formulierte Anforderung kann von der Fachstelle Energie vor der Baubewilligung nicht abschliessend beurteilt werden.</p>	
Reaktion	a. / b. Abs. 3 "Energistandard" wird, hinsichtlich einer Einheitlichkeit der verschiedene QP's in der Gemeinde Reinach, überarbeitet.	✓

2.5 § 10 Realisierung / QP-Vertrag		
Stellungnahme ARP	<p>a. <b>Abs. 2:</b> Da der Quartierplan-Vertrag vor der Genehmigung des Quartierplanes vorliegen muss, macht es keinen Sinn eine reglementarische Verpflichtung der Grundeigentümerschaft zum Abschluss eines QP-Vertrages im Quartierplan-Reglement aufzunehmen. Allenfalls könnte ein Verweis auf den QP-Vertrag gemacht werden, der die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Grundeigentümerschaft regelt. Im QP-Vertrag könnte dann auch gleich geregelt werden, wie die Realisierung des QPs funktionieren soll. Damit wäre auch § 10 Abs. 1 obsolet.</p>	
Reaktion	a. Die Bestimmungen von § 10 "Realisierung / QP-Vertrag" werden belassen (identisch mit Bestimmung in der Quartierplanung "Stockacker", "Bruggstrasse" sowie "Jupiterstrasse II").	--

### 3 Verkehrsgutachten

Stellungnahme ARP	Die Auswirkungen des erzeugten motorisierten Individualverkehrs sind auch für die Kantonsstrasse kurz darzustellen, ebenso das erzeugte OeV-Fahrgastaufkommen und seine Auswirkungen auf das umliegende OeV-Netz.	
Reaktion	Das Verkehrsgutachten wurde mit einem entsprechenden Kapitel 6 "Auswirkungen des Zusatzverkehrs" ergänzt. Es zeigt sich, dass die Auswirkungen minimal bzw. absolut verträglich sind mit dem Zusatzverkehr der Quartierplanüberbauung.	✓

#### 4. Störfallvorsorge

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Das Quartierplan-Areal liegt im Konsultationsbereich der Baslerstrasse mit Gefahrguttransporten, welche der Störfallverordnung unterstellt ist. Während des QP-Verfahrens muss die Risikosituation mit der neuen Nutzung des Areals im Konsultationsbereich der Strasse analysiert und dem Sicherheitsinspektorat zur Beurteilung eingereicht werden. Die Risikobetrachtung sowie deren Beurteilung sind im Planungsbericht zu dokumentieren. Je nach Risikosituation sind bauliche oder technische Sicherheitsmassnahmen bei der Realisierung der Überbauung notwendig, die im QP-Reglement festzulegen sind. Allfällige bauliche oder technische Massnahmen werden folgend in der Baubewilligung als Auflagen festgehalten.	
Reaktion	Das Störfallrisiko wurde beurteilt und im Planungs- und Begleitbericht Kapitel 5.14 "Störfallvorsorge" dargelegt. Es zeigt sich, dass die Wahrscheinlichkeit einer massgebenden Gefährdung der Bevölkerung als hinreichend klein und die von den Baslerstrasse ausgehenden Personenrisiken auch bei einer erhöhten Personendichte durch die Quartierplanung "Schönenbach" als tragbar beurteilt werden. Weitere Massnahmen in den QP-Vorschriften sind nicht erforderlich.	✓

#### 5. Quartierplanvertrag

Stellungnahme ARP (Hinweis)	Zur Sicherstellung der Bebauungsrealisierung sowie der Funktionalität ist ein Quartierplanvertrag notwendig. Dieser muss öffentlich beurkundet sein und mit dem Genehmigungsantrag an den Regierungsrat eingereicht werden.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

#### 6. Diverses

Stellungnahme ARP (Hinweis)	Zu beachten sind die allgemeinen Vorgaben bezüglich Mitwirkungsverfahren, Planungsbericht, digitale Daten und der Vorprüfungsvorbehalt.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

## 10 Mitwirkungsverfahren

### 10.1 Durchführung des Verfahrens

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 "Schönenbach" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Detaillierte Angaben dazu sind im Mitwirkungsbericht des Gemeinderates vom 4. April 2017 zu entnehmen.

<b>Publikation</b>	kantonales Amtsblatt Nr. 45 vom 10. November 2016
<b>Mitwirkungsverfahren:</b>	Wochenblatt (Amtlicher Anzeiger für das Birseck und das Dorneck) Nr. 45 vom 10. November 2016 Informationsveranstaltung vom 14. November 2016 Einsichtnahme der Planungsdokumente im Gemeindehaus Homepage Gemeinde Reinach: <a href="http://www.reinach-bl.ch">www.reinach-bl.ch</a>
<b>Mitwirkungsfrist:</b>	vom 10. November bis zum 09. Dezember 2016
<b>Mitwirkungseingaben:</b>	9 Eingaben

Die Bewohnerschaft des Quartiers stellten im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Quartierplanung "Schönenbach" diverse ähnliche Forderungen, welche sie aus dem heutigen Verkehrsaufkommen abgeleitet haben. Die Anwohner haben sich kritisch zur heutigen und insbesondere zu der erwartenden Verkehrssituation (mit der Quartierplanung-Bebauung) geäußert. Bemängelt wurde vordergründig der Standort der Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle sowie der Verkehrsfluss bzw. die Dauer der Tram-Schrankenschliesszeiten und dem daraus resultierenden, schon heutigen Rückstau. Um die Situation im Detail zu untersuchen und fachtechnisch darzulegen, veranlasste die Gemeinde in Absprache mit der Bauherrschaft der Quartierplan-Überbauung eine zusätzliche Studie betreffend "Beobachtung Verkehrssituation" heute und in Zukunft. Die Ergebnisse und die geplanten Massnahmen sind im Dokument "Beobachtung Verkehrssituation" von Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure, Muttenz vom 24. März 2017 festgeschrieben. Im Grundsatz zeigte sich, dass auch in Zukunft der Verkehr auf der Schönenbachstrasse mit der Quartierplan-Bebauung gut bewältigt werden kann.

## 11 Beschlussfassungsverfahren / Referendum

Der Gemeinderat beschliesst die Quartierplanung "Schönenbach" am 04. April 2017 und leitet sie zum Erlass an den Einwohnerrat weiter. Der Einwohnerrat überweist die Planung seiner Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität (BUM) zur Berichterstattung. Auf der Grundlage des Berichts der BUM beschliesst der Einwohnerrat am 28. August 2017 die Quartierplan-Vorschriften mit grossem Mehr.

Innerhalb der Referendumsfrist vom 31. August 2017 bis zum 2. Oktober 2017 wird durch die Bevölkerung gegen die Quartierplan-Vorschriften das Referendum ergriffen. In der Folge hat der Gemeinderat die Referendumsabstimmung auf den 4. März 2018 angesetzt. Dabei wurden mit einer deutlichen Ja-Mehrheit (Ja:

3'956 Stimmen / Nein: 2'855 Stimmen) die vom Einwohnerrat beschlossene Quartierplanung "Schönenbach" bestätigt.

## 12 Auflageverfahren

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

## 13 Genehmigungsantrag

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

Gemeinde Reinach, .....

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsleiter:

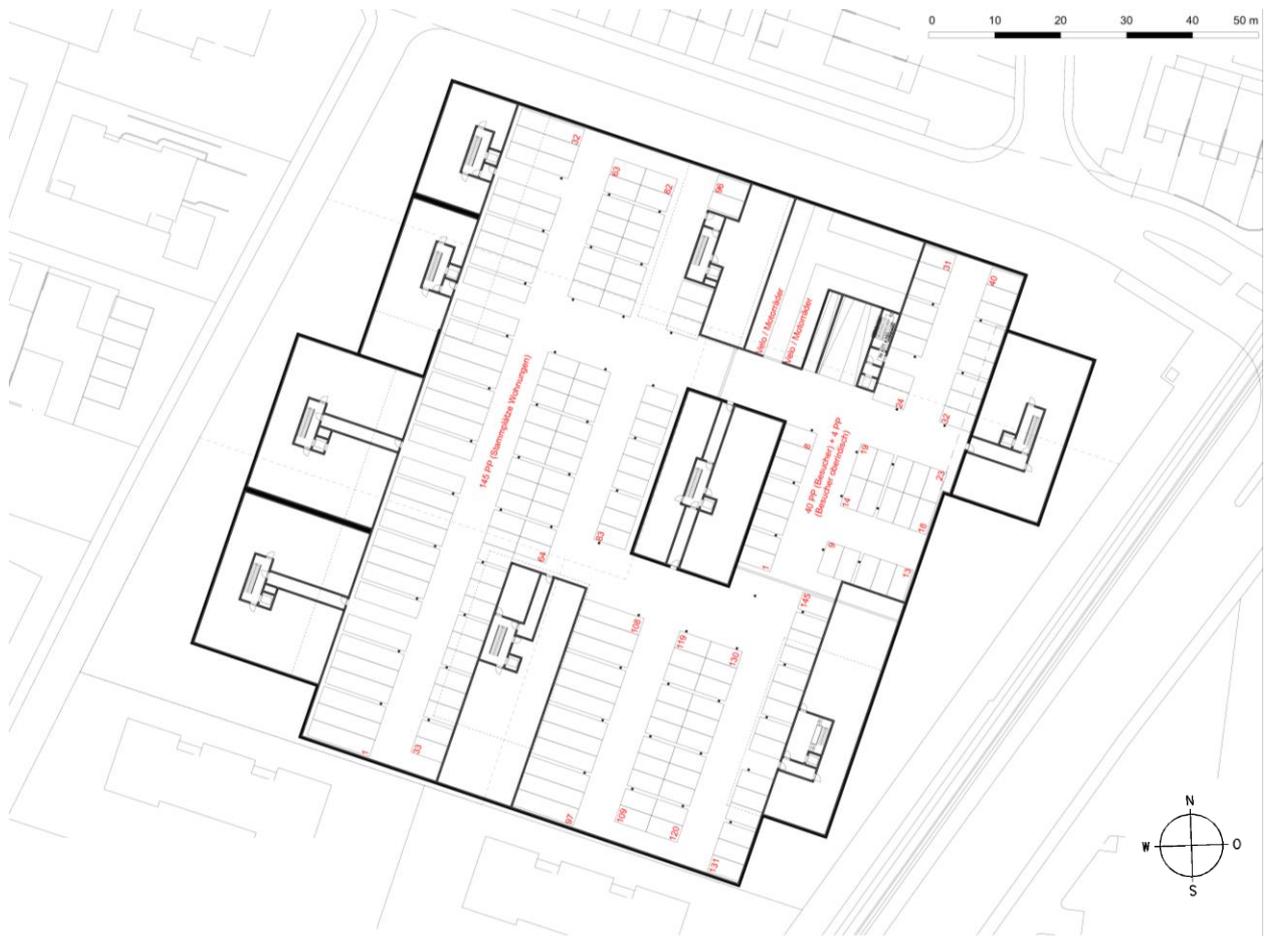
*Melchior Buchs*

*Peter Leuthardt*

**Anhang 1** QP-Erdgeschoss, Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA, Basel  
Stand: 21. Januar 2016



**Anhang 2** QP-Einstellhalle mit Keller der Hauptbauten, Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA, Basel  
Stand: 18. Januar 2017



Anhang 3 Richtungsweisender Konzeptplan Aussenraumgestaltung, Westpol Landschaftsarchitektur, Basel;  
Stand: 20. Januar 2016



Anhang 4 Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 21. November 2016

**BASEL  
LANDSCHAFT**

KOPIE

**Eingang S+R**  
24. Nov. 2016

**BASEL  
LANDSCHAFT**

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Abteilung Ortsplanung  
Georg Stebler  
Kreisplaner  
Rheinstrasse 29  
4410 Liestal  
T 061 552 59 34  
F 061 552 69 82  
georg.stebler@bl.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Reinach  
Hauptstrasse 10  
4153 Reinach

Liestal, 21. November 2016  
GK-Nr. 42274/e

**Gemeinde Reinach, Quartierplanung „Schönenbach“, Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 29. September 2016 hat uns das Planungsbüro Stierli + Ruggli AG die oben genannte Quartierplanung zur Vorprüfung zugestellt. Nach Durchführung der verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen wie folgt berichten:

**1. Quartierplan**

**1.1. Strassenbaulinie**

Bei der eingetragenen „neuen Strassenbaulinie“ gemessen mit 10 m ab Gleisachse handelt es sich um den gesetzlichen Abstand von 10 m an Schienenwegen gemäss § 95 Absatz 1 Buchstabe c Raumplanungs- und Baugesetz. Wir bitten Sie, diesen Eintrag (gesetzlicher Abstand am Schienenweg) in den orientierenden Planinhalt zu transferieren und über das ganze Quartierplanareal auszudehnen. Längs des Fuss- und Radweges ist die kommunale Baulinie wie eingetragenen möglich und ab Wegrand zu vermassen (**zwingende Vorgabe**).

**1.2. Bereich öffentlich nutzbarer Platz**

Der öffentlich nutzbare Platz ist nur möglich, wenn diese Funktion im Quartierplanvertrag vereinbart und mit einer Dienstbarkeit gesichert wird. Die Sicherung muss mit dem Genehmigungsantrag nachgewiesen werden (**zwingende Vorgabe**).

**1.3. Bauminself**

Für den Pläneintrag „Bauminself“ fehlen Reglementsbestimmungen. Diese sind zu ergänzen.

P:\ARP14 Raumentw kommunal\Gemeinden M\_R\Reinach\142 Fachgutachten\QP Schönenbach Bericht.docx 2/6

**BASEL  
LANDSCHAFT**

KOPIE

**Eingang S+R**  
24. Nov. 2016

**BASEL  
LANDSCHAFT**

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Abteilung Ortsplanung  
Georg Stebler  
Kreisplaner  
Rheinstrasse 29  
4410 Liestal  
T 061 552 59 34  
F 061 552 69 82  
georg.stebler@bl.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Reinach  
Hauptstrasse 10  
4153 Reinach

Liestal, 21. November 2016  
GK-Nr. 42274/e

**Gemeinde Reinach, Quartierplanung „Schönenbach“, Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 29. September 2016 hat uns das Planungsbüro Stierli + Ruggli AG die oben genannte Quartierplanung zur Vorprüfung zugestellt. Nach Durchführung der verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen wie folgt berichten:

**1. Quartierplan**

**1.1. Strassenbaulinie**

Bei der eingetragenen „neuen Strassenbaulinie“ gemessen mit 10 m ab Gleisachse handelt es sich um den gesetzlichen Abstand von 10 m an Schienenwegen gemäss § 95 Absatz 1 Buchstabe c Raumplanungs- und Baugesetz. Wir bitten Sie, diesen Eintrag (gesetzlicher Abstand am Schienenweg) in den orientierenden Planinhalt zu transferieren und über das ganze Quartierplanareal auszudehnen. Längs des Fuss- und Radweges ist die kommunale Baulinie wie eingetragenen möglich und ab Wegrand zu vermassen (**zwingende Vorgabe**).

**1.2. Bereich öffentlich nutzbarer Platz**

Der öffentlich nutzbare Platz ist nur möglich, wenn diese Funktion im Quartierplanvertrag vereinbart und mit einer Dienstbarkeit gesichert wird. Die Sicherung muss mit dem Genehmigungsantrag nachgewiesen werden (**zwingende Vorgabe**).

**1.3. Bauminself**

Für den Pläneintrag „Bauminself“ fehlen Reglementsbestimmungen. Diese sind zu ergänzen.

P:\ARP14 Raumentw kommunal\Gemeinden M\_R\Reinach\142 Fachgutachten\QP Schönenbach Bericht.docx

<p><b>§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums</b></p>	<p><b>werden, sofern zu ihrer Ausführung Bauten (auch Pfahlgründungen etc.) unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels notwendig wären.“</b></p> <p>Absätze 1 und 2: Die Grundsatzbestimmung ist diffus formuliert. Wann ist es nötig, dass die Nutzung etc. des Aussenraums durch den Quartierplan bestimmt wird? In welchem Verhältnis steht Abs. 1 zu Abs. 2, in dem der richtungsweisende Charakter der Aussenraumgestaltung definiert werden soll? Was im Gesamtkonzept zur Nutzung und zur Gestaltung des Aussenraums beschrieben wird, könnte und sollte im Quartierplanreglement abgebildet werden. Dann wäre klar, was gilt. Letztlich ist es der Zweck eines Quartierplanreglements, grundeigentümerverbindlich zu regeln, was im Quartierplanreglement nicht erfüllt. Das als „Beilage zum Quartierplanreglement“ bezeichnete „Gesamtkonzept zur Nutzung und zur Gestaltung des Aussenraums“, das eine gewisse Verbindlichkeit für die Aussenraumgestaltung haben soll, ist als Konzept sicher sinnvoll. Die Grundeigentümerschaft bzw. die Bauwilligen müssen aber präzise wissen, was ihnen bei der Umsetzung des Quartierplans möglich ist, was nicht. Das Gesamtkonzept lässt, was einem Konzept eigen ist, diese Bestimmtheit vermissen. Nach den verwaltungsrechtlichen Grundsätzen muss ein Rechtsatz genügend bestimmt sein. D.h. er muss so präzise formuliert sein, dass der Bürger sein Verhalten danach einrichten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad der Gewissheit erkennen kann (Häfelin/ Müller: Verwaltungsrecht). Mit Quartierplänen werden Vorschriften für die bauliche Nutzung eines spezifischen Gebiets festgelegt. Dabei ist der eben erwähnte verwaltungsrechtliche Grundsatz zu beachten. Dieser ist dann verletzt, wenn auf ein relativ unbestimmtes Gesamtkonzept verwiesen wird, das als Richtschnur bei der Aussenraumgestaltung dienen soll. Nach unserem Dafürhalten könnte also die Reglementbestimmung, die auf das Gesamtkonzept als Richtlinie verweist, wegen fehlender Bestimmtheit nicht genehmigt werden. Wie bereits ausgeführt, könnte der wesentliche Inhalt des Gesamtkonzepts aber relativ einfach in die Quartierplanvorschriften mit der genügenden Bestimmtheit integriert werden. Als Beilage könnte das Gesamtkonzept allenfalls zum Planungsbericht dienen, um darzulegen, dass dieses die Grundlage für die Ausarbeitung der Aussenraumvorschriften war. Zu beachten ist zudem, dass der Konzeptplan zur Aussenraumgestaltung nicht mit dem Quartierplan übereinstimmt. Während der Quartierplan „Bereiche für privaten Aussenraum“ vorsieht, kommt diese Aussenraumkategorie im richtungsweisenden Gesamtkonzept nicht vor. <b>Zwingende Vorgabe:</b> Die Widersprüche zwischen Konzept und Festlegungen sind zu beseitigen und die Festlegungen sind in Plan und Reglement zu konkretisieren. Das Aussenraumkonzept ist nicht Beilage zum Quartierplanreglement, sondern Beilage oder Teil des Planungsberichts.</p> <p>Absatz 5: Das Aussenraumkonzept sieht nur bei den Baubereichen Nr. 6 und Nr. 7 Bereiche für privaten Aussenraum vor, der Quartierplan zusätzlich jedoch auch bei den Baubereichen Nrn. 2, 3 und 5. Der Verweis auf das richtungsweisende Gesamtkonzept ist deshalb nicht umsetzbar.</p> <p>Absatz 8: Der öffentlich nutzbare Platz ist nur im Rahmen des Quartierplanvertrags und mit einer Dienstbarkeit realisierbar. Der öffentlich beurkundete Quartier-</p>
---	--

<p><b>§ 7 Erschliessung und Parkierung</b></p>	<p>planvertrag muss mit dem Genehmigungsantrag eingereicht werden (<b>zwingende Vorgabe</b>).</p> <p>Absatz xy: Für die im Plan eingetragene Bauminsel sind Vorschriften zu erlassen (<b>zwingende Vorgabe</b>).</p> <p>Absatz 2 Buchstabe c: Die öffentlichen Wege sind im Quartierplanvertrag und mit einer Dienstbarkeit zu regeln (s. oben).</p> <p>Absatz 4 Buchstabe a: Hier wird festgelegt, dass der gesetzliche Minimalwert von 1.3 Parkplätze pro Wohnung leicht gesenkt werden kann, sofern die Bauherrschaft ein belastbares Mobilitätskonzept vorlegt, mit Einbezug von Car-Sharing, An-schlüsse für E-Mobility, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzept oder Ähnlichem. Im Kommentar erläutert die Gemeinde, dass "eine leichte Senkung" eine Reduktion um ca. 0.3 auf neu 1.0 PP/Wg bedeutet. Eine Reduktion der Stellplätze um 30 % von 1.0 um 0.3 auf 0.7 kann aber keineswegs als leicht bezeichnet werden. Wir beantragen deshalb, die Interpretation bezüglich "leichter Senkung" wegzulassen. Zudem halten wir fest, dass die Anzahl Besucherstellplätze gemäss den kantonalen Vorgaben ohne Reduktion zur Verfügung zu stellen ist.</p> <p>Absatz 3: Der komplette Absatz ist durch folgenden Text zu ersetzen (<b>zwingende Vorgaben</b>): <b>Entweder Variante 1</b> <b>„Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P-Standard zu realisieren und zu zertifizieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.“</b> <b>Oder Variante 2</b> <b>„Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-P-Standards zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.“</b></p> <p>Begründung Beide Varianten sind eindeutig formulierte Anforderungen. Variante 2 lässt offen, ob das Gebäude mit oder ohne Komfortlüftung betrieben wird. Der Text „Wird auf eine Zertifizierung nach Minergie-P verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) im Rahmen der Baubewilligung durch einen Bericht eines Fachbüros nachzuweisen.“ ist ebenfalls zu streichen und stattdessen im Quartierplan-Vertrag einzusetzen. Begründung Die formulierte Anforderung kann von der Fachstelle Energie vor der Baubewilligung nicht abschliessend beurteilt werden. Die Kontrollfunktion ist</p>
<p><b>§ 8 Ver- und Entsorgung</b></p>	<p>planvertrag muss mit dem Genehmigungsantrag eingereicht werden (<b>zwingende Vorgabe</b>).</p> <p>Absatz xy: Für die im Plan eingetragene Bauminsel sind Vorschriften zu erlassen (<b>zwingende Vorgabe</b>).</p> <p>Absatz 2 Buchstabe c: Die öffentlichen Wege sind im Quartierplanvertrag und mit einer Dienstbarkeit zu regeln (s. oben).</p> <p>Absatz 4 Buchstabe a: Hier wird festgelegt, dass der gesetzliche Minimalwert von 1.3 Parkplätze pro Wohnung leicht gesenkt werden kann, sofern die Bauherrschaft ein belastbares Mobilitätskonzept vorlegt, mit Einbezug von Car-Sharing, An-schlüsse für E-Mobility, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzept oder Ähnlichem. Im Kommentar erläutert die Gemeinde, dass "eine leichte Senkung" eine Reduktion um ca. 0.3 auf neu 1.0 PP/Wg bedeutet. Eine Reduktion der Stellplätze um 30 % von 1.0 um 0.3 auf 0.7 kann aber keineswegs als leicht bezeichnet werden. Wir beantragen deshalb, die Interpretation bezüglich "leichter Senkung" wegzulassen. Zudem halten wir fest, dass die Anzahl Besucherstellplätze gemäss den kantonalen Vorgaben ohne Reduktion zur Verfügung zu stellen ist.</p> <p>Absatz 3: Der komplette Absatz ist durch folgenden Text zu ersetzen (<b>zwingende Vorgaben</b>): <b>Entweder Variante 1</b> <b>„Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P-Standard zu realisieren und zu zertifizieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.“</b> <b>Oder Variante 2</b> <b>„Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-P-Standards zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.“</b></p> <p>Begründung Beide Varianten sind eindeutig formulierte Anforderungen. Variante 2 lässt offen, ob das Gebäude mit oder ohne Komfortlüftung betrieben wird. Der Text „Wird auf eine Zertifizierung nach Minergie-P verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) im Rahmen der Baubewilligung durch einen Bericht eines Fachbüros nachzuweisen.“ ist ebenfalls zu streichen und stattdessen im Quartierplan-Vertrag einzusetzen. Begründung Die formulierte Anforderung kann von der Fachstelle Energie vor der Baubewilligung nicht abschliessend beurteilt werden. Die Kontrollfunktion ist</p>

	<p>somit durch die Gemeinde durchzuführen.</p> <p><b>§ 10 Realisierung / QP-Vertrag</b></p> <p>Absatz 2: Die Bestimmung zum QP-Vertrag ist rechtlich unlogisch. Für die Genehmigung des QP durch den Regierungsrat muss im vorliegenden Fall ein QP-Vertrag vorliegen. D.h. der QP-Vertrag muss vor der Genehmigung des Quartierplanungsvertrags vorliegen. Insofern macht es keinen Sinn, eine regulatorische Verpflichtung der Grundeigentümerschaft zum Abschluss eines QP Vertrags im QP-Reglement aufzunehmen. Allenfalls könnte hier ein Verweis auf den QP Vertrag gemacht werden, der die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Grundeigentümerschaft regelt. Im QP Vertrag könnte dann auch gleich geregelt werden, wie die Realisierung des QP funktionieren soll. Damit wäre auch Abs. 1 von § 10 obsolet.</p>
--	--

**3. Verkehrsgutachten**

Die Auswirkungen des erzeugten motorisierten Individualverkehrs (neben der vorhandenen Darstellung für den Knoten) sind auch für die Kantonsstrasse kurz darzustellen, ebenso das erzeugte OeV-Fahrtgastaufkommen und seine Auswirkungen auf das umliegende OeV-Netz.

**4. Störfallvorsorge  
Zwingende Vorgabe:**

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

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

**5. Quartierplanvertrag**

Damit verschiedene Inhalte der vorliegenden Planung umgesetzt werden können, ist ein Quartierplanvertrag notwendig. Dieser muss öffentlich beurkundet sein und mit dem Genehmigungsantrag an den Regierungsrat eingereicht werden. Wir verweisen hierzu auf unser Informationsblatt 172015 bezüglich Quartierplanvertrag.  
s. nachstehenden Link:  
[https://www.baselland.ch/fileadmin/baselland/files/docs/bud/arp/projekte/anforderungen\\_quartierplanvertrag.pdf](https://www.baselland.ch/fileadmin/baselland/files/docs/bud/arp/projekte/anforderungen_quartierplanvertrag.pdf)

**6. Diverses**

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

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

Freundliche Grüsse

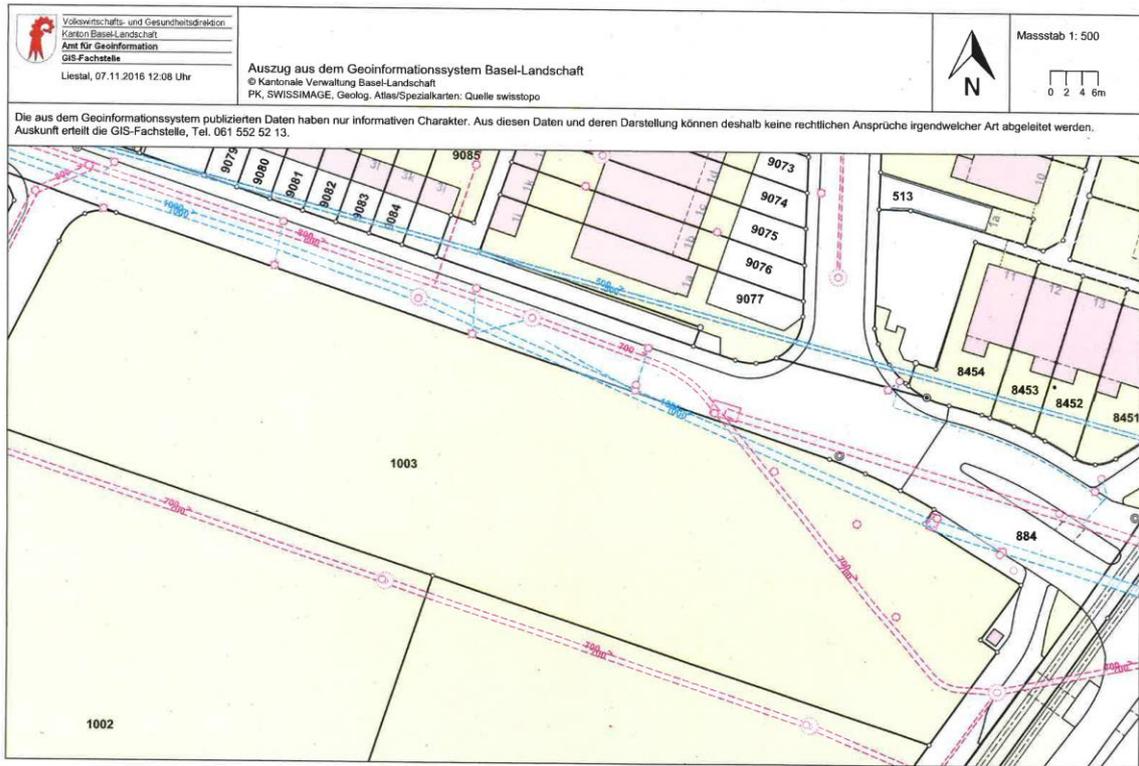


Georg Stebler

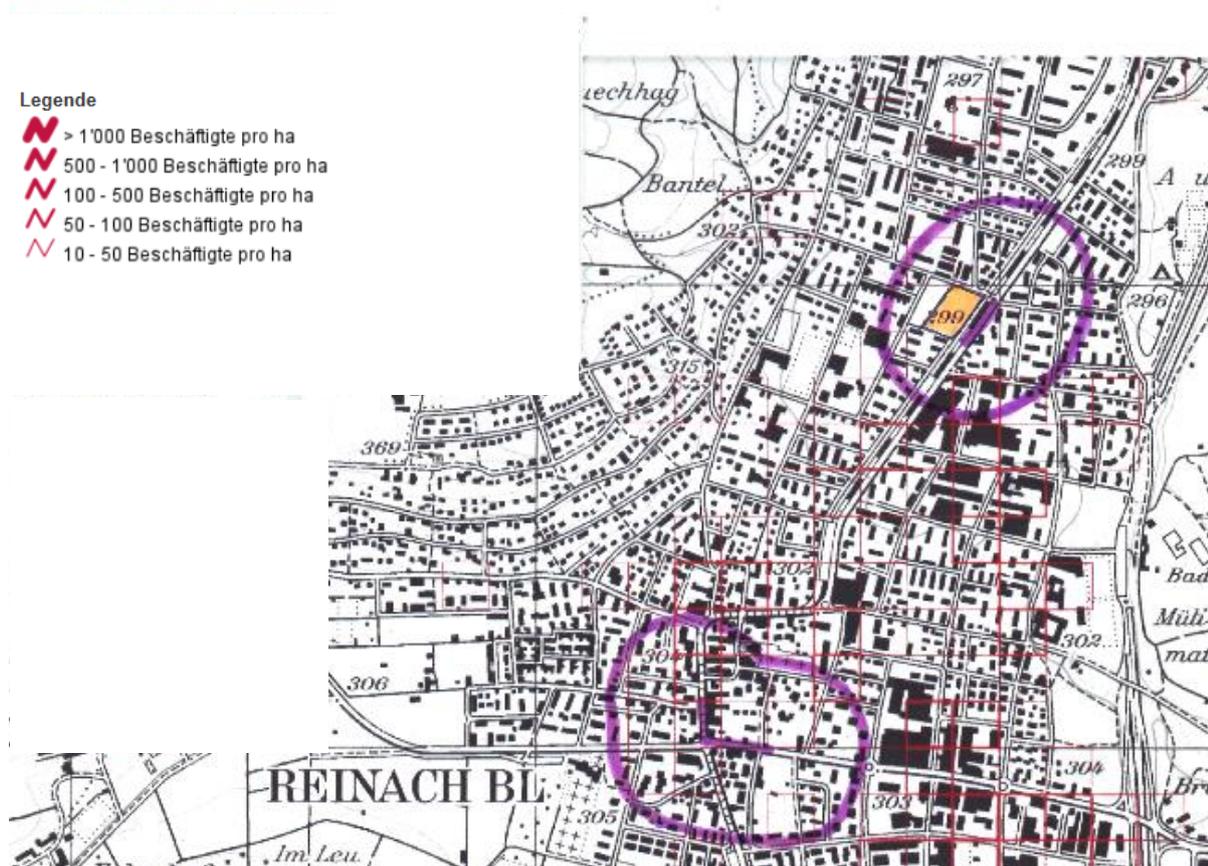
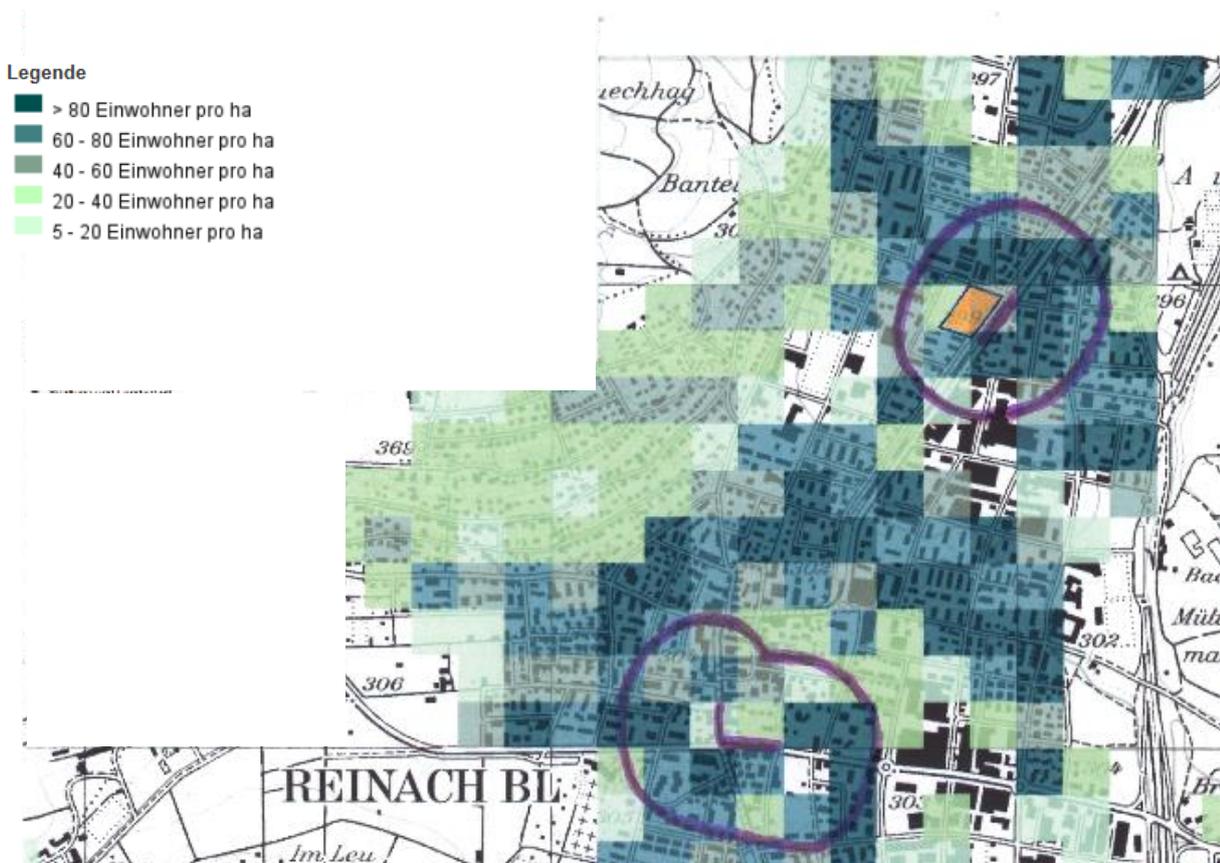
Beilage:  
- Auszug Geoview (Leitungskataster, Schönenbach)

Kopie z.K. an:

- Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach
- Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (Feuerwehnspektorat)
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Lufthygieneamt
- REA BUD
- GSK BUD, Öffentlicher Verkehr
- Tiefbauamt
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain (NL)
- KD, KP



Anhang 5 Hektardichtekare "Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte"



Quelle: <https://map.geo.admin.ch> (abgerufen am 30.01.2017)