Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Quartierplanung "Mischeli-Center"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Reinach.

Auftraggeber QP	Realstone SA Beckenhofstrasse 6, 8006 Zürich
Verfasser/ Fachberater	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30 www.stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Alena Hänger / Tamara Wiebe
Datei-Name	55083_QP_Mischeli-Center_PLANUNGSBERICHT_Genehmigung

Inhalt

1 PROJEKTKENNZAHLEN 1

2 AUSGANGSLAGE 1

2.1 Lage und Eigenschaften des Planungsgebiets 1

2.2 Heutige Nutzung 2

2.3 Zonenzuweisung 3

2.4 Ziele der Quartierplanung 4

3 BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT 5

3.1 Entwicklungsprozess 5

3.2 Architektur und Städtebau 6

3.3 Aussenraum 8

4 ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG 11

4.1 Beteiligte 11

4.2 Planungsablauf 11

5 BESTANDTEILE DER QUARTIERPLANUNG 12

5.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente 12

5.2 Privat-rechtlicher Vertrag 12

5.3 Orientierende Dokumente 12

6 SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG 13

6.1 Nutzung der Bauten 13

6.2 Bebauung 14

6.3 Aussenraum 18

6.4 Erschliessung und Parkierung 21

6.5 Energie 22

7 BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN 23

7.1 Planungsgrundsätze Bund und Kanton 23

7.2 Planungsvorgaben Gemeinde 24

7.3 Verkehr 26

7.4 Natur, Umwelt und Archäologie 28

7.5 Sicherheit 30

7.6 Abstände 32

8 AUSWIRKUNGEN DER QUARTIERPLANUNG 33

8.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen 33

8.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde 33

9 PRIVAT-RECHTLICHER REGELUNGSBEDARF 34

10 QUARTIERPLANVERFAHREN 36

10.1 Kantonale Vorprüfung 36

10.2 Mitwirkungsverfahren 36

10.3 Beschlussfassungsverfahren 36

10.4 Auflageverfahren 37

10.5 Genehmigungsantrag 37

Abbildungen

Abbildung 1 Lage des Quartierplan-Areals 1

Abbildung 2 Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teilplan 1 von 2 (RRB Nr. 571 / 14. April 2015) 3

Abbildung 3 Schematische Darstellung der geprüften Varianten 5

Abbildung 4 Profil der neuen Häuserzeile im Vergleich zu Parametern Zone W2b (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten) 7

Abbildung 5 Ansicht Mischeli-Center mit neuer Häuserzeile und Punktbau (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten) 8

Abbildung 6 Landschaftstyp "Reinacher Heide" 9

Abbildung 7 Aussenraumkonzept entlang Strasse "Im Lerchengarten" (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten) 9

Abbildung 8 Überlagerung Bestandssituation des Leitungskatasters 15

Abbildung 9 Überlagerung Bestandssituation mit Aussenraumkonzept: Bestehende und neue Baumstandorte 21

Abbildung 10 Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung (RRB Nr. 572 / 14. April 2015) 26

Abbildung 11 Ausschnitt ÖV-Güteklassen (Quelle: Geoview BL, 4.7.2022) 27

Abbildung 12 Ausschnitt Naturgefahrenkarte BL (Quelle: Geoview BL, 24.04.2023) 30

Abbildung 13 Ausschnitt Gefährdnungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: Geoview BL, 16.07.2024) 31

Abbildung 14 Grenzabstandspolygon Richtprojekt (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten) 32

Anhänge

Anhang 1 Versionenvergleich Gebäudestandard

1 Projektkennzahlen

Fläche Quartierplan-Perimeter (Parzelle Nr. 4506)		7’139 m²
Max. Bruttogeschossfläche		12'000 m²
Ausnützungsziffer		168 %
Bebauungsziffer		71 %
Geplanter Wohnanteil	exkl. Verkehrsflächen im Gebäudekern	ca. 81 %
Geplanter Geschäfts- bzw. Dienstleistungsanteil		ca. 19 %
Geplante Anzahl Wohnungen (Richtprojekt)		74
Max. Anzahl Parkplätze (inkl. Besuchende)		123

2 Ausgangslage

2.1 Lage und Eigenschaften des Planungsgebiets

Das Einkaufszentrum Mischeli wurde anfangs der Siebzigerjahre erbaut und liegt im nördlichen Wohngebiet der Gemeinde Reinach. Die grösstenteils eingeschossige Bebauung mit unterirdischer Parkierungsanlage erstreckt sich beinahe über die gesamte Parzelle Nr. 4506 und beherbergt heute eine Migros- und eine Dennerfiliale, eine Apotheke, ein Fahrradgeschäft und einen Kiosk. Ergänzt wird das Einkaufszentrum durch einen 4-geschossigen Zeilenbau mit Attikageschoss.

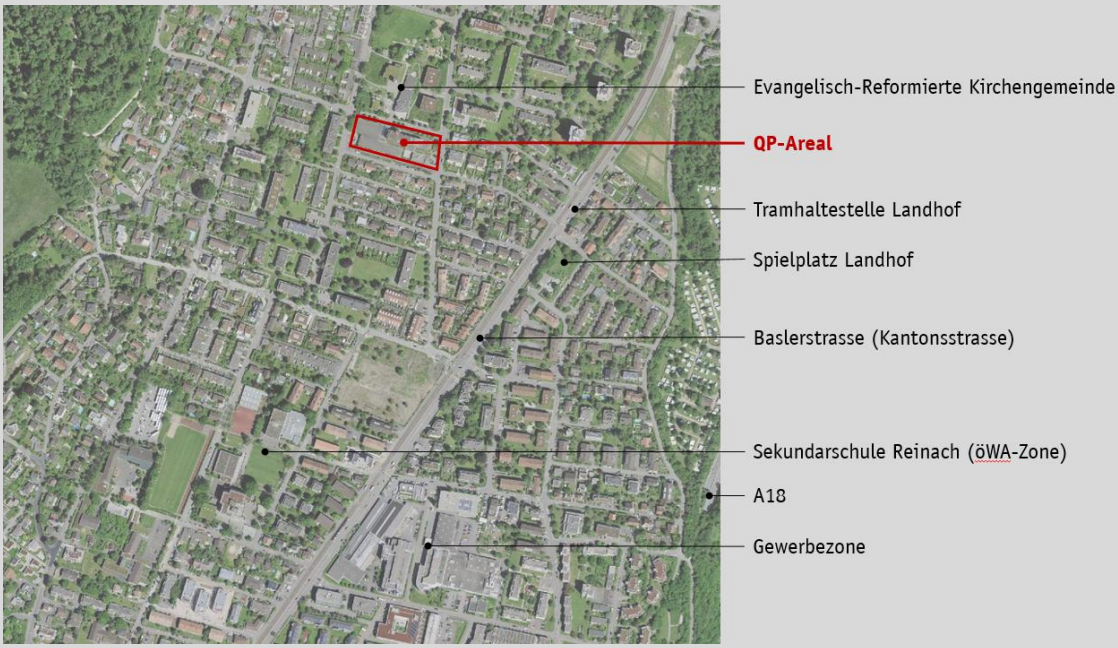

Abbildung 1 Lage des Quartierplan-Areals

Umgeben wird das Einkaufszentrum von unterschiedlichen Wohnstrukturen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde (REFK). Neben der Kirche betreibt die REFK am Standort diverse Angebote für Personen im Rentenalter, Jugendliche und

weitere Zielgruppen und führt regelmässig kulturelle Anlässe durch. Angrenzend an die Anlage der REFK befindet sich der öffentliche Spielplatz «Mischeli» mit Spielgeräten und einem Bewegungspark. Der Spielplatz bietet Angebote für diverse Altersgruppen und ist ein wichtiger, quartierübergreifender Begegnungsort in Reinach. Der Kindergarten Mischeli befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft und die Primarschule Weiermatten in ca. 800m Entfernung.

Die nächstgelegene öV-Anbindung besteht mit der Tramhaltestelle Landhof in ca. 200 m Entfernung. Das Zentrum von Reinach bzw. der Ortskern von Reinach befindet sich ca. 1 km Fahr- bzw. Fusswegdistanz entfernt.

2.2 Heutige Nutzung

1971 erbaut, war das Mischeli das erste Shoppingcenter in der Nordwestschweiz. Die Erschliessung des Einkaufszentrums zeugt davon, dass zur Zeit seiner Entstehung das Automobil als Fortbewegungsmittel der Zukunft galt: Die unterirdische Einstellhalle ist an der Ost- und der Westseite jeweils prominent über eine einspurige, offene Wendelrampe erschlossen. Für die Anlieferung wurde an der Südseite eine separate Strasse parallel zum Einkaufszentrum gebaut. Auf den eingeschossigen Gewerbesockel ist ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit ursprünglich 27 Einheiten aufgesetzt. Heute werden Teile als Dienstleistungsflächen (Physiotherapie, Praxisräumlichkeiten etc.) genutzt, einige Wohnungen wurden zu grösseren Wohneinheiten zusammengeschlossen.

Das aufgesetzte Wohnhaus wurde bereits im Zuge einer vorgezogenen Renovation aussen isoliert, Fassade und Umgebungsgestaltung des erdgeschossigen Sockels sind weitgehend im Originalzustand erhalten.

Während das Mischeli-Zentrum in den 70er Jahren regionale Ausstrahlung hatte und Kunden mit dem Automobil auch aus grösseren Entfernungen kamen, dient das Einkaufszentrum heute ausschliesslich als Quartierversorger. Migros und Denner sind weiterhin als Ankermieter vertreten, die übrigen Flächen sind jedoch schwer zu vermieten. Mit dem preisgekrönten Bau des Kirchgemeindezentrums auf der Nordseite des Einkaufszentrums wurde auch die Niederbergstrasse als Begegnungsfläche aufgewertet. Damit einhergehend erfolgt die Erschliessung zunehmend direkt von aussen, sodass die grosszügige Ladenpassage im Inneren des Einkaufszentrums kaum genutzt wird. Viele Kunden kommen aus dem Quartier zu Fuss oder mit dem Velo, die Einstellhalle ist zu gross und steht teilweise leer.

Die haustechnischen Anlagen der Ladenflächen sind veraltet, sodass die Migros in den kommenden Jahren ohnehin ihre Infrastruktur erneuern wollte. Zudem entspricht die Gebäudehülle des Sockelgeschosses hinsichtlich Energieeffizienz nicht mehr den zeitgenössischen Standards; und auch das grosse, bekieste Flachdach ist schlecht isoliert und weist keinerlei Retentionsflächen auf.

Die Eigentümerin der Liegenschaft hat aus diesen Gründen die Absicht, das Mischeli-Center zu erneuern. Durch eine bauliche Erweiterung und Erneuerung soll das Mischeli-Center als Quartierzentrum und -versorger einem neuen Lebenszyklus zugeführt werden. Erste Priorität haben dabei der Erhalt der Einzelhandelsflächen, die Verbesserung des ökologischen Fussabdrucks und die Bereitstellung neuen, attraktiven Wohnraums an gut erschlossener Lage. Mit der Neuordnung der äusseren Erschliessung soll auch die Umgebungsgestaltung aufgewertet werden.

2.3 Zonenzuweisung

Das Quartierplan-Areal umfasst die Parzelle Nr. 4506 und befindet sich in einer Zone mit Quartierplan-Pflicht für bestehende altrechtliche Planungen gemäss § 29 Zonenreglement Siedlung (ZRS). Dabei handelt es sich um eine spezielle Zone für Parzellen, welche auf Grundlage von privatrechtlichen Gesamtüberbauungen oder Vertragsplänen vor dem Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes rechtskräftig überbaut wurden.

Zulässige Nutzungsarten gemäss § 29 Abs. 3 ZRS sind für die GÜ «Mischeli» auf Parz. Nr. 4506 Verkauf / Dienstleistung im Erdgeschoss, diverse Praxen im 1. Obergeschoss sowie die Nutzungen gemäss § 21 Abs. 1 RBG, also Wohnnutzung und wenig störende Betriebe.

Gemäss § 29 Abs. 5 ZRS ist für grössere bauliche Sanierungen der Bebauung und des Aussenraums oder für bauliche Nachverdichtungen etc. das Quartierplan-Verfahren anzuwenden. Dies wird mit der vorliegenden Quartierplanung umgesetzt.

Im Umfeld des Quartierplan-Areals befinden sich die Quartierplan-Überbauung «QP Überbauung Mischeli», Wohnzonen (W3 und W2b) sowie der übrige Teil der Zone mit Quartierplanpflicht «VP Mischeli», aus welcher die Parzelle Nr. 4506 durch die vorliegende Quartierplanung herausgelöst werden soll.

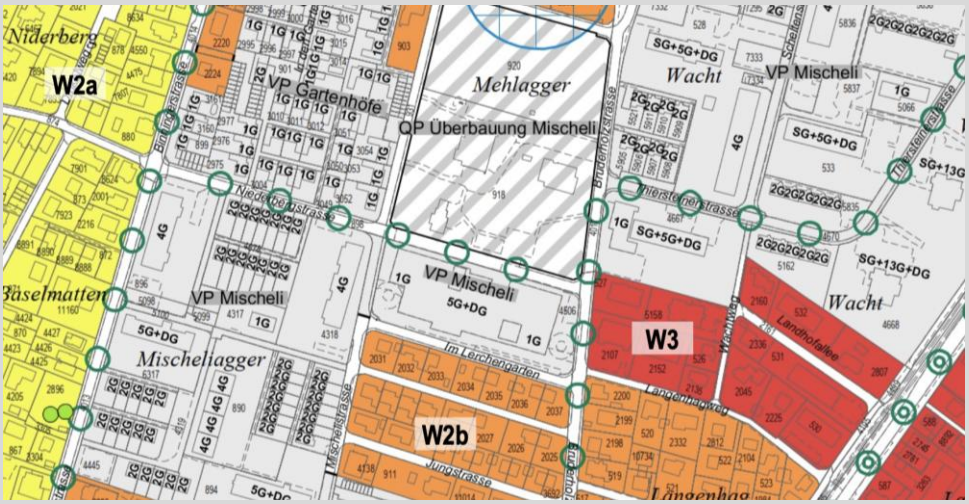

Abbildung 2 Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teilplan 1 von 2 (RRB Nr. 571 / 14. April 2015)

2.4 Ziele der Quartierplanung

Mit der vorliegenden Quartierplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Erweiterung des bestehenden Mischeli-Zentrums auf Parzelle Nr. 4506 geschaffen werden. Damit einhergehend werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Optimierung und Neuorganisation der Ladenflächen des bestehenden Einkaufszentrums;
- Sicherstellung einer attraktiven und ökologisch wertvollen Aussenraumgestaltung unter Aufwertung der bestehenden Aussenräume;
- Neuorganisation der arealinternen Erschliessung und Anlieferung;
- Sicherstellung einer nachhaltigen, energieeffizienten Bauweise für Neubauten und Bestand.

3 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

3.1 Entwicklungsprozess

Das Architekturbüro Nissen Wentzlaff Architekten wurde von der Grundeigentümerin mit der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts für die Weiterentwicklung des Mischeli-Centers beauftragt. Ziel der Weiterentwicklung ist es, das Mischeli-Center in einen neuen Lebenszyklus unter Erhalt seiner Funktion als Nah- und Quartierversorger überzuführen. Die Funktionalität des Sockelbaus mit Einkaufsnutzung, Anlieferung und Personenerschliessung sollte daher beibehalten werden, jedoch an die Bedürfnisse eines Quartierzentrums mit Detailhandel angepasst werden. Das bestehende Wohnhaus sollte nicht verändert werden, da es sich in gutem baulichem Zustand befindet.

Basierend auf dieser Ausgangslage wurde eine umfassende Bestandesanalyse durchgeführt und unterschiedliche Entwicklungsvarianten erarbeitet. Grundsätzlich wurden zwei Stossrichtungen in verschiedenen Ausprägungen geprüft:

- Strategie West: Ergänzung durch eine oder mehrere Punktbauten im westlichen Teil des Gebäudesockels
- Strategie Süd-West: Punktbauten im westlichen und/oder im östlichen Teil des Gebäudesockels in Kombination mit einer ergänzenden Wohnzeile auf der Südseite.

Übersicht	Erschlies. AEH	AZ	Anliefern	Eingriff Bestand	Städtebau
01	Erhalt West möglich	**1.36**	Erhalt möglich	+Punktuell -bis Funda ment	**0**
02	Erhalt West möglich	**1.46**	Erhalt möglich	-grössere Fläche	+
03	Erhalt beide möglich	**1.40**	Erhalt möglich	+evtl. nur im EG -grössere Fläche	+
04	Erhalt Ost möglich	**1.46**	Erhalt nicht möglich	+Südteil nur im UG -bis Funda-ment	+
05	Erhalt West möglich	**1.39**	Erhalt möglich	+evtl. nur im EG -grössere Fläche	-

Abbildung 3 Schematische Darstellung der geprüften Varianten

Das Fachgremium Stadtentwicklung befasste sich mit dem städtebaulichen Konzept an zwei halbtägigen Workshops im August 2021 im Beisein des Architekturbüros und der Grundeigentümerin. Am ersten Workshop standen grundsätzliche Fragen zur Weiterentwicklung des Mischeli-Centers im Fokus. Am zweiten Workshop wurden die einzelnen Varianten vertieft diskutiert. Zentral war dabei insbesondere die gute Einbettung der Ergänzungsbauten in den bestehenden Gebäudebestand. Weitere Schwerpunkte der fachlichen Auseinandersetzung waren:

- Möglichst weitgehendes Beibehalten des bestehenden Verkehrsregimes MIV;
- Verlegung der Anlieferungszone in das Gebäude (Reduktion Lärmbelastung gegenüber heute);
- Beibehalten aller wichtigen Funktionalitäten für den Einzelhandel im Sockel (Kontinuität in der Quartierversorgung);
- Realisierung in Etappen, damit der Einzelhandel (vor allem die Migros) auch während der Bauphase weitgehend in Betrieb bleiben kann;
- Aufwertung der Freibereiche um das Mischeli, Erhalt wichtiger Bäume;
- Verbesserung des Beitrags zur Ökobilanz (z.B. begrüntes Flachdach mit Retentionsflächen statt bestehendem Kiesdach)
- Ganzheitliche Betrachtung von Energieverbrauch und Erzeugung;
- Ökologisch nachhaltige Bauweise, die auf die Bestandsstruktur Rücksicht nimmt.

Als favorisierte Variante ging die Option eines nordwestlichen Punktbaus in Kombination mit einer Wohnzeile entlang der Südfassade hervor (Variante 03). Aufgrund der Diskussion kam man zum Schluss, dass der Punktbau im Nordwesten die gleiche Geschossigkeit wie der bestehende Wohnungsbau inklusive Attikageschoss aufweisen sollte. Auf die Ausbildung eines höheren städtebaulichen Akzentes wurde bewusst verzichtet, damit der Kirchturm der architekturhistorisch wertvollen Kirche von Ernst Gisel weiterhin der höchste städtebauliche Orientierungspunkt bleibt. Die Wohnzeile im Süden sollten die gemäss Zonenreglement zulässige Gebäudehöhe der gegenüberliegenden Wohnzone W2b übernehmen.

Mit Blick auf die Belebung des unmittelbaren Umfelds wurde zudem die Neuorganisation der Ladenflächen im bestehenden Gebäudesockel als wichtig erachtet. Die Erschliessung der Ladeneinheiten nicht mehr von innen über die Mall, sondern von aussen über die Begegnungszone im Norden führt zur Belebung des öffentlichen Raums an der Niederbergstrasse. Auf der Südseite sollte eine Aufwertung der Strasse «Im Lerchengarten» erreicht werden. Im Rahmen der Weiterbearbeitung sollten insbesondere der nördliche und südliche Aussenraum, die Anbindungen an das Quartier und mögliche Detailausbildungen des Riegelbaus (Modulationen, Abschluss etc.) näher untersucht werden.

3.2 Architektur und Städtebau

Das von Nissen Wentzlaff Architekten erarbeitete Entwicklungskonzept (siehe Beilage 1) sieht vor, die Bestandsliegenschaft im Norden um einen 5-geschossigen Punktbau und im Süden um

eine Zeile mit Maisonette- und Attikawohnungen zu ergänzen. Das Bebauungskonzept berücksichtigt damit die unterschiedlichen Massstäblichkeiten nördlich und südlich des Mischeli-Centers:

Auf der Südseite reagiert eine 2- bis 3-geschossig in Erscheinung tretende Häuserzeile auf die angrenzenden Einfamilienhausquartiere. Ihr Profil folgt den Parametern der angrenzenden Zone W2b. In der neuen Reihenhauszeile sind im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss mehrheitlich kleine Maisonette-Wohnungen vorgesehen. Diese Wohnungen sind im Erdgeschoss mit einem nach Süden orientierten Privatgarten als Eingangsbereich und Aussenraum ausgestattet. Die interne Erschliessung ist im rückwärtigen Bereich angeordnet.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen, welche nach Norden und Süden orientiert sind. Im Süden befindet sich eine Terrasse als privater Aussenbereich, im Norden ein Laubengang als Erschliessung. Dieser ist in seiner Breite grosszügig dimensioniert, wodurch er auch als gemeinsamer Aussenbereich genutzt werden kann. Die Treppenhäuser sind grosszügig ausgestaltet und stehen dadurch als Gemeinschaftsräume den Bewohnenden zur Verfügung.

Bisher eine Brandwand mit Anlieferungsstrasse, wird die Südseite durch die neue Häuserzeile mit Vorgärten und Hauseingängen belebt. Die südlich gelegene Strasse «Im Lerchengarten» bleibt als Einbahnstrasse ausgebildet und wird mit einer Baumreihe aufgewertet.

Abbildung 4 Profil der neuen Häuserzeile im Vergleich zu Parametern Zone W2b (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten)

An der Nordwestecke reagiert ein fünfgeschossiges, aufgesetztes Wohngebäude auf den grossmasstäblicheren Kontext der Nordseite. Es übernimmt die Geschossigkeit des bestehenden, langgezogenen Bestandsbaus auf dem Mischeli. Der Glockenturm der reformierten Kirche bleibt damit das höchste Gebäude in der unmittelbaren Umgebung.

Der Wohnungsmix im Punktbau reicht von 1.5-Zimmer-Wohnungen bis zu 5.5-Zimmer-Wohnungen. Die Erschliessung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Die Wohnungen sind grösstenteils über Eck angeordnet und orientieren sich dadurch jeweils in zwei Himmelsrichtungen. Alle Wohneinheiten besitzen einen als Loggia ausgestalteten Aussenbereich.

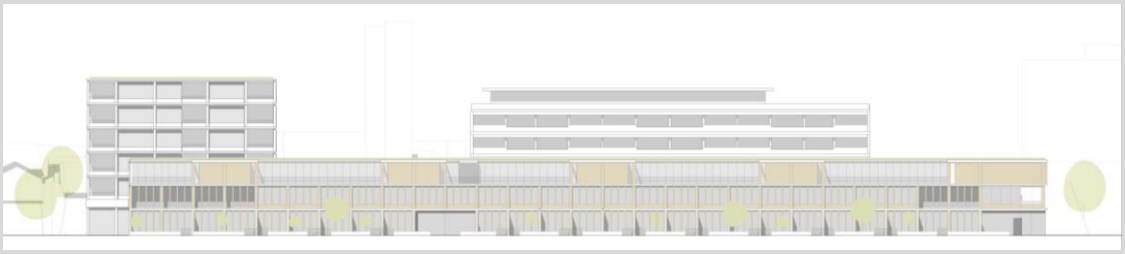

Abbildung 5 Ansicht Mischeli-Center mit neuer Häuserzeile und Punktbau (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten)

Im bestehenden Gewerbesockel wird die interne Ladenpassage auf eine grosszügige Eingangshalle verkleinert. Die Nutzfläche des Erdgeschosses kann somit erhöht und die Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen können beibehalten werden. Die Eingänge zu den Gewerbe- oder Dienstleistungsflächen werden nach aussen an die Nordfassade zum Gemeindezentrum hin verlegt, die Niederbergstrasse wird dadurch als Begegnungszone gestärkt und eine bessere Anbindung an Gemeindezentrum und Kirche hergestellt. Auf der Ost- und Westseite wird die Fassade geöffnet und mit Zugängen versehen. Mit der neuen Wohnzeile auf der Südseite wird der grosse Gebäudesockel somit allseitig ins Quartier eingebunden. Denner und Migros können als Mieter erhalten bleiben, weitere Einzelhandelsflächen können angeboten werden.

Bei den Neubauten und dem Umbau des Gewerbesockels wird bei der Materialwahl bzw. der Konstruktionsweise darauf geachtet, wo immer möglich, auf Produkte mit einem grossen Primärenergieanteil zu verzichten. Für die Neubauten bietet es sich an, diese in Holzbauweise zu erstellen.

3.3 Aussenraum

Das Aussenraumkonzept (siehe Beilage 1) sieht vor, im Erdgeschoss die bisher ungenutzten Stirnseiten auf der Ost- und Westseite des Areals als Begegnungs- und Aufenthaltsorte zu aktivieren. Dafür wird eine Durchwegung mit Sitzmöglichkeiten im Schattenbereich der Bäume vorgesehen. Zusammen mit den neuen Öffnungen der Fassaden in diesen Bereichen soll eine entsprechende Belebung stattfinden.

Die beiden bestehenden Eichen auf der westlichen Schmalseite des Areals werden erhalten und ergänzt durch weitere Baumpflanzungen mit klimaresistenten Arten wie z.B. Flaumeichen oder Mehlbeerbäumen. Darüber hinaus orientiert sich die Bepflanzung am Prinzip der Heidelandschaft, wie sie in der Reinacher Heide zu finden ist.

Abbildung 6 Landschaftstyp "Reinacher Heide"

Das bei den Aufenthaltsflächen anfallende Regenwasser soll in die Pflanzflächen versickert werden, auch das Wegenetz ist mit einem versickerungsfähigen Belag, evtl. Chaussierung, ausgestattet. Für zusätzliche Veloabstellplätze sind jeweils an den Rändern der Aufenthaltsflächen fest installierte Velobügel platziert.

Zur südlichen Strasse "Im Lerchengarten" hin wird der Aussenraum durch die Vorgärten der neuen Reihenhauszeile geprägt. Die Vorgärten werden durch Pflanztröge gefasst und erhalten damit ausreichend Substrattiefe für eine Bepflanzung. Zwischen Trottoir und Strassenareal sind Rabatten mit Einzelbäumen vorgesehen, welche die Strasse gliedern und gestalterisch aufwerten. Die Räume zwischen den Rabatten werden als Manövrierfläche für die Ein- und Ausfahrt der gegenüberliegenden Liegenschaften sowie als oberirdische Parkplätze genutzt. Da die Manövrierflächen dauerhaft freigehalten werden müssen, können anstelle der bestehenden 12 künftig nur noch 5 öffentliche Parkplätze bereitgestellt werden.

Abbildung 7 Aussenraumkonzept entlang Strasse "Im Lerchengarten" (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten)

Der geringe Anteil an bodengebundenen Aussenraumflächen wird durch eine bewusste Gestaltung der Dachflächen kompensiert. Im 1. Obergeschoss auf der grossflächigen Dachfläche des Sockelgeschosses orientiert sich die Aussenraumgestaltung ebenfalls am Landschaftstyp der Heidelandschaft. Die Dachfläche ist moduliert und ermöglicht dadurch auch grösseren Gehölzgruppen das Wachstum. Durch die erhöhte Substrattiefe dient sie zudem der Regenwasser-Retention, als Verdunstungsfläche (Kühleffekt) und dem ökologischen Ausgleich.

Ein Teilbereich der Dachfläche des Sockelgeschosses wird begehbar gestaltet und dient als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche. In diesem Bereich ist auch eine Pergola-Struktur als Schattenspender vorgesehen. Weiter wird der Bewohnerschaft eine Fläche für Gartennutzungen zur Verfügung gestellt. Die Gestaltung steht den Bewohnenden frei, soll sich jedoch nach ökologischen Grundsätzen richten. Die Bauherrschaft möchte damit einen Beitrag zur Etablierung von alternativen Dachnutzungen nach dem Prinzip der Permakultur leisten.

An der Ost- und Westseite des Sockelgeschosses wird in Teilbereichen eine Fassadenbegrünung als vertikaler Vernetzungskorridor angelegt, damit die Dachfläche auch für Kleintiere (Insekten etc.) erschlossen ist.

Auf den Dachflächen des bestehenden Wohngebäudes, der Reihenhauszeile und des Punktbaus ist eine extensive Begrünung und eine Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromproduktion vorgesehen.

4 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

4.1 Beteiligte

Grundeigentümerin	Realstone SA, Beckenhofstrasse 6, 8006 Zürich
Auftraggeberschaft	Realstone SA, Beckenhofstrasse 6, 8006 Zürich
Architektur	Nissen Wentzlaff Architekten BSA SIA AG, 4052 Basel
Landschaftsarchitektur	Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, Amtshausgasse 5, 3011 Bern
Raumplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verkehrsplanung	Rapp AG, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Lärmschutz	Gartenmann Engineering AG, St. Jakobsstrasse 54, 4052
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 u. a.

4.2 Planungsablauf

Entwicklung Bebauungskonzept durch Projektteam in Abstimmung mit Fachgremium für Stadtentwicklung	Mai – November 2021
Verabschiedung städtebauliches Konzept durch den Gemeinderat	25. Januar 2022
Start Quartierplanverfahren	Mai 2022
Prüfung durch Technische Verwaltung Reinach	September 2022 – Januar 2023
Bereinigung und Ergänzung der QP-Instrumente	Februar – April 2023
Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren	7. September bis 6. Oktober 2023
Eingang Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	18. Januar 2024
Beschlussfassung Gemeinderat	17. September 2024
Beschlussfassung Einwohnerrat	12. Mai 2025
Referendumsfrist	15. Mai bis 16. Juni 2025
Auflageverfahren	5. Juni bis 4. Juli 2025

5 Bestandteile der Quartierplanung

5.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

5.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG[1]

5.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)
- Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Nissen & Wentzlaff Architekten, 12.07.2024)
- Verkehrsgutachten QP Mischeli-Center, inkl. Beilagen (Rapp AG, 25.07.2024)
- Lärmschutznachweis QP Mischeli Center Reinach (Gartenmann Engineering AG, 18.08.2022)
- Mitwirkungsbericht (Berichterstattung gemäss § 2 RBV, 17.09.2024)

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

6 Schwerpunkte der Quartierplanung

6.1 Nutzung der Bauten

6.1.1 Nutzungsart

Für das Quartierplan-Areal wird die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG festgelegt. Zulässige Nutzungen sind Wohnnutzung sowie wenig störende Betriebe (Läden Büros, Medizinische Einrichtungen, Fitnessstudios, Hotels, öffentliche Lokale, Restaurants etc.). Im Baubereich A werden Wohnnutzungen allerdings ausgeschlossen, damit die Verwendung des Sockelgeschosses für Verkaufs- und andere Geschäftsnutzungen gewährleistet bleibt.

In Übereinstimmung mit der festgelegten Nutzungsart wird die bestehende Lärm-Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV beibehalten.

6.1.2 Nutzungsmass

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt. Die BGF wird dabei analog zur Geschossfläche (GF) nach SIA 416 berechnet. Im Unterschied zur Norm SIA 416 werden allerdings unterirdische Flächen wie Autoeinstellhallen, anderweitig verwendete Untergeschosse sowie Dachaufbauten für haustechnische Anlagen nicht angerechnet. Mit der Verwendung der oberirdischen Geschossfläche nach SIA 416 sind die an die BGF anzurechnenden Flächen und Bauteile abschliessend definiert.

	Nutzungsmass Richtprojekt (Stand 01.07.2022)	**Reserve**	**Maximales Nutzungsmass gem. Quartierplan-Reglement**
Baubereich A	3'527 m^2	173 m^2	3'700 m^2
Baubereich B1	2'486 m^2	114 m^2	2'600 m^2
Baubereich B2	2'454 m^2	146 m^2	2'600 m^2
Baubereich B3	2'927 m^2	173 m^2	3'100 m^2
Summe	**11'394 m^2**	**606 m^2**	**12'000m^2**

Die mögliche Bruttogeschossfläche ergibt sich aus dem städtebaulichen Richtprojekt von Nissen Wentzlaff Architekten plus einer Reserve von ca. 5 %. Nutzungstransporte zwischen den einzelnen Baubereichen sind bis zu einem Umfang von max. 10 % pro Baubereich zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird.

Mit der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche von 12'000 m^2 und einer Bezugsfläche von 7'139 m^2 (Quartierplan-Perimeter) ergibt sich für die Quartierplanung "Mischeli-Center" eine Ausnützung von 168 %. Wird nur das Richtprojekt betrachtet, so beträgt die Ausnützung ca. 159 %.

Mit dieser Ausnützung verfügt die vorliegende Quartierplanung über eine deutlich höhere bauliche Dichte als die umliegenden Bebauungsstrukturen. Dies ergibt sich vor allem aus der bestehenden Bebauung mit flächendeckendem Sockelgeschoss. Für die städtebauliche Wirkung der Bebauung sind jedoch vornehmlich die Dimensionierung der auf- resp. angesetzten Gebäudekörper relevant. Diese nehmen die im Quartier vorhandenen Massstäbe auf.

Die maximal zulässige Fläche für Verkaufsnutzungen wird im Reglement auf insgesamt 2'300m^2 begrenzt (Nettoladenfläche). Dies umfasst die aktuell geplanten Verkaufs- und weiteren Gewerbeflächen sowie eine Reserve von ca. 300 m^2 für allfällige zukünftige Entwicklungen. Mit dieser Festlegung wird gewährleistet, dass sich die kunden- und somit verkehrsintensiven Verkaufsnutzungen in dem im Verkehrsgutachten berücksichtigten Mass bewegen bzw. dieses Mass nicht überschreiten. Die Definition der Nettoladenfläche entspricht dem Begriff der «Verkaufsfläche» gemäss VSS-Norm SN-640 281. Als anrechenbare Flächen gelten somit alle der Kundschaft zugänglichen Flächen inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen etc., jedoch ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Lager, Sanitärräume etc.

Verkaufsfläche Migros & Denner (Stand Richtprojekt 12.07.2024)	1'570 m^2
Gewerbeflächen (Stand Richtprojekt 12.07.2024)	404 m^2
Zwischensumme	**1'974 m^2**
Reserve	326 m^2
Summe	**2'300 m^2**

6.1.3 Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen (z.B. überdachte Velounterstände). Das Nutzungsmass für Nebenbauten beträgt 50 m^2 und bemisst sich anhand der überdachten Grundfläche der einzelnen Objekte.

6.2 Bebauung

6.2.1 Baubereiche für Hauptbauten

Die im Quartierplan festgelegten Baubereiche definieren die maximalen Parameter der Bebauung hinsichtlich Lage, Breite und Höhe. Grundlage für die Definition der Baubereiche bildet das städtebauliche Richtprojekt von Nissen Wentzlaff Architekten (Stand 12.07.2024). Nicht festgelegt wurde die Geschossigkeit der Bauten, da sich diese aus der maximalen Höhe sowie dem zur Verfügung stehenden Nutzungsmass für die einzelnen Baubereiche ergibt.

Der Baubereich A umfasst den bestehenden Gebäudesockel mit Verkauf und Dienstleistungsgeschäften, die Baubereiche B1 bis B3 die aufgesetzten Hochbauten mit Wohn- und Geschäftsnutzung. Gegenüber dem Richtprojekt resp. den Bestandsgebäuden verfügen die Baubereiche all-

seitig über eine Reserve von 1.0m, um eine gewisse Flexibilität in Hinblick auf die weitere Ausarbeitung des Bauprojekts zu gewährleisten. Davon ausgenommen ist die nördliche Begrenzung, welche der rechtskräftigen Strassenbaulinie entspricht.

In Anlehnung an § 53 Abs. 2 RBV dürfen die Baubereiche durch Balkone und Vordächer um maximal 1.5 m überragt werden. Für die dem Strassenraum zugewandten Fassaden wird die zulässige Überragung jedoch auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt. Damit die Balkone nicht als zusätzliches Gebäudevolumen in Erscheinung treten, wird zudem festgelegt, dass sie sich in der Gestaltung dem Hauptbau optisch unterordnen müssen.

Das bestehende Vordach des Einkaufszentrums entlang der Niederbergstrasse überragt den künftigen Baubereich A um rund 2.0 m und hat Bestandesgarantie. Mit dem RRB vom 08.02.2023 wurde die Strassenbaulinie an der Niederbergstrasse aufgehoben.

6.2.2 Unterirdische Bauteile

Unterirdische Bauteile treten gegen aussen nicht in Erscheinung und sind daher für die städtebauliche Grundordnung im Quartierplan nicht von Belang. Im Reglement wird festgelegt, dass unterirdische Bauten und Bauteile so zu konzipieren sind, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Es ist zu berücksichtigen, dass im Bestand zwei Trafostationen unterirdisch vorhanden sind. Die grosse Trafostation gehört der Primeo Energie und wird weiterhin bestehen bleiben. Die kleinere Trafo-Station gehört der Grundeigentümerschaft. Da beide weiter bestehen bleiben sollen, ist bei der Erarbeitung der Bewilligungsunterlagen auf eine sorgfältige Einbettung mit Zugang zu den Stationen in den unterirdischen Bauten zu achten.

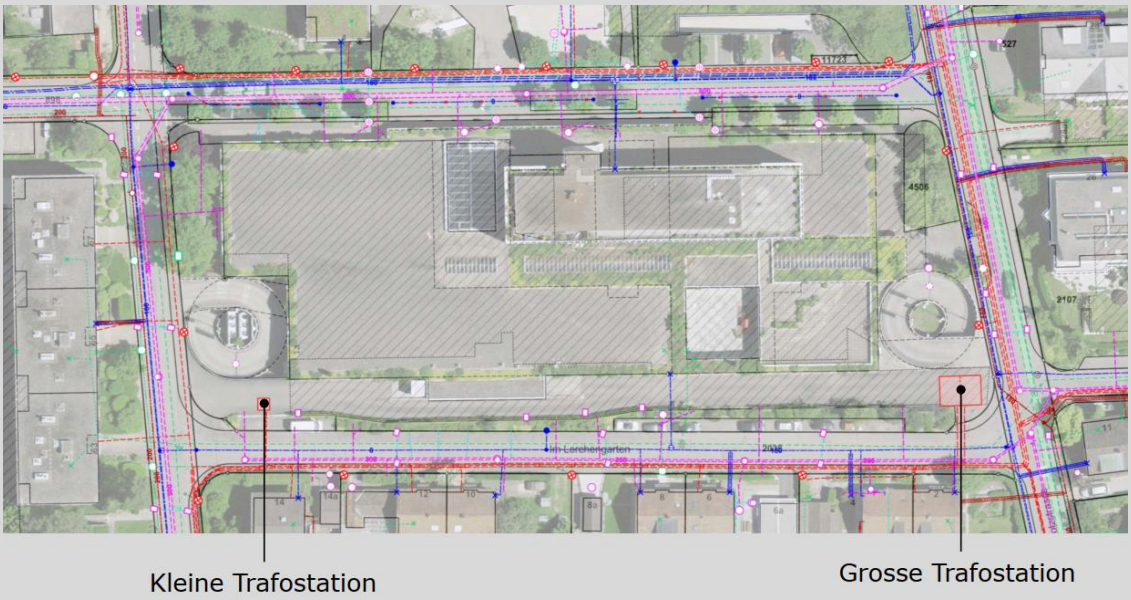

Abbildung 8 Überlagerung Bestandssituation des Leitungskatasters

6.2.3 Abstellräumlichkeiten und Nebenbauten

Zur Sicherstellung von ausreichend Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen etc. wird im Reglement festgelegt, dass jeder Hauptbau über ausreichend derartige Räumlichkeiten zur Nutzung durch die Bewohnerschaft verfügen muss. In Ergänzung zu den im Gebäude integrierten Abstellräumlichkeiten sind im Aussenraum in der Nähe der Gebäudezugänge Veloabstellplätze für Besuchende einzurichten.

Weitere Veloabstellplätze im Aussenraum können zum Beispiel mit Nebenbauten geschaffen werden. Die Standorte von Nebenbauten werden im Quartierplan nicht festgelegt, jedoch sind sie Bestandteil des Umgebungsplans und als solche auf Stufe Baugesuch auszuweisen. Nebenbauten können in Beachtung der Abstands- und Baulinien sowie der Bestimmungen zum Aussenraum und zum Nutzungsmass für Nebenbauten im gesamten Quartierplan-Areal platziert werden. Die maximale Gebäudehöhe für Nebenbauten beträgt 2.8 m ab gestaltetem Terrain.

6.2.4 Gebäudehöhe für Hauptbauten

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten pro Baubereich erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrands.

Technische Bauteile wie Oberlichter, Lüftungsbauteile, Wärmeerzeugungs- und Rückkühlungskomponenten, sowie Anlagen zur Energiegewinnung u. Ä. dürfen den fertigen Dachrand nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Sendeanlagen zur Versorgung mit Mobilfunk. Technische Bauteile sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und möglichst platzsparend anzuordnen. Mit dieser Regelung wird eine möglichst ruhige Dachlandschaft angestrebt. In Ergänzung dazu wurde aus Gründen des Lärmschutzes festgelegt, dass Rückkühlungskomponenten prioritär im Bereich der Rampen bzw. der Anlieferung anzuordnen sind.

Erschliessungsanlagen (Lifte, Treppenhäuser) zählen nicht als technische Bauteile und dürfen den fertigen Dachrand folglich überragen. Sie müssen jedoch nach einem einheitlichen Konzept gestaltet werden und um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Für Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen gilt eine Höhenbegrenzung von 1.2 m ab Oberkante der fertigen Dachkonstruktion; zudem dürfen sie die max. Gebäudehöhe nicht überragen. Damit wird sichergestellt, dass Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen nicht übermässig hoch erstellt werden. Für fassadenbündig platzierte Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen gilt zudem, dass diese optisch in die darunterliegende Fassade zu integrieren sind. Werden sie von der Fassade zurückversetzt platziert, so sind sie sorgfältig und zurückhaltend z. Bsp. mit Drahtseilsystemen zu gestalten.

Die im vorliegenden Quartierplan festgelegten maximalen Gebäudehöhen stellen also die maximale baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe inkl. allfälliger Absturzsicherungen, Geländer oder Brüstungen dar. Diese Regelung unterscheidet sich zu früheren Quartierplanungen der

Gemeinde Reinach, wo jeweils die Oberkante rohe Decke als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe definiert wurde. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit dieser Regelung das Erscheinungsbild der Baukörper hinsichtlich Dachgestaltung und insbesondere hinsichtlich der Anordnung bzw. Integration von technischen Bauteilen zielführender geregelt werden kann. Für die Ermittlung der Grenzabstände ist jedoch nach wie vor die Fassadenhöhe bis Oberkante rohe Decke massgeblich (vgl. § 52 Abs. 3 RBV).

6.2.5 Rückkühler auf Dachflächen

Für die Rückkühler des Einkaufszentrums ist vorgesehen, dass diese künftig im Bereich der Einstellhallenrampen untergebracht werden. Sollte dies wider Erwarten nicht möglich sein, so müssten die Rückkühler auf den Dachflächen platziert werden. Aufgrund ihrer Grösse sind sie jedoch mit den Bestimmungen gemäss § 3 Abs. 6-7 QPR nicht kompatibel. Sollte dieser Fall eintreten, so ist durch die Bauherrschaft im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Ausnahmeantrag an die zuständige Baubewilligungsbehörde zu stellen. Durch die Regelung mittels Ausnahme signalisiert die Gemeinde, dass die Rückkühler prioritär im Bereich der Einstellhallenrampen anzuordnen sind. Nur wenn dies als technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unverhältnismässig erweist, sollen die Rückkühler auf dem Dach platziert werden.

Gemäss § 8 Abs. 1-2 QPR dürfen Ausnahmen nur gewährt werden, wenn dadurch kein Widerspruch zu Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung entsteht sowie Charakter und Konzept der Überbauung resp. Freiflächengestaltung nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde ist zum heutigen Zeitpunkt der Auffassung, dass die Zwecke und Ziele der Quartierplanung auch bei einer Anordnung der Rückkühler auf den Dachflächen und einer damit verbundenen Abweichung von den Vorschriften zur Gebäudehöhe resp. technischen Bauteilen gemäss § 3 Abs. 6-7 QPR eingehalten sind. Mit gestalterischen Massnahmen (Anordnung, Einhausung) können die Rückkühler so eingepasst werden, dass das architektonische Erscheinungsbild des Gesamtprojekts nicht negativ beeinträchtigt wird. Durch die Rückkühler wird einzig die zur Verfügung stehende Fläche für die Dachbegrünung reduziert. Der Flächenbedarf geht jedoch nicht zu Lasten der Dachbegrünung auf dem Baubereich A1, welche aufgrund ihrer Ausgestaltung und Vernetzungsfunktion einen höheren ökologischen Wert hat als die übrigen Dachflächen. Das Ziel der ökologischen Aufwertung des Areals bleibt damit weiterhin gewahrt.

Die Gemeinde weist allerdings darauf hin, dass aus den obenstehenden Ausführungen keine vorauswirkende Zustimmung zu einem allfälligen Ausnahmeantrag erwächst. Sollten die Rückkühler mittels Ausnahmebewilligung auf den Dachflächen platziert werden müssen, ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens in jedem Fall eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich. Zudem sind die Anforderungen an den Lärmschutz zu berücksichtigen.

6.2.6 Dachform und -nutzung

Als Dachform wird für alle Hauptbauten das Flachdach festgelegt. Nebenbauten sind mit einem Flachdach oder einem flachen Pultdach (max. 5° Neigung) zu erstellen.

Grundsätzlich sind alle Dächer zu begrünen. Ausnahme liegen bei den Dachflächen der Hauptbauten, sofern sie nicht als gemeinschaftliche Aussenraumfläche gemäss § 4 Abs. 8 QPR oder für technische Bauteile gemäss § 3 Abs. 7 QPR genutzt werden (vgl. Kapitel 6.3 resp. Kapitel 6.2.4 und 6.2.5).

6.2.7 Gestaltung der Hauptbauten

Als Gestaltungsgrundsatz wird im Reglement festgelegt, dass die Haupt- und Nebenbauten hinsichtlich Architektur, Materialisierung und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen sind, sodass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Balkone sind zudem zurückhaltend zu gestalten (vgl. Kapitel 6.2.1).

Dem Gemeinderat steht für folgende Aspekte ein Mitspracherecht zu:

- Gestaltung, Farbgebung, Fassadengliederung sowie Materialisierung der Bauten, soweit diese nach aussen in Erscheinung treten;
- Gestaltung der Aussenraumbereiche und Dächer;
- Art, Umfang und Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen;
- Fassadensanierungen sowie spätere Umgestaltungen und bauliche Ergänzungen im Aussenbereich, sofern diese die Gestaltung resp. Nutzung wesentlich verändern.

Allfällige spätere Renovationen, Änderungen an den Gebäuden sowie nachträglich ein- und angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen und sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Wenn diese für das architektonische Erscheinungsbild, das städtebauliche Konzept, die Erschliessung oder die Umgebungsgestaltung von präjudizieller Bedeutung sind, muss für derartige Änderungen ein Gesamtkonzept erstellt werden.

6.3 Aussenraum

6.3.1 Aussenraumtypen

Die von Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG entwickelte Aussenraumkonzeption ist im Anhang des Quartierplan-Reglements enthalten und für die Gestaltung der Aussenraumflächen richtungsweisend. Auf Grundlage des Aussenraumkonzepts wird im Quartierplan zwischen folgenden Aussenraumbereichen unterschieden:

Fläche / Verortung	Zweck / Nutzung	Gestaltungsvorgaben
Erschliessungsfläche: Entlang Niederbergstrasse und Strasse "Im Lerchengarten"	• Gebäudezugang • Erweiterte Trottoirfläche	• Keine festen Ausseninfrastrukturen, ausgenommen Veloabstellplätze • Öffentlich zugänglich • Hindernisfreie Gestaltung

Fläche / Verortung	Zweck / Nutzung	Gestaltungsvorgaben
Gebäudevorzone: Vorgelagert zu Baubereich B3	• Gebäudezugang • Private Aussenraumfläche und Garten der anstossenden Wohnungen	• Mind. 40 % als Pflanzbeete mit Substrattiefe mind. 80 cm • Einheitliche Gestaltung von baulichen Elementen (z.B. Pflanztröge, Sichtschutz etc.) • Individuelle Gestaltung beschränkt möglich
Freiraumbereich A: Dachfläche des Baubereichs A	• Aussenraum für Bewohnerschaft (max. 35%), davon 1/3 für gemeinschaftlichen Aufenthalt und 2/3 für individuelle Gartennutzung • Ökologisch wertvoller Freiraum auf Dachfläche • Regenwasser-Retention	• Sonnen- / Witterungsschutz für Aufenthaltsflächen max. 50 m² und allseitig offen • Dachbegrünung mit erhöhten Anforderungen, gemäss Landschaftstyp "Reinacher Heide" • Gartennutzung nach ökologischen Grundsätzen / Permakultur • Sollte der allseitig offene Sonnen-/Witterungsschutz aus einer massiven Konstruktion ausgebildet werden, ist dieser ebenfalls zu begrünen
Freiraumbereich B: Dachflächen der Baubereiche B1, B2 und B3	• Ökologisch wertvoller Freiraum auf Dachfläche • Energieproduktion	• Extensive Dachbegrünung mit erhöhten Anforderungen • Solaranlagen
Freiraumbereich C: Entlang Mischelistrasse und Bruderholzstrasse	• Arealdurchgrünung • Aufenthalt und Begegnung • Veloparkierung für Besuchende	• Naturnahe Bepflanzung, verschiedene Vegetationsstrukturen • Mind. 15 neue, hochstämmige Bäume • Mindestsubstrattiefe 1.5 m bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauteilen

6.3.2 Grundsätze zu Gestaltung und Bepflanzung

Zusätzlich zu den obenstehenden Typologisierungen werden im Quartierplan-Reglement folgende Grundsätze zur Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums festgelegt:

Bepflanzung

- Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Arten gemäss Artenlisten Kanton BL;
- Verbot von invasiven Neophyten;
- Angemessenes Wurzelvolumen für Bäume und Fassadenbegrünungen
- Förderung der ökologischen Vernetzung zwischen Terrain und Dachflächen durch Elemente der Fassadenbegrünung;
- Allfällige Ersatzpflanzungen sind innert Jahresfrist vorzunehmen.

Gestaltung

- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Wege und Aussenraumflächen;
- Oberflächenversickerung von Meteorwasser;
- Zurückhaltende Verwendung von Aussenraumbeleuchtungen;

- Terraingestaltung in Abstimmung auf die Aussenraumfunktionen. Abgrabungen an den Gebäuden sind nicht zulässig.

Dachflächen

- Ökologisch wertvolle, vielfältige Pflanzenmischung von unterschiedlicher Wuchshöhe;
- Mind. 40 cm Substrat für intensive und 15 cm Substrat für extensive Dachbegrünung;
- Modellierung des Dachsubstrats nach ökologischen Kriterien sowie Ausstattung mit Strukturelementen wie Steinhaufen, Substrathügeln, Sandlinsen etc. zur Erweiterung des Lebensraumangebots;
- Verwendung von einheimischem Saatgut, z.B. Basler Pflanzenmischung oder Saatgutübertragung aus Reinacher Heide;
- Bei Erstellung von dachgebundenen Solaranlagen sind diese mit Dachbegrünung zu kombinieren.

Über die effektive Ausgestaltung der Aussenraumflächen werden in den Quartierplan-Vorschriften keine weitergehenden Vorgaben gemacht. Jedoch wird im Reglement festgelegt, dass das im Anhang zum Reglement enthaltene Aussenraumkonzept für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums als richtungsweisend zu berücksichtigen ist. Die genaue Ausgestaltung aller Aussenraumelemente wird im Umgebungsplan definiert, welcher als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen ist. Mit dem Umgebungsplan kann der Gemeinderat die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften zum Aussenraum auf Stufe Baugesuch überprüfen bzw. einfordern.

6.3.3 Umgang mit bestehenden Bäumen

Entlang der Mischelistrasse bestehen heute zwei grosse Eichen. Diese sollen langfristig erhalten bleiben und werden daher in den Quartierplan-Vorschriften als "Erhaltenswerte Einzelbäume" definiert. Die Bäume dürfen nur mit einer Zustimmung des Gemeinderats gefällt werden. Bei einer unumgänglichen Fällung ist einer Ersatzpflanzung vorzunehmen. Damit wird die Bedeutung dieser Bäume für das Siedlungsbild, die Grünraumvernetzung und den ökologischen Ausgleich zum Ausdruck gebracht.

Zudem wurde mit der Umgestaltung der Niederbergstrasse im Jahr 2015 eine in drei Abschnitte unterteilte Baumreihe mit total 12 Bäumen gepflanzt, wobei sich der westliche und mittlere Teil der Baumreihe auf Allmend befindet. Die 5 östlichen Bäume stehen im Quartierplan-Areal.

Für die Baumreihe entlang der Niederbergstrasse gilt die Bestimmung von § 44 ZRS, wonach ein Erhalt bzw. eine Ergänzung von Baumreihen gilt. Der Umgang mit den bestehenden Bäumen in der Niederbergstrasse im Sinne der Erhaltung bzw. Ergänzung ist in Abbildung 9 dargestellt: Zur Gewährleistung der Feuerwehr-Erschliessung müssen voraussichtlich insgesamt 3 bestehende Bäume entfernt werden. Bei den drei Bäumen, welche infolge der Aufstellflächen für Ret-

tungsfahrzeuge entfernt werden müssten, ist zuerst ein Versatz der bestehenden Bäume innerhalb der Niederbergstrasse zu prüfen. Erst wenn dies nicht geht bzw. erfolglos war, müssen Ersatzneupflanzungen mit hochstämmigen Bäumen kompensiert werden. Die wegfallenden Bäume werden durch Ersatzpflanzungen innerhalb derselben Strasse kompensiert. Von der östlichen Baumreihe muss allenfalls ein bestehender Baum versetzt werden, um den neuen Zugang zur dortigen Verkaufsfläche besser zu gestalten. Da sich die Fläche für die neue Baumreihe auf Allmend befindet, werden die Details dazu im Quartierplan-Vertrag geregelt.

Im Weiteren muss auch der Baum an der Bruderholzstrasse im Bereich der Anlieferungsverkehrsfläche versetzt werden. Dieser Ersatz des Baumes erfolgt im Zusammenhang mit der Verschiebung des Versatzes der Verkehrsnase für die Fussgängerquerung und dazugehörender Rabatte. Die Klärung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorgenommen.

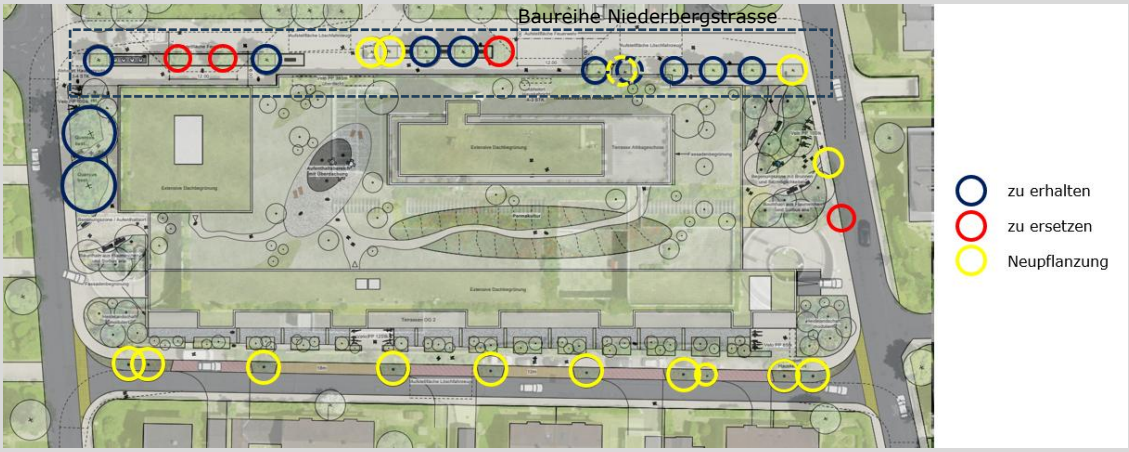

Abbildung 9 Überlagerung Bestandssituation mit Aussenraumkonzept: Bestehende und neue Baumstandorte

6.4 Erschliessung und Parkierung

Die Zugänge zu den einzelnen Baubereichen werden im Reglement definiert: Für die Baubereiche A, B1 und B2 erfolgt dieser über die Niederbergstrasse, während der Baubereich B3 über die Strasse "Im Lerchengarten" erschlossen wird.

Die Einfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt analog zur bestehenden Erschliessung über die Mischelistrasse und die Wegfahrt über die Brunderholzstrasse. Die neuen Rampen sind dabei grösstenteils in das Gebäude zu integrieren. Rampen im Aussenraum sind nur zulässig, wenn dies technisch notwendig ist (z. B. zur Gewährleistung des erforderlichen Gefälles), wie z. B. bei der Ausfahrt auf die Bruderholzstrasse (vgl. Aussenraumkonzept).

Die Anlieferung wird im Quartierplan hingegen neu mit Ein- und Ausfahrt über die Bruderholzstrasse definiert. Der im Quartierplan bezeichnete Bereich dient explizit als Fahrfläche für die Anlieferung der Grossverteiler, die Laderampen für den Warenumschlag sind hingegen innerhalb des Baubereichs A1 unterzubringen. Ausserhalb des Baubereichs A1 ist der Warenumschlag für

die Grossverteiler nicht zulässig. Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass die Belastung der Nachbarschaft durch die Anlieferung minimal ausfällt.

Sämtliche Parkplätze der Quartierplan-Überbauung werden in der bestehenden unterirdischen Einstellhalle untergebracht. Auf Grundlage des im Verkehrsgutachten ermittelten Parkplatzbedarfs wird die zulässige Anzahl Parkplätze im Reglement auf maximal 123 Stück begrenzt. Sämtliche Parkplätze sind zu bewirtschaften und Parkplätze für Besuchende müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein. Mit Blick auf die Zunahme an elektrisch betriebenen Fahrzeugen wird zudem festgelegt, dass bei baulichen Massnahmen in der unterirdischen Einstellhalle Elektroladestationen auf mind. ¼ der Stammparkplätze für Autos vorzusehen sind.

Die beabsichtigte Parkplatz-Reduktion entspricht dem gesetzlich vorgegebenen Reduktionsfaktor für die öV-Güteklasse B und bedarf grundsätzlich keiner weiterer Mobilitätsmassnahmen. Zur Förderung des Veloverkehrs wird im Quartierplan-Reglement trotzdem festgelegt, dass für Wohnnutzungen 2.5 Veloabstellplätze pro Wohnung erstellt werden müssen, davon 0.5 Veloabstellplätze pro Wohnung für Spezialfahrzeuge wie Cargo-Velos, Veloanhänger etc. Damit wird gewährleistet, dass für die Bewohnerschaft eine grosszügige Infrastruktur für den ruhenden Veloverkehr vorhanden ist. Zu Art und Ausführung der Veloabstellplätze empfiehlt die Gemeinde, die Empfehlungen des Handbuchs "Veloparkierung" zu berücksichtigen.

6.5 Energie

Bezüglich Energieeffizienz und -versorgung wird in der vorliegenden Quartierplanung der Gebäudestandard 2019.1 angewandt. Dabei handelt es sich um einen durch den Verein «Energiestadt» und das Bundesprogramm «Energie Schweiz» entwickelten Standard mit Vorgaben zur Energieeffizienz der Gebäude, Elektrizitätseinsatz, Wärmeenergie, Bauökologie, Mobilität und Bewirtschaftung der Bauten. Die Gemeinde Reinach ist seit 1999 Energiestadt und wendete bisher den Gebäudestandard 2008 an. Mit dem Gebäudestandard 2019.1 werden im Vergleich dazu sowohl für Neu- wie auch Bestandsbauten erhöhte Anforderungen gestellt (vgl. Anhang 1). Die genauen Massnahmen zur Umsetzung des Gebäudestandards sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Darüber hinaus ist der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser zu mindestens 80% mit erneuerbaren Energiequellen oder Abwärme zu decken. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe. Zudem verlangt das Reglement, dass der Anschluss des Quartierplan-Areals an ein Fernwärmenetz zu prüfen ist. Erste Abklärungen haben ergeben, dass wahrscheinlich ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Primeo AG möglich ist.

7 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

7.1 Planungsgrundsätze Bund und Kanton

7.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die vorliegende Quartierplanung unterstützt resp. hält die folgenden Ziele und Planungsgrundsätze gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 1 und 3 RPG) ein:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
- Schaffung kompakter Siedlungen;
- Schaffung und Erhaltung von räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen;
- Schaffung von zusätzlichen Grünflächen und Bäumen.

7.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Das Quartierplan-Areal ist bereits der Bauzone zugewiesen; eine Neueinzonung findet somit nicht statt.

7.1.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Im kantonalen Richtplan werden für das Gebiet der vorliegenden Quartierplanung keine spezifischen Festlegungen getroffen. Als Teil des Siedlungsgebiets ist das Areal der Quartierplanung jedoch insbesondere vom Objektblatt S 2.1 (Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen) betroffen. Die entsprechenden Planungsgrundsätze und -anweisungen werden durch die Quartierplanung folgendermassen berücksichtigt:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.	S2.1-PG-a	Mit der Erhöhung der Nutzung im Rahmen der Quartierplanung werden die Voraussetzungen für eine Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte auf dem Areal geschaffen.
Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualität zu verbinden.	S2.1-PG-b	Die bauliche Ergänzung des Bestandes fügt sich städtebaulich gut in die umliegenden Strukturen ein und geht einher mit einer Aufwertung des Aussenraums. Durch die Reorganisation der Anlieferung wird die Nachbarschaft zudem von LKW-Verkehr und Lärm entlastet.

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Die 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	Siehe Kapitel 7.5.1.
Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Siehe Kapitel 6.5.

7.2 Planungsvorgaben Gemeinde

7.2.1 Kommunaler Richtplan

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

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Öffentliche Räume: Entwicklung Freiraumnetz / orts- und quartierbezogene Freiräume	S 03	Das Angebot an Freiräumen für Begegnung und Aufenthalt im Quartier wird mit der Quartierplanung vergrössert.
Parkierung: In Wohnquartieren wechselseitiges Parkieren sowie Aufhebung Parkverbote prüfen.	V 03	Das Parkierungsregime im umliegenden Quartier wird durch die Quartierplanung nicht verändert.
Koordinationsplan: Möglicher Konflikt mit Gewässerschutz	Koordination	Das Quartierplan-Areal liegt ausserhalb rechtskräftiger Grundwasserschutzzonen. Durch die Umnutzung der bestehenden Einstellhalle wird der Untergrund nicht tangiert, somit bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Konflikte mit Grundwasservorkommen (vgl. Kapitel 7.4.5).

7.2.2 Zonenvorschriften Siedlung

Die Gemeinde legt in den Zonenvorschriften Siedlung diverse Planungsvorgaben für Quartierplanungen fest, welche generell zu berücksichtigen sind. Diese werden durch die vorliegende Quartierplanung wie folgt eingehalten:

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Haushälterische Nutzung des Bodens	Durch die Quartierplanung werden zusätzliche Bauten auf einer bereits bebauten Fläche ermöglicht.
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	Durch Die Quartierplanung wird das Angebot an Grün- und Freiraumflächen am Boden und auf den Dachflächen verbessert. Die Nachbarschaft in der Strasse "Im Lerchengarten" wird von den negativen Auswirkungen der Anlieferung entlastet.
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	Vgl. Kapitel 3: Das Bebauungskonzept berücksichtigt die Höhenentwicklung der benachbarten Bebauungsstrukturen. Der neue Hochpunkt überragt das bestehende Wohnhaus des Mischeli-Center nur geringfügig, sodass der Turm der benachbarten reformierten Kirche weiterhin

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
	das höchste Element in der Umgebung bleibt. Die Reihenhauszeile auf der Südseite orientiert sich in der Höhenentwicklung an den Massen der gegenüberliegenden Zone W2b und gewährleistet so einen verträglichen Übergang.
Gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr	Siehe Erläuterungen im Verkehrsgutachten.
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Siehe Erläuterungen im Verkehrsgutachten.
Optimierte Parkierungsanordnung	Die bestehende Einstellhalle kann weitergenutzt werden; die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen ist nicht erforderlich.
Minimierung der Lärmimmissionen	Durch die neu in die Gebäude integrierte Anlieferung sowie auch die Einstellhallenrampen werden die Lärmimmissionen im Vergleich zur Bestandssituation reduziert.
Notwendiger Wohnraum für gemeinnützigen Wohnungsbau sowie Alterswohnungen	Die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum oder Alterswohnungen ist zurzeit nicht vorgesehen. Alterswohnungen sind bereits in unmittelbarer Nachbarschaft im Bereich des QP "Überbauung Mischeli" vorhanden.
Energiekonzept resp. Minimierung Energiebedarf, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung Gebäudehüllen etc.	Die Ziele des Energiekonzepts werden durch die im Reglement definierten Anforderungen an die Energieeffizienz berücksichtigt. Das Energiekonzept wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens verlangt.
Zweckmässige Entsorgung	Die Entsorgung wird voraussichtlich vollständig im Gebäudeinneren organisiert.
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	Siehe Kapitel 7.4.1.
Zweckmässige Etappierung	Die Etappierung ist bereits Bestandteil des Bebauungskonzepts, damit die bestehenden Nutzungen durch die baulichen Erweiterungsmassnahmen möglichst wenig gestört werden.

Gemäss § 44 ZRS ist entlang der Niederbergstrasse und der Bruderholzstrasse zudem eine durchgehende ökologische Vernetzung i.S.v. § 9 NLG vorgesehen. Von der bestehenden Baumreihe entlang der Niederbergstrasse müssen aus Gründen der Feuerwehrzufahrt Bäume entfernt resp. versetzt werden. Diese werden im selben Strassenabschnitt kompensiert (vgl. Kapitel 6.3.3). Im Bereich der Bruderholzstrasse wird die ökologische Vernetzung durch die dort vorgesehenen baumbestandenen Grünflächen gewährleistet. Zudem wird die ökologische Vernetzung zwischen der Umgebung und der Freiraumfläche A (= Dachfläche Baubereich A1) durch Elemente der Fassadenbegrünung unterstützt. Der Auftrag zur ökologischen Vernetzung wird damit umgesetzt.

7.2.3 Freiraumplanung

Seit 2019 hat Reinach eine partizipativ entwickelte Freiraumplanung. Diese dient als Arbeitshilfe für Gemeinderat und Verwaltung und zeigt auf, wie Freiräume und Grünstrukturen mit all ihren Funktionen mittel- bis langfristig bedarfsgerecht zu entwickeln und die Siedlungs- und Freiraumplanung aufeinander abzustimmen sind.

Im Rahmen von Quartierplanungen sollen insbesondere zusätzliche Freiraumqualitäten geschaffen werden. Für die Bevölkerung soll ein Mehrwert durch neue Freiflächen und Wegverbindungen oder durch Beiträge zur Aufwertung von bestehenden Freiräumen geschaffen werden. Dies wird mit der vorliegenden Quartierplanung v.a. im Bereich der Aufwertung der Strasse «Im Lerchengarten» sowie mit der neuen Umgebungsgestaltung an den Schmalseiten des Quartierplan-Areals umgesetzt.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde seit dem Jahr 2022 über eine Wegleitung zur Umsetzung des ökologischen Ausgleichs. Diese konkretisiert die Anforderungen der Gemeinde an den ökologischen Ausgleich insbesondere für Bauvorhaben gemäss Regelbauweise, dient jedoch auch als Leitlinie für die Umgebungsgestaltung bei Quartierplanungen. Die Berücksichtigung der darin enthaltenen Ziele wird in Kapitel 7.4.1 erläutert.

7.2.4 Genereller Entwässerungsplan

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

7.3 Verkehr

7.3.1 Strassennetzplan

Der Strassennetzplan legt in groben Zügen das öffentliche Strassennetz sowie Fuss-, Wander- und Radwegnetze fest (§ 34 Abs. 1 RBG). Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Strassennetzplans via Niederbergstrasse, Im Lerchengarten, Bruderholzstrasse und Mischelistrasse (= Erschliessungsstrassen).

Abbildung 10 Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung (RRB Nr. 572 / 14. April 2015)

7.3.2 Öffentlicher Verkehr

Die Haltestelle "Landhof" der Tramlinien Nrn. 11 / E11 (St. Louis Grenze–Basel–Reinach–Aesch) liegt in der Nähe des Quartierplan-Areals. Aufgrund der Taktdichte des öffentlichen Verkehrs

und der Distanz zur nächsten Haltestelle gehört das Areal grösstenteils zur ÖV-Güteklasse B. Das Areal verfügt damit über eine gute ÖV-Erschliessung (vgl. Verkehrsgutachten).

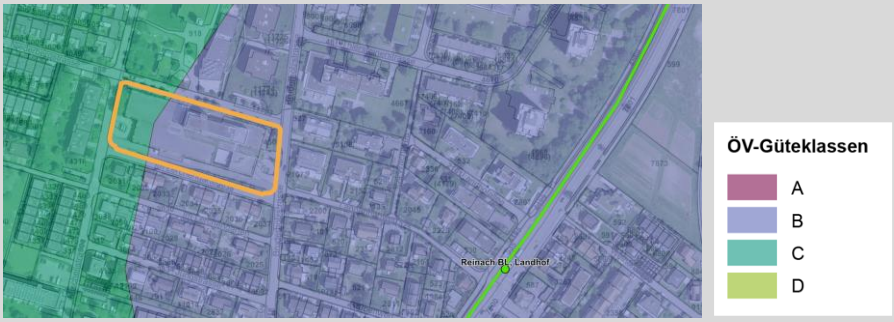

Abbildung 11 Ausschnitt ÖV-Güteklassen (Quelle: Geoview BL, 4.7.2022)

7.3.3 Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz

Das Areal liegt in der Nähe zweier kantonaler Radrouten, welche eine gute Anbindung sowohl in Richtung Basel als auch in Richtung Ortszentrum ermöglichen. Auch für den Fussverkehr liegt eine fussgängerfreundliche Grundinfrastruktur vor. Gemäss dem Verkehrsgutachten besteht im Bereich des Langenhagwegs und der Baselstrasse zwar Optimierungspotential, die Erreichbarkeit des Quartierplan-Areals ist jedoch gewährleistet.

7.3.4 Verkehrsaufkommen

Die Berechnung des durch die Quartierplanung generierten Zusatzverkehrs erfolgt im Verkehrsgutachten (Beilage 2) auf Grundlage des Parkplatzbedarfs, des spezifischen Verkehrspotenzials (Anzahl Fahrten pro Parkplatz) und unter Berücksichtigung der bereits rechtskräftigen Quartierplanung "Schönenbach" sowie der weiteren vorgesehenen Quartierplanung Buch-Hain 2. Es wird davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen der bestehenden Nutzungen (Einkaufszentrum, Wohnnutzung Baubereich B2 sowie Praxisräumlichkeiten Baubereich B2) künftig gleichbleiben. Durch das Projekt ergibt sich während der Abendspitzenstunde im maximal plausiblen ungünstigsten Fall und über alle zusätzlichen Nutzungen (Wohnnutzung in den Baubereichen B1 und B3, leichte Anhebung Verkaufs- sowie Dienstleistungsnutzung) ein Mehrverkehr von 9 Quellfahrten sowie 19 Zielfahrten, also insgesamt 28 zusätzlichen Fahrten. Für die Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz wurden die Knoten Baselstrasse-Schönenbachstrasse und Baselstrasse-Reichensteinerstrasse untersucht. Bei beiden Knoten stellen sich durch den Mehrverkehr keine Kapazitätsprobleme ein.

In Bezug auf den öffentlichen Verkehr führt die neue Wohnnutzung zu einer geringen Zunahme an Fahrgästen auf den Tramlinien 11 und E11. Die Auslastung der beiden Tramlinien wird dadurch jedoch nicht massgeblich beeinflusst.

Insgesamt kommt das Verkehrsgutachten zum Schluss, dass die berechneten zusätzlichen Verkehre im MIV wie auch im ÖV keine kritische Zusatzbelastung des Verkehrssystems darstellen. Die Umsetzung der Quartierplanung wird mit den gegebenen Rahmenbedingungen aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch beurteilt.

7.4 Natur, Umwelt und Archäologie

7.4.1 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

Gemäss der Wegleitung der Gemeinde umfasst der ökologische Ausgleich insbesondere eine ökologische wirksame Umgebungsgestaltung mit Förderung der Artenvielfalt. Als mögliche Elemente des ökologischen Ausgleichs werden z.B. abwechslungsreich angelegte Grünflächen, Bäume, Wildhecken, eine extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, blütenreiche Ruderalflächen, Wildstaudenbeete, die Anlage eines Weihers (mind. teilweise mit Flachufer) sowie diverse Kleinstrukturen wie Totholz, Asthaufen, Kompostplatz, Steinmauern und Nisthilfen genannt. Entscheidend für die ökologische Wirkung sind zudem eine geeignete Pflege und der langfristige Erhalt.

Das bestehende Sockelgeschoss mit dem Einkaufszentrum weist einen sehr grossen Fussabdruck auf, wodurch das Angebot bodengebundenen ökologischen Ausgleichsflächen eingeschränkt wird. Aus diesem Grund kommt der Begrünung und ökologischen Gestaltung der Dachflächen ein entsprechend höheres Gewicht zu. Insgesamt werden in der Quartierplanung folgende ökologischen Elemente rechtsverbindlich verankert:

- Bepflanzung mit standortgerechten, vorwiegend einheimischen Arten sowie Verbot invasiver Neophyten;
- Naturnahe Bepflanzung des Freiraumbereichs C, u.a. mit mind. 15 neuen, hochstämmigen Bäumen innerhalb des Quartierplan-Areals;
- Pflanzung einer neuen Baumreihe entlang der Strasse «Im Lerchengarten»;
- Erhöhte Anforderungen an die Dachflächengestaltung zur Sicherstellung einer ökologisch wertvollen Dachbegrünung;
- Förderung der ökologischen Vernetzung zwischen Terrain und Dachflächen durch Elemente der Fassadenbegrünung;
- Verpflichtung zum langfristigen Erhalt sowie zur fachgerechten Pflege aller Elemente der Bepflanzung (inkl. Dachbegrünung) sowie der Lebensraumstrukturen.

7.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, bei welchen von einer potenziell 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 nicht erreicht (vgl. Anhang UVPV, Nr. 11.4). Dasselbe gilt für die die Verkaufsfläche, wo ab 7'500 m^2 Verkaufsfläche eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss (vgl. Anhang UVPV, Nr. 80.5). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur UVPV aufgeführt sind, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

7.4.3 Lärmschutz

Im Quartierplan-Areal wird die bestehende Lärm-Empfindlichkeitsstufe II fortgeführt. Die Einhaltung der dadurch geltenden Anforderungen an den Lärmschutz wurde anhand eines Lärmschutznachweises überprüft (Beilage 3). Es wurden folgende Lärmarten untersucht:

- Industrie- und Gewerbelärm: Lärmemissionen von Anlieferung und ESH-Rampen (inkl. Rückkühler) der Quartierplanung auf benachbarte Gebäude und arealinterne Nutzungen
- Strassenverkehrslärm: Lärmimmissionen des Strassenverkehrs auf benachbarte Gebäude und arealinterne Nutzungen

Der Lärmschutznachweis kommt zum Schluss, dass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung ohne weitere Massnahmen eingehalten werden. Die Annahmen im revidierten Verkehrsgutachten haben nur geringfügige Erhöhungen der Immissionen zur Folge. Die Planungswerte an den benachbarten Gebäuden können weiterhin eingehalten werden.

7.4.4 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen (Konsultation GeoView BL 01.07.2022).

7.4.5 Gewässer- und Grundwasserschutz

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine ober- oder unterirdischen Gewässer und das Planungsgebiet befindet sich auch nicht in einer Grundwasserschutzzone. Jedoch ist es Teil des Gewässerschutzbereiches A_u (unterirdisch). Gemäss Anhang 4 Abschnitt 211 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen.

Der mittlere Grundwasserspiegel im Bereich des Quartierplan-Areals liegt bei 284-290 m ü. M. (Konsultation GeoView BL 4.7.2022). Das Terrain des Quartierplan-Areals liegt auf einer Höhe von ca. 296 m ü. M und die unterirdischen Bauteile kommen an der tiefsten Stelle des zweiten UG auf eine Höhe von ungefähr 290 m ü. M. zu liegen. Der 2-geschossige Teilbereich des bestehenden UGs liegt somit relativ nahe am mittleren Grundwasserspiegel. Da es sich um eine bestehende Baute handelt, wird der Grundwasserschutz durch die vorliegende Quartierplanung jedoch nicht weitergehend beeinträchtigt.

7.4.6 Archäologie

Das Quartierplan-Areal liegt in keiner archäologischen Schutzzone (Konsultation GeoView BL 4.7.2022).

7.5 Sicherheit

7.5.1 Naturgefahren (Wasser, Rutschung und Steinschlag)

Im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Gemäss der Naturgefahrenkarte BL besteht im Areal der vorliegenden Quartierplanung in der westlichen Arealhälfte eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Wasser.

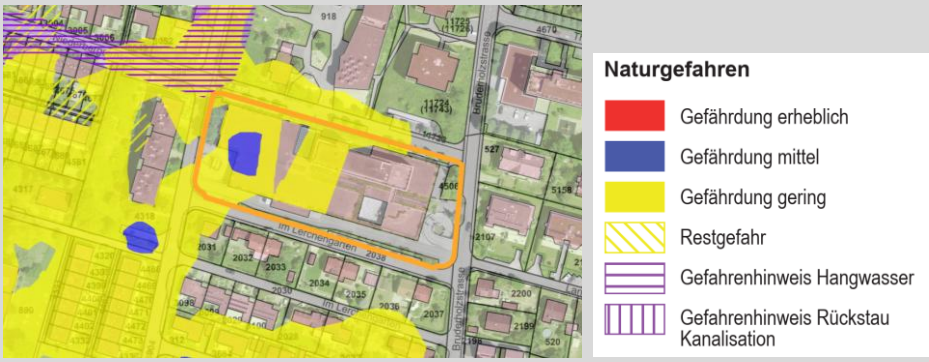

Abbildung 12 Ausschnitt Naturgefahrenkarte BL (Quelle: Geoview BL, 24.04.2023)

Im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 571 vom 14.04.2015) wurden im Zonenplan Siedlung «Teilplan 2 von 2: Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen» die Gefahrenzonen «Gefahrenzone mit geringer Gefährdung durch Überschwemmung» und «Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung» ausgeschieden. Für das Quartierplan-Areal wurde die im Zonenplan enthaltene Gefahrenzone übernommen.

7.5.2 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfliesst und so Schäden anrichten kann. Die Gefährdungskarte zeigt, welche Flächen durch Oberflächenabfluss gefährdet sind und wie tief sie unter Wasser

stehen können. Dabei wird vom einem Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrperiode von 100 Jahren ausgegangen. Gemäss der Gefährdungskarte besteht für das Areal der Quartierplanung ein Gefahrenpotential durch Oberflächenabfluss.

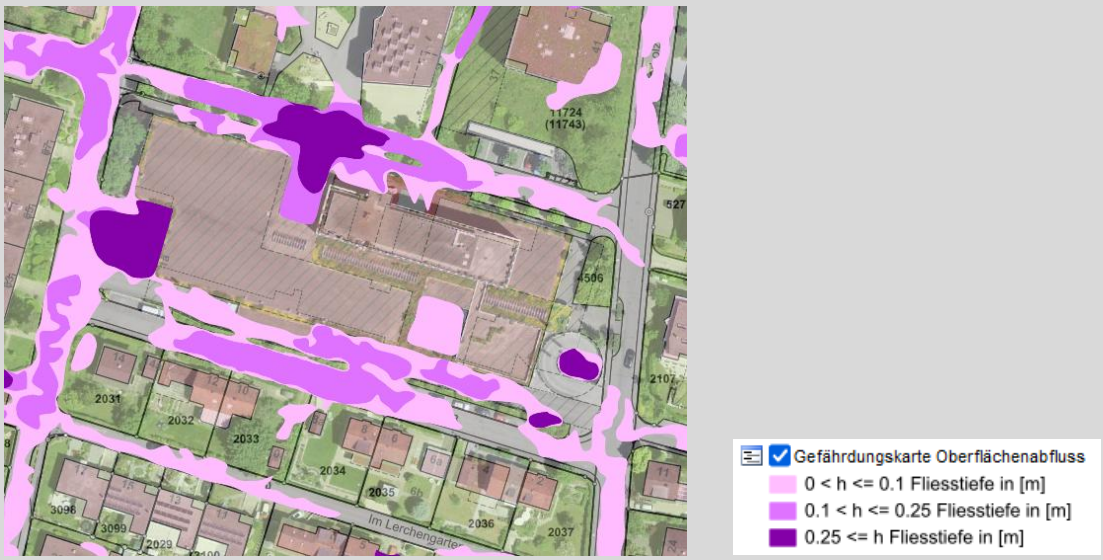

Abbildung 13 Ausschnitt Gefährdnungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: Geoview BL, 16.07.2024)

Mit der Quartierplanung sind die Wohnungszugänge entlang der Strasse im Lerchengarten, der Zugang zur Eingangshalle entlang der Niederbergstrasse sowie die neuen seitlichen Rampen davon betroffen.

Im Reglement wird diesbezüglich verlangt, dass Massnahmen zur Vermeidung des Eindringens von Wasser ins Gebäude bei Öffnungen infolge Oberflächenabfluss für ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrperiode von 100 Jahren vorzusehen sind. Im Vordergrund stehen dabei Massnahmen bei der Terraingestaltung (Versatzausbildung gegenüber der Strasse, geneigte Anhebung der Rampen der Einstellhalle gegenüber der Strasse).

7.5.3 Störfall

Art. 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.
Das Quartierplan-Areal liegt nicht innerhalb des Konsultationsbereichs für die raumplanerische Störfallvorsorge (Konsultation GeoView BL, 4.7.2022). Es sind im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung keine Massnahmen zu ergreifen.

7.5.4 Feuerwehr

Die Feuerwehrzufahrt sowie die Standorte und die Abmessungen von erforderlichen Stellflächen sind in dem im Anhang zum Reglement enthaltenen Aussenraumkonzept dargestellt.

7.6 Abstände

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. Gegenüber Bauparzellen kommen hingegen die Grenzabstandsregelungen nach § 90 RBG zur Anwendung. Von den gesetzlichen Grenzabstandsregelungen kann mit Näher- und Grenzbaurechten auf privatrechtlicher Basis abgewichen werden. Die Sicherstellung von Näher- und Grenzbaurechten bei Quartierplanungen erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag nach § 46 Abs. 2 RBG.

Das Quartierplan-Areal ist auf allen vier Seiten von Verkehrswegen umgeben. Im nördlichen Bereich des Quartierplan-Areals verlief eine kommunale Strassenbaulinie entlang der Niederbergstrasse. Diese Baulinie wurde jedoch im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Bau- und Strassenlinien der Gemeinde Reinach aufgehoben. Der Abstand der Baulinie entspricht dem gesetzlichen Strassenabstand, welcher gemäss § 95 Abs. 1-b RBG 4 m von der Strassenlinie und mind. 7 m von der Strassenachse beträgt. Auf den übrigen drei Arealseiten bestehen keine Baulinie, somit gilt auch für diese der gesetzliche Strassenabstand. Dieser Abstand wird durch die Quartierplanung allseitig eingehalten.

Die in den Quartierplan-Vorschriften zugelassene Überragung der Baubereiche durch Balkone und Vordächer ist kompatibel mit § 53 Abs. 2 RBV, welcher die zulässige Überragung von Baulinien und gesetzlichen Abständen durch Bauteile definiert. Einzig das bestehende Vordach des Einkaufszentrums überschreitet die zulässige Überragung um rund 35 cm. Für dieses Vordach gilt daher die Bestandesgarantie gemäss § 110 RBG. Auch die Grenzabstände gegenüber den benachbarten Bauparzellen werden durch das Richtprojekt eingehalten.

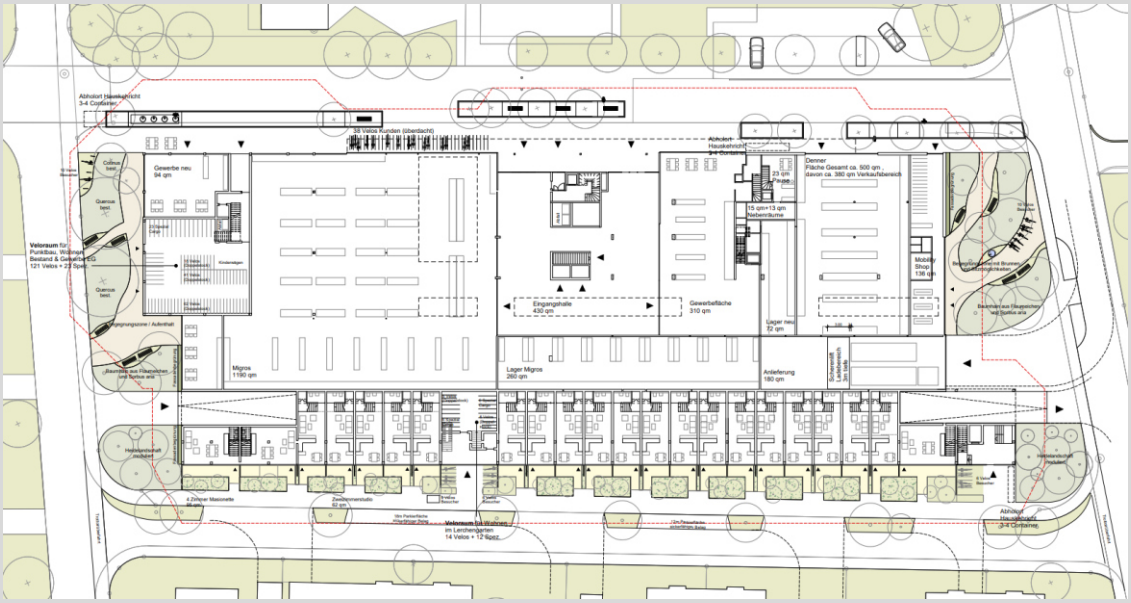

Abbildung 14 Grenzabstandspolygon Richtprojekt (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten)

8 Auswirkungen der Quartierplanung

8.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

8.1.1 Zonenvorschriften Siedlung

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

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Mischeli-Center" wird die rechtskräftige Zone mit Quartierplan-Pflicht (bestehende altrechtliche Planungen) sowie die Festlegungen gemäss dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 571 vom 14. April 2015) innerhalb des Quartierplan-Perimeters vollständig ausser Kraft gesetzt. Der übrige Perimeter der rechtskräftigen Zone mit Quartierplan-Pflicht bleibt unverändert bestehen. Eine Bereinigung des Perimeters im Bereich der Mischelistrasse erfolgt entweder im Rahmen einer allfälligen Quartierplanung westlich der Strasse oder bei der nächsten Gesamtrevision des Zonenplans Siedlung.

8.1.2 Strassennetzplan

Die kommunale Strassennetzplanung (RRB Nr. 572 vom 14. April 2015) wird durch die Quartierplanung berücksichtigt.

8.1.3 Bau- und Strassenlinienpläne

Die rechtskräftige kommunale Strassenbaulinie (RRB Nr. 2100 vom 8. September 1959) wurde im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Bau- und Strassenlinien (RRB Nr. 2022-252 vom 08.02.2022) aufgehoben. Die Festlegung einer neuen Baulinie ist nicht notwendig, da der gesetzliche Strassenabstand gemäss § 95 RBG eingehalten wird.

8.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand Bebauung / Erschliessung" (Konsultation GeoView BL, 4.7.2022) als bebaut und ist somit vollständig erschlossen. Der öffentlichen Hand entstehen nach aktuellem Kenntnisstand daher keine weiteren Erschliessungskosten.

9 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird einer Quartierplanung nur dann die Genehmigung erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weitere für die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung erforderliche Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag hinreichend sichergestellt sind. Der Quartierplan-Vertrag muss von allen beteiligten Parteien unterzeichnet und notariell beurkundet werden.

Für die Quartierplanung ist folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene vorhanden:

- Öffentliches Geh- und Nutzungsrecht
- Unterirdisches Überbaurecht auf Parzelle 2038
- Bewirtschaftung und Zugänglichkeit der unterirdischen Einstellhalle
- Erstellung und Unterhalt der Quartierplan-Infrastruktur
- Anpassungen an bestehenden Einrichtungen der Gemeinde
- Umgestaltung der Strasse im Lerchengarten (Nord)
- Umgang mit erhaltenswerten Bäumen während Bautätigkeiten
- Baustellenverkehr
- Nachweis Energiestandard
- Wechsel der Fahrtrichtung in der AEH
- Fussgängersichernde Massnahme Zu- und Wegfahrt AEH und Anlieferung
- Infrastrukturbeitrag
- u.a.m.

Das Quartierplan-Areal befindet sich zudem im Perimeter der rechtskräftigen Gesamtüberbauung (Vertragsplan) «Mischeli» aus den 1960er-Jahren, deren Bau- und Nutzungsvorschriften mittels eines privat-rechtlichen Vertrags festgelegt wurden. Mit der Einführung der «Zone mit Quartierplan-Pflicht (bestehende altrechtliche Planungen» im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2015 schuf die Gemeinde auf öffentlich-rechtlicher Ebene die Voraussetzung für die Ablösung der Vertragspläne durch das Instrument der Quartierplanung. Mit der Genehmigung der vorliegenden Quartierplanung haben die Vertragspläne der Gesamtüberbauung «Mischeli» gegenüber der Baubewilligungsbehörde somit keine Gültigkeit mehr.

Mit der Gesamtüberbauung «Mischeli» wurden u.a. folgende Ziele angestrebt:

- Koordinierte Entwicklung innerhalb des Perimeters
- Schaffung eines städtebaulich und strukturell ausgewogenen Quartiers, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauungen und Einrichtungen
- Ausgewogenes architektonisches Gesamtbild, unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungstypologien
- Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten, insbesondere Gewährleistung der Aussicht über das Birstal
- Schaffung eines Zentrums von angemessener Grösse

Eine mögliche Weiterentwicklung und / oder Nachverdichtung des Bebauungskonzepts ist in den Vertragsplänen allerdings nicht vorgesehen. Diese ist jedoch erforderlich, um die Zentrumsfunktion des bestehenden Einkaufszentrums «Mischeli» langfristig zu erhalten. Insofern trägt die vorliegende Quartierplanung dazu bei, die übergeordneten Ziele der GÜ «Mischeli» unter Berücksichtigung der heutigen Rahmenbedingungen zu erfüllen.

Nichtsdestotrotz bleiben die bestehenden privat-rechtlichen Verpflichtungen der GÜ gegenüber den anderen Vertragspartnern grundsätzlich gültig, solange die bestehenden Servitute nicht aus dem Grundbuch gelöscht werden.

10 Quartierplanverfahren

10.1 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Mischeli-Center" wurde mit Schreiben des Gemeinderates vom 27. Juli 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 17. Januar 2024 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Reinach mitgeteilt.

Die Vorprüfungsergebnisse sind bei den zwingenden Vorgaben umgesetzt worden. Ebenso wurden die verschiedenen Hinweise berücksichtigt. Aufgrund dessen wird auf eine Erläuterung zur Umsetzung im Einzelnen verzichtet.

10.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Reinach für die Quartierplanung "Mischeli-Center" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Detaillierte Angaben dazu sind dem Mitwirkungsbericht des Gemeinderates zu entnehmen (siehe Beilage).

Informationsmöglichkeiten	• Informationsveranstaltung vom 6. September 2023 • Einsichtnahme Planungsunterlagen auf Gemeindeverwaltung • Einsichtnahme Planungsunterlage auf Homepage der Gemeinde Reinach (www.reinach-bl.ch)
Publikation Mitwirkungsverfahren	• Kantonales Amtsblatt Nr. 69 vom 31. August 2023 • Wochenblatt Birseck und Dornach Nr. 33/35 vom 17. August 2023/7. September 2023 • Homepage Gemeinde Reinach: www.reinach-bl.ch
Mitwirkungsfrist	vom 7. September bis 6 Oktober 2023
Mitwirkungseingaben	7 Eingaben
Auflage Mitwirkungsbericht	26. September bis 25. Oktober 2024
Publikation Auflage Mitwirkungsbericht	• Kantonales Amtsblatt Nr. 76 vom 26. September 2024 • Wochenblatt Birseck und Dornach Nr. 39 vom 26. September 2024 • Homepage Gemeinde Reinach: www.reinach-bl.ch

10.3 Beschlussfassungsverfahren

Die Quartierplanvorschriften "Mischeli-Center" wurden am 17. September 2024 vom Gemeinderat und am 12. Mai 2025 vom Einwohnerrat beschlossen. Der Beschluss des Einwohnerrats unterliegt dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist dauerte vom 15. Mai bis zum 16. Juni 2025.

10.4 Auflageverfahren

Die öffentliche Planauflage fand vom 5. Juni bis zum 4. Juli 2025 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft Nr. 45 vom 5. Juni 2025 und im Wochenblatt Birseck und Dorneck Nr. 23 vom 5. Juni 2025 sowie auf der Homepage der Gemeinde bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer:innen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen beim Gemeinderat eingegangen.

10.5 Genehmigungsantrag

Gestützt auf diesen Planungs- und Begleitbericht beantragt der Gemeinderat Reinach beim Regierungsrat, die vorliegende Quartierplanung zu genehmigen.

Gemeinde Reinach, 17. Okt. 2025 Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Der Geschäftsleiter:

Ferdinand Pulver *Stefan Haller*

Anhang 1 Versionenvergleich Gebäudestandard

		Gebäudestandard 2008	Gebäudestandard 2011	Gebäudestandard 2015	Gebäudestandard 2019/2019.1
1	Neubauten	MINERGIE® MINERGIE®-P ist zu prüfen.	MINERGIE®-ECO MINERGIE®-P-ECO ist anzustreben	MINERGIE®-P oder -A SIA Effizienzpfad Energie 2000 Watt Areale	MINERGIE®-P oder -A-ECO Mit Zertifizierung. 20 % Eigenproduktion Elektrizität.
2	Bestehende Bauten	1. MINERGIE®-Sanierung Primäranforderung 100 % Neubau Verzicht Komfortlüftung möglich MINERGIE®-Neubau-Standard prüfen.	1. MINERGIE®-Sanierung Verzicht Komfortlüftung möglich Einzelbauteile Gebäudeprogramm MINERGIE®-Neubau-Standard prüfen.	1.MINERGIE®-Neubau-Standard 2.MINERGIE®-Modernisierungs-Standard Gelockerte Lüftungsvorgaben Einzelbauteile Gebäudeprogramm	Mit ECO-Anforderungen. Mit Zertifizierung 20 % Eigenproduktion Elektrizität.
3	Effizienter Elektrizitätseinsatz	MINERGIE®-Anforderung Beleuchtung Topten Klasse A Strombedarf «Prozess» optimieren	MINERGIE®-Anforderung Beleuchtung Beschaffung nach Topten Strombedarf «Prozess» optimieren	MINERGIE®-Anforderung Beleuchtung Beschaffung nach Topten Strombedarf «Prozess» optimieren	Textliche Anpassungen.
4	Erneuerbare Energien Wärme	Mind. 40 % EE bei Neubauten. Bestehend: mind. 50 % EE bei WW. Ganzer Wärmebedarf mit EE prüfen.	Mind. 40 % EE bei Neubauten. Bestehend: mind. 50 % EE bei WW. Ganzer Wärmebedarf mit EE anstre-ben.	Abwärme oder EE oder Abfall. Abweichungen möglich.	Maximal 25 % Spitzenlastdeckung durch nicht erneuerbare Energien.
5	Gesundheit und Bauökologie	Angaben zu Baumaterialien Neubauten erfüllen ECO.	Angaben zu Baumaterialien Graue Energie wird optimiert.	ECO anstreben. Angaben zu Baumaterialien	ECO einhalten. Freiräume (naturnahe Grünflächen)
6 6	Nachhaltigkeit in Architektur-wettbewerben und Studienauf-trägen Mobilität	Kriterium: ökol. Nachhaltigkeit Effiziente + umweltschonende Mobilität. –	Kriterium: ökol. Nachhaltigkeit Effiziente + umweltschonende Mobilität. –	- - Energiebedarf Mobilität minimieren. Infrastruktur Velo- / Fussverkehr optimieren. P-Reglement.	- - Ladeinfrastruktur für e-Mobilität
7	Bewirtschaftung	Erfolgskontrolle innerhalb 2 Jahren Energiestatistik / Betriebsoptimierung Beschaffung nach ökol. Gesichts-punkten	Erfolgskontrolle innerhalb 2 Jahren Energiestatistik / Betriebsoptimierung 100 % Strom EE (50 % Ökostrom)	100 % Strom EE (50 % Ökostrom) Erfolgskontrolle innerhalb 2 Jahren Energiestatistik / Betriebsoptimierung	100 % Strom EE (40 % Ökostrom, die Hälfte davon Eigenproduktion).

Neu gegenüber früherer Version

Verschärfung gegenüber früherer Version

energieschweiz
Unser Engagement: unsere Zukunft.

Quelle: https://www.local-energy.swiss/dam/jcr:d30b1f5c-c117-4145-af1e-49d31093d596/Gebauedestandard_Versionenvergleich_2019_1.pdf; abgerufen am 16.09.2022