

Quartierplanung "Stockacker"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Reinach.

Auftraggeber QP Gemeinde Reinach, Logis Suisse AG, Baden

Verfasser/
Fachberater



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Brigitte Bauer

Datei-Name 55063_Ber01_v12_20160919_QPStockacker_Planungsbericht_Genehmigung.docx

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	6
1.1	Aufträge aus dem kommunalen Richtplan	6
1.2	Lage und Eigenschaften des Planungsgebiets	7
1.3	Heutige Nutzung	7
1.4	Zonenvorschriften	8
1.5	Eigentum	8
1.6	Ziele	9
2	BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPTES	9
2.1	Stadtraum und Quartier	9
2.2	Studienauftrag Stockacker	10
2.3	Bebauungs- und Aussenraumkonzept	11
2.4	Wohnungsmix	12
2.5	Familienfreundliches Wohnen	12
3	ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG	13
3.1	Beteiligte	13
3.2	Planungsablauf	14
4	BESTANDTEILE UND SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG	15
4.1	Bestandteile	15
4.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung	15
4.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	16
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN	23
5.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	23
5.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG	23
5.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan	23
5.4	Arealbaukommission	24
5.5	Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung	24
5.6	Verkehrsstudie „Verdichtung Reinach Nord, Auswirkungen auf den Verkehr“ (Rudolf Keller & Partner, 31.10.2014)	28
5.7	Verkehrsstudie „Quartierplanungen Reinach Nord (QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin), Abklärungen Verkehr“ (Gemeinde Reinach)	28
5.8	Vernetzung und ökologischer Ausgleich	29
5.9	Umweltverträglichkeitsprüfung	30
5.10	Bodenschutz (Altlasten)	30
5.11	Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)	30

5.12	Gewässerschutz.....	30
5.13	Grundwasserschutz	31
5.14	Genereller Entwässerungsplan.....	31
5.15	Störfall.....	31
5.16	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	32
5.17	Grenzabstände	32
5.18	Schattenwurf.....	32
5.19	Behindertengerechte Bauweise	32
5.20	Archäologisches Erbe	33
6	AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN	33
7	KOSTENFOLGEN ZU LASTEN DER GEMEINDE.....	33
8	PRIVAT-RECHTLICHER REGULINGSBEDARF	34
8.1	Grundsätzliches.....	34
8.2	Regulingsbedarf für die Quartierplanung "Stockacker"	34
9	KANTONALE VORPRÜFUNG.....	34
10	KOMMUNALER UMGANG MIT DEN KANTONALEN VORPRÜFUNGSRESULTATEN.....	35
11	MITWIRKUNGSVERFAHREN	40
11.1	Informationsveranstaltungen vom 16.02.2011 und 21.10.2011	40
11.2	Informationsveranstaltung vom 03.12.2014.....	40
11.3	Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	40
12	BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN	41
13	AUFLAGEVERFAHREN	41
14	GENEHMIGUNGSANTRAG	41

Abbildungen

- Abbildung 1** Kommunaler Richtplan Reinach, Karte S 02 Städtebau
- Abbildung 2** Orthophoto (geoview.bl.ch, 18.08.2014)
- Abbildung 3** Historische Entwicklung. Landeskarten 1930, 1970 und 2012 (www.swisstopo.ch → Zeitreise, 26.01.2015)
- Abbildung 4** Zonenplan Siedlung Teilplan 1/2 (Stand: Regierungsratsbeschluss 14. April 2015)
- Abbildung 5** Orthophoto (Quelle: www.google.ch/maps, abgerufen am 27.05.2015)
- Abbildung 6** Bebauungskonzept Neff Neumann Architektinnen: Situationsplan und Modell (Stand: 26.08.2014)
- Abbildung 7** Ausschnitt Güteklassen des öffentlichen Verkehr Gemeinde Reinach / Quelle Geoview BL, 25.04.2015 (Tramhaltestelle "Reinacherhof" der BLT-Linie Nr. 11)
- Abbildung 8** Quelle: SIA Effizienzpfad Energie – Produktnummer SIA 2040, 2011
- Abbildung 9** MINERGIE-ECO-Label, Quelle: Broschüre MINERGIE-ECO, Info Baufachleute (März 2011)
- Abbildung 10** Schwarzplan Reinach Nord mit geplanten Quartierplanungen Stockacker, Jupiterstrasse und Oerin
- Abbildung 11** Fein gegliederte Fassade des Projekts „Pianoforte“, Neff Neumann Architekten

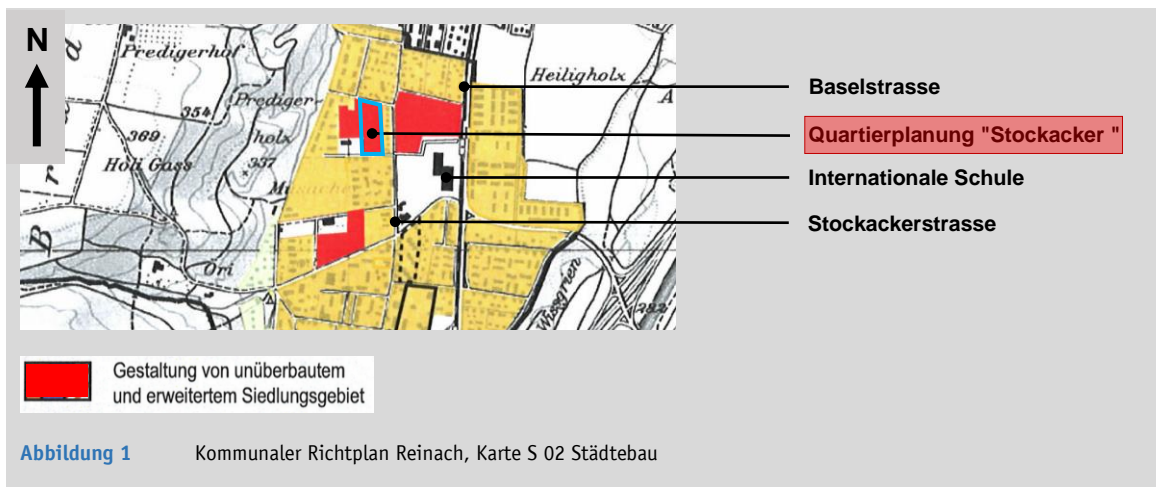
Anhänge

- Anhang 1** Bebauungsstudie Situation, Neff Neumann Architektinnen vom 26.08.2014
- Anhang 2** Bebauungsstudie Untergeschoss, Neff Neumann Architektinnen vom 26.08.2014
- Anhang 3** Verdichtung Reinach Nord, Auswirkungen auf den Verkehr, Rudolf Keller & Partner 31.10.2014
- Anhang 4** „2-Stunden-Schatten“
- Anhang 5** Schattendiagramm

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Aufträge aus dem kommunalen Richtplan

Nach einem markanten Wachstum der Gemeinde Reinach vor allem in den 1960er und 1970er Jahren hat sich die Bevölkerung zunächst stabilisiert und pendelt nun seit dem Jahr 2000 zwischen knapp 18'600 und gut 18'900 Einwohnerinnen und Einwohner. Reinach als gut erschlossene, zentrumsnahe Gemeinde mit prosperierender Wirtschaft sollte aber wachsen können. Zu diesem Zweck wurde 2005 ein kommunaler Richtplan in Kraft gesetzt, der einerseits die Grundlage für die Revision der Zonenplanung Siedlung bildet (vom Einwohnerrat beschlossen am 12. Mai 2014, vom Regierungsrat genehmigt am 14. April 2015) und andererseits die Planung bestehender Baulandreserven mittels Sondernutzungsplanungen anschiebt.



Mit der vorhergehenden Abbildung einher gehend werden im kommunalen Richtplan von Reinach folgende Ziele bzgl. Städtebau (relevante Auswahl) formuliert:

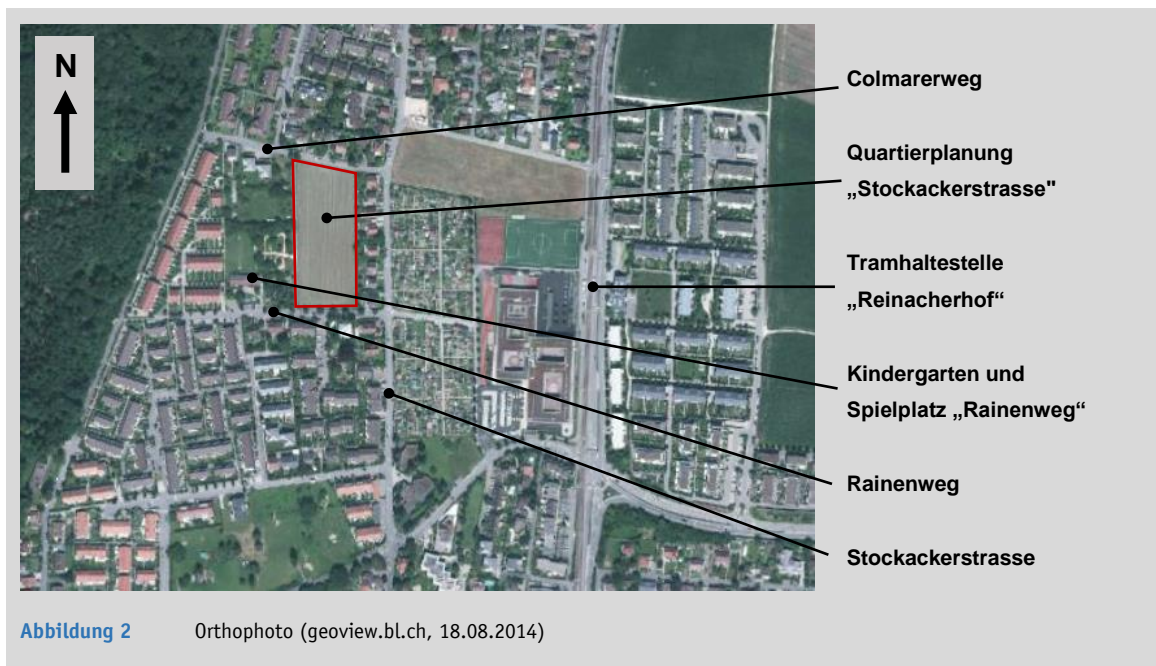
- a. Der Boden ist haushälterisch genutzt.
- b. Wo dies sinnvoll ist, sind die Siedlungen baulich verdichtet.
- c. Die bestehende Siedlungsqualität wird erhalten und wo möglich erhöht.
- d. Überbauungen erfüllen hohe gestalterische Anforderungen.

Zudem wird der Gemeinderat u. a. beauftragt...:

- a. "... Bau- und zonenrechtliche Voraussetzungen für die qualitative Verdichtung von dafür geeigneten Wohngebieten in der Talebene zu schaffen und damit massgeschneiderte Nachverdichtungen im Wohngebiet zu ermöglichen. Diese müssen sich in den vorherrschenden Siedlungscharakter einfügen."
- b. "... die Realisierung zeitgemässer und hochwertig gestalteter neuer Überbauungen mit geeigneten bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen sicherzustellen. Gleichzeitig soll geprüft werden, mit welchen Mitteln qualitätssichernde Verfahren bei privaten Trägerschaften gefördert werden können."

1.2 Lage und Eigenschaften des Planungsgebietes

Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 747 in der Gemeinde Reinach, mit einer Fläche von insgesamt 8'917 m². Das Planungsgebiet liegt im Norden des Siedlungsgebietes von Reinach. Nördlich und südlich grenzt das Areal an den Colmarer- und den Rainenweg. Getrennt durch den Fussweg Galgenrainwägli, grenzt westlich ans Planungsgebiet ein Grünraum mit Spielplatz, Regenwasserretentionsbecken und Kindergarten. Östlich liegen eine Reihe freistehender Einfamilienhäuser und anschliessend die Stockackerstrasse. Das Planungsgebiet befindet sich in einem topografisch ebenen Gebiet im Zentrum von Reinach-Nord, nahe der Tramhaltestelle Reinacherhof und dem Verkehrsanschluss der Hochleistungsstrasse H18 (vgl. **ABBILDUNG 2**).



1.3 Heutige Nutzung

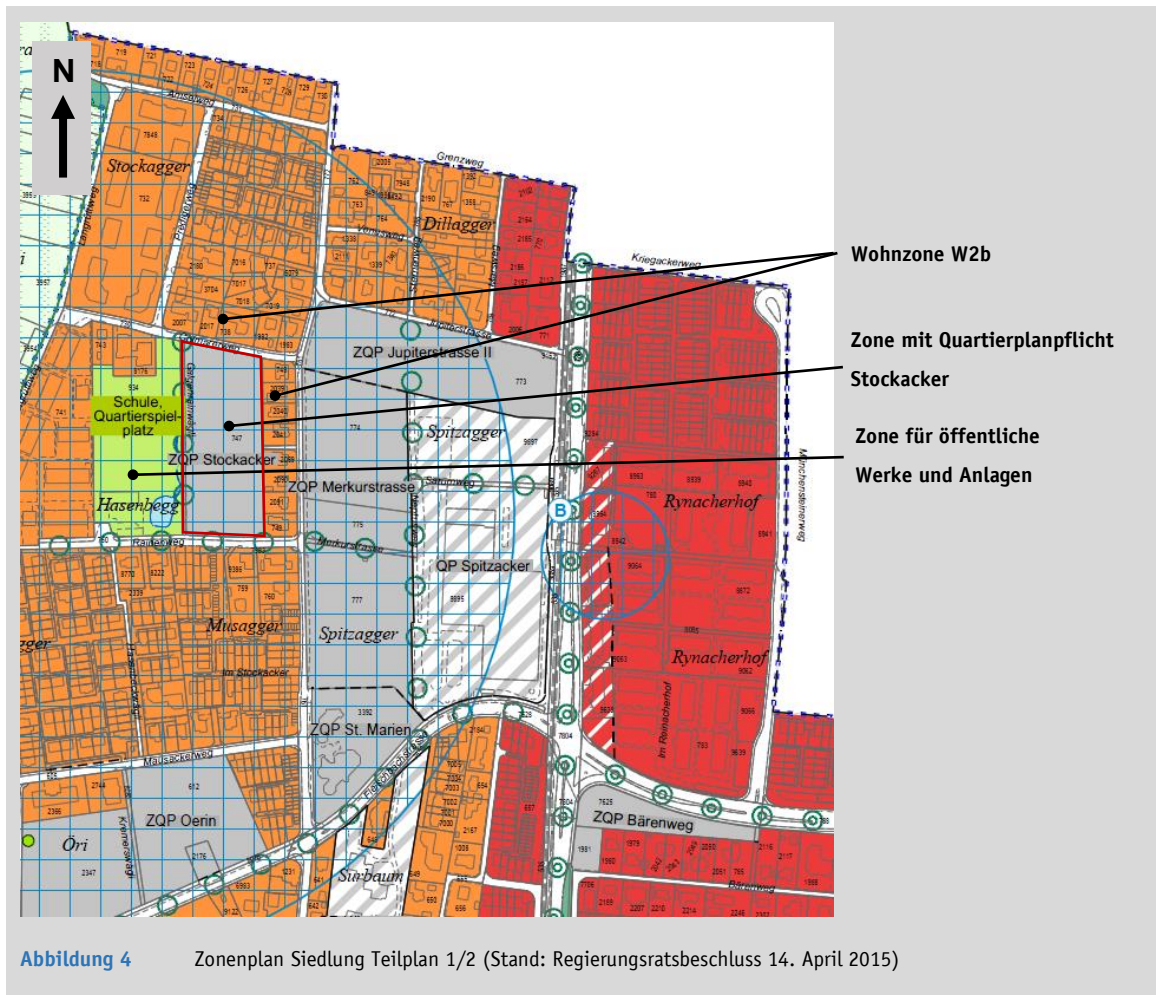
Das Areal Stockacker ist eine unbebaute Restfläche des ehemaligen Landwirtschaftsgebiets und wird bis heute landwirtschaftlich genutzt. Diese landwirtschaftliche Nutzung entspricht nicht der rechtskräftigen Nutzungsplanung vom 14. April 2015: Das Areal Stockacker ist einer Bauzone mit Quartierplanpflicht zugeteilt (siehe nächstes Kapitel). Diese Zone kann also nur bebaut werden, wenn zuvor eine entsprechende Sondernutzungsplanung, d. h. eine Quartierplanung nach basellandschaftlichem Recht, erlassen wurde.



1.4 Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften Siedlung vom 14. April 2015 weisen das Planungsgebiet einer Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) mit der Bezeichnung "Stockacker" zu. Die umgebenen Zonen können der **ABBILDUNG 4** entnommen werden. Neben den regulären Anforderungen an eine Zone mit Quartierplanpflicht gemäss § 26 Abs. 5 des Zonenreglementes Siedlung sind für die Zone mit Quartierplanpflicht "Stockacker" unter § 28 Abs. 3 lit. k des Zonenreglementes folgende Randbedingungen aufgelistet, die es zu thematisieren respektive umzusetzen gilt:

- Art der Nutzung: Wohnen
- Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- Erhalt Baumreihen am Rainenweg



1.5 Eigentum

Eigentümerin des Areals ist die Einwohnergemeinde Reinach. Sie gibt das Areal im Baurecht an die Logis Suisse AG ab.

1.6 Ziele

Das Ziel der Gemeinde als Grundeigentümerin ist es, mit der Überbauung Stockacker einen Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahl von Reinach zu leisten und familienfreundlichen, preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Zu diesem Zweck soll das Nutzungsmass gegenüber der Umgebung massvoll erhöht werden. Damit eine architektonisch-städtebaulich optimale Überbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität entstehen kann, hat die Gemeinde im Vorfeld der Quartierplanung einen Studienauftrag durchgeführt.

2 Beschreibung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes

2.1 Stadtraum und Quartier

Die Quartierplanüberbauung Stockacker grenzt im Norden und Osten an Einfamilienhäuser aus den 1930er Jahren. Erst ab den 1980er Jahren fand in der näheren Umgebung die weitere Siedlungsentwicklung statt. Es entstand dabei ein Quartier mit einer klein- bis mittelkörnigen Bebauungsstruktur mit zweigeschossigen Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. In der direkten und näheren Umgebung hat es einige quartierinterne Grünflächen, so die angrenzende Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Spielplatz, Regenwasserretentionsbecken und Kindergarten. Des Weiteren sind verschiedene unbebaute Areale mit Quartierplanpflicht in der Nachbarschaft, auf welchen teilweise ebenfalls Quartierplanungen laufen (QP Jupiterstrasse, Oerin).

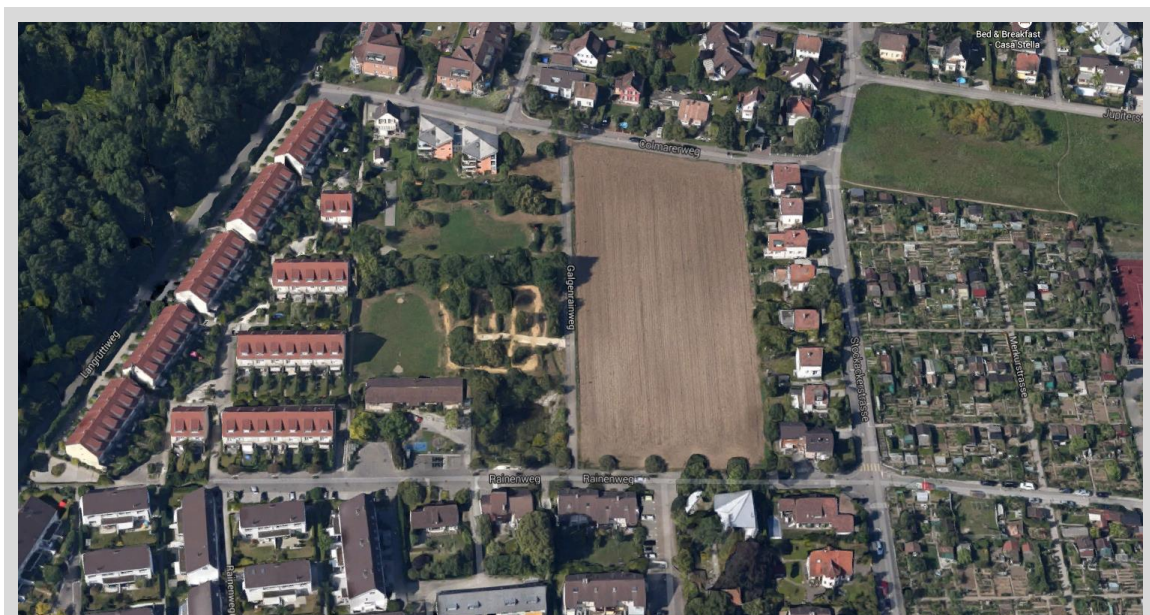


Abbildung 5 Orthophoto (Quelle: www.google.ch/maps, abgerufen am 27.05.2015)

2.2 Studienauftrag Stockacker

2010 führte die Gemeinde Reinach für das Areal Stockacker einen begleiteten Studienauftrag mit fünf Architektenteams durch. Mit dem Bebauungsvorschlag sollte aufgezeigt werden, wie eine massvolle Verdichtung mit einer Nutzungsziffer von 70 – 110 % auf der Parzelle erreicht werden kann. Dabei stand die Schaffung von hochwertigem und attraktivem Wohnraum für Miet- und/oder Genossenschaftswohnungen für Familien im Vordergrund. Der Aussenraumgestaltung war hohe Beachtung zu schenken.

Das Beurteilungsgremium empfahl einstimmig das Projekt „PianoForte“ des Teams Neff Neumann Architektinnen und Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung. Insbesondere die innovativen und spannenden Wohnungen und die höchst attraktiven Aussenräume verbunden mit einer angemessenen Dichte auf nur drei Geschossen vermochten zu überzeugen.

Ziel der Gemeinde und der Baurechnerin Logis Suisse ist es, zahlbaren, familienfreundlichen Wohnraum anzubieten. Die Berücksichtigung dieser Ansprüche führte zu folgenden Anpassungen:

- Die Wohnungsgrundrisse waren für Wohnungen im günstigeren Preissegment zu gross und wurden angepasst, d.h. kleinere Nutzflächen.
- Die Fassadenabwicklung mit vielen Vor- und Rücksprüngen ist nicht optimal für günstigen Wohnungsbau, weswegen die Vor- und Rücksprünge minimiert wurden.
- Die Einstellhallenzufahrt wurde in das Volumen des Baubereichs B integriert. Entsprechend wurde auch das Volumen des Baubereichs A etwas angepasst.

Diese Massnahmen führten dazu, dass sich die ursprüngliche Nutzung des Wettbewerbsresultats von 105% auf 109% (AZ gemäss SIA 421) erhöht¹. Auch die Anzahl Wohneinheiten erhöhte sich bei der Projektoptimierung etwas. Die Wohnqualität in der Überbauung sowie die Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurden dadurch nicht negativ beeinflusst. Alle gesetzlichen Grenzabstände gegenüber privaten Grundstücken werden eingehalten und die Aussenwirkung und Quartierverträglichkeit dieser beiden Gebäudezeilen mit zwei Vollgeschossen und Attika bleibt dieselbe.

¹ Wird die Ausnutzungsziffer zu Vergleichszwecken nicht nach SIA 421 sondern nach Zonenvorschriften Siedlung berechnet so resultiert eine AZ von 116%. Die Erhöhung der Ziffer rührt primär daher, dass die Bebauung relativ grosse offene Balkone und Loggien vorsieht, deren Flächen zum Teil zur massgebenden Bruttogeschossfläche gezählt werden müssen (pro Wohneinheit werden nur 15 m² dieser Flächen nicht der Ausnutzungsziffer angerechnet). Durch die Auflockerung der Gebäudezeilen mit eben solchen offenen Balkonen, Loggien, Rücksprüngen sowie des Gebäudeunterbruchs zugunsten eines Fussweges entstehen stark strukturierte Fassaden, welche sich im Zusammenspiel mit der Bepflanzung des Aussenraumes gegen aussen gut in die bestehende Umgebung einpassen.

2.3 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

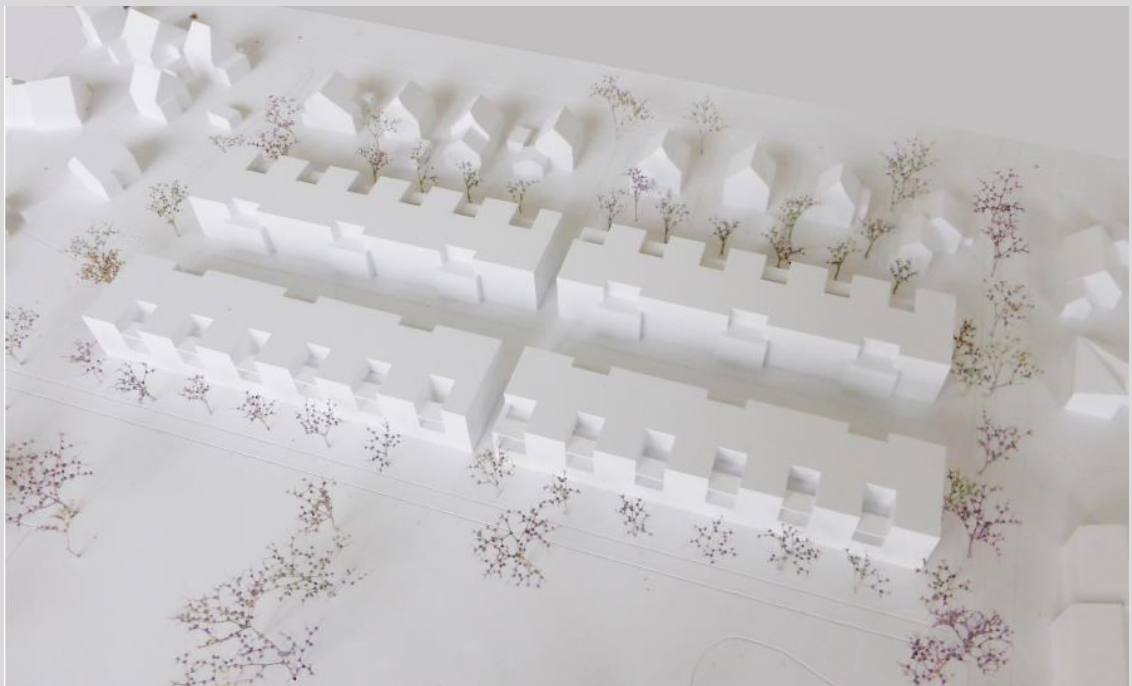


Abbildung 6

Bebauungskonzept Neff Neumann Architektinnen: Situationsplan und Modell
(Stand: 26.08.2014)

Das Bebauungskonzept Stockacker hat im Sinne des kommunalen Richtplans zum Ziel, eine verdichtete Bauweise mit hoher Siedlungsqualität und hohen gestalterischen Anforderungen zu verbinden.

Ein wichtiger Punkt ist dabei die Integration der neuen Überbauung in die Umgebung. Die beiden parallelen Gebäudezeilen mit je zwei Baukörpern orientieren sich von der Höhe her an der umgebenden Zone W2b und fügen sich betreffend Höhenentwicklung gut in die Umgebung ein. Die gegenüber der Regelbauweise sehr langen Gebäudezeilen wirken durch den mittigen Unterbruch und die stark strukturierten Fassaden mit den Rücksprüngen aufgelockert und nicht als Riegel gegenüber der Nachbarschaft. Des Weiteren sorgen die dem umgebenden Quartier zugewandten Aussenräume mit einer Bepflanzung mit Bäumen oder Büschen für eine Integration der neuen Überbauung in die Umgebung. Der quartierinterne Aussenraum zwischen den beiden Gebäudezeilen dient als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielraum.

2.4 Wohnungsmix

Mit einem Angebot von ca. 71 günstigen Mietwohnungen verschiedener Grösse, wird eine durchmischte Bewohnerschaft mit dem Schwerpunkt Familien angestrebt. Der Wohnungsmix sieht in etwa folgende Wohneinheiten (WE) vor:

- 10 × 2.5 Zimmer-Wohnungen mit 14% Anteil am WE-Total
 - 24 × 3.5 Zimmer-Wohnungen mit 34% Anteil am WE-Total
 - 31 × 4.5 Zimmer-Wohnungen mit 44% Anteil am WE-Total
 - 6 × 5.5 Zimmer-Wohnungen mit 8% Anteil am WE-Total
-
- 71 Wohneinheiten (WE) = 100%

2.5 Familienfreundliches Wohnen

Die Logis Suisse als Baurechtnehmerin ist eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft und beabsichtigt auf dem Areal Stockacker zahlbaren Wohnraum für Familien und Paare zu erstellen. Die Familienfreundlichkeit der Überbauung zeigt sich unter anderem dadurch, dass sich die grösseren Wohnungen (3.5 - 5.5 Zimmer) tendenziell im Erdgeschoss mit direktem Zugang zu den Gartenflächen und im ersten Obergeschoss befinden. Die kleineren Wohnungen (2.5 Zimmer), welche sich eher für Paare eignen, sind in den obersten Geschossen angeordnet.

Die einfache Grundstruktur der Gebäude und die relativ starke Auflösung der Volumen lassen gleichzeitig eine gute Privatheit und eine ungezwungene Gemeinschaftlichkeit zu. Dies in zeitgemäss erhöhter baulicher Dichte. Dank nur drei Geschossen und grossen Abständen nach aussen fügt sich die Überbauung sehr gut in das durch Einfamilienhäuser geprägte Quartier ein. Der Unterschied besteht darin, dass Geschosswohnungen angeboten werden können.

Die Art der Siedlung bildet die Grundlage für eine intensivere Nachbarschaft. Der quartierinterne Aussenraum zwischen den beiden Gebäudezeilen dient neben der Erschliessung als Aufenthalts- und Spielraum. Die minimale Breite von 12 m gewährleistet einen städtebaulich attraktiven Aussenraum, welche die ihm zugedachten Funktionen problemlos erfüllen kann.

Die Lage direkt neben dem öffentlichen Spielplatz Rainenweg bringt mit sich, dass sich die Kinder ab einem gewissen Alter auch dort aufhalten werden. Es ist daher nicht sinnvoll, im Quartierplanareal Stockacker ein ähnliches Spielangebot zu erstellen. Mit dem quartierinternen Aussenraum wird eine autofreie, ebene Fläche geschaffen, welche sich bestens zum „velölen“ mit Bobbycars, Tretvelos, Dreirad oder Kindervelo eignet und somit besonders für Familien mit kleinen Kindern sehr attraktiv ist.

Das Areal grenzt direkt an den öffentlichen Spielplatz Rainenweg an und ist nur durch den Fuss- und Veloweg Galgenrainweägli getrennt. Da auch der Spielplatz im Eigentum der Gemeinde ist, konnte dieser insbesondere bei der Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartierplanung mitberücksichtigt werden. Die autofreie Gasse zwischen den Gebäuden bildet somit eine ideale Ergänzung zum Spielplatz Rainenweg und erhöht die Vielfalt der Aufenthaltsorte.

Die Beständigkeit des Quartierspielplatzes Rainenweg ist durch die Zonenzuordnung im Zonenplan Siedlung (Zone für öffentliche Werke und Anlagen) und deren Zweckbestimmung (Schule, Quartierspielplatz) zonenrechtlich grundsätzlich gesichert. Die Gemeinde hat ein vitales Interesse daran, dem Quartier Reinach Nord weiterhin ein Spielplatz in der Grössenordnung des Spielplatzes Rainenweg zur Verfügung zu stellen und kann dies als Grundeigentümerin entsprechend steuern. Durch eine Zonenplanmutation sollen die Zweckbestimmungen „Quartierspielplatz“ und „Schule“ räumlich getrennt werden und die Grösse des Spielplatzes rechtsverbindlich festgelegt werden. Für das Jahr 2017 sind auch Investitionen zugunsten einer Aufwertung des Spielplatzes Rainenweg vorgesehen.

3 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Landeigentümer	Einwohnergemeinde Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach
Auftraggeber	Einwohnergemeinde Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach Logis Suisse AG, Stadtturmstrasse 10, 5401 Baden <i>Jutta Mauderli</i>
Architekt	neff neumann architekten ag, Kernstrasse 37, 8004 Zürich <i>Barbara Neff / Bettina Neumann</i>
Landschaftsarchitekt	Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH (früher: Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten), Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich
Raumplaner	Stierli + Ruggli, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen <i>Brigitte Bauer / Gottfried Stierli</i>
Verwaltung Gemeinde	Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL
Fachkommission Gemeinde	Fachgremium für Stadtentwicklung
Beschlussfassende kommunale Behörden	Gemeinderat und Einwohnerrat Reinach
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung u. a.

3.2 Planungsablauf

Abschluss Studienauftrag Quartierplanareal Stockacker	2010
Informationsveranstaltung für Anwohnende	16.02.2011
Informationsveranstaltung Quartierverein Reinach Nord	21.10.2011
Einwohnerratsbeschluss: Kenntnisnahme Überbauungskonzept und Beauftragung des Gemeinderats, mit einer Wohnbaugenossenschaft einen Baurechtsvertrag auszuarbeiten	24.09.2012
Auswahl des Baurechnehmers	2013
Überarbeitung Bebauungskonzept	2014
Verabschiedung des Bebauungskonzepts durch den Gemeinderat	23.09.2014
Einwohnerratsbeschluss: Abschluss Baurechtsvertrag	27.10.2014
Öffentliche Informationsveranstaltung	03.12.2014
Start Quartierplanverfahren	Januar 2015
Eingabe der QP-Entwürfe für inhaltliches Prüfverfahren bei der Technischen Verwaltung Reinach	01.04.2015
Prüfung durch Technische Verwaltung Reinach	April 2015
Bereinigung und Ergänzung der QP-Instrumente durch Raumplaner in Koordination mit Architekten/Baurechtsnehmerin und Technischer Verwaltung	Mai – Juni 2015
Einreichen der bereinigten Entwürfe der QP-Instrumente und der Berichte beim GR Reinach zur Verabschiedung und Einleitung der weiteren Verfahrensschritte (kantonale Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung)	Juni 2015
Freigabe durch Gemeinderat für kantonale Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung	7. Juli 2015
Einreichung der Quartierplanung in die kantonale Vorprüfung	17. Juli 2015
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	17. September – 16. Oktober 2015
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	27. Januar 2016
Beschlussfassung Gemeinderat	5. April 2016
Beschlussfassung Einwohnerrat	27. Juni 2016
Referendumsfrist (unbenutzt verstrichen)	30. Juni - 1. August 2016
Auflageverfahren	15. August - 13. September 2016

4 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

4.1 Bestandteile

4.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

Quartierplan-Reglement

Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

4.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG² (siehe Kapitel 8)

4.1.3 Orientierende Dokumente

Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)³

Mitwirkungsbericht (GR-Beschluss vom 08.03.2016)

Quartierplanungen Reinach Nord. QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin. Abklärungen Verkehr

4.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "Stockacker" 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.

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a. Schaffen preisgünstiges, familienfreundliches Angebot an Mietwohnungen
- b. Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber den umliegenden Bauzonen mit dem Ziel die Einwohnerzahl in der Gemeinde langfristig zu halten
- c. Überbauung mit hoher Siedlungs- und Wohnqualität und guter Einpassung in die bauliche Umgebung
- d. öffentlich zugängliche Wegverbindung (Stockackerstrasse-Galgenrainwägli)
- e. Erhaltung Baumreihe am Rainenweg (ausserhalb QP-Perimeter)
- f. Pflanzung Baumreihe entlang Galgenrainwägli (innerhalb und/oder ausserhalb QP-Perimeter)
- g. Verkehrsberuhigte Siedlung und nachhaltiger Modalsplit
- h. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
- i. Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen
- j. Ermöglichung einer etappierten Realisierung

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

³ Art. 47 RPV: Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht
§ 39 RBG: Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht

4.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

4.3.1 Baubereiche

Es sind zwei Baubereiche für Hauptbauten ausgeschieden worden, in welchen Wohnnutzung gemäss § 3 Abs. 1 QPR möglich ist. Innerhalb dieser Baubereiche liegen je zwei Baukörper.

Die Grenzabstände werden aufgrund der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe festgelegt. Die Gebäudelänge beträgt max. 70.0 m. Zum benachbarten Gebäude innerhalb desselben Baubereichs ist ein Mindestabstand von 4.0 m einzuhalten. In Anlehnung an § 52 Abs. 3 lit. c RBV geht das Bauinspektorat Reinach betreffend Grenzabstände von zwei einzeln zu beurteilenden Baukörpern aus. Laut Auslegungshilfe des kantonalen Bauinspektorats zur Bestimmung des Grenzabstands bei überlangen Gebäudefassaden vom 22. Februar 2011 ist bei dreigeschossigen Baukörpern bis zu einer Gebäudelänge von 72.0 m ein Grenzabstand von 10.0 m empfohlen⁴.

Der Grenzabstand des Baubereichs zu den östlich gelegenen Nachbarparzellen ist somit aus heutiger Sicht eingehalten.

Gegenüber des Galgenrainwäglis besteht eine rechtskräftige Baulinie im Abstand von 3.5 m vom Weg. Der Baubereich hält einen minimalen Abstand von 7.50 m zum Weg und hält die aktuellen Abstandsbestimmungen somit ein.

Die minimale Breite der quartierinternen Zugangs- und Begegnungsfläche wurde städtebaulich vom Architekturbüro Neff Neumann überprüft. Damit die Funktionalität und Aufenthaltsqualität gewährleistet ist, sind minimal 10 m Abstand zwischen den vorspringenden Gebäudeteilen notwendig.

In den allgemein gehaltenen Quartierplanvorschriften wird die Breite der quartierinternen Zugangs- und Begegnungsfläche auf minimal 12.36 m festgelegt. Auf 40% der Fassadenlänge dürfen die Hauptbauten den Baubereich in Richtung quartierinterne Zugangs- und Begegnungsfläche um maximal 1.5 m überragen. Das Projekt geht aktuell von einem Mass von 36% aus. Damit ein behindertengerechter Ausbau sowie grössere Dämmstärken möglich sind, wird dieses Mass um 4% angehoben.

Vordächer bis zu einem Maximalmass von 1.5 m ab Fassade des Hauptbaus sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dies gilt kumulativ auch für die vorspringenden Gebäudeteile. In diesen Bereichen sind demnach Überschreitungen des Baubereichs bis 3.0 m zulässig.

⁴ Quelle: <https://www.baselland.ch/fileadmin/baselland/files/docs/bud/bit/auslegungshilfe-grenzabstaende.pdf>

4.3.2 Bebauung

Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten pro Baubereich erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) der rohen Decke für die geplanten Neubauten mit Flachdach (vgl. § 5 Abs. 6 QPR). Die maximale Geschossigkeit ist in den Baubereichen eingeschrieben (Situation) und in den Schnitten visualisiert.

Mit der Ausnahme für Absturzsicherungen und technische Bauteile (Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile sowie Wärmeerzeugungskomponenten u. Ä. vgl. § 5 Abs. 6 lit. c sowie § 5 Abs. 8 QPR) darf die im Quartierplan definierte maximale Gebäudehöhe pro Baubereich nicht überschritten werden.

Unterirdische Bauten

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

4.3.3 Nutzung der Bauten

Nutzungsart

Die Quartierplanüberbauung ist ausschliesslich der Wohnnutzung vorbehalten. Nicht störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG sind nur möglich, wenn es sich um eine kombinierte Wohn- und Geschäftsnutzung handelt. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach soll also möglich sein, sofern die Wohnnutzung dominiert. Falls zu einem Zeitpunkt keine Wohnungen mehr nachgefragt werden sollten, kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Regelung gewähren.

In der Überbauung wird ein Gemeinschaftsraum für die Überbauung erstellt, welcher für Sitzungen, Treffen, Kurse, etc. belegt werden kann.

Nutzungsmass

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt. Das Quartierplan-Reglement definiert zudem abschliessend, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Baubereich	BGF gem. Bebauungskonzept	Zulässige BGF gem. QP-Reglement (Richtmass)
Baubereich A	10'100 m ²	ca. 5'200 m ²
Baubereich B		ca. 5'100 m ²
Summe	10'100 m²	max. 10'300 m²

Für die Quartierplanung Stockacker ergibt sich eine BGF von gesamthaft maximal 10'300 m². Die Grundfläche des Quartierplanperimeters umfasst 8'917 m². Daraus ergibt sich eine Ausnützung von 116 % (109 % gemäss SIA, siehe Kapitel 2.2 Studienauftrag Stockacker). Zudem können eingeschossige Nebenbauten im Gesamtumfang von 150 m² Grundfläche erstellt werden (vgl. § 4 Abs. 5 QPR).

Vergleich zum Grundnutzungsmass gemäss Zonenvorschriften Siedlung

In der benachbarten Zone W2b ist eine Ausnützungsziffer von 70% festgelegt.

4.3.4 Städtebauliche und landschaftliche Einpassung (§ 5 Abs. 10 QPR)

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

4.3.5 Aussenraum

Im Reglement sind zur Konkretisierung des Aussenraums verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert worden. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraums auf Stufe der Quartierplanung sichergestellt werden. Die Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Der Aussenraum gliedert sich in folgende drei Bereiche: Grün- und Freifläche, quartierinterne Zugangs- und Begegnungsfläche, Bereich für Zu- und Wegfahrt / Parkierung. (vgl. [ANHANG 1](#)).

Die Grün- und Freifläche bildet den direkten, privaten Aussenraum der Erdgeschosswohnungen. Zur Strukturierung der Fläche und zur Einpassung der Bauten in die Nachbarschaft erfolgt eine Bepflanzung mit Büschen oder kleineren Bäumen.

Über die quartierinterne Begegnungs- und Zugangsfläche werden die Wohnungen fussläufig erschlossen. Die Fläche dient der Bewohnerschaft zudem als Begegnungsort. Auch das Spielen von Kindern ist hier möglich. Auf einen Spielplatz mit Geräten wurde bewusst verzichtet, da angrenzend ans Quartierplanareal ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist.

Mit einem Umgebungsplan wird die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen, im Rahmen der in der Quartierplanung definierten, qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft und nachgewiesen. Zudem wird über den Umgebungsplan die bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen von der Gemeinde geprüft und gestützt auf die Baubewilligung durchgesetzt.

Im Reglement ist im Übrigen definiert, dass der Gemeinderat die Einreichung des Umgebungsplans beim Bauinspektorat im Rahmen des Baugesuchverfahrens beantragen wird.

4.3.6 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

Zufahrtsmöglichkeiten

Die Erschliessung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Colmarerweg. Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Auto-Einstellhalle ist im Gebäude des Baubereiches B integriert. So tritt die Ein- und Ausfahrt von aussen wenig in Erscheinung. Allfällig notwendige Anpassungen am Colmarerweg (z.B. Parkplätze, Grünrabbatten) werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens konkretisiert.

Parkierung

Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei gilt jedoch der Wert von 1.3 PP / Wohnung als Maximalwert. Der entsprechende Wert kann für die Quartierplanung "Stockacker" leicht gesenkt werden. Die Gemeinde Reinach geht dabei von einer maximalen Senkung von ca. 0.3 auf 1.0 Parkplätze (Stamm- und Besucherplätze) pro Wohnung aus. Voraussetzung ist, dass die Bauherrschaft spätestens mit der Baubewilligung ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) vorlegt. Sämtliche Stammparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Im Quartierplan sind gesamthaft 85 Parkplätze (Berechnung vgl. Kommentar zu § 7 Abs. 3 QPR) ausgewiesen. Davon werden max. 7 Parkplätze oberirdisch angeordnet. Diese dienen ausschliesslich als Besucherparkplätze (Kurzparkierung, Umschlag, etc.). In der unterirdischen Auto-Einstellhalle sind ca. 76 Abstellplätze geplant, davon ca. 15 Besucherparkplätze. Im QP-Areal sind zudem elf dezentrale, direkte Abgänge zur unterirdischen Auto-Einstellhalle via Treppenhaus und Lift vorgesehen (vgl. [ANHANG 2](#)).

Wenn immer möglich wird sich die Gemeinde dafür einsetzen, dass die gesetzlich geforderten 1.3 Parkfelder pro Wohneinheit im Rahmen des Baubewilligungsverfahren unterschritten werden können. Das Quartierplan-Areal verfügt über eine gute Erschliessung via den öffentlichen Verkehr (vgl. [ABBILDUNG 7](#), Güteklasse B = gute Erschliessung).



Abbildung 7

Ausschnitt Güteklassen des öffentlichen Verkehr Gemeinde Reinach / Quelle Geoview BL, 25.04.2015 (Tramhaltestelle "Reinacherhof" der BLT-Linie Nr. 11)

Fussgänger und öffentlicher Verkehr

Fussgängern stehen das öffentliche Trottoir am Rainenweg, der öffentliche Fussweg Galgenrainwägli, inkl. der neuen Verbindung zur Stockackerstrasse sowie die quartierinterne Zugangs- und Begegnungsfläche zur Verfügung.

Die Benutzer des öffentlichen Verkehrs müssen je nach Lage innerhalb des Quartierplanareals 300 - 400 m zu Fuss gehen, bis sie die Tramhaltestelle "Reinacherhof" (Tramlinie Nrn. 11 und E11⁵) erreichen.

Velofahrer

Für Velofahrer werden genügend Abstellplätze im Rahmen der Quartierplanung errichtet. Gemäss Wegleitung Veloabstellplätze des Amts für Raumplanung sind ca. 164 Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Die meisten davon werden in der Einstellhalle angeordnet. Das kurzzeitige Parkieren von Velos für Besucher etc. ist auch oberirdisch, z.B. in der quartierinternen Zugangs- und Begegnungsfläche, möglich.

Die kantonale Radroute (gem. kantonalen Richtplan) verläuft auf einer parallel geführten Strasse zur Baselstrasse in ca. 300 m Entfernung.

4.3.7 Lärmschutz

Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

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

Massgebender Grenzwert

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

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

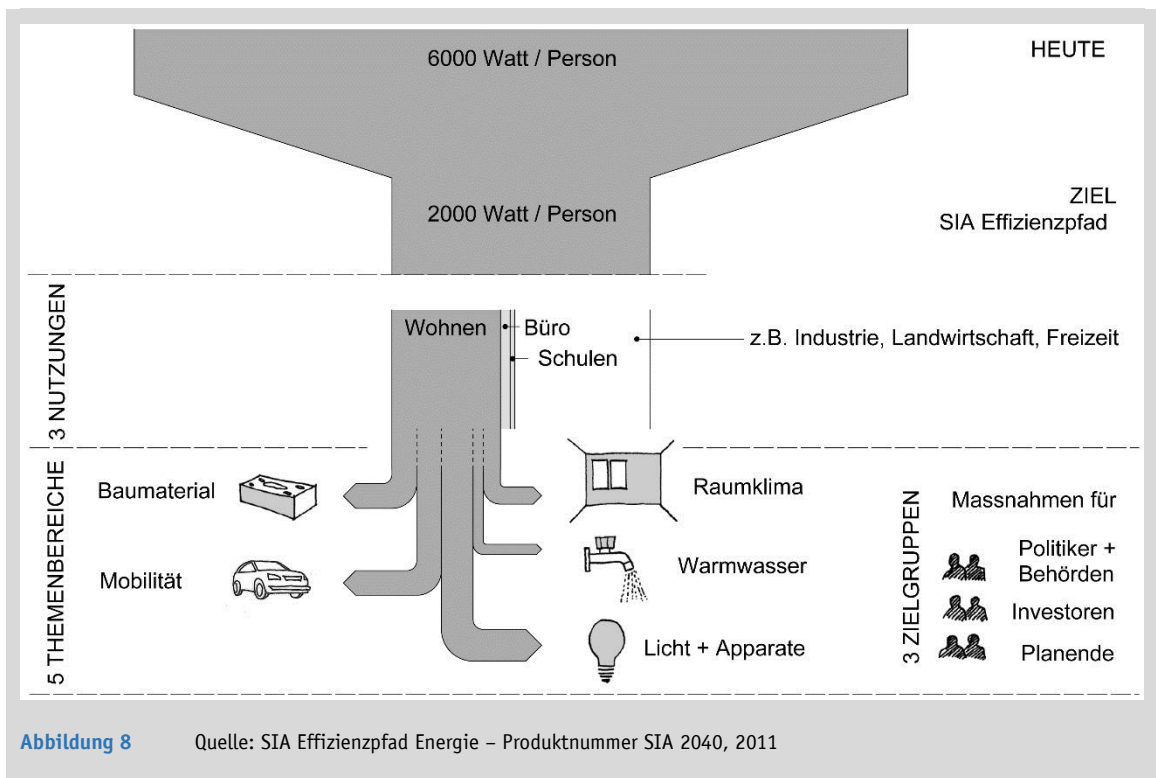
Einhaltung der Grenzwerte und Massnahmen

Aufgrund der Lage des Quartierplan-Areals in einem ruhigen Wohnquartier ohne angrenzende, stark mit Verkehr belastete Strassen, können die Grenzwerte aus heutiger Sicht problemlos eingehalten werden.

⁵ Tramlinie 11: Fahrtrichtungen Aesch und St. Louis Grenze
Tramlinie E11: Fahrtrichtungen Reinach Süd und Theater (verkehrt nur zeitweise)

4.3.8 Energiekonzept

Beim energetischen Standard dient der SIA-Effizienzpfad Energie als Zielgrösse. Dieser orientiert sich an der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft und umfasst eine gesamtenergetische Betrachtung eines Gebäudes über seine gesamte Lebensdauer. Sowohl die Graue Energie beim Bau, als auch die Betriebsenergie und die notwendige Energie für die vom Standort der Gebäude abhängige Mobilität der Bewohnerschaft werden in die Berechnung miteinbezogen. Das Instrument ist zielbezogen und gibt vor, wieviel Energie maximal genutzt und wieviel Treibhausgase maximal ausgestossen werden dürfen. Wie die Ziele erreicht werden, wird projektspezifisch festgelegt. Das Instrument ist daher im Vergleich zum MINERGIE-Label flexibler und betreffend Grauer Energie und Mobilität umfassender.

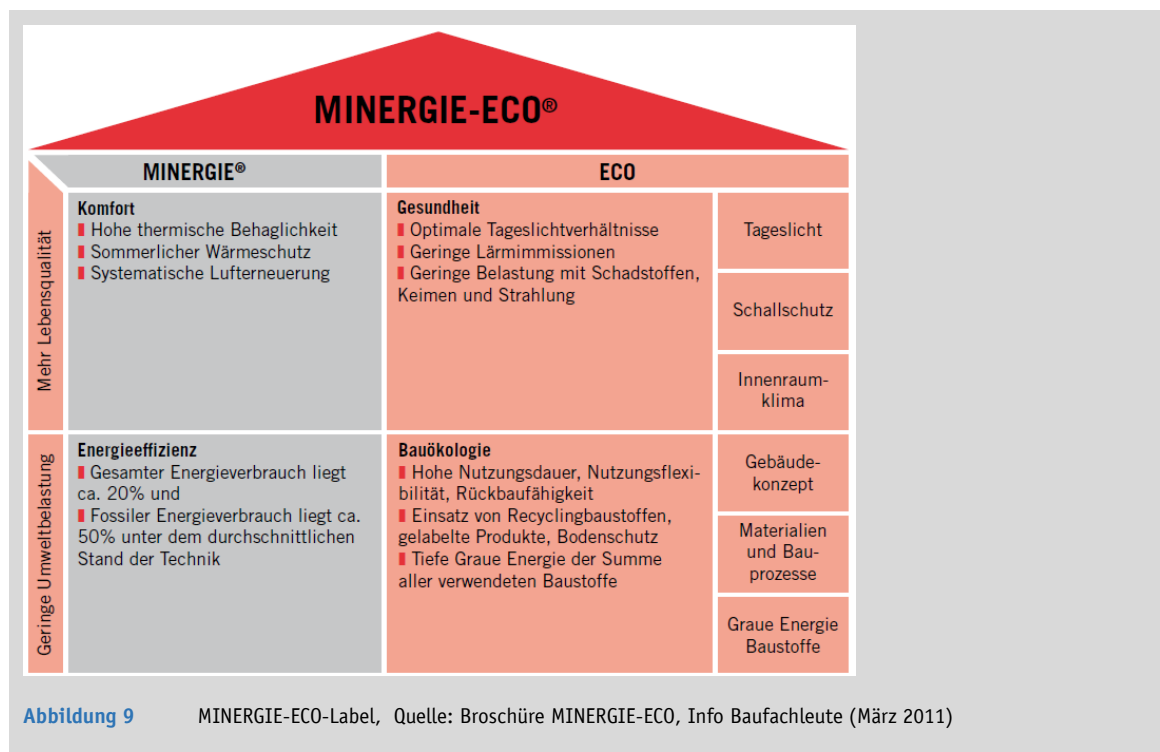


Das vollständige Erreichen der Zielwerte des SIA-Effizienzpfades Energie ist eine Herausforderung:

1. Der Energieverbrauch und die klimarelevanten Treibhausgasemissionen im Bereich Mobilität sind vorrangig abhängig von der Erschliessung des Quartierplanareals mit dem öffentlichen Verkehr, dem Angebot an privaten Parkplätzen und der Infrastruktur für den alltäglichen Bedarf, wie beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten. Die Voraussetzungen sind auf dem Areal gut. Negativ ins Gewicht fällt aber die zurzeit noch rechtskräftige kantonale Parkplatzverordnung mit der vorgegebenen hohen Anzahl Parkplätze. Aufgrund der guten Erschliessung des Quartierplanareals wird eine Reduktion der Parkplatzzahl sowohl von der Baurechtsnehmerin als auch von der Gemeinde unterstützt. Aufgrund eines politischen Vorstosses wird dieses Thema aktuell im Kanton neu behandelt, bzw. steht zurzeit eine angepasste Parkplatzverordnung in Vernehmlassung.

2. Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Projekt sieht mit Rücksicht auf die nachbarlichen Bauten stark gegliederte Gebäudevolumen vor. Die damit einhergehende Schwächung des Verhältnisses von Gebäudehülle zu Gebäudevolumen und damit auch der Energieeffizienz war der Jury des Studienauftrags bewusst. Sie nahm dies in Kauf, da durch die Vor- und Rücksprünge vielfältige, hochwertige Aussenräume entstehen und so eine hohe Wohnqualität erreicht wird. Zudem gelingt durch die Feingliedrigkeit der Gebäude eine gute Integration der Überbauung ins Quartier.
3. Die ungünstige Kompaktheit der Gebäude führt auch im Bereich der Grauen Energie zu einer schwierigen Ausgangslage. Um die hohen Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie vollständig erfüllen zu können, müssten die Gebäude voraussichtlich in Holz- anstatt Massivbauweise erstellt werden. Da die Leichtbauweise in Holz immer noch teurer ist als die konventionelle Massivbauweise ist es fraglich, ob eine solche Projektänderung kompatibel ist mit dem Ziel der Gemeinde und der Baurechtsnehmerin günstigen Familienwohnraum zu erstellen.

Aus den oben genannten Gründen wird die Einhaltung der Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie zwar angestrebt, nicht aber zwingend eingefordert. Können die Zielwerte nicht vollständig erreicht werden, so kommen die energetischen Kennzahlen gemäss MINERGIE-ECO-Standard zum Tragen. Mit dem Einbezug des ECO-Standards wird zusätzlich zu den Bedingungen des MINERGIE-Standards auch die Einhaltung eines Grenzwertes für die Graue Energie verlangt. Eine Zertifizierung ist in der vorliegenden Quartierplanung nicht obligatorisch, um insbesondere bei der vorgeschriebenen kostenintensiven Komfortlüftung der Baurechtsnehmerin Gestaltungsspielraum zu gewähren. Die konkreten Massnahmen und Werte werden mit der Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt und durch die Gesuchstellerin nachgewiesen.



5 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

5.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

- a. Haushälterische Nutzung des Bodens;
- b. Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- c. Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- d. Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung);
- e. Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen.

5.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgedehnt werden.

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

5.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

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

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal befindet sich in Gehdistanz zu einer Tramhaltestelle (siehe KAPITEL 4.3.6). Mit der Quartierplanung wird gegenüber der umliegenden Bebauung eine verdichtete Bauweise vorgenommen. Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden.
Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Das Quartierplan-Areal ist keinen gravitativen Naturgefahren ausgesetzt (siehe KAPITEL 5.11).
Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Quartierplan-Reglement § 8 Abs. 3: Anstreben Zielwerte SIA Effizienzpfad Energie

5.4 Arealbaukommission

Das Bebauungskonzept ist das Resultat eines Studienauftrags, welcher angelehnt an die SIA-Ordnungen 143 in Konkurrenz durchgeführt wurde. Das Beurteilungsgremium bestand mehrheitlich aus Fachpreisrichtern, ergänzt durch Sachpreisrichter aus Verwaltung, Gemeinderat und Quartier. Das Projekt wurde durch das Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Aufgrund der eingehenden Befassung mit dem Projekt und seinem Städtebau erachtet es die Gemeinde Reinach als nicht zielführend, in einem zweiten Durchgang die Arealbaukommission als weiteres Fachgremium dasselbe Projekt städtebaulich beurteilen zu lassen.

5.5 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

5.5.1 Übersicht

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

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Haushälterische Nutzung des Bodens	Ausnützungsziffer von ca. 109% bzw. 116% im Vergleich zur angrenzenden Wohnzone W2b, welche eine AZ von 70 % gem. Zonenvorschriften Siedlung aufweisen darf.
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	Mit der neuen Bebauung wird eine qualitativ sehr hoch stehende Aussenraumgestaltung konzipiert. Im Innern der Quartierplanüberbauung wird mit der quartierinternen Begegnungs- und Zugangsfläche ein öffentlicher Raum für soziale Interaktionen angeboten. Die Grün- und Freifläche sowie die privaten Terrassen der Obergeschosse kommen dem Bedürfnis nach Privatsphäre nach.
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	Das Quartierplanareal liegt in einem heterogenen Quartier mit unterschiedlichen Bebauungsmustern. Direkt angrenzend befindet sich eine Reihe mit Einfamilienhäusern. Nördlich und Südlich liegen Quartiere mit Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern. Mit seiner der Umgebung angepassten Geschossigkeit und dem zisierten Bebauungsmuster passt sich die Überbauung trotz der verdichteten Bauweise gut in die bauliche Umgebung ein.
gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr	Die Erschliessung für den Strassenverkehr ist mit den bestehenden öffentlichen Erschliessungsstrassen gegeben und wird durch die Quartierplanung Stockacker nicht verändert. Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt direkt vom Colmarerweg in die Einstellhalle. Die Überbauung bleibt somit frei von motorisiertem Verkehr. Mit dem Galgenrainwägli besteht direkt angrenzend eine attraktive Fusswegverbindung. Mit der Quartierplanüberbauung wird eine zusätzliche, direkte Fusswegverbindung zur Stockackerstrasse geschaffen. Zusätzlich steht die quartierinterne Zugangs- und Begegnungsfläche als halböffentlicher Aussenraum den Fussgängern zur Verfügung. Vgl. auch Beilage Quartierplanungen Reinach Nord, Abklärungen Verkehr.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Die Güteklassenkarte weist eine gute Erschliessung (Klasse B) des Areals auf (vgl. KAPITEL 4.3.6).
optimierte Parkierungsanordnung	Die optimierte Parkierungsanordnung umfasst eine Begrenzung der Parkplatzzahl (ober- und unterirdisches Total: das gesetzliche Minimum wird im Falle der QP als Maximum definiert) und zudem eine Beschränkung auf möglichst wenige oberirdische Parkplätze (ausschliesslich für Besuchende). So wird der Aussenraum von wenigen oberirdischen Parkplätzen beansprucht.
Minimierung der Lärmimmissionen	Vgl. KAPITEL 4.3.7
Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.)	Die Quartierplanung strebt eine Überbauung gemäss dem SIA Effizienzpfad Energie an. Falls dies nicht erreicht werden kann, gelten die Energie-Kennzahlen des MINERGIE-ECO-Standards als Mindestanforderung. Der Energiebedarf soll mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energiequellen sichergestellt werden (vgl. § 8 Abs. 4 QPR).
zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.)	Die Quartierplanung schreibt vor, dass ein detailliertes Abfallkonzept vorgelegt werden muss (vgl. § 8 Abs. 2 QPR).
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	Die Dächer haben ökologischen Funktionen zu dienen (vgl. § 5 Abs. 7 QPR), dabei steht insbesondere eine extensive Begrünung im Vordergrund. Bei der Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig (vgl. § 6 Abs. 1 QPR).
zweckmässige Etappierung	Etappierungen sind möglich (vgl. § 10 Abs. 3 QPR).
Besondere Vorgaben für Quartierplanung "Stockacker" (§ 28 Abs. 3 lit. k Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Art der Nutzung: Wohnen	Die Quartierplanung ist ausschliesslich für die Wohnnutzung konzipiert.
Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität	Die bauliche Nutzung erhöht sich ausgehend von der Grundnutzung (W2b) mit AZ = 70 % auf AZ = 109 % bzw. 116% im Quartierplan. siehe Kapitel 5.5.2, massvolle Nutzungserhöhung
Erhalt Baumreihen am Rainenweg	Die Baumreihe entlang des Rainenwegs bleibt erhalten.

5.5.2 Massvolle Nutzungserhöhung

Begriff „massvoll“

Eine neue, gegenüber der Umgebung verdichtete Überbauung, ist massvoll, wenn sie sich gut in die bestehenden Strukturen einfügt. Dabei ist das reine Nutzungsmass weniger bedeutsam als die städtebauliche und aussenräumliche Qualität, soziologische und demographische Aspekte, Verkehrsbeziehungen etc.

Der Begriff „massvoll“ ist auch im Hinblick auf die kantonale Richtplananpassung 2016 zu interpretieren, welche eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen anstrebt und das Gebiet um die Stockackerstrasse einem Entwicklungsgebiet Wohn-/Zentrumsnutzung zuweist.

städtebauliche Qualität

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept „Pianoforte“ von Neff Neumann Architekten ist Siegerprojekt eines Studienauftrags, welcher mit fünf Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt worden ist. Ein Ziel des Studienauftrags war es aufzuzeigen, wie im Sinne des kommunalen Richtplans eine massvolle Verdichtung realisiert werden kann. Im Rahmen des Studienauftrags konnten fünf verschiedene Ansätze miteinander verglichen und das geeignetste ausgewählt werden. Das Projekt „Pianoforte“ überzeugte die Jury am meisten: Mit nur drei geschossigen Bauten sei es auf überzeugende Weise gelungen, eine hohe und dennoch verträgliche Dichte zu etablieren.

Im Quartierplan-Areal sollen preisgünstige Wohnungen angeboten werden. Diese Vorgabe hatte zur Folge, dass das Projekt leicht überarbeitet und die Ausnützungsziffer von 105 auf 109% angehoben wurde. Am Fussabdruck, der Höhe der Überbauung und dem architektonischen Ausdruck gab es dadurch keine nennenswerten Änderungen. Die Bewertung der Wettbewerbsjury hat darum auch für das leicht veränderte Projekt seine Gültigkeit.

In einem weiteren Schritt wurde die Quartierbevölkerung in die Planung miteinbezogen und so das Projekt einer Überprüfung aus dem Blickwinkel der direkt betroffenen Nachbarschaft unterzogen. Das Projekt fand mehrheitlich Zustimmung, es folgten kleinere Anpassungen wie eine mittige Unterbrechung der Baukörper und eine Vergrösserung des östlichen Grenzabstands der Bauten.

Das Projekt wurde sowohl von der Jury im Rahmen des Studienauftrags als auch von der Mehrheit der an den Orientierungsanlässen anwesenden Quartierbevölkerung gut geheissen.



Abbildung 10 Schwarzplan Reinach Nord mit geplanten Quartierplanungen Stockacker, Jupiterstrasse und Oerin

Im Schwarzplan wird deutlich, dass sich die Quartierplanüberbauung Stockacker betreffend Körnigkeit gut ins bestehende Quartier einfügt. Es handelt sich um ein Quartier mit einer gemischten Bebauung aus Einfamilien-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Eine Bebauung in längeren Zeilen mit einer Länge von 30 - 45 m ist bei den neueren Bauten des Quartiers üblich. Die Gebäudekörper der Quartierplanüberbauung Stockacker sind mit 64.5 m zwar länger, durch die gegen das Quartier fein gegliederte Fassadenabwicklung erscheinen sie aber nicht als lange, monotone Riegel.



Abbildung 11 Fein gegliederte Fassade des Projekts „Pianoforte“, Neff Neumann Architekten

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Quartierplanareal Stockacker, welche durch den Baubereich festgelegt wird, bleibt mit 11.0 m knapp unter derjenigen der umgebenden Zone W2b mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11.3 m. Das geplante Projekt „Pianoforte“ bleibt mit einer Gebäudehöhe von 9.5 m sogar deutlich darunter. Die Gebäudehöhe reiht sich daher problemlos in seine bauliche Umgebung ein.

Aussenräumliche Qualität

Das Projekt „Pianoforte“ schafft mit seiner Bauungsstruktur verschiedenartige Aussenräume und so eine hohe Aufenthaltsqualität. Je nach Bedürfnis können ruhige, private Terrassen oder die halbprivate „Gasse“ genutzt werden. Die „Gasse“ bietet mit einem minimalen Abstand von ca. 12 m genügend Raum für Erschliessung, Begegnungen und Spiel.

Mit der westlich gelegenen Grünanlage mit Spielplatz bietet sich in nächster Nähe ein weiterer Grünraum an. Die Gemeinde beabsichtigt, in einer Zonenplanmutation diesen Grünraum mit Spielplatz langfristig zu sichern und planerisch von der Schulnutzung zu trennen.

Durch die stark gegliederte Fassade und den ins Gebäude eingezogenen Freiräumen, verschränken sich die Bauten mit der umgebenden Grünflächen. Dies trägt weiter zur guten Einpassung der Baukörper in die Umgebung bei.

Soziologische und demographische Aspekte

Massvoll ist das Projekt auch unter soziologischen und demographischen Aspekten. Mit dem angestrebten Wohnungsmix wird ein breites Bewohnerfeld von Familien, Einzelpersonen, älteren Menschen etc. angesprochen, was sehr gut ins Quartier passt.

Verkehrsbeziehungen

Der zusätzliche Verkehr kann von den umliegenden Quartierstrassen gut aufgenommen werden. Zum übergeordneten Strassennetz siehe Kapitel 5.6 und 5.7.

5.6 Verkehrsstudie „Verdichtung Reinach Nord, Auswirkungen auf den Verkehr“ (Rudolf Keller & Partner, 31.10.2014)

Aufgrund der starken Planungstätigkeit im Ortsteil „Reinach Nord“ hat die Gemeinde eine Verkehrsstudie zum Thema „Verdichtung Reinach Nord, Auswirkungen auf den Verkehr“ in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens Jupiterstrasse/Baselstrasse und die mittleren Wartezeiten etc. auch mit dem Zusatzverkehr praktisch gleich bleiben wie heute (vgl. Anhang 3, Zusammenfassung Verkehrsstudie).

5.7 Verkehrsstudie „Quartierplanungen Reinach Nord (QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin), Abklärungen Verkehr“ (Gemeinde Reinach)

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsverfahren zu den Quartierplanungen Jupiterstrasse II, Oerin und Stockacker wurden diverse Forderungen bzgl. des Verkehrsaufkommens gestellt. Aus diesem Grund veranlasste die Gemeinde Reinach diverse zusätzliche Abklärungen, die sie in ihrem Bericht "Quartierplanungen Reinach Nord. QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin. Abklärungen Verkehr" festhält. Dieser Bericht bildet eine Beilage der Einwohnerratsvorlagen zu den genannten Quartierplanungen.

Der Bericht hält fest, dass...

- a. ... der durch die Quartierplanungen induzierte Mehrverkehr in einem überschaubaren Rahmen für das Quartier bleibt: Ein Vergleich des Verkehrsvolumens der Quartierplanungen mit einer Bebauung in Regelbauweise (gemäss umliegenden Zonierungen, was allerdings nicht den rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung entspricht) zeigt, dass die Regelbauweise 2/3 des Verkehrsvolumens der Quartierplanungen generieren würden.
- b. ... der durch Mitwirkende erhobene Vorwurf, das Gutachten der Rudolf Keller und Partner AG (RKP) vom Oktober 2014 sei nicht glaubwürdig, nicht haltbar ist: Ein durch die Gemeinde veranlasstes Zweitgutachten durch die Firma ewp AG (Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsunternehmen aus Effretikon) beurteilt das erste Gutachten von RKP insgesamt methodisch zweckmässig, vollständig und stimmig.
- c. ... dem Anliegen von Mitwirkerschaft und Kanton (kantonale Vorprüfung) eines kantonsstrassenseitigen Kapazitätsausbaus des Knotens Baselstrasse / Jupiterstrasse entsprochen werden kann: Ein von der Gemeinde in Koordination mit dem Kanton (Tiefbauamt) in Auftrag gegebenes Vorprojekt zeigt, dass der geforderte Ausbau des Knotens im Sinne des Kantons und der Gemeinde sinnvoll möglich ist. Dieser Knotenausbau soll spätestens mit der Realisierung der Quartierplanung Jupiterstrasse II realisiert werden.
- d. ... die Schrankenschliesszeiten am Knoten Jupiterstrasse / Baselstrasse optimiert werden können.

- e. ... die von Mitwirkenden geforderte zweispurige Ausfahrt der Jupiterstrasse in die Baslerstrasse (Linksabbiegespur und Rechtsabbiegespur) mit dem Kanton geprüft und wegen kritischer Beurteilung der Sicherheitsaspekte wieder verworfen wurde. Hingegen lässt sich eine sogenannte "Kombispur" (überbreite Aufstellfläche) zu Lasten des Quartierplanareals Jupiterstrasse II relativ einfach verwirklichen. Diese Kombispur soll spätestens mit der Realisierung der Quartierplanung Jupiterstrasse II baulich umgesetzt werden.
- f. ... die Grünzeiten während den Spitzenbelastungszeiten (Schulbeginn der ISB) am Knoten Fleischbachstrasse / Sundgauerstrasse / Baselstrasse umgehend zu Gunsten des Astes Fleischbachstrasse leicht verlängert werden können.
- g. ... die im Rahmen der Mitwirkung aufgeworfene Idee, die unterirdischen Einstellhallen der drei Quartierplanungen „Stockacker“, „Jupiterstrasse II“ und „Merkurstrasse“ direkt an die Baselstrasse anzubinden, aufgrund von technischen, rechtlichen und finanziellen Unwägbarkeiten – auf Basis einer vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen generellen Überprüfung der Machbarkeit – verworfen wird. Hingegen soll prioritär die Möglichkeit einer Verknüpfung der Einstellhallen der künftigen Quartierplanungen „Merkurstrasse“ und „St. Marien“ sowie allenfalls der Quartierplanung „Stockacker“ mit einem direkten Anschluss an die Fleischbachstrasse geprüft werden.

Der Bericht kommt zum Fazit, dass das kommunale und kantonale Strassennetz im Raum Reinach Nord das durch die neuen Quartierplanungen induzierte Verkehrsaufkommen bewältigen kann. Die Leistungsfähigkeit der beiden Knoten Fleischbachstrasse und Jupiterstrasse bleibt durch die erwähnten Massnahmen erhalten. Genaueres dazu erläutert der Mitwirkungsbericht.

5.8 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

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

- a. Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grün- und Freiflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- b. Pflanzung von mindestens 4 einheimischen, standortgerechten Bäumen;
- c. Bepflanzung mittels hauptsächlich einheimischer standortgerechter Arten;
- d. Verbot invasiver Neophyten;
- e. Schutz- und Pflegemassnahmen sichern den ökologischen Ausgleich langfristig;
- f. Verwendung der Flachdach-Flächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).

Entlang des Galgenrainwäglis sehen die Zonenvorschriften Siedlung eine Baumreihe vor. Es bietet sich an, diese Baumreihe als Ergänzung der bestehenden Bäume auf der benachbarten Parzelle Nr. 934 (Schule, Quartierspielplatz) zu realisieren. Die Umsetzung erfolgt mit der Umgestaltung des Spielplatzes.

5.9 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

5.10 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen⁶.

5.11 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)

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

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Reinach ist das Planungsgebiet nicht von gravitativen Naturgefahren (Wasser, Steinschlag und Rutschung) betroffen.

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

5.12 Gewässerschutz

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

⁶ www.geoview.bl.ch "geoview.bl.ch abgerufen am 25. April 2015

Auf der Nachbarparzelle Nr. 934 ist der Ablauf des Regenwasser-Retentionsbeckens mit einem provisorischen Gewässerraum versehen⁷. Dieser ragt maximal 4.3 m in die Grün- und Freifläche des Quartierplan-Areals hinein. Zwischen der Regenwasserableitung Rainenweg und dem Quartierplan-Areal liegt das asphaltierte Galgenrainwägli. Aufgrund seiner Funktion als Regenwasserableitung und aufgrund der Trennung durch den Fussweg wird von besonderen Gestaltungsmaßnahmen auf dem Quartierplan-Areal abgesehen.

5.13 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone. Jedoch ist es Teil des Gewässerschutzbereiches Au (unterirdisch). Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt, übergeordnetes Recht bleibt dabei vorbehalten⁸. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 284 m.ü.M. Somit hat die Bebauung keinen Einfluss auf den Grundwasserschutz der Gemeinde⁹.

5.14 Genereller Entwässerungsplan

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

5.15 Störfall

Artikel 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.

Die nächstgelegene Strasse mit Transportrisiken, die Baselstrasse, liegt 250 m Luftlinie vom Quartierplan-Areal entfernt. Sie weist betreffend Transportrisiken auf Strassen für Boden, Luft sowie auch Wasser die Risiko-Einstufung "mittel/klein" auf¹⁰. Für das Quartierplan-Areal Stockacker sind daher keine Massnahmen zu ergreifen.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine "Störfallbetriebe". Die Firmen van Baerle AG, Münchenstein, sowie EBM Technik AG, Arlesheim, haben als nächstgelegene Betriebe die der Störfallverordnung unterstellt sind ihre Firmenareale nördlich sowie nordöstlich des QP-Areals in einer Luftliniendistanz von ca. 1.2 km. Entsprechend wird nicht weiter auf das Störfallrisiko, welches von den beiden Firmen ausgeht, eingegangen.

⁷ analog Fussnote Nr. 6

⁸ Vgl. insbesondere Art. 29 ff. und Anhang 4.2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998: Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind untersagt, wobei Ausnahmen bewilligt werden können.

⁹ Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 25.04.2015

¹⁰ Abfrage auf geoview.bl.ch "Risiken Chemie" vom 25.04.2015

5.16 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwegen), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien übersteuert werden. Auf das Quartierplan-Areal wirken Abstände und Baulinien entlang der öffentlichen Gemeindestrassen (Rainenweg, Colmarerweg, Galgenrainwägli). Die Baulinien sind in Koordination mit der gegenwärtigen Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinien von Reinach erfolgt.

5.17 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen werden im Sinne von § 52 RBV ordentlich eingehalten (vgl. 4.3.1 Baubereiche).

5.18 Schattenwurf

Die Quartierplanüberbauung entspricht betreffend Gebäudehöhe der Regelbauweise der umgebenden Zone W2b. Der Schattenwurf der Überbauung ist daher nicht einschneidender als bei einer Überbauung gemäss Zone W2b.

Im Kanton Baselland besteht keine gesetzliche Grundlage betreffend Schattenwurf. Im Kanton Zürich ist bei Hochhausprojekten der „2-Stunden-Schatten“ relevant. Dabei darf das geplante Hochhaus an einem mittleren Wintertag die Nachbarschaft nicht mehr als zwei zusätzliche Stunden beschatten. Dieser „2-Stunden-Schatten“ wurde nun auch für die Beurteilung des Schattenwurfs der Quartierplanüberbauung herangezogen.

Vom „2-Stunden-Schatten“ ist kein Gebäude der Nachbarschaft betroffen, ebenso wenig die Gärten der Liegenschaften an der Stockackerstrasse. Die Gärten der Liegenschaften nördlich des Colmarerwegs sind in den Randbereichen vom Schatten tangiert. Im Schattendiagramm wird deutlich, dass das Gebäude am Colmarerweg 4 an einem mittleren Wintertag zwischen 13 und 14 Uhr im Schatten der Überbauung liegt. Die Gebäude entlang des Stockackerwegs fallen zwischen 15 und 16 Uhr in den Schatten (siehe [ANHANG 4 UND 5](#)).

5.19 Behindertengerechte Bauweise

Nach § 109 Raumplanungs- und Baugesetz sind in Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen die Wohnungen im Erdgeschoss, bei solchen mit Lift zum Teil auch in den Obergeschossen, so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich ist. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind hindernisfrei zu gestalten.

Das architektonische Konzept mit Geschosswohnungen erlaubt es, über diese Vorgaben hinaus zu gehen und alle Wohnungen so zu realisieren, dass sie sich bei Bedarf an die Bedürfnisse behinderter Personen anpassen lassen.

5.20 Archäologisches Erbe

Das Areal liegt innerhalb der bisher bestehenden archäologischen Schutzzone "Jungsteinzeitliche, bronzezeitliche und römische Siedlung und römisches Brandgräberfeld Langrüttliweg / Fleischbachstrasse", die Zonenvorschriften wurden in die Quartierplanung übernommen und so der Schutz sichergestellt.

6 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

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

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Stockacker" werden die bisherigen Zonen- vorschriften Siedlung vom 14. April 2015 inkl. dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan vollständig ausser Kraft gesetzt.

Die kommunale Strassennetzplanung (Einwohnerratsbeschluss vom 26. Januar 2015) wird durch die Quar- tierplanung umgesetzt. Der im Plan enthaltene Fussweg von der Stockackerstrasse zum Galgenrainwägli wird mit der Überbauung umgesetzt.

In einem weiteren Schritt ist geplant, die Zonenvorschriften Siedlung dahingehend zu mutieren, dass der Spielplatz und Grünraum westlich des Quartierplan-Areals von der Schulnutzung abgetrennt wird und somit langfristig gesichert wird.

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

7 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2012" als baureif und ist somit vollständig erschlossen. Der öffentlichen Hand entstehen daher grundsätzlich keine direkten weiteren Kosten.

Die Anschlüsse an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur können an gewissen Stellen optimiert werden. Der Optimierungsbedarf und die damit verbundenen Kosten sind nicht im direkten Zusammenhang mit der Quartierplanung Stockacker zu sehen, sondern im Kontext der gesamten Quartier- und Verkehrsentwicklung (siehe Beilage Quartierplanungen Reinach Nord (QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin) Abklärungen Verkehr).

8 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

8.1 Grundsätzliches

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

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

8.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Stockacker"

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

- a. öffentliches Gehrecht für neue Fusswegverbindung Stockackerstrasse-Galgenrainwägli;
- b. Regelung der Erstellung und des baulichen und betrieblichen Unterhalts des neuen Fusswegs;
- c. Entsorgungsstellen;
- d. u.a.m.

9 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit den Schreiben vom 27. Januar 2016 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Reinach mitgeteilt.

Die zwingenden Vorgaben wurden in den Quartierplan-Vorschriften umgesetzt. Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht betreffend der Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse enthalten.

10 Kommunalen Umgang mit den kantonalen Vorprüfungsergebnissen

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden der Gemeinde am 27. Januar 2016 mitgeteilt.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Textvorschlag Raumplanungsbüro Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1 Städtebauliches Konzept					
		Aussenraumqualität (innerhalb und ausserhalb Quartierplanperimeter) und Siedlungsstruktur sind planerisch sicherzustellen.	Z	Mit den Quartierplanvorschriften werden Aussenraumqualität und Siedlungsstruktur innerhalb des Quartierplanperimeters sichergestellt. Mit einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung soll der benachbarte Grünraum mit Spielplatz langfristig gesichert werden.	✓
2 Quartierplan					
2.1	<i>Nebenbauten</i>	Widersprüche zwischen Plan und Reglement betreffend Nebenbauten sind zu beheben: Keine Nebenbauten vor Gestaltungsbaulinien, wasserdurchlässige Gestaltung befestigte Flächen sind nicht sinnvoll.	Z	Thema ist erledigt, da keine Nebenbauten mehr in der Grün- und Freifläche vorgesehen sind.	K
	<i>Nebenbauten</i>	Bei den Hauszugängen sind Nebenbauten zuzulassen (Veloständer).	E	Bei den Hauseingängen sollen gedeckte Veloständer zugelassen werden	✓
2.2	<i>Gestaltungsbaulinien</i>	Gestaltungsbaulinien legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Abweichungen sind nicht zulässig.	Z	Die Gestaltungsbaulinien werden entfernt.	✓
2.3	<i>Öffentliches Gehrecht</i>	Die Fusswegverbindung muss im QP-Vertrag gesichert werden.	Z	Der QP-Vertrag beinhaltet das öffentliche Gehrecht.	✓
3 Quartierplanreglement					
	<i>§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	§ 5.2b Die Baubereiche sind so gross zu wählen, dass die Vordächer Platz haben.	E	Die Dimensionierung der Baubereiche wurde von den notwendigen Aussenräumen her entwickelt. Eine Ausweitung der Baubereiche könnte eine Verkleinerung der quartierinternen Zugangs- und Begegnungsfläche nach sich ziehen. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht.	–

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen			Gemeinde- umsetzung
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Textvorschlag Raumplanungsbüro Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	
				z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
		§ 5.5b „Nebenbauten können in Beachtung der <u>Baulinien und der Grenzabstände zu Nachbarparzellen</u> im gesamten QP-Perimeter platziert werden. <u>Davon ausgenommen ist die Grün- und Freifläche...</u> “		wird übernommen	✓
		§ 5.6a Absatz 6a „unterirdische Anlagen“ kann weggelassen werden	E	Absatz 5.6a wird gestrichen	✓
		§ 5.8b „Die Dächer der Hauptbauten in den Baubereichen A und B...“	R	wird übernommen	✓
		§ 5.8.b, Ergänzung: „Begrünte Flachdächer sind nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen. Es ist einheimisches Saatgut zu verwenden.“	E	Wird im Kommentar als Empfehlung eingefügt.	- / ✓
		§ 5.9 Basisstation für Mobilfunkanlage auf dem Dach sollte ermöglicht werden (hohe Nutzungsdichte, Minimierung nicht-ionisierende Strahlung durch kurze Wege)	E	Eine Antenne gilt als technisches Bauteil gemäss § 5 Abs. 9 QPR, auf eine separate Formulierung wird verzichtet.	✓
		§ 5.11 „... sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein harmonischer...“	R	wird übernommen	✓
	§ 6 Ausserraum	§ 6.1 „Für die Bepflanzung sind <u>hauptsächlich</u> einheimische und standortgerechte Arten zu berücksichtigen.“	E	wird nicht übernommen, für öffentlich zugängliche Bereiche siehe § 6.4ff.	-
		§ 6.1 Die Schwarze Liste für invasive Neophyten ist auf der Homepage der „Info Flora“ zu finden.	R	wird übernommen	✓
		§ 6.2 Beim Umgebungsplan handelt es sich um einen Nachweisplan und nicht um einen Festlegungsplan.	R	wird übernommen	✓
		§6.4ff Ergänzung: Die öffentlich zugänglichen Freiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzen.	Z	Eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung wird bereits im Grundsatz (§ 6.1) allgemein geregelt. Öffentlich zugänglich und gärtnerisch gestaltet ist nur der „Bereich für Zu- und Wegfahrt, Parkierung“. Hier sind	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen		Gemeinde- umsetzung	
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art		Textvorschlag Raumplanungsbüro Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
		✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten	X = Forderung wird nicht berücksichtigt	z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
		§ 6.6 Gedeckte Veloständer sollten innerhalb der quartierinternen Zugangs- und Begegnungsfläche möglich sein.	E	die zu pflanzenden Bäume neu zwingend einheimisch und standortgerecht auszuwählen (siehe § 6.5). wird übernommen	✓
	§ 7 Erschliessung und Parkierung	§ 7.1 Der Umgebungsplan ist ein Nachweisplan, die Festlegung erfolgt im QP. Anpassung: „Für die Lage der Erschliessungsflächen,...“	Z	„Für das Erschliessungskonzept (Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze, Gebäudezugänge) ist der QP massgebend. (...) Genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan (...) im Detail nachzuweisen.“	✓
		§ 7.2 „Es sind folgende Erschliessungsvorgaben zu beachten:“	R	wird übernommen	✓
		§ 7.2a Entweder Zu- und Wegfahrt immer Mehrzahl oder Einzahl oder „Zugang“.	R	Bei Fahrzeugen wird von Zu- und Wegfahrt gesprochen, bei Fussgängern von Zugang. Es wird alles in Einzahl geschrieben und der Begriff bei den Velos angepasst.	✓
		§ 7.2d „Es ist eine möglichst direkte Verbindung zwischen der Parzelle 2029 und dem Galgenrainwägli anzustreben zu erstellen.“	R	wird übernommen	✓
		§ 7.2e „Wo nichts anderes vermerkt ist...“	R	wird übernommen	✓
		§ 7.3a Die Reduktion der Parkplätze um 0.3 ist nicht gangbar. Formulierungsvorschlag: „Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei gilt jedoch der Wert von 1.3 PP/Wohnung als Maximalwert. Der entsprechende Wert kann für die Quartierplanung „Stockacker“ leicht gesenkt werden, sofern spätestens im Baubewilligungsverfahren nach Anhörung des Gemeinderats die Bauherrschaft ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (...) mit einem entsprechenden Antrag vorlegt.“	Z	wird übernommen	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen		Gemeindeumsetzung	
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt			
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Textvorschlag Raumplanungsbüro Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		§ 7.3a Streichung letzter Satz: „ Sämtliche Stammplatzplätze sind unterirdisch anzuordnen. “ Dafür Umformulierung § 7.3c: „Mit Ausnahme von maximal 11 Besucherparkplätzen entlang des Colmarerwegs sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.“	R	wird übernommen	✓
	§ 8 Ver- und Entsorgung	§ 8.3 Ergänzung: „Die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie und der MINERGIE_ECO-Standard sind durch die Gemeinde zu prüfen.“ oder „Die Gebäude sind nach MINERGIE ECO-Standard zu erstellen und zu zertifizieren.“	Z	Die Bestimmung wird angepasst.	✓
	§ 10 Realisierung / QP-Vertrag	§ 10, Ergänzung: Pflanzung und Pflege der Bäume soll nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) durchgeführt werden, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.“	E	§ 6 Abs. 8 schreibt die fachgerechte Pflege aller Grünelemente vor, dies umfasst auch eine zeitgemässe Baumpflege.	-
4	Verkehrsstudie				
	<i>Knoten Baselstrasse - Jupiterstrasse</i>	Der Verkehrsfluss auf der Baselstrasse darf durch den Rückstau der wartenden Linksabbieger in die Jupiterstrasse nicht behindert werden. Die bestehende Kombispur ist aus Sicht ARP im Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus diversen QP nicht ausreichend. Der Knoten ist zu überprüfen.	Z	Im Rahmen einer Sitzung der beteiligten Stellen von Gemeinde und Kanton wurde am 8. September 2015 die Studie "Verdichtung Reinach Nord – Auswirkungen auf den Verkehr" (Oktober 2014) des Büros Rudolf Keller + Partner (beauftragt durch die Gemeinde Reinach) besprochen. Die Gesamtverkehrsstudie ermöglicht eine Gesamtübersicht über den erwarteten Mehrverkehr durch die Verdichtungsgebiete in Reinach Nord. Den Forderungen aus den kantonalen Vorprüfungen zur Quartierplanung Oerin vom 10. Juli 2015 und zur Quartierplanung Jupiterstrasse II vom 2. Juli 2015 wurde somit entsprochen (vgl. Ausführungen in Anhang 11).	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)			Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen		Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Textvorschlag Raumplanungsbüro Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten X = Forderung wird nicht berücksichtigt z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
5	Quartierplanvertrag	Es ist ein QP-Vertrag notwendig, welcher aufgrund des öffentlichen Verkehrs vor der regierungsrätlichen Genehmigung öffentlich beurkundet werden muss.		Weil im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungen zu den drei Quartierplanungen Stockacker, Oerin und Jupiterstrasse II noch weitergehende Forderungen bezüglich des Verkehrs gestellt wurden, tätigte die Gemeinde Reinach noch weitergehende Abklärungen, die im Dokument "Quartierplanungen Reinach Nord. QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin. Abklärungen Verkehr" (Verfasserin: Gemeinde Reinach, Raumplanung) separat erläutert werden. Dieses Dokument wird als Beilage zur Einwohnerratsvorlage dem Einwohnerrat ausgehändigt und entsprechend zu den Genehmigungsakten dem Regierungsrat zur Kenntnisnahme beigefügt. Der QP-Vertrag ist erstellt. Die Beurkundung muss von Gemeinde und Logis Suisse AG geplant werden.	✓

11 Mitwirkungsverfahren

11.1 Informationsveranstaltungen vom 16.02.2011 und 21.10.2011

Die Anwohnerinnen und Anwohner sowie der Quartierverein Reinach Nord wurden am 16.02. bzw. am 21.10.2011 ein erstes Mal über die Quartierplan-Überbauung Stockacker informiert. Dabei wurde seitens der Anwesenden angebracht, dass zur Verbesserung der Wohnqualität der angrenzenden Einfamilienhäuser ein grösserer Abstand der Bebauung zur östlichen Parzellengrenze sowie eine Unterteilung der Gebäude wünschenswert wären. Auf dieses Anliegen wurde eingegangen. Die Gebäudezeilen wurden um 1.6 m nach Westen verschoben, ebenso wurden die Gebäudezeilen in zwei Baukörper mit einem Gebäudeabstand von 4.0 m unterteilt.

Des Weiteren wurde gefordert, dass die Verkehrserschliessung in Zusammenhang mit den diversen Quartierplan-Vorhaben im Quartier geprüft werden solle. Ein Verkehrsplaner hat die Situation geprüft und geht davon aus, dass keine nennenswerte Verschlechterung der Verkehrssituation durch die neuen Überbauungen entsteht (vgl. Anhang 3, Zusammenfassung Verkehrsstudie, vgl. auch Beilage Quartierplanungen Reinach Nord, Abklärungen Verkehr).

Die angeregte autofreie Siedlung ist aufgrund der Parkierungsvorschriften des Kantons Baselland nicht umsetzbar. Die Gemeinde setzt sich aber für eine Reduktion der Parkplätze im Quartierplan-Areal ein.

11.2 Informationsveranstaltung vom 03.12.2014

An der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 03.12.2014 zum überarbeiteten Bebauungskonzept war vor allem der Verkehr ein Anliegen. Das Tram sei zu Stosszeiten immer voll, der Knoten Jupiterstrasse/Baselstrasse/Tram kritisch. Das Verkehrskonzept hat gezeigt, dass die Verkehrsinfrastruktur auch mit den zusätzlichen Überbauungen ausreichend ist (vgl. Anhang 3, Zusammenfassung Verkehrsstudie, vgl. auch Beilage Quartierplanungen Reinach Nord, Abklärungen Verkehr).

Aufgrund Bedenken seitens der Nachbarschaft bzgl. Schattenwurf wird im Rahmen der Quartierplanung ein Schattendiagramm erstellt.

11.3 Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens

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 "Stockacker" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Detaillierte Angaben dazu sind im Mitwirkungsbericht des Gemeinderates vom 08.03.2016 zu entnehmen.

Publikation	kantonales Amtsblatt Nr. 38:	17. September 2015
Mitwirkungsverfahren:	Reinacher Wochenblatt Nr. 36	3. September 2015
	Homepage Gemeinde Reinach	
	Einsichtnahme der Planungsdokumente im Gemeindehaus	
Orientierungsversammlung	22. September 2015	
Mitwirkungsfrist:	vom 17. September – 16. Oktober 2015	
Mitwirkungseingaben:	8 Eingaben	

Die Bewohnerschaft des Quartiers Reinach Nord stellte im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungen zu den Quartierplanungen Stockacker, Oerin und Jupiterstrasse II diverse ähnliche Forderungen bezüglich Verkehrsfragen. Aus diesem Grund veranlasste die Gemeinde nebst der zum Zeitpunkt der Vorprüfung bereits vorliegenden Studie "Verdichtung Reinach Nord – Auswirkungen auf den Verkehr" vom Oktober 2014 weitergehende Abklärungen. Die Ergebnisse dieser Abklärungen werden im Bericht "Quartierplanungen Reinach Nord. QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin. Abklärungen Verkehr" dargelegt. Dieser Bericht wird der Einwohnerratsvorlage als Beilage angefügt.

12 Beschlussfassungsverfahren

Die Quartierplanvorschriften Stockacker wurden am 5. April 2016 vom Gemeinderat und am 27. Juni 2016 vom Einwohnerrat beschlossen.

13 Auflageverfahren

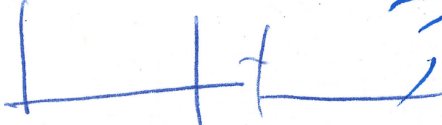
Die öffentliche Planaufgabe fand vom 15. August – 13. September 2016 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft und im Wochenblatt Birseck und Dorneck Nr. 32 vom 11. August 2016 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen beim Gemeinderat eingegangen.

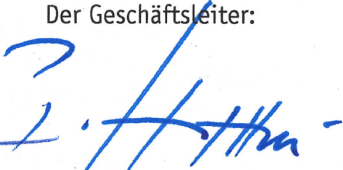
14 Genehmigungsantrag

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

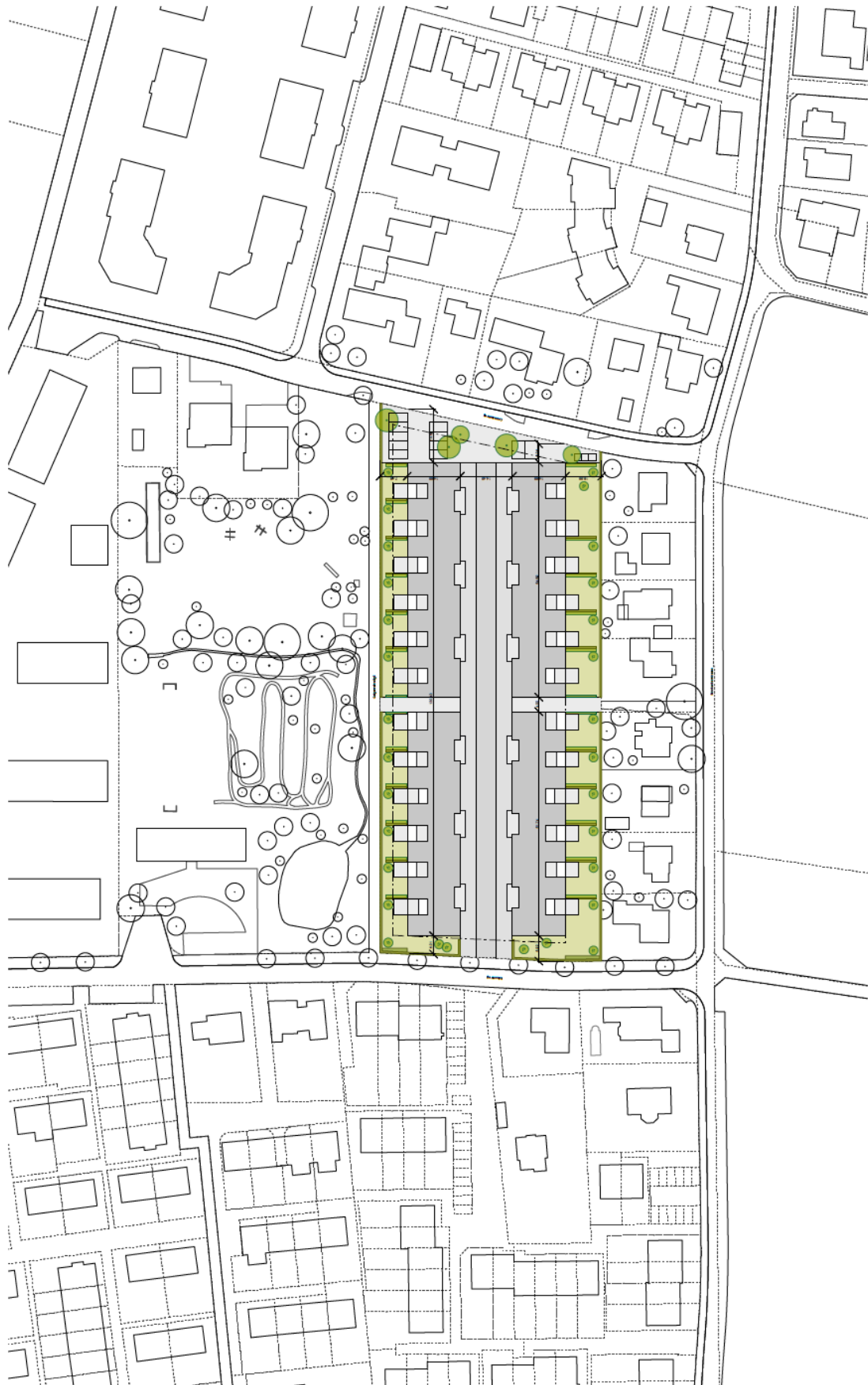
Gemeinde Reinach, **20. Okt. 2016**

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: 
Urs Hintermann

Der Geschäftsleiter: 
Peter Leuthardt

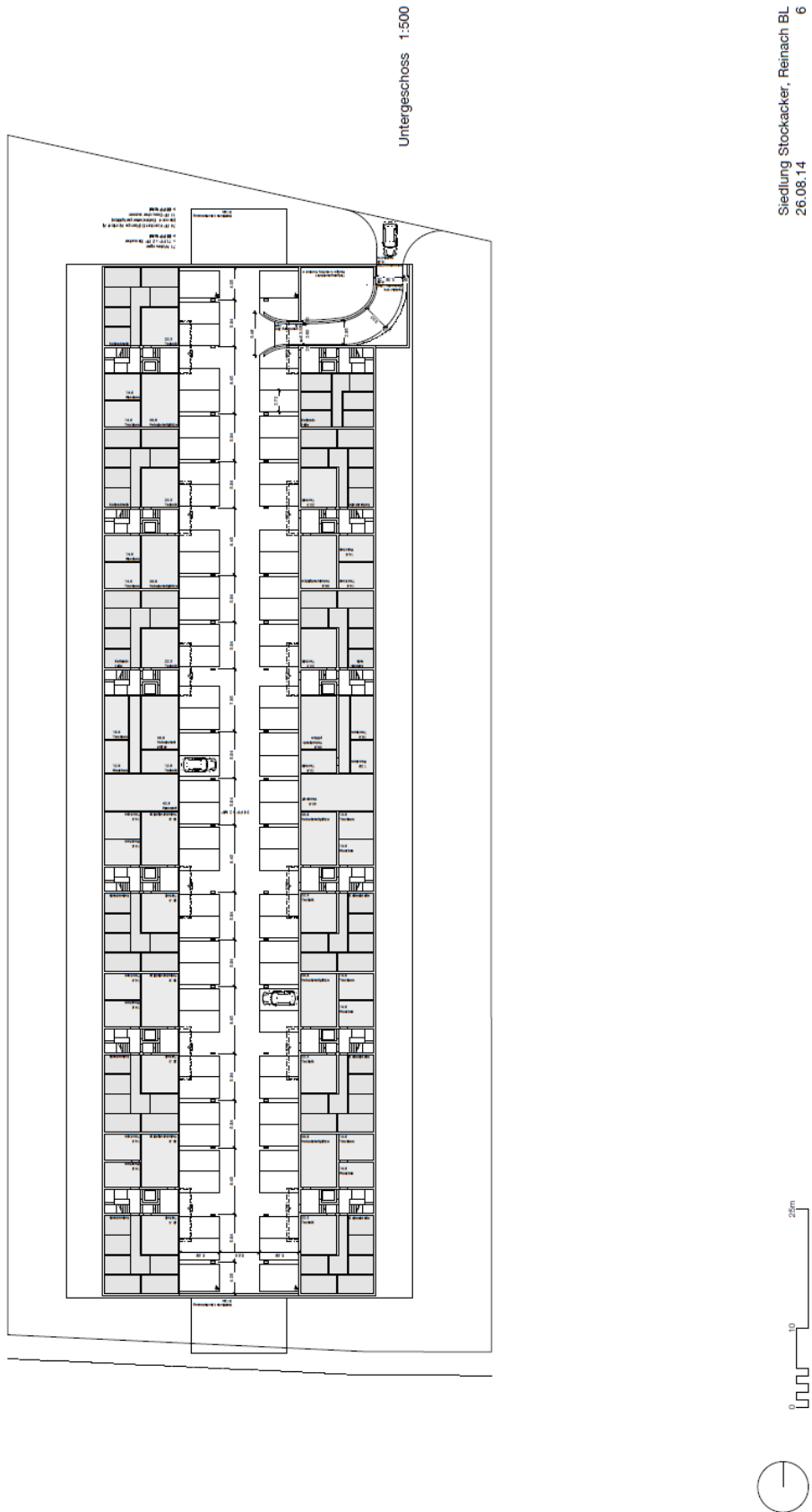
Anhang 1 Bebauungsstudie Situation, Neff Neumann Architektinnen vom 26.08.2014



Situation 1:1000
Siedlung Stockacker, Reinach BL
26.08.14 2



Anhang 2 Bebauungsstudie Untergeschoss, Neff Neumann Architektinnen vom 26.08.2014



Anhang 3 Verdichtung Reinach Nord, Auswirkungen auf den Verkehr, Rudolf Keller & Partner 31.10.2014

VERDICHTUNG REINACH NORD (ZUSAMMENFASSUNG STUDIE)



Abbildung 3: Luftbild Gebiet Reinach-Nord mit den grossen QP Arealen

Wie bereits erwähnt hat die Gemeinde Reinach eine Gesamtstudie „Verdichtung Reinach Nord, Auswirkungen auf den Verkehr“ (RK&P 31.10.2014) in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieser Studie wurde die Verkehrszunahme durch **sämtliche Quartierpläne** im Gebiet Reinach Nord berücksichtigt:

- QP Jupiterstrasse (8)
- QP Merkurstrasse (9)
- QP Oerin (13)
- QP Stockackerstrasse (15)



Abbildung 4: Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die QP's im Gebiet Reinach Nord (blau = QPs; rot = zusätzliches Verkehrsaufkommen Spitzenstunde/Durchschnittlicher Werktagsverkehr DWV)

Am Knoten Jupiterstrasse/Baselstrasse (Tramübergang) wurde eine **detaillierte Verkehrserhebung** durchgeführt (Di 23.09.2014 ASP 17.00-18.00 Uhr; Mi 24.09.2014 MSP 07.00-08.30 Uhr). Mit Hilfe einer Schulklasse der Sekundarschule Reinach wurden eine Zählung der Knotenströme und eine Messung der Wartezeiten pro Fahrzeug sowie der Schliessdauer der Schrankenanlage durchgeführt.

Die **Verkehrsmenge** (Verkehrsbelastung) ist heute in der Jupiterstrasse in der Morgen- und Abendspitzenstunde mit jeweils weniger als 50 Fz/h im Querschnitt sehr gering (siehe Abbildung unten). Auch mit dem Zusatzverkehr von +46 Fz/h in den Spitzenstunden (siehe Kap. 6) bleibt die Verkehrsbelastung sehr gering.

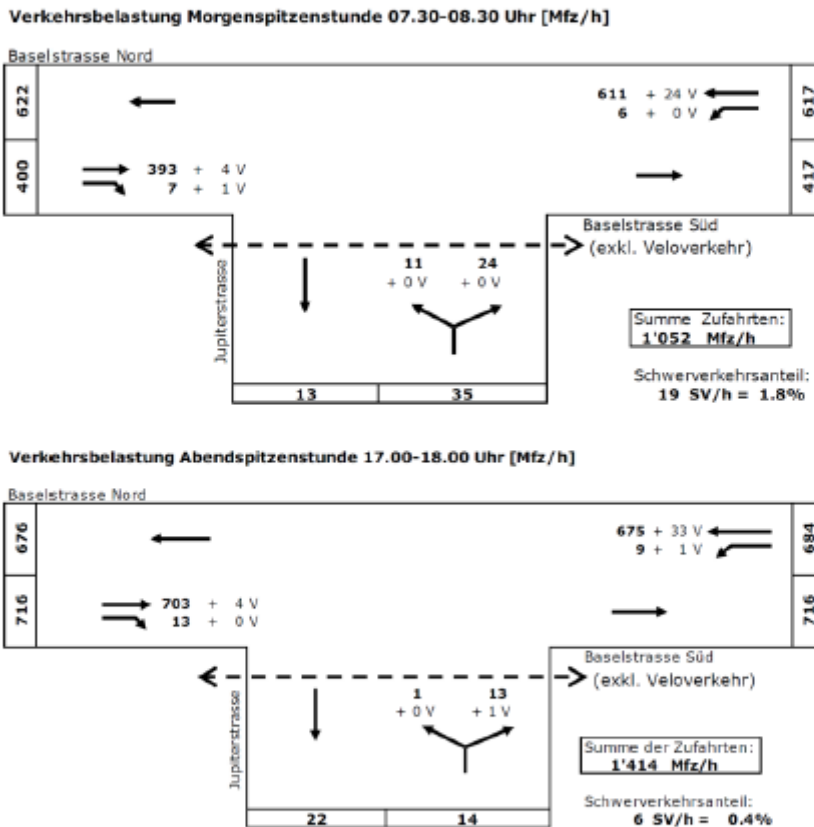


Abbildung 5: Heutige Verkehrsbelastung Knoten Jupiterstrasse/Baselstrasse (oben = MSP; unten = ASP)

Problematisch sind hingegen die erfassten **Schrankenschliesszeiten** am Tramübergang. Die Schranke ist während 35% (MSP) respektive 45% (ASP) der Zeit in der Spitzenstunde geschlossen. Die meisten Schrankenschliessungen dauern rund 1 Minute, und der Durchschnitt beträgt ca. 1.5min. Problematisch sind jedoch die langen Schrankenschliessungen bei mehreren Tramdurchfahrten (maximal gemessene Schliessdauer 5.5 Minuten).

Trotz der zum Teil sehr langen Schranken-Schliesszeiten ist der **Rückstau** auf der Jupiterstrasse in den Spitzenstunden sehr gering (siehe Abbildungen unten). Die Messung des Rückstaus am Ende jeder vollen Minute zeigt, dass meistens überhaupt kein Fahrzeug in der Jupiterstrasse steht. Maximal wurde ein Rückstau von 3 Fahrzeugen gemessen.

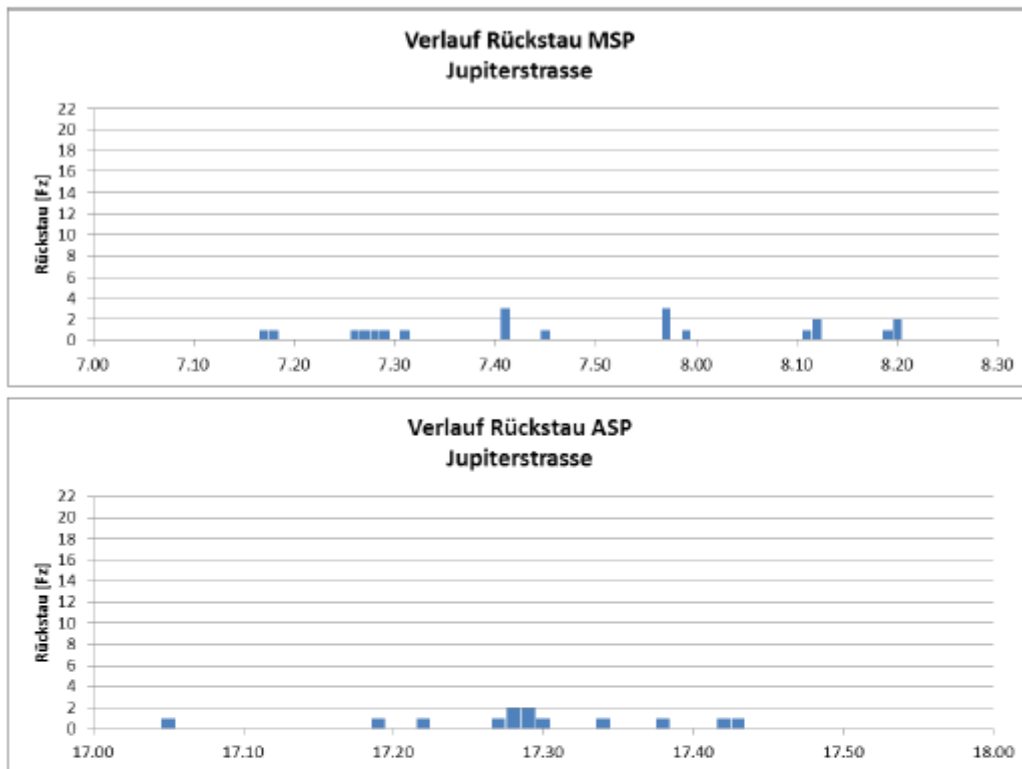


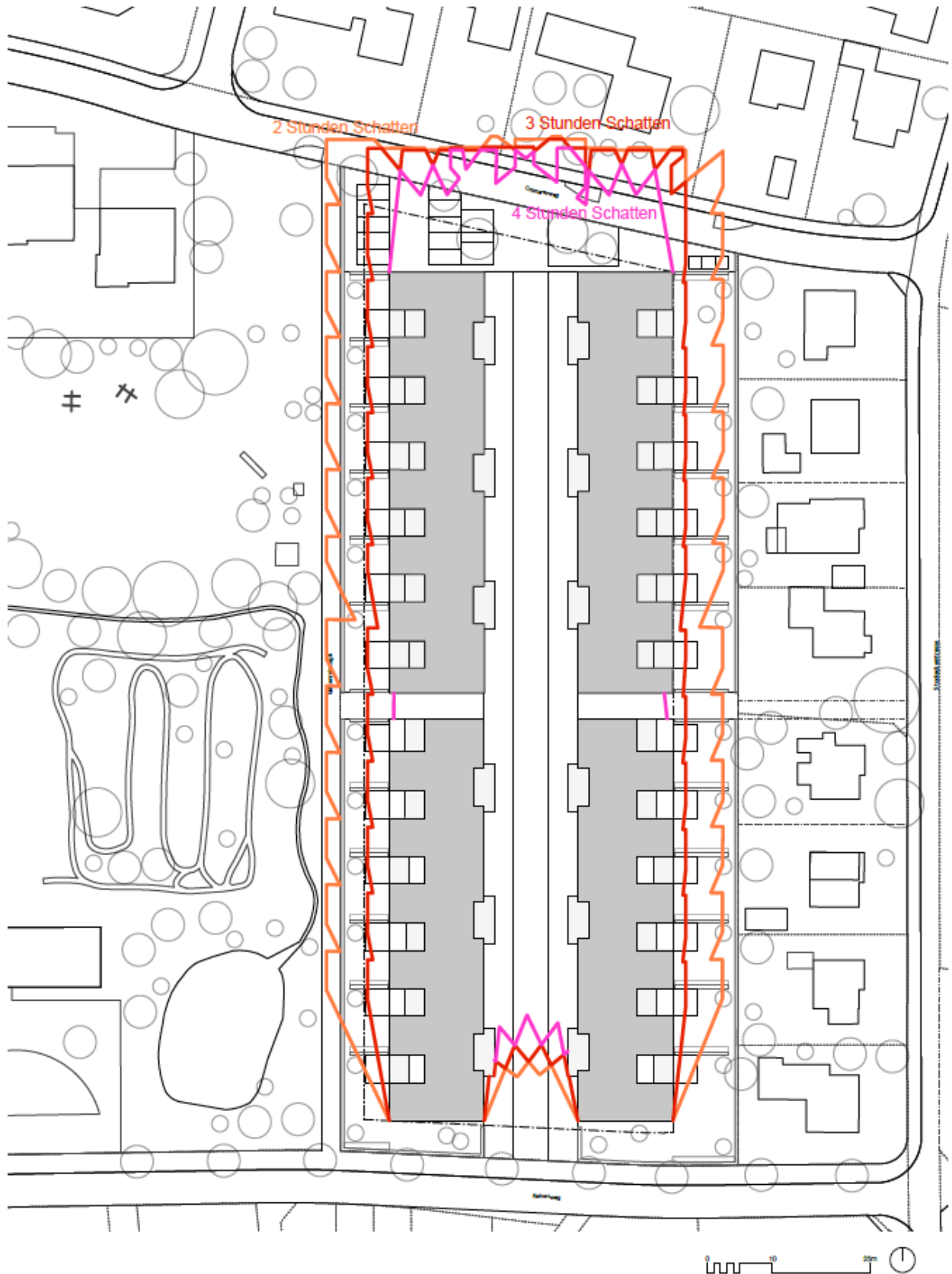
Abbildung 6: Rückstau auf der Jupiterstrasse am Ende jeder vollen Minute (oben = Morgenspitze; unten = Abendspitze)

Die **mittlere Wartezeit** aller Fahrzeuge, die in die Jupiterstrasse einbiegen oder aus der Jupiterstrasse in die Baselstrasse abbiegen, liegt bei 19s (MSP) respektive 36s (ASP). Bei geöffneter Schranke können die Fahrzeuge aus der Jupiterstrasse zumeist ungehindert in die Baselstrasse einbiegen und umgekehrt. Bei geschlossener Schranke können sich hingegen längere Wartezeiten ergeben. Durch die geringe Verkehrsmenge sind jedoch wenige Fahrzeuge durch die Schrankenschliessungen betroffen.

In der Gesamtstudie „Verdichtung Reinach Nord“ mit den eingangs erwähnten 4 QP's ergibt sich eine Verkehrszunahme auf der Jupiterstrasse von insgesamt + 79 Mfz/h in der ASP. Die Auswirkungen auf den Knoten Jupiterstrasse/Baselstrasse werden in der erwähnten Studie wie folgt zusammengefasst:

- Die Leistungsfähigkeit und die mittleren Wartezeiten etc. bleiben auch mit dem Zusatzverkehr praktisch gleich wie heute.
- Dies bedeutet, dass die Fahrzeuge am Knoten Jupiterstrasse auch künftig problemlos ein- und ausfahren können (solange die Schranke nicht geschlossen ist).
- Bei geschlossener Schranke werden hingegen wie heute die zufahrenden Fahrzeuge von den langen Schranken-Schliesszeiten betroffen sein.
- Es ist zu prüfen, ob die Schrankenanlage bzw. die betrieblichen Vorgaben für die Steuerung zusammen mit der BLT überprüft und allenfalls optimiert werden kann.

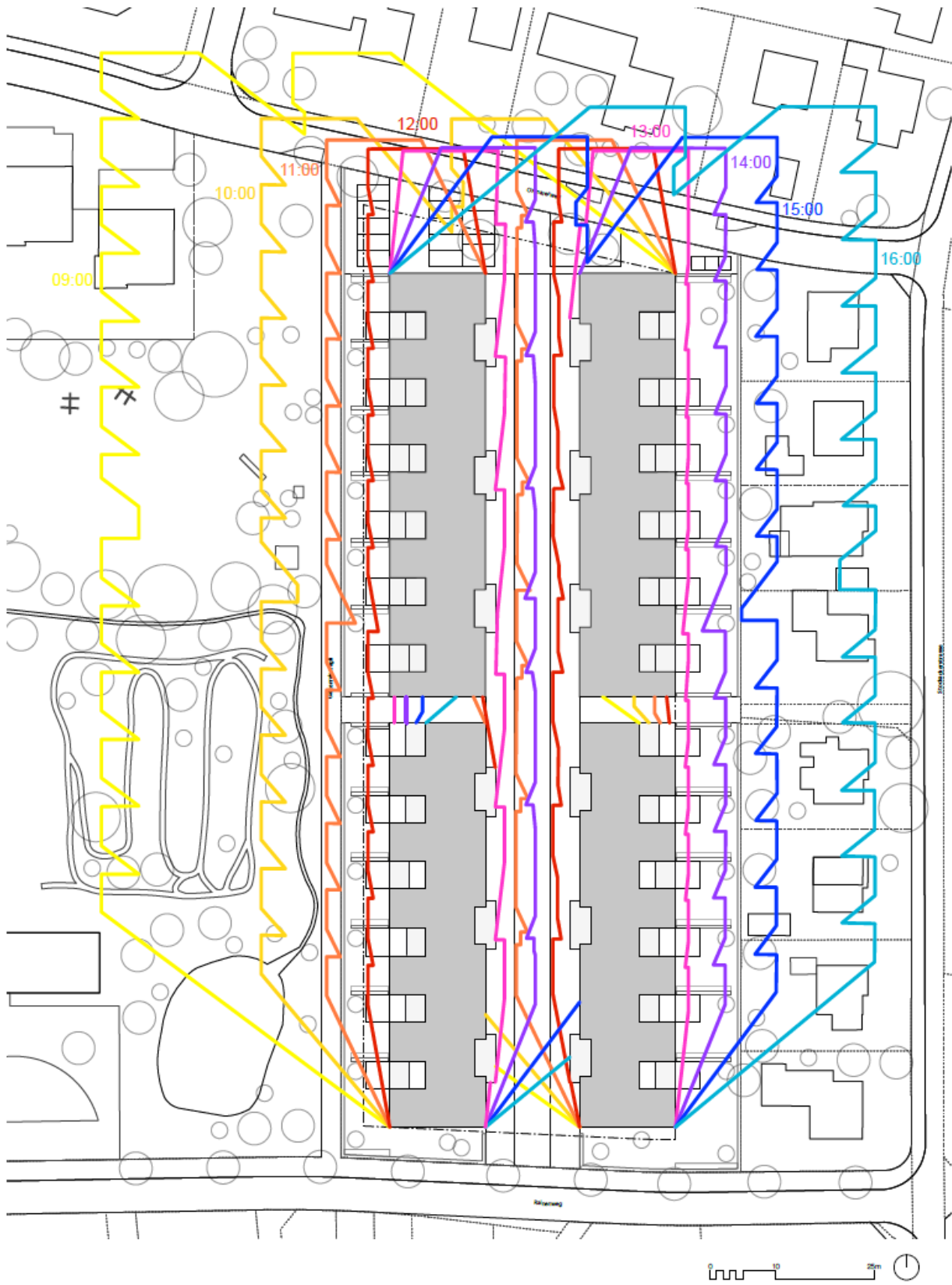
Anhang 4 „2-Stunden-Schatten“



Beschattete Flächen an einem mittleren Wintertag (8.2. und 3.11.) in der Zeit zwischen 9-16 Uhr
Variante II

Quartierplan Stockacker
neff neumann architekten ag
Schattenstudie 1:500 12.05.15

Anhang 5 Schattendiagramm



Beschattete Flächen an einem mittleren Wintertag (8.2. und 3.11.) in der Zeit zwischen 9-16 Uhr
Variante I

Quartierplan Stockacker
neff neumann architekten ag
Schattenstudie 1:500 12.05.15