Gemeinden Aesch / Reinach
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Stöcklin-Areal"

Stand: Beschlussfassung

05. Januar 2017

Bearbeitung:

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

Auftragsnummer:	1-031
Version:	Beschlussfassung
Verfasser:	GS / SK
Freigabe:	
Datum:	05. Januar 2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

Erlass 1

§ 1 Zweck und Ziele der Planung 1

§ 2 Geltungsbereich 3

§ 3 Art der baulichen Nutzung 3

§ 4 Mass der baulichen Nutzung 6

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten 8

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes 12

§ 7 Erschliessung und Parkierung 16

§ 8 Ver- und Entsorgung 19

§ 9 Schutzbestimmungen 21

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag 21

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen 23

§ 12 Schlussbestimmungen 24

Beschlüsse 26

Erlass

Erlass, Quartierplan-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Aesch / der Einwohnerrat Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Stöcklin-Areal". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP) "Stöcklin-Areal" (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

Der Erlass nennt die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. In §§ 37 ff. des RBG sind Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt. Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Sondernutzungsplanung.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

1 Die Quartierplanung "Stöcklin-Areal" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten. Dabei hat das dem Quartierplan zu Grunde liegende Richtprojekt (Bebauungsplan Stöcklin-Areal) der E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG und Raymond Vogel Landschaften AG wegleitenden Charakter.

Zweck und Ziele sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auf die Planungshilfe „Quartierplanung“ des Amtes für Raumplanung BL (ARP) vom Feb. 2016 sowie auf den Planungsrahmen der Zonenvorschriften Siedlung von Reinach / Aesch .

Vgl. Bebauungsplan Stöcklin-Areal, Aesch / Reinach (E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG und Raymond Vogel Landschaften AG).

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a Transformation des Areals in hochwertige Mischnutzung mit Wohnen, Dienstleistung, Geschäfts- / Gewerbenutzung.

b Clusterartige Bebauung mit neuer Urbanität und differenzierten, zentralen und peripheren Aussenräumen.

c Nutzungsverdichtung im Sinne der Verdichtungsstudie Basel-Landschaft und in Beachtung der guten öV-Anbindung.

Auszug aus den Zonenvorschriften Siedlung Reinach zur Zone mit Quartierplanpflicht "Neureinach"

- *Art der Nutzung: Wohnen und Arbeiten, dabei ist ein Mindestmass für Arbeiten sicherzustellen*
- *Lärmschutz an Kantonsstrasse*
- *Altlasten: Klärung des Umgangs mit belastetem Standort gemäss Altlasten-Verordnung*
- *Beachtung der Planungsanweisung des kantonalen Richtplans "ÖV-Korridor Reinach-Dornach"*
- *Beachtung der angedachten Langsamverkehrsverbindung zwischen Dornachbrugg und dem Gewerbegebiet Kägen*

d Unterschiedliche Bautypologien in Beachtung von Form, Massenverteilung, Gliederung, Diversifizierung und Anbindung an äussere Bauvolumen.

e Ermöglichung von neuem, zeitgemässem Wohnraum.

f Platzierung von Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung in Beachtung der Lärmempfindlichkeit und der Erschliessung.

g Koordinierte Bebauungs- und Aussenraumqualitätsabstimmung zwischen der Gemeinde Reinach und Aesch.

h Gebündelte Arealerschliessung mit zentraler, unterirdischer Parkierung und somit weitgehende Befreiung der Aussenräume vom allgemeinen motorisierten Verkehr und von oberirdischer Parkierung.

i Bauliche und verkehrliche Abstimmung auf übergeordneten Langsamverkehrskorridor (Radroute) sowie Bus und Tramkorridor West-Ost (Gewerbegebiet Kägen-Dornachbrugg, vgl. KRIP).

k Optimierter Lärmschutz entlang Kantonsstrassen insb. Bruggstrasse (Anordnung und Ausrichtung der Baukörper in Beachtung der Lärmempfindlichkeit).

l Bebauungskonzeption unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung (Schattenwurf / Grenzabstände).

m Grosser, zentraler und multifunktionaler Platz mit urbaner Gestaltung.

n Grünräume und deren Gestaltung in Anlehnung an die umgebende Landschaft (Birsufer, Schotterterrassen und Reinacherheide).

o Ökologischer Ausgleich mit Dachbegrünung, Baumreihen / Baumgruppen und naturnah gestalteten Flächen.

p Hohe bauliche Energieeffizienz und Verwendung von erneuerbaren Energien.

q Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen.

r Realisierung eines zeitgemässen Entsorgungssystems (Wertstoffe, Abfall, Altpapier).

vgl. auch besonders zu beachtende Kriterien für Quartierplanungen gemäss § 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach und gemäss § 18 Abs. 4 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Aesch:

- *haushälterische Nutzung des Bodens*
- *Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität*
- *Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild*
- *gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr*
- *Anbindung an den öffentlichen Verkehr*
- *optimierte Parkierungsanordnung*
- *Minimierung der Lärmimmissionen*
- *notwendiger Wohnraum für gemeinnützigen Wohnungsbau sowie für Alterswohnungen*
- *Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.)*
- *zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.)*
- *Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich*
- *zweckmässige Etappierung*

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

[1] Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters (QP-Perimeter Reinach bzw. Aesch). Planelemente ausserhalb des QP-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Orientierende Planinhalte beruhen in der Regel auf anderen Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters: Sie haben lediglich orientierenden Charakter.

Die Vorschriften regeln insbesondere:

- *Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals*
- *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*
- *Gestaltung und Benützung sowie Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Aussenräume*
- *Ober- und unterirdische Parkierung*
- *Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung*
- *Lärmschutz*
- *Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften*

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Nutzungsart der Hauptbauten (Reinach/Aesch)

[1] Die Art der baulichen Nutzung wird für die Hauptbauten wie folgt definiert:

Nutzungsarten	Zulässige Nutzungen
Wohnnutzung	Wohnen und nicht störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG, z.B. Etagengeschäfte (Versicherungen, Arzt-/Zahnarztpraxen, Physio- und Psychotherapiepraxen), Architektur- und Advokaturbüros, Coiffeurgeschäfte, Ateliers, Kinderkrippen und ähnliches.

Nutzungsarten	Zulässige Nutzungen
Dienstleistungsnutzung	Wohnnutzung auf der lärmabgewandten bzw. lärmunbelasteten Gebäudeseite und wenig störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG, z.B. Büros aller Art, kleinere Läden, Cafés, Hotellerie, Fitnessstudios, Schulungseinrichtungen, öffentliche Verwaltungsnutzung, Gesundheits- und Lehrinstitute, Kindertagesheime, Kindergärten und ähnliches.
Geschäfts- und Kleingewerbenutzung	Mässig störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 3 RBG, z.B. Dienstleistungsnutzungen aller Art, Restaurants, Läden, Hotellerie, Büros und Verwaltungsnutzungen, öffentliche Nutzungen mit Publikumsverkehr, Handwerksbetriebe und Werkstätten mit mässig störenden Einrichtungen und ähnliches.

Örtliche Zuweisung der Nutzungsart

[2] Die Art der baulichen Nutzung gemäss § 3, Abs. 1 QPR wird auf die Hauptbauten wie folgt verteilt (vgl. auch räumlich festgelegte, zulässige Nutzungsarten im Quartierplan):

Siehe auch "Nutzungsarten" in der Legende zum Quartierplan.

(Aesch)

Baubereich	Nutzungsart	Stockwerkzuweisung
A1	Wohnnutzung	Gesamtes Gebäude
A2	Wohnnutzung	1. bis 4. OG
	Geschäfts- und Kleingewerbenutzung	EG und SG
A3	Wohnnutzung	1. bis 12. OG
	Geschäfts- und Kleingewerbenutzung	EG
A4	Geschäfts- und Kleingewerbenutzung	Gesamtes Gebäude

Baubereich	Nutzungsart	Stockwerkzuweisung
A5	Wohnnutzung	1. bis 12. OG
	Geschäfts- und Kleingewerbenutzung	EG
R1	Dienstleistungsnutzung	Gesamtes Gebäude
R2	Wohnnutzung	1. bis 5. OG Süd
	Dienstleistungsnutzung	EG; 1. bis 4. OG Nord
R3	Wohnnutzung	Gesamtes Gebäude
R4	Dienstleistungsnutzung	Gesamtes Gebäude
R5	Wohnnutzung	4. bis 10. OG
	Dienstleistungsnutzung	1. bis 3. OG
	Geschäfts- und Kleingewerbenutzung	EG
R6	Nutzungen im öffentlichen Interesse wie Schulungseinrichtungen, Gesundheits- und Lehrinstitute, Kindertagesheime, Kindergärten und ähnliches.	Gesamtes Gebäude

(Aesch)

(Reinach)

Siehe auch "Nutzungsarten" in der Legende zum Quartierplan.

Nebenbauten

[3] Baubereiche für Nebenbauten sind nicht im QP dargestellt. Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

Nebenbauten sind z.B. Trafohäuschen, Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen und ähnliches.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

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

Der massgebende § 49 Abs. 2 RBV lautet:

"Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet."

Nicht zur BGF wird gerechnet:

2 Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

a Räume in den Untergeschossen, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;

b allen Bewohnern / Dienstleistern und Besuchern dienende unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume und Unterstände für Velos, Kinderwagen u.ä.

c Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;

d Vordächer, Dachterrassenüberdachungen, Pergolen;

e offene oder verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;

f Ver- und Entsorgungsanlagen;

g Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 QPR;

h ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, überdachte Rampen und dergleichen;

i Luftraum nicht realisierter Böden.

Zu den unterirdischen Bauten / Räume gem. Abs. 2 lit. a zählen:

- *zu Wohnungen, zu Dienstleistungs- und zu Geschäftsnutzungen gehörende Kellerräume;*
- *unterirdische Waschküchen und Trockenräume;*
- *Schutzräume;*
- *unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;*
- *unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge und deren Erschliessungswege;*
- *unterirdische Räume der Gebäudetechnik (Technikräume für Heiz-, Klima-, Ventilations- und Liftanlagen und dergleichen) sowie Räume für Energie- oder Kältespeicher;*
- *der Bewohnerschaft dienende Gemeinschaftsräume im Untergeschoss;*

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten (Reinach)

3 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **28'500 m² BGF.** Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Richtmasse aufgeteilt:

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) *Stand: 09.11.2016*

Bebauung Reinach gemäss E2A Architekten: 28'333 m²
aufgeteilt auf:
projektiertes Gebäude Baubereich R1 3'750 m² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich R2 14'782 m² BGF

	Baubereich	zulässige BGF
a	Richtmass Baubereich R1:	ca. 3'770 m²
b	Richtmass Baubereich R2:	ca. 14'870 m²
c	Richtmass Baubereich R3:	ca. 2'575 m²
d	Richtmass Baubereich R4:	ca. 700 m²
e	Richtmass Baubereich R5:	ca. 6'370 m²
f	Richtmass Baubereich R6:	ca. 215 m²

projektiertes Gebäude Baubereich R3 2'561 m² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich R4 696 m² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich R5 6'332 m² BGF
bestehendes Gebäude Baubereich R6 212 m² BGF

BGF gem. Architekturprojekt 28'333 m² BGF
BGF Reserve (Rundung) 167 m² BGF
max. BGF QP "Stöcklin-Areal" Reinach 28'500 m² BGF

Nachweis der baulichen Ausnützung Areal Reinach (Ausnützungsziffer, AZ)
Quartierplan-Fläche Reinach total 21'775 m²

$$AZ = \frac{28'500\ m^2}{21'775\ m^2} \times 100 = 130.9\ \%$$

Nachweis der baulichen Nutzung für das gesamte QP-Areal:
Quartierplan-Fläche total 37'483 m²

$$AZ = \frac{52'800\ m^2}{37'483\ m^2} \times 100 = 140.9\ \%$$

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten (Aesch)

[3] Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **24'300 m² BGF.** Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Richtmasse aufgeteilt:

	Baubereich	zulässige BGF
a	Richtmass Baubereich A1:	ca. 2'300 m²
b	Richtmass Baubereich A2:	ca. 7'220 m²
c	Richtmass Baubereich A3:	ca. 7'125 m²
d	Richtmass Baubereich A4:	ca. 605 m²
e	Richtmass Baubereich A5:	ca. 7'050 m²

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) *Stand: 09.11.2016*
Bebauung Aesch gemäss E2A Architekten: 24'162 m²
aufgeteilt auf:
projektiertes Gebäude Baubereich A1 2'285 m² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich A2 7'184 m² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich A3 7'087 m² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich A4 594 m² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich A5 7'012 m² BGF

BGF gem. Architekturprojekt 24'162 m² BGF
BGF Reserve (Rundung) 138 m² BGF
max. BGF QP "Stöcklin-Areal" Aesch 24'300 m² BGF

Nachweis der baulichen Ausnützung Areal Aesch (Ausnützungsziffer, AZ)
Quartierplan-Fläche Aesch total 15'708 m²

$$AZ = \frac{24'300\ m^2}{15'708\ m^2} \times 100 = 154.7\ \%$$

Nachweis der baulichen Nutzung für das gesamte QP-Areal:

Quartierplan-Fläche total *37'483 m²*

$$AZ = \frac{52'800\ m^2}{37'483\ m^2} \times 100 = 140.9\ \%$$

Nachweis der baulichen Nutzung für das QP-Areal inkl. Freihalteflächen Parz. 3367, 3368, 3369 (+1'666 m² im Eigentum Stöcklin Logistik AG):

Quartierplan-Fläche + Freihalteflächen *39'149 m²*

$$AZ = \frac{52'800\ m^2}{39'149\ m^2} \times 100 = 134.9\ \%$$

Nutzungstransporte (Reinach)

[4] Für die Baubereiche R1 bis R6 wird eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Nutzungstransporte (Aesch)

[4] Für die Baubereiche A1 bis A5 wird eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Nebenbauten

[5] Die Summe aller Grundflächen für freistehende Nebenbauten (Velounterstände, Spielplatz- und Begegnungsraumüberdachungen, Überdachungen Container, u.a.m.) im QP-Areal darf das Mass von je 400 m² pro Gemeinde nicht überschreiten.

Je 400m² für freistehende Nebenbauten in den QP-Teilarealen der Gemeinde Reinach bzw. der Gemeinde Aesch.

Dies entspricht ca. 1.5 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des gesamten QP-Areals.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

[1] Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan (Situation und Schnitte) sowie die nachstehenden Bestimmungen massgebend.

Baubereiche für Hauptbauten (Reinach)

[2] Die Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche R1 bis R6 anzuordnen.

Baubereiche für Hauptbauten (Aesch)

[2] Die Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche A1 bis A5 anzuordnen.

Horizontales Überragen von Baubereichen

[3] Folgende Bauten und Bauteile können die Baubereiche überragen:

a Nebenbauten im Sinne von § 5 Abs. 4 QPR dürfen als Anbauten an das Hauptbauvolumen die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Nachträgliche Standortänderungen sind möglich, wenn sie das Gesamtüberbauungskonzept nicht stören. Sie bedürfen der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

Voraussetzung für Nebenbauten ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baubewilligungsverfahren (z. B. für Unterstände für Spielen und Begegnen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Pergolen etc.).

b Balkone dürfen die Baubereiche maximal 1.5 m überragen.

vgl. dazu auch § 53 RBV
Als Balkone gelten auch Loggien, die teilweise vorspringen.

Nebenbauten

[4] a Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn-, Dienstleistungs-, oder Geschäftsnutzung dienen.

Nebenbauten sind in diesem Sinne z. B. offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, Verweilen) und dergleichen. Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein.

b Nebenbauten können in Beachtung der Abstands- und Baulinien zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Perimeter platziert werden.

c Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen und dem Gesamtkonzept entsprechend zu gestalten.

Nebenbauten sind baubewilligungspflichtig, vgl. dazu auch § 87 und § 92 RBV.

d Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten und Bauteile

[5] a Der Überbauung dienende unterirdische Kellergeschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im QP (Situation und Schnitte) eingezeichnet sind oder nicht.

Zu beachten sind übergeordnete Erlasse (vgl. z. B. § 66 RBV).

b Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Gebäudehöhe, -profile und Geschossigkeit

6 a Das Gebäudeprofil wird im Quartierplan (Situation und Schnitte) definiert durch die maximale Gebäudehöhe und die maximale Geschossigkeit.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

b Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante rohe Decke.

c Absturzsicherungen dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.

Die Beschriftung der Geschossigkeit von Baubereichen im QP erfolgt mit den Abkürzungen:

Sockelgeschoss = SG
Erdgeschoss = EG
Obergeschoss = OG

Dachform, -begrünung und –nutzung

7 a Als Dachform wird das Flachdach festgelegt. Für Nebenbauten mit einer Grundfläche von 12 m^2 und kleiner ist die Dachform frei.

b Die Dächer der Hauptbauten und Nebenbauten mit einer Grundfläche grösser als 12 m^2 haben ökologischen Funktionen zu dienen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen dienen oder für technische Anlagen belegt werden.

Ökologische Funktionen sind:
ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung oder Retention von Regenwasser

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat zudem Retentionswirkung bei Starkregen.

Empfehlung für extensive Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial aus dem QP-Areal verwenden bzw. einbauen.

Technische Bauteile auf dem Dach

8 a Technisch bedingte Aufbauten dürfen, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion, die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3.0 m überragen. Abluftkamine können aus technischen bzw. lufthygienischen Gründen die maximale Gebäudehöhe um mehr als 3.0 m überragen. Die Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.

	b Werden die Flachdächer als Dachgärten genutzt, sind gedeckte Sitzplätze und unbeheizte Räume (Wintergarten, Abstellplätze für Mobiliar, etc.) analog technischer Aufbauten möglich.	
Gebäudeerschliessung (Reinach)	9 Die Gebäudeerschliessung der Hauptbauten R2 bis R5 erfolgt ab den quartierplaninternen Erschliessungsanlagen. Die Gebäudeerschliessung der Hauptbauten R1 und R6 erfolgt ab der Fluhstrasse gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte).	*Feuerwehr- und Notzufahrten vgl. Kapitel im Planungsbericht inkl. Abbildung Feuerwehr-Zufahrt / -Stellflächen (Anhang zum Planungsbericht).*
Gebäudeerschliessung (Aesch)	9 Die Gebäudeerschliessung der Hauptbauten A1 bis A5 erfolgt ab den quartierplaninternen Erschliessungsanlagen.	*Feuerwehr- und Notzufahrten vgl. Kapitel im Planungsbericht inkl. Abbildung Feuerwehr-Zufahrt / -Stellflächen (Anhang zum Planungsbericht).*
Hindernisfreie Bauweise	10 Alle Wohneinheiten sowie Dienstleistungs- und Geschäftsbauten mit Publikumsverkehr sind so zu realisieren, dass sie behindertengerecht sind bzw. bei entsprechendem Bedarf an die Bedürfnisse behinderter Personen angepasst werden können.	*Vgl. auch § 108 RBG. Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".*
Vogelschutz	11 Glasfassaden und transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.	*Bei Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung ist der Vogelschutz zu berücksichtigen. Dabei sind die in der Richtlinie "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012) enthaltende Vorgaben und Massnahmen zu beachten.*
Städtebauliche und landschaftliche Einpassung Mitspracherecht Gemeinderat	12 Das Areal liegt an einer städtebaulich zentralen Lage. Die Bauten sind daher als städtebauliche und architektonische Einheit auszubilden. Materialien, Farben, Fenster und Hauseingänge sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, dass ein harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist. Die Anlage soll einladend, hochwertig und nachhaltig wirken. Der Gemeinderat hat bezüglich Gestaltung, Materialisierungs- und Farbkonzept ein Mitspracherecht. Die entsprechenden Unterlagen und Muster sind dem Gemeinderat frühzeitig vorzulegen.	

Wohnungsmix

[13] Auf einen ausgewogenen Wohnungsmix und gute, attraktive Wohnflächen ist besonders Wert zu legen. Der Gemeinderat hat diesbezüglich ein Mitspracherecht.

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz (Reinach)

[1] Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Der Aussenraum hat sich grundsätzlich in vier differenzierte Bereiche zu gliedern: Bereich Grünflächen Hochterrassenholz, Bereich Grünflächen Brugggarten, Bereich Grünflächen Flussplatz und Bereich zentraler Hauptplatz.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerflieder, Robinie, Kirschlorbeer und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

Grundsatz (Aesch)

[1] Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Der Aussenraum hat sich grundsätzlich in drei differenzierte Bereiche zu gliedern: Bereich Grünflächen Baumfeld, Bereich Grünflächen Flussplatz und Bereich zentraler Hauptplatz.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerflieder, Robinie, Kirschlorbeer und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

Marginalie	Reglementsbestimmung	Kommentar / Hinweise
Umgebungsplan (Reinach)	2 a Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für das QP-Areal Reinach mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Im Falle einer etappierten Bebauungsrealisation sind jene Bereiche des Umgebungsplanes, die erst in späteren Realisierungsetappen angelegt werden sollen, konzeptionell darzustellen. Die Umgebungspläne der QP-Areale von Reinach und Aesch sind in jedem Fall in Lage und Inhalt auf einander abzustimmen.	*Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung und den Nachweis der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Verbindliche Grundlage bildet dabei der Quartierplan. Das entsprechende Entsorgungskonzept (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.) ist mit der Gemeinde Reinach abzusprechen.*
	b Neben der Lage von Nebenbauten beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung von Detailerschliessungen und Plätzen, arealinterne Wege, Anlagen für Spielen und Verweilen, Oblichter, der Standorte von Ansaugtürmen Luft, Veloabstellplätze, die Art und genaue Lage der Frei- und Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen, der Terrainveränderungen, der Überdeckung der Autoeinstellhalle, der Böschungen und Stützmauern sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.).	*Oblichter z.B. für Einstellhallen etc.*
Umgebungsplan (Aesch)	2 a Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV) einen Umgebungsplan für den ganzen QP-Perimeter mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Im Falle einer etappierten Bebauungsrealisation sind jene Bereiche des Umgebungsplanes, die erst in späteren Realisierungsetappen angelegt werden sollen, konzeptionell darzustellen. Die Umgebungspläne der QP-Areale von Aesch und Reinach sind in jedem Fall in Lage und Inhalt auf einander abzustimmen.	*Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung und den Nachweis der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Verbindliche Grundlage bildet dabei der Quartierplan. Das entsprechende Entsorgungskonzept (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.) ist mit der Gemeinde Aesch abzusprechen.*

b Neben der Lage von Nebenbauten beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung von Detailerschliessungen und Plätzen, arealinterne Wege, Anlagen für Spielen und Verweilen, Oblichter, der Standorte von Ansaugtürmen Luft, Veloabstellplätze, die Art und genaue Lage der Frei- und Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen, der Terrainveränderungen, der Überdeckung der Autoeinstellhalle, der Böschungen und Stützmauern sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.).

Oblichter z.B. für Einstellhallen etc.

Terrainmodellierungen

3 a Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden gestützt auf den Quartierplan im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt und nachgewiesen.

b Über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss eine minimale Überdeckung von 0.5 m, bei Baumstandorten eine bepflanzbare Überdeckung von ca. 1.0 m gewährleistet sein.

Siehe Quartierplan, Bereich Schnitte / Ansichten A-A bis D-D.

Bereich Grünflächen Hochterrassenholz (Reinach)

4 Die Grünfläche Hochterrassenholz dient als Pufferstreifen zwischen dem westlich angrenzenden Werkhof und der Quartierplan-Überbauung. Die Grünfläche soll im Sinne einer Hochterrasse der Birsparklandschaft gestaltet werden. Es sind neben anderen Baum- und Straucharten vorzugsweise Stieleichen zu verwenden und eine mit Lichtungen durchzogene, waldparkartige Bepflanzung mit entsprechender Krautschicht auszubilden.

Detailbeschrieb des Hochterrassenholzes siehe Bericht des Landschaftsarchitekten im Planungsbericht.

Bereich Grünflächen Brugggarten (Reinach)

5 Die Grünfläche Brugggarten soll die nördliche Quartierplan-Bebauung entlang der Bruggstrasse als eine ökologische Verbindungsachse begleiten und zum Hochterrassenholz führen. Die Baumreihe ist vorzugsweise mit hochstämmigen, schmalkronigen Stadt-Ulmen (Ulmus Lobel) zu realisieren und soll mit kiesigen Staudenbeeten, Einfassungsmauern und Sitzgelegenheiten ergänzt werden.

Detailbeschrieb des Brugggartens siehe Bericht des Landschaftsarchitekten im Planungsbericht.

Allenfalls können auch andere geeignete hochstämmige Bäume zur Anwendung kommen.

Marginalie	Reglementsbestimmung	Kommentar / Hinweise
Bereich Grünflächen Flussplatz (Reinach und Aesch)	6 Der Bereich Grünfläche Flussplatz soll in Form von ökologischen Grünfragmenten mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen und Magerwiesen eine Verzahnung zwischen naturnaher Birsuferlandschaft und Quartierplan-Bebauung mit Erschliessung / Umschlagsplatz sicherstellen. Die Ausgleichsflächen sind mit baum- und strauchartiger Bepflanzung auf magerem, kiesigen Untergrund zu realisieren.	*Detailbeschrieb des Flussplatzes siehe Bericht des Landschaftsarchitekten im Planungsbericht.*
Bereich zentraler Hauptplatz (Reinach und Aesch)	7 Der zentrale Hauptplatz ist als landschaftsarchitektonisch gepflegter, multifunktionaler und urbaner Hof- bzw. Zentrumsraum auszugestalten. Er dient als Spiel-, Aufenthalts-, und Verweilfläche und ist für sämtliche Siedlungsbewohner und –nutzer jederzeit zugänglich zu halten. Unter anderem soll ein geeigneter Spielplatz erstellt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist hierzu ein Konzept vorzulegen. Im **Stadtgarten** sollen mit verschiedenen Nutzungen bespielbare Grün- und Freiflächen gestaltet werden, welche mit einer angemessenen und standortgerechten Anzahl hochstämmiger Bäume und Sträuchern eingefasst sind. Die Bereiche **Sickerplatz, Holzplatz** und **Quellplatz** sollen als intensiv genutzte, urbane Aussenräume ausgestaltet werden. Pflaster-Beläge mit offenen Wasserrinnen, Sitzgelegenheiten, Brunnen etc. sollen besucherlenkend wirken und zu einer attraktiven Aufenthaltsqualität beitragen. Auf die ganzheitliche Oberflächengestaltung der Plätze, die Oberflächenentwässerung inkl. Retentionsbereiche und Versickerung, die Art der Bepflanzung und die Platzmöbilisierung ist ein besonderes Augenmerk zu richten. Die Detailausgestaltung ist in Koordination mit den Gemeinden durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zu begleiten.	*Detailbeschrieb des zentralen Hauptplatzes mit den Bereichen Stadtgarten, Quellplatz, Sickerplatz, Holzplatz siehe Bericht des Landschaftsarchitekten im Planungsbericht.*
Bereich Grünflächen Baumfeld (Aesch)	8 Die Grünfläche Baumfeld bildet eine Verbindung vom Hochterrassenholz zum Flusspark und dient insbesondere als bestockter Gartenraum bzw. als der Bebauung vorgelagerter, südlicher Grünraum. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Hochstammbäume und Sträucher in einer lockeren Abfolge zu verwenden.	*Das Baumfeld erstreckt sich vom Hochterrassenholz bis zur Dornacherstrasse. Detailbeschrieb des Baumfelds siehe Bericht des Landschaftsarchitekten im Planungsbericht.*

Schutz und Pflegemassnahmen

[9] Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften verbindlich bezeichneten Grünelemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Gewährleistung der Funktionalität

[10] Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Aussenraumbeleuchtung

[11] Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum". Es ist ein Beleuchtungskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

[1] Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der QP (Situation und Schnitte) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Detail festzulegen bzw. nachzuweisen.

Vgl. Quartierplan 1:500 (Situation und Schnitte)

Bereich öffentlicher Langsamverkehr

[2] Die im Quartierplan ausgewiesenen Bereiche öffentlicher Langsamverkehr werden der Gemeinde bzw. dem Kanton flächenmässig abgetreten oder deren Benutzung durch die Öffentlichkeit mit Dienstbarkeiten geregelt. Regelungen betr. Projektierung, Erstellung, Finanzierung und Unterhalt sind Gegenstand des Quartierplan-Vertrages.

Vgl. QP-Vertrag

Bereich quartierplaninterne Erschliessungsanlagen

[3] Im Bereich für "quartierplaninterne Erschliessungsanlagen" ist das notwendige Erschliessungsnetz für den Langsamverkehr (Velo, Fussgänger) sowie für Not- und Servicezufahrten der Quartierplan-Überbauung in Abstimmung mit dem Baufortschritt entsprechend zu erstellen. Die Erschliessungsanlagen bzw. Wege sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten bzw. über die Schulter zu entwässern. Die im Quartierplan ausgewiesenen Plätze, oberirdischen Velo-Abstellplätze, Gebäudezugänge und allfällige Nebenbauten sind integraler Bestandteil der quartierplaninternen Erschliessungsanlagen.

Anbindung an öffentliches Verkehrsnetz

[4] a Die Bauten in den Baubereichen R1, R3, R6 und A1 sollen über die Fluhstrasse erschlossen werden durch eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt in eine Auto-Einstellhalle, welche durch den Baukörper des Baubereichs R1 führt.

b Alle übrigen Baubereiche R2, R4, R5 sowie A2 bis A5 werden durch eine zentrale Auto-Einstellhalle erschlossen, welche an die Dornacherstrasse angebunden ist. Die Erschliessung der quartierinternen Erschliessungsanlagen mit MIV (Not- und Servicezufahrten) hat ebenfalls von der Dornacherstrasse her über das Trassee der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle zu erfolgen.

MIV = motorisierter Individualverkehr

c Der Quartierplan sieht im Weiteren zwei optionale Anschlüsse an die zentrale Auto-Einstellhalle vor. Soll eine bauliche Realisierung dieser optionalen Anschlüsse im Rahmen der Baugesuche umgesetzt werden, sind in Absprache mit den Strasseneigentümern die Machbarkeit und deren Auswirkungen in einem Verkehrsgutachten nachzuweisen.

Bruggstrasse = Kantonsstrasse
Sonnenweg = Gemeindestrasse Aesch

Beläge

5 Auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach und Aesch.

Im Bereich der Einstellhalle sind die diffusen Versickerungen über die Einstellhallendecke geeignet abzuleiten und versickern zu lassen.

Parkierung

6 a Die Ermittlung des notwenigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei gilt der Wert von 1.3 PP / Wohnung als Maximalwert. Der entsprechende Wert kann für die Quartierplanung "Stöcklin-Areal" gesenkt werden, sofern spätestens im Baubewilligungsverfahren nach Anhörung des Gemeinderates die Bauherrschaft ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) mit einem entsprechenden Antrag vorlegt.

b Das Verkehrsgutachten der Firma Rudolf Keller & Partner, Verkehrsingenieure AG, bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anzahl Parkplätze für Wohnnutzung sowie Dienstleistungs- und Geschäftsnutzung.

c Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Beachtung von § 7 Abs. 6 lit. a und b QPR zu ermitteln und planlich festzulegen.

d Sämtliche Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind im Quartierplan definierte Besucherparkplätze entlang der Fluhstrasse.

e Alle Besucherparkplätze müssen während 24 Stunden öffentlich zugänglich sein.

f Oberirdische Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen, spontan begrünbaren Materialien zu gestalten.

Nachweis Parkierung Reinach

Zusammenfassung gemäss aktuellem Verkehrsgutachten RK&P
(Stand: 09.11.2016)

Nutzung	Stammplätze	Besucherplätze
Auto-Abstellplätze für Wohnen (74 Wohneinheiten)	74	22
Auto-Abstellplätze für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung	60	33
Zwischentotal	134	55
Reduktion infolge Pool-Bildung > zeitverschobene Nutzung	0	-18
Total Auto-Abstellplätze ausgewiesen	171	

Nachweis Parkierung Aesch

Zusammenfassung gemäss aktuellem Verkehrsgutachten RK&P
(Stand: 09.11.2016)

Nutzung	Stammplätze	Besucherplätze
Auto-Abstellplätze für Wohnen (170 Wohneinheiten)	170	51
Auto-Abstellplätze für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung	6	7
Zwischentotal	176	58
Reduktion infolge Pool-Bildung > zeitverschobene Nutzung	0	-20
Total Auto-Abstellplätze ausgewiesen	214	

g Jeder Baubereich für Hauptbauten verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos (inkl. Velo-Unterstände), Kinderwagen und Ähnliches.

h Die Überdeckung oberirdischer Autoabstellplätze ist untersagt.

Nachweis Parkierung gesamtes QP-Areal

Zusammenfassung gemäss aktuellem Verkehrsgutachten RK&P
(Stand: 09.11.2016)

Nutzung	Stammplätze	Besucherplätze
Auto-Abstellplätze für Wohnen (244 Wohneinheiten)	244	73
Auto-Abstellplätze für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung	66	40
Zwischentotal	310	113
Reduktion infolge Pool-Bildung > zeitverschobene Nutzung	0	-38
Total Auto-Abstellplätze ausgewiesen	385	

Richtwert ausgewiesen im Verkehrsgutachten:

Anzahl Velo- und Mofa-Abstellplätze (VMP) in Gebäuden und oberirdisch für gesamtes QP-Areal: ca. 703 VMP

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

[1] Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Gemeinde Reinach / Aesch spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.

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

Abfallbeseitigung	[2] Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Reinach / Aesch. Auf Stufe Baugesuch wird ein detailliertes Abfallkonzept erstellt, welches vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach / Aesch zur Beurteilung vorzulegen ist. Die Überdeckung von Entsorgungsplätzen im Freiraum ist untersagt.	*Minimale Inhalte des Abfallkonzeptes:* - *Definition der Sammel- und Wertstoffe* - *Standorte der Sammelstellen bzw. der Container* - *Ausgestaltung der Sammelstellen (inkl. Systeme, z.B. Unterflursysteme)* - *Behandlung der Grünabfälle*
Energiestandard	[3] Die Hauptbauten, mit Ausnahme der Hauptbaute im Baubereich R6, haben den SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040) einzuhalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung des SIA-Effizienzpfads durch ein externes Fachbüro nachzuweisen. Falls der SIA-Effizienzpfad nicht zur Anwendung kommt, sind die Hauptbauten, mit Ausnahme der Hauptbaute im Baubereich R6, nach Minergie-P-Standard zu zertifizieren.	*Der Energie-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Standard einzuhalten.*
Erneuerbare Energie / Wärmeversorgung	[4] Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen nach Möglichkeit im Verbund zu realisieren. Der Wärmebedarf ist vorzugsweise mit Grundwasser und / oder Abwärme, alternativ mit Erdwärme, zu decken. Solare Stromproduktion ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesucheingabe.	*Eine allfällige Erdwärme-/ Grundwassernutzung hat sich nach dem kommunalen Grundwassernutzungskonzept Reinach, Kiefer + Studer, vom 31.08.2015 zu richten.*
Durchleitungsrechte	[5] Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des QP-Perimeters gewährt. Bei der Festlegung von Werkleitungen ist auf die landschaftliche Qualität und auf Baumpflanzungen Rücksicht zu nehmen. Die Baumstandorte müssen vor der Realisierung mit den Werkleitungstrassees koordiniert werden.	*Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.*

§ 9 Schutzbestimmungen

Lärmschutz

[1] Für die Baubereiche R1, R2 und R5 gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für die Baubereiche R3, R4, R6, A1, A2, A3, A4 und A5 gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 7, Art. 31 und Art. 32 LSV zu erbringen.

Vgl. Abgrenzung Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) im Quartierplan.
Im Umweltbericht sind in Kap. 6.3 Lärm und Erschütterungen die Lärmnachweise erbracht und die Auswirkungen von Grenzwertüberschreitungen (inkl. möglicher Massnahmen) konkretisiert und erörtert worden.

Störfallvorsorge

[2] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Überprüfung der Risikosituation vorzunehmen und dem Sicherheitsinspektorat zur Beurteilung einzureichen. Allfällige bauliche oder technische Massnahmen werden in der Baubewilligung als Auflagen festgehalten. Im Bereich des Baubereichs R5, welcher nahe an die bestehende Erdgashochdruckleitung des Gasverbundes Mittelland (GVM) zu liegen kommt, ist der Einbau von Schutzplatten über der Leitung zur Minderung des Risikos vorzusehen.

Schutz vor Havarie von Erdgashochdruckleitung (Gasverbund Mittelland).

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

[1] Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den GrundeigentümerInnen des QP-Perimeters zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.

Marginalie	Reglementsbestimmung	Kommentar / Hinweise
Quartierplan-Vertrag	[2] Die GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Reinach / Aesch einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.	***Quartierplan-Vertragspunkte*** *(nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):* - *Anpassung Grundeigentum (insbesondere auch Abparzellierung für Verkehrsflächen)* - *Vollzugskoordination der Planungsinhalte zwischen Reinach und Aesch (über die Gemeindegrenzen hinaus)* - *Abtretung Grundstücksflächen im rechtskräftigen QP "Birspark" Aesch an die öffentliche Hand* - *Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinden und des Kantons* - *Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen* - *öffentliche Geh- und Fahrrechte (insb. im Bereich der Langsamverkehrsachsen)* - *Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung* - *Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte* - *Erstellung, Nutzung und Unterhalt gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle, Quartierplätze etc.)* - *Sammelstellen Grünabfälle / Wertstoffe* - *Unterhalt und Benutzungsrechte* - *Etappierte Bautenrealisierung* - *Multimedia-Anschluss der QP-Überbauung* - *Unterflursammelstellen* - *Erstellung Werkleitungskonzept* - *u. a. m.*
Etappierung	[3] Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Nebenbauten gem. § 5 Abs. 4 QPR, Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung sowie der Betrieb und Unterhalt der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Eine allfällige Bebauungs-Etappierung ist insbesondere auch in Beachtung der lärmabschirmenden Funktionen der geplanten Gebäude vorzusehen.	*Bauphasen der einzelnen Bauten sind zu koordinieren und möglichst knapp zu halten, damit die Bau-Immissionen für die Nachbarschaft zeitlich begrenzt und damit so gering wie möglich bleiben.* *Daraus ergibt sich, dass der Riegel im Baubereich R2 in einem Etappierungsprogramm als eine der ersten Bauten zu realisieren ist. Andere lärmbedingte Etappierungsvorgehen bedürfen eines Lärmschutznachweises.*
Parzellierung	[4] Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig.	

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

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

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

z.B. begründete kleinere partielle Abweichungen von Baubereichsbegrenzungen, welche das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Voraussetzung für Ausnahmen

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

vgl. § 1 Abs. 2 QPR Ziele der Quartierplanung

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

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

Gesamtkonzept für Abweichungen

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

a das architektonische Erscheinungsbild oder

b das städtebauliche Konzept oder

c die Erschliessung oder

d die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität und qualitätsvollen Aussenräumen zu wahren.

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

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

Spätere Änderungen / Ergänzungen an Bauten

4 Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu § 11 Abs. 3 QPR.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 QPR erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Der Quartierplan-Vertrag muss spätestens vor der regierungsrätlichen Genehmigung von allen Vertragsparteien unterzeichnet und bei der Begründung von dinglichen Rechten öffentlich beurkundet worden sein. Der Vertrag ist sinnvollerweise unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat abzuschliessen.

Überwachung des Vollzugs

2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten

Aufhebung früherer Beschlüsse

3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für den QP-Perimeter als aufgehoben.

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

Inkrafttreten	[4] Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	

Beschlüsse

Gemeinde Aesch

Beschluss des Gemeinderates:	xxx
Beschluss des Einwohnergemeindeversammlung:	xxx
Referendumsfrist:	xxx bis xxx
Urnenabstimmung:	xxx
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. xxx	xxx
Planauflage	xxx bis xxx

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin — Der Gemeindeverwalter

Marianne Hollinger — *Matthias Gysin*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber

Beschlüsse

Gemeinde Reinach

Beschluss des Gemeinderates:	xxx
Beschluss des Einwohnerrates:	xxx
Referendumsfrist:	xxx bis xxx
Urnenabstimmung:	xxx
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. xxx	xxx
Planauflage	xxx bis xxx

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident Der Geschäftsleiter

Urs Hintermann *Peter Leuthardt*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber