

Quartierplanung "Oerin"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

Beschlussfassung

05. April 2016



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Reinach.

Auftraggeber Immobilien Basel-Stadt, Portfoliomanagement; Hr. R. Koechlin

Verfasser



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

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Daniel Fischer

Datei-Name 55061_ber01_Begleitbericht_v4-4_20160331_Beschlussfassung.docx

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN	1
1.1	Aufträge aus dem kommunalen Richtplan.....	1
1.2	Areal	2
1.2.1	Verortung.....	2
1.2.2	Heutige Nutzung.....	3
1.2.3	Neue Nutzungsplanung	4
1.2.4	Eigentum	4
1.3	Absichten	5
2	BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSKONZEPTES	6
2.1	Stadtraum und Quartier	6
2.2	Baukörper und Aussenraum	7
2.3	Landschaftskonzept.....	9
2.4	Häuser und Wohnungen	9
3	ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG	10
3.1	Beteiligte.....	10
3.2	Planungsablauf.....	10
4	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	12
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	12
4.2	Kantonaler Richtplan	12
4.3	Zonenvorschriften der Gemeinde Reinach	13
5	BESTANDTEILE UND SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG	14
5.1	Bestandteile	14
5.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	14
5.1.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	14
5.1.3	Orientierende Dokumente	14
5.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung	14
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte).....	15
5.3.1	Bebauung.....	15
5.3.2	Nutzung der Bauten.....	16
5.3.3	Gestaltung der Bauten	17
5.3.4	Aussenraum.....	17
5.3.5	Erschliessung und Parkierung.....	18
5.3.6	Lärmschutz	20
5.3.7	Energetischer Ausbaustandard und Energieversorgung	20

6	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN	21
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	21
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG	21
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan.....	21
6.4	Erwägungen der Arealbaukommission	22
6.5	Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung.....	22
6.6	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr	23
6.7	Anbindung an das Strassennetz.....	23
6.8	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen	24
6.9	Vernetzung und ökologischer Ausgleich	25
6.10	Lärmschutz	26
6.11	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	26
6.12	Bodenschutz (Altlasten)	26
6.13	Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)	26
6.14	Gewässerschutz.....	27
6.15	Grundwasserschutz.....	27
6.16	Genereller Entwässerungsplan	27
6.17	Störfall	27
6.18	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen.....	28
6.19	Grenzabstände	28
6.20	Schattenwurf	28
6.21	Archäologisches Erbe.....	30
7	AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN	31
8	KOSTENFOLGEN ZU LASTEN DER GEMEINDE	32
9	PRIVAT-RECHTLICHER REGELUNGSBEDARF	33
9.1	Grundsätzliches	33
9.2	Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Oerin"	33
10	KANTONALE VORPRÜFUNG	34
11	MITWIRKUNGSVERFAHREN	35
12	BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN	36
13	AUFLAGEVERFAHREN	37
14	GENEHMIGUNGSANTRAG.....	38

Anhänge

- Anhang 1 Richtprojekt: Optimiertes Bebauungs- und Aussenraumkonzept, Stand: 09.03.2016, basierend auf Studienauftrag vom 06.11.2013 (Herzog Architekten, LYRA Architekten, ASP Landschaftsarchitekten)
- Anhang 2 Parkplatz-Berechnung
- Anhang 3 öV-Gütekategorie Quelle: <http://map.geo.admin.ch>, Abgerufen am 30.01.2015
- Anhang 4 Bericht: Mobilitätsstrategie Quartierplanung Oerin. Planungsbüro Jud, 10.06.2014
- Anhang 5 Lärmberechnung. Jauslin und Stebler, 21.01.2013
- Anhang 6 Naturgefahrenkarte. <http://geoview.bl.ch/> (abgerufen am 30.01.2015)
- Anhang 7 Strassennetzplan. RRB Nr. 572 vom 14.04.2015
- Anhang 8 Erläuterungen des Projektes "Janus" im Rahmen des Studienauftrags
- Anhang 9 Position der Tiefgarageneinfahrten: Gegenüberstellung der Möglichkeiten an der Fleischbachstrasse
- Anhang 10 Kommunalen Umgang mit den kantonalen Vorprüfungsergebnissen
- Anhang 11 Protokoll der Besprechung vom 08. September 2015 mit Vertretern des kantonalen Tiefbauamtes bezüglich der Vorprüfungsergebnisse

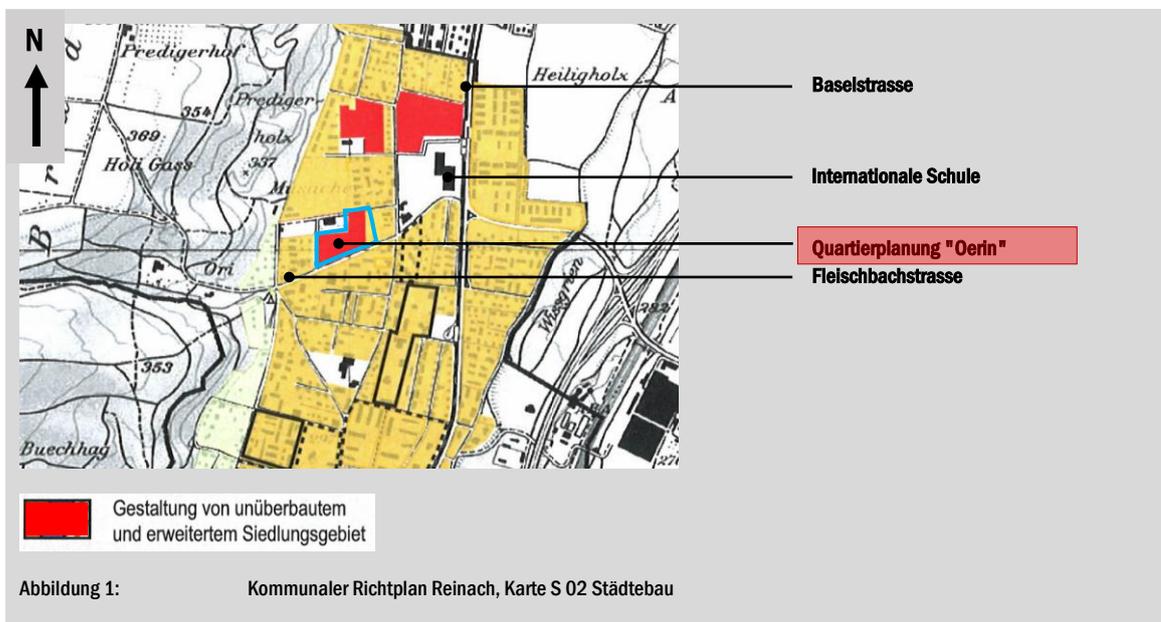
Abbildungen

- Abbildung 1: Kommunalen Richtplan Reinach, Karte S 02 Städtebau
- Abbildung 2: Orthofoto (geoview.bl.ch, 26.01.2015)
- Abbildung 3: Historische Entwicklung. Landeskartenausschnitte der Jahre 1930, 1970 und 2012 (www.swisstopo.ch → Zeitreise, 26.01.2015)
- Abbildung 4: Zonenplan Siedlung Teilpläne 1/2 und 2/2 (Stand: Planaufgabe nach Einwohnerratsbeschluss vom 12. Mai 2014)
- Abbildung 5: Bebauungskonzept: Situation (dunklere Gebäudeteile 4-geschossig, hellere 3-geschossig) mit Aussenraum und Schwarzplan (Projektverfasser aus Bericht des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags, 6. November 2013) Die Weiterentwicklung des Bebauungskonzepts zum Richtprojekt kann **ANHANG 1** entnommen werden.
- Abbildung 6: Bebauungskonzept: Stadträumliche Einbettung und Aussenraumkonzeption: von oben links im Uhrzeigersinn: Zugangsbereiche und Quartiervernetzung – Grünräume – Sichtbezüge – Eingänge / mögliche Etappierung. (Projektverfasser aus Bericht des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags, 6. November 2013)
- Abbildung 7: Wettbewerbsmodell. Ansicht aus Süden (oben) und aus Osten (unten) (Projektverfasser aus Bericht des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags, 6. November 2013)
- Abbildung 8: Ausschnitt aus der kantonalen Richtplan-Gesamtkarte.
- Abbildung 9: Schattendiagramme für mittlere Sommer- (oben) und mittlere Wintertage (unten) (Projektverfasser, 17.06.2015)

1 Ausgangslage und Absichten

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. 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) und andererseits die Planung bestehender Baulandreserven mittels Sondernutzungsplanungen anschiebt.



Mit der **ABBILDUNG 1** 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...:

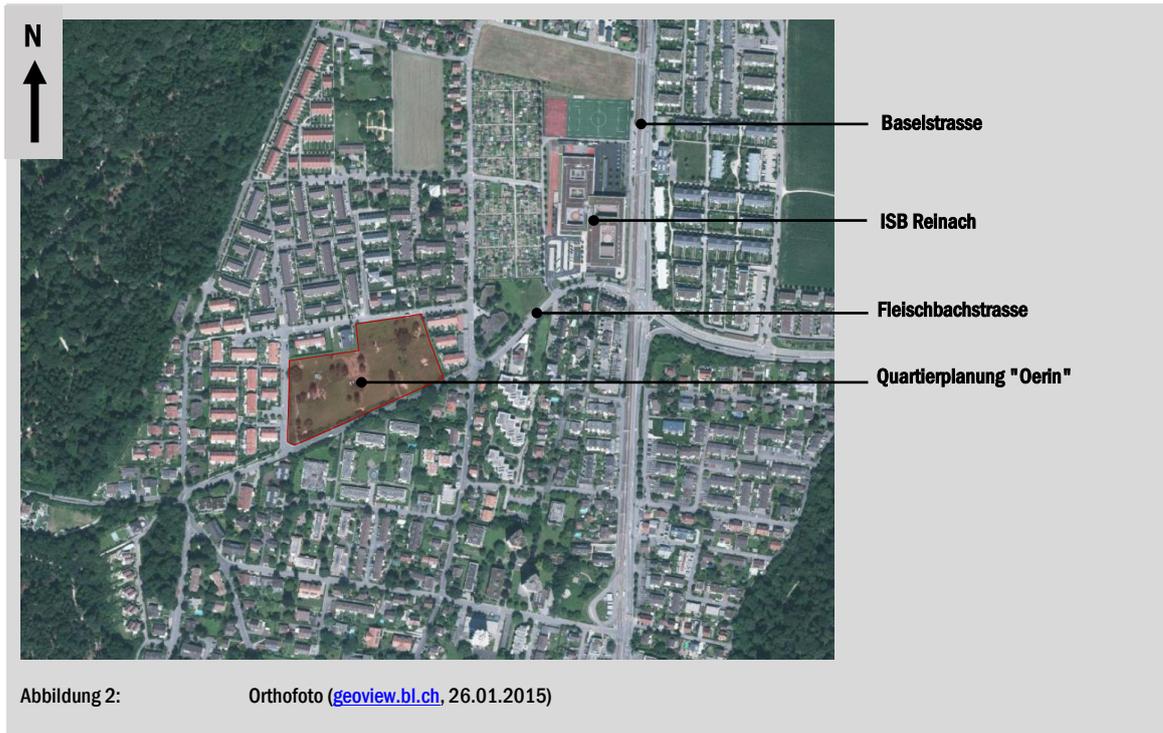
- a. "... Bau- und zonenrechtliche Voraussetzungen für die qualitative Verdichtung von dafür geeigneten Wohngebieten in der Talebene zu schaffen und damit massgeschneiderte Nachverdichtungen im Wohngebiet zu ermöglichen. Diese müssen sich in den vorherrschenden Siedlungscharakter einfügen."
- b. "... 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."
- c. "... im Rahmen der Zonenplanrevision Vorgaben für die Begrünung des Siedlungsgebietes, insbesondere entlang der Fleischbachstrasse [...], die Vernetzung der Freiräume nach innen und nach aussen sowie die Begrünung und Gestaltung der Siedlungsränder weiter zu entwickeln."

1.2 Areal

1.2.1 Verortung

Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 612 (10821), 2347, 8080 und einen Teil der Parzelle 2176 in Reinach¹, mit einer Fläche von insgesamt 16'971 m². Das Planungsareal liegt im Geviert Fleischbachstrasse, Oerinstrasse, Mausackerweg und Stockackerstrasse, reduziert um die bereits bebauten Teilflächen im Osten und im Nordwesten dieses Gevierts in topografisch ebenem Gebiet (vgl. [ABBILDUNG 2](#)).

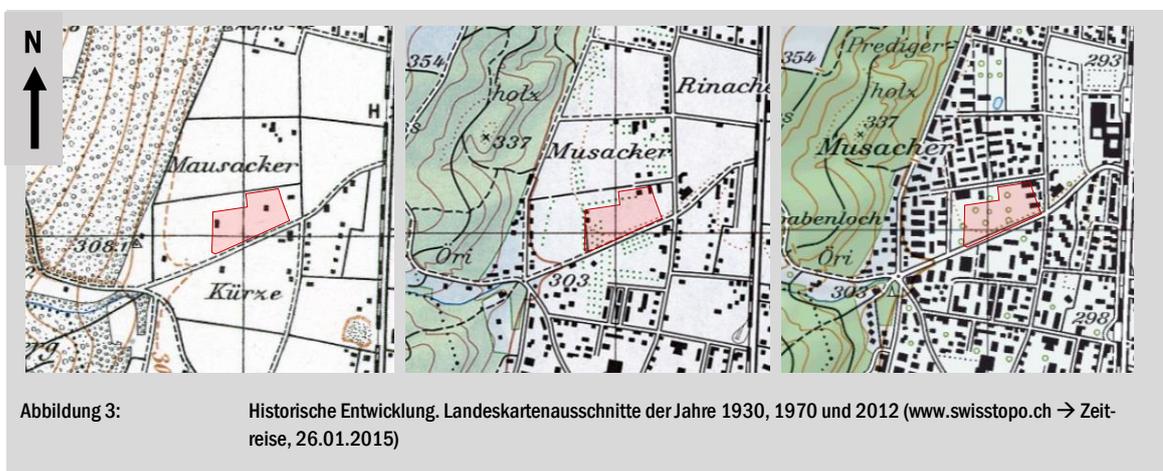
¹ Ursprünglich war angedacht, dass die parallel zur Fleischbachstrasse verlaufenden Parzellen Nrn. 8075 und 8076 ebenfalls Teil des Quartierplans werden. Im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung wurde der Perimeter jedoch um diese Flächen reduziert, damit die Strassengestaltung der Fleischbachstrasse mit einer Baumreihe im Sinne der Zonenvorschriften Siedlung ergänzt werden kann.



1.2.2 Heutige Nutzung

Das Areal Oerin ist heute – soweit es sich um die Flächen des Quartierplans handelt – nicht (mehr) bebaut. Von früheren Gebäuden finden sich noch einzelne Fundamente. Genutzt wird das Areal vornehmlich als Weide. Die Nachbarschaft umfasst ausschliesslich Wohnbauten, die fragliche Fläche bildet gewissermassen eine unbebaute Restfläche (vgl. **AB-BILDUNG 3**).

Diese landwirtschaftliche Nutzung entspricht aber nicht der rechtskräftigen Nutzungsplanung: Bis zu den neuen Zonenvorschriften Siedlung (Regierungsratsbeschluss Nr. 571 vom 14.04.2015) war die Fläche einer Wohnzone W2c zugeteilt und in den neuen Zonenvorschriften wurde für das Areal eine spezifische Zone mit Planungspflicht erlassen. Diese Zone kann also nur bebaut werden, wenn zuvor eine entsprechende Sondernutzungsplanung, d. h. eine Quartierplanung nach basellandschaftlichem Recht erlassen wurde.

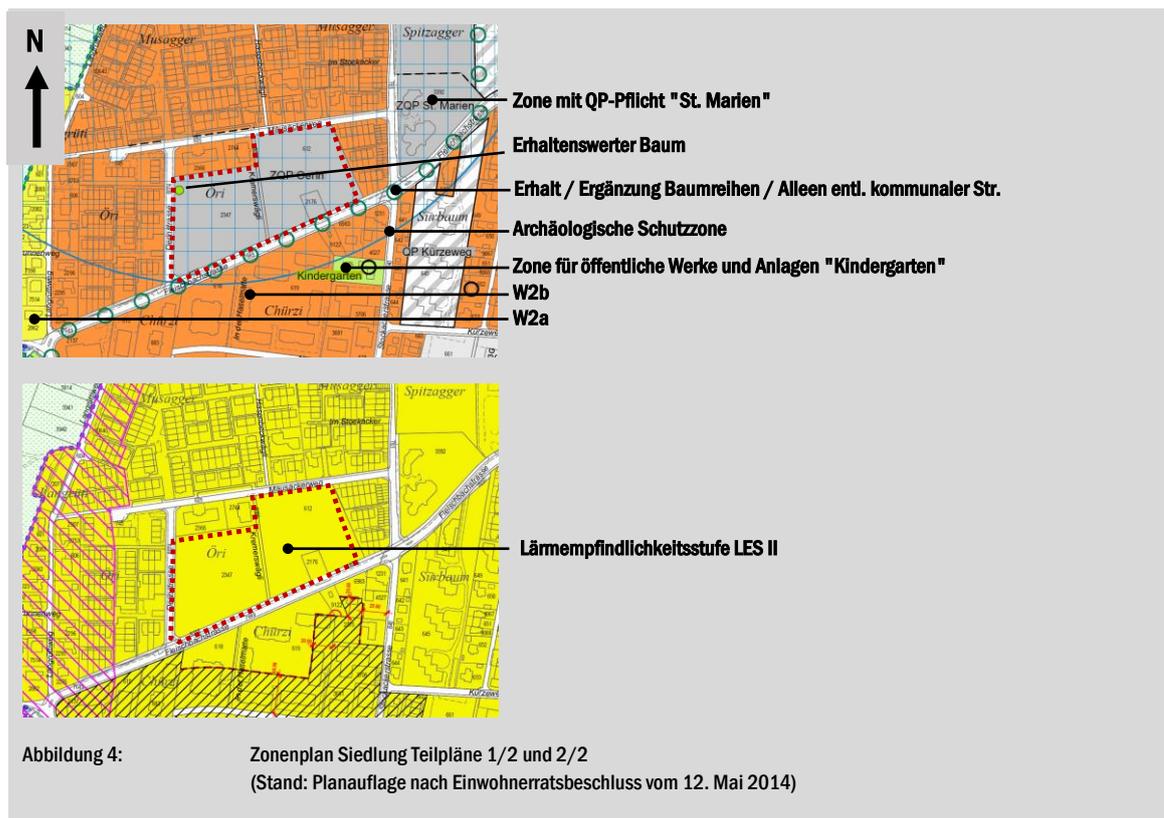


1.2.3 Neue Nutzungsplanung

Die neuen Zonenvorschriften Siedlung wurden in den vergangenen Jahren auf der Basis des kommunalen Richtplans entwickelt und am 12. Mai 2014 vom Einwohnerrat beschlossen. Sie lösen die Nutzungsplanung aus den 1960-er Jahren ab. Die neue Nutzungsplanung weist das Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht "Oerin" zu. Die umliegenden Zonen können **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 "Oerin" unter § 28 Abs. 3 lit. p des Zonenreglements folgende Punkte aufgelistet, die es zu thematisieren respektive umzusetzen gilt:

- a. Art der Nutzung: Wohnen
- b. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- c. Umgang mit markanten Bäumen
- d. Entwicklung Baumreihe entlang Fleischbachstrasse



1.2.4 Eigentum

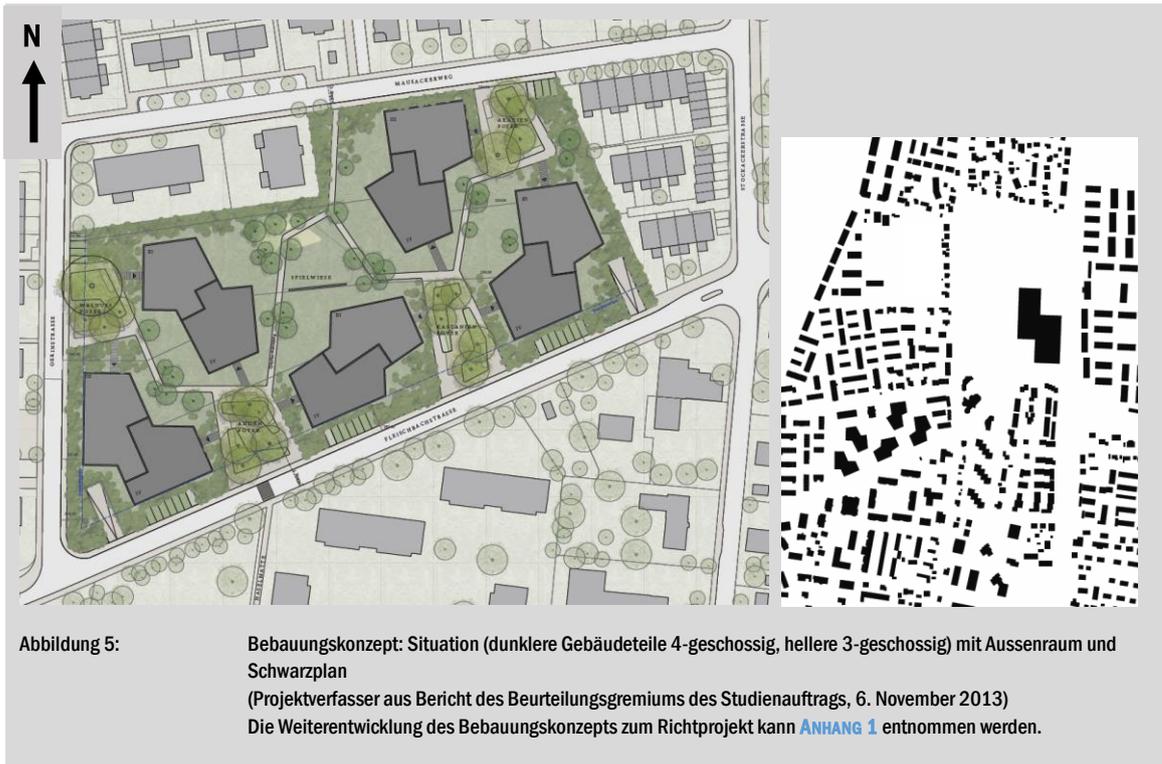
Eigentümer des Areals ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel (Parzellen Nrn. 612, 2176 und 2347). Die betroffene Wegparzelle (Kremerswägli, Parz. Nr. 8080) gehört der Einwohnergemeinde Reinach.

1.3 Absichten

Die Planungsabsichten sind dem Zweckartikel und den Zielsetzungen gemäss § 1 des Quartierplan-Reglements zu entnehmen.

2 Beschreibung des Bebauungskonzeptes

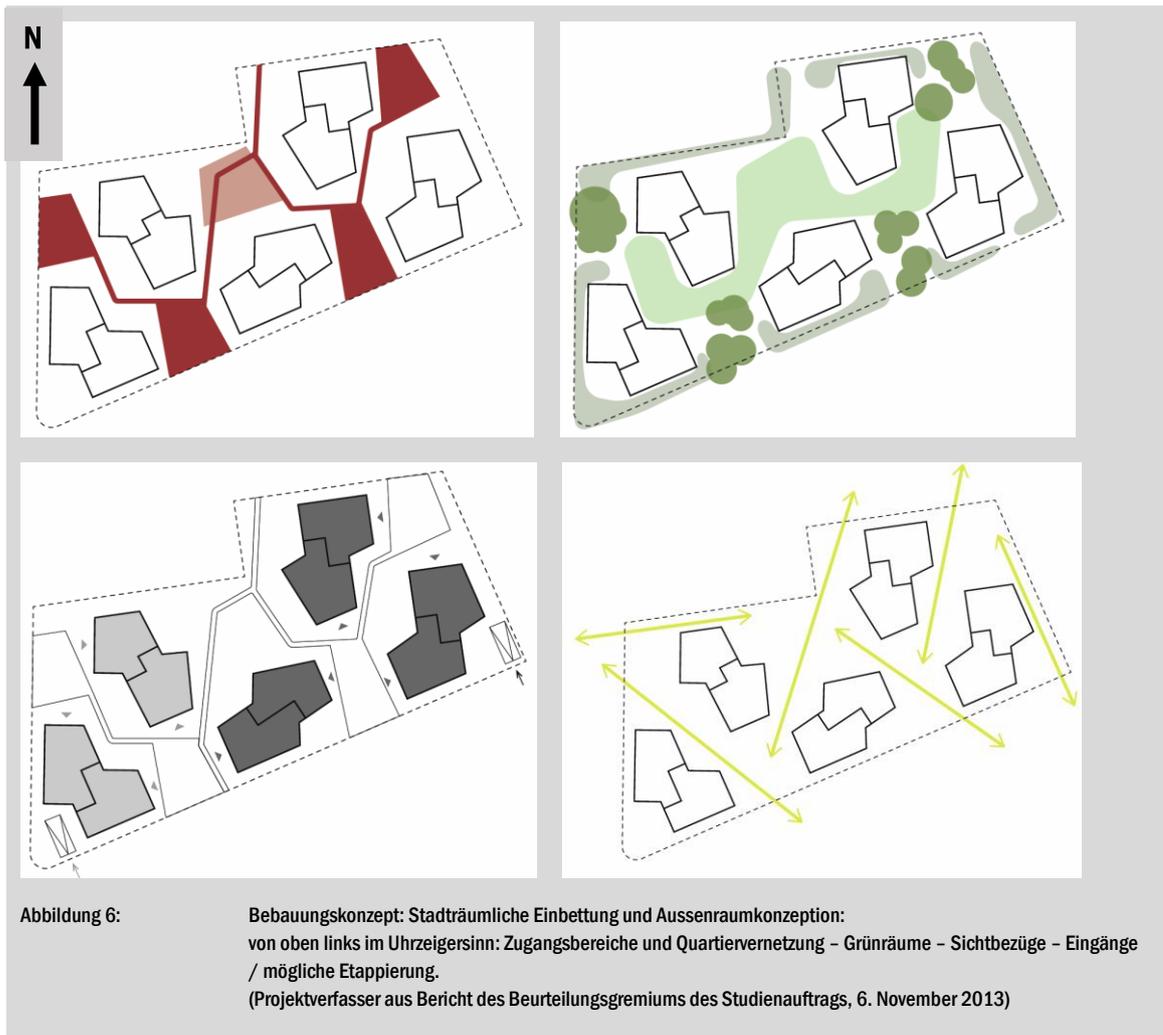
Im Rahmen eines Studienauftrags wurde bei sechs teilnehmenden Planungsteams das Projekt "Janus" der beiden Architekturbüros Herzog Architekten AG und LYRA Architekten AG zusammen mit ASP Landschaftsarchitekten AG, alle aus Zürich (fortan: Projektverfasser), für die Weiterbearbeitung und als Grundlage für den Quartierplan ausgelobt (vgl. [ABBILDUNG 5](#)).



Der [ANHANG 8](#) gibt die Erläuterungen zum Projekt "Janus" im Rahmen des Studienauftrags wieder. Das hier vorliegende Kapitel wird mit Verweis auf diesen Anhang kurz gehalten.

2.1 Stadtraum und Quartier

Das heutige Erscheinungsbild des Wohnquartiers ‚Mausacker‘ basiert im Wesentlichen auf den baulichen Entwicklungen der letzten 30 Jahre. In den ehemaligen Landschaftsräumen entstand ein durchgrüntes Wohnquartier mit Mehr-, Reihen- und Einfamilienhäusern, geprägt von einer homogenen, städtebaulichen Körnung. Der Strassenraum wird von der Reihung der einzelnen Häuser geprägt, wobei die schmalen Lücken und Zwischenräume wichtig sind. Diese ermöglichen Ein- und Durchblicke in die vielfach üppig bepflanzten Gärten. Das grossflächige Areal entlang der Fleischbachstrasse blieb durch seine lange Nutzung als Gärtnerei dem Quartier als unbebaute Grünfläche erhalten.



2.2 Baukörper und Aussenraum

Das vorgeschlagene Projekt zeigt eine Bebauungsstruktur mit Solitärbauten, welche gleich den benachbarten Häusern an den Strassenräumen stehen. Gleichzeitig entsteht eine bewusste Räumlichkeit im Innern der Siedlung, die eine freie Durchwegung und Aufenthaltsqualität im Quartier fördert.

Die Häuser sind als zwei ineinandergeschobene Hausteile konzipiert, wobei sich die Gebäudeköpfe jeweils parallel bzw. orthogonal auf die Strassen beziehen und die sich jeweils gegenüberstehende Fassaden die Eingangsräume zum Areal fassen. Diese Orte sind in ihrer Funktion mit aussenräumlichen ‚Foyers‘ vergleichbar (im QP werden sie Zugangsbereiche genannt): Sie bilden die Schnittstellen zur Öffentlichkeit, Ankunfts- und Aufenthaltsorte für alle Bewohner und prägen die Identität der jeweiligen Wohnadresse. Indem die einzelnen Fassaden relativ kurz ausgebildet sind oder in sich geknickt werden, können quartierübliche Fassadenlängen erzeugt werden und die eigentliche Grösse der Volumen wird erheblich unterschleiert.

Die Volumetrie (vgl. Gipsmodell in [ABBILDUNG 7](#)) zeigt quartierverträgliche Dimensionen insbesondere bzgl. der Fassadenlängen und der Gebäudehöhen. Insbesondere lässt [ABBILDUNG 7](#) erkennen, dass die unmittelbar zur Nachbarschaft

orientierten Fassaden nach Westen, Norden und Osten jeweils 3-geschossigen Gebäudeteilen zugeordnet sind. 4-geschossige Gebäudeteile sind nach innen oder – nachbarschaftlich wenig bedenklich – nach Süden orientiert. Die Nutzung der Bauten ist dem Wohnen vorbehalten. Es wird von rund 140 Wohneinheiten ausgegangen.

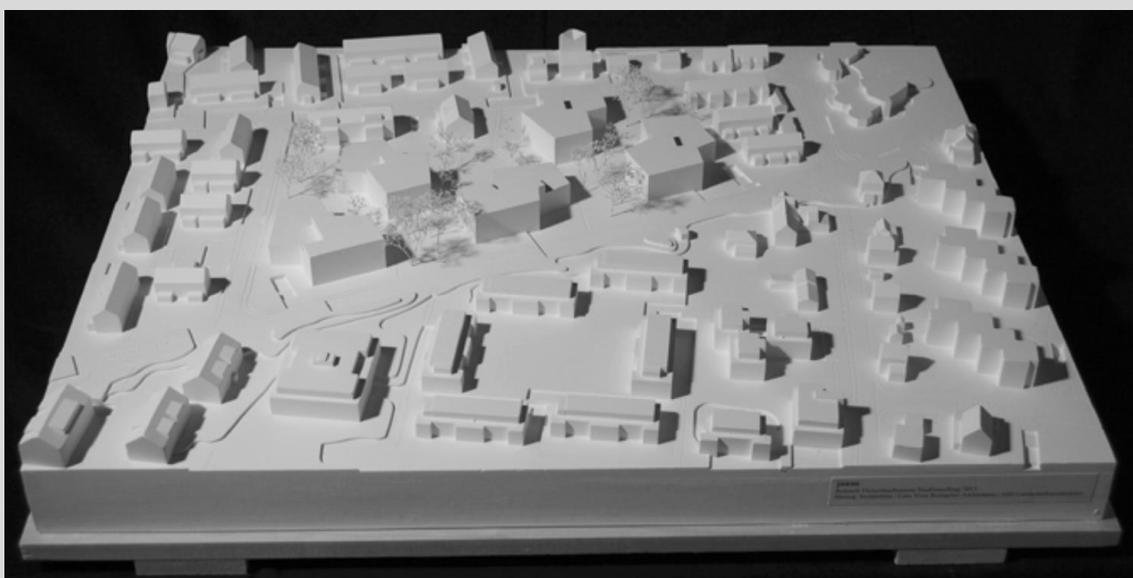


Abbildung 7: Wettbewerbsmodell. Ansicht aus Süden (oben) und aus Osten (unten)
(Projektverfasser aus Bericht des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags, 6. November 2013)

2.3 Landschaftskonzept

Ein kompakter Strauchgürtel aus Blütenhecken umgibt das Areal und bindet die Siedlung in die quartiertypische Struktur aus Vorgärten ein. Dieser ‚Gartenrand‘ schützt die Erdgeschosswohnungen vor direkten Einblicken. Gleichzeitig stellt dieser Gartenrand zusammen mit der im Strassenraum geplanten Baumreihe (ausserhalb des QP-Perimeters) die ökologische Vernetzung entlang der Fleischbachstrasse sicher. An Arealzugängen öffnet sich die Siedlung der Öffentlichkeit und bietet durch diese Zugangsbereiche Treffpunkte an. Kiesflächen und bodendeckende Pflanzungen, sowie hochstämmige Baumdächer bilden gefasste Orte. Ausgehend von zu erhaltenden bestehenden Bäumen ist jeder Zugangsbereich durch eine Baumart geprägt: z. B. Walnüsse, Akazien, Ahorn und Kastanien.

Ein Wegnetz dient dem Quartier und hält das grossflächige Areal für die Öffentlichkeit durchlässig, bietet den Bewohnern aber auch unmittelbare Aufenthaltsräume unterschiedlicher Öffentlichkeit im Grünen. Zum Siedlungsinne folgt den Wegen ein lockerer Hain aus kleineren, mehrstämmigen Bäumen (z. B. Feldahorne, Traubenkirschen, Felsenbirnen Zierkirschen, Magnolien). Im Herz des Areals befindet sich eine offene Spielwiese mit Kinderspiel- und Gemeinschaftsplatz.

2.4 Häuser und Wohnungen

Von der Fleischbach- und Oerinstrasse sowie vom Mausackerweg gelangt man über die Zugangsbereiche in die Gebäude und von dort direkt in das Treppenhaus der einzelnen Hausteile. Sämtliche Häuser bestehen aus zwei Haushälften, die jeweils als 4-Spanner² organisiert sind. Dieser Typ zeichnet sich durch ein gutes Verhältnis der Wohnqualität (Aussenraumbezug) zur Kompaktheit aus und ermöglicht jeder Wohnung zwei Expositionen. So werden Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen ermöglicht. Die versetzten Baukörper erlauben differenzierte Aussichten. Die Bauetappen können in zwei Bauphasen von drei und später zwei Häusern oder umgekehrt organisiert werden.

² Als 4-Spanner werden Mehrfamilienhäuser bezeichnet, die mit einem Erschliessungskern (Lift und Treppenhaus) auf einer Etage 4 Wohnungen erschliessen.

3 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Landeigentümer	Parz. Nr. 612 inkl. Baurechtsparz. Nr. (10821), Parz. Nr. 2176 und Parz. Nr. 2347: Einwohnergemeinde der Stadt Basel, 4001 Basel
Auftraggeber	Immobilien Basel-Stadt p. A. Immobilien Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4001 Basel
Architekten	Herzog Architekten AG, Binzstrasse 23, 8045 Zürich LYRA / Lara Yves Reinacher Architekten AG / ETH SIA, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Landschaftsarchitekt	ASP Landschaftsarchitekten AG, Tobeleggweg 19, 8049 Zürich
Raumplaner	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Verwaltung Gemeinde	Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL
Beschlussfassende kommunale Behörden	Gemeinderat und Einwohnerrat Reinach
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung u. a.

3.2 Planungsablauf

Erlass von Verfahrensrichtlinien durch den Gemeinderat für bestimmte Baulandreserven (u. a. Areal Oerin) und anschliessende Information der Grundeigentümerschaften	27. Juni 2006
Planungsstart in Form Verabschiedung einer Arealstrategie durch den Regierungsrat Basel-Stadt als Grundeigentümer im Dialog mit Gemeinde Reinach	20. August 2012
Studienauftrag mit 6 beteiligten Architekturbüros	Januar bis November 2013
Beschluss des Gemeinderats, das Siegerprojekt des Studienauftrags zu unterstützen und Auslösung des Quartierplanverfahrens auf dieser Basis	26. November 2013
Ausstellung der Wettbewerbsprojekte im Gemeindehaus	ab 3. Dezember 2013
Info-Veranstaltung insb. für Anwohnerschaft	19. Februar 2014
Optimierungen im Sinne des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags und Erarbeitung der Quartierplanung	2014
Verabschiedung des Entwurfs der Quartierplanung durch den Gemeinderat	24. März 2015
Einreichung der Quartierplanung in die kantonale Vorprüfung	1. April 2015
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	4. Juni bis 3. Juli 2015
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	10. Juli 2015
Beschlussfassung Gemeinderat ausstehend

Beschlussfassung Einwohnerrat ausstehend
Referendumsfrist ausstehend
Aufklageverfahren ausstehend

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Kantonaes Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG³) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

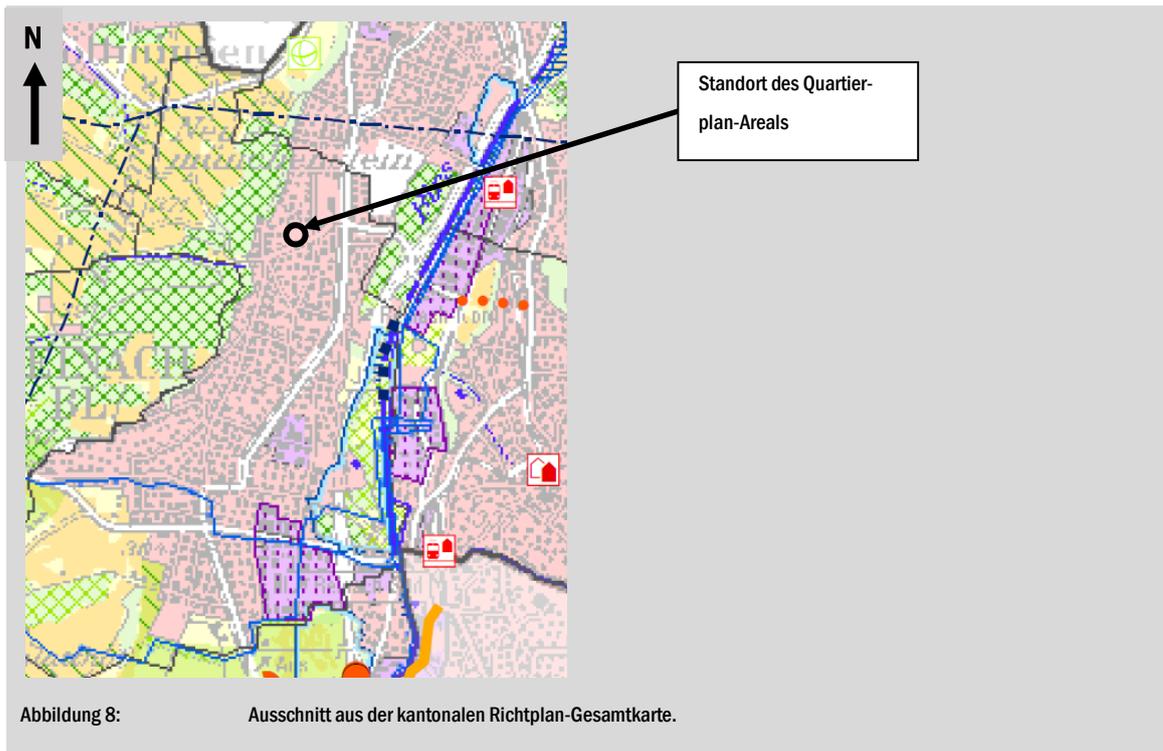
Weil die Projektentwicklung der hier vorliegenden Bebauungskonzeption bereits seit 2012 läuft und die Ausarbeitung der darauf aufbauenden Quartierplanung in den Jahren 2013 und '14 startete, wird darauf verzichtet, die Planung nachträglich auf die sogenannte IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe), die der Regierungsrat am 02.12.2014 per 01.01.2015 in Kraft gesetzt hat, anzupassen.

4.2 Kantonaler Richtplan

Das Quartierplan-Areal wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)⁴ als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet (vgl. rosa Fläche in **ABBILDUNG 8**) ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine neue Quartierplanung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Spezifische Aussagen aus den Objektblättern zum Richtplan werden im **KAPITEL 6.3** behandelt.

³ Die entsprechende Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) wurde vom Regierungsrat am 27. Oktober 1998 erlassen.

⁴ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 erstmalig genehmigt – bundesrätliche Genehmigungen der ersten und zweiten Anpassung am 03. Dezember 2012 respektive am 20. November 2014.



4.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Reinach

Für das Planungsgebiet gelten künftig die in [KAPITEL 1.2.3](#) erläuterten Zonenvorschriften Siedlung.

5 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Bestandteile

5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

Quartierplan-Reglement

Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG⁵ (siehe [KAPITEL 9](#))

5.1.3 Orientierende Dokumente

Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)⁶

Mitwirkungsbericht (Bericht der Gemeinde Reinach vom 8. März 2016)

Quartierplanungen Reinach Nord. QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin. Abklärungen Verkehr (Bericht der Gemeinde Reinach, Raumplanung)

5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "Oerin" bezweckt eine geordnete häusliche Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung bzw. den areal- und projektspezifischen Zielsetzungen, wie sie § 1 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements entnommen werden können.

⁵ Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

⁶ Art. 47 RPV: Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht
§ 39 RBG: Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht

5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

5.3.1 Bebauung

Baubereiche

Die Baubereiche für Hauptbauten A bis E wurden auf der Grundlage des Richtprojektes (vgl. [ANHANG 1](#)) im Quartierplan (Situationsplan und Schnitt, 1:500) definiert. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der Bebauung fest. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Die Begrenzungen der Baubereiche sind entlang der Strassen und entlang von privaten Nachbarsparzellen mit dem Richtprojekt identisch. Die präzisen städtebaulichen Setzungen zu den Strassen hin werden mittels Gestaltungsbaulinien gesichert. Quartierplan-interne Baubereichsbegrenzungen mit grösserer städtebaulicher Sensibilität werden mit geringen Flexibilitäten (0.5 m ausserhalb Fassade gemäss Richtprojekt) versehen, solche mit geringerer städtebaulicher Sensibilität mit entsprechend grösseren Flexibilitäten (2.0 m ausserhalb Fassade gemäss Richtprojekt). Die Unterscheidungen zwischen grösseren und geringeren städtebaulichen Sensibilitäten erfolgt anhand einer Beurteilung der Aussenräume in Bezug auf Enge und Weite zwischen den Baukörpern und bezüglich der Sicherung von Blickachsen. Die beschriebene Gewährung von Flexibilitäten ist eine Absicherung: So kann auf bisher unbekannte Fragestellungen und Bedürfnisse, die sich erst im weiteren Projektierungsablauf ergeben, reagiert werden ohne dass eine Anpassung der Quartierplanung nötig wird. Zu einer Mehrnutzung führen die gewährten Flexibilisierungen jedoch nicht.

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. Legende des Quartierplans).

Jeder Baubereich besteht aus einem 4- und aus einem 3-geschossigen Gebäudeteil. Die beiden Gebäudeteile sind als unabhängige aneinandergebaute Gebäude zu betrachten, deren vertikaler Versatz aus topographischen Gründen meist fast 1.5 Geschosse beträgt. Der Versatz der Geschossigkeit eines Baubereichs wird mit der Bestimmung § 5 Abs. 7 lit. c Quartierplanreglement definiert: Aus städtebaulichen Gründen soll auf einen solchen Versatz direkt im konkaven Fassadenknick verzichtet werden. Minimal 2 und maximal 6 Meter von diesem Fassadenknick entfernt soll der Versatz auf jenen Fassadenabschnitten erstellt werden, die im Quartierplan (Situation) entsprechend bezeichnet wurden. Der horizontale Verlauf des Geschossigkeitsversatzes zweier aneinandergebauter Gebäudehälften ist nicht definiert, weil diese Begrenzung städtebaulich nicht so stark ins Gewicht fällt – sie ist wenig einsehbar. Eine Begrenzung quantitativer Art ist durch die Bestimmung in § 5 Abs. 7 lit. b gegeben.

Mit der Ausnahme von Absturzsicherungen (vgl. § 5 Abs. 7 lit. e Quartierplanreglement) und technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, u. dgl. vgl. § 5 Abs. 9 Quartierplanreglement) darf die im Quartierplan pro Baubereich definierte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Unterirdische Bauten

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) nicht 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 die Baulinien und Grenzabstände in Richtung

Strassen durch unterirdische Bauten maximal um 1.5 m überschritten werden dürfen. Für weitergehende Überschreitungen bis zur Eigentumsgrenze muss die Strasseneigentümerin resp. der Strasseneigentümer zustimmen.

5.3.2 Nutzung der Bauten

Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG. Dies ermöglicht neben reinem Wohnen auch nicht störende Betriebe wie z. B. Arztpraxen oder Anwaltskanzleien. Insgesamt werden ca. 140 neue Wohneinheiten erstellt: Weil es sich um 4-spännige Bauten handelt, sind pro 3-geschossige Gebäudehälfte 12 Wohnungen und pro 4-geschossige Gebäudehälfte 16 Wohnungen, d. h. 28 Wohnungen pro Baubereich oder eben rund 140 Wohnungen in der ganzen Quartierplanung vorgesehen. Dieser Wohnungsmix ist noch nicht definitiv, er bleibt anpassbar.

Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden. Diese nicht zur Bruttogeschossfläche zählenden Bauten und Bauteile orientieren sich weitestgehend an den neuen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Reinach.

Nutzungsmass

Die BGF von insgesamt maximal 17'100 m² (vgl. § 4 Abs. 3 Quartierplanreglement) wurde auf die einzelnen Baubereiche für Hauptbauten A bis E aufgeteilt. Gegenüber dem Projekt (Projektstand 26. Januar 2015) sind die BGF-Werte um 2 % erhöht. So wird sichergestellt, dass bei kleinen Abweichungen im Rahmen von Projektoptimierungen bis zur Baugesuchseingabe die nötige Flexibilität vorhanden bleibt.

Für die Quartierplanung (Projektstand vom 26.01.2015) ergibt sich eine BGF von gesamthaft 17'100 m². Die Grundfläche des Quartierplanperimeters umfasst 16'971 m². Daraus ergibt sich eine Ausnützung von 101 %⁷.

Gleichzeitig wird die maximale Grundfläche pro Hauptbau definiert. Die maximale Grundfläche ist wiederum 2 % grösser als die Grundfläche gemäss Richtprojekt, was eine Optimierung in der Detailprojektierung ermöglichen soll. Diese Massnahme wird eingeführt um zu verhindern, dass die gegenüber dem Richtprojekt vergrösserten Baubereiche (vgl. [KAPITEL 5.3.1](#)) vollständig bebaut werden – die eingeführten Toleranzen sollen Flexibilität und nicht Baumasse erzeugen. Die Summe der maximalen Grundflächen aller fünf Hauptbauten ergibt 5'460 m². Entsprechend weist das Quartierplanareal eine Bebauungsziffer von 31 % auf.

Nebenbauten können im in § 4 Abs. 4 definierten Flächenumfang erstellt werden: Pro Hauptbau sind Velo-Unterstände im Umfang von 60 m² Grundfläche sowie weitere Nebenbauten im Umfang von 10 m² Grundfläche erlaubt⁸. Dies ergibt

⁷ Die Zonierung der Nachbarschaft in der W2b-Zone (Zonenvorschriften Siedlung, Regierungsratsbeschluss vom 14. April 2015) weist eine Ausnützungsziffer von 70 % aus. Würden diese 70 % auch im Areal der Zone mit Quartierplanpflicht "Oerin" gelten, ergäbe sich eine maximale BGF von 11'880 m². Durch den Erlass der Quartierplanung wird also ein Planungsmehrwert von 5'220 m² generiert. Gleichzeitig entspricht die Quartierplanung den Vorgaben der Zonenvorschriften Siedlung (vgl. § 26 Abs. 5 und § 28 Abs. 3 lit. p des Zonenreglements Siedlung) und damit den Raumentwicklungsabsichten der Gemeinde Reinach.

⁸ Die maximal 60 m² Velo-Unterstände pro Hauptbau werden wie folgt hergeleitet: Rund 28 Wohnungen pro Hauptbau lassen eine mittelfristige Bewohnerschaft von rund 60 Personen pro Hauptbau erwarten bei einer Wohnungsbelegung von gut 2 Personen pro Wohneinheit – 60 m² Velo-Unterstände ermöglichen also jedem Bewohner / jeder Bewohnerin ein Abstellplatz von rund 1 m².

insgesamt 300 m² Velo-Unterstände und 50 m² weitere Nebenbauten. Werden Einstellhallenrampen mit Überdeckungen versehen, so konsumieren diese Überdeckungen nicht von den genannten 50 m² der Nebenbauten, sie sind sozusagen nutzungsfrei.

5.3.3 Gestaltung der Bauten

Die städtebauliche Einpassung und einheitliche Gestaltung des QP-Areals wird nicht mit einem eigenständigen Absatz beschrieben, weil die mit dem Zweckartikel einer Quartierplanung gemäss RBG (vgl. § 37) "Quartierpläne bezwecken eine [...] architektonisch [...] gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung [...]" bereits im übergeordneten Recht gesichert ist. Mit der Formulierung in § 1 QR wird zudem sichergestellt, dass Gestaltungsabsichten bzgl. Städtebau und Architektur gemäss Studienauftrag in die Realisierung der Quartierplanungsbebauung einfließen.

Folgende Festlegungen wurden u. a. zur Gestaltung der Bauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- a. Die architektonische, städtebauliche und aussenräumliche Qualität der Quartierplanung muss dem zugrunde liegenden Projekt – d. h. dem Richtprojekt vom 09.03.2016 – ebenbürtig sein (vgl. § 1 Abs. 1 Quartierplanreglement).
- b. Die Fassaden entlang der Zugangsbereiche sind parallel respektive orthogonal zur angrenzenden Strassenachse anzuordnen (vgl. § 5 Abs. 2 lit. b Quartierplanreglement). Diese Definition stellt die Anordnung und Ausrichtung der Zugangsbereiche, die u. a. von den umgebenden Fassaden geprägt werden und die zentrales gestalterisches Element der Quartierplanung sind, sicher.
- c. Definition der Dachgestaltung: Es sind Flachdächer zu erstellen (vgl. § 5 Abs. 8 lit. a Quartierplanreglement).
- d. Die Überdeckung oberirdischer Autoabstellplätze ist untersagt (vgl. § 7 Abs. 3 lit. e Quartierplanreglement).

Mit diesen Bestimmungen soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung entstehen kann. Eine darüber hinaus gehende architektonische Gestaltung der Bauten wurde in den Quartierplan-Vorschriften bewusst nicht definiert, weil dies nicht Aufgabe des öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumentes ist.

5.3.4 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 des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Es werden "Äusserer Bereich", "Innerer Bereich" und "Zugangsbereiche" unterschieden.

Der Äussere Bereich stellt die vegetative Einbettung in die Nachbarschaft sicher und hat gleichzeitig auch Erschliessungs- und Infrastrukturfunktion. Der Äussere Bereich gemäss Quartierplanung entspricht dem "kompaktgewachsenen Strauchgürtel" gemäss Studienauftrag. Eine Beschreibung der Funktion und der Gestaltung dieses äusseren Bereichs respektive Strauchgürtels kann [ANHANG 8](#) entnommen werden. Analoges gilt für die Zugangsbereiche, respektive für den Innern Bereich, der in [ANHANG 8](#) als "Siedlungsinnes" / "Herz des Areals" beschrieben wird.

Mit einem Umgebungsplan kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen im Rahmen der Quartierplanung definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit einem Umgebungsplan die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen von der Gemeinde geprüft und durchgesetzt werden. Auf Hinweis der kantonalen Vorprüfung hin wurde eine Flexibilisierung der Umsetzung im Umgebungsplan eingefügt, damit klar ist, dass nicht jede Aussenraumfestlegung im Quartierplan auch exakt lagegenau ist, sondern dass diese Festlegungen innerhalb einer Grössenordnung von +/- 5 m zu erfolgen haben.

Im Reglement ist definiert, dass der Gemeinderat die Einreichung des Umgebungsplans beim Bauinspektorat im Rahmen des Baugesuchverfahrens beantragt. Zudem ist im Reglement definiert, welche Inhalte im Umgebungsplan darzustellen sind.

Durch den Zonenplan Siedlung wird ein Walnussbaum an der Oerinstrasse geschützt. Dieser Schutz wird in die Quartierplanung übernommen und um eine grosse Akazie ergänzt. Die entsprechenden Bestimmungen werden in § 6 Abs. 8 Quartierplanreglement erlassen. Der Zonenplan Siedlung sieht überdies entlang der Fleischbachstrasse den Erhalt und die Ergänzung von Baumreihen und Alleen vor. Diese Anforderung wird innerhalb des Strassenraums ausserhalb des QP-Perimeters erfüllt⁹. Die ursprüngliche Absicht im Sinne des Studienauftragsresultats auf eine eigentliche Baumreihe zu verzichten und stattdessen die baumbestandenen Zugangsbereiche weiter in den Strassenraum greifen zu lassen wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung nicht weiterverfolgt. Mit diesem Entscheid zur Umsetzung der Baumreihe im Strassenraum kam man auch auf den Perimeter der Quartierplanung zurück: Die Parzellen Nrn. 8075 und 8076 verbleiben entgegen der ursprünglichen Intention im Eigentum der Einwohnergemeinde, die für die Realisierung und den Unterhalt der Baumreihe in der Fleischbachstrasse verantwortlich ist.

Der äussere Bereich des QP-Areals soll grundsätzlich eine ökologische Vielfalt ermöglichen, dieser Umstand wird entlang der Fleischbachstrasse noch verstärkt durch die neue Baumreihe im Strassenraum ausserhalb der Quartierplanung.

5.3.5 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

Zufahrtsmöglichkeiten

Die Quartierplanung verfügt über zwei Zufahrtbereiche für Zu- und Wegfahrten von und zu unterirdischen Einstellhallen. Aufgrund der unterschiedlichen Strassencharaktere, -klassierungen und der Distanzen zum übergeordneten Strassennetz werden die Zufahrtbereiche an der Fleischbachstrasse angeordnet. Im Bewusstsein, dass die Platzierung der westlichen Einfahrt am topographisch heikelsten Punkt zu liegen kommt, wird diese Lösung gewählt, weil die verkehrliche Integration ins bestehende Strassennetz so am besten gewährleistet wird. Geprüft wurde im Rahmen der Projektoptimierungen auch eine Einfahrt ab Oerinstrasse, was aber im Vergleich zu den Vorzügen der Anordnung an der Fleischbachstrasse nicht zweckmässig erschien. Insbesondere werden durch die vorgenommene Anordnung möglichst wenige Personen vom Quartierplan-induzierten Verkehr gestört. Zudem wurden freistehende Ein- und Ausfahrtsrampen mit solchen verglichen, die in die Hauptbauten integriert sind: Auf eine Festlegung des einen oder andern Typs wird verzichtet,

⁹ vgl. dazu auch die umfassenden Ausführungen in [ANHANG 10](#) unter Punkt 2.3, wo dargelegt wird, dass im Rahmen der Jurierung des Wettbewerbsergebnisses sich die Erkenntnis durchsetzte, dass Baumgruppen in den Zugangsbereichen sowohl ökologisch als auch gestalterisch und in Bezug auf die Fahrgeschwindigkeiten auf der Fleischbachstrasse wertvoller sind als eine lineare Baumreihe.

wobei zum Zeitpunkt der Richtprojekterstellung eine Mehrzahl der Argumente für freistehende Einstellhallenzufahrten spricht (städtebauliche, architektonische, fahrgeometrische und bauökonomische Gründe). Eine entsprechende Gegenüberstellung und Bewertung der möglichen Einfahrtstypologien kann [ANHANG 9](#) entnommen werden.

Gemäss [ANHANG 2](#) ist für die Einstellhalle der Quartierplanung mit rund 98 Stammparkplätzen zu rechnen und insgesamt mit 20 bis 40 Besucherparkplätzen, davon maximal 25 oberirdisch dezentral, vgl. nachstehende Ausführungen sowie Auswirkungen auf den Strassenverkehr in [KAPITEL 6.8](#).

Parkierung

Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 106 RBG und § 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV), die bei Quartierplanungen eine fallweise Beurteilung unter Beachtung insbesondere der Erschliessung per öffentlichem Verkehr ermöglichen. Für die hier vorliegende Quartierplanung erachtet die Gemeinde 0.7 Stammparkplätze pro Wohnung¹⁰ und ein Total von 20 bis 40 Besucherparkplätzen als ausreichend unter den Bedingungen, die in § 7 Abs. 3 QR festgeschrieben sind. Für das momentan aktuelle Projekt entstünde damit ein Gesamtbedarf von 118 bis 138 Parkplätzen (Berechnung vgl. [ANHANG 2](#)). Weil aber die definitive Wohnungsanzahl noch nicht abschliessend bestimmt werden kann, ist dereinst im Baubewilligungsverfahren von einem modifizierten Gesamtbedarf auszugehen.

Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die gesetzlich geforderten fixen 1.3 Parkfelder pro Wohneinheit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unterschritten werden dürfen. Dies lässt sich begründen mit der guten Erschliessung per öffentlichem Verkehr (vgl. öV-Güteklassen in [ANHANG 3](#)), den optimalen Velo-Verbindungen in weitgehend ebener Topographie und der Nähe zur Stadt und wesentlichen Arbeitsplatzschwerpunkten (Dreispietz, Kägen). Es ist nicht verhältnismässig, dass in einem Agglomerationssektor, der bereits unter dem motorisierten Individualverkehr stark leidet und in welchem Kapazitätsengpässe immer wieder auftreten, dieselben Parkplatzzahlen richtig sind wie in dörflichen Strukturen des oberen Kantonsteils. Zudem sollen bezahlbare Wohnungen entstehen. Wenn diese künstlich durch möglicherweise gar nicht erst benötigte Parkierungsanlagen verteuert werden, widerspricht dies einer elementaren Zielsetzung der Gemeinde. Die Herleitung und Begründung dieser Massnahme kann [ANHANG 4](#) entnommen werden, vgl. dazu auch die Ausführungen in [ANHANG 10](#).

Fussgänger und öV-Benutzer

Fussgängern steht das gesamte Wegnetz innerhalb der Quartierplanung und die Trottoirs entlang der öffentlichen Strassen zur Verfügung. Zusätzlich wird im Rahmen der Quartierplan-Realisierung eine öffentliche Fussgängerverbindung ("Kremerswägli") erstellt, die den Fussweg "In der Haselmatte" mit dem "Hasenbeckwägli" verbindet und so eine Lückenschliessung im Fusswegnetz ermöglicht. Diese neue Langsamverkehrsverbindung (auf dem neuen öffentlichen Fussweg sind auch Fahrräder erlaubt) basiert auf der Strassennetzplanung vom 14.04.2015.

Die Tram- und Bushaltestelle "Reinacherhof" (Tramlinien 11 und E11¹¹) ist in 380 m zu Fuss erreichbar.

¹⁰ Im Reglement ist von einem leicht gesenkten Bedarf an Stammparkplätzen die Rede, wobei in der Kommentarspalte erwähnt wird, dass die Gemeinde unter einer leichten Senkung eine Reduktion von 1.0 um 0.3 auf 0.7 Stammparkplätze pro Wohneinheit versteht.

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

Velofahrer

Für Velofahrer werden genügend Abstellplätze im Rahmen der Quartierplanung errichtet (vgl. §§ 4 Abs. 4 lit. b und 7 Abs. 3 lit. d des Quartierplanreglements). Auf der Fleischbachstrasse verläuft gemäss www.geoview.bl.ch¹² eine kantonale Radroute.

5.3.6 Lärmschutz

Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Aufgrund der Nutzung wird das Areal der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Dies entspricht dem Erlass des Einwohnerrates vom 12. Mai 2014 bezüglich der neuen Zonenvorschriften Siedlung (vgl. [ABBILDUNG 4](#)).

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 Ausenlärmbelastung:

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

Einhaltung der Grenzwerte und Massnahmen

In einer Lärmberechnung (vgl. [ANHANG 5](#)) wurde die auf die Bebauung einwirkende Lärmbelastung errechnet. Es zeigte sich dabei, dass der Abstand zwischen Strassenmitte und Gebäude mindestens 8.5 m betragen muss, damit der IGW eingehalten wird. Mit der gewählten Bebauungskonzeption ist diese Vorgabe durchgehend eingehalten.

5.3.7 Energetischer Ausbaustandard und Energieversorgung

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Ausbaustandard der Hauptbauten dem MINERGIE-P- oder dem MINERGIE-Eco-Standard entsprechen muss, allenfalls mit einem modifizierten Lüftungskonzept. Falls auf eine Zertifizierung verzichtet wird, ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen (vgl. § 8 Abs. 3 QR). Die Energieversorgung der Quartierplanung wird in § 8 Abs. 4 QR festgelegt und richtet sich nach den Vorgaben der kommunalen Energieplanung (Masterplan Wärmeversorgung Reinach).

¹² abgerufen am 30.01.2015

6 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung wird eine qualitätsvolle bauliche Nutzung und lagespezifische Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes ermöglicht. 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.

6.2 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.

Mit der Quartierplanung wird ein Areal, das bisher der Zone mit Quartierplanpflicht "Oerin" zugewiesen und noch nicht baulich genutzt war, einer verdichtenden Bauweise mit Wohnnutzung zugeführt und der eigentliche Zonenzweck erfüllt. Somit handelt es sich dabei weder um eine Umnutzung noch um eine Baugebietserweiterung. Ein Bedarfsnachweis gestützt auf Art. 15 RPG muss somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

6.3 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 in Gehdistanz zur Tramhaltestelle Reinacherhof (siehe KAPITEL 5.3.5). Mit der Quartierplanung wird gegenüber der umliegenden Bebauung eine verdichte Bauweise vorgenommen. Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden (siehe entsprechende Kapitel, welche Umweltthemen behandeln, KAPITEL 6.9 BIS 6.17).

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	Quartierplan-Areal ist keinen gravitativen Naturgefahren ausgesetzt (siehe ANHANG 6).
Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Reglement § 8 Abs. 3: Festlegung MINERGIE-P- oder MINERGIE-Eco-Standard und § 8 Abs. 4: Definition der Energieversorgung für Wärme und Forderung eines Energiekonzeptes

6.4 Erwägungen der Arealbaukommission

Das Bebauungskonzept wurde der kantonalen Arealbaukommission nicht vorgelegt, weil es sich um einen jurierten Studienauftrag handelt. Zu solchen verabschiedeten Studien gibt die kantonale Arealbaukommission keine Bewertungen mehr ab.

6.5 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

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

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Haushälterische Nutzung des Bodens	erhöhte Ausnützung, vgl. KAPITEL 5.3.2
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	Mit der neuen Bebauung wird eine qualitativ sehr hoch stehende Aussenraumgestaltung ermöglicht. Gleichzeitig sind spannende und individuell anpassbare Wohnungsgrundrisse für verschiedene Lebenssituationen möglich. Die Dimensionen der Bebauung mit maximal 4 Geschossen sind sehr zurückhaltend und ermöglichen eine grosse Verbundenheit der Bewohnerschaft mit dem Aussenraum, was insbesondere für Familien von Bedeutung ist.
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	Gegenüber der Nachbarschaft im Westen, Norden und Osten werden 3-geschossige Bauten ermöglicht. 3-geschossige Bauten ohne Attika sind in etwa gleich hoch wie 2-geschossige mit Attika oder mit Steildächern. Entsprechend ist eine gute Einpassung für diese Nachbarschaften gewährleistet, zumal die einzelnen Fassadenabschnitte durchaus der Körnung des umgebenden Quartiers entsprechen. Die 4-geschossigkeit gegen Süden ist aufgrund der grossen Abstände und der Exposition zur Nachbarschaft aus raumplanerischer Warte unproblematisch.
gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr	Die Trottoirs im Quartier, der öffentliche Fussweg und die interne Durchwegung des Areals dienen, zusammen mit den Abstellinfrastrukturen für Velos, dem Langsamverkehr. Die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs bei minimierter Belastung des kommunalen Strassennetzes ist ein wesentlicher Punkt der insgesamt guten individuellen Verkehrserschliessung.
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Die Güteklassenkarte weist eine mittelmässige Erschliessung des Areals aus (vgl. ANHANG 3)
optimierte Parkierungsanordnung	Optimiert heisst im vorliegenden Fall, möglichst wenige Parkplätze. Diese wenigen Parkplätze sind einerseits unterirdisch (Stammplätze) und andererseits oberirdisch (Besucherplätze)

	angeordnet. Die kleinen Gruppen oberirdischer Parkplätze (ca. 4 bis 6 Parkplätze pro Gruppe) ermöglichen eine dezentrale Parkierung für Besuchende.
Minimierung der Lärmimmissionen	Vgl. KAPITEL 5.3.6
notwendiger Wohnraum für gemeinnützigen Wohnungsbau sowie für Alterswohnungen	Es handelt sich hier nicht um gemeinnützigen Wohnungsbau und auch nicht explizit um Alterswohnungen. Jedoch werden die Wohnungen so konzipiert, dass sie den Bedürfnissen behinderter Personen anpassbar sind (vgl. § 5 Abs. 11 Quartierplanreglement). Damit genügen sie auch Personen, die aufgrund ihres Alters besondere Bedürfnisse haben. Insbesondere ist vorgesehen, die Bauten mit Liften auszustatten, was als zusätzliche Förderung altersgerechten Wohnens angesehen werden kann.
Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.)	Die Quartierplanung schreibt vor, dass im Minergie-P- oder Minergie-Eco-Standard gebaut werden muss, der Komfortwärmebedarf zu mindestens 70 % aus erneuerbaren Energien oder mit einer Abwärme zu decken ist und ein Energiekonzept zu verfassen ist (vgl. § 8 Abs. 3 und 4 Quartierplanreglement).
zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.)	Die Quartierplanung schreibt vor, dass ein detailliertes Abfallkonzept vorgelegt werden muss (vgl. § 8 Abs. 2 Quartierplanreglement).
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	Die Dächer haben auch ökologischen Funktionen zu dienen (vgl. § 5 Abs. 8 lit. b Quartierplanreglement), dabei steht insbesondere eine extensive Begrünung im Vordergrund. Zudem übernehmen die grosszügigen Grünflächen (vgl. Äusserer Bereich und Innerer Bereich des Aussenraums) die Funktion des ökologischen Ausgleichs.
zweckmässige Etappierung	Etappierungen sind möglich (vgl. § 10 Abs. 3 Quartierplanreglement). Dabei steht eine Aufteilung in eine östliche und eine westliche Hälfte im Vordergrund, wobei Hauptbau C sowohl der einen als auch der anderen Etappe zugeschlagen werden kann.
Besondere Vorgaben für Quartierplanung "Oerin" (§ 28 Abs. 3 lit. p Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Art der Nutzung: Wohnen	neue Nutzung: Wohnen
Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität	Mit der neuen baulichen Nutzung (vgl. KAPITEL 5.3.2 und 5.3.3) wird genau diesen Vorgaben Rechnung getragen.
Umgang mit markanten Bäumen	Vgl. KAPITEL 5.3.4
Entwicklung Baumreihe entlang Fleischbachstrasse	Vgl. KAPITEL 5.3.4 UND ANHANG 10

6.6 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Vgl. [KAPITEL 5.3.5](#) sowie [ANHANG 7](#).

6.7 Anbindung an das Strassennetz

Vgl. [KAPITEL 5.3.5](#) sowie [ANHANG 7](#).

6.8 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Das Verkehrsplanungsbüro Rudolf Keller und Partner AG, Muttenz, schätzt in seinem "Arbeitspapier Verdichtung Reinach Nord" vom 31.10.2014 für die Spitzenstunde 68 und über den ganzen Tag 590 Fahrten, die durch die Quartierplanung Oerin induziert werden. Als Schlussfolgerung für den kritischen Knoten Fleischbachstrasse / Baselstrasse / Sundgauerstrasse wird erläutert, dass er insgesamt durch alle Quartierplanungen in Reinach Nord bis zu 135 zusätzliche Motorfahrzeuge pro Stunde absorbieren muss: *"Der Knoten Fleischbachstrasse / Baselstrasse weist sowohl in der Morgenspitzenstunde als auch in der Abendspitzenstunde eine hohe Verkehrsbelastung auf. Der Rückstau auf der Fleischbachstrasse liegt dabei in der Regel unter 10 Fahrzeugen, und die mittlere Wartezeit beträgt rund 50 Sekunden. [Während] der Morgenspitze [zwischen] 08.00 - 08.15 Uhr ist allerdings der Rückstau und die Wartezeit infolge der ISB-Spitze deutlich grösser. Mit dem Zusatzverkehr infolge der verschiedenen Quartierpläne wird die mittlere Wartezeit an der LSA Fleischbachstrasse leicht ansteigen. Es wird jedoch immer noch (wie im heutigen Zustand) eine „ausreichende“ Verkehrsqualitätsstufe (VQS = D) erreicht. Grundsätzlich kann somit das zusätzliche Verkehrsaufkommen infolge der neuen Quartierplanungen vom Strassennetz aufgenommen und bewältigt werden. Als weiteres Vorgehen wird empfohlen, [...] beim Tramübergang Fleischbachstrasse [...] zusammen mit dem zuständigen TBA BL (Signalisation) [das Optimierungspotential] der LSA bezüglich der ISB-Morgenspitze zu prüfen."*

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 veranlassetes 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 der 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.

Von den oben aufgelisteten Erkenntnissen betreffen die Quartierplanung Oerin in erster Linie die Punkte a, b, f und g.

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. Genauer dazu erläutert der Mitwirkungsbericht.

6.9 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

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

- a. Zusammenhängende Grün- und Freiflächen;
- b. Verkleinerung des ursprünglich beabsichtigten QP-Perimeters zur Ermöglichung einer Baumreihe in der Fleischbachstrasse im Sinne einer Förderung der ökologischen Vernetzung in Ost-West-Richtung;
- c. Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grün- und Freiflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Stauden, Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- d. Pflanzung von Baumgruppen in den Zugangsbereichen und im inneren Bereich;
- e. Bepflanzung mittels einheimischer und standortgerechter Arten;
- f. Schutz- und Pflegemassnahmen sichern den ökologischen Ausgleich langfristig (vgl. § 6 Abs. 10 Quartierplanreglement);
- g. Versickerung von Meteorwasser (vgl. § 7 Abs. 2 Quartierplanreglement);

- h. Verwendung der Flachdach-Flächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Möglichkeit der Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches);
- i. Beschränkung der Lichtemissionen gemäss § 6 Abs. 9 Quartierplanreglement.

6.10 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen.

Erläuterung zum Lärmschutz siehe [KAPITEL 5.3.6](#).

6.11 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 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.

6.12 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen¹³.

6.13 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 (siehe [ANHANG 6](#)).

¹³ Abfrage geoview.bl.ch am 30.01.2015.

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

6.14 Gewässerschutz

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

Im Quartierplan-Areal ist kein Gewässer vorhanden. Obwohl die Quartierplanung an die Fleischbachstrasse grenzt, fliesst auch kein eingedoltes Gewässer in der Nähe. Der Fleischbach verläuft in der Reinacher Hochterrassenebene in der Lage Bruderholzstrasse – Reichensteinerstrasse – Gempenweg von West nach Ost.

6.15 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 vorbehalten^{14 15}.

6.16 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.

6.17 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 Daten auf geoview.bl.ch¹⁶ zeigen folgende Transportangaben auf der Baselstrasse:

¹⁴ 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.

¹⁵ Mittlerer Grundwasserspiegel der Bohrung mit Bohrpunkt-ID 106, Kataster-Nr. 24.P.23 aus dem Jahr 1991 (Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 30.01.2015) liegt bei 284.1 m ü. M. Lage dieser Bohrung im QP-Areal auf Parz. Nr. 612.

¹⁶ abgerufen am 30.01.2015

Transport- gut	Anzahl Fahrten / Jahr (Baselstrasse)	Fahrten / Tag	Total Tonnage / Jahr (ca. 17 t pro Fahrt)
Benzin	70	0.19	1'183
Diesel	20	0.05	337
Heizöl	-	-	-
Summe	90	0.25	1'520

Es ergibt sich aus obenstehender Tabelle, dass nur verschwindend wenige Fahrten pro Tag Störfälle verursachen könnten. Zudem ist die Distanz vom Quartierplanareal bis zur Baselstrasse hinreichend gross. Entsprechend bleibt das Risiko vernachlässigbar gering.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine "Störfallbetriebe": Die Firmen Habasit und vanBaerle liegen als nächste Betriebe, die der Störfallverordnung unterstellt sind, in je rund 1.35 km Distanz zur Quartierplanung.

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

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenen Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien übersteuert werden. Auf das Quartierplan-Areal wirken Abstände und Baulinien entlang der öffentlichen Gemeindestrassen. Die Baulinie sowie die Strassenlinie entlang der Fleischbachstrasse wird aufgehoben und durch die Baubereiche und neue Gestaltungsbaulinien ersetzt. Entlang kommunaler Strassen sind Abstände von 4 m einzuhalten, was mit allen Baubereichen erfüllt ist. Entsprechend werden nicht noch zusätzliche Baulinien benötigt. Vgl. weitergehende Ausführungen unter [ANHANG 10](#), Punkte 2.1 und 2.2 des Vorprüfungsbereiches.

6.19 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen werden im Sinne von § 52 RBV mindestens eingehalten. Gegenüber der Nachbarschaft im Osten müsste die nächstgelegene Fassade des Baubereichs E minimal 7.0 m entfernt sein, tatsächlich weist sie einen Abstand von 8.0 m auf. Baubereich B müsste minimal 5.5 m von der Parzellengrenze zu Parzelle Nr. 2366 abrücken, tatsächlich sind 7.0 m durch die Quartierplanung sichergestellt.

6.20 Schattenwurf

Durch die abschliessende Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gegenüber den direkt angrenzenden Bauparzellen und den Verzicht auf besonders hohe Bautypologien wird eine übermässige Beschattung bzw. Dauerbeschattung vermieden. Selbstverständlich werden im Winter aber für Erdgeschosse der Nachbarschaft die Sonnenstunden reduziert, wie überall im Siedlungsgebiet, vgl. [ABBILDUNG 9](#).

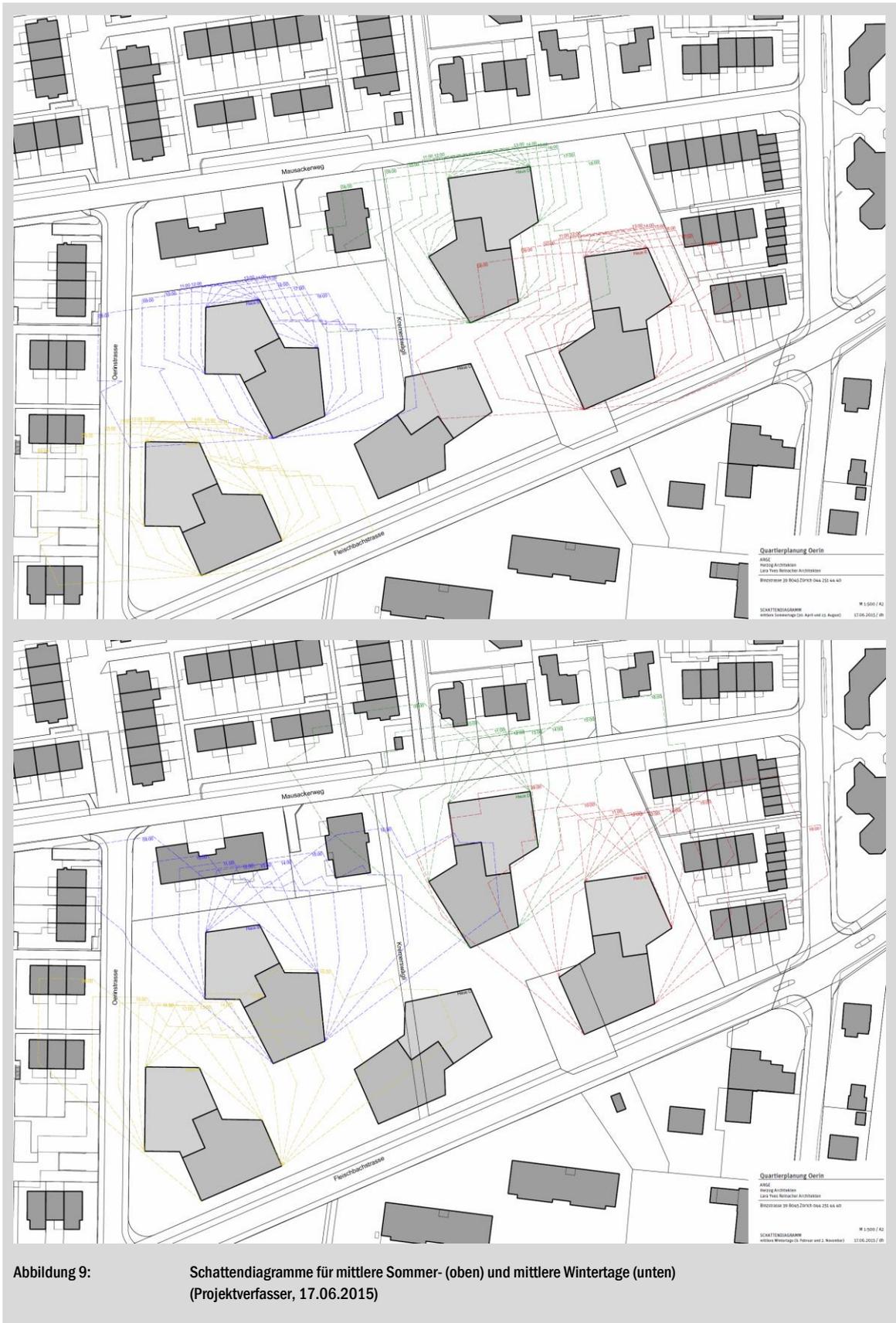


Abbildung 9: Schattendiagramme für mittlere Sommer- (oben) und mittlere Wintertage (unten) (Projektverfasser, 17.06.2015)

6.21 Archäologisches Erbe

Der gesamte Quartierplan-Perimeter liegt innerhalb einer bisher bestehenden archäologischen Schutzzone, die mit den Zonenvorschriften Siedlung erlassen wurden. Diese bereits bestehenden Vorschriften wurden in die Quartierplanung übernommen und so der Schutz sichergestellt.

7 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.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Oerin" 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.

Die Quartierplanung greift punktuell in Bau- und Strassenlinienplanungen ein¹⁷. Sämtliche Reinacher Bau- und Strassenlinienplanungen werden zur Zeit überarbeitet. Alle Anpassungen an Bau- und Strassenlinienplanungen durch die Quartierplanung sind mit den Entwürfen der Gesamtrevision der Reinacher Bau- und Strassenlinienplanungen abgestimmt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Oerin" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 14. April 2015 inkl. dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan vollständig ausser Kraft gesetzt.

Die Quartierplanung basiert auf dem Strassennetzplan vom 14. April 2015.

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

¹⁷ Die betroffenen Bau- und Strassenlinienplanungen sind in der Legende des Quartierplans aufgeführt. Dort wird explizit festgehalten, dass diese Bau- und Strassenlinienplanungen innerhalb des Quartierplan-Areals aufgehoben sind.

8 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2012" als unbebaut aber trotzdem vollständig erschlossen. Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt. Somit entstehen durch die Quartierplanung "Oerin" betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

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

9 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

9.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung 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 die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Oerin"

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

- a. Anpassung Grundeigentum (Parzellierung);
- b. Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde;
- c. Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen;
- d. öffentliche Gehrechte;
- e. Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung;
- f. Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte;
- g. Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle etc.);
- h. Sammelstelle Grünabfälle / Wertstoffe;
- i. Unterhalt und Benutzungsrechte;
- j. Baustellenverkehr;
- k. Infrastrukturbeitrag;
- l. u. a. m.

10 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung hat vom 1. April bis am 10. Juli 2015 stattgefunden. Die allermeisten Vorschläge und Einwendungen des Prüfungsergebnisses konnten in die Quartierplanung eingearbeitet werden. Genaueres dazu ist [ANHANG 10](#) zu entnehmen.

11 Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 4. Juni bis am 3. Juli 2015 stattgefunden. Eine öffentliche Informationsveranstaltung am 9. Juni 2015 informierte die interessierte Öffentlichkeit über die Quartierplanung und ihre Grundlagen. Der im Nachgang zur Mitwirkungsfrist verfasste Mitwirkungsbericht der Gemeinde erläutert den Umgang mit den 6 schriftlich eingegangenen Mitwirkungseingaben.

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 (vgl. Kapitel 6.8 des vorliegenden Planungs- und Begleitberichtes).

12 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

13 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

14 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes.

Anhang 1 Richtprojekt: Optimiertes Bebauungs- und Aussenraumkonzept, Stand: 09.03.2016, basierend auf Studienauftrag vom 06.11.2013 (Herzog Architekten, LYRA Architekten, ASP Landschaftsarchitekten)



Situation 1:500



Schwarzplan 1:2'500

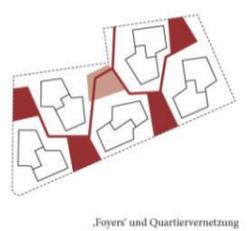


Referenzbilder Landschaft v.l.n.r. 'Foyers' mit Bäumen, kompaktgewachsener 'Gartenrand', geschnittene Wiese als Spielwiese, lockerer Baumhain, Spielplatz unter Baumdach

Stadtraum und Quartier
Das heutige Erscheinungsbild des Wohnquartiers 'Mausacker' basiert im Wesentlichen auf den baulichen Entwicklungen der letzten 30 Jahre. In den ehemaligen Landschaftsräumen am Fusse des Predigerholz entstand ein durchgrüntes Wohnquartier mit Mehr-, Reihen- und Einfamilienhäusern, geprägt von einer homogenen, städtebaulichen Körnung. Abgegrenzte Grünflächen vor den Häusern und Gärten prägen den Charakter des Quartiers und der Strassenräume. Areal- oder Hauszugänge ordnen sich diesen Grünflächen unter und sind oft über indirekte Wegsysteme von den Wohnstrassen her erschlossen. Der Strassenraum wird von der Reihung der einzelnen Häuser geprägt, wobei die schmalen Lücken und Zwischenräume wichtig sind. Diese ermöglichen Ein- und Durchblicke in die vielfach üppig bepflanzten Gärten. Das grossflächige Areal entlang der Fleischbachstrasse blieb durch seine lange Nutzung als Gärtnerei dem Quartier als unbenutzte Grünfläche erhalten. Ein markanter Baumbestand prägt massgebend die intensive 'Gartenstimmung' und verdeutlicht die 'grüne' Wirkung des gesamten Quartiers. Das vorgeschlagene Projekt zeigt, wie es trotz einer deutlich höheren Bebauungsdichte möglich

ist, typologisch und stimmungsmässig an den quartiertypische Strukturen anzuknüpfen und gleichzeitig aktuelle Aspekte des modernen Wohnens einfließen zu lassen.

Baukörper und Aussenraum
Ausgehend von der Lektüre des Ortes sucht das vorgeschlagene Projekt eine Bebauungsstruktur mit Solitärbauten welche gleich den benachbarten Häusern an den Strassenräumen stehen. Gleichzeitig jedoch eine bewusste und spezielle Räumlichkeit im Inneren der Siedlung generieren und damit einen Beitrag zur freien Durchwegung und Aufenthaltsqualität im Quartier leisten. Die Häuser sind januskopfförmig aus zwei ineinandergeschobenen Hausteilen komponiert, wobei sich die Gebäudköpfe jeweils parallel bzw. orthogonal auf die Strassen beziehen und die sich jeweils gegenüberstehende Fassaden die Eingangsrisse zum Areal fassen. Diese Orte sind in ihrer Funktion mit 'Foyers' vergleichbar: sie bilden die Schnittstellen zur Öffentlichkeit, Ankunfts- und Aufenthaltsorte für alle Bewohner und prägen die Identität der jeweiligen Wohnadresse und den Strassenräumen. Durch das Drehen und Spiegeln der Häuser wird trotz des Wiederholungsfaktor der Ausdruck von repetitiven, schematischen



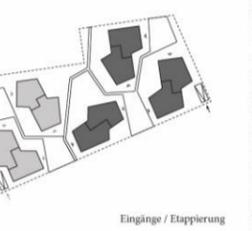
'Foyers' und Quartiervernetzung
Baukörpern vermeiden, es entsteht vielmehr eine Komposition aus unterschiedlichen sich aufeinander beziehende Volumen und Freiräumen. Indem die einzelnen Fassaden relativ kurz ausgebildet sind oder in sich geknickt werden, können quartierübliche Fassadenlängen erzeugt werden und die eigentliche Grösse der Volumen wird erleblich unterbrochen. Es entsteht ein Gleichgewicht zwischen Bauvolumen und fließenden Aussenräumen.



Grünräume

Landschaftskonzept
Ein kompaktgewachsener Strauchgürtel (Höhe bis ca. 150cm) aus freiwachsenden Blütenhecken umgibt das Areal und bindet die Siedlung in die quartiertypische Struktur aus Vorgärten ein. Dieser Gartenrand schützt zudem die Erdgeschosswohnungen vor direkten Einblicken. An den Arealzugängen öffnet sich die Siedlung der Öffentlichkeit und bietet durch die grosszügigen und offenen Plätze Treffpunkte an, welche auch als 'Pocketparks' für das Quartier verstanden werden können. Kiesflächen und bodendeckende Pflanzungen, sowie hochstämmige dichte Baumdächer bilden gefasste Orte oder Bereiche welche zu den Gebäudezugängen oder zur Strasse orientiert sind. Ausgehend von den zu erhaltenden und bestehenden Bäumen ist jedes 'Foyer' durch eine Baumart geprägt: Walnüsse, Akazien, Ahorn und Kastanien.

Ein gleichmässiges Netz an Wegen legt sich durch die miteinander verbundenen öffentlichen Flächen und verbindet die gemeinschaftliche Siedlung. Dieses offene System dient dem Quartier als Vernetzungsgürtel und hält das grossflächige Areal für die Öffentlichkeit durchlässig, bietet den Bewohnern aber auch unmittelbare Aufenthaltsräume unterschiedlicher Öffentlichkeiten im Grünen. Zum Siedlungsinernen folgt den Wegen ein lockerer Hain aus kleineren, mehrstämmigen Bäumen (Feldahorne, Traubenkirschen, Felsenbirnen Zierkirschen, Magnolien). Im Herz des Areals entlang der nord-südlichen Quartierquerung tut sich eine offene geschnittene Spielwiese mit einem grösseren Kinderspiel- und Gemeinschaftsplatz auf.



Häuser und Wohnungen
Sämtliche Häuser bestehen aus zwei im Split organisierten Haushalten, die jeweils mit einem 4-Spanner organisiert sind. Dieser Typ zeichnet sich durch ein gutes Verhältnis der Wohnqualität (Aussenraumbezug) zur Kompaktheit aus und ermöglicht jeder Wohnung zwei Expositionen. Der komplexe Wohnungsplan mit unterschiedlichsten Wohnungsgrössen wird im Wesentlichen mit

unterschiedlich grossen, jedoch verwandt sich stets um ein Eckzimmer legenden Wohn- und Essbereiche entwickelt. Die versetzten Baukörper lassen sich die offenen Wohnbereichen auch in geschlossene Wohn- und Esszimmer mit abgetrennter Küche umwandeln. Die privaten Aussenräume sind grosszügig bemessen und in Bezug zur Gebäudehülle leicht nach aussen versetzt um als öffentlicher Raum der Wohnung zu den Nachbarhäusern und zum Gartenraum zu vermitteln.

Die Bauebenen sind neutral und können in zwei Bauebenen von drei und später zwei Häusern organisiert werden.

Architektonischer Ausdruck und Materialisierung
Entsprechend dem städtebaulichen und volumetrischen Thema suchen die Häuser einen Ausdruck der sich in das Quartier einfügt, gleichzeitig aber auch eine eigene Identität als Siedlung entwickelt. Die Häuser erhalten mit den leicht auskragenden Loggien und den bandartig, teils um die Ecke laufenden Fenstern eine starke Prägnanz. Die Farben der in Klauken verkleideten Häuser sind erdig und variieren mit leichten Farbnuancen (Brenndauer der Steine) von Gebäude zu Gebäude.

Die Grundanlage der Wohnungen ermöglicht unterschiedliche Wohnungstypen, je nach Anforderungen von Bauträger und Zielpublikum lassen sich die offenen Wohnbereichen auch in geschlossene Wohn- und Esszimmer mit abgetrennter Küche umwandeln. Die privaten Aussenräume sind grosszügig bemessen und in Bezug zur Gebäudehülle leicht nach aussen versetzt um als öffentlicher Raum der Wohnung zu den Nachbarhäusern und zum Gartenraum zu vermitteln.

Die Bauebenen sind neutral und können in zwei Bauebenen von drei und später zwei Häusern organisiert werden.



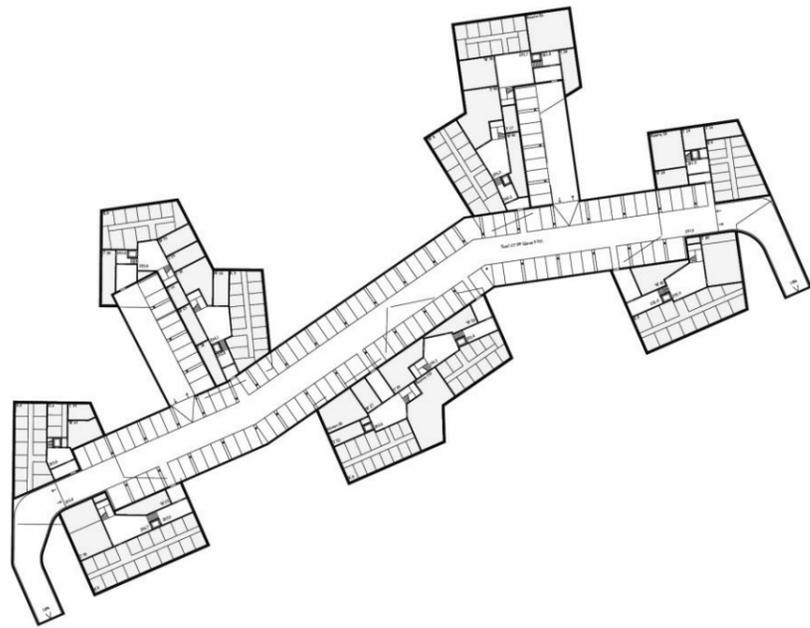
Sichtbezüge

Beitrag für das Quartier 'Mausacker'
Die neue Überbauung an der Fleischbachstrasse soll für das Gebiet 'Mausacker' zu einem Leuchtturmprojekt werden. Das heisst, es soll wegweisend bzw. referenzhaft für die Weiterentwicklung und Modernisierung des Reinacher Wohnbaus stehen. Die Geschichte des einstigen Gärtnerei Areals soll respektiert werden, und die Gartenstimmung mit ihren freien Blicken von Strasse zu Strasse dank der spezifischen Stellung der Baukörper erhalten bleiben. Die Wohnungen sind analog dem Städtebau komponiert und gewähren ebenso unverbaute freie Blicke bis tief in den Gartenbau hinein. Die bestehenden Bäume bleiben wo möglich als adressbildende Identitätsträger der 'Foyers' erhalten, wo nötig werden sie mit Neupflanzungen ergänzt.

'Reinach will Landschaft sein und gleichzeitig die städtischen Bedürfnisse decken', so lautet das formulierte Bedürfnis eines interviewten Bewohners des Quartiers. Das Projekt 'Janus' schafft diesen Spagat und bietet bei einem Maximum an erlebbareren Grünräumen eine moderne, sich in die bestehende Umgebung integrierende Wohntypologie.



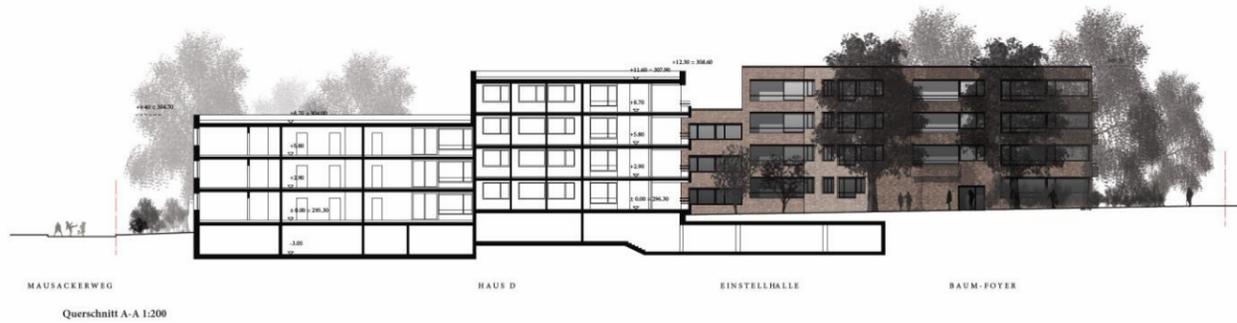
Grundriss 4. Obergeschoss 1:500



Grundriss Untergeschoss 1:500



Die in Klinker verkleideten Häuser bilden ein lebendiges Bild und verbinden sich zusammen mit der Nachbarschaft zu einem stimmungsreichen Ort.



Querschnitt A-A 1:200



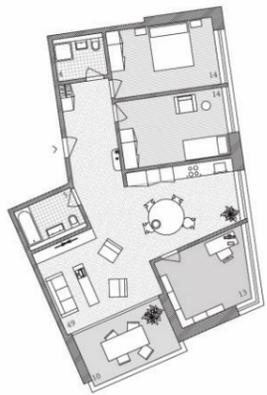
Ansicht West 1:200



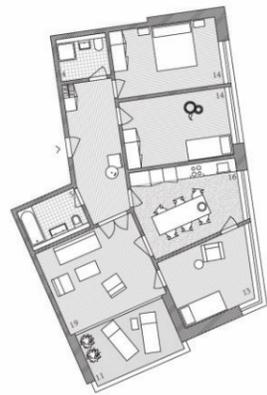
Arriviertes Ehepaar (4.5 Zi, 103 m2)



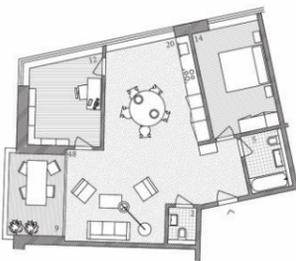
Familienwohnung (4.5 Zi, 103 m2)



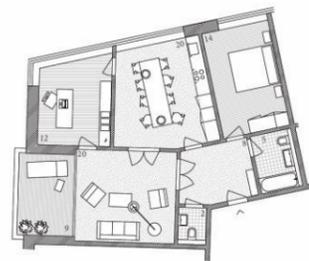
Zweite-Lebenshälfte-Wohnung (4.5 Zi, 99 m2)



Wohnungsverbesserer (4.5 Zi, 99 m2)



Familiengründer (3.5 Zi, 81 m2)



Wohnen und Arbeiten (3.5 Zi, 81 m2)

Typengrundrisse 1:100
 Die Grundanlage der Wohnungen ermöglicht unterschiedliche Wohnungstypen, je nach Anforderungen von Bauträger und Zielpublikum lassen sich die offenen Wohnbereiche auch in geschlossene Wohn- und Esszimmer mit abgetrennter Küche umwandeln.



Die spezifische Form und Stellung der Baukörper erlaubt freie Blicke bis tief in den umgebenden Gartenraum und zu den angrenzenden Strassenräumen.



Ansicht Süd 1:200

Anhang 2 Parkplatz-Berechnung

Parkplatz-Berechnung für die Quartierplanung Oerin, Reinach, BL

Nutzung	Parkplatztyp	Projekt-aussagen	Vorgabe	Theoretischer Grundbedarf	Senkung SP Wohnen gem. § 7 Abs. 3 QR auf 0.7 SP / Wohnung (entspricht einem neuen theoretischen R3 = 0.7)	Flexibilisierung BP Wohnen gem. § 7 Abs. 3 QR auf minimal 20 bis maximal 40 BP, dezentral, maximal 25 BP oberirdisch	TOTAL
Wohnen	Stammplatz (SP)	140 Wohnungen	1 SP / Wohnung	140 SP	0.7		98 SP
	Besucherplatz (BP)	140 Wohnungen	0.3 BP / Wohnung	42 BP		20 bis 40 BP	20 bis 40 BP
SUMME				182 PP			118 bis 138 PP

Fazit: Die aktuellen Projektpläne (Stand: 22.01.2015) weisen ausreichend Parkfelder auf, um den hier nachgewiesenen Bedarf von 118 bis 138 PKW abdecken zu können.



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

09. August 2015 / df

S:\Projekte\Reinach\55061_QPOerm\05_Berechnungen\55061_tab01_20150809_Parkplatz-Tabelle.docx

Anhang 3

öV-Güteklasse

Quelle: <http://map.geo.admin.ch>, Abgerufen am 30.01.2015

Legende

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

Anhang 4 Bericht: Mobilitätsstrategie Quartierplanung Oerin.
Planungsbüro Jud, 10.06.2014

Input Mobilitätsstrategie Oerin

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Auftrag	2
2	Raum	2
2.1	Gemeinde Reinach	2
2.2	Quartierplangebiet	3
2.3	Fazit Raum	4
3	Regelung der Pflichtparkplätze	4
3.1	Bestehende Regelung	4
3.2	Andere Kantone	6
3.3	VSS-Norm	8
3.4	Energie und Mobilität - Mobilitätskonzepte	8
4	Strategie Quartierplanung	10
4.1	Grundsatz	10
4.2	Sicherungsmechanismen	10
5	Empfehlungen	11
5.1	Eigentümerschaft	11
5.2	Gemeinde	11
5.3	Kanton	11

Planungsbüro Jud 1



Mobilitätsstrategie Quartierplanung Oerin

Inputbericht

Auftraggeberin

Basel-Stadt
Finanzdepartement
Immobilien Basel-Stadt
Herrn R. Koechlin
Fischmarkt 10
4001 Basel

Bearbeitung

Stefan Schneider, Dipl. Geograph SVT
Nicola Nübold, Sozialwissenschaftlerin lic. phil.

10. Juni 2014 / 1015

Input Mobilitätsstrategie Oerin

Input Mobilitätsstrategie Oerin

1 Ausgangslage und Auftrag

Im Quartierplanungsgebiet „Oerin“ auf dem Gebiet der Gemeinde Reinach BL ist die Realisierung von rund 150 Mietwohnungen im mittleren Preissegment vorgesehen, welche in Etappen realisierbar sind und voraussichtlich im Baurecht an Dritte zur Realisierung abgegeben werden sollen. Die Immobilien Basel-Stadt streben als Grundeigentümerin aufgrund der guten Erschliessung sowie aus Gründen der angestrebten Marktpositionierung und des nachhaltigen, energieeffizienten Bauens an, die im Normalfall in Reinach geforderten 1.3 Parkfelder pro Wohneinheit deutlich zu unterschreiten.

Gestützt auf die statistischen Grundlagen der Gemeinde, die Abschätzung der Nachfrage, die Analyse der rechtlichen Grundlagen sowie auf diverse durch das Planungsbüro Jud bearbeitete Mobilitätskonzepte für Wohnbauträger wird aufgezeigt, wie der effektive Parkfelder-Bedarf eines Projektes abgeschätzt und beeinflusst werden kann und wie damit das angestrebte Ziel erreicht werden kann.

2 Raum

2.1 Gemeinde Reinach

Gemäss der Statistik der Schweizer Städte 2014 (Stand Daten 31.12.2012) präsentiert sich die Ausgangslage in Reinach wie folgt:

- 18'661 Einwohner (EW), Zunahme seit 2002 0.6%
- 8'361 Haushalte
- 12'119 Motorfahrzeuge (inkl. Sachtransporter und Motorräder), davon 9'797 Personenkraftwagen (PW)
- Motorisierungsgrad 525 PW / 1000 EW

Für die Herleitung vertiefender kommunaler Angaben aus dem Mikrozensus Verkehr 2010, insbesondere zur Anzahl autofreier Haushalte, ist Reinach zu klein¹.

Gestützt auf die vorstehenden Grundlagendaten ergibt sich im Mittel folgender PW-Bestand pro Haushalt:

9797 PW : 8361 Haushalte = 1.2 PW pro Haushalt

Gemäss den statistischen Angaben zu Reinach sind demnach die im Quartierplanungsgebiet „Oerin“ geforderten 1.0 Bewohner-Parkfelder pro Wohnung im Mittel geringfügig zu tief². In Einzelfallbetrachtungen dürften aber neben ethischen Haushalten mit mehr als einem PW auch Haushalte bestehen, die kein eigenes Auto besitzen und für die daher kein Parkplatz (PP) bereitgestellt werden muss.

¹ Es wurde (noch) nicht geprüft, ob der Kanton BL die Standard-Stichprobengrösse genügend aufgestockt hat, dass vertiefende Aussagen möglich wären.

² Die RBV fordert 1.0 PP/Wohneinheit für Bewohner plus 0.3 PP/Wohneinheit für Besucher.

Planungsbüro Jud

2

Interessant ist auch, dass der Motorisierungsgrad in Richtung Basel-Stadt schnell abnimmt: so beträgt der Motorisierungsgrad in Münchenstein noch 470 PW / 1000 EW, in Basel noch 353 / 1000 EW.

2.2 Quartierplanungsgebiet

2.2.1 Charakteristik

Das Quartierplanungsgebiet liegt in einem Gebiet mit praktisch ausschliesslich Wohnnutzung. Rund um das Strassengeviert finden sich einige MFH und ältere EFH, aber v.a. mehrere grosse, teils neue Reihen-EFH-Siedlungen mit grossen Tiefgaragen, vermutlich v.a. im Eigentum. Das Quartier erscheint insgesamt als ausgeprägt autoorientiert. Dies manifestiert sich besonders auch am Knoten Baselstrasse/Fleischbachstrasse, an dem es in Spitzenstunden teilweise zu Verkehrsüberlastungen und auch zu Unfällen kommt.

An der nächsten Tramhaltestelle Richtung Ortszentrum (Surbaum) besteht ein Angebot von Einkauf (Coop) und Dienstleistungsgeschäften. Das Reinacher Zentrum ist vergleichsweise weit entfernt (5 Tramstationen). Die Bewohner des Quartierplanungsgebietes werden sich daher für Einkaufs- und Freizeitverweilzwecke vermutlich auch Richtung Münchenstein und Basel ausrichten.

2.2.2 öV-Erschliessung

Die Umgebung der nächstgelegenen und für die öV-Erschliessung relevanten Tramhaltestelle Reinacherhof (Tramlinie 11) ist durch die nebenherlaufende, stark verkehrsorientierte Baselstrasse wenig attraktiv. Ausser dem namegebenden Hotel, ein paar Praxen und der International School finden sich im Umfeld der Tramhaltestelle keine öffentlichen Nutzungen.

Das Quartierplanungsgebiet selbst liegt in rund 500m Distanz zur Haltestelle und wird als in der öV-Erschliessungsgüterklasse C „mittelmässige Erschliessung“ liegend klassiert. Die Grenze zur Güterklasse B „gut erschlossen“ verläuft aber in Richtung Baselstrasse unmittelbar angrenzend ans Quartierplanungsgebiet im Bereich Stockackerstrasse.

2.2.3 Parkraumangebot

Neben den vorhandenen privaten Tiefgaragen finden sich rund um das Strassengeviert auch einige öffentliche PP (weiss markierte Parkstreifen), welche gratis und zeitlich unbeschränkt nutzbar sind. Eine stichprobenartige Erhebung sowohl der oberirdischen Besucher-PP wie auch der öffentlichen PP zeigte, dass diese um 16:30 Uhr schon rund zur Hälfte belegt sind. V.a. bei den öffentlichen PP konnte bis 17:30 eine immer weiter zunehmende Belegung konstatiert werden.

Eine Abfrage des Immobilienportals homegate.ch am 6.6.2014 erbrachte in Reinach insgesamt mindestens 23 Vermietungsangebote von Parkfeldern. Mehrere davon umfassen mehr als einen Parkplatz. Die Preise liegen in einer Bandbreite von CHF 50-100/Mt. für Aussen-PP und CHF 105-150/Mt. für Einstellhallen bzw. Garagen.

Planungsbüro Jud

3

Input Mobilitätsstrategie Oerin

Input Mobilitätsstrategie Oerin

2.3 Fazit Raum

Das Grundstück „Oerin“ liegt in einem Quartier mit aktuell vermutlich hohem Motorisierungsrat. Strukturen, die ein autoarmes Wohnen begünstigen (öV-Erschliessung, Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf etc.) sind in mittelmässiger bis guter Qualität vorhanden. Eine autoarme Nutzung kann daher realisiert werden und einen positiven Beitrag zur Quartierentwicklung und zur Erreichung von Energie- und Umweltzielen der Gemeinde und einer zukünftigen Bauherrschaft leisten. Seitens Gemeinde dürfte damit auch ein Beitrag zu verkehrspolitischeren Zielen (z.B. Verminderung „hausgemachtes“ Verkehrsaufkommen) möglich sein.

3 Regelung der Pflichtparkplätze

3.1 Bestehende Regelung

3.1.1 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) des Kantons BL wird die PP-Erstellungspflicht wie folgt geregelt:

§ 106 Abstellplätze

¹ Die Erstellung, der Umbau und die Zweckänderung von Bauten und Anlagen, für die ein Abstellplatzbedarf für Motorfahrzeuge und Fahrräder besteht, dürfen nur bewilligt werden, wenn eine bestimmte Anzahl Abstellplätze ausgewiesen wird.

² Die Abstellplätze können auf dem Grundstück selbst oder in unmittelbarer Nähe liegen.

³ Die Abstellplätze auf fremdem Boden sind durch Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern. Diese können nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

⁴ Der Regierungsrat legt in der Verordnung den Normalabstellplatzbedarf fest und bestimmt, in welchen Fällen die Anzahl der Abstellplätze beschränkt werden kann.

⁵ Die Bau- und Umweltschutzdirektion legt nach Anhören der Gemeinde Reduktionsfaktoren fest, wobei insbesondere die Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr berücksichtigt wird.

§ 107 Ersatzabgabe

¹ Können die notwendigen Abstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem finanziellem Aufwand erstellt werden, entrichtet die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde.

² Die Gemeinde erlässt ein Ersatzabgabereglement.

³ Die Baubewilligungsbehörde bestimmt in der Baubewilligung den Normalbedarf, eine allfällige Reduktion sowie die entsprechende Ersatzabgabe nach Massgabe des Ersatzabgabereglementes.

Planungsbüro Jud

⁴ Die Ersatzabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Ihr Ertrag ist zweckgebunden zu verwenden für die Erschliessung, den Bau, den Unterhalt sowie den Betrieb von öffentlichen Parkplätzen oder von privaten Parkplätzen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Ersatzabgabe kann innert 5 Jahren zurückgefordert werden, wenn die notwendigen Abstellplätze nachträglich erstellt werden.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Gemeinde die Sicherstellung der Ersatzabgabe vor der Erteilung der Baubewilligung verlangen.

3.1.2 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

In der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) wird dann wie folgt präzisiert:

§ 70 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang.

² In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.

³ Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.

⁴ Bei Verkaufsgeschäften mit einem gewichtigen Anteil an grossen, sperrigen oder schweren Gütern im Sortiment, wie insbesondere bei Möbelgeschäften, Bau- und Gartenfachmärkten ist das Resultat der Multiplikation der Reduktionsfaktoren R1 und R2 gemäss Anhang auf 0.5 anzuheben, sollte der errechnete Wert tiefer liegen. Der Wert von 0.5 beinhaltet eine Verschärfung nach Art. 11 Absatz 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz.

Der genannte Anhang zeigt für Wohnbauten die nachstehenden Inhalte:

Herleitung Grundbedarf

Nutzungsart	Schätzwerte ¹ zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze/Sitzplätze	Grundbedarf		
		Autoparkplätze	Parkplatz pro Stammplatz ² GS	Besucherplatz ³ GB
Wohnbauten (EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise))	Auf der Basis der BGF	P/Wohnung ⁴ 1	P/Wohnung ⁴ 0.3	

Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Planungsbüro Jud

Input Mobilitätsstrategie Oerin

Umgang mit Reduktionsfaktoren

Nutzungsart	Reduktionsfaktoren für Autoparkplätze am Zielort Reduktion infolge ÖV-Erschliessung R 1	Übrige Reduktion R 2
Wohnbauten	Keine, mit Ausnahme in Ortskernzonen auf begründeten Antrag des Gemeinderates	keine

3.1.3 Fazit

Gemäss §106 RBG ist die Bau- und Umweltschutzdirektion ermächtigt, nach Anhören der Gemeinde Reduktionsfaktoren festzusetzen, wobei insbesondere die ÖV-Erschliessungsgüte zu berücksichtigen ist. Die Formulierung „insbesondere“ zeigt auf, dass auch andere Gründe berücksichtigt werden können. Diese werden aber nicht näher bezeichnet. Zudem wird in §107 aufgezeigt, dass nicht erstellte PP durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden können.

In §70 der RBV wird der Baubewilligungsbehörde das Recht eingeräumt, in besonderen Fällen und nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabzusetzen.

Der massgebende Anhang zur RBV zeigt dann, dass bei Wohnbauten von der Möglichkeit der Festsetzung von Reduktionsfaktoren in Ortskernzonen auf begründeten Antrag des Gemeinderates Gebrauch gemacht werden kann. Zudem wird im Anhang für Wohnbauten aufgezeigt, dass für „Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie von der öffentlichen Hand realisierten Wohnungsbau“ die Festlegung des Grundbedarfs „fallweise“ erfolgen kann.

Im Rahmen der Berücksichtigung besonderer Fälle (RBV §70) und einer fallweisen Beurteilung im Quartierplanverfahren (Anhang) wird also die Festsetzung einer tieferen P-Anzahl als die 1.3 pp pro Wohneinheit als zulässig beurteilt. Dies umso mehr, als auch die massgebende VSS-Norm für begründete Fälle ebenfalls ein Abweichen von den Richtwerten vorsieht (vgl. Abschnitt 3.3).

3.2 Andere Kantone

3.2.1 Grundlage

Im Auftrag des Verkehrsclub der Schweiz VCS hat die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN einen „Grundlagenbericht zu den kantonalen Regelungen

Planungsbüro Jud

Input Mobilitätsstrategie Oerin

über autofreies Wohnen“ erstellt¹. Die nachstehenden Ausführungen stützen im Wesentlichen auf diese Grundlage.

3.2.2 Keine Parkplatzerstellungspflicht

Der Kanton Basel-Stadt kennt eine eigene Parkplatzerstellungspflicht, welche sich mit der zulässigen Anzahl Pflichtparkplätze auseinandersetzt. Sie geht vom Grundsatz aus, dass für jede Wohnung ein Parkplatz erstellt werden kann, jedoch kein Zwang hierzu besteht.

3.2.3 Delegation an die Gemeinde

Die meisten Kantone delegieren die Kompetenz, von der zulässigen Anzahl Pflichtparkplätze abzuweichen, an die Gemeinden. Unter welchen Bedingungen und Voraussetzungen von der Parkplatzerstellungspflicht abgewichen werden kann, wird jeweils in den kantonalen Gesetzen und Verordnungen geregelt.

Die Erfahrungen zeigen, dass durch das möglichst konkrete Aufzeigen, wie im Falle von Unterschreitungen des Grundbedarfs vorzugehen ist und welche Bedingungen zu erfüllen sind, ein Beitrag zur Rechtssicherheit sowohl für Gemeinde und Bauherren geleistet werden kann.

3.2.4 Fazit

Gemäss VLP-ASPAN¹, S.13, liegt in den meisten Kantonen „die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze bei einem Neu- oder Umbau in der Kompetenz der Gemeinde. Dazu wird oftmals auf die einschlägigen VSS-Normen verwiesen. Liegen hingegen wichtige entgegenstehende öffentliche Interessen vor, kann in der Mehrzahl der Kantone von der Parkplatzerstellungspflicht abgewichen werden. Die Reduktionsfaktoren werden meist vorgegeben. Es sind dies vor allem ÖV-Erschliessung, Umwelt- oder Heimatschutz, Verkehrsbelastung oder ganz allgemein der Schutz von Wohngebieten.

In gewissen Kantonen kann die Parkplatzzahl nur bei Einzelvorhaben herabgesetzt werden, andere sind jedoch ermächtigt, die Erstellungspflicht für grössere im Nutzungsplan ausgewiesene Gebiete herabzusetzen.“

¹ VLP-ASPAN (1913): Grundlagenbericht zu den kantonalen Regelungen über autofreies Wohnen, Bern, 11. Juni 2013

Planungsbüro Jud

Input Mobilitätsstrategie Oerin

Input Mobilitätsstrategie Oerin

3.3 VSS-Norm

3.3.1 Regelung Wohnnutzung

Eine Analyse der massgebenden VSS-Norm (SN 640 281) bezüglich der Wohnnutzung zeigt in Ziffer 9.1.1:

„Im Normalfall gelten die folgenden Richtwerte für das zu erstellende Parkfelder-Angebot

- für Bewohner
 - 1 Parkfeld pro 100m² BGF oder
 - 1 Parkfeld pro Wohnung
- zusätzlich für Besucher
 - 10% der Bewohner-Parkfelder

Die mit diesen Richtwerten ermittelte Anzahl Parkfelder entspricht in der Regel, unabhängig vom Standort-Typ, dem erforderlichen Angebot.“ Dies entspricht – bei Betrachtung des Wertes pro Wohnung – einem Wert von 1.1 pp pro Wohnung, was unter dem in BL vorgeschriebenen Wert liegt. Die Differenz begründet insbesondere auf der unterschiedlichen Behandlung der Besucher-Parkfelder (0.3 statt 0.1 pp pro Wohneinheit).

Die Ziffer 9.4 der Norm zeigt:

„Unter Berücksichtigung spezieller örtlicher Verhältnisse oder spezieller Wohnformen (z.B. autofreies Wohnen) kann eine Abweichung von den obigen Richtwerten angezeigt sein.“

3.3.2 Fazit

Die VSS-Normen werden grossmehrfach als Grundlage anerkannt, die den state-of-the-art in einem spezifischen Themenbereich definieren. Vielfach wird auch in den Grundlagen anderer Kantone darauf verwiesen (vgl. Abschnitt 3.2). Die VSS-Norm wird daher durch die öffentliche Hand insbesondere auch für die Beurteilung besonderer oder strittiger Fälle beigezogen.

Mit der Präzisierung in Ziffer 9.4 der Norm wird klar aufgezeigt, dass auch für die Wohnnutzung ein Abweichen von den Standardwerten nach unten angezeigt sein kann.

3.4 Energie und Mobilität - Mobilitätskonzepte

Im Kontext der Themen Energie und Mobilität sind in den letzten Jahren verschiedene Grundlagen erarbeitet worden. Aktuelle Instrumente in dieser Themenschnittstelle stehen aus dem Programm Energiestadt (2000-Watt-Areale, MIPA – Mobilitätsmanagement bei der Planung von neuen Arealen) und dem SIA (Merkblatt 2040 SIA Effizienzpfad Energie) zur Verfügung und werden zunehmend auch als Planungsgrundlagen und -instrumente der öffentlichen Hand eingesetzt.

Planungsbüro Jud

8

3.4.1 MIPA – Mobilitätsmanagement bei der Planung von neuen Arealen

Im Rahmen des Projektes „MIPA – Mobilitätsmanagement bei der Planung von neuen Arealen“¹ sind Handbücher erarbeitet worden, die von Energiestadt herausgegeben werden. Im MIPA-Handbuch „Verankerung des Mobilitätsmanagements“², welches sich an Behörden richtet, wird aufgezeigt, wie die Behörden der Gemeinden und Kantone mit der frühzeitigen Verankerung des Mobilitätsmanagements einen wichtigen Beitrag zur Erreichung verkehrplanerischer und energetischer Ziele leisten können.

Im o.g. Handbuch wird als Beispiel für den Umgang mit autoarmen Nutzungen das Beispiel der vorliegenden Revisionsfassung³ der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich aufgezeigt:

„Autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts, die im Sinne von Art. 5 Abs. 1 minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe nach Art. 15 ff. abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.“

3.4.2 SIA Effizienzpfad Energie

Der SIA-Effizienzpfad Energie zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung aus: Neben der Betriebsenergie werden auch deren Graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen. Er setzt für die drei Gebäudekategorien Wohnen, Büro und Schulen Zielwerte fest. Damit ist erstmals eine energetische Betrachtung über den ganzen Lebenszyklus von Gebäuden möglich, die mit dem Bereich Mobilität auch das siedlungs- und städtebauliche Umfeld einbezieht.

In den für den Einbezug der Mobilität in den Effizienzpfad verwendeten Grundlagen⁴ zeigt sich, dass die Verfügbarkeit von Parkfeldern bei Wohnbauten einen statistisch signifikanten Einfluss auf die gebäudeinduzierte Mobilität aufweist.

3.4.3 Fazit

An der Schnittstelle Mobilität und Energie und damit bei der Beeinflussung des Energieverbrauchs durch die Mobilität kommt der Bereitstellung von Parkfeldern bei Wohnbauten eine wesentliche Bedeutung zu. Die entsprechenden Rechenverfahren sind definiert. Mit den durch EnergieSchweiz für Gemeinden herausgegebenen Grund-

- 1 vgl. www.mobilitaetsmanagement.ch. Autoren: Projektteam synergo – Planungsbüro Jud. Herausgeber: EnergieSchweiz für Gemeinden.
- 2 EnergieSchweiz für Gemeinden: MIPA-Handbuch „Verankerung des Mobilitätsmanagements“, Mai 2014; S. 19
- 3 Noch nichts rechtskräftig; Artikel wird aber vorangewendet.
- 4 SIA Merkblatt 2039 „Gebäudestandortabhängige Mobilität“

Planungsbüro Jud

9

Input Mobilitätsstrategie Oerin

lagen aus dem Projekt MIPA liegen auch Vorschläge und Beispiele zum Umgang mit diesem Themenbereich und zu seiner Regelung in Planungsinstrumenten vor.

4 Strategie Quartierplanung

4.1 Grundsatz

Die Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen hat gezeigt, dass letztlich niemand will, dass mehr PP erstellt werden müssen als in einem konkreten Fall notwendig sind. Aus Sicht der öffentlichen Hand ist aber im Falle einer Unterschreitung der Richtwerte sicher zu stellen, dass ein ggf. postulierter tiefer Bedarf mindestens bis zur Höhe der vorgeschriebenen Anzahl PP langfristig gesichert werden kann. So wird vermieden, dass zu einem späteren Zeitpunkt zum Objekt gehörende Fahrzeuge mangels PP-Angebot auf privatem Grund stattdessen auf öffentlichem Grund abgestellt werden.

4.2 Sicherungsmechanismen

4.2.1 Mobilitätskonzept

Die Sicherung der tiefen Nachfrage kann beispielsweise – je nach Umfang der angestrebten Reduktion gegenüber dem Standard-Bedarf – mittels eines Vermietungskonzepts (bei geringfügiger Unterschreitung) oder mittels mietvertraglicher Regelungen (bei stärkerer Unterschreitung) erfolgen und wird in einem Mobilitätskonzept geregelt. Auch hierzu finden sich Hinweise im Projekt MIPA (vgl. Abschnitt 3.4).

4.2.2 Mietrechtliche Verpflichtungen

Bei der mietrechtlichen Verpflichtung werden die Mieter, die keinen Parkplatz mieten, im Mietvertrag bzw. in einem Zusatz zum Mietvertrag verpflichtet, kein Privatauto zu halten, das auf dem Areal der Vermieterin oder auf dem öffentlichen Grund in dessen Umgebung seinen Standplatz hat. Der Mieter wird verpflichtet, diese Verpflichtung auch auf seine Mitbewohner und Untermieter zu übertragen. Diese Regelung eignet sich sowohl für autoarme wie auch für autofreie Siedlungen.

Eine Präzedenzfall vor Gericht, wieweit entsprechende Vorschriften mit dem Mietrecht kompatibel sind, steht noch aus. Es sind mittlerweile aber mehrere autofreie Siedlungen¹ mit diesem Passus in den Mietverträgen in Betrieb.

4.2.3 Vermietungskonzept

Beim Vermietungskonzept werden bei der Vergabe der Wohnungen bei fehlenden Parkplätzen autofreie Bewerber bevorzugt. Diese erklären ihren Autoverzicht sowie denjenigen allfälliger Mitbewohner und Untermieter in einer schriftlichen Selbstdeklaration, die allerdings keinen vertraglichen Charakter hat. Es werden nur so viele

¹ z.B. Bern Burgunderstrasse, Zürich Sihlbogen, Zürich Kalbreite

Planungsbüro Jud

10

Input Mobilitätsstrategie Oerin

Mieter mit Auto zugelassen, wie Parkplätze für Mieter angeboten werden können. Diese Regelung eignet sich für autoarme, nicht aber für autofreie Siedlungen.

4.2.4 Rückfallebene

Sollte sich das Mobilitätskonzept nicht dauerhaft bewähren, indem sich anhaltend eine über dem vorhandenen Parkplatzangebot liegende Nachfrage zeigt, soll die Eigentümerschaft verpflichtet werden, die nach Parkplatzverordnung minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung wird vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

5 Empfehlungen

5.1 Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft erarbeitet ein Mobilitätskonzept und zeigt darin den angestrebten Parkplatzbestand und die Massnahmen zu dessen Sicherung auf. Die Festlegung des PP-Angebotes erfolgt dabei aufgrund des durch die Eigentümerschaft angestrebten Konzeptes der Mieterauswahl und der sich daraus ergebenden Anforderungen an das Mobilitätskonzept. Die Eigentümerschaft nutzt für die Erarbeitung des Mobilitätskonzepts u.a. die Unterlagen aus MIPA. Sie erklärt sich bereit, das Mobilitätskonzept im Grundbuch eintragen zu lassen, seine Umsetzung auch auf einen allfälligen Baurechtsnehmer zu überbinden und der Gemeinde periodisch über das Funktionieren des Mobilitätskonzeptes zu berichten.

5.2 Gemeinde

Die Gemeinde nimmt im Rahmen der Quartierplanung gestützt auf das Mobilitätskonzept eine fallweise Beurteilung des Projektes vor und definiert in Absprache mit der Eigentümerschaft die für eine Baubewilligung notwendigen Massnahmen. Sie verzichtet dabei auf die Einforderung einer Ersatzabgabe zum Zeitpunkt der Baubewilligung.

Gleichzeitig setzt sich die Gemeinde gemeinsam mit der Eigentümerschaft für eine Revision der kantonalen Grundlagen ein, um die Rechtssicherheit in diesem Themenbereich zu erhöhen. Das Projekt Oerin kann dabei als Pilotprojekt dienen.

5.3 Kanton

Der Kanton schafft im Rahmen einer Revision von RBG und RBV bzw. des zugehörigen Anhangs die Rahmenbedingungen, unter denen ein freiwilliges Unterschreiten des PP-Mobilitätsbedarfs auch bei der Wohnnutzung bewilligt werden kann. Er stützt dabei auf

Planungsbüro Jud

11

Input Mobilitätsstrategie Oerin

aktuelle Erkenntnisse und Entwicklungen in diesem Bereich (vgl. auch Artikel zu Kanton Bern im Anhang) und nützt das Projekt Oerin als Pilot. Ebenfalls geprüft wird seitens des Kantons, mit welchen Anpassungen in den Grundlagen eine Bauherrschaft in begründeten Fällen zur Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes verpflichtet werden kann.

Planungsbüro Jud

12

Input Mobilitätsstrategie Oerin

Anhang RBV (Teil 1)

Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte ¹ zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf	
		Autoparkplätze	Besucherplatz ³ GB
	Auf der Basis der BGF	Stammplatz ³ GS	Parkplatz pro Wohnung ⁴ P/Wohnung ⁴
Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Altersschichten, Quartiersanlagen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		1	0.3
Dienstleistungen Schalterbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Arbeitsplatz 0.3
Übrige	0.4	0.4	0.2
Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe ⁵ Groszbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 60–200 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Arbeitsplatz 0.1
Verkaufsgeschäfte Wenig kundennintensiv (Buchhandlung, Bijouterie etc.) Kundennintensiv Läden bis 500 m ² Supermarkt bis 1000 m ² Einkaufszentren über 1000 m ² VF	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF VF=0.7xBGF VF=0.7xBGF VF=0.7xBGF	Verkehrsgutachten P/Arbeitsplatz 0.4	Verkehrsgutachten P/m ² VF 0.03
Restaurant	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF 1 Sitzplatz pro 2–4 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Sitzplatz 0.3
Andere	Literatur	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
	BGF = Bruttogeschossfläche; GB = Grundbedarf Besucherplätze; GS = Grundbedarf Stammplätze; P = Autoparkplätze; VF = Verkaufsfläche	Verkehrsgutachten Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100% Plätze (unreduziert) bereitzustellen.	

1. Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend.
2. Jeder Pflanzplatz muss unabhängig bewertbar sein.
3. Jeder Pflanzplatz muss unabhängig bewertbar sein.
4. Jeder angrenzende Parkplatz zählt voll.
5. Neuzugang Produktion + Hoher Wert Lager.

Planungsbüro Jud

13

Anhang RBV (Teil 2)

Nutzungsart	Reduktionsfaktoren für Autoparkplätze am Zielort Übrige Reduktion R 2	Reduktionsfaktoren für ÖV-Erschliessung R 1										
Wohnbauten	keine	Keine, mit Ausnahme in Ortskernzonen auf begründeten Antrag des Gemeinderates										
Dienstleistungen Schalterbetriebe Übrige Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe Grossbetriebe Verkaufsgeschäfte Wenig kundenintensiv (Buchhandlung, Bijouterie etc.) Kundenintensiv Laden Supermarkt bis 1000 m ² VF Einkaufszentren über 1000 m ² VF Restaurant Andere	<p>Für folgende Kriterien können Reduktionen geltend gemacht werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> Umweltvorbelastung Politische und planerische Leitbilder Vorhandene, öffentliche Parkplätze in akzeptabler Nähe Mehrfachnutzung Gebäudenutzung, die einen hohen Veloanteil erwarten lässt <p>Der maximale Reduktionsfaktor für alle Kriterien beträgt: 0.6</p>	<table border="1"> <tr> <td>Kursfolge in Min. während Spitzen-Stunde</td> <td>Fusswege zur Haltestelle</td> </tr> <tr> <td>mehr als 20 Minuten</td> <td>weniger als 350 m</td> </tr> <tr> <td>13-20 Minuten</td> <td>weniger als 350 m</td> </tr> <tr> <td>7-12 Minuten</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>6 Minuten und weniger</td> <td>0.7</td> </tr> </table>	Kursfolge in Min. während Spitzen-Stunde	Fusswege zur Haltestelle	mehr als 20 Minuten	weniger als 350 m	13-20 Minuten	weniger als 350 m	7-12 Minuten	0.8	6 Minuten und weniger	0.7
Kursfolge in Min. während Spitzen-Stunde	Fusswege zur Haltestelle											
mehr als 20 Minuten	weniger als 350 m											
13-20 Minuten	weniger als 350 m											
7-12 Minuten	0.8											
6 Minuten und weniger	0.7											

Artikel zur Neuregelung Kanton Bern (Der Bund, 10.5.2014)

Kanton vereinfacht Regeln für Parkplatz-Berechnung

Im Kanton Bern ist nicht mehr die Wohnungsgrösse entscheidend für die Zahl der Parkplätze, die vor Wohnhäusern zwingend erstellt werden müssen. Künftig ist es die Zahl der Wohnungen in einem Gebäude. Die Kantonsregierung hat die Bauverordnung entsprechend angepasst.

Laut einer Mitteilung des bernischen Regierungsrats von gestern war die bisherige Regelung relativ kompliziert und Bauverordnungen sollten die Berechnung des maximal zulässigen Parkplatzanzahl vereinfachen.

Will jemand eine neue Wohnung oder ein Einfamilienhaus bauen, kann er oder sie nun unabhängig von der Wohnungsgrösse je nach Bedarf ein bis vier Parkplätze erstellen. Bei zwei neuen Wohnungen sind es bis zu fünf, bei drei neuen Wohnungen zwei bis sieben Parkplätze. Ab vier neuen Wohnungen beträgt die Bandbreite 0,5 bis 2 Parkplätze pro Wohnung.

Ausnahmen sind möglich
Der Regierungsrat hat auch eine neue Regelung für Wohngebiete mit keinen oder nur wenigen Motorfahrzeugen be-

schlossen: Unter bisherigem Recht konnten Bauherren in ausseren Gebieten nur dann auf die Erstellung von Parkplätzen verzichten, wenn Raum für die spätere Erstellung von Parkplätzen frei gehalten oder von Anfang an eine Ersatzabgabe bezahlt wurde. Beides führte laut Regierungsrat zu einer unbilligen Verteuerung des Wohnraums in solchen Gebieten.

Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen Bauherren nun in diesen Gebieten auf den Bau von Parkplätzen ganz oder teilweise verzichten. Sie müssen allerdings auf jeden Fall für Besucher, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, für den Güterumschlag und Ähnliches genügend Parkplätze bereitstellen.

Ersatzabgabe nur Ultima Ratio
Die Bauherren haben ausserdem mit einem Mobilitätskonzept nachzuweisen, wie sie die dauerhafte Sicherung und Kontrolle der reduzierten Parkplätze nutzen werden. Erst wenn sich die Bewohner einer Wohnsiedlung nicht an die mit dem Mobilitätskonzept eingegangenen Verpflichtungen halten, kann die Gemeinde nachträglich eine Ersatzabgabe verlangen. (sda)

Anhang 5

Lärmberechnung.
Jauslin und Stebler, 21.01.2013

1. AUSGANGSLAGE

An der Fleischbachstrasse in Reinach soll auf den unbebauten Parzellen 2347, 2176 und 612 auf einer Fläche von 16'766 m² eine Wohnüberbauung entstehen (Abbildung 1). Für die Überbauung der Parzellen besteht eine Quartierplanpflicht.

Im Rahmen eines Studienauftrags beschäftigen sich mehrere Architekturbüros mit dieser Überbauung. Zur Zeit besteht nur ein rudimentäres Vergleichsprojekt mit 170 Wohnungen verteilt auf 13 Wohnblöcke mit jeweils 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (Abbildung 2). Die Bauungslinie entlang der Fleischbachstrasse darf von den Büros mit reduziertem Abstand zur Strasse festgelegt werden, da flächengleicher Landabtausch mit dem Strassenland möglich ist.

Ziel dieser Lärmberechnung ist zu klären, ab welchem Abstand von der Fleischbachstrasse Lärmschutzmassnahmen erforderlich sind resp. der Immissionsgrenzwert eingehalten wird. Die Berechnung bildet die Grundlage für die Architekturbüros.



Abbildung 1: Situationsplan mit Betrachtungspereimeter, 1:1000, 14.12.2012, Planpartner AG

Immobilien Basel-Stadt
Fischmarkt 10
4001 Basel

Gemeinde Reinach BL
Projekt Wohnsiedlung Fleischbachstrasse

LÄRMBERECHNUNG

ANHANG

1. Fotodokumentation
2. Pläne mit berechneten Isophonen-Linien

4251 Mutternz Comptourade 15, PF 4001 Reinach Tel. +41 51 467 67 01 Fax +41 51 467 67 01	4254 Birmensdorf Pöschelstrasse 22 4100 Birmensdorf Tel. +41 51 497 67 07 Fax +41 51 497 67 01	4410 Cologny Comptourade 88 1201 Cologny Tel. +41 79 41 859 10 40 Fax +41 79 41 859 10 41	4410 Lenzburg Grunderstrasse 5 4000 Lenzburg Tel. +41 51 928 82 02 Fax +41 51 928 82 00	4510 Rheinfelden Stadelweg 16 4100 Rheinfelden Tel. +41 51 836 89 00 Fax +41 51 836 89 01	4510 Wetzikon Friedenstrasse 7 4100 Wetzikon Tel. +41 51 244 30 40 Fax +41 51 244 30 45
--	--	---	---	---	---

Berechnungsmodell:
Die Lärmbelastung wurde mit dem Computerprogramm CadnaA (DataKustik, Version 4.2.140) ermittelt, welches für akustische Modellierungen konzipiert ist. Die Schallausbreitung wird dabei mit Hilfe eines digitalen Geländemodells berechnet.

Für die Lärmrechnung wurden die umliegenden bestehenden Bauten im Modell integriert. Die Gebäude aus dem Vergleichsprojekt werden nicht als solche modelliert, da sie nicht die tatsächliche Situation wiedergeben. Sie erzeugen keine Hinderniswirkung. Es werden auf einer Höhe von 1,7m über Boden die Isophonen-Linien berechnet. Somit kann ermittelt werden, ab welchem Abstand der Grenzwert eingehalten wird.

Belastungsgrenzwerte:
Die Parzellen befinden sich gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Reinach in der Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Die ES-Stufe wird auch im Quartierplan bestehen bleiben. Da es sich um eine bereits erschlossene Parzelle handelt, sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend.

Nach Anhang 3 der LSV ergeben sich dadurch folgende Belastungsgrenzwerte:

ES	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dBA		Lr in dBA		Lr in dBA	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
II	60	50	60	50	70	65

Die Tagperiode bezieht sich auf den Zeitraum von 06:00 – 22:00, die Nachtperiode auf 22:00 – 06:00. Die betrachteten Beurteilungspegel sind Mittelungspegel über den entsprechenden Zeitraum.

Da der Tag die kritischere Lärmsituation darstellt, wird auf die Berechnung in der Nacht verzichtet. Bei eingehaltenem Grenzwert am Tag ist automatisch die Nacht auch eingehalten.

4. RESULTATE

Der Abstand zwischen Strassenmitte und Gebäude muss mindestens 8.5 m betragen, damit der IGW eingehalten wird. Von Strassenparzelle (7649) zum Gebäude beträgt dieser Abstand mindestens 2.5 m (siehe Anhang 2).

Bearbeitung: David Keller

JAUSLIN + STEBLER
INGENIEURE AG

David Keller

ppa. P. Hartmann i.A. D. Keller



Abbildung 2: Vergleichsprojekt, 10.10.2012, Planpartner AG

2. GRUNDLAGEN

- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986, Stand 1.8.2010
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan Reinach, RRB Nr. 272 vom 10.2.1998
- Mailverkehr vom 18. Januar und 19. März 2013 mit Planpartner AG
- Emissionsdaten: Amt für Raumplanung, Abteilung Lärm, 19.03.2013

3. METHODIK

Emissionen:
Für die Berechnung der Lärmemission, die gemäss StI 86+ erfolgt, wurden für die Fleischbachstrasse entlang der unbebauten Parzellen folgende Daten zugrunde gelegt:

Täglicher Durchschnittsverkehr	DTV	[Fz/Tag]	3700
Schwerverkehrsanteil	SVA	[%]	4
Signalisierte Geschwindigkeit	v	[km/h]	30
Steigung	i	[°]	0
Belagstyp/Belagskennwert		[dB(A)]	0 (unbekannt)
Tag/Nacht-Differenz	Lr,t	[dB(A)]	-8.5
Emissionspegel Tag	Lr,n	[dB(A)]	69.3
Emissionspegel Nacht		[dB(A)]	56.0

ANHANG 1: Fotodokumentation



Abbildung 3: Übersichtsbild (Quelle: Google Maps)



Abbildung 4: Fleischbachstrasse von Westen



Abbildung 5: Fleischbachstrasse von Osten



Abbildung 6: Parzelle 612



Abbildung 7: Parzelle 2347

ANHANG 2: Pläne mit berechneten Isophonen-Linien



Abbildung 8: isophonen-Linien

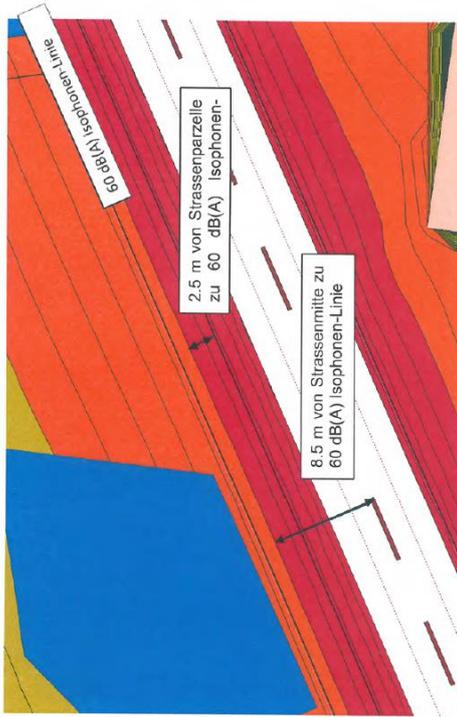


Abbildung 9: Abstand von Strassenmitte und Parzellengrenze zur IGW-Isophonen-Linie

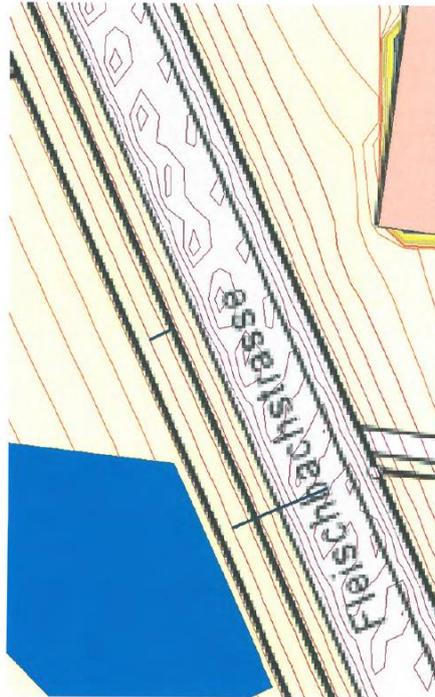
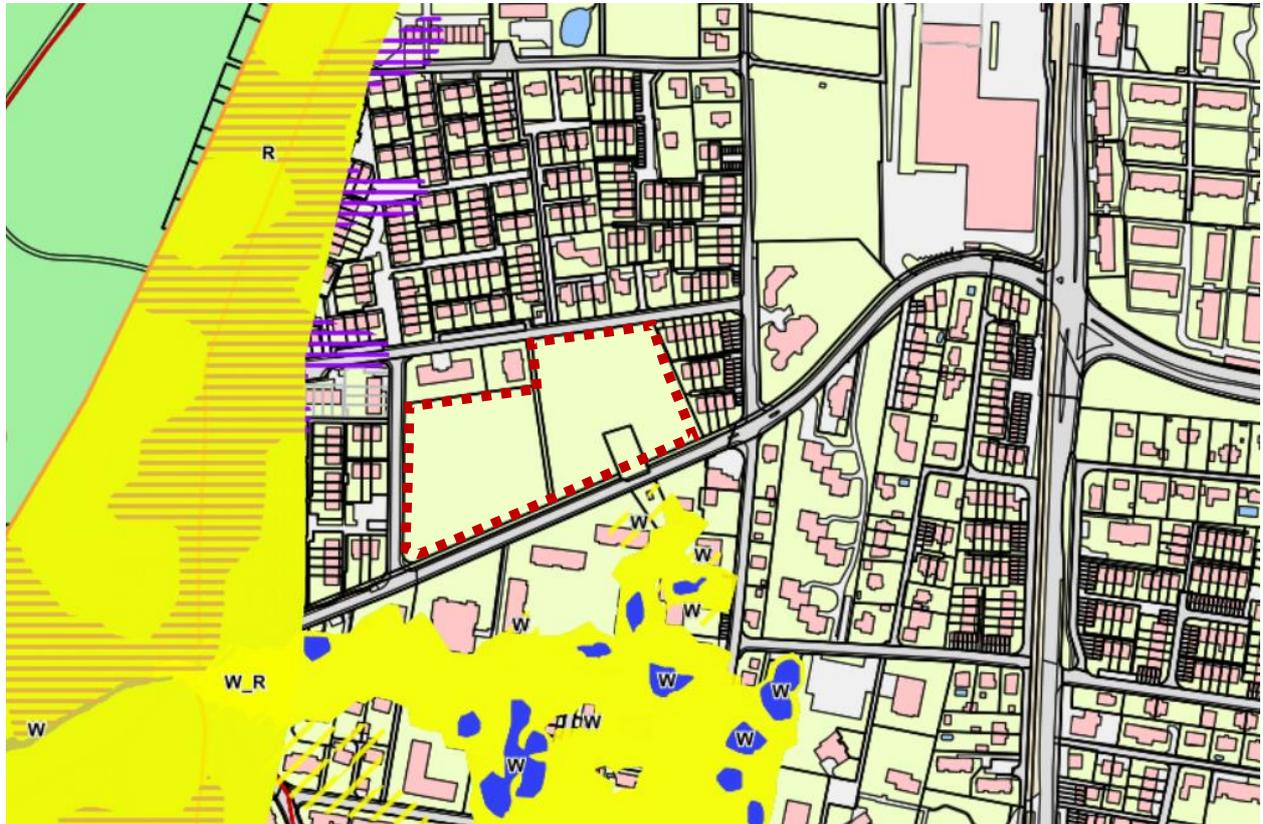


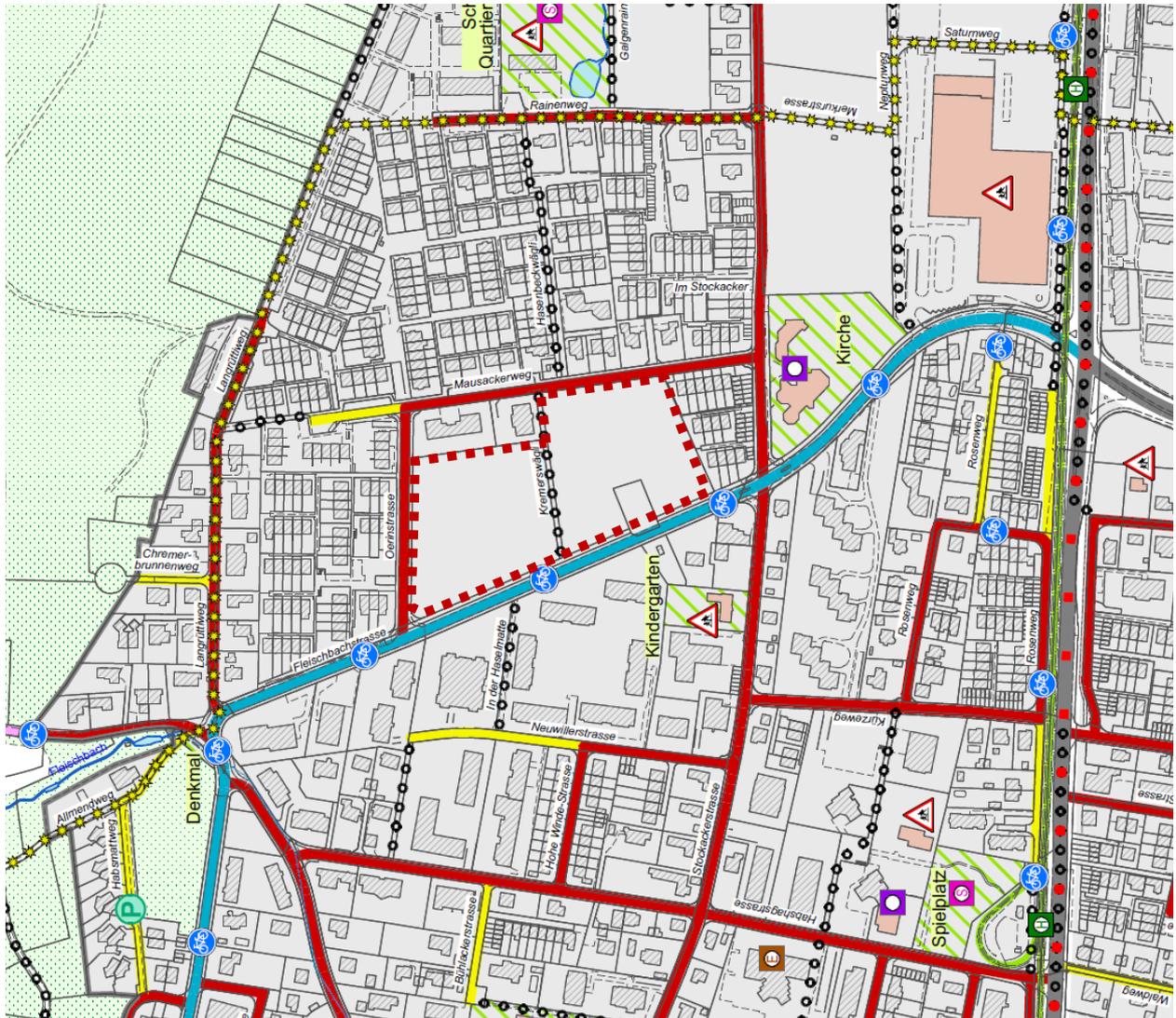
Abbildung 10: Abstand von Strassenmitte und Parzellengrenze zur IGW-Isophonen-Linie mit hinterlegtem Plan der amtlichen Vermessung

Anhang 6 Naturgefahrenkarte.
<http://geoview.bl.ch/> (abgerufen am 30.01.2015)



Das QP-Areal ist von keinen gravitativen Naturgefahren betroffen.

Anhang 7 Strassennetzplan.
RRB Nr. 572 vom 14.04.2015



LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt		Funktion
	Sammelstrasse SS	- Sammeln / Durchleiten - Nebenfunktion: Erschliessung der Anwanderparzellen - Erschliessung und Durchleitung Langsamverkehr
	Erschliessungsstrasse ES	- Erschliessung der Anwanderparzellen - Nebenfunktion: Sammeln / Durchleiten - Erschliessung und Durchleitung Langsamverkehr
	Erschliessungsweg EW	- Erschliessung der Anwanderparzellen mit teilweiser Beschränkung des Fahrverkehrs - Erschliessung und Durchleitung Langsamverkehr
	Erschliessung von besonderen Anlagen im Landschaftsgebiet	- Erschliessung besonderer Nutzungen ausserhalb des Siedlungsgebietes mit teilweiser Beschränkung des Fahrverkehrs
	Fussweg FW	- Verbindungen für Fussgänger und teilweise weitere Langsamverkehrsteilnehmer
	Wanderweg WW	- Verbindung des übergeordneten Wanderwegnetzes gemäss kantonalem Richtplan (KRIP)
	Anschlussbereich Arealerschliessung Gebiet Brühl an Kantonsstrasse	
	Verkehrsberuhigungszone	

Anhang 8 Erläuterungen des Projektes "Janus" im Rahmen des Studienauftrags

Im Rahmen eines Studienauftrags wurde bei sechs teilnehmenden Planungsteams das Projekt "Janus" der beiden Architekturbüros Herzog Architekten AG und LYRA Architekten AG zusammen mit ASP Landschaftsarchitekten AG, alle aus Zürich (fortan: Projektverfasser), für die Weiterbearbeitung und als Grundlage für den Quartierplan ausgelobt (vgl. **ABBILDUNG 5**). Die nachstehenden Ausführungen wurden von den Projektverfassern zur Erläuterung im Rahmen des Studienauftrags verfasst. Die grundlegenden Überlegungen der Aussenraumgestaltung können **ABBILDUNG 6** entnommen werden.

Stadtraum und Quartier

Das heutige Erscheinungsbild des Wohnquartiers ‚Mausacker‘ basiert im Wesentlichen auf den baulichen Entwicklungen der letzten 30 Jahre. In den ehemaligen Landschaftsräumen am Fusse des Predigerholz entstand ein durchgrüntes Wohnquartier mit Mehr-, Reihen- und Einfamilienhäusern, geprägt von einer homogenen, städtebaulichen Körnung. Abgegrenzte Grünflächen vor den Häusern und Gärten prägen den Charakter des Quartiers und der Strassenräume. Areal- oder Hauszugänge ordnen sich diesen Grünflächen unter und sind oft über indirekte Wegesysteme von den Wohnstrassen her erschlossen.

Der Strassenraum wird von der Reihung der einzelnen Häuser geprägt, wobei die schmalen Lücken und Zwischenräume wichtig sind. Diese ermöglichen Ein- und Durchblicke in die vielfach üppig bepflanzten Gärten. Das grossflächige Areal entlang der Fleischbachstrasse blieb durch seine lange Nutzung als Gärtnerei dem Quartier als unbebaute Grünfläche erhalten. Ein markanter Baumbestand prägt massgebend die intensive ‚Gartenstimmung‘ und verdichtet die ‚grüne‘ Wirkung des gesamten Quartiers.

Das vorgeschlagene Projekt zeigt, wie es trotz einer deutlich höheren Bebauungsdichte möglich ist, typologisch und stimmungsmässig an den quartiertypische Strukturen anzuknüpfen und gleichzeitig aktuelle Aspekte des modernen Wohnens einfließen zu lassen.

Baukörper und Aussenraum

Ausgehend von der Lektüre des Ortes sucht das vorgeschlagene Projekt eine Bebauungsstruktur mit Solitärbauten welche gleich den benachbarten Häusern an den Strassenräumen stehen. Gleichzeitig jedoch eine bewusste und spezifische Räumlichkeit im Innern der Siedlung generieren und damit einen Beitrag zur freien Durchwegung und Aufenthaltsqualität im Quartier leisten.

Die Häuser sind januskopfförmig aus zwei ineinandergeschobenen Hausteilen komponiert, wobei sich die Gebäudeköpfe jeweils parallel bzw. orthogonal auf die Strassen beziehen und die sich jeweils gegenüberstehende Fassaden die Eingangsräume zum Areal fassen. Diese Orte sind in ihrer Funktion mit aussenräumlichen ‚Foyers‘ (im QP Zugangsbereiche genannt) vergleichbar: Sie bilden die Schnittstellen zur Öffentlichkeit, Ankunfts- und Aufenthaltsorte für alle Bewohner und prägen die Identität der jeweiligen Wohnadresse und den Strassenräumen. Durch das Drehen und Spiegeln der Häuser wird trotz dem Wiederholungsfaktor der Ausdruck von repetitiven, schematischen Baukörpern vermieden; es entsteht vielmehr eine Komposition aus unterschiedlichen sich aufeinander beziehende Volumen und Freiräumen. Indem die einzelnen Fassaden relativ kurz ausgebildet sind oder in sich geknickt werden, können quartierübliche Fassadenlängen erzeugt werden und die eigentliche Grösse der Volumen wird erheblich unterspielt. Es entsteht ein Gleichgewicht zwischen Bauvolumen und fliessenden Aussenräumen.

Landschaftskonzept

Ein kompaktgewachsener Strauchgürtel (Höhe bis ca. 150 cm) aus freiwachsenden Blütenhecken umgibt das Areal und bindet die Siedlung in die quartiertypische Struktur aus Vorgärten ein. Dieser ‚Gartenrand‘ schützt zudem die Erdgeschosswohnungen vor direkten Einblicken. An den Arealzugängen öffnet sich die Siedlung der Öffentlichkeit und bietet durch die grosszügigen und offenen Plätze Treffpunkte an, welche auch als ‚Pocketparks‘ für das Quartier verstanden werden können. Kiesflächen und bodendeckende Pflanzungen, sowie hochstämmige dichte Baumdächer bilden gefasste Orte oder Bereiche welche zu den Gebäudezugängen oder zur Strasse orientiert sind. Ausgehend von den zu erhaltenden und bestehenden Bäumen ist jedes ‚Foyer‘ durch eine Baumart geprägt: z. B. Walnüsse, Akazien, Ahorn und Kastanien.

Ein gleichmässiges Netz an Wegen legt sich durch die mäandrierende offene Wiesenfläche und verbindet die gemeinschaftliche Siedlung. Dieses offene System dient dem Quartier als Vernetzungsfigur und hält das grossflächige Areal für die Öffentlichkeit durchlässig, bietet den Bewohnern aber auch unmittelbare Aufenthaltsräume unterschiedlicher Öffentlichkeit im Grünen. Zum Siedlungsinne folgt den Wegen ein lockerer Hain aus kleineren, mehrstämmigen Bäumen (z. B. Feldahorne, Traubenkirschen, Felsenbirnen Zierkirschen, Magnolien). Im Herz des Areals entlang der nord-südlichen Quartierquerung tut sich eine offene geschnittene Spielwiese mit einem grösseren Kinderspiel- und Gemeinschaftsplatz auf.

Häuser und Wohnungen

Sämtliche Häuser bestehen aus zwei im Split organisierten Haushälften, die jeweils mit einem 4-Spanner organisiert sind. Dieser Typ zeichnet sich durch ein gutes Verhältnis der Wohnqualität (Aussenraumbezug) zur Kompaktheit aus und ermöglicht jeder Wohnung zwei Expositionen. Der komplexe Wohnungsspiegel mit unterschiedlichsten Wohnungsgrössen wird im Wesentlichen mit unterschiedlich grossen, jedoch verwandten sich stets um ein Eckzimmer legenden Wohn- und Essbereiche entwickelt. Die versetzten Baukörper erlauben freie, lange Blicke innerhalb des Areals und einen starken Bezug zum durchgrünten Aussenraum.

Von der Fleischbach- und Oerinstrasse, sowie vom Mausackerweg gelangt man über die Zugangsplätze in die natürlich belichteten Eingangshallen mit angelagertem Kinderwagenraum direkt in das Treppenhaus der einzelnen Hausteile. Die Wohnungen liegen als Kontinuum um den jeweiligen zentralen Kern, der von einer Raumschicht aus Nasszellen und Eingangsdiele gesäumt wird. Die Vermeidung von Korridoren ergibt grosse unterschiedlichst möblierbare Wohnräume. Durch die vielfältigen Erschliessungs- und Zirkulationsmöglichkeiten entwickelt die Wohnung trotz der knappen Fläche eine aussergewöhnliche Grosszügigkeit. Die nicht orthogonalen Grundrissgeometrien erzeugen eine spannungsvolle, fließende Räumlichkeit und erlauben sowohl für Familien als auch für Ein-, Zwei- oder sogar Mehrpersonenhaushalte vielfältige Wohnformen. Sämtliche Individualzimmer sind in sich rechtwinklig und gewähren auch bei kleinen Grundflächen eine gute Möblierbarkeit. Die Grundanlage der Wohnungen ermöglicht unterschiedliche Wohnungstypen, je nach Anforderungen von Bauträger und Zielpublikum lassen sich die offenen Wohnbereiche auch in geschlossene Wohn- und Esszimmer mit abgetrennter Küche umwandeln. Die privaten Aussenräume sind grosszügig bemessen und in Bezug zur Gebäudehülle leicht nach aussen versetzt um als öffentlichster Raum der Wohnung zu den Nachbarhäusern und zum Gartenraum zu vermitteln.

Die Bauetappen sind neutral und können in zwei Bauphasen von drei und später zwei Häusern organisiert werden.

Architektonischer Ausdruck und Materialisierung

Entsprechend dem städtebaulichen und volumetrischen Thema suchen die Häuser einen Ausdruck der sich in das Quartier einfügt, gleichzeitig aber auch eine eigene Identität als Siedlung entwickelt. Die Häuser erhalten mit den leicht auskragenden Loggien und den bandartig, teils um die Ecke laufenden Fenstern eine starke Plastizität. Die Farben der in Klinker verkleideten Häuser sind erdig und variieren mit leichten Farbnuancen (Brenndauer der Steine) von Gebäude zu Gebäude. Zusammen mit den hellen Stoffstoren entsteht ein lebendiges Bild und eine stimmungsreiche Ausstrahlung. Die Tragstruktur wird als konventioneller Massivbau in Ortbeton und Backstein erstellt. Die Lastabtragung erfolgt vertikal. Die Materialien des Innenausbau sind zweckmässig und robust. Bei der Konstruktion wurde auf eine weitgehende Systemtrennung geachtet, sodass Bauteile entsprechend ihrer Lebensdauer einfach ersetzt werden können.

Beitrag für das Quartier Mausacker

Die neue Überbauung an der Fleischbachstrasse soll für das Gebiet ‚Mausacker‘ zu einem Leuchtturmprojekt werden. Das heisst, es soll wegweisend bzw. referenzhaft für die Weiterentwicklung und Modernisierung des Reinacher Wohnungsbaus stehen. Die Geschichte des einstigen Gärtnerei Areals soll respektiert werden, und die ‚Gartenstimmung‘ mit ihren freien Blicke von Strasse zu Strasse dank der spezifischen Stellung der Baukörper erhalten bleiben. Die Wohnungen sind analog dem Städtebau komponiert und gewähren ebenso unverbaute freie Blicke bis tief in

den Gartenraum hinein. Die bestehenden Bäume bleiben wo möglich als adressbildende Identitätsträger der ‚Foyers‘ erhalten, wo nötig werden sie mit Neupflanzungen ergänzt.

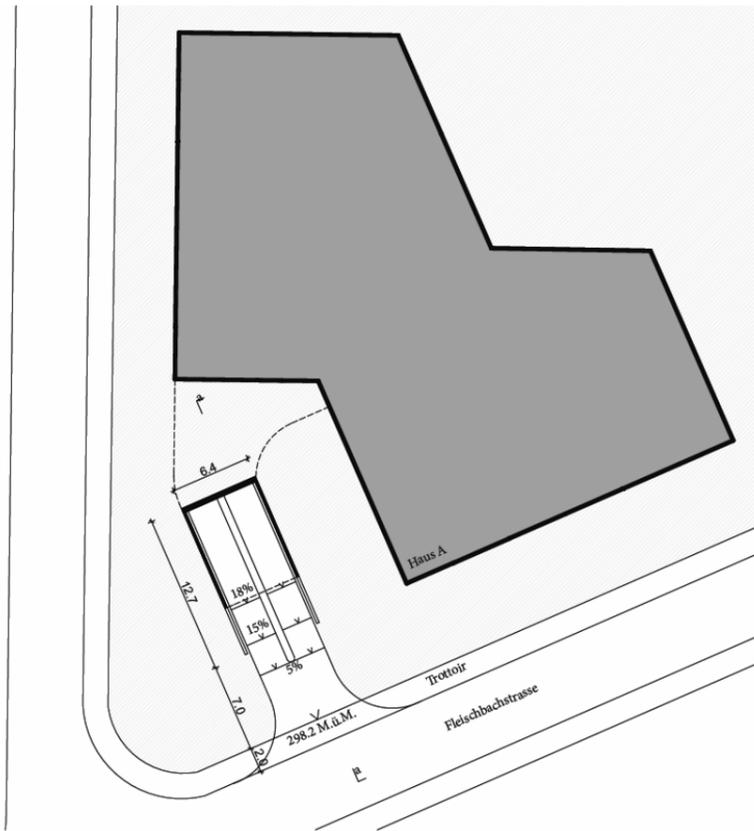
„Reinach will Landschaft sein und gleichzeitig die städtischen Bedürfnisse decken“, so lautet das formulierte Bedürfnis eines interviewten Bewohners des Quartiers. Das Projekt ‚Janus‘ schafft diesen Spagat und bietet bei einem Maximum an erlebbarem Grünraum eine moderne, sich in die bestehende Umgebung integrierende Wohntypologie.

Beurteilung und Würdigung des siegreichen Beitrags durch das Beurteilungsgremium

Dem Bericht des Beurteilungsgremiums für den Studienauftrag "Wohnüberbauung Areal Fleischbachstrasse" vom 6. November 2013 sind folgende wesentlichen Würdigungen zu entnehmen:

- neue Setzung mit neuer Massstäblichkeit und eigener Morphologie, die sich in gewachsene Strukturen einbettet
- mosaikartige Grundstruktur, die eine Modulierung der Baukörper und Freiräume innerhalb eines streng regulierten Entwurfsprinzips ermöglicht
- Verhinderung zu grosser Gebäudelängen durch mehrfaches Knicken der Fassade
- ehrseitige Orientierung der Wohnungen zu den Aussenräumen
- Geschlossenheit der Anlage gegen aussen durch Strassenfluchten folgenden Gebäudekanten
- geschickte innere Organisation der Bauten als in der Höhe gestaffelte (3- und 4-geschossige), aneinandergebaute Doppelhäuser mit je einem Erschliessungskern pro Doppelhaushälfte für je 4 Wohnungen
- erhöhte "Torsituation" und Hauptadresse in Richtung Fleischbachstrasse und gut quartierverträgliche Massstäblichkeit nach Nordwesten und Nordosten bei ausreichenden Abständen zur Nachbarschaft
- Adressbildung der Bauten durch die Höfe mit hohen Baumanteilen inkl. Integration und Weiterführung des bestehenden Wegnetzes
- Projektvorschlag als stabile und robuste Grundlage einerseits für den Quartierplan, andererseits auch für eine in die Zukunft gerichtete nachhaltige Projektentwicklung

Anhang 9 Position der Tiefgarageneinfahrten: Gegenüberstellung der Möglichkeiten an der Fleischbachstrasse

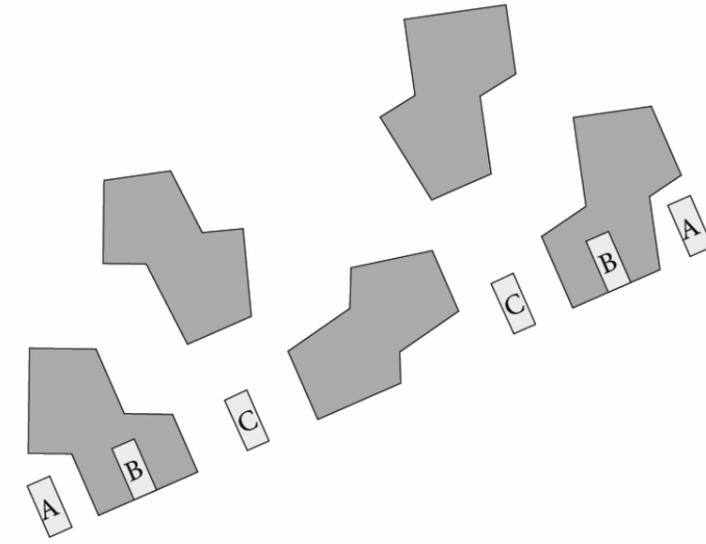


Variante A: Situation Haus A 1:500



Variante A: Situation Haus E 1:500

Position Tiefgarageneinfahrten: Gegenüberstellung



Variante A: unabhängige Einfahrten (für QP relevant)

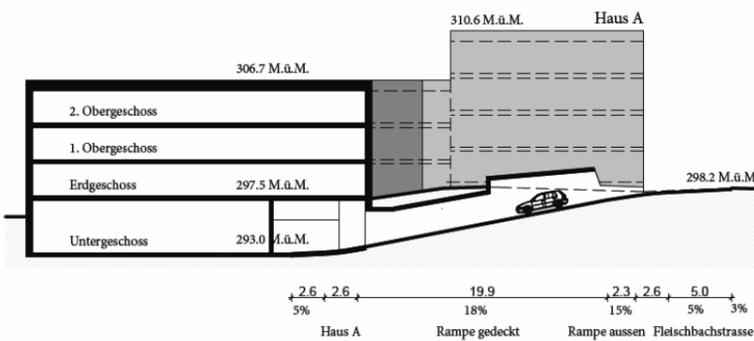
- + Tiefgaragenzufahrt unabhängig von Häusern (Etappierung)
- + hohe Qualität der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume
- + Grüngürtel bleibt unverletzt
- + Tiefgaragenzufahrten nur über Fleischbachstrasse
- + geringste Lärmemission an der Fleischbachstrasse
- + klare Funktionstrennung (Verkehr/ Auto/ Fussgänger)
- + minimaler Abstand der Rampe Haus E zu Parzellengrenze 8 m
- + Rampe mehrheitlich gedeckt
- + von Jury im Wettbewerb prämiert

Variante B: Tiefgaragenabfahrten integriert in Häuser

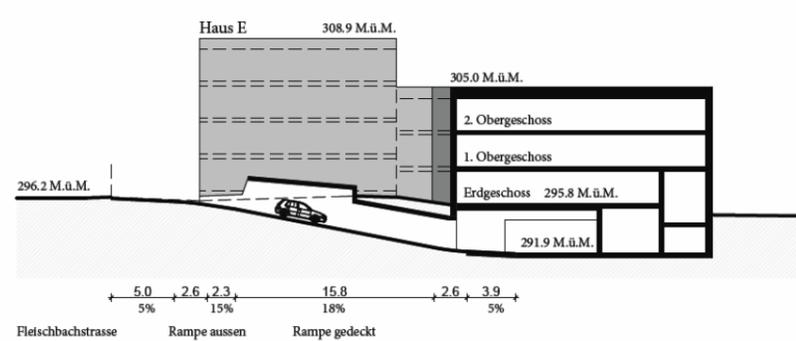
- + weniger Lärmbelastung für Nachbarschaften im Osten
- Tiefgaragenzufahrt abhängig von Hausbau (Etappierung)
- hohe Lärmbelastung für Wohnungen der Häuser mit Tiefgaragenzufahrt
- Schwächung des Auftritts an der Fleischbachstrasse (Visitenkarte Siedlung nach aussen)
- Verunklärung des Aussenraumkonzepts (Unterbrechung Grüngürtel vor Häusern um 10 Meter)

Variante C: Tiefgaragenabfahrten innerhalb der Foyers

- + keine Lärmbelastung für Nachbarn ausserhalb QP Gebiet
- + Tiefgaragenzufahrt unabhängig von Häusern
- Foyers als identitätsstiftender, nachbarschaftlicher Begegnungs-Ort für die Siedlung NICHT mehr möglich
- Schwächung der Vernetzungsfür zum Quartier
- hohe Lärmbelastung der Vorbereiche der Hauseingänge und Wohnungen orientiert zum Foyer
- Einschränkung der Pflanzung von grossen Bäumen
- Verunklärung des Aussenraumkonzepts (Schwächung Foyers)
- grosse Abweichung vom prämierten Wettbewerbsprojekt



Variante A: Schnitt a 1:500



Variante A: Schnitt b 1:500



Variante A: Ansicht Fleischbachstrasse Haus A 1:500



Variante A: Ansicht Fleischbachstrasse Haus E 1:500

Anhang 10 Kommunaler Umgang mit den kantonalen Vorprüfungsresultaten

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden der Gemeinde am 10. Juli 2015 mitgeteilt. An einigen Stellen des Vorprüfungsberichtes werden sehr detaillierte Bestimmungen gefordert, die nur so erlassen werden könnten, wenn ein vollständig ausgearbeitetes Projekt vorläge und man sich auf eine einzige von verschiedenen möglichen Festlegungen einlassen möchte. Weil dem aber nicht so ist (das Siegerprojekt des Varianzverfahrens blieb bisher im Wesentlichen unverändert), müssen nötige Flexibilitäten Teil der Quartierplanung bleiben, was auch den Sondernutzungsplanungscharakter erst ausmacht. Wo der kantonale Vorprüfungsbericht also vermeintliche Projektelemente beurteilt, kann dazu durch die Gemeinde keine Stellung bezogen werden.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)				Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen		Gemeinde- umsetzung
Nr.	Themen gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde		
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
1	Städtebauliches Konzept	<p>Nutzungserhöhung wird im Sinne der haushälterischen Bodennutzung begrüsst. Die höhere Nutzung ist nachbarschaftlich gut eingepasst.</p> <p>Die Erschliessung durch den OeV wird als mittelmässig, die Lage zu (Sub-)Zentren (Einkaufen, Schule) wird als ungünstig bezeichnet. "Aufgrund der Lage eignet sich das Projekt nicht zwingend für autoarmes oder gar autofreies Wohnen".</p>		<p>Die Gemeinde teilt diese Einschätzung, es handelt sich aus Sicht der Gemeinde um eine moderate Nutzungserhöhung.</p> <p>Die Gemeinde teilt diese Einschätzung nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die öV-Erschliessung könnte zwar bzgl. der Distanz zur Haltestelle besser sein, jedoch ist mit Abfahrten alle 3.75 Minuten in der werktäglichen Spitzenstunde je Richtung eine Kursfolge garantiert, die seinesgleichen sucht. Hier von einer nur mittelmässigen Erschliessung zu sprechen, verkennt aus Sicht der Gemeinde die Tatsachen (wenngleich sie vom Bund so beschrieben wird). - Die Lage der (Sub-)Zentren könnte besser sein – was für die allermeisten Wohngebiete gilt. Durch die verdichtete Überbauung werden Subzentren gestärkt und tendentiell gesichert, weil sich so die potentielle Kundschaft vergrössert. Aus dieser Sichtweise liegt es der Gemeinde fern, von einer ungünstigen Lage zu sprechen. - Es ist nicht die Absicht der Gemeinde autofreies oder autoarmes Wohnen für die QP Oerin vorzuschreiben. Die "Plattform autofrei / autoarm wohnen" (vgl. http://wohnbau-mobilitaet.ch) definiert autofreies Wohnen bei 0.0 bis 0.2 Autos je Wohneinheit und autoarmes Wohnen bei 0.21 bis 0.5 Autos pro Wohneinheit. Wenn die Regelung der Gemeinde bezüglich der Parkplätze im Minimum realisiert wird, ist von 0.7 Stammparkplätzen und insgesamt 20 Besucherparkplätzen (was bei 140 Wohnungen 0.14 	<p>z. K.</p> <p>z. K. / X</p>	

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 gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
<p>Besucherparkplätzen pro Wohnung entspricht¹⁸) – d. h. in der Summe von 0.84 Parkplätzen pro Wohnung – auszugehen. Dieser Wert liegt ein knappes Viertel unter der entsprechenden VSS-Norm von 1.1 Parkplätzen pro Wohneinheit – d. h. etwas reduziert. Entsprechend spricht die Gemeinde von einem reduzierten Parkplatzbedarf (jedoch nicht von autoarmem und schon gar nicht von autofreiem Wohnen). Solches leicht autoreduziertes Wohnen entspricht der vorgesehenen Marktpositionierung der Überbauung als Mietwohnungen im mittleren Segment: Unterirdische Parkplätze können im Rahmen von akzeptierten Marktmieten nur bestehen, wenn sie durch Wohnungen quersubventioniert werden, d. h. die Wohnungen indirekt verteuern.</p>					
2 Quartierplan					
2.1	<i>Quartierplanperimeter</i>	Die Differenz zwischen dem Strassenbreite gemäss QP und der des BSP Fleischbachstrasse (16. Okt. 1990) wird dem QP-Areal zugeschlagen		Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung und an die öffentliche Mitwirkung wurde die Abgrenzung angepasst. Neu umfasst der Quartierplan kein Strassenareal gemäss rechtskräftiger Bau- und Strassenlinienplänen mehr. Aufgrund der Verkleinerung des QP-Perimeters können allerdings auch nicht mehr alle ursprünglich geforderten Funktionen innerhalb des QP-Perimeters abgedeckt werden: Die ökologische Vernetzung in Form einer neuen Baumreihe findet neu innerhalb des Strassenareals statt.	
2.2	<i>Bau- und Strassenlinien</i>	Im Quartierplan sind neben den bestehenden und aufzuhebenden Baulinien auch betroffene Strassenlinien darzustellen. Zudem ist zu erläutern weshalb nur das QP-Areal von der Strassenverschmälerung profitieren soll.	Z	Mit der Quartierplanung wird die Bau- und Strassenlinienplanung teilweise abgelöst. Dies wird in der Legende des Quartierplans festgehalten. Diese Erlasse geschehen in Koordination mit der Gesamtrevision der Reinacher Bau- und Strassenlinien. Entsprechend handelt es sich um eine vorgezogene Massnahme der genannten Gesamtrevision. Auf eine Verschmälerung des Strassenraums wird, wie unter Punkt 2.1 erläutert, verzichtet.	✓

¹⁸ Hier minimal geforderte 0.14 Besucherparkplätze sind immer noch 40 % mehr als der entsprechende Wert der VSS-Normen (0.1 Besucherparkplatz pro Wohneinheit). Dazu ist festzuhalten, dass Besucherparkplätze grundsätzlich anders ausgelastet werden, wenn sie in grösseren Überbauungen platziert sind, als wenn sie zu Ein-, Doppel- oder kleinen Mehrfamilienhausbauten realisiert werden (was dem Gesetzgeber offensichtlich vorschwebte): Bei 140 Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass jederzeit einige Bewohner in den Ferien weilen oder andersweitig abwesend sind. Zudem wird es Bewohner geben, die Besuch hauptsächlich tagsüber erhalten und andere, die Besuch hauptsächlich abends erhalten (analoges liesse sich auch bzgl. der Wochentage sagen). Zuletzt haben auch Besuchende ein Erinnerungsvermögen – die nahegelegene Tram-Haltestelle könnte bei einem zweiten Besuch ja auch in die Anreise-Überlegungen von Besuchenden miteinbezogen werden.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen		Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten	X = Forderung wird nicht berücksichtigt	
			Z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
				X
2.3	Allee entlang Fleischbachstrasse	Bei einer allfälligen Neufestlegung der Strassenbreite gilt es den gesamten Strassenzug der Fleischbachstrasse zu beplanen. Im Quartierplan ist eine ökologische Vernetzungsachse entlang der Fleischbachstrasse zu prüfen (basierend auf § 9 NLG BL).	Z Die geforderte Neubepanung des gesamten Strassenzugs erfolgt im Rahmen der erwähnten in Ausarbeitung stehenden Revision sämtlicher Bau- und Strassenlinienpläne, dabei ist der QP Oerin eine vorgezogene und koordinierte Massnahme. Entsprechend kann auf die gänzliche Neubepanung der Fleischbachstrasse verzichtet werden. Z Mit der Aussenraumfestlegung "Äusserer Bereich" wurde bereits im Rahmen der eingereichten Vorprüfungsunterlagen eine solch geforderte ökologische Vernetzung sichergestellt in Verbindung mit den zusätzlichen "Baumstrukturen" auf den Zugangsbereichen und verbunden mit der neuen / erweiterten Baumreihe in der Fleischbachstrasse. Um diese Funktion zu verdeutlichen, wurde im Nachgang zur Vorprüfung der erste Satz des § 6 Abs. 4 um die Worte "und ökologisch" ergänzt ("Der äussere Bereich des QP-Areals ist als qualitativ <i>und ökologisch</i> hochwertiger Aussenraum zu gestalten. ").	✓
		Basierend auf dem Zonenreglement ist der entstandenen Platz zwischen Gestaltungsbaulinien und Trottoirrand mittels einer Allee zu nutzen. Zudem gilt es die Allee längs der Fleischbachstrasse zu integrieren.	Z Die geforderte Baumreihe wird im (gegenüber der Vorprüfung verbreiterten) Strassenraum ausserhalb des QP-Perimeters erstellt.	✓
2.4	Baubereiche	Die Baubereiche sind so zu dimensionieren, dass die Bauten vollständig darin Platz finden.	Dies ist auch die Haltung der Gemeinde. Deswegen sind die grau gehaltenen Flächen der Gebäude / Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept konsequent innerhalb der Schraffur "Baubereich für Hauptbauten" platziert.	✓ / Kenntnisnahme
2.5	Aussenraum	Es wird empfohlen nur noch zwischen "zentraler Aussenbereich" und "Randbereich" zu unterscheiden. Zudem sollte nicht mehr von einem "Foyer" sondern von einem "Zugangsbereich" gesprochen werden. Um einen Widerspruch bei der Festlegung der Aussenräume (Quartierplan / Umgebungsplan) zu vermeiden, sollten diese entweder im Plan zusammen mit der reglementarischen Möglichkeit einer Abweichung, fixiert werden oder es wird auf eine Differenzierung im Quartierplan ganz verzichtet	E Anstelle von äusserem respektive innerem Bereich des QP-Perimeters wird im Sinne der Vorprüfung neu von äusserem respektive innerem Bereich des QP-Areals gesprochen, statt Foyer wird neu der Begriff Zugangsbereich verwendet. Vom Begriff "Randbereich" hat man sich ausdrücklich distanziert, weil Rand-Bereich gegenüber der Nachbarschaft auch (ab-)wertend verstanden werden könnte. H Danke für den Hinweis. Gerne wird im Reglement unter § 6 Abs. 2 eingefügt: "Dieser Umgebungsplan präzisiert die Aussenraumfestlegungen der Quartierplanung. Bei diesen Präzisionen im Umgebungsplan können die Aussenraumfestlegungen gegenüber dem Quartierplan in einer Grössenordnung von bis zu +/- 5 m abweichen."	✓

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 gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		und nur eine Abhandlung im Reglement inkl. Beschrieb der Lage vorgenommen.			
		Die Aussenbereiche sollten so gestaltet werden, dass eine Notzufahrt (Ambulanz, Feuerwehr) gewährleistet ist.	H	Die Zugangsbereiche haben genau eine solche Funktion, wie unter § 6 Abs. 5 lit. b festgelegt und in der Kommentarspalte des Reglements beschrieben.	✓
2.6	<i>Erschliessung</i>	Der "öffentliche Weg" kann als Fuss- und Radweg bezeichnet werden, es ist mittels der Quartierplanung ein Geh- und Fahrrecht festzulegen.	H	Der "öffentliche Weg (Fussgänger und Fahrräder erlaubt)" wird in einen "öffentlichen Fuss- und Radweg" umbenannt. Ob parzelliert wird oder eine Dienstbarkeit vereinbart wird ist nicht Sache der Quartierplanung. Im Quartierplanvertrag entscheiden sich die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft für die eine oder andere Variante.	✓/X
		Um Missverständnisse zu vermeiden wird empfohlen die Gebäudeerschliessung mittels Pfeil an der entsprechenden Gebäudestelle gemäss Projekt darzustellen.	E	Mit grosser Wahrscheinlichkeit wird die Gebäudeerschliessung tatsächlich nicht an einem der beiden Ränder der bezeichneten Fassaden erstellt. Mit einiger Wahrscheinlichkeit aber auch nicht exakt in der Mitte. Würde also ein Pfeil in der Mitte eingezeichnet, müsste gleichzeitig wieder bestimmt werden, dass die Lage dieses Pfeils nicht unverrückbar ist – entsprechend hat sich die Gemeinde für eine Signatur über die ganze Länge entschieden.	X
		Oberirdische Parkfelder sind im Grundsatz zu fixieren. Den Zufahrtbereich zur Einstellhalle gilt es flächig in der Form des Projektes festzulegen und mit den oberirdischen Parkplätzen abzustimmen.	Z	Die Lage der oberirdischen Parkfelder ist genau wie im Vorprüfungsbericht gefordert "im Grundsatz fixiert" mittels der Angaben "ca. 4 oPP" bis "ca. 6 oPP" wobei oPP für oberirdische Parkplätze steht. Diese Eintragungen sind für Sondernutzungsplanungen wesensgerecht. Eine Geometrisierung dieser Parkfelder würde einzig falsche Sicherheiten generieren, weil sie mit einiger Sicherheit dann doch anders realisiert würden. Von ursprünglich vier Einfahrtbereichen zur Einstellhalle wurden im Verlaufe der Planungsentwicklung zwei fallen gelassen, dass nun nur noch zwei sehr präzise gesetzte Zufahrtbereiche verbleiben. Die Form der Zufahrt ist zum Zeitpunkt des Sondernutzungsplanungserlasses selbstverständlich noch nicht abschliessend geregelt, weshalb auf eine Flächendefinition verzichtet werden muss. Dies ist der Unterschied zwischen einer Sondernutzungsplanung, die verschiedene Umsetzungen ermöglichen muss und einer Projektentwicklung. Eine Flächendefinition könnte höchstens ein zwanzig Meter breites Band zu den Gebäuden hin darstellen – was dann verständlicherweise wieder zu berechtigten Fragen führen würde. Im Beschluss- und Auflageverfahren wissen die Anwohnenden und Grundeigentümer mit der gewählten QP-Darstellung, dass eine Einfahrt im abgebildeten 20-Meter-Abschnitt zu liegen kommt	X

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		z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entschelde Gemeinde		
		Der Legendenpunkt "Schutzbestimmungen" kann weglassen werden und die geschützten Bäume zum Aussenraum verschoben werden. Die archäologische Schutzzone sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe gilt es nur noch im Reglement abzuhandeln.	H	(möglicherweise auch in der für sie als ungünstigst empfundenen Lage) und dass zwei solche Einfahrten gebaut werden müssen (vgl. § 7 Abs. 1 lit. a). Mit der verbindlichen Festlegung, dass zwei Rampen gebaut werden müssen wird die Anzahl Fahrten auf der einzelnen Einfahrt massgeblich reduziert. Nachbarrechtlich ist mit der verwendeten Signatur klar dass eine Einfahrt kommt – ob sie nun an der Lage X oder 10 m weiter nördlich kommt, kann nicht sondernutzungsplanungsrelevant sein. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass eine solche Legenden-Umgruppierung vorgenommen werden kann.		X
3	Quartierplan-Reglement					
§ 1	Zweck und Ziele der Planung	Die Vorgaben des kommunalen Richtplanes sowie der Zonenvorschriften Siedlung zur Zone mit QP-Pflicht "Oerin" gilt es einzuhalten. Es gilt die Buslinie sowie die Baumreihe entlang der Fleischbachstrasse einzuhalten und im Planungsbericht zu kommentieren.	Z	Im Zusammenhang mit dem Ortsbus ist zu sagen, dass dieser (a) keinen räumlichen Zusammenhang mit der Quartierplanung hat, dass also Flächen für den Busbetrieb reserviert werden müssten, dass (b) der Richtplan-Pfeil erkenntlich schematisch und nicht "strassengenau" vorgenommen wurde und dass letztlich (c) die Reinacher Stimmbürger am 15. Mai 2011 (also deutlich nach dem Richtplan-Erlass) einen Ortsbus an der Urne verworfen haben. Entsprechend muss die Quartierplanung keine Aussage zum Ortsbus machen. Zu den Baumreihen wurde bereits abschliessend unter Punkt 2.3 des Vorprüfungsberichtes Stellung genommen.		X/✓
§ 3	Art der baulichen Nutzung	Vorgeschlagene neue Formulierung des Abs. 2: "Als Nebenbauten sind eingeschossige, unbeheizte Bauten erlaubt, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung	E	Selbstverständlich kann immer auch eine andere Formulierung verwendet werden. Die Gemeinde ist bereit, den Formulierungsvorschlag des Kantons weitgehend zu übernehmen. Weshalb die vom Kanton		✓

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 gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde		
		dienen. Die Art der Nutzung hat sich nach den Bedürfnissen des Quartierplanareals zu richten."		vorgeschlagene Wortwahl jedoch stringenter sein soll, entschliesst sich der Gemeinde. Die ursprüngliche Formulierung der Gemeinde stellt eine Weiterentwicklung der Formulierung des QP Alter Werkhof und QP Taunerquartier dar.		
§ 4	<i>Mass der baulichen Nutzung</i>	Abs. 2: Es werden redaktionelle Korrekturen der Interpunktion und der Marginalie vorgeschlagen.	R	Die redaktionellen Korrekturen werden weitgehend übernommen.		✓
		Streichung der Aufzählungspunkte e und f, weil diese Inhalte mit Aufzählungspunkten a und k bereits abgedeckt sind. Es wird empfohlen bei lit. h einen Maximalwert festzulegen (ggf. analog ZRS "... bis insgesamt 15 m ² Fläche pro Wohneinheit"	E	Die Aufzählungspunkte e und f werden gestrichen. Die Ergänzung "bis insgesamt 15 m ² Fläche pro Wohneinheit" wird übernommen.		✓
		Lit. k: "Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2 QR."	R	Es wird unter lit. k neu auf beide Absätze verwiesen: "Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2 respektive § 5 Abs. 5 QR".		✓
		Vorgeschlagene neue Formulierung des Abs. 4: Ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten können folgende Nebenbauten erstellt werden: a Überdeckungen von Einstellhallenrampen, b Pro Hauptbau je ein Velounterstand von bis zu 60 m ² Grundfläche sowie c Weitere Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2 QR von bis zu 10 m ² Grundfläche.	R	Der Formulierungsvorschlag wird weitgehend übernommen und präzisiert.		✓
§ 5	<i>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	Abs. 4 lit. a: Redaktionelle Anpassung des ersten Satzes und zwingende Streichung des 2. und 3. Satzes.	R/Z	Übernahme der kantonalen Vorgaben.		✓
		Abs. 5 lit. a soll im § 3 Abs. 2 geregelt und hier gestrichen werden.	E	Übernahme der kantonalen Vorgaben.		✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen			Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entschelde Gemeinde	
		<p>Abs. 8: Es wird empfohlen die begrünten Flachdächer nach dem Vorbild des neuen Parkhauses im Quartier Kägen hochwertig auszuführen.</p> <p>Zudem wird empfohlen die Bestimmung von Abs. 8 wie folgt zu ergänzen: "Begrünte Flachdächer sind nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszugestalten."</p> <p>Eine Dachbegrünung schliesst die Nutzung zur Gewinnung von Sonnenenergie nicht aus.</p>	E	<p>Weil ein Parkhaus anderen physikalischen Beanspruchungen standhalten muss als eine reine Wohnbebauung sind die Objekte nicht miteinander zu vergleichen. Erdhügel und Steinhaufen stehen deshalb nicht zur Disposition. Einer hochwertigen Ausführung steht jedoch nichts im Wege – allerdings ist eine entsprechende Formulierung im Sinne von einer "hochwertigen Gestaltung der ökologischen Flachdachflächen" sehr wenig bestimmt, weshalb darauf verzichtet wird. Die Kommentarspalte wird mit folgendem Text ergänzt: "Dachbegrünung: Als Substrat nach Möglichkeit Gelbkies (mind. Schichtstärke 10 cm) oder Rohboden (lehmmarm, sandig, mind. Schichtstärke 4 cm) aus dem QP-Areal. Wünschbar sind unterschiedliche Schichtstärken innerhalb eines Daches; wo sich Stützen befinden ist eine grössere Schichtstärke möglich."</p>	X
			H	<p>Was mit Hinweis auf die mögliche Gleichzeitigkeit von Begrünung und Nutzung der Sonnenenergie gemeint ist, bleibt unklar, denn die Formulierung "die Dächer [...] haben [...] auch ökologischen Funktionen zu dienen" umfasst ja genau diese Gleichzeitigkeit. Falls im Übrigen das Wort "auch" in "haben auch ökologischen Funktionen zu dienen" der Stein des Anstosses sein sollte, muss darauf hingewiesen werden, dass genau dieses Wort im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Zonenvorschriften Siedlung im Schreiben vom 19. März 2013 so gefordert wurde. Die Gemeinde versteht das "auch" im Sinne von: neben den primären Funktionen eines Daches (wie Witterungsschutz, Isolation u. Ä.) soll das Dach auch ökologische Funktionen übernehmen.</p>	z. K.
§ 6	Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	<p>Abs. 1: Öffentlicher Aussenraum sowie Zugangsbereiche sind möglichst naturnah mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten.</p> <p>Umformulierungsvorschlag zu Abs. 2 lit. a: "Der Gemeinderat (als zuständige Baubewilligungsbehörde) fordert für die Gestaltung des Aussenraums im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan (Mindestmassstab: 1:200). Der Umgebungsplan wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Im Falle einer Etappierung ist bereits bei der ersten</p>	Z	<p>Genau diese Forderung wurde im Abs. 1 allgemein (es geht bei Abs. 1 ja noch nicht um die einzelnen Teilbereiche des Aussenraums) definiert. Die Gemeinde sieht deswegen keinen wesentlichen Anpassungsbedarf. Das Wort "vorwiegend" wird gestrichen.</p>	✓
			R	<p>Die Gemeinde nimmt den Formulierungsvorschlag zur Kenntnis und passt die Formulierung an, angereichert um die Forderung an anderer Stelle, dass eine Flexibilisierung zum Umgang mit den Aussenraumfestlegungen des Quartierplans zu definieren ist.</p>	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		<i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>		Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten	X = Forderung wird nicht berücksichtigt	
			Z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
		Etappe ein Umgebungsplan für den ganzen QP-Perimeter zu erstellen.		
		Umformulierungsvorschlag Abs. 2 lit. b: "Der Umgebungsplan beinhaltet jeweils für die entsprechende Realisierungs- etappe die genaue Lage und Ausgestaltung der Detaillerschliessungen, Plätze, öffentliche Fusswegverbindungen, arealinterne Wege, Spielflächen, Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern und Bepflanzungen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen. Er bezeichnet Art und Lage der äusseren Bereiche, Zugangsbereiche und innere Bereiche gemäss § 6 Abs. 4 - 6 und definiert die Art der Beläge und der Dachbegrünung." Zur Kommentarspalte wird erläutert: "Beim Umgebungsplan handelt es sich um einen Nachweisplan und nicht um einen Festlegungsplan."	R Die Gemeinde nimmt den Formulierungsvorschlag zur Kenntnis und passt die Formulierung an. Die Bemerkung zur Kommentarspalte ist richtig, jedoch bleibt unklar weswegen diese Bemerkung gemacht wird. In der Kommentarspalte wird von "Darstellung" im Sinne des "Nachweises" gesprochen, nirgends jedoch von einer Festlegung.	✓
		Abs. 4 redaktionelle Korrektur	R Die orthographische Verbesserung wird vorgenommen.	✓
		Abs. 4: Die Aussenraumgestaltung innerhalb des äusseren Bereiches (entlang Fleischbachstrasse) muss eine Entwicklung von Baumreihen erfüllen sowie eine ökologische Vernetzung in W-E-Richtung bewerkstelligen.	Z Die Beantwortung des Punkts 2.3 vom Vorprüfungsbericht erläutert diesen Sachverhalt abschliessend.	✓
		Abs. 4: Es wird empfohlen den äusseren Bereich der naturnahen Gestaltung bereitzustellen, wobei dieser extensiv genutzt werden soll.	E Die Formulierung des ersten Satzes wird angepasst: "[...] ist als qualitativ und ökologisch hochwertiger Aussenraum zu gestalten."	✓
		Abs. 4 lit. a + b: Redaktionelle Anpassungen	R Die marginalen Anpassungen werden übernommen.	✓
		Abs. 5: Ersatz des Begriffs "Foyer" durch "Zugangsbereich"	E Neu wird der Begriff "Zugangsbereich" verwendet.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		<i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>			Gemeindeumsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt			
Nr.	Themen gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Abs. 5 lit. b: Es wird empfohlen eine Ergänzung mit dem Satz: "Am Rande des Zugangsbereiches können Veloabstellanlagen realisiert werden.", vorzunehmen.	E	Weil zwar Ideen vorhanden sind, aber noch keine Entscheidung getroffen wurde und weil die Gemeinde keinen Grund erkennt, weshalb die exakte Lage der Velo-Abstellplätze von derart übergeordnetem Interesse wäre, dass sich daraus eine öffentlich-rechtliche Festlegung begründen liesse, wird von einer entsprechenden Formulierung abgesehen.	X
		Abs. 6: Es wird empfohlen die Veloabstellanlagen nur im äusseren Bereich zu realisieren, damit die Freifläche nicht unterbrochen wird.	E	Die Empfehlung wurde geprüft und davon Abstand genommen, weil es beispielsweise beim südlichen Zugang des Baubereiches D durchaus sinnvoll sein kann, Veloabstellplätze in unmittelbarer Nähe des Eingangs – im inneren Bereich des QP-Areals – zu realisieren.	X
		Abs. 8: Es wird empfohlen den Wortlaut so anzupassen, dass neu nur noch eine Fällbewilligung mit Ersatzpflanzungspflicht möglich ist. Die Lage der Akazie soll nicht alleiniger Fällgrund sein können.	E	Anstelle der "Fällbewilligung" wird neu die "Fällbewilligung mit Pflicht zur Ersatzpflanzung" eingefügt. Die Lage der Akazie ist kritisch und deshalb kann sie ein Fällgrund darstellen – nach Möglichkeit ist sie aber zu erhalten.	✓/X
		Abs. 9: Es wird empfohlen zur bestehenden Bestimmung folgenden Satz zu ergänzen: "Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" ".	E	Dieser Satz kann als Kommentar eingefügt werden, der Reglements Inhalt soll nicht zusätzlich zu diesem Thema verlängert werden. Ein Verweis auf die im Vorprüfungsbericht erwähnte SIA-Norm wird in die Kommentarspalte aufgenommen.	✓
		Abs. 10: "Elemente des Aussenraums" statt "Aussenraum Elemente"	R	Die redaktionelle Anpassung wird übernommen.	✓
§ 7	Erschliessung und Parkierung	Abs. 1 ist wie folgt anzupassen: Der Einschub "der zur Baubewilligung vorliegen muss..." ist zu streichen. Zudem ist die Möglichkeit einer lagemässigen Abweichung des Umgebungsplanes von den Festlegungen im Quartierplanes sicherzustellen.	Z	Der Einschub wird gelöscht. Mit der Ergänzung des § 6 Abs. 2 gemäss Vorprüfungsnummer 2.5 ist die Möglichkeit zur entsprechenden Abweichung generell und nicht nur für Erschliessungsinfrastrukturen gegeben.	✓
		Abs. 3 lit. a und c: Es ist auf Bestimmungen zur Parkplatzreduktion zu verzichten: Der zweite Satz von lit. a und der erste Satz von lit. c sind zu streichen, weil sich das Gebiet nicht für eine Reduktion oder einen gesenkten Bedarf eignet.	Z	Der Sachverhalt wird in Punkt 1 des Vorprüfungsberichtes bereits erörtert: Die Gemeinde will autoreduziertes Wohnen ermöglichen. Zudem liegt das ganze Risiko von allfälligen "Laternenparkplätzen" bei der Gemeinde. Mit dieser Massnahme wirkt die Gemeinde im Übrigen darauf hin, dass auch die kantonalen Verkehrsinfrastrukturen nicht (oder nicht so schnell) überlastet werden, was durchaus zu würdigen wäre.	X

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		<i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>			Gemeindeumsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entschelde Gemeinde	
		Abs. 3 lit. c: Der Passus ist mit folgender Bestimmung zu ergänzen: "Allfällige Besucherparkplätze in der Tiefgarage müssen so erstellt werden, dass diese jederzeit frei zugänglich sind."	Z	Weshalb eine solche Formulierung zwingend gefordert werden kann, ist der Gemeinde unklar. Selbstverständlich entspricht die Forderung aber der Absicht der Gemeinde, vgl. § 7 Abs. 3 lit. c.	✓
§ 8	<i>Ver- und Entsorgung</i>	Abs. 3: Folgender Satzteil ist zu streichen: "..., wobei anstelle einer kontrollierten Lüftung in Abweichung zu den Minergie-Vorschriften auch ein anderes Lüftungskonzept möglich ist."	Z	Der Satzteil wird gestrichen im Sinne der Erkenntnisse zusätzlicher Abklärungen der Gemeinde mit Fachstellen des Kantons. Neu heisst die Bestimmung: "Die Hauptbaubauten der Baubereiche A bis E sind nach dem zum Bewilligungszeitpunkt gültigen MINERGIE-P- oder MINERGIE-Eco-Standard zu zertifizieren oder haben alternativ die zum Bewilligungszeitpunkt gültigen Zielwerte gemäss "SIA-Effizienzpfad Energie" (SIA Merkblatt 2040) einzuhalten. Der zur Anwendung kommende Energie-Standard ist mit der Gemeinde vor Baugesuchseingabe zu definieren. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die Überprüfung und Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie mit einem Fachbericht eines externen Büros an die Gemeinde nachzuweisen."	✓
		Abs. 3: Der zweite Satz gilt es zu streichen: "Wird auf eine Zertifizierung ... im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen."	Z	Der Satz wird gestrichen im Sinne der Erkenntnisse zusätzlicher Abklärungen der Gemeinde mit Fachstellen des Kantons (Formulierung siehe oben).	✓
		Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren lässt sich noch nicht überprüfen ob die Richtwerte eingehalten werden, weil Haushalts, Büro- und sonstige Geräte welche der Nutzung der Räume dienen noch nicht installiert sind.	H	Die Richtwerte sind nicht mehr Teil der Bestimmung. Die Überprüfung und Einhaltung der Zielwerte, welche beim SIA-Effizienzpfad Energie zum Tragen kommen, wird durch ein externes Büro nachgewiesen.	✓
4	Planungs- und Begleitbericht				
	<i>Kapitel 6.8 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen</i>	Der bereits stark belastete Knoten Baselstrasse / Fleischbachstrasse / Sundgauerstrasse wird zusätzlich belastet.		Im Rahmen einer Sitzung der beteiligten Stellen von Gemeinde und Kanton wurde am 8. September 2015 die Studie " <i>Verdichtung Reinach Nord - Auswirkungen auf den Verkehr</i> " (Oktober 2014) des	✓

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 gemäss VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde		
		<p>Ein Gutachten soll darlegen, wie auf der Kantonsstrasse eine ausreichende Verkehrsqualitätsstufe (VQS D) erreicht werden kann und welche Wartezeiten auf der Fleischbachstrasse damit evoziert werden. Entsprechend ist eine Optimierung der LSA-Steuerung mit dem TBA zu prüfen.</p> <p>Zudem ist ein verkehrliches Szenario dieser Kreuzung mit einem "sondernutzungsplanerischen Endausbau" von Reinach Nord zu entwickeln, damit frühzeitig entsprechend benötigte Verkehrsflächen sichergestellt werden können.</p>		<p>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).</p> <p>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 "<i>Quartierplanungen Reinach Nord. QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin. Abklärungen Verkehr</i>" (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 (vgl. dazu auch Kapitel 6.8 und 11 des vorliegenden Planungs- und Begleitberichtes).</p>		
5 - 8	Mitwirkungsverfahren, Planungsbericht allgemein, Digitale Daten, Vorprüfungsvorbehalt			Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.		✓
	<i>Diverse Erläuterungen</i>					

Anhang 11 Protokoll der Besprechung vom 08. September 2015 mit Vertretern des kantonalen Tiefbauamtes bezüglich der Vorprüfungsergebnisse

2

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Gemeinde Reinach
Hauptstrasse 10
4153 Reinach
www.reinach-bl.ch

Telefon 061 716 44 44
Telefax 061 716 43 12
info@reinach-bl.ch

Protokoll Besprechung der Vorprüfungsergebnisse QP Jupiterstrasse II und QP Oerin zum Verkehr

Datum: 8. September 2015
Zeit/Ort: 10 Uhr, Gemeindehaus Reinach
Anwesende: Alain Aschwanden, TBA BL
Georg Stebler, ARP BL
Stefan Roana, TBA BL
Karl Grünfelder, werner sutter ag
Markus Stocklin, Rudolf Keller & Partner
Peter Leuthardt, Gemeinde Reinach
Katrín Bauer, Gemeinde Reinach

Traktanden:

1. Ausgangslage
2. Lage Einstellhallenin-/Ausfahrt QP Jupiterstrasse II
3. Knoten Jupiterstrasse, Aufstellflächen
4. Schrankenschliesszeiten Übergang Jupiterstrasse
5. Knoten Fleischbachstrasse – LSA-Steuerung
6. Gesamtverkehrsstudie von RKP

Für Linksabbieger ist für 2 Fahrzeuge dimensioniert. Mit der erwarteten Verkehrszunahme durch die Verdichtung in Reinach Nord wird der Linksabbieger zu Spitzenzeiten einen Rückstau auf der Baselstrasse verursachen.

Das TBA hält fest, dass der Linksabbieger zu verlängern ist. Dabei soll die Gemeinde die Projektierung übernehmen, der Kanton die Realisierung. Die Finanzierung muss durch die Gemeinde erfolgen.
://: Die Gemeinde wird ein Vorprojekt mit orientlichen Links- und Rechtsabbieger in Auftrag geben und das TBA über das Ergebnis dokumentieren.

4. Schrankenschliesszeiten Übergang Jupiterstrasse

Die Verkehrsstudie von RKP zeigt, dass die Schrankenschliesszeiten sehr lange dauern. Die längste beobachtete Schliesszeit betrug 5.5 Minuten mit 5 Tramdurchfahrten.

Die Anwesenden sind sich einig, dass eine Optimierung der Schliesszeiten geprüft werden soll.

://: Die Gemeinde vereinbart einen Termin mit der BLT (Fredi Schöbder) und Daniel Schoop, TBA, um die Optimierung der Schrankenschliesszeiten zu prüfen.

5. Knoten Fleischbachstrasse – LSA-Steuerung

Die Studie von RKP ergab, dass in der Morgenspitze, insb. während der ISB-Spitze (Schulbeginn der International School Basel) zwischen 08:05 und 08:15 Uhr auf der Fleischbachstrasse ein Rückstau mit mehr als 10 Fahrzeugen auftritt und nicht alle Fahrzeuge während einer Grünphase abfließen können. Reinach möchte prüfen, ob die LSA-Steuerung während der ISB-Spitze optimiert werden könnte. Das TBA ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

RKP hat weiter auch die Leistungsfähigkeit des Knotens Fleischbachstrasse für den IST-Zustand wie auch für den zünftigen Zustand mit allen realisierten Überbauungen berechnet. Auch mit dem

Mehrverkehr aufgrund der baulichen Verdichtung wird eine „ausreichende“ Verkehrsqualitätsstufe (VQS = D) erreicht.

://: RKP nimmt im Auftrag der Gemeinde Kontakt auf mit Christoph Schaub, Signalisation TBA, um die Optimierung der LSA zu prüfen.

6. Gesamtverkehrsstudie von RKP

Mit der vorliegenden Studie „Verdichtung Reinach Nord – Auswirkungen auf den Verkehr“ von Oktober 2014 wird der Mehrverkehr aufgrund des Verdichtungspotentials von Reinach Nord aufgezeigt und nachgewiesen, welche Auswirkungen der Mehrverkehr insb. auf die VQS des Knoten Fleischbachstrasse hat.

://: Stefan Roana wird die Studie von RKP prüfen und Rückmeldung geben.

://: Die Gesamtverkehrsstudie ermöglicht eine Gesamtübersicht über den erwarteten Mehrverkehr durch die Verdichtungsgebiete in Reinach Nord. Den Forderungen aus den kant. Vorprüfungen zur QP Oerin vom 10. Juli 2015 und zur QP Jupiterstrasse II vom 2. Juli 2015 wurde somit entsprochen.

Dieses Protokoll wird Teil der Planungsberichte zu den Quartierplanungen Oerin und Jupiterstrasse II. auch wird das Ergebnis in den Mitwirkungsberichten festgehalten.

Für das Protokoll: K.Bauer

z.K. an: Teilnehmende, Stiefli+Ruggli, D. Schoop TBA

1. Ausgangslage
Mit rechtskräftiger Zonenplanung Siedlung vom 14. April 2015 unterliegen mehrere grössere noch unüberbaute Areale in Reinach Nord der Quartierplanpflicht und sollen verdichtet überbaut werden. Aufgrund des erwarteten zusätzlichen Verkehrsaufkommens und kritischen Stimmen aus Reinach Nord hat die Gemeinde Reinach im August 2014 Rudolf Keller & Partner mit einer Studie beauftragt, das durch die bauliche Verdichtung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen und dessen Folgen auf die Knoten und das übergeordnete Verkehrsnetz abzuschätzen. Der Bericht „Verdichtung Reinach Nord – Auswirkungen auf den Verkehr“ von Oktober 2014 wurde auf Wunsch des ARP am 13. Mai 2015 nachträglich in die kantonale Vernehmlassung eingereicht. Nach Aussagen des TBA wurde die Studie jedoch in den kantonalen Stellungnahmen zur QP Jupiterstrasse und QP Oerin leider nicht mehr berücksichtigt. Die Inhalte bezüglich Verkehr aus den kant. Vorprüfungen zur QP Oerin vom 10. Juli 2015 und zur QP Jupiterstrasse II vom 2. Juli 2015 waren Inhalt dieser Sitzung.

2. Lage Einstellhallenin- und Ausfahrt QP Jupiterstrasse II
Im Vorprüfungsbericht wurde die Lage der AEH-Zufahrt kritisch beurteilt. Die Lage möglichst nahe am übergeordneten Netz wurde vom Gemeinderat Reinach bewusst eingefordert, auch im Hinblick auf die folgenden Überbauungen in Reinach Nord und eine sinnvolle Verteilung des Mehrverkehrs auf die beiden Knoten Jupiterstrasse und Fleischbachstrasse.
Das TBA ist mit der Gemeinde einig, dass im Kontext der Gesamtverkehrsstudie die gewählte Lage der AEH-Zufahrt kein Problem darstellt.
://: Die Lage der AEH-Ein- und Ausfahrt bleibt unverändert.

3. Knoten Jupiterstrasse, Aufstellflächen
Links- und Rechtsabbieger sind heute auf der Baselstrasse als Kombipur ausgebaut. Die Verkehrszählung von RKP ergab, dass heute kaum Verkehrsaufkommen am Knoten besteht (ASP 13 Rechtsabbieger und 9 Linksabbieger mit max. 2 wartenden Fahrzeugen). Die bestehende Aufstellfläche