

---

# Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Stadthof"

---

Stand Verfahren: kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Stand Dokument: 2. Mai 2019

**Bearbeitung:**



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

Auftragsnummer: 55.072  
Version: kantonale Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung  
Verfasser: BB / NA  
Freigabe:  
Datum: 02.05.2019

---

## Inhaltsverzeichnis

<i>ERLASS</i>	<i>1</i>
<i>§ 1 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG</i>	<i>1</i>
<i>§ 2 GELTUNGSBEREICH</i>	<i>2</i>
<i>§ 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG</i>	<i>2</i>
<i>§ 4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</i>	<i>3</i>
<i>§ 5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN</i>	<i>5</i>
<i>§ 6 NUTZUNG, GESTALTUNG, PFLEGE UND UNTERHALT DES AUSSENRAUMES</i>	<i>10</i>
<i>§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</i>	<i>13</i>
<i>§ 8 VER- UND ENTSORGUNG</i>	<i>14</i>
<i>§ 9 LÄRMSCHUTZ</i>	<i>15</i>
<i>§ 10 REALISIERUNG / QP-VERTRAG</i>	<i>16</i>
<i>§ 11 ABWEICHUNGEN / AUSNAHMEN</i>	<i>17</i>
<i>§ 12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN</i>	<i>18</i>
<i>BESCHLÜSSE</i>	<i>19</i>

---

## Erlass

Erlass,  
Quartierplan-  
Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 die Quartierplan-Vorschriften „Stadthof“, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP) im Massstab 1:500.

*Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartierplanung „Stadthof“ wurde vom Architektur- und Generalplanungsbüro Burckhardt+Partner AG, Basel, in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschaftsarchitektur BRYUM GmbH, Basel, entwickelt.*

## § 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

<sup>1</sup> Die Quartierplanung "Stadthof" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Ziele

<sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a. Sorgfältige Gestaltung des Übergangs zwischen Kernzone und Wohn-Geschäftszone (Städtebau, Aussenraumgestaltung);
- b. Realisierung der von der Gemeinde vorgesehenen Siedlungsentwicklung mit einer an den Standort angepassten Wohn- und Geschäftsnutzung;
- c. Nutzung eines bestehenden Verdichtungspotenzials im Siedlungsraum;
- d. Überbauung mit hoher Siedlungs- und Wohnqualität und mit gegenüber dem Umfeld massvoll erhöhter Ausnützung unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der umgebenden Wohnbauten;
- e. Verbesserung der Aussenraumqualitäten;
- f. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.

## § 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich <sup>1</sup> Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das gesamte Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des QP-Areals haben lediglich orientierenden Charakter.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten <sup>1</sup> Folgende Nutzungsarten werden festgelegt:

Baubereiche A und C	Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 2 RBG.
Baubereiche B, D und E	Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

Nebenbauten <sup>2</sup> Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

*Bspl. WG-Nutzung mit wenig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 2 RBG:*

*Wohnen, Schulungseinrichtungen, med. Einrichtungen, kleine Handwerksbetriebe, öffentliche Lokale, Hotels, Restaurants, religiöse Bauten, Fitnessstudios.*

*Bspl. Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG:*

*Wohnen, Kinderkrippen, Wohn- und Beschäftigungsheime, Niederflursammelstellen (Glas, Metall), Quartierläden, kleine Dienstleistungsbetriebe.*

*Nebenbauten sind z. B. Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung), Geräteschopf, Velo-Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen u. dgl.*

## § 4 Mass der baulichen Nutzung

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

<sup>1</sup> Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet und ausgewiesen.

- <sup>2</sup> Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:
- a. Räume im Untergeschoss oder Dachgeschoss, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
  - b. in Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m;
  - c. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
  - d. unterirdische Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
  - e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos und Kinderwagen;
  - f. Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5 QPR;
  - g. Hobby- und Gemeinschaftsräume in Untergeschossen;
  - h. Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
  - i. Pergolen, ungedeckte Sitzplätze und Dachterrassen;
  - j. offene oder teilweise verglaste unbeheizte Loggien und Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen bis 16 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit;
  - k. Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm;
  - l. Spielgeräte.

Verglasung von offenen Bauteilen

<sup>3</sup> Die Verglasung offener Bauteile im Ausmass der im Quartierplan dargestellten Flächen ist nutzungsfrei zulässig.

*"Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet (§ 49 Abs. 2 RBV)."*

*Angelehnt an §§ 8 und 9 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach*

*Betreffend Gestaltung siehe § 5 Abs. 16 QPR*

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten <sup>4</sup> Folgende anrechenbare Bruttogeschossflächen (BGF) für Hauptbauten sind maximal zulässig:

	Baubereich	zulässige BGF
Teilgebiet A	Baubereich A:	oberirdisch: 1'400 m <sup>2</sup> unterirdisch: 100 m <sup>2</sup>
	Baubereich B:	oberirdisch: 1'600 m <sup>2</sup>
Teilgebiet B	Baubereich C:	BGF bestehend + Attikaerweiterung 34m <sup>2</sup>
	Baubereich D:	BGF bestehend
	Baubereich E:	BGF bestehend

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

Nebenbauten

<sup>5</sup> Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten beträgt

- für die Baubereiche A und B gemeinschaftlich maximal 50 m<sup>2</sup>;
- für die Baubereiche C - E gemeinschaftlich maximal 50 m<sup>2</sup>;

und zusätzlich

- für den Baubereich B: maximal 6 m<sup>2</sup> pro Erdgeschosswohnung; bei einer einheitlichen Gestaltung und einer guten Einbettung ins aussenräumliche Gesamtkonzept bis maximal 8.5 m<sup>2</sup> pro Erdgeschosswohnung. Die abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen des aussenräumlichen Gesamtkonzepts;
- für die Baubereiche D und E: maximal 6 m<sup>2</sup> pro Erdgeschosswohnung.

**Bauliche Nutzung Teilgebiete A und B:**  
(Ausnützungsziffer, AZ)

Max. Bruttogeschossfläche Teilgebiet A: 3'100 m<sup>2</sup>  
Fläche Teilgebiet A: 1'331 m<sup>2</sup>

$$AZ = \frac{3'100 \text{ m}^2}{1'331 \text{ m}^2} \times 100\% = 232 \%$$

Max. Bruttogeschossfläche Teilgebiet B: gemäss Bestand

**Grundflächen Nebenbauten (beispielhafte Aufzählung)**

65 Veloabstellplätze à 1 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Entsorgungsinfrastruktur	20 m <sup>2</sup>
8 Gartenschöpfe à 6 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Reserve	15 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>148 m<sup>2</sup></b>

Definition der Nebenbauten siehe § 5 Abs. 5 QPR.

## **§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**

- Lage der Bauten <sup>1</sup> Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Bestimmungen massgebend.
- Baubereich für Hauptbauten A – E <sup>2</sup> Die Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche A bis E anzuordnen.
- Balkone Baubereich A <sup>3</sup> Beim Baubereich A dürfen Balkone den Baubereich um max. 1.5 m überragen.  
Für die Überragung der Balkone über Baulinien gelten § 53 Abs. 2-4 RBV. Diese Bestimmungen werden in den Quartierplanvorschriften "Stadthof" auch für die Überragung der Balkone über die Gestaltungsbaulinie angewendet.
- Baubereich für Verbindungsbauten <sup>4</sup> Innerhalb des Baubereichs für Verbindungsbauten sind im 1. und 2. Obergeschoss Balkone zulässig.

*Gemäss § 53 Abs. 1 lit. b RBV dürfen Balkone den minimalen Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen um 1.0 m überragen. Für weiter auskragende Balkone ist ein Näherbaurecht notwendig, dies wird im QP-Vertrag geregelt.*

*Gemäss § 53 Abs. 2-4 RBV dürfen Balkone grundsätzlich bis zu 1.5 m über die Baulinien hervorragen. Fallen Bau- und Strassenlinie zusammen, sind Balkone erst ab einer lichten Höhe von 2.5 m und mit einem Abstand von mind. 0.5 m vom Trottoirrand zulässig. Ist kein Trottoir vorhanden, sind Balkone erst ab einer lichten Höhe von 4.5 m zulässig.*



## Nebenbauten

- <sup>5</sup> a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Sie dürfen freistehend oder als Anbauten an das Hauptbauvolumen realisiert werden.
- b. Nebenbauten können in Beachtung der Strassenbaulinien und der Grenzabstände zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Perimeter platziert werden.
- c. Die Nebenbauten haben sich gut ins bauliche und aussenräumliche Konzept der Quartierplanung einzugliedern.
- Teilgebiet A: Nebenbauten sind einheitlich zu gestalten.  
Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die Einhaltung dieser Vorgaben in Form eines Gestaltungskonzepts für Nebenbauten sowie bezüglich Lage im Umgebungsplan nachzuweisen.
- Teilgebiet B: Nebenbauten sind mit einer Bepflanzung in die Umgebung einzubetten und sollen wenig in Erscheinung treten.
- d. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 2.5 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.

*Baubewilligungsbehörde gemäss § 92 RBV: Nebenbauten bis zu einer Gebäudehöhe von 2.5 m unterstehen dem kleinen Baubewilligungsverfahren; bei einer Gebäudehöhe über 2.5 m gilt das kantonale Baubewilligungsverfahren.*

## Unterirdische Bauten und Bauteile

- <sup>6</sup> Unterirdische Bauten und Bauteile können in Beachtung der übergeordneten Erlasse im gesamten QP-Perimeter platziert werden. Sie sind mit Ausnahme von technisch bedingten Einrichtungen (Entrauchung, Entfluchtung etc.) so zu konzipieren, dass sie nach aussen wenig in Erscheinung treten und das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Oberlichter müssen ins Aussenraumkonzept integriert werden.

*Gilt auch für unterirdische Bauteile, die Nutzungen enthalten, welche an die BGF angerechnet werden.*

*Übergeordnete Erlasse: vgl. z. B. § 66 RBV*

## Gebäudeprofil (Gebäudehöhe, Geschossigkeit)

- <sup>7</sup> a. Das Gebäudeprofil wird im Quartierplan definiert durch die maximale Gebäudehöhe und die maximale Geschossigkeit.
- b. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante rohe Decke (Flachdach) bzw. höchster Punkt rohe Dachkonstruktion (Satteldach) gemessen.
- c. Absturzsicherungen auf dem Flachdach dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten überragen. Sie sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten.

*Zurückhaltend gestaltete Absturzsicherungen sind z.B. fein gestaltete Drahtseilssysteme o.Ä. Murale Brüstungen sind als Teil des Gebäudes nur innerhalb der Baubereiche zulässig.*

- d. Im Baubereich C ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Es ist, mit Ausnahme der "Erweiterung Attikageschoss" (siehe § 5 Abs. 17 QPR), von den Längsseiten um mindestens 2.0 m zurückzusetzen. An den Stirnseiten kann das Attikageschoss fassadenbündig auf die darunter liegenden Geschossfassaden aufgesetzt werden und muss sich weiterhin abzeichnen.

## Dachform

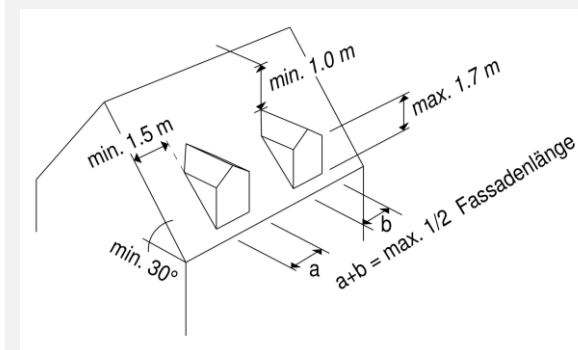
- <sup>8</sup> a. Folgende Dachformen werden festgelegt:
- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Baubereiche A, C - E: | Flachdach             |
| Baubereich B          | Satteldach            |
| Nebenbauten:          | Dachform frei wählbar |

## Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- <sup>9</sup> a. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in Baubereich B ab einer minimalen Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen den Baubereich leicht überragen.
- b. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.5 m, derjenige vom First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.
- c. Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.7 m betragen, Messebene ist die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Für überdeckte Dacheinschnitte mit Satteldach gilt diese Bestimmung sinngemäss.
- d. Alle Bauteile auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonieren.

*Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Regelung.*

*Vgl. Prinzipskizze:*



- Technische Bauteile <sup>10</sup> Technische Bauteile wie Oberlichter, Lifte, Treppenhäuser, Lüftungsbauteile, Anlagen für Versorgung von Mobilfunk sowie Wärmeerzeugungskomponenten, u. Ä. können im gesamten Quartierplan-Perimeter angeordnet werden sowie die Baubereiche der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind ins bauliche und aussenräumliche Konzept einzugliedern und auf den Dächern so auszubilden, dass sie vom Strassenraum her kaum in Erscheinung treten. Sie sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- Dachbegrünung und -nutzung <sup>11</sup> Flachdächer ab 15 m<sup>2</sup> haben ökologischen Funktionen zu dienen. Das Substrat ist so zu wählen, dass es der Retention dient und sich als Lebensraum für anspruchslose Pflanzen (Moose, Sedum-Arten etc.) und Kleintiere eignet. Darauf kann in folgenden Fällen verzichtet werden:
- Terrassen und Dachgärten etc.;
  - Technische Anlagen, falls diese eine ökologische Dachgestaltung verunmöglichen. Dies gilt nicht für Solaranlagen (thermische Anlagen/ Photovoltaik).
- Reklameeinrichtung <sup>12</sup> Für die Aussenwerbung und die Reklamebeschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzureichen. Reklameeinrichtungen sind jeweils innerhalb der Teilgebiete A und B nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussenräumliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Für freistehende Reklametafeln, -stelen und -fahnen sind im Umgebungsplan (Baugesuch) in Absprache mit der Gemeinde geeignete Standorte darzustellen.
- Sichere Bauweise für Kleintiere und Vögel <sup>13</sup> a. Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen.
- b. Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.

*Ökologische Funktionen: Z. B. ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung, Retention von Regenwasser*

*Empfehlung für ökologische Dachgestaltung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Nach Möglichkeit Modellierung nach ökologischen Kriterien und Ausstattung mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.)*

*Im Übrigen sind die kommunalen Bestimmungen für Reklamen (vgl. Reglement über die Benutzung von öffentlichem und privatem Grund für Reklamezwecke vom 8.5.2006, revidiert am 21.5.2007 und die dazugehörige Verordnung vom 22.8.2006, revidiert am 7.2.2017) sowie das Signalisationskonzept des Projektes "Hauptstrasse" zu berücksichtigen.*

*Vogelschutz: Für grössere Verglasungen in Fenstern und Türen (Glasfassaden sind nicht vorgesehen) sind die in der Richtlinie "Tipps zum Vogelschutz. Vogelkiller Glas" der Vogelwarte Sempach (2006) enthaltenen Vorgaben und Massnahmen zu beachten.*

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

<sup>14</sup> Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist.

*Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.*

Spätere Änderungen / Ergänzungen an Bauten

<sup>15</sup> Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Sie bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu **§ 11 Abs. 3 QPR** – davon ausgenommen sind die nachfolgend geregelten Verglasung von offenen Bauteilen und die Erweiterung Attikageschoss.

*§ 5 Abs. 13 (Sichere Bauweise für Kleintiere und Vögel) gilt auch bei späteren Änderungen / Ergänzungen der Bauten*

Verglasung von offenen Bauteilen

<sup>16</sup> Bei der Verglasung von offenen Bauteilen in den Baubereichen D und E sind die bodentiefe Verglasung, die feine Profilierung sowie die Farbe für Fensterrahmen, Verkleidungen, Storen etc. zu übernehmen.

*Übernommen werden sollen die Gestaltungselemente der ursprünglichen Überbauung, und nicht der nachträglich hinzugefügten, bereits realisierten Verglasungen.*

Erweiterung Attikageschoss

<sup>17</sup> Bei der Erweiterung des Attikageschosses im Baubereich C sind die Gebäudefluchten des bestehenden Attikageschosses zu übernehmen. Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung des bestehenden Attikageschosses sind weiterzuführen, so dass das erweiterte Attikageschoss als eine Einheit in Erscheinung tritt.

## **§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes**

### Grundsatz

- <sup>1</sup> Die Nutzung des Aussenraums wird durch den Quartierplan bestimmt. Bepflanzungen sind hauptsächlich mit einheimischen und standortgerechten Arten zu realisieren. Die Anpflanzung von Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.

*Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldrute, Sommerflieder, Robinie und Essigbaum: Vgl. "Schwarze Liste" des nationalen Daten- und Informationszentrums der Schweizer Flora (info flora).*

### Umgebungsplan

- <sup>2</sup> a. Für die definitive Anlage des Teilgebiets A fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Im Falle einer etappierten Bebauungsrealisation sind jene Bereiche des Umgebungsplanes, die erst in späteren Realisierungsetappen angelegt werden sollen, konzeptionell darzustellen.
- b. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere
- die genaue Lage, die Art und die Gestaltung von Nebenbauten im Teilgebiet A sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen;
  - die genaue Lage und Ausgestaltung der Erschliessungs- und Parkieranlagen wie Wege, Trottoirs und Plätze, Parkplätze und Veloabstellplätze;
  - die genaue Lage und die Art der Bepflanzung, inkl. Bäume;
  - die Ausgestaltung des Terrains (Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern, Böschungen, Einstellhallenüberdeckung);
  - die Dachbegrünung;
  - die genaue Lage und Ausgestaltung von allfälligen Oberlichtern.

*Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für den Nachweis der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Verbindliche Grundlage bildet dabei der Quartierplan. Das entsprechende Entsorgungskonzept (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.) ist mit der Gemeinde Reinach abzusprechen.*

*Für die Gestaltung des Aussenraums in Teilgebiet A hat der Aussenraumplan von Burckhardt+Partner AG und BRYUMS GmbH, 11.06.2018 richtungsweisenden Charakter (siehe Anhang des Planungs- und Begleitbereichs).*

### Terrainmodellierungen

- <sup>3</sup> a. Es sind partiell Abgrabungen und Aufschüttungen von maximal 1.0 m ab bestehendem Terrain zulässig. Der neue Terrainverlauf wird im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt und nachgewiesen.

- b. Über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss bei den bepflanzten Teilen der Freiflächen (exkl. Wege, Plätze etc.) eine minimale bepflanzbare Überdeckung von mindestens 0.5 m, bei Baumstandorten von 1.0 m gewährleistet sein.

## Öffentlicher Gehbereich

- <sup>4</sup> Der öffentliche Gehbereich dient als erweiterte Gehbereichsfläche für den Fussverkehr entlang der öffentlichen Strassen. Er ist jederzeit öffentlich zugänglich zu halten und kinderwagenfreundlich auszugestalten. Die Bedürfnisse von Geh- und Sehbehinderten sind zu berücksichtigen.

Die Anordnung von Querungen für den motorisierten Verkehr (Einstellhallenzufahrt, Zufahrt für Ausnahmefahrten, Veloweg etc.) ist zulässig.

*Für die Hauptstrasse besteht ein übergeordnetes Gestaltungskonzept, in welches die Quartierplanung integriert werden soll.*

*Ausnahmefahrten: Feuerwehr, Ambulanz, Zügelwagen, Gebäudeunterhalt, Anlieferungen etc.*

## Bereich für Platzgestaltung

- <sup>5</sup> Im Bereich für Platzgestaltung ist der öffentliche Gehbereich attraktiv mit Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie Bepflanzungen zu gestalten.

## Freiflächen

- <sup>6</sup> Die Freiflächen dienen der Erschliessung der Baubereiche, dem Aufenthalt der Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung sowie zur Unterbringung von Ausseninfrastrukturen. Sie sind funktional zu gestalten.

*Ausseninfrastrukturen: Veloabstellplätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc.*

## Private Grün- und Aussenraumflächen

- <sup>7</sup> Die privaten Grün- und Aussenraumflächen sind jeweils den Wohneinheiten im Erdgeschoss der Baubereiche B, D und E zugeordnet. Sie sind als Gartenanlagen zu gestalten.

## Öffentliche Wegverbindung

- <sup>8</sup> Die öffentliche Wegverbindung ist öffentlich zugänglich zu halten und behindertengerecht und kinderwagenfreundlich auszugestalten.

## Beläge

- <sup>9</sup> Ausserhalb des öffentlichen Gehbereichs ist auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser nach Möglichkeit versickern zu lassen oder über die Schulter zu entwässern.

*Vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach.*

Bäume und Zusatzbepflanzung <sup>10</sup> a. Folgende Mindestanzahl an Bäumen ist innerhalb des Quartierplan-Areals zu gewährleisten:

- 3 Bäume entlang Hauptstrasse
- 2 Bäume entlang Kirchgasse
- 2 Bäume im Bereich für Platzgestaltung
- 3 Bäume gegenüber dem Ernst Feigenwinter-Platz

Auf diese 3 Bäume kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Gestaltungskonzeptes für den benachbarten Ernst Feigenwinter-Platz eine bessere Gestaltung durch andere Aussenraumelemente oder Anordnungen erreicht werden kann. Dies ist im Umgebungsplan nachzuweisen.

Wo sinnvoll, sind die Baumscheiben zu bepflanzen oder so zu gestalten, dass sie spontan begrünbar sind.

b. Im Rahmen des Baugesuchs werden die genaue Lage und die Art der Bepflanzung im Umgebungsplan nachgewiesen.

Gewährleistung der Funktionalität und der Pflegemassnahmen

<sup>11</sup> Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet werden. Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Elemente des Aussenraums, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Aussenraumbeleuchtung

<sup>12</sup> Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in ihrer Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

*Beispiele für andere Aussenraumelemente bzw. Anordnungen: Fassadenbegrünung anstelle von Bäumen, Platzierung von Bäumen auf Ernst Feigenwinter-Platz anstatt innerhalb QP-Perimeter etc.*

*Lichtemissionen: Zu beachten ist die Dokumentation des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (ehem. BUWAL, heute BAFU) 2005: "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt"*

## § 7 Erschliessung und Parkierung

- Grundsatz <sup>1</sup> Für das Erschliessungskonzept (Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezüge etc.) ist der QP (Situation und Schnitte) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail nachzuweisen.
- Einstellhallenzufahrt <sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs zur Einstellhalle erfolgt via Hauptstrasse.
- oberirdische Parkierung <sup>3</sup> Innerhalb des Quartierplan-Areals sind folgende oberirdische Parkplätze zulässig:
- max. 5 Parkplätze entlang der Hauptstrasse, davon 4 private Besucherparkplätze und 1 Parkplatz für das Einsatzfahrzeug des Notarztes;
  - max. 2 private Besucherparkplätze entlang der Kirchgasse;
  - öffentliche Parkplätze der Gemeinde, sofern Ziele und Zweck des öffentlichen Gehbereichs gemäss § 6 Abs. 4 QPR gewährleistet bleiben.
- Parkierung <sup>4</sup> Es sind folgende Vorgaben betreffend Parkierung zu beachten:
- Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt grundsätzlich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Im Teilgebiet A sind im Minimum 0.8 Stammparkplätze pro Wohnung zu erstellen.
  - Mit Ausnahme der im Quartierplan festgelegten oberirdischen Besucherparkplätze sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.
  - Die Überdachung oberirdischer Autoabstellplätze ist untersagt.

### Gesetzliche Bestimmungen und Richtlinien:

- Anhang 11/2 RBV
- § 70 Abs 2bis RBV und § 22a RBV
- Amt für Raumplanung Basel-Landschaft (2004): Wegleitung Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas, 4. Auflage, Liestal.



- d. Jeder Hauptbau verfügt über ausreichende, gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen und Ähnliches für die Bewohner. Für die Besucher und für das kurzzeitige Abstellen sind oberirdische Veloabstellplätze vorzusehen.

## § 8 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung <sup>1</sup> Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Gemeinde Reinach spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.
- Abfallbeseitigung <sup>2</sup> Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Reinach. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Gemeinde für den entsprechenden Quartierplan-Teil ein detailliertes Abfallkonzept vorzulegen.
- Energiestandard <sup>3</sup> a. Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie“ (SIA 2040) angestrebt. Dessen Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor Baugesuchseingabe festzulegen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die Überprüfung und Einhaltung der vereinbarten Zielwerte mit einem Fachbericht eines externen Büros an die Gemeinde nachzuweisen.

*Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) pro Teilgebiet ein Konzept zu erstellen z. B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc. Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Reinach zu konsultieren.*

*Das Ziel des SIA-Effizienzpfads Energie ist die 2000 Watt Gesellschaft. Beim SIA-Effizienzpfad Energie handelt es sich um eine umfassende Vorgabe, welche die 5 Themenbereiche Baumaterial, Mobilität, Raumklima, Warmwasser sowie Licht und Apparate beinhaltet. Gute Werte können schlechtere Werte kompensieren.*

*Oftmals kann der SIA-Effizienzpfad Energie durch äussere Umstände nicht vollständig eingehalten werden (z.B. zu hohe Anzahl Pflichtparkplätze, ÖV-Güteklasse). Soll trotzdem eine möglichst umfassende Vorschrift betreffend Nachhaltigkeit festgelegt werden, kann der SIA-Effizienzpfad Energie als Absichtserklärung formuliert und konkrete Zielerreichungsgrade mit der Gemeinde abgesprochen werden.*

Im Minimum sind die Bauten nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerten des MINERGIE Standards, kombiniert mit den Zusatzanforderungen des Minergie-ECO, zu realisieren. Wird auf eine Zertifizierung verzichtet, so ist die Einhaltung der Anforderungen von Minergie-ECO mit einem Fachbericht eines externen Büros an die Gemeinde nachzuweisen.

Auf eine Komfortlüftung und eine Luftdichtigkeitsprüfung etc. kann verzichtet werden. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

b. Für das Teilgebiet B gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Erneuerbare Energie / Wärmeversorgung

<sup>4</sup> a. Der Komfortwärmebedarf für die Hauptbauten im Teilgebiet A ist minimal zu 70 % durch erneuerbare Energiequellen oder Abwärme abzudecken. Der Anschluss an einen Wärmeverbund ist denkbar. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

b. Für das Teilgebiet B gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Durchleitungsrechte

<sup>5</sup> Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des QP-Areals zu gewährleisten.

## **§ 9 Lärmschutz**

Lärmschutz

<sup>1</sup> Für die Baubereiche A und C gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die Baubereiche B, D und E gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

*Für die MINERGIE-Standards ist keine Zertifizierung vorgeschrieben. Es wird daher auf die Grenzwerte abgestellt. Berücksichtigt werden in diesem Fall Heizung/Kühlung, Warmwasser, Elektrizität und eine Gewichtung der eingesetzten Energieträger. Für das Zusatzprodukt „Eco“ ist dies nicht möglich, daher ist hier ein Fachbericht einzureichen.*

*Vgl. hierzu entsprechende Aussagen des kommunalen Energieplans.*

*Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.*

*Die Einteilung der Baubereiche in die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen richtet sich nach den vorgesehenen Nutzungen.*

## § 10 Realisierung / QP-Vertrag

- Realisierungsvorgehen <sup>1</sup> Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den GrundeigentümerInnen des QP-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.
- Quartierplan-Vertrag <sup>2</sup> Die GrundeigentümerInnen, resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Reinach einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.
- Etappierung <sup>3</sup> Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.
- Parzellierung <sup>4</sup> Parzellenmutationen innerhalb des QP-Areals sind zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

*Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):*

- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde
- Öffentliche Wegverbindung Hauptstrasse-Bürgerhaus und Kirchgasse-Bölchenstrasse: öffentliches Gehrecht, Erstellung, Unterhalt, Beleuchtung
- Parzellenbereinigung für Unterbringung Parkplätze entlang Kirchgasse
- Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte
- Aufhebung Baubeschränkung Parzelle Nr. 154
- U. a. m.

*Bauphasen der einzelnen Bauten sind zu koordinieren und möglichst knapp zu halten, damit die Bau-Immissionen für die Nachbarschaft zeitlich begrenzt und damit so gering wie möglich bleiben.*

## § 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen  
allgemeiner Art

<sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplan-Vorschriften zulassen.

*Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.*

Voraussetzung für  
Ausnahmen

<sup>2</sup> a. Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 QPR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

b. Wesentliche Änderungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

*QP-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff. RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung)*

Gesamtkonzept für  
Abweichungen

<sup>3</sup> Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- a. das architektonische Erscheinungsbild oder
- b. das städtebauliche Konzept oder
- c. die Erschliessung oder
- d. die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes für den jeweiligen Quartierplan-Teil bewilligt werden.

*Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein städtebauliches Überbauungskonzept mit guter Qualität und qualitätsvollen Aussenräumen zu wahren.*

*Für zusätzliche Nebenbauten ist ein Gesamtkonzept erforderlich.*

Dieses Gesamtkonzept bedarf der Genehmigung der zuständigen Baubewilligungsbehörde und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierter Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

*Das Gesamtkonzept für Abweichungen muss sich an die Rahmen der Quartierplan-Vorschriften halten; weitergehende Abweichungen bedürfen einer Mutation der Quartierplanung.*

## **§ 12 Schlussbestimmungen**

- Überwachung des Vollzugs
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.
- Aufhebung früherer Beschlüsse
- <sup>2</sup> Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das QP-Areal als aufgehoben.
- Inkrafttreten
- <sup>3</sup> Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

*Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss QP-Perimeter (vgl. Situation Quartierplan).*

## ***Beschlüsse***

### **Gemeinde**

Beschluss des Gemeinderates:	Tag. Monat 2019
Beschluss des Einwohnerrates:	xxx
Referendumsfrist:	xxx bis xxx
Urnenabstimmung:	xxx
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. xxx	xxx
Planaufgabe	xxx bis xxx

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsleiter

*Melchior Buchs*

*Stefan Haller*

---

### **Kanton**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber