



Quartierplanung "Stöcklin-Areal"

# Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

## **Beschlussfassung**

**STAND: 18. NOVEMBER 2016**

## **Impressum**

Verfasst Namens des Gemeinderates Aesch und Reinach.

Auftraggeber Stöcklin Logistik AG, Förder- und Lagertechnik, Dornacherstrasse 197, 4147 Aesch

Verfasser/  
Fachberater



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

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung Gottfried Stierli / Simon Käch

Datei-Name 1031\_Ber03\_Planungsbericht\_Beschlussfassung\_20161118.docx

## Inhalt

1	AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN .....	1
1.1	Ausgangslage.....	1
1.1.1	Neue Nutzungsplanung (Zonenvorschriften Siedlung) Reinach .....	2
1.1.2	Nutzungsplanung (Zonenvorschriften Siedlung) Aesch .....	3
1.2	Absichten gestützt auf kommunalen Nutzungsplanungs-Rahmen .....	4
1.3	Weg zum Bebauungsplan Stöcklin-Areal.....	4
2	BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPTES .....	5
2.1	Städtebauliches Konzept.....	5
2.2	Unterirdische Parkieranlage .....	7
2.3	Aussenraumgestaltung gem. Landschaftsarchitekt .....	8
3	ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG .....	9
3.1	Beteiligte.....	9
3.2	Planungsablauf.....	9
4	BESTANDTEILE UND SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG .....	11
4.1	Bestandteile.....	11
4.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente.....	11
4.1.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	11
4.1.3	Orientierende Dokumente .....	11
4.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung .....	12
4.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte) .....	13
4.3.1	Baubereiche.....	13
4.3.2	Bebauung .....	13
4.3.3	Nutzung der Bauten.....	14
4.3.4	Städtebauliche und landschaftliche Einpassung.....	15
4.3.5	Aussenraum.....	15
4.3.6	Erschliessung und Parkierung.....	16
4.3.7	Lärmschutz .....	20
4.3.8	Energetischer Ausbaustandard .....	21
4.3.9	Einbezug kleinere Parzellen auf der Südseite des QP .....	21
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN .....	22
5.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	22
5.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG.....	22
5.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan .....	22
5.3.1	ÖV-Korridor Reinach Dornach (V 2.3).....	23

---

5.4	Koordination mit Gemeinden und Kanton .....	24
5.5	Verkehrsgutachten Büro Rudolf Keller und Partner AG .....	24
5.6	Umweltverträglichkeitsbericht Rapp Infra AG .....	25
5.7	Vernetzung und ökologischer Ausgleich .....	25
5.8	Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag) .....	26
5.9	Gewässerschutz .....	26
5.10	Bodenschutz (Altlasten) .....	26
5.11	Grundwasserschutz .....	27
5.12	Genereller Entwässerungsplan .....	27
5.13	Störfall .....	28
5.14	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen .....	28
5.15	Schattenwurf .....	29
5.16	Archäologisches Erbe .....	29
6	AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN .....	30
7	KOSTENFOLGEN ZU LASTEN DER GEMEINDE .....	30
8	PRIVAT-RECHTLICHER REGELUNGSBEDARF .....	30
8.1	Grundsätzliches .....	30
8.2	Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Stöcklin-Areal" .....	31
9	KOMMUNALE PRÜFUNG .....	31
10	KANTONALE VORPRÜFUNG .....	32
11	MITWIRKUNGSVERFAHREN .....	32
12	BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN .....	32
13	AUFLAGEVERFAHREN .....	32
14	GENEHMIGUNGSANTRAG .....	33

## Abbildungen

- Abbildung 1** Orthophoto (geoview.bl.ch, 07. Oktober 2015)
- Abbildung 2** Ausschnitt Zonenplan Siedlung Reinach (RRB Nr. 571 vom 14.04.2015)
- Abbildung 3** Ausschnitt Zonenplan Siedlung Aesch (RRB Nr. 407 vom 15.03.2005)
- Abbildung 4** Bebauungskonzept (E2A Architekten AG, Zürich)
- Abbildung 5** Quellplatz im Zentrum der Bebauung, Illustration des Bebauungskonzepts (E2A Architekten AG, Zürich)
- Abbildung 6** Zufahrtsmöglichkeiten zu den Einstellhallen (E2A Architekten AG, Zürich)
- Abbildung 7** Aussenraumkonzept (Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich), Details siehe auch Aussenraumbeschrieb des Bebauungsplanes Stöcklin-Areal.
- Abbildung 8** Parkierungsanordnung der beiden Einstellhallen gestützt auf Bebauungsplan (E2A Architekten AG, Zürich)
- Abbildung 9** Ausschnitt Güteklassen des öffentlichen Verkehr Gemeinde Aesch und Reinach. QP Stöcklin-Areal = Güteklasse C (geoview.bl.ch, 07.10.2015)
- Abbildung 10** Not- und Servicezufahrten gemäss Bebauungsplan (E2A Architekten AG, Zürich)
- Abbildung 11** Mögliche Varianten einer ÖV-Verbindung im Bereich der Quartierplanung.
- Abbildung 12** Auszug aus dem Kataster belasteter Standorte (geoview.bl.ch, 09.10.2015)
- Abbildung 13** Schattenwurf Baukörper 1 (2-Stunden-Schatten) mittlerer Wintertag 8. Februar / 3. November (E2A Architekten AG, Zürich)

## Anhänge

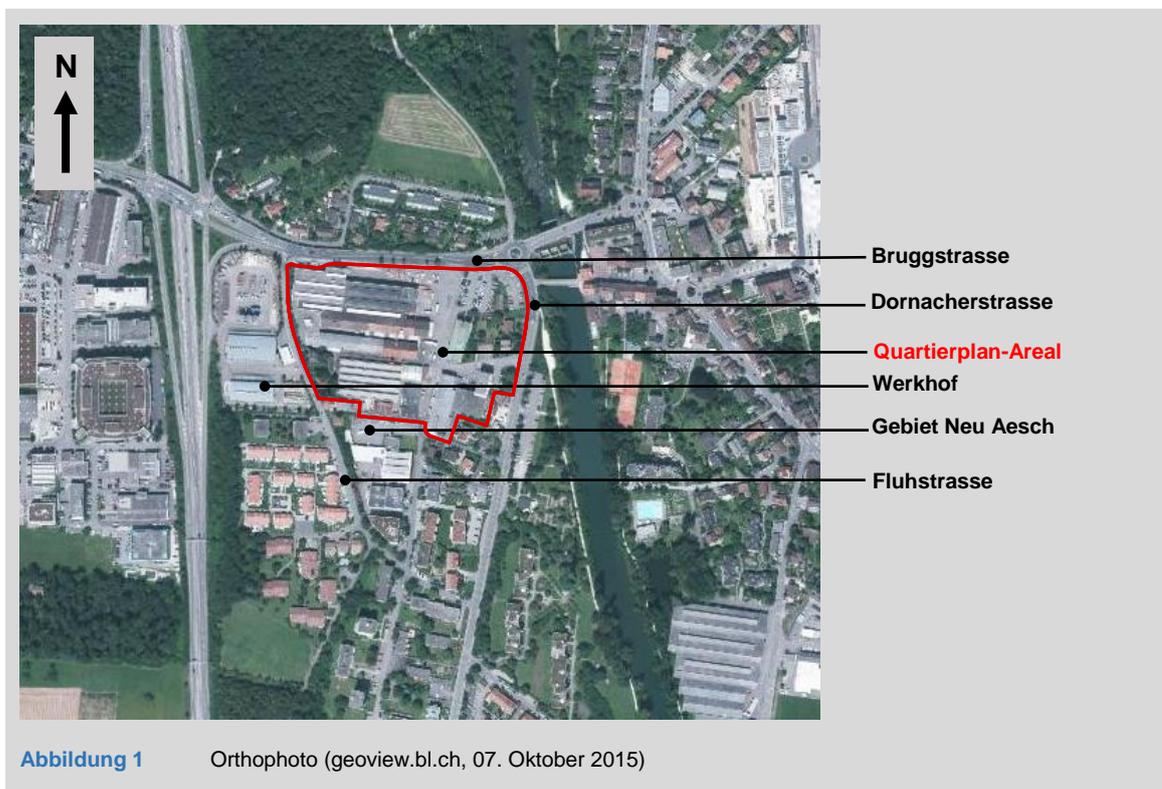
- Anhang 1** Aussenraumkonzept, Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich; Stand: 9. November 2016
- Anhang 2** Zeitlicher Ablauf der Quartierplanung mit Definition von Meilensteinen; Stand: 26. Mai 2015
- Anhang 3** Kreisel Bruggstrasse / Dornacherstrasse, "Endausbau" und "Provisorischer Ausbau"; Stand: 7. Nov. 2016
- Anhang 4** Zonenplan Siedlung Aesch, RRB Nr. 407 vom 15.03.2005
- Anhang 5** Zonenplan Siedlung Reinach, RRB Nr. 571 vom 14.04.2015
- Anhang 6** Illustrationen des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts, E2A Architekten AG, Zürich
- Anhang 7** Tabellarische Zusammenstellung: Reaktion auf kommunale Prüfung
- Anhang 8** Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfung
- Anhang 9** Schreiben BUD bezüglich Umgang mit Tram-Korridor

# 1 Ausgangslage und Absichten

## 1.1 Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal südlich der Reinacherheide, zwischen dem Werkhof, der Hochleistungsstrasse H18 und dem Gewerbegebiet Kägen im Westen und der Birs bzw. der Gemeinde Dornach im Osten, wird heute als Industriestandort durch die Firma Stöcklin AG genutzt und befindet sich sowohl auf dem Gebiet der Gemeinde Aesch, wie auch der Gemeinde Reinach. In den vergangenen Jahren hat sich die Lage des Areals zwischenzeitlich von der Peripherie der Siedlungsgebiete in eine zentrale Lage der Agglomeration entlang des Birstals verschoben. Durch eine Transformation des Industriestandorts in ein Wohn- / Dienstleistungs- und Geschäftsquartier soll diese neue Lagegunst nun genutzt und der Standort entsprechend einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

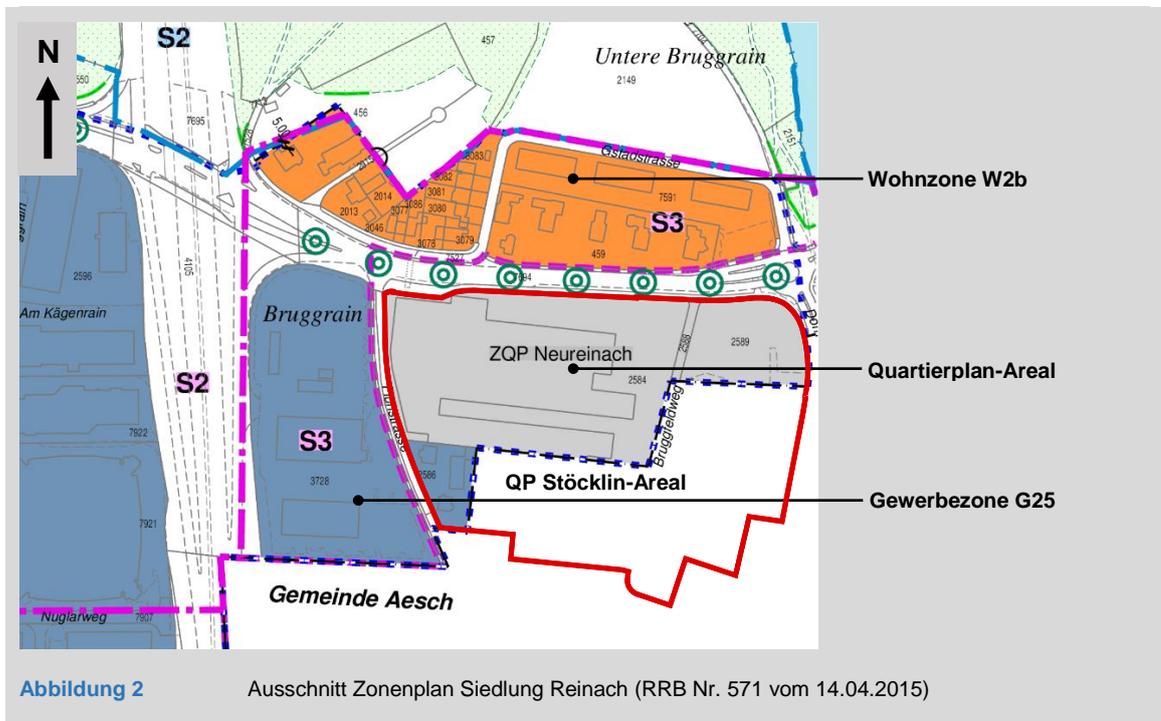
Das Planungsgebiet umfasst einerseits die Parzellen 2584, 2586, 2588, 2589, 7509 und 7510 auf dem Gebiet der Gemeinde Reinach, sowie die Parzellen 1254, 1256, 1257, 1259, 2812 und 3243 auf dem Gebiet der Gemeinde Aesch und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rund 37'483 m<sup>2</sup>. Im Norden wird das Areal durch die viel befahrene Bruggstrasse, im Westen durch die Fluhstrasse und im Osten durch die Dornacherstrasse umschlossen. Der Sonnenweg sowie das Gewerbegebiet "Neu Aesch" bilden die Abgrenzung im südlichen Teil (vgl. **ABBILDUNG 1**).



Durch die nahegelegenen Bushaltestellen entlang der Bruggstrasse und Dornacherstrasse und den SBB-Bahnhof Dornach-Arlesheim in Fussgängerdistanz ist eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet. Via die Hauptverkehrsachse Bruggstrasse ist ein direkter MIV-Anschluss an die Hochleistungsstrasse H18 vorhanden. Gebiete mit Zentrums- und Versorgungsfunktion der Gemeinde Dornach liegen in Fussgängerdistanz. Eine attraktive Anbindung für den Langsamverkehr ist durch die direkte Lage des Areals am kantonalen Radweg entlang der Dornacherstrasse gegeben. Durch den Bau des sich in Planung befindlichen übergeordneten kombinierten Rad- und Fusswegs entlang der Bruggstrasse (Langsamverkehrsverbindung Dornachbrugg-Gewerbegebiet Kägen) auf dem Gebiet der Quartierplanung "Stöcklin-Areal", wird sich die Anbindung an das Langsamverkehrsnetz nochmals deutlich verbessern.

### 1.1.1 Neue Nutzungsplanung (Zonenvorschriften Siedlung) Reinach

Die neue Nutzungsplanung Siedlung wurde in den vergangenen Jahren auf der Basis des kommunalen Richtplans entwickelt und am 14. April 2015 vom Regierungsrat genehmigt (vgl. auch [ANHANG 5](#)). Sie löst die Nutzungsplanung aus den 1960-er Jahren und die Teilzonenvorschriften Ortskern aus dem Jahr 1988 ab. Die neuen Zonenvorschriften Siedlung weisen das Areal neu einer Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) mit der Bezeichnung "Neureinach" zu. Die umgebenen Zonen können der [ABBILDUNG 2](#) entnommen werden. Südlich angrenzend an das Areal befindet sich die Gemeinde Aesch.

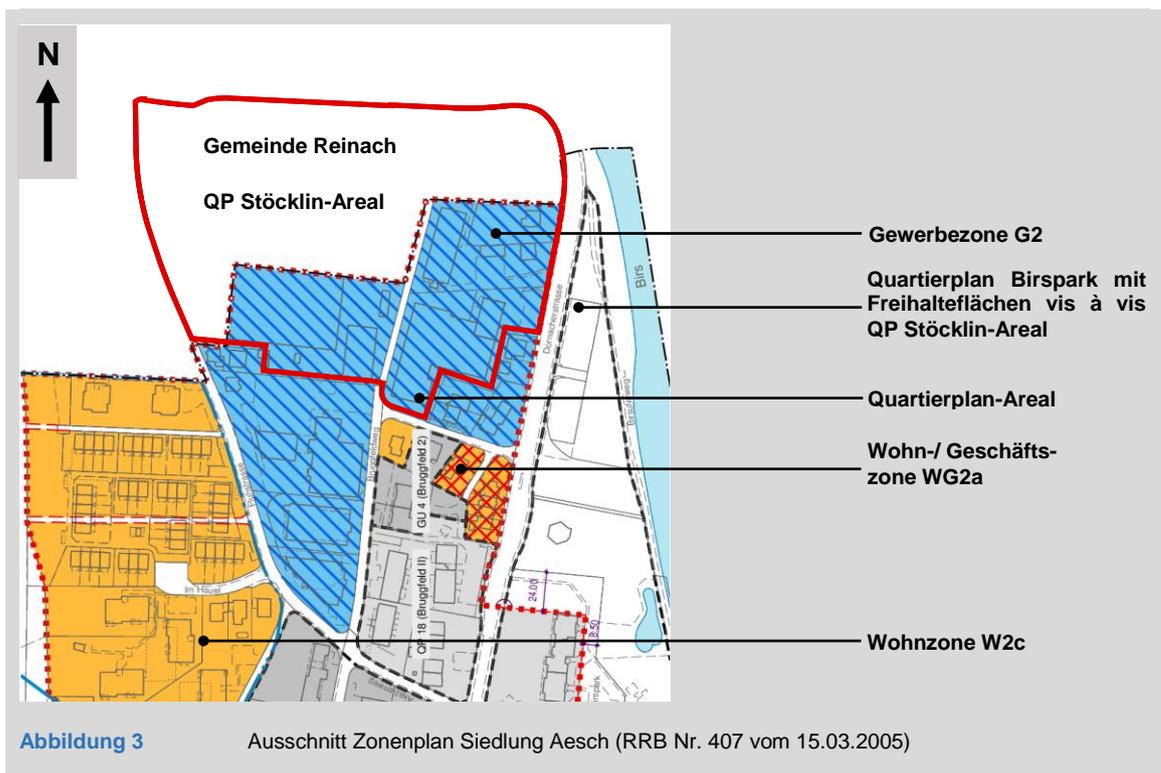


Neben den regulären Anforderungen an eine Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) gemäss § 26 Abs. 5 des Zonenreglementes Siedlung sind für die ZQP "Neureinach" unter § 28 Abs. 3 lit. o des Zonenreglements folgende Randbedingungen aufgelistet, die es bei der Ausarbeitung der Quartierplanung zu thematisieren respektive umzusetzen gilt:

- a. Art der Nutzung: Wohnen und Arbeiten, dabei ist ein Mindestmass für Arbeiten sicherzustellen
- b. Lärmschutz an Kantonsstrasse
- c. Altlasten: Klärung des Umgangs mit belastetem Standort gemäss Altlasten-Verordnung
- d. Beachtung der Planungsanweisungen des kantonalen Richtplans "ÖV-Korridor Reinach-Dornach"
- e. Beachtung der angedachten Langsamverkehrsverbindung zwischen Donachbrugg und dem Gewerbegebiet Kägen

### 1.1.2 Nutzungsplanung (Zonenvorschriften Siedlung) Aesch

Mit dem RRB Nr. 1248 vom 18. August 2015 hat der Regierungsrat die Mutation zum Zonenreglement Siedlung genehmigt. Aufgrund dieser Mutation ist die Gewerbezone G2 mit einer revidierten, neu zulässigen Gebäudehöhe von 17 m ausgestattet worden (vgl. auch ANHANG 4). Für die Erstellung eines Quartierplanes gilt es insbesondere die Anforderungen gemäss § 18 des Zonenreglements Siedlung von Aesch zu beachten. Die umgebenden Zonen können der **ABBILDUNG 3** entnommen werden. Nördlich angrenzend an das Areal befindet sich die Gemeinde Reinach. Östlich der Dornacherstrasse bis zur Birs breitet sich der rechtskräftige Quartierplan Birspark aus.



## 1.2 Absichten gestützt auf kommunalen Nutzungsplanungs-Rahmen

Die Planungsabsichten sind den Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2 des Quartierplan-Reglementes zu entnehmen und stützen sich auf die Planungsrahmen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen der beiden Gemeinden ab bzw. ist Resultat des städtebaulichen Varianzverfahrens (Studienauftrag) welches in der ersten Hälfte 2013 stattgefunden hat.

## 1.3 Weg zum Bebauungsplan Stöcklin-Areal

Verfasser des Bebauungsplans (Siegerprojekt): E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG und Raymond Vogel Landschaften AG.

Die Firma Stöcklin Logistik AG hat im Herbst 2012 drei Architektenteams zur Teilnahme an einem begleiteten Studienauftrag für die Entwicklung eines Bebauungskonzepts eingeladen. Dieses soll Grundlage werden für die Erarbeitung eines Quartierplanes im Sinne von § 38 RBG BL.

Mitte 2013 hat die prominent besetzte Jury aus Fachexperten, Gemeindevertretern und Eigentümervertretern das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag erkoren. Den Zuschlag erhielt die Projektgemeinschaft E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG und Raymond Vogel Landschaften AG (vgl. auch Doku "Weg zum Bebauungsplan", Kap. 1 und 2).

Das von den Fachplanern ein erstes Mal angepasste Bebauungskonzept mit Stand 25. Oktober 2013 wurde den betroffenen und umliegenden Gemeinden (Aesch, Reinach, Arlesheim und Dornach) im Dezember 2013 vorgestellt und in der Folge zur Vernehmlassung eingereicht (vgl. kombinierte Stellungnahme in der Doku "Weg zum Bebauungsplan", Kap. 4).

Mit der erneuten und vertieften Überarbeitung und Weiterentwicklung des Bebauungsplanes durch die Projektverfasser (bis Oktober 2014) wurden parallel durch die Gemeinden Aesch und Reinach beim Amt für Raumplanung die kant. Randbedingungen für die vorliegende Entwicklungsplanung eingefordert (vgl. auch Doku "Weg zum Bebauungsplan", Kap. 3). Gleichzeitig hat die Grundeigentümerschaft zusammen mit den projektverantwortlichen Fachplanern den Bebauungsplan der kant. Arealbaukommission vorgestellt (Fachsitzung vom 27. März 2014 > ABK-Protokoll siehe Doku "Weg zum Bebauungsplan", Kap. 3). Sämtliche übergeordnete Randbedingungen und Erwägungen wurden in der Folge von den Projektverfassern sowie vom zugezogenen Verkehrsplaner Markus Stöcklin der Rudolf Keller & Partner, Verkehrsingenieure AG in den überarbeiteten Bebauungsplan Stöcklin-Areal vom 31. Oktober 2014 eingearbeitet.

Mit Datum vom 19. November 2014 wurden die Gemeinden Aesch und Reinach an einer gemeinsamen Sitzung über den weiterentwickelten Bebauungsplan Stöcklin-Areal im Detail informiert und auch die umliegenden Gemeinden Arlesheim und Dornach in ein zweites Vernehmlassungsverfahren miteinbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Gemeinden und des Amtes für Raumplanung des Kantons Solothurn (Februar / März 2015) sowie weitere bilaterale Verhandlungen und

Konzeptabgleiche mit Aesch und Reinach Ende April 2015 (vgl. auch Doku "Weg zum Bebauungsplan", Kap. 6 bis 13) führten zum Bebauungsplan vom 12. Juni 2015, welcher die Grundlage für den Entwurf der Quartierplanung mit Stand kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung bildete.

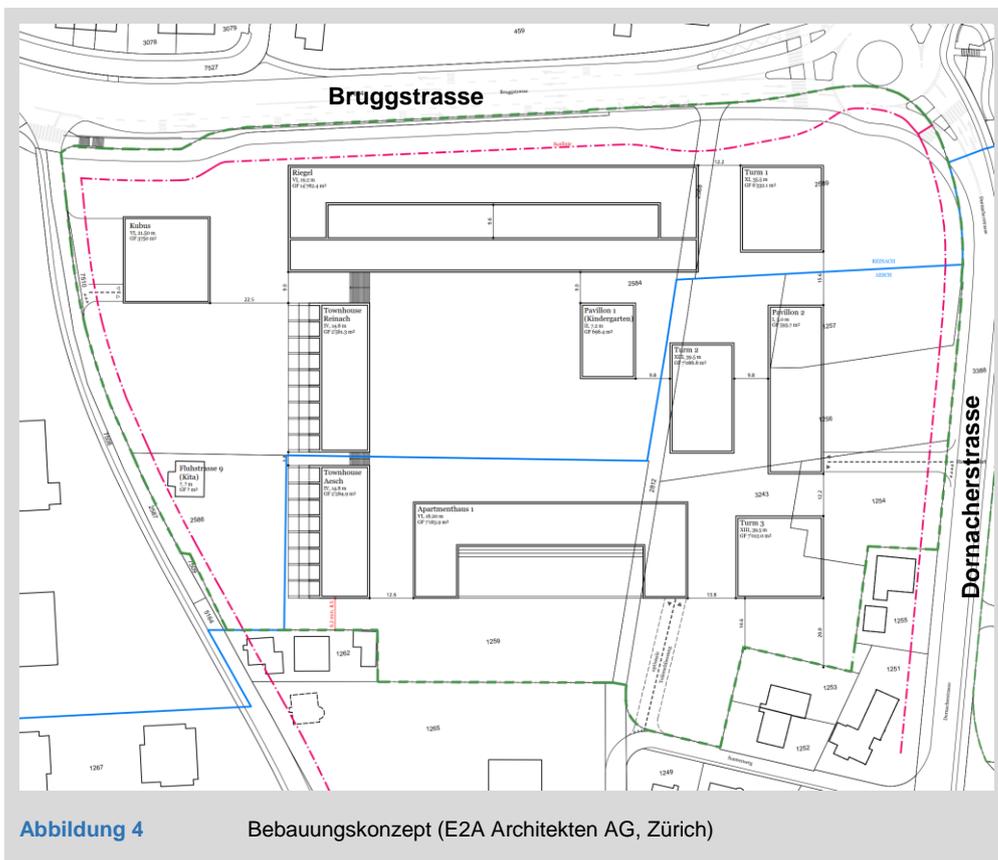
Nach der Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurden auf Wunsch der Grundeigentümer die südlichen Parzellen 1251, 1252, 1253 und 1255 der Gemeinde Aesch aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen. Entsprechend wurde der Bebauungsplan nochmals angepasst und das Apartmenthaus 2 aus dem Baukonzept entfernt. Dies führte letztlich zum Bebauungsplan vom 9. November 2016, wie er nun gemäss Beilage vorliegt und die Grundlage für die Erarbeitung der Quartierplanung "Stöcklin-Areal" bildet.

## 2 Beschreibung des Bauungs- und Aussenraumkonzeptes

(vgl. auch Bebauungsplan Stöcklin-Areal vom 9. November 2016)

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Das "Stöcklin-Areal" in Aesch und Reinach, welches durch die Fluh-, die Brugg- und die Dornacherstrasse sowie im Süden durch den Sonnenweg abgegrenzt ist, wird mit der Konstellation von zehn Wohn- und Dienstleistungs- bzw. Geschäftsgebäuden besetzt, welche eine klare äussere Randdefinition ermöglichen und ebenso qualitätsvolle Landschaftsräume definieren.



Im Osten entsteht eine Hochhausparzelle mit einem elf und zwei dreizehn geschossigen Hochpunkten und zwei gewerblichen, niedriggeschossigen Bauten. Die durch diese Anordnung entstehenden Zwischenräume und Platzsituationen ermöglichen verschiedene Durchsichten und Raumbezüge zwischen dem Hofgarten und der im Osten vorgestellten Flusslandschaft. Die drei Hochhäuser und die Gewerbebauten bilden innerhalb des gesamten Gefüges zusammen ein eigenes, kleines Ensemble (vgl. **ABBILDUNG 4**).

Im Norden wird ein Wohn- und Dienstleistungsgebäude erstellt, welches sowohl unempfindlich gegenüber der Lärmbelastung der Kantonsstrasse (Bruggstrasse) ist, als auch verhindert, dass sich die Schallemissionen nach Süden ausbreiten können. Mit einem Solitärgebäude mit Dienstleistungsnutzung im Westen erhält der landschaftlich geprägte Ort einen prominenten Auftritt. Die westliche Begrenzung ist durch einen Bebauungsflügel in Form von "Town houses" gegeben, welche boden- und terrassenbezogenes Wohnen ermöglichen und auf die topografische Entwicklung von West nach Ost reagieren und entsprechend zwischen den unterschiedlichen Höhenniveaus der umgebenden Landschaft vermitteln. Im südlichen Bereich wird die Bebauung durch ein sechsgeschossiges Apartmenthaus ergänzt, welches ab dem Geschoss des Hochparterres (1. OG) als Wohnanlage mit Nord-Süd Wohnungen angelegt wird, die sich jeweils um einen Meter versetzen. Auf dem Hochparterre wird das Geschoss ausgespart und bildet so ein prominentes Fenster nach Süden mit Blick in den angrenzenden Siedlungsraum. Der dadurch entstehende grosse und gedeckte Raum birgt in sich das Potential eines gemeinschaftlich genutzten Raums. Im Sockel können Dienstleistungen integriert werden.



**Abbildung 5**

Quellplatz im Zentrum der Bebauung, Illustration des Bebauungskonzepts (E2A Architekten AG, Zürich)

Die Aussenraumtiefen im Vorgarten zur Bebauung entlang der Bruggstrasse sind verhältnismässig grosszügig gestaltet, bilden eine dominante grüne Vorzone zur Bebauung und integrieren alle vom

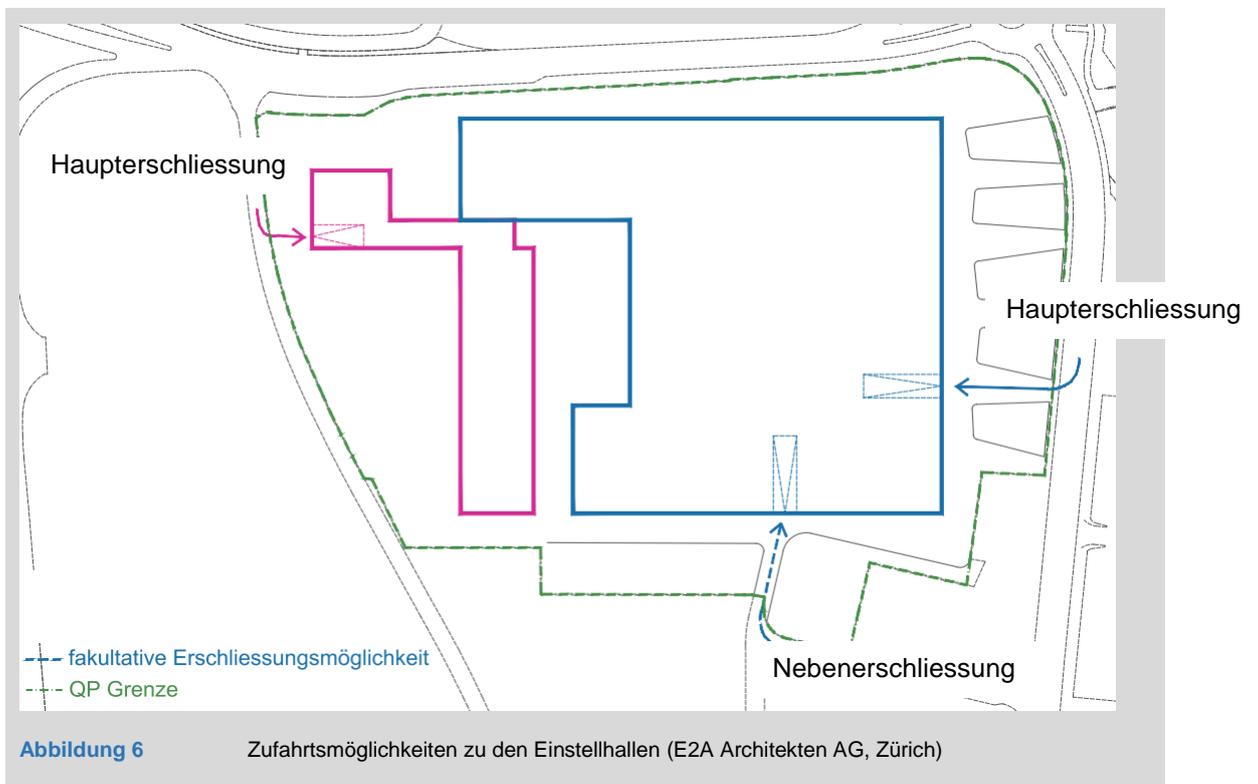
Kanton vorgegebenen Erschliessungskorridore inkl. neuer Bushaltstelle, Fahrradweg, neu positioniertem Trottoir und ausgebauter Fahrbahn der Bruggstrasse. Dadurch wird im nördlichen Bereich eine grosszügige städtische Vorzone entstehen, welche als adressbildender Raum verstanden wird.

So nimmt die neue Bebauung eine Quartierzentrumsfunktion ein und verleiht der Umgebung, welche eine heterogene und geringe Siedlungs- und Bebauungsstruktur aufweist, eine bisher nicht vorhandene städtebauliche Struktur. Erreicht wird eine Verdichtung durch eine Entwicklung der Bauten in die Höhe, um haushälterisch mit dem Aussenraum umzugehen. Mit Hilfe der Gestaltung der Aussenräume erfolgt eine ökologisch, wie auch gestalterische Aufwertung des Areals (weitere Illustrationen vgl. [ANHANG 6](#)).

## 2.2 Unterirdische Parkieranlage

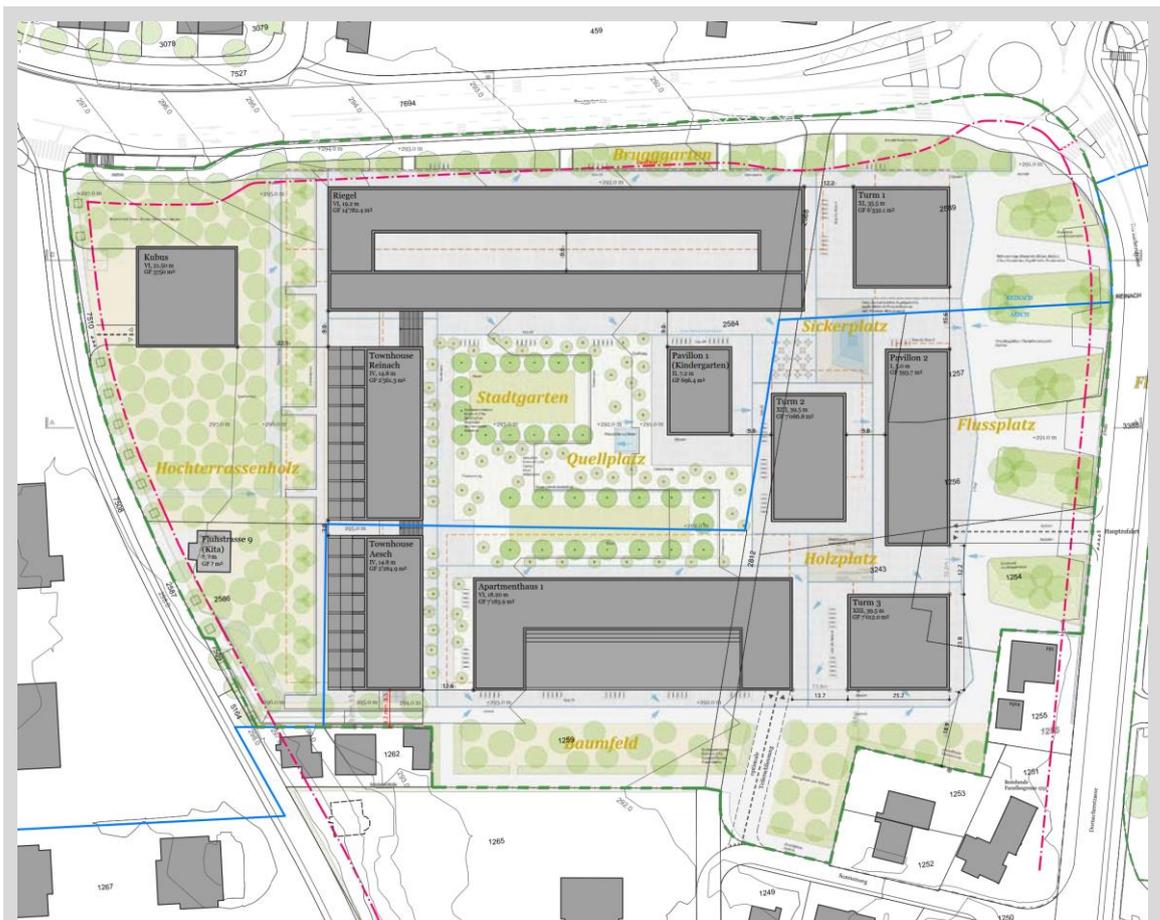
(vgl. auch Verkehrsgutachten vom 9. November 2016)

Von der Dornacherstrasse wird eine, sich unter der Siedlung befindende, durchgängige Einstellhalle mit Stamm- und Besucherparkplätzen erschlossen (vgl. [ABBILDUNG 6](#)). Eine zweite, kleinere Einstellhalle wird von der Fluhstrasse erschlossen. Dadurch verfügen sämtliche Bauten über einen direkten Anschluss an eine Einstellhalle und es können, mit Ausnahme weniger Besucherplätze im Bereich der Fluhstrasse, sämtliche Parkplätze unterirdisch angeordnet werden.



## 2.3 Aussenraumgestaltung gem. Landschaftsarchitekt

Der weitgehend autofreie Aussenraum wird in fünf unterschiedliche Bereiche unterteilt, welche sich durch spezifische Eigenschaften unterscheiden und sich aus dem Verständnis des Ortes, der Setzung der Bauten und einer verdichteten Bauweise ableiten (vgl. **ABBILDUNG 7**). Insbesondere werden die Elemente der umgebenden Birnlandschaft in das Aussenraumkonzept übernommen, neu interpretiert und entsprechend umgesetzt. Bezüglich der detaillierten Gestaltung dieser Aussenräume wird auf den Bebauungsplan "Stöcklin-Areal" Aesch / Reinach, welcher eine detaillierte Beschreibung der Aussenräume enthält, und auf den **ANHANG 1** dieses Berichts verwiesen.



**Abbildung 7**

Aussenraumkonzept (Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich), Details siehe auch Aussenraumbeschrieb des Bebauungsplanes Stöcklin-Areal.

### 3 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

#### 3.1 Beteiligte

Bauherrschaft	Stöcklin Logistik AG, Förder- und Lagertechnik, Dornacherstrasse 197, 4142 Aesch <i>Urs Grütter / Christoph Stutz</i>
Architekt	E2A Architekten ETH BSA SIA AG, Hardturmstrasse 76, 8005 Zürich <i>Piet Eckert</i>
Landschaftsarchitekten	Raymond Vogel Landschaften, Landschaftsarchitekten SIA, Grüngasse 19, 8004 Zürich <i>Raymond Vogel</i>
Verkehrsplaner	Rudolf Keller & Partner, Verkehrsingenieure AG, Neue Bahnhofstrasse 160, 4132 Muttenz <i>Markus Stöcklin / Erik Gorrengourt</i>
Umweltverträglichkeitsbericht inkl. Lärm-berechnung	Rapp Infra AG, Hochstrasse 100, 4018 Basel <i>Marion Kaiser / Petra Wyss</i>
Verfahren Quartierplanung und QP-Inhalte	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen <i>Gottfried Stierli / Simon Käch</i>
Verwaltung / Vollzug der Gemeinden Aesch und Reinach	Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL Bauabteilung, Hauptstrasse 29, 4147 Aesch
Fachkommission Gemeinde Reinach	Fachgremium für Stadtentwicklung
Beschlussfassende kommunale Behörden	Gemeinderat und Einwohnerrat Reinach Gemeinderat und Einwohnergemeindeversammlung Aesch
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung, Tiefbauamt u. a.

#### 3.2 Planungsablauf

Ausschreibung Studienauftrag durch Grundeigentümer	Herbst 2012
Erarbeitung / Beurteilung Bebauungsplan im Varianzverfahren	1. Halbjahr 2013
Jury-Abschlussbericht zum Bebauungsplan (Studienauftrag), Siegerprojekt E2A Architekten AG, Raymond Vogel Landschaften AG	2. Juli 2013
Erste Vernehmlassung des überarbeiteten Bebauungsplans bei Gemeinden (Stand: 25.10.2013)	Dezember 2013
Kantonale Randbedingungen, Bericht an Gemeinden Aesch und Reinach	27. Januar 2014
Sitzung mit kant. Arealbaukommission	27. März 2014
Koordinierte Stellungnahme zum Bebauungsplan der Gemeinden Aesch, Arlesheim, Dornach und Reinach	11. Juni 2014

Zweite Überarbeitung des Bebauungsplanes inkl. Abklärungen und Koordinationsarbeiten bei Kanton und Gemeinden	Juli bis Oktober 2014
Vorstellen des überarbeiteten Bebauungsplanes (Stand: 31.10.2014) bei den Gemeinden -> 2. Vernehmlassung	19. November 2014
Zweite Stellungnahme der Gemeinden zum Bebauungsplan mit Optimierungen der Fachplaner	Januar bis April 2015
Fertigstellung bereinigter Bebauungsplan, Stand: 12. Juni 2015	Mai bis Juni 2015
Ausarbeitung Verkehrsgutachten	Juni bis August 2015
Ausarbeitung Umweltverträglichkeitsbericht gem. Art. 4 der UVPV	Juni bis September 2015
Ausarbeitung der Quartierplan-Instrumente inkl. Planungs- und Begleitbericht	Juni bis September 2015
Beratung / Verabschiedung der QP-Instrumente sowie sämtlicher dazugehörenden Berichte und Gutachten durch das Planungsteam / die Grundeigentümer	8. Oktober 2015
Einreichen der QP-Instrumente mit sämtlichen Berichten und Gutachten ins kommunale Prüfverfahren von Aesch und Reinach	21. Oktober 2015
Freigabe durch Gemeinderäte von Aesch und Reinach für kant. Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung	08. März 2016
Einreichung der Quartierplanung in die kantonale Vorprüfung	14. März 2016
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	4. April 2016 bis 3. Mai 2016
Besprechung zwischen der Gemeinde Aesch und den Grundeigentümer der Parzellen 1251, 1252 und 1255	24. Juni 2016
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	15. August 2016
Besprechung zwischen Grundeigentümer und Vertretern der Bau- und Umweltschutzdirektion BL bezüglich Tramkorridor Reinach-Dornach	28. September 2016
Bereinigung des Entwurfs aufgrund kant. Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung	Oktober bis November 2016
Beschlussfassung Gemeinderat Aesch	..... ausstehend
Beschlussfassung Gemeinderat Reinach	..... ausstehend
Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung Aesch	..... ausstehend
Beschlussfassung Einwohnerrat Reinach	..... ausstehend
Referendumsfrist	..... ausstehend
Auflageverfahren	..... ausstehend
Regierungsrätliches Genehmigungsverfahren	..... ausstehend

Vgl. auch den Planungsablauf in [ANHANG 2](#).

## 4 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

### 4.1 Bestandteile

#### 4.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

Quartierplan-Reglement

Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

Anmerkung: Zum besseren inhaltlichen Verständnis der Planungsinstrumente und des Planungsberichts bleiben die Dokumente von Aesch und Reinach inhaltlich und räumlich zusammen (je1 Dokument).

#### 4.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG<sup>1</sup> (siehe **KAPITEL 8**) → *ausstehend*

#### 4.1.3 Orientierende Dokumente

- Bebauungsplan Stöcklin-Areal, Reinach / Aesch (E2A Architekten AG, Zürich) inkl. Ausenraumkonzept (Raymond Vogel Landschaftsarchitekten, Zürich) vom 9. November 2016
- Dokumentation "Weg zum Bebauungsplan Stöcklin-Areal" vom 18. November 2016
- Verkehrsgutachten QP "Stöcklin-Areal" (Rudolf Keller & Partner AG, Muttenz) vom 9. November 2016
- Umweltverträglichkeitsbericht inkl. Lärmberechnungen (Rapp Infra AG, Basel) vom 1. November 2016
- Strecke 210 (Arlesheim-Oberbuchsiten) der Gasverbund Mittelland AG (GVM), Überprüfung der Störfallsituation (suisseplan Ingenieure AG Zürich) vom 5. Februar 2016
- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)<sup>2</sup>
- Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV

---

<sup>1</sup> Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden kann.

<sup>2</sup> Art. 47 RPV: Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht § 39 RBG: Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht

## 4.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "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.

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.
- d Unterschiedliche Bautypologien in Beachtung von Form, Massenverteilung, Gliederung, Diversifizierung und Anbindung an äussere Bauvolumen.
- e Ermöglichung von neuem, zeitgemäsem 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).
- 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).

### 4.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

#### 4.3.1 Baubereiche

Es sind elf Baubereiche für Hauptbauten ausgeschieden worden, sechs davon befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Reinach, fünf auf dem Gebiet der Gemeinde Aesch. Die Wohn-, Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen werden gemäss § 3 Abs. 1 und Abs. 2 QPR definiert und örtlich zugewiesen. Für Nebenbauten wurden keine separaten Baubereiche ausgeschieden. Entsprechend sind in Bezug auf Nebenbauten § 3 Abs. 3 QPR sowie § 4 Abs. 5 massgebend.

#### 4.3.2 Bebauung

##### ***Messweise der Gebäudehöhe***

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

Mit Ausnahme für technische Bauteile (Oberlichter, Lifte, Treppenhäuser, Lüftungsbauteile, Anlagen Versorgung Mobilfunk sowie Wärmeerzeugungskomponenten u. Ä., vgl. § 5 Abs. 8 QPR) darf die im Quartierplan definierte maximale Gebäudehöhe pro Baubereich nicht überschritten werden.

##### ***Unterirdische Bauten***

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) im orientierenden Teil definiert, weil es nicht von öffentlichem Belang ist, wie das Untergeschoss organisiert wird. Abweichungen gem. § 5 Abs. 5 QPR sind somit möglich. Einzuhalten bleiben übergeordnete gesetzliche Vorgaben, insbesondere § 66 RBV. Dort wird festgehalten, dass unterirdische Bauten und Bauteile Baulinien und gesetzliche Abstände zu Strassen hin maximal um 1.5 m überschreiten bzw. unterschreiten dürfen. Für weitergehende Überschreitungen bis zur Eigentumsgrenze muss die Strasseneigentümerin resp. der Strasseneigentümer zustimmen.

### 4.3.3 Nutzung der Bauten

#### **Nutzungsart**

Das Bebauungskonzept umfasst sowohl Wohn-, wie auch Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen. Die örtliche Zuweisung der einzelnen Nutzungsarten erfolgt gemäss § 3 Abs. 1 und Abs. 2 QPR sowie dem Legendeneintrag "Nutzungsarten" im Quartierplan. Insgesamt werden ca. 244 neue Wohneinheiten erstellt und es entstehen rund 17'838 m<sup>2</sup> Fläche für Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen. Für den Baubereich R6 (bestehende Baute) sind nur Nutzungen im öffentlichen Interesse wie Schulungseinrichtungen, öffentliche Verwaltungsnutzung, Gesundheits- und Lehrinstitute, Kindertagesheime, Kindergärten, Café und ähnliches zugelassen.

#### **Definition Bruttogeschossfläche**

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

#### **Nutzungsmass Aesch**

Baubereich	BGF gem. Bebauungskonzept	Zulässige BGF gem. QP-Reglement (Richtmass)
Baubereich A1	2'285 m <sup>2</sup>	ca. 2'300 m <sup>2</sup>
Baubereich A2	7'184 m <sup>2</sup>	ca. 7'220 m <sup>2</sup>
Baubereich A3	7'087 m <sup>2</sup>	ca. 7'125 m <sup>2</sup>
Baubereich A4	594 m <sup>2</sup>	ca. 605 m <sup>2</sup>
Baubereich A5	7'012 m <sup>2</sup>	ca. 7'050 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>24'162 m<sup>2</sup></b>	<b>Max. 24'300 m<sup>2</sup></b>

Für das Quartierplan-Areal auf dem Gemeindegebiet Aesch ergibt sich eine BGF von maximal 24'300 m<sup>2</sup>. In Beachtung der Grundfläche des Quartierplanperimeters von rund 15'708 m<sup>2</sup> ergibt sich eine entsprechende Ausnützung von 154.7 % für das Teil-Areal Aesch bzw. von 134.9 % mit Einbezug der Freihalteflächen von Parz. 3367, 3368 sowie 3369 (vgl. auch Nachweis der baulichen Nutzung in der Kommentarspalte des QPR).

#### **Nutzungsmass Reinach**

Für das Quartierplan-Areal auf dem Gemeindegebiet Reinach ergibt sich eine BGF von maximal 28'500 m<sup>2</sup>. In Beachtung der Grundfläche des Quartierplanperimeters von rund 21'775 m<sup>2</sup> ergibt sich eine entsprechende Ausnützung von 130.9 % für das Teil-Areal Reinach.

Baubereich	BGF gem. Bauungskonzept	Zulässige BGF gem. QP-Reglement (Richtmass)
Baubereich R1	3'750 m <sup>2</sup>	ca. 3'770 m <sup>2</sup>
Baubereich R2	14'782 m <sup>2</sup>	ca. 14'870 m <sup>2</sup>
Baubereich R3	2'561 m <sup>2</sup>	ca. 2'575 m <sup>2</sup>
Baubereich R4	696 m <sup>2</sup>	ca. 700 m <sup>2</sup>
Baubereich R5	6'332 m <sup>2</sup>	ca. 6'370 m <sup>2</sup>
Baubereich R6	212 m <sup>2</sup>	ca. 215 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>28'333 m<sup>2</sup></b>	<b>Max. 28'500 m<sup>2</sup></b>

Für die gesamte Quartierplanung "Stöcklin-Areal" ergibt sich eine BGF von gesamthaft maximal 52'800 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche des gesamten Quartierplanperimeters über beide Gemeinden umfasst 37'483 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine Ausnützung von 140.9 %. Zudem können eingeschossige Nebenbauten (ausserhalb der definierten Baubereiche) im Gesamtumfang von je 400 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Gemeinde erstellt werden (vgl. § 4 Abs. 5 QPR).

#### **Vergleich zum Grundnutzungsmass gemäss Zonenplan Reinach**

Aus den frisch revidierten Zonenvorschriften der Gemeinde Reinach ergibt sich, dass für eine vergleichbare WG5-Zone eine ordentliche Ausnutzungsziffer AZ von 140 % zulässig ist. Vergleicht man nun dieses Nutzungsmass mit der Quartierplanung "Stöcklin-Areal", so zeigt sich, dass das angestrebte Nutzungsmass von 140.9 % für das gesamte QP-Areal ungefähr dem zulässigen Nutzungsmass einer WG5-Zone der Gemeinde Reinach und folglich einem zulässigen und üblichen Nutzungsmass einer urbanen Zentrumszone entspricht. Zudem beträgt die Bebauungsziffer BZ des massgebenden Bauungskonzepts für das gesamte Quartierplan-Areal lediglich rund 30%. Entsprechend werden trotz einer AZ von 140.9 % rund 70% der massgebenden Parzellenflächen von Hauptbauten frei bleiben.

#### **4.3.4 Städtebauliche und landschaftliche Einpassung**

Die architektonische Detailgestaltung der Bauten wurde in den Quartierplan-Vorschriften bewusst nicht definiert, weil dies nicht Aufgabe des öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumentes ist. Mit diesen Reglementsbestimmungen soll jedoch sichergestellt werden, dass die einheitliche, städtebauliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung auf Stufe Baugesuch entsprechend nachgewiesen wird. Da es sich um ein Areal an einer städtebaulich zentralen Lage handelt, hat der Gemeinderat bezüglich Gestaltung, Materialisierungs- und Farbkonzept ein Mitspracherecht.

#### **4.3.5 Aussenraum**

Im Reglement sind zur Konkretisierung des Aussenraums verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert worden. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraums auf Stufe der Quartierplanung sichergestellt werden. Die Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Der Aussenraum auf dem Gebiet der Gemeinde Aesch gliedert sich in folgende 3 Bereiche: Bereich

Grünflächen Baumfeld, Bereich Grünflächen Flussplatz und Bereich zentraler Hauptplatz. Auf dem Gebiet der Gemeinde Reinach gliedert sich der Aussenraum in 4 Bereiche: Bereich Grünflächen Hochterrassenholz, Bereich Grünflächen Brugggarten, Bereich Grünflächen Flussplatz und Bereich zentraler Hauptplatz.

Bei der Gestaltung der Aussenräume ist darauf zu achten, dass die Not- und Servicezufahrten den neuen Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, Version 1.0 vom 4. Februar 2015) entsprechen. Dies gilt insbesondere für den Bereich Grünflächen Brugggarten.

Der Bebauungsplan "Stöcklin-Areal" Aesch / Reinach beinhaltet als richtungsweisendes Dokument nebst dem Baukonzept ein Konzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (**ANHANG 1**), welches für die Quartierplanung als Grundlage dient. Die Inhalte und Detaillierungen dieses Konzept sind letztlich auf Stufe Baugesuch im Umgebungsplan entsprechend nachzuweisen.

#### *Umgebungsplan*

Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für den ganzen QP-Perimeter mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Im Falle einer etappierten Bauungsrealisation sind jene Bereiche des Umgebungsplanes, die erst in späteren Realisierungsstapen angelegt werden sollen, konzeptionell darzustellen. Mit einem Umgebungsplan wird die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen Inhalte (Quartierplan- und Reglements-inhalte sowie richtungsweisende Konzeptinhalte) der Quartierplanung auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens entsprechend nachgewiesen.

### **4.3.6 Erschliessung und Parkierung**

(vgl. auch Bebauungsplan und Verkehrsgutachten QP "Stöcklin-Areal")

#### ***Motorisierter Individualverkehr***

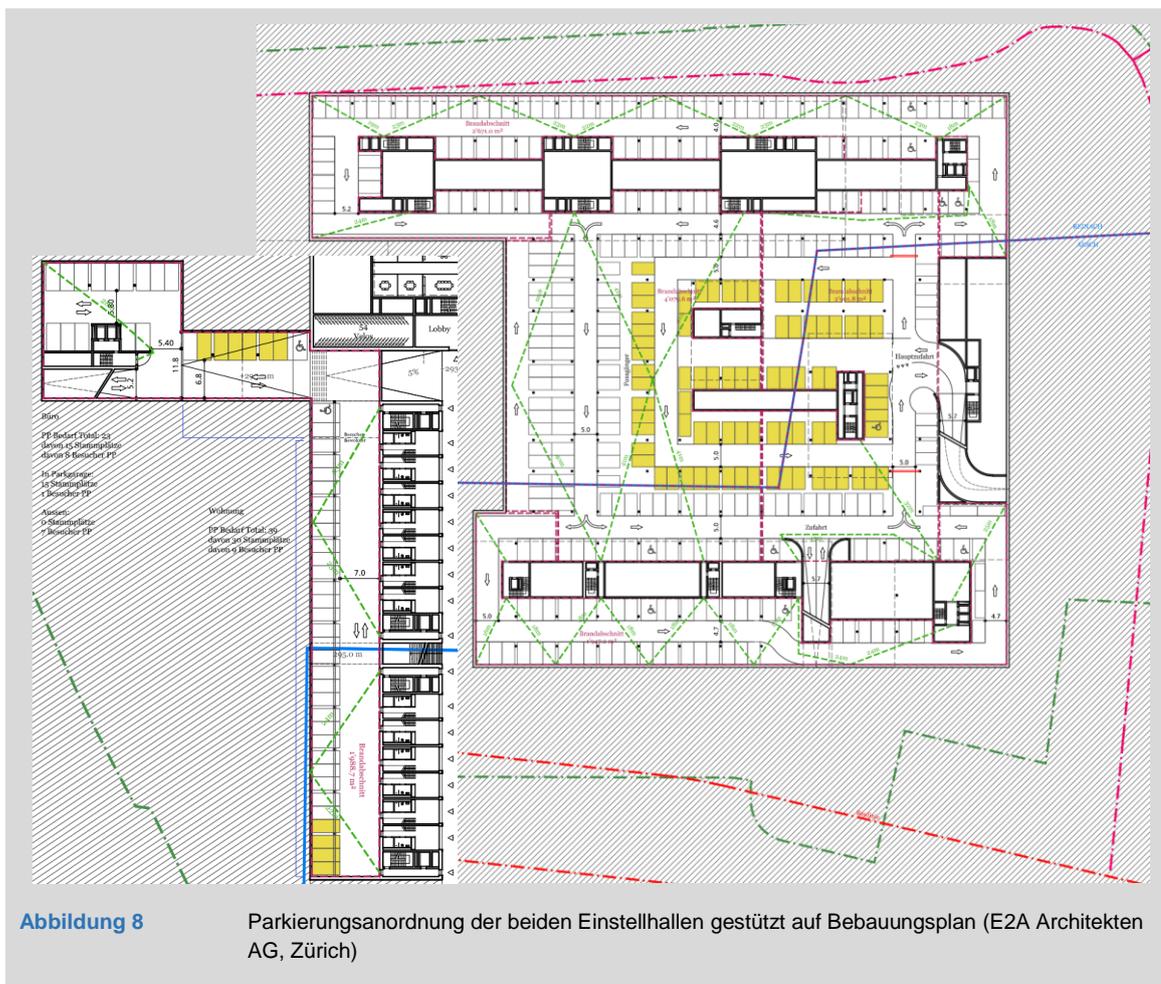
##### *Zufahrtsmöglichkeiten*

Die Erschliessung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr wird ab der Dornacherstrasse in die unterirdische Auto-Einstellhalle der Bauten in den Baubereichen R2, R4, R5 sowie A2 bis A5 geführt. Für den Zugang zur Auto-Einstellhalle der Bauten in den Baubereichen R1, R3 und A1 erfolgt die Erschliessung von der Fluhstrasse. Sämtliche Rampen zu den unterirdischen Einstellhallen befinden sich innerhalb der Gebäude. Damit wird ein kurzer Weg von und zur Hauptverkehrsachse Bruggstrasse gewährleistet und gleichzeitig ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umliegenden Quartierstrassen vermieden. Die Auswirkungen des Mehrverkehrs aufgrund der höheren Anzahl Parkplätze im Vergleich zur heutigen Situation sind im Verkehrsgutachten detailliert beschrieben.

Des Weiteren gibt es zwei optionale Zufahrten zur Auto-Einstellhalle der Bauten in den Baubereichen R2, R4, R5 sowie A2 bis A5 von der Bruggstrasse und vom Sonnenweg her. Falls eine bauliche Realisierung dieser optionalen Anschlüsse im Rahmen des Baugesuchs umgesetzt werden soll, sind in Absprache mit den Strasseneigentümern die Machbarkeit und deren Auswirkungen in einem spezifischen Verkehrsgutachten nachzuweisen (vgl. § 7 Abs. 4, lit. c QPR).

### Parkierung

Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei gilt im Nutzungsbereich "Wohnen" jedoch der Wert von 1.3 PP (Stamm + Besucher) pro Wohnung als Maximalwert. Der entsprechende Wert kann für die Quartierplanung "Stöcklin-Areal" gesenkt werden, sofern die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) mit einem entsprechenden Antrag vorlegt. Die genaue Anzahl der Parkplätze für Wohnnutzung sowie Dienstleistungs- und Geschäftsnutzung wird durch das Verkehrsgutachten der Firma Rudolf Keller & Partner, Verkehrsingenieure AG, Muttenz festgelegt und bildet die Grundlage für das Baugesuch.

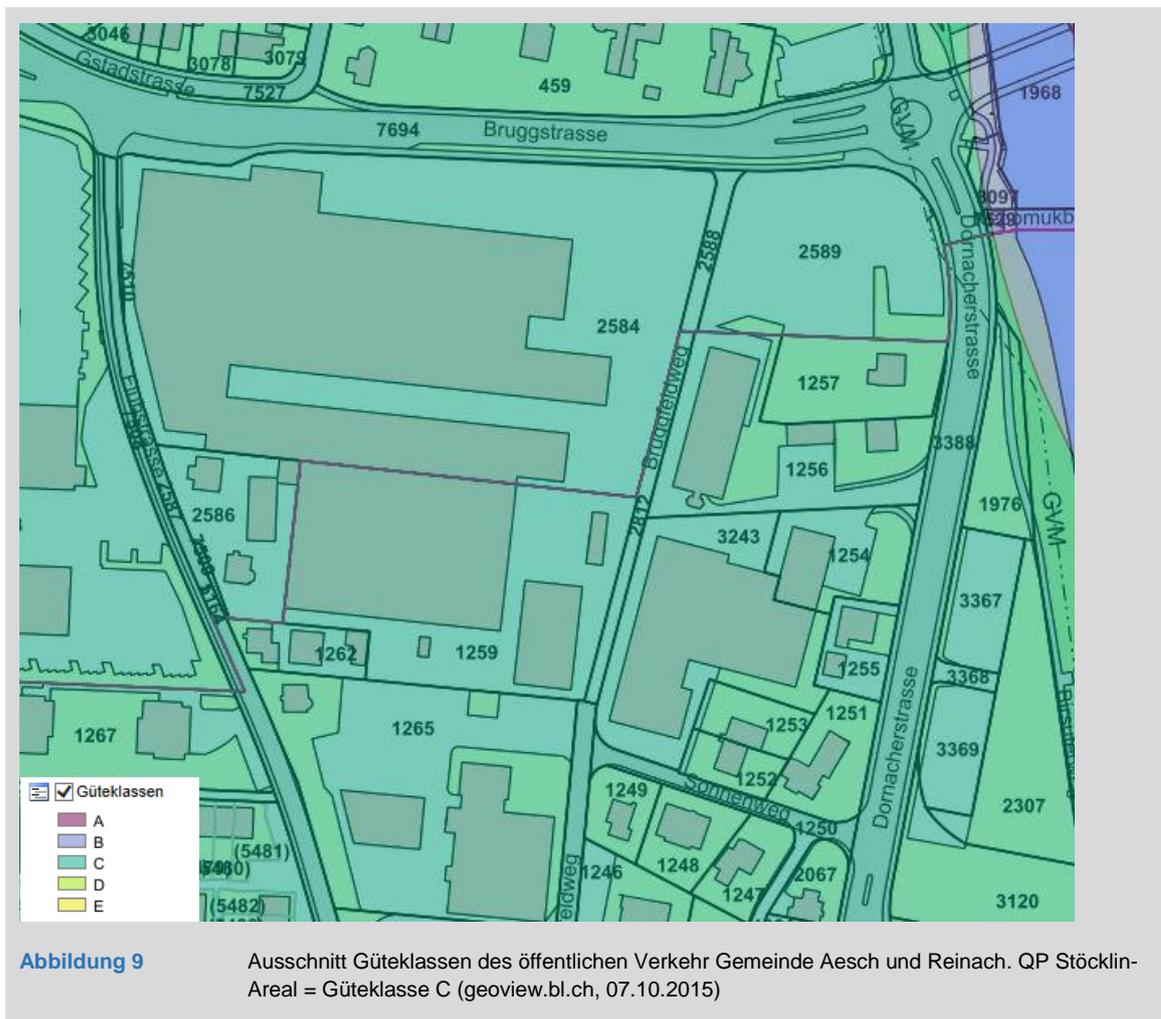


Sämtliche Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme der Parkplätze entlang der Fluhstrasse, unterirdisch anzuordnen. Im Quartierplan sind gesamthaft 385 Parkplätze (Berechnung vgl. Kommentar

zu § 7 Abs. 6 QPR) ausgewiesen (die genaue Ermittlung der Anzahl Parkplätze ist auf Seite 15 des Verkehrsgutachtens zu entnehmen). Davon werden rund 8 Parkplätze oberirdisch, entlang der Fluhstrasse angeordnet (vgl. Quartierplan). Diese dienen als Besucherparkplätze der Bauten in den Bauberichen R1 und R6 (Kurzparkierung, Umschlag, etc.). In den beiden unterirdischen Auto-Einstellhallen sind im Bebauungsplan konzeptionell ca. 378 Abstellplätze geplant (vgl. **ABBILDUNG 8**). Die genaue Parkplatzzahl wird jedoch erst auf Stufe Baugesuch nachgewiesen, wenn dannzumal der genaue Nutzungsmix gestützt auf die QP-Vorschriften festgelegt wird.

Wenn immer möglich werden sich auch die Gemeinden dafür einsetzen, dass die gesetzlich geforderten 1.3 Parkfelder pro Wohneinheit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unterschritten werden können. Im Verkehrsgutachten wird zudem empfohlen, dass auf ca. 38 Besucherparkplätze zu verzichten ist, in Folge zweitverschobener Nutzung von Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf.

Als Folge der Verkehrssituation am Kreisel Dornacherstrasse / Bruggstrasse und des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens aufgrund der Umnutzung des Areals soll bei der Verkehrserzeugung auf dem Areal angesetzt werden. Entsprechend wird im Rahmen des Quartierplan-Vertrags die Erstellung eines arealbezogenen Mobilitätsmanagements für die gesamte Überbauung innerhalb des Quartierplan-Perimeters vereinbart.

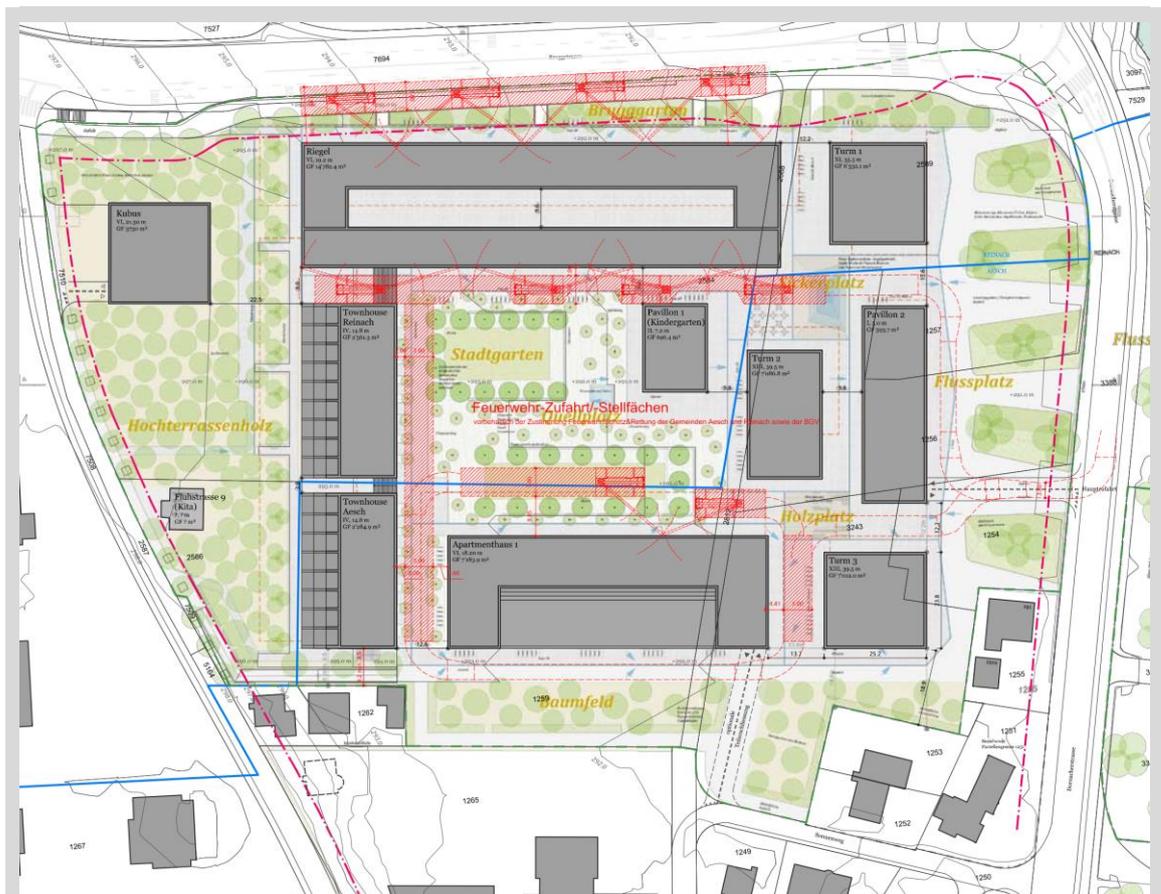


Das Quartierplan-Areal verfügt aktuell über eine mittelmässige Erschliessung via den öffentlichen Verkehr (vgl. **ABBILDUNG 9**, Güteklasse C = mittelmässige Erschliessung). Diese wird sich allerdings mit der Realisierung des ÖV-Korridors Reinach-Dornach nochmals deutlich verbessern. Entsprechend ist eine Reduktion der Anzahl Parkplätze sowohl sinnvoll wie auch nachvollziehbar.

### **Fussgänger und öV-Benutzer**

Fussgängern der QP-Bebauung stehen der gesamte Bereich der quartierplaninternen Erschliessungsanlagen sowie insbesondere der zentrale Hauptplatz zur Benutzung zur Verfügung. Das gesamte Areal ist somit bis auf die Zufahrt zur Einstellhalle und für Ausnahmefahrten (Not- und Servicezufahrten) autofrei zu halten und dem Langsamverkehr (Fussgänger / Velo) vorzubehalten (vgl. **ABBILDUNG 10**).

Entlang der Bruggsstrasse und Fluhstrasse, sowie im südlichen Bereich des QP-Areals zwischen der Fluhstrasse und der Dornacherstrasse werden über eine Dienstbarkeit (QP-Vertrag) mit den Gemeinden Bereiche für einen öffentlichen Gehweg bzw. für zwei Kombiwege Fussgänger / Velo ausgeschieden. Für Fussgänger und Velofahrer werden somit kurze Wegbeziehungen innerhalb des Areals erstellt und es erfolgt eine optimale Anbindung das übergeordnete Langsamverkehrsnetz.



**Abbildung 10**

Not- und Servicezufahrten gemäss Bebauungsplan (E2A Architekten AG, Zürich)

### ***Velo- und Mofa-Abstellplätze***

Für Velo- und Mofafahrer werden genügend Abstellplätze im Rahmen der Quartierplanung errichtet. Gemäss der Berechnung der Firma Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz werden ca. 703 Abstellplätze benötigt. Diese werden einerseits oberirdisch dezentral in den dafür vorgesehenen Bereichen angeordnet. Weiter Abstellplätze werden in den einzelnen Bauten platziert (siehe Quartierplan).

Die kantonale Radroute (gem. kantonalen Richtplan) verläuft entlang der Dornacherstrasse. Somit bietet die Quartierplanung eine optimale Velo-Anbindung an das übergeordnete Radroutennetz.

### **4.3.7 Lärmschutz**

#### ***Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe***

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Das Quartierplan-Areal wird aufgrund des grossen Nutzungsmixes und der Lage an der Bruggstrasse in zwei Bereiche unterteilt. Die Baubereiche R1, R2 und R5 im nördlichen Abschnitt werden der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III, die Baubereich R3, R4, R6 sowie A1 bis A5 im südlichen Abschnitt der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Dies wird in § 9 Abs. 1 QPR sowie im Quartierplan entsprechend festgeschrieben.

#### ***Massgebender Grenzwert***

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

- a. LES III, IGW, tagsüber: 65 dB; LES II, IGW, tagsüber: 60 dB
- b. LES III; IGW, nachts: 55 dB, LES II, IGW, nachts: 50 dB

Für die Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen entlang der Bruggstrasse gelten gemäss Art. 42 der LSV um 5 dB(A) höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte, da es sich um Betriebsräume handelt.

#### ***Einhaltung der Grenzwerte und Massnahmen***

In einer Aussenlärmrechnung (vgl. Beilage "Umweltverträglichkeitsbericht") wurde die auf die Bebauung einwirkende Lärmbelastung errechnet. Es zeigte sich, dass die Lärmbelastung am Tag und in der Nacht durch den Strassenverkehr (v.a. Bruggstrasse) an den meisten Empfangspunkten die Immissionsgrenzwerte an den strassenzugewandten Fassaden nicht überschreitet. Nachts weist das Gebäude im Baubereich R5 im Bereich der Wohnnutzung an der strassenzugewandten Seite Grenzwertüberschreitungen bis zu 1 dB auf. Folglich werden die Wohnungen in diesem Bereich nur über die lärmabgewandte Seite oder indirekt über Loggien belüftet (Detailnachweise in den Baugesuchen).

Des Weiteren können die Planungswerte an der Ostfassade des Turms 3 aufgrund des Verkehrs auf dem Zufahrtsweg zur zentralen Einstellhalle nicht eingehalten werden. Entsprechend sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens diverse Möglichkeiten zur Reduktion der Lärmimmissionen in diesem Bereich zu prüfen (vgl. auch Kap. 6.3 Umweltbericht).

#### **4.3.8 Energetischer Ausbaustandard**

In den Quartierplan-Vorschriften wird festgelegt, dass die Hauptbauten den SIA Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040) einzuhalten haben. Dies ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch ein externes Fachbüro nachzuweisen. Falls der SIA-Effizienzpfad nicht zur Anwendung kommt, sind die Hauptbauten nach Minergie-P-Standard zu zertifizieren. Dies gilt jedoch nicht für die Baute im Baubereich R6.

#### **4.3.9 Einbezug kleinere Parzellen auf der Südseite des QP**

Die Forderung der kant. Arealbaukommission, es sei zu prüfen, ob die kleineren südlichen Nachbarparzellen in den QP-Perimeter einbezogen werden können, ist erfolgt. Daraus ergab sich, dass die Parzellen Nrn. 1251 bis 1253 und 1255 des GB-Aesch in den QP-Perimeter integriert wurden. Mit der QP-Erweiterung wurde neu der Baubereich A6 für das Apartmenthaus 2 entwickelt und geschaffen. Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens sind diese vier Parzellen jedoch auf ausdrücklichen Wunsch der Grundeigentümer wieder aus dem QP-Perimeter entlassen worden (siehe Beilage "Weg zum Bebauungsplan"). Entsprechend ist der Baubereich A6 nicht mehr Teil der Quartierplanung "Stöcklin-Areal".

## 5 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

### 5.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

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

### 5.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

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

Bei der Quartierplanung handelt es sich um eine Umnutzung eines bestehenden Industriestandorts in ein Wohn- und Geschäftsquartier. Das Areal ist bereits im Zonenplan Siedlung der Gemeinde Aesch, wie auch der Gemeinde Reinach als Bauzone ausgeschieden, weshalb hier auf einen weiteren Bedarfsnachweis verzichtet werden kann. Zudem ist in den neu revidierten Zonenvorschriften Siedlung von Reinach das Stöcklin-Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen, welche den nun in den QP-Vorschriften umgesetzten Nutzungsmix zum Ziel hat.

### 5.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

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

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-a	Generell mittels Quartierplanung und angemessener Nutzungserhöhung. Das Areal befindet sich mitten im Agglomerationsraum innerhalb des Birstals. Entsprechend findet durch die Quartierplanung eine Verdichtung nach innen statt.

<p>Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.</p>	<p>S2.1-PG-c</p>	<p>Das Quartierplan-Areal befindet sich unmittelbar an einer kantonalen Radroute. Busse halten im Platzbereich des QP sowie der SBB Bahnhof Arlesheim-Dornach befindet sich in Fussgängerdistanz zur QP-Überbauung.</p> <p>Mit der Quartierplanung wird gegenüber der umliegenden Bebauung eine verdichtete Bauweise vorgenommen.</p> <p>Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden (siehe Umweltverträglichkeitsbericht)</p>
<p>Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit.</p>	<p>L1.3-PG-b</p>	<p>Quartierplan-Areal ist keinen Naturgefahren ausgesetzt (siehe <a href="#">KAPITEL 5.8</a>).</p>
<p>Effizienter Einsatz von Energie.</p>	<p>VE2.1-PG-a</p>	<p>Quartierplan-Reglement § 8 Abs. 3; Festlegung zur Einhaltung des SIA Effizienzpfad Energie oder MINERGIE-P-Standard</p>

### 5.3.1 ÖV-Korridor Reinach Dornach (V 2.3)

Der kantonale Richtplan sieht im Bereich der Quartierplanung "Stöcklin-Areal" einen ÖV-Korridor vor, welcher das Gewerbegebiet Kägen in Reinach mit dem Bahnhof Dornach-Arlesheim verbinden soll. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist die genaue Lage eines allfälligen Tram- oder Bustrasses jedoch noch nicht definitiv festgelegt worden. Erste Abklärungen haben ergeben, dass die neue ÖV-Verbindung nördlich der Quartierplanung auf der Bruggstrasse oder südlich im Bereich des Sonnenwegs zu liegen kommen soll ([ABBILDUNG 11](#)).



Abbildung 11

Mögliche Varianten einer ÖV-Verbindung im Bereich der Quartierplanung.

Detaillierte Abklärungen bei der Bau- und Umweltschutzdirektion haben jedoch ergeben, dass durch die gezielte Platzierung der Baubereiche im Quartierplan gewährleistet ist, dass es bei einer allfällig künftigen Detailplanung und Realisierung der ÖV-Verbindung sowohl im Bereich des Sonnenwegs, wie auch auf der Bruggstrasse zu keinerlei Konfliktpunkten mit der Quartierplan-Bebauung kommt. Dies wurde von Seiten BUD BL schriftlich bestätigt (siehe [ANHANG 9](#)).

#### **5.4 Koordination mit Gemeinden und Kanton**

Mit der Ausarbeitung des Überbauungskonzeptes im Rahmen eines Varianzverfahrens ist im Jahre 2013 das Siegerprojekt des Architekturbüros E2A Architekten AG, Zürich entstanden. Den Gemeinden wurde in der Folge zwei Mal die Möglichkeit geboten, eine Stellungnahme zum vorgesehenen bzw. mehrfach optimierten Projekt abzugeben. Des Weiteren wurde im März 2014 das Bebauungskonzept der Arealbaukommission vorgelegt. Diese hat beschlossen, das Vorprojekt im Sinne einiger weniger Erwägungen weiterzuentwickeln und in den Quartierplan-Instrumenten umzusetzen. Dabei wurden die ABK-Erwägungen vollumfänglich umgesetzt. In der Folge wurde das Bebauungskonzept in mehreren Sitzungen bei den kommunalen Fachgremien besprochen und entsprechend der Forderungen der Gemeinden optimiert. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens erfolgte schliesslich eine letzte Überarbeitung des Konzepts. Der nun vorliegende Bebauungsplan vom 9. November 2016 bildet die Grundlage für die Quartierplanung Stöcklin-Areal der Gemeinden Aesch und Reinach (vgl. auch Doku "Weg zum Bebauungsplan Stöcklin-Areal").

#### **5.5 Verkehrsgutachten Büro Rudolf Keller und Partner AG**

Bezüglich Lage der Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt, des Parkplatzbedarfes, des Parkplatzangebotes, des Verkehrsaufkommens, der Verkehrsverteilung mit Zusatzverkehr sowie der Auswirkung der Quartierplanung "Stöcklin-Areal" auf bestehende Verkehrsnetz wird auf das Verkehrsgutachten des Verkehrsplanungsbüro Rudolf Keller und Partner AG, Muttenz verwiesen (Stand des Gutachtens: 9. November 2016). Es hat sich gezeigt, dass die bereits heute zum Teil mangelhafte Verkehrsqualität des Kreisels Dornacherstrasse / Bruggstrasse sich durch die Realisierung des QP "Stöcklin-Areal" weiter verschlechtern wird. Entsprechend ist von Seiten des Kantons ein Ausbau des Kreisels Burggstrasse / Dornacherstrasse wie auch der Bruggstrasse vorgesehen ([ANHANG 3](#)). Die bestehenden Vorprojektpläne des TBA BL wurden inkl. kantonalen Interessenslinie (Endzustand des Ausbaus) und neuer kantonalen Strassenbaulinie in den QP integriert. Dadurch wird sichergestellt, dass die einzelnen Projekte (QP bzw. Strassenprojekte) nicht im Widerspruch zueinander stehen.

## 5.6 Umweltverträglichkeitsbericht Rapp Infra AG

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.

Dennoch verlangen die beiden Gemeinden die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichts gestützt auf Art. 4 UVPV. Dieser deckt u. a. folgende Bereiche ab: Verkehr, Luft und Klima, Lärm und Erschütterungen, Nicht Ionisierende Strahlung, Grundwasser und Entwässerung, Oberflächengewässer, Boden, Altlasten, Abfälle, Störfallvorsorge und Katastrophenschutz, Wald, Flora, Fauna, Lebensräume, Landschafts- und Siedlungsbild, Kulturgüter und Archäologie.

Aus Sicht der Gutachter kann zusammengefasst werden, dass das QP-Vorhaben zum derzeitigen Stand der Planungen in Übereinstimmung mit den geltenden eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzvorschriften sowie der Vorgaben der beiden involvierten Gemeinde steht (vgl. Umweltverträglichkeitsbericht vom 1. November 2016).

## 5.7 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. Hohe Anzahl an zusammenhängender Grün- und Freiflächen, naturnah gestaltet und gepflegt;
- b. Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grün- und Freiflächen mit verschiedenen pflanzlichen Ausstattungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- c. Pflanzung einer hohen Anzahl von standortgerechten, einheimischen Bäumen in den Bereichen Hochterrassenholz, zentraler Hauptplatz, Flussplatz und Baumfeld;
- d. Integration diverser naturnaher Elemente der umliegenden Birslandschaft in die Grünräume;

- e. Bepflanzung mittels hauptsächlich einheimischer standortgerechter Arten (§ 6 Abs. 2 QPR);
- f. Schutz- und Pflegemassnahmen sichern den ökologischen Ausgleich langfristig (§ 6 Abs. 9 QPR);
- g. Versickerung von Meteorwasser (GEP Aesch / Reinach);
- h. Verwendung der Flachdach-Flächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).

## 5.8 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinden Aesch und Reinach ist das Planungsgebiet von keinen Naturgefahren (Wasser, Steinschlag und Rutschung) betroffen.

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

## 5.9 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 sind keine Gewässer (offenfliessend oder eingedolt) vorhanden. Somit kann im Rahmen der Quartierplanung nichts für den Schutz des Gewässers getan werden. Es erübrigen sich entsprechende Planungsmassnahmen.

## 5.10 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist teilweise im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen (vgl. [ABBILDUNG 12](#)). Im Rahmen des Umweltverträglichkeitsberichts wurde auf diesen Umstand im Detail hingewiesen (vgl. Umweltverträglichkeitsbericht). Entsprechende Massnahmen sind im Rahmen der Baugesuche zu berücksichtigen.



### 5.13 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. Derzeit unterliegt die Stöcklin Logistik AG noch der Störfallverordnung. Weitere störfallrelevante chemische Betriebe befinden sich in einer Distanz von mehr als 500 m in nordöstlicher Richtung. Die Transportrisiken auf der Bruggstrasse sind als gering ausgewiesen.

Des Weiteren tangiert der Perimeter des Quartierplan-Areals im östlichen Bereich eine Hochdruck-Gasleitung. Der Konsultationsabstand beträgt 100 m, weshalb der Konsultationsbereich ungefähr das halbe Quartierplan-Areal umfasst. Entsprechend wurde die Abschätzung der Auswirkungen einer Risikoveränderung durch die Umnutzung im Rahmen des Umnutzungsverfahrens notwendig (vgl. Planungshilfe Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE, BAFU, BAV).

Die Auswirkungen der geplanten Überbauung auf das Risiko der bestehenden Erdgashochdruckleitung wurde durch die suisseplan Ingenieure AG Zürich bestimmt und in einem entsprechenden Bericht zusammengefasst (siehe Beilage "Überprüfung der Störfallsituation"). Die durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass mit der geplanten Überbauung das Risiko erhöht wird und die Summenkurve im W-A-Diagramm für den Leitungsabschnitt QP Stöcklin Turm 1 teilweise in die obere Hälfte des Übergangsbereiches zu liegen kommt. Mit dem Einbau von Schutzplatten auf dem Leitungsabschnitt kann jedoch das Risiko wieder entsprechend verringert werden, wodurch dieses in Bezug auf die Schutzbedürfnisse der Bevölkerung und Umwelt somit tragbar wird. Entsprechend wird der Einbau von Schutzplatten über der Erdgashochdruckleitung im QP-Reglement festgeschrieben. Zudem ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Überprüfung der Risikosituation vorzunehmen und dem Sicherheitsinspektorat zur Beurteilung einzureichen.

### 5.14 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwegen), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien übersteuert werden. Auf das Quartierplan-Areal wirken Abstände und Baulinien entlang der öffentlichen Gemeinde- und Kantonsstrassen (Fluhstrasse, Bruggstrasse und Dornacherstrasse). Gegen die südliche Nachbarschaft gelten zudem die gesetzlichen Grenzabstände (§ 90 RBG). Die Baulinien entlang der Brugg- und Fluhstrasse werden aufgrund der vorliegenden Quartierplanung und der neuen Langsamverkehrsverbindung Dornachbrugg – Gewerbegebiet Kägen neu definiert.



## **6 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 "Stöcklin-Areal" werden für das QP-Areal eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften erstellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Stöcklin-Areal" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung Aesch vom 15. März 2005 und die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung Reinach vom 14. April 2015 inkl. den Lärmempfindlichkeitsstufenplänen der beiden Gemeinden vollständig ausser Kraft gesetzt.

Weitere rechtskräftige kommunale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

## **7 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde**

Da das Areal der Quartierplanung baureif und vollständig erschlossen ist, entstehen aus heutiger Sicht für die öffentliche Hand grundsätzlich keine weiteren Kosten.

## **8 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf**

### **8.1 Grundsätzliches**

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

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

## 8.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Stöcklin-Areal"

Für die Quartierplanung ist aus heutiger Sicht folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene zwischen Eigentümer und den Gemeinden Aesch und Reinach vorhanden (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 "Birsark" 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
- Unterflur-Sammelstellen
- Unterhalt und Benutzungsrechte
- Etappierte Bautenrealisierung
- Erarbeitung Werkleitungskonzept
- Multimedia-Anschluss der QP-Überbauung
- u.a.m.

## 9 Kommunale Prüfung

Die Unterlagen der Quartierplanung "Stöcklin-Areal" wurden am 21. Oktober 2015 bei den Gemeinden Aesch und Reinach zuhanden einer kommunalen Prüfung der Planungsinstrumente eingereicht. Mit dem Schreiben vom 22. Dezember 2015 wurden die Ergebnisse dieser Prüfung in Form einer gemeinsamen Stellungnahme der beiden Gemeinden zu den Quartierplan-Vorschriften dem Grundeigentümer schriftlich mitgeteilt. In der Folge wurden die geforderten Änderungen und Anpassungen grösstenteils übernommen und die Planungsinstrumente entsprechend überarbeitet. Eine tabellarische Zusammenstellung der kommunalen Prüfung inklusive Stellungnahme bzw. Reaktion des Grundeigentümers zu den einzelnen Forderungen befindet sich in [ANHANG 7](#).

Die zuständigen Fachstellen der beiden Gemeinden haben sich in der Folge mit den vorgeschlagenen Änderungen gemäss Tabelle in **ANHANG 7** seitens des Grundeigentümers einverstanden erklärt (Aesch: Mail vom 14.01.2016; Reinach: Mail vom 13.01.2016).

## 10 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 15. August 2016 durch das Amt für Raumplanung an die Gemeinderäte Aesch und Reinach mitgeteilt. Die Vorgaben aus dem Bericht wurden in den Quartierplan-Vorschriften umgesetzt. Zudem wurden auch Formulierungsvorschläge und Empfehlungen zu einzelnen Bestimmungen im Reglement berücksichtigt. Eine tabellarische Übersicht betreffend der Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse befindet sich in **ANHANG 8**.

## 11 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führten die Gemeinden Aesch und Reinach für die Quartierplanung "Stöcklin-Areal" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

<b>Publikation</b>	Kantonales Amtsblatt Nr. 13:	vom 31. März 2016
<b>Mitwirkungsverfahren:</b>	Wochenblatt Nr. 13: ( <i>Amtlicher Anzeiger für das Birseck und das Dorneck</i> ) Homepage der Gemeinden Aesch und Reinach	vom 31. März 2016
<b>Mitwirkungsfrist:</b>	vom 04. April 2016 bis am 03. Mai 2016	
<b>Mitwirkungseingaben:</b>	17 Mitwirkende haben eine Eingabe eingereicht (wovon 5 Sammeleingaben)	

Die Behandlung der Mitwirkungseingaben erfolgt in einem separaten Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV. Die Einsichtnahme zu Entscheidungen der Gemeinderäte zu den Mitwirkungseingaben erfolgt durch separate öffentliche Publikationen.

## 12 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert (ausgeblendeter Text).

## 13 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert (ausgeblendeter Text).

## 14 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes (ausgeblendeter Text).

Gemeinde Aesch, .....

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Verwaltungsleiter:

*Marianne Hollinger*

*Matthias Gysin*

Gemeinde Reinach, .....

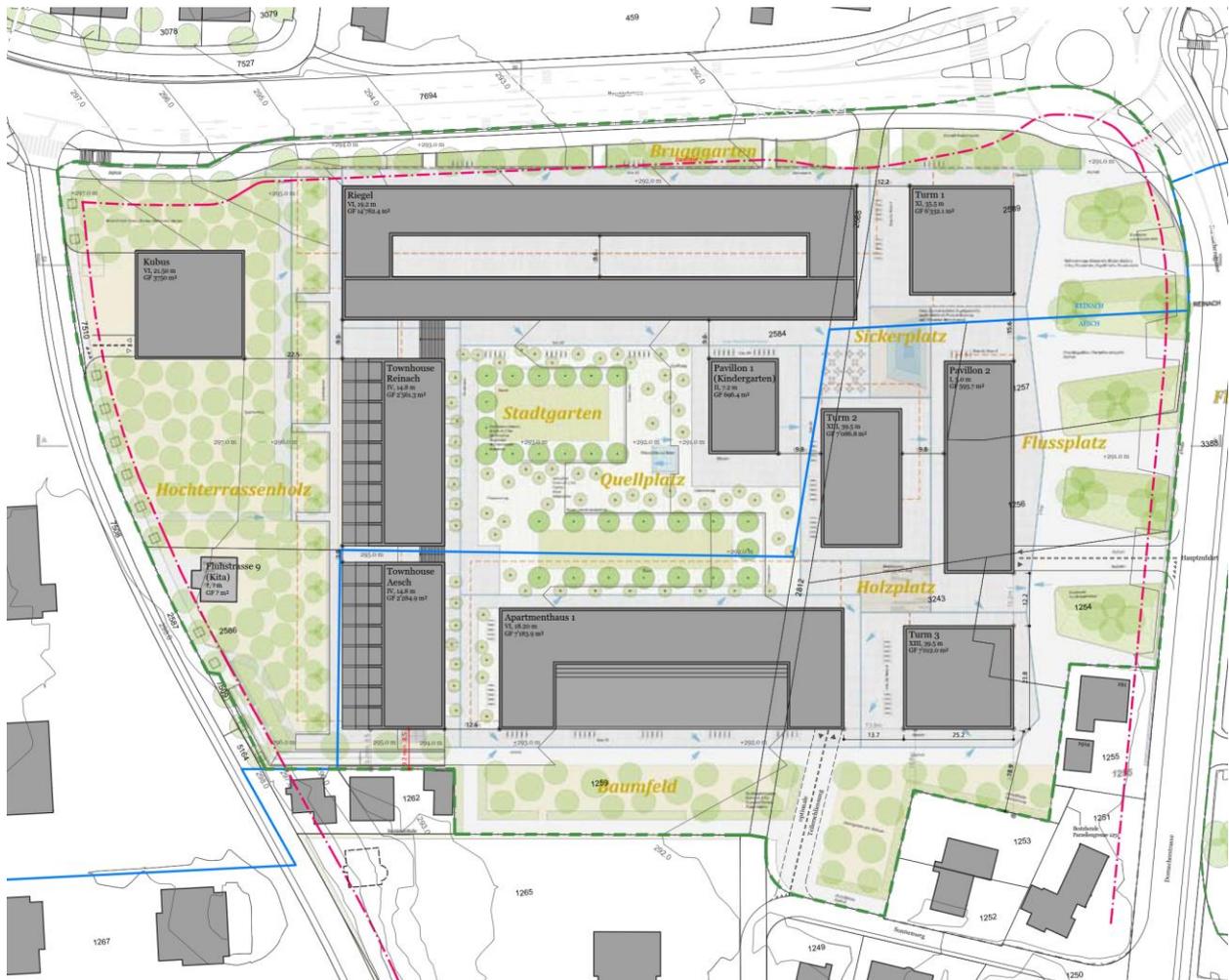
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsleiter:

*Urs Hintermann*

*Peter Leuthardt*

**Anhang 1** Aussenraumkonzept, Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich; Stand: 9. November 2016

### Das Beziehungsgefüge der Aussenräume (im Quartierplan des neuen Stöcklin Areal in Aesch)

Die Konfiguration der Aussenräume leitet sich aus dem Verständnis des Ortes ab und von der präzisen Setzung der Bauten, einer verdichteten Bauweise von unterschiedlichen Wohnformen, Dienstleistung und Gewerbe. Entsprechend der Himmelsrichtungen und Expositionen werden fünf unterschiedliche, komplementäre Übergangsräume geschaffen. Im Westen der «Hochterrassenholz» und im Osten der «Flusspark» und der «Flussplatz» mit Zufahrt. Im Norden eine Strassenbegleitende Baumreihe in Staudenflächen als «Brugggarten» und im Süden das «Baumfeld» mit Sitzgelegenheit unter Hochstamm-bäumen. Im Kern der Anlage vermittelt der offene «Stadtgarten», der «Quellplatz», der «Sickerplatz» und der «Holzplatz» zwischen Bewohner, Besucher, Passanten, zwischen Jung und Alt. Die Nomenklatur der Aussenräume ist Grundlage für die weitere Ausarbeitung. Als Wortschöpfungen beschreiben sie das Stimmungsbild der ineinandergreifenden Aussenräume.

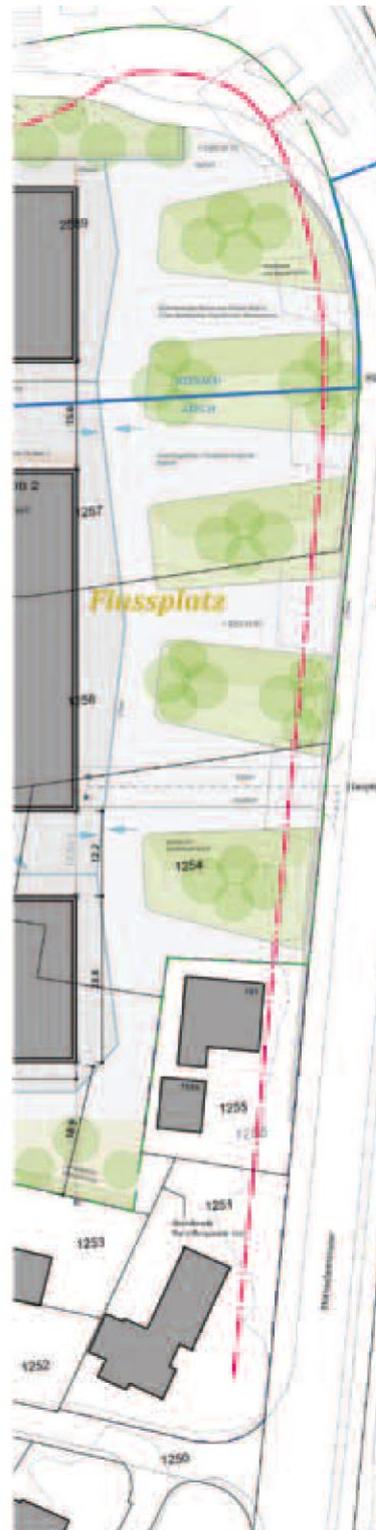


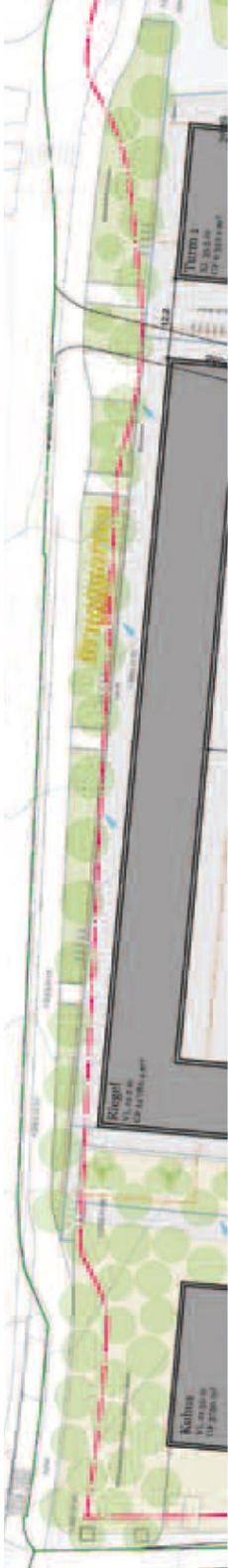
### Hochterrassenholz

Den «Hochterrassenholz» sehen wir als domestiziertes Waldraumfragment. Waldfragmente stellen eine wichtige Konstante im Veränderungsprozess der Birspark-Landschaft dar. Der Auenwald besteht nicht nur aus dem Wald am Wasser, aus den sogenannten Weichholzauen, auch die Hochterrassen sind wichtige Ergänzungsstandorte im typischen Schnitt eines Auenwaldes. In diesem Sinne ergänzen und entwickeln wir den Standort und sehen das Gehölz an der Terrassenkante als Pufferzone im Naturschutzleitbild aber auch als Puffer gegenüber dem Werkhof und der Autobahn. Das Gehölzfragment kann lange altern und mit Höhen gestuftem Rand zur Bebauung ist es Teil der Topologie und des «Genius Loci». Als Leitgehölz im «Hochterrassenholz» schlagen wir die Stieleiche vor. Der Boden kann bedeckt sein wie im Wald mit Krautschicht und mit einer Lichtung im Gehölz schafft der «Hochterrassenholz» Räume für Mensch und Natur.

### Flussplatz

Auch der «Flusspark» unterstützt die Idee der Birspark-Landschaft (Stiftung Landschaftsschutz Schweiz: Landschaft des Jahres 2012). Die Birs gilt als verbindendes Element der Birrsstadt-Gemeinden. Zwischen schonenswertem Birsufer und Autobahn sind naturnahe Magerwiesen und trockene Schotterflächen mit Erlen-, Weiden- und Föhrengehölzen wertvoll. Sie erinnern an die ursprünglich wertvolle Auenlandschaft und ergänzen die Reinacher Heide. Der «Flusspark» nimmt diese Wertung auf. Standortgerechte Gehölze in Magerwiesen am Birsuferweg schaffen einen weiten übersichtlichen Naturraum der in Relikten beim «Flussplatz» zwischen Abstell- und Umschlagsplätzen bis zur Bebauung im Stöcklin Areal reicht. Hier südlich und oberhalb der Reinacherheide als Topos des Zusammenrückens von Mensch und Natur.





### Brugggarten

Entlang der ansteigenden Bruggrasse zum Brugrain kann der «Bruggarten» entstehen. Eine Baumreihe aus hochstämmigen schmalkronigen Stadt-Ulmen führt zum «Hochterrassenholz». Die kiesigen Staudenbeete sind zur Strasse hin gekippt und ermöglichen mit deren Einfassungsmauern Sitzgelegenheiten zur geeigneten, gepflasterten Gasse bei den Gebäuden.

### Baumfeld

Das «Baumfeld zum Tram» erstreckt sich vom «Hochterrassenholz» bis zur Dornacherstrasse. Tulpenbäume und Raywood-Eschen als Hochstämme bilden Warte- und Gartenräume in feinen Chaussierungen. Die Baumfelder sind von den Fahrbelägen mittels eines Trittes leicht abgesetzt.



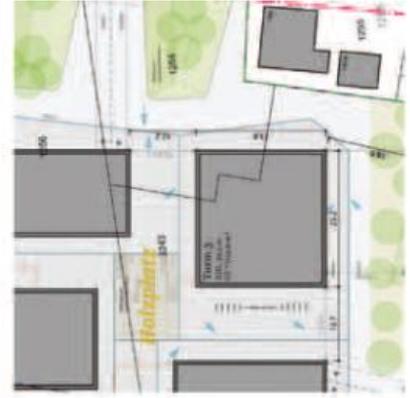
### Stadtgarten, Quellplatz, Sickerplatz, Holzplatz

Der «Stadtgarten» hat im Gegensatz zum «Flusspark» und «Hochterrassenwald» keine Naturschutz ergänzende Funktion. Als privat erstellter und gepflegter Hofraum vermittelt er zwischen den Häusern aber auch zwischen dem «Hochterrassenwald» und dem «Flusspark». In der zur Birn hin leicht geneigten Hoffläche (ca. 5%) schaffen ebene, beispielbare Freiflächen und Gehölzpflanzungen eine Vielfalt von Aussenräumen für unterschiedliche Nutzungen. Wir schlagen einen urbanen Garten vor. Da zeichnen die Zierbäume, ungefähr 15m hoch mit 3m Hochstämmen die Spielflächen aus und die Straucher, ungefähr 5m hoch und auf 1.5m aufgesteigt ummanteln die Ebenen in der geneigten Chaussierung.

Zwischen den drei Hochhäusern schaffen der «Sickerplatz» und der «Holzplatz» und Gassen den Übergang zum Birnraum. Pflasterbeläge mit offenen Wasserrinnen prägen die eher intensiv genutzten urbanen Aussenräume. Die zwei kleinen Plätze sollten eine besucherlenkende Gestaltung erhalten. Sie könnten als Retention für das gesammelte Meteorwasser dienen und so die Abfolge von Aussenräumen in ihrer Aufenthaltsqualität bereichern. Unser Vorschlag ist, die zwei Plätze unterschiedlich zu formulieren. Während der «Holzplatz» Sitzgelegenheiten ohne direkten Bezug zu Häusern zentral auf dem Platz anbietet, erhält der «Sickerplatz» einen freigehaltenen Brempunkt und ermöglicht eine Erweiterung der Erdgeschossnutzungen auf den Platz. Beim «Sickerplatz» zum Beispiel kann ein veredelter Asphaltbelag, der als im Belag überfahbarer Brunnen formuliert ist, eine Beziehung zum Flusspark herstellen - eine Erinnerung.

Ein wichtiger Teil der Identität des Ortes scheint uns neben den sorgfältig ausgesuchten Pflanzen, die Gestaltung der Oberflächenentwässerung. Sie ist zusammen mit den Terrain- und Sitz-Mauern auf dem ganzen Areal einheitlich zu betrachten.

Das Ableiten des Meteorwassers auf den Oberflächen im sanft geneigten Hang erfolgt in offenen Rinnen. Dafür eignet sich Pflaster, weil die Steine präzise eingebaut werden können, die Oberflächen-Rauheit flexibel steuerbar ist und weil die Fugen je nach Belastung sickerfähig sein können.

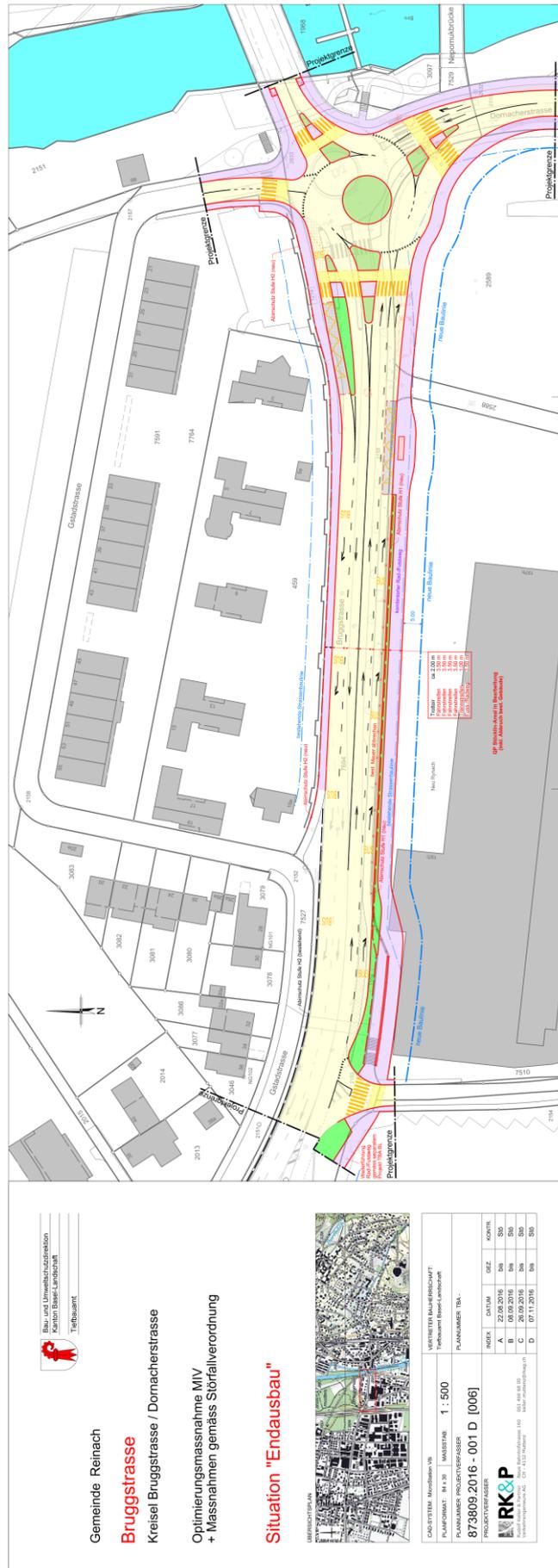




<b>Zeitplan QP Stöcklin / Pendenzen / Beschlussfassungsverfahren</b>	<b>wer</b>	<b>bis wann</b>
1. Abklärung Tramkorridor und Kreisel mit Kanton; erledigt am 28. 9. 2016; Bestätigung folgt von BUD BL	TBA/BUD BL	20.10. 2016
2. Stellungnahme der Gemeinden Aesch und Reinach; liegt seit 15.8. bei den Gemeinden	Aesch/Reinach	Bericht bis 20.10. 2016
3. Anpassung Überbauungskonzept (spez. Ohne A 6 und Anpassung QP-Perimeter bei Wacker	Eckert	20.10. 2016
4. Anpassung Verkehrsgutachten, speziell wegfallenden PP A 6 und provisorische Kreisellösung (RK&P braucht Input-Pläne und -Daten von Architektur, Landschaftsarchitekt)	Stöckli	01.11. 2016
5. Bereinigung QP; Plan, Reglement, Bericht aufgrund Mitwirkung/Vorprüfung, Bericht Gemeinden (S+R braucht Input-Daten (Pläne, Berechnungen, CAD-Daten etc.) von Architekt, Landschaftsarchitekt und Verkehrsplaner)	Stierli/Käch	18.11. 2016
6. Input Gde. Reinach an Gde. Aesch für QP-Vertrag bis 15.10., von Gde. Aesch bis 30.10. ; QP-Vertragsentwurf durch beide Gde. bis		1.11.2016
7 a Entwurf QP-Vertrag (in Koordination mit Gemeinden und Grundeigentümer)	Stierli/Käch	18.11. 2016
7 b Vertrag Landabtretung Bruggstrasse und Kreisel sowie Kostentragung mit BL/BUD	BUD/Firma Stöckli	30.10. 2016
8. Festlegung Infrastrukturbeitrag	GR Aesch/Reinach	30.10. 2016
<b>Alle bereinigten Unterlagen - QP, orientierende Dokumente, Entwurf QP-Vertrag - liegen vor bis</b>		<b>26. 11. 2016</b>
<b>Unterzeichnung QP-Vertrag</b>		<b>30.5. 2016</b>
<b>Aesch</b>	Reinach	
<b>GR Beschluss Aesch</b>	GR Beschluss Reinach	13.12. 2016
	Überweisung Einwohnerratsvorlage	20.12. 2016
	Einwohnerratsbürositzung	16. Januar 2017
	ER-Sitzung: Überweisen Vorlage an vorberatende Kommission	30. Januar 2017
	Prüfung/Beratung in Kommission, abschliessender Bericht an ER	ca. 3 Monate
<b>a.o. Gemeindeversammlung</b>	Beschluss ER	April 2017
<b>Referendumsfrist zu GV-Beschluss 30 Tage</b>	Referendumsfrist zu ER-Beschluss 30 Tage	Mai 2017
<b>Öffentliche Planaufgabe</b>	Öffentliche Planaufgabe	Juni 2017
<b>QP in beiden Gemeinden rechtskräftig beschlossen</b>		<b>Mai 2017</b>

5. 10. 2016 cs

**Anhang 3** Kreisel Bruggstrasse / Dornacherstrasse, "Endausbau" und "Provisorischer Ausbau"; Stand: 7. Nov. 2016



Bau- und Umweltschuttkommission  
 Fachbereich Umweltschutz  
 Teilbauamt

Gemeinde Reinach  
**Bruggstrasse**  
 Kreisel Bruggstrasse / Dornacherstrasse

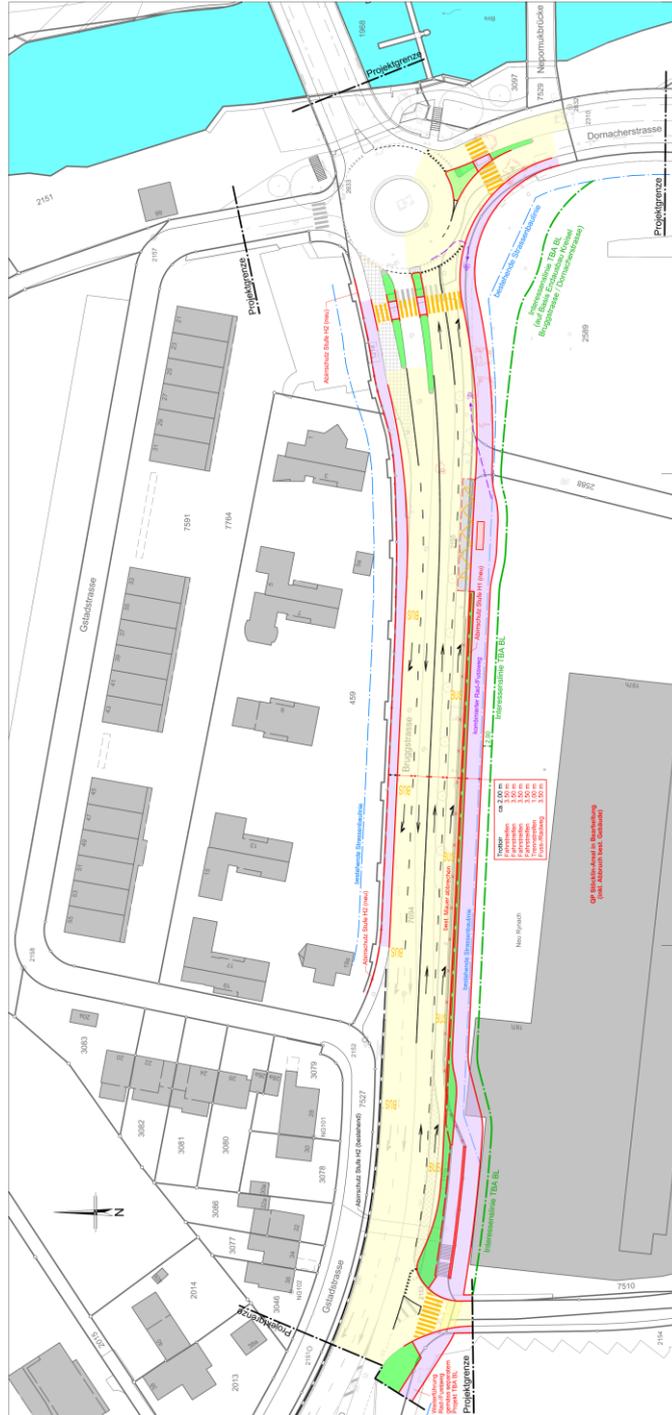
Optimierungsmassnahme MIV  
 + Massnahmen gemäss Störfallverordnung

**Situation "Endausbau"**



CAD-STUDIUM: Mischbauweise VSB		MASSSTAB: 1 : 500	
PLANNUMMER: 84.8.30		MASSSTAB: 1 : 500	
PLANNUMMER: PROJEKTVORFASER		PLANNUMMER: TBA	
873809.2016 - 001 D [006]			
PROJEKTVORFASER		PROJEKTVORFASER	
IND. A	22.09.2016	DRS	DSB
IND. B	22.09.2016	DRS	DSB
IND. C	20.09.2016	DRS	DSB
IND. D	07.11.2016	DRS	DSB

**RK&P**  
 R. K. & P. AG  
 Industriestrasse 100  
 4103 Reinach  
 Telefon: 071 412 1111  
 Fax: 071 412 1112  
 E-Mail: info@rkp.ch



Bau- und Umweltschutzkommission  
Kanton Basel-Landschaft  
Teilbauamt

Gemeinde Reinach

**Bruggstrasse**

Kreisel Bruggstrasse / Domacherstrasse

Optimierungsmassnahme MIV  
+ Massnahmen gemäss Störfallverordnung

**Situation "Provisorischer Ausbau"**



CAD-SYSTEM: MicroStation V8		VERTIKALE BAUHERGEBUNG:	
PLANFORMAT: IM 4.30	MASSSTAB: 1 : 500	Teilamt Basel-Landschaft	
PLANNUMMER PROJEKTVERFASSER		PLANNUMMER TBA:	
873809.2016 - 002 C [005]			
PROJEKTVERFASSER:			
INSEK:	STATUS:	GEZ:	POSTL:
A:	22.02.2016	504	500
B:	08.02.2016	504	500
C:	20.02.2016	504	500
D:			



Ritter, Kuster & Partner AG  
Mattenstrasse 10, CH-4122 Riehen, Basel



Anhang 5 Zonenplan Siedlung Reinach, RRB Nr. 571 vom 14.04.2015

Gemeinde Reinach  
Kanton Basel-Landschaft

### Zonenplan Siedlung

Teilplan 1 von 2: Bauzonen / Nichtbauzonen, Schutzzonen und -objekte

Situationsplan 1 : 4'000 / 1'000

Stand: 15.04.2015  
55 / ZP1 / 2 / 0  
55 / ZP1 / 1 / 3  
55 / ZP1 / 1 / 4

Beschluss des Gemeinderates: 28. Mai 2013  
Beschluss des Einwohnerrates: 12. Mai 2014  
Referendumsergebnis: 15. Mai bis 18. Juni 2014  
Urnenabstimmung: vom 19. Juni 2014  
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 25: vom 19. Juni bis 5. August 2014  
Planaufgabe: 19. Juni bis 5. August 2014

Namens des Gemeinderates: Der Gemeindevorstand  
Der Geschäftsleiter: Peter Leuchter

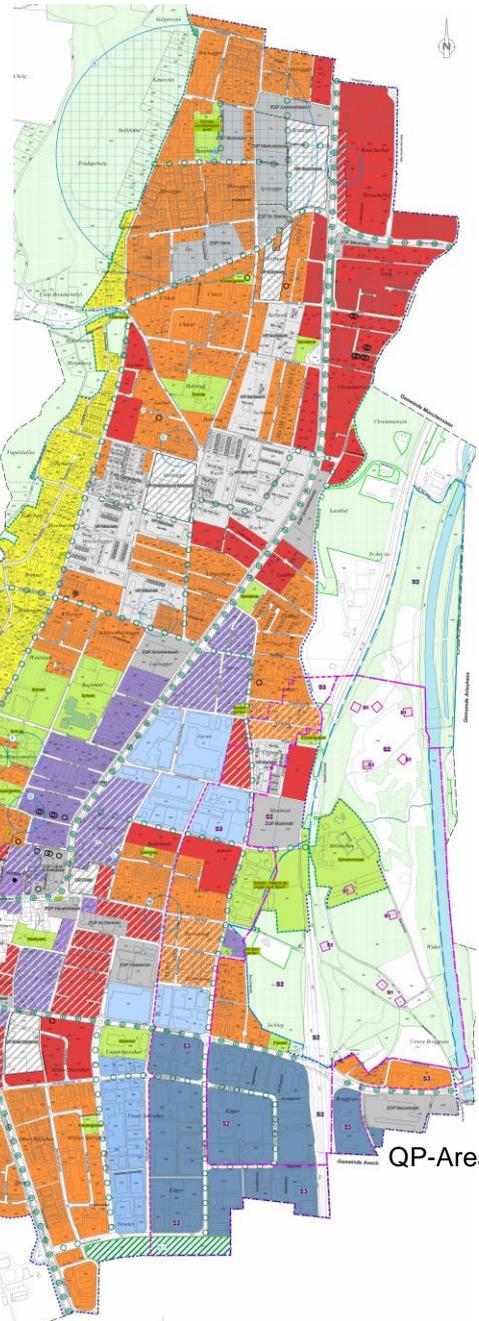
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 0071 vom 14. April 2015  
Publikation des Reglementserlasses im Amtsblatt Nr. 10 vom 16. April 2015

Der Landeshelfer:

SR	Stadtbauamt	SR	Stadtbauamt
SR	Stadtbauamt	SR	Stadtbauamt



Planfenster Ortskern, Situation 1:1'000



#### LEGENDE

**Bauzonen**

- Kemzone K
- Wohnzone WGa
- Wohnzone WGb
- Wohnzone W3
- Wohnzone W4
- Wohn-Geschäftzone WG2
- Wohn-Geschäftzone WG3
- Wohn-Geschäftzone WG4
- Wohn-Geschäftzone WG5
- Gewerzone 17.0 m G17
- Gewerzone 25.0 m G25
- Gewerzone 25.0 m G25
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖWA
- Zone mit Quartierplanpflicht ZQP
- Zone mit Quartierplanpflicht, besondere abweichende Planungen ZQP-ARP

**Nichtbauzonen / Schutzzonen**

- Grünzone
- Nutzungszone nach § 19 Abs. 1, lit. f RRBG
- Naturschutzzone N1 + N2
- Aussichtsschutzzone
- Architektonische Schutzzonen innerhalb Siedlungsgebiet (überlagert) (ggw. verbindliche Schutzzonen, regionale Landschaftsschutz)

**Schutzobjekte**

- Geschützte Bausubstanz (kommunaler Ortsbildschutz)
- Erfahrungsbauwerk
- Geschützte Kulturbauwerke (kommunales Denkmal) (D1)
- Geschützte Kulturbauwerke (kantonal) (gemeins. Bauinventar D2)
- Schutzwürdige Kulturbauwerke (kommunales Inventar Bauinventar D3)
- Baumreihe / Alleenkonzept ausserhalb des kommunalen Erfahrungsgebietes (überlagert)
- Waldstandort
- Statische Waldgrenzen
- Gewässer offen / eingestaut
- Gewässererschützzone (G2), Reisschleife
- Provisorischer Vorschlag neuer Schutzzonen (S1, S2, S3), Reinachherde (historisch) (überlagert) (R1)
- Schutzzone S1
- Schutzzone S2
- Schutzzone S3
- Gemeindegrenze

Mit dem Zonenplan Siedlung Teilplan 1 von 2 inhaltlich verbunden und rechtsmässig planübergreifend ist der Zonenplan Siedlung Teilplan 2 von 2 (Landschaftsschutz, Gefahrenzonen)

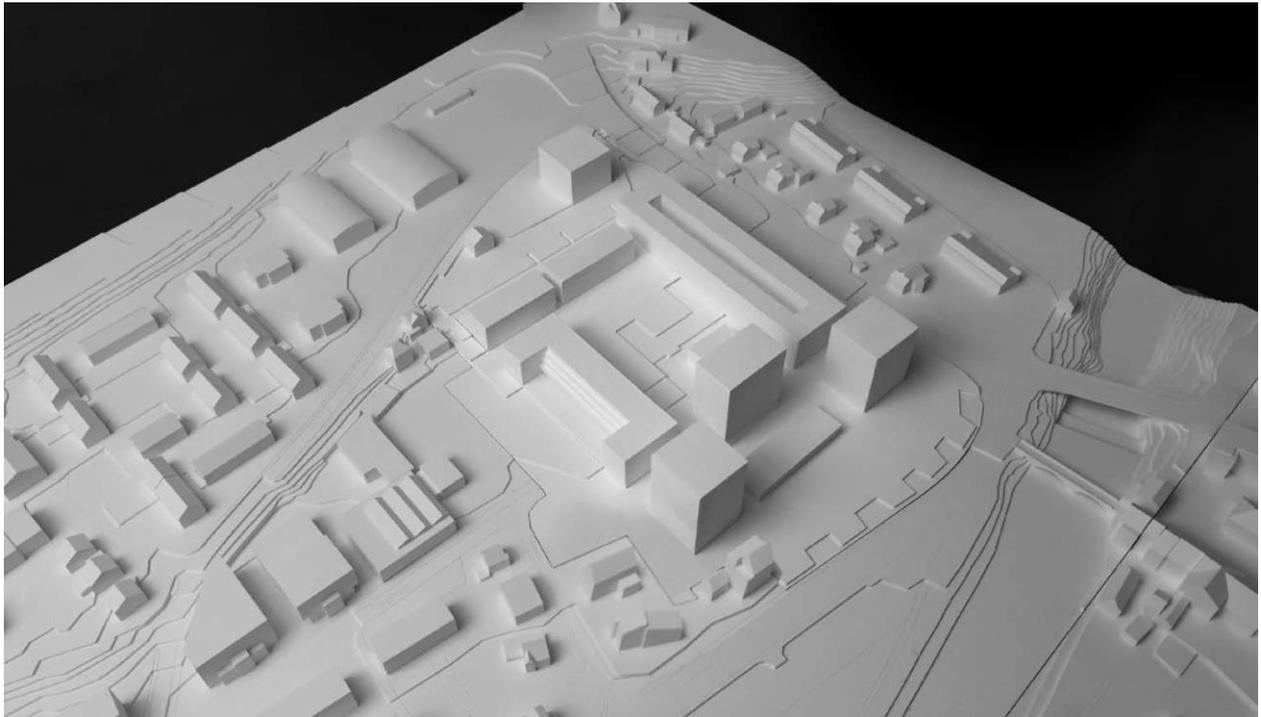
**Ortsbildlicher Planwert**

- Panorama Zonenplan Siedlung
- Zonenplan teilweise nicht mit Parzellengrenze identisch
- Rechtsträchtige Quartierplanungen
- Geschützte Kulturbauwerke (kommunales Denkmal) (D1)
- Geschützte Kulturbauwerke (kantonal) (gemeins. Bauinventar D2)
- Schutzwürdige Kulturbauwerke (kommunales Inventar Bauinventar D3)
- Baumreihe / Alleenkonzept ausserhalb des kommunalen Erfahrungsgebietes (überlagert)
- Waldstandort
- Statische Waldgrenzen
- Gewässer offen / eingestaut
- Gewässererschützzone (G2), Reisschleife
- Provisorischer Vorschlag neuer Schutzzonen (S1, S2, S3), Reinachherde (historisch) (überlagert) (R1)
- Schutzzone S1
- Schutzzone S2
- Schutzzone S3
- Gemeindegrenze

Planinformationen ausserhalb des Panoramais Zonenplan Siedlung haben lediglich orientierenden Charakter.

QP-Areal

**Anhang 6** Illustrationen des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts, E2A Architekten AG, Zürich



Modell des Bebauungskonzepts.



Süd-Ansicht der Bebauung.



Ost-Ansicht der Bebauung (mit Birs und Nepomukbrücke).



Hochterrassenholz.

## Anhang 7 Tabellarische Zusammenstellung: Reaktion auf kommunale Prüfung

<b>Kommunale Prüfung</b>				<b>Wird in QP- Instrumente integriert</b>	<b>Zurückwei- sen / begrün- den</b>
<b>Nr.</b>	<b>Themen</b>	<b>Forderungen Gemeinden</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide</b>		
<b>1</b>	<b>Aesch</b>				
A1	Mobilitätskonzept / § 7	- Für die gesamte Überbauung soll zwingend ein arealbezogenes Mobilitätsmanagement definiert werden.	- § 7 wird mit folgendem neuen Absatz ergänzt: "Es ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept für das gesamte QP-Areal zu erstellen."	X	
A2	Grünflächen Flussplatz	- Die Schraffur entlang der Dornacherstrasse soll einheitlich dargestellt und durchgehend gezogen werden.	- Die Schraffur kann im generalisierten Sinne durchgezogen werden, ohne dass die grundsätzliche Aussage ändert.	X	
A3	Apartmenthaus 1	- Die maximale Kote der Gebäudehöhe kann erhöht werden, um einen gewissen Spielraum in der Gestaltung zu ermöglichen.	- Der EG-Durchgang wird neu mit minimal 3.50 m in den Schnitten definiert. Gezeichnet sind im Moment eine lichte Höhe EG von 4.0 m. Gegen oben (Gebäudehöhe) ist genügend Spielraum vorhanden (1.20 m).	X	
A4	§ 3, Abs. 1	- Die Nutzungsarten sollen einmal definiert werden und dann pro Baubereich aufzählen, welche Nutzungen zugelassen sind.	- Die bestehende Tabelle wird entsprechend in zwei Tabellen aufgeteilt.	X	
A5	§ 3, Tabelle	- Baubereich A2, Nutzungsarten, Geschäfts- und Kleingewerbenutzung: gesamtes SG und EG.	- Nutzungsart wird im EG eingeführt.	X	
A6	§ 4, Abs. 2 lit. k)	- Diesen Artikel streichen. Die BGF wird mit dem QP festgelegt, diese Ausnahme ist deshalb nicht notwendig.	- Wird gestrichen.	X	
A7	§ 4, Abs. 5	- Die Fläche allenfalls verkleinern und gemäss der BGF in Prozenten den jeweiligen Gebäuden zuteilen.	- In anderen Quartierplanungen neueren Datums (Gemeinde Reinach) sind ähnlich grosse Nebenbauten-Definitionen festgelegt (zwischen 1.4 bis 2.1% der max. BGF). Dieses Mass ist somit beizubehalten. Anmerkung: Für die Anordnung der gedeckten Veloabstellplätze oberirdisch braucht es bereits ca. die halbe Fläche der Nebenbauten (ca. 400 m <sup>2</sup> für gesamtes QP-Areal).		X

<b>Kommunale Prüfung</b>				<b>Wird in QP- Instrumente integriert</b>	<b>Zurückwei- sen / begrün- den</b>
<b>Nr.</b>	<b>Themen</b>	<b>Forderungen Gemeinden</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide</b>		
A8	§ 5	- Mit folgendem Absatz ergänzen: "Das Areal liegt an einer städtebaulich zentralen Lage. Es ist deshalb von hoher Bedeutung, dass das Gebäudeensemble hochwertig materialisiert wird. Die Anlage soll einladend, hochwertig und nachhaltig wirken. Der Gemeinderat hat bezüglich Gestaltung, Materialisierungs- und Farbkonzept ein verbindliches Mitspracherecht. Die entsprechenden Unterlagen und Muster sind dem Gemeinderat frühzeitig vorzulegen.	- Grundsätzlich kann der Vorgabe zugestimmt und ein zusätzlicher Absatz ins Reglement eingefügt werden. Der Inhalt des neuen Absatzes wird jedoch mit folgendem Zusatz ergänzt: "Der Gemeinderat hat bezüglich Gestaltung, Materialisierungs- und Farbkonzept ein Mitspracherecht."	X	
A9	§ 5	- Mit folgendem Absatz ergänzen: "Auf einen ausgewogenen Wohnungsmix und gute, attraktive Wohnflächen ist besonders Wert zu legen. Der Gemeinderat hat diesbezüglich ein Mitspracherecht.	- Wird angepasst.	X	
A10	§ 5, Abs. 5 lit. b)	- Anpassen: "Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu gestalten, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten.	- Wird angepasst.	X	
A11	§ 5, Abs. 7 lit. a)	- Anpassen: "Dachflächen von Nebenbauten mit einer Grundfläche grösser als 12 m <sup>2</sup> sind ebenfalls als Flachdach auszuführen und zu begrünen."	- Kann angepasst werden.	X	
A12	§5, Abs. 8	- Ergänzen: "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."	- Wird angepasst.	X	
				X	

<b>Kommunale Prüfung</b>				<b>Wird in QP- Instrumente integriert</b>	<b>Zurückwei- sen / begrün- den</b>
<b>Nr.</b>	<b>Themen</b>	<b>Forderungen Gemeinden</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide</b>		
A13	§ 5, Abs. 11	- Ergänzen: Werden die Flachdächer als Dachgärten genutzt, sind gedeckte Sitzplätze und unbeheizte Räume (Wintergarten, Abstellplätze für Mobiliar, etc.) analog technischer Aufbauten möglich.	- <i>Wird angepasst.</i>		
A14	§ 6, Abs. 2 lit. b)	- Anpassen: "Glasfassaden und grosse verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.	- <i>Wird angepasst.</i>	X	
A15	§ 6, Abs. 6	- Auch die Standorte von Ansaugtürmen Luft sollten im Umgebungsplan dargestellt werden.	- <i>Wird angepasst.</i>	X	
A16	§ 6, Abs. 7	- Ergänzen: "Der Bereich Grünflächen Flussplatz soll in Form von ökologischen Grünfragmenten mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen..."	- <i>Wird angepasst.</i>	X	
A17	§ 7, Abs. 6 lit. b) und c)	- Es soll nicht nur eine Spielfläche entstehen, sondern ein eigentlicher Spielplatz mit entsprechender Ausstattung. - Dritter Satz anpassen: "... welche mit einer angemessenen Anzahl einheimischer, hochstämmiger Bäume und Sträuchern eingefasst sind.	- <i>Der Absatz wird folgendermassen ergänzt: "Unter anderem soll ein geeigneter Spielplatz erstellt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist hierzu ein Konzept vorzulegen." Es soll vermieden werden, dass nur die Geräteausrüstung beurteilt wird und nicht auch Qualität und landschaftliche Integration.</i> - <i>Wird folgendermassen angepasst: "... welche mit einer angemessenen und standortgerechten Anzahl hochstämmiger Bäume und Sträuchern eingefasst sind."</i>	X	
A18	§ 7, Abs. 6 lit. d)	- Lit. b) und c) widersprechen sich.	- <i>Lit. b) wird folgendermassen angepasst: "Das Verkehrsgutachten der Firma Rudolf Keller &amp; Partner, Verkehrsingenieure AG, bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anzahl Parkplätze für Wohnnutzung sowie Dienstleistungs- und Geschäftsnutzung."</i>	X	
		- Anpassen: "Sämtliche Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. ..."	- <i>Wird folgendermassen angepasst: "Sämtliche Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme von Baubereich R1 (siehe Quartierplan), unterirdisch anzuordnen. ...."</i>	X	

<b>Kommunale Prüfung</b>				<b>Wird in QP- Instrumente integriert</b>	<b>Zurückwei- sen / begrün- den</b>
<b>Nr.</b>	<b>Themen</b>	<b>Forderungen Gemeinden</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide</b>		
A19	§ 8, Abs. 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassen: " Die Hauptbauten 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 nach Minergie-P-Standard zu zertifizieren."</li> <li>- Die Bestimmungen zum Energiestandard sollen für Baubereich R6 nicht gelten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Wird angepasst.</i></li> <li>- <i>Wird angepasst.</i></li> </ul>	X	
A20	§ 8, Abs. 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In Kommentarspalte aufführen: "Eine allfällige Erdwärme-/Grundwassernutzung hat sich nach dem kommunalen Grundwassernutzungskonzept Reinach, Kiefer + Studer, vom 31.8.2015 zu richten."</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Kann übernommen werden.</i></li> </ul>	X	
A21	§ 8, Abs. 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweiten Satz streichen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Der Vorgabe kann grundsätzlich zugestimmt werden. Da jedoch die teilweise raumbildende Setzung von Bäumen berücksichtigt werden soll, wird der Absatz folgendermassen abgeändert: "Bei der Festlegung von Werkleitungen ist auf die landschaftliche Qualität und auf Baumpflanzungen Rücksicht zu nehmen."</i></li> </ul>	X	
A22	§ 10, Abs. 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzen: "... und eine spätere Realisierung sowie der Betrieb und Unterhalt der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Wird angepasst.</i></li> </ul>	X	

<b>Kommunale Prüfung</b>				<b>Wird in QP- Instrumente integriert</b>	<b>Zurückwei- sen / begrün- den</b>
<b>Nr.</b>	<b>Themen</b>	<b>Forderungen Gemeinden</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide</b>		
A23	Quartierplanvertrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Quartierplanvertrag muss folgendes geregelt werden               <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Der Multimedia-Anschluss der Quartierplanüberbauung erfolgt über das Netz der GGA Aesch und/oder Reinach nach Massgabe des Reglements über die Gemeinschaftsantennenanlage (GGA) vom 16.03.1970. Die Wohnungen werden mit einem vierfaserigen Glasfasernetz (FTTH) nach BAOM-Standard erschlossen.</li> <li>• Für die Abfallentsorgung werden Unterflur-Sammelstellen errichtet.</li> <li>• Für das Areal muss frühzeitig ein Werkleitungskonzept erstellt werden.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ist bei der Ausarbeitung des Quartierplan-Vertrags zu berücksichtigen.</li> <li>- Kann übernommen werden.</li> <li>- Kann übernommen werden.</li> <li>- Kann übernommen werden.</li> </ul>	X	
<b>2 Reinach</b>					
R1	Mobilitätsmanagement	- Vgl. Aesch A1			
R2	Baubereich R6	- Im Bereich des Baubereichs R6 könnten wenige oberirdische Parkplätze für die öffentliche Nutzung in R6 angeordnet werden.	- Damit zusätzliche Parkplätze für die Baute im Baubereich R6 realisiert werden können, wird ein zusätzlicher Bereich für oberirdische Parkplätze definiert.	X	
R3	Grünflächen Brugggarten	- Die aktuelle Gestaltung entspricht nicht der Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegung- und Stellflächen, bzw. die Stellflächen müssten in den Grünflächen angeordnet werden. Deshalb weniger detaillierte Darstellung der Grünfläche Bruggstrasse im Quartierplan sinnvoll, so dass mehr Spielraum für die spätere Gestaltung dieses Vorbereichs besteht.	- Prinzipiell wurde mit der Feuerwehr Reinach die Stellung der Fahrzeuge besprochen. Die Feuerwehr kann zwischen den Bäumen löschen. Die Baumreihe an der Bruggstrasse ist der Gestaltungsvorschlag des Kantons. Die explizitere Gestaltung zur "hochwertigen Adressbildung" an der Bruggstrasse ist danach ergänzt worden. Es wird folgender Vorschlag gemacht für eine Ergänzung: "Die genaue Position der Bewegungs- und Stellflächen ist im Rahmen einer Baueingabe zu präzisieren."	X	
R4	Grünflächen Flussplatz	- Vgl. Aesch A2			
R5	Schnitte	- Angabe von zusätzlichen Höhenkoten wäre hilfreich, um die Gestaltung des Terrains und die Gebäudehöhen genauer ablesen zu können.	- Sämtliche Gebäudehöhen sind klar definiert und auch die Terraingestaltung ist in den Schnitten klar definiert. Auch das Vorgehen der Terrainmodellierung ist im § 6 Abs. 3 klar definiert. Weitere Definitionen sind auf QP-Stufe nicht nötig.		X
R6	§ 3, Abs. 1	- Vgl. Aesch A4			

<b>Kommunale Prüfung</b>				<b>Wird in QP- Instrumente integriert</b>	<b>Zurückwei- sen / begrün- den</b>
<b>Nr.</b>	<b>Themen</b>	<b>Forderungen Gemeinden</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide</b>		
R7	§ 3, Abs. 1, Baubereich R6	- Hier sollen nur eine öffentliche Nutzung oder ein gemeinschaftliche, der Überbauung dienende Nutzung zugelassen sein.	- Wird angepasst.	X	
R8	§ 3, Abs. 1	- Sind in den Bereichen für mässig störende Betriebe auch wenig störende Betriebe zugelassen?	- Ja.		X
R9	§ 4, Abs. 2 lit. k)	- Vgl. Aesch A6			
R10	§ 4, Abs. 5	- Vgl. Aesch A7			
R11	§ 5	- Vgl. Aesch A8			
R12	§ 5, Abs. 2	- Anpassen: "mehrgeschossige" streichen.	- Kann gestrichen werden.	X	
R13	§ 5, Abs. 5 lit. b)	- Vgl. Aesch A10			
R14	§ 5, Abs. 7 lit. a)	- Vgl. Aesch A11			
R15	§ 5, Abs. 8	- Vgl. Aesch A12			
R16	§ 5, Abs. 11	- Vgl. Aesch A13			
R17	§ 6, Abs. 2 lit. b)	- Vgl. Aesch A14			
R18	§ 6, Abs. 7	- Vgl. Aesch A16			
R19	§ 7, Abs. 6 lit. b) und c)	- Vgl. Aesch A17			
R20	§ 7, Abs. 6 lit. d)	- Vgl. Aesch A18			
R21	§ 8, Abs. 3	- Vgl. Aesch A19			
R22	§ 8, Abs. 3 Baubereich R6	- Vgl. Aesch A19			
R23	§ 8 Abs. 4	- Vgl. Aesch A20			

<b>Kommunale Prüfung</b>				<b>Wird in QP- Instrumente integriert</b>	<b>Zurückwei- sen / begrün- den</b>
<b>Nr.</b>	<b>Themen</b>	<b>Forderungen Gemeinden</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide</b>		
R24	§ 8, Abs. 5	- Vgl. Aesch A21			
R25	§ 10, Abs. 3	- Vgl. Aesch A22			
R26	Planungsbericht S. 19, Abb. 10	- Die Not- und Servicezufahrten bzw. die Aus- senraumgestaltung entsprechen in verschiede- nen Bereichen nicht der Richtlinie für Feuer- wehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen.	- Vgl. R3	X	
R27	Planungsbericht, Kap. 4.3.6	- Ergänzen: Den Gemeinden ist es insbeson- dere wichtig, dass der Flussplatz nicht durch eine Rampe zerschnitten wird, d.h. hier nur eben zugefahren wird, die Rampe sich aber im Gebäude A4 befindet.	- <i>Sämtliche Rampen sind innerhalb der Gebäude. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</i>	X	
R28	Planungsbericht, Kap. 5	- Aussage zur Hochdruck-Gasleitung im Bereich des Stöcklin-Areals aufnehmen. Gemäss Stel- lungnahme des ARP vom 27. Januar 2014 muss das Risiko im Planungsverfahren abge- klärt und allenfalls müssen notwendige Sicher- heitsmassnahmen definiert werden.	- <i>Die Stellungnahme (Konzentrat) wird in den Planungsbericht übernommen.</i>	X	
R29	Quartierplan-Vertrag	- Vgl. Aesch A23			

## Anhang 8 Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>				Gemeinde- umsetzung		
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt			Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde		
1	Allgemeines					
		1) Mit der künftigen Verkehrsbelastung durch das Stöcklin-Areal wird der Verkehrsfluss am Kreisels verschlechtert. Insbesondere in der Abendspitze wird der Verkehrsfluss auf der Bruggstrasse ungenügend sein. Daher ist die Realisierung des QP ohne Anpassungen am Kreisels bzw. das zuwarten, bis ein Vollanschluss Aesch Entlastung bringt, nicht verantwortbar. Ein Ausbau des Kreisels ist zwingend nötig. Es ist daher sinnvoll, ein Projekt auszuarbeiten und zur Rechtskraft zu bringen.	Z	<p>- Am 16. September 2015 hat eine erste Besprechung zwischen Vertretern der Stöcklin Logistik AG und Vertretern des Tiefbauamtes bezüglich des Ausbaus Kreisels Bruggstrasse / Dornacherstrasse stattgefunden. Aufgrund dieser Besprechung wurde durch den Verkehrsplaner M. Stöcklin (RK&amp;P) eine erste Planskizze für einen optimierten Kreisels erstellt und mit dem TBA besprochen. Auf Basis dieser Planskizze wurde letztlich eine erste "Kantonale Interessenslinie Ausbau Kreisels" im QP festgelegt.</p> <p>In der Zwischenzeit wurden detailliertere Pläne für den Ausbau des Kreisels Bruggstrasse / Dornacherstrasse und den Ausbau der Bruggstrasse erarbeitet (siehe Verkehrskonzept) und mit dem TBA besprochen. Es hat sich gezeigt, dass die Quartierplanung mit dem geplanten Ausbau des Kreisels und dem Ausbau der Bruggstrasse kompatibel sind. Entsprechend steht einem Ausbau des Kreisels in Bezug auf die Quartierplanung nichts im Wege.</p> <p>Die Vorprojekte "Provisorischer Ausbau" bzw. "Endausbau" vom 26.09.2016 sind vorhanden. Im Quartierplan wird der provisorische Ausbau dargestellt sowie die Interessenslinie TBA BL und die kantonale Strassenbaulinie aus dem "Endausbau" übernommen. Die Grundlagen sind somit vorhanden für die vertraglichen Sicherstellungen zwischen Kanton / Gemeinde und Grundeigentümer.</p>		✓
		2) Zu Lasten des QPs sind die Massnahmen zu verrechnen, die zur Reduzierung des Einflusses der Zusatzbelastung notwendig sind.	Z	<p>- An der Besprechung vom 16. September 2015 wurde die Finanzierung des Kreiselausbaus ebenfalls thematisiert. Dabei hat man sich darauf geeinigt, dass die Stöcklin Logistik AG das Land für den Kreiselausbau unentgeltlich abtritt und der Kanton im Gegenzug den Ausbau des Kreisels finanziert. Die Details dazu werden im Rahmen des Quartierplan-Vertrags bzw. einer vom Quartierplan-Vertrag abgekoppelten Vereinbarung zwischen Kanton / Gemeinde und Grundeigentümer geregelt.</p>		✓
		3) Bei der Festlegung des QP-Perimeters ist darauf zu achten, dass kein "Niemandland" zwischen heutigem Strassenrand und allfälligem zukünftigem Strassenrand mit Kreiselausbau entsteht. Die für den Kreiselausbau notwendige Fläche soll in die Gestaltung einbezogen werden, muss aber einfach rückbaubar sein.	Z	<p>- Im Quartierplan wird der Zustand des TBA-Projektes "Provisorischer Ausbau" festgeschrieben. Zusätzlich wird die Interessenslinie TBA BL gemäss "Endausbau"-Projekt dargestellt. Somit ist sichergestellt, dass beim Endausbau des Kreisels die Aussenraumsituation flexibel angepasst werden kann (keine Bauten im Bereich der notwendigen Strassenausbauflächen).</p>		✓

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					<b>Gemeindeumsetzung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
		4) Mit dem AIB ist ein allfällig notwendiger Schachtbau im Zusammenhang mit der Erstellung eines Mischwasserbeckens zu koordinieren.	Z	- Dies ist nicht Gegenstand des Quartierplanes und muss daher separat ausgehandelt werden.	X
		5) Die Gemeinden sollten baldmöglichst mit dem Tiefbauamt den Kontakt suchen, um bezüglich der vorgenannten Punkte das weitere Vorgehen, die Zuständigkeiten sowie die Kostentragung zu regeln.	E	- Ist bereits erfolgt (Sitzung bei der BUD vom 28.09.2016 mit Gemeindepräsidien und Grundeigentümer).	✓
<b>2</b>	<b>Quartierplan</b>				
2.1	Parzellenstruktur	6) Die bestehenden Parzellen im Teil Aesch sind entweder zu einer Parzelle zu vereinigen oder so zu mutieren, dass entstehende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden können. Parzellengrenzen innerhalb der neu definierten Baubereiche sind nicht zulässig und können eine Realisierung des QP verhindern.	Z	- Der Vereinigung von Parzellen steht nichts im Wege. Im Quartierplan-Vertrag wird definiert, dass die Vereinigung der Parzellen vor der Baugesuchseingabe zu erfolgen hat.	✓
		7) Die gesetzlichen Abstände zu Nachbargrundstücken nach RBG/RBV sind einzuhalten oder es sind entsprechende Dienstbarkeiten zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern. Bis zur Genehmigung sind die Verhältnisse im Grundbuch oder mittels Quartierplanvertrag entsprechend zu regeln.	Z	- Die erforderlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) werden im Rahmen eines Quartierplan-Vertrages geregelt bzw. sind bereits grundbuchrechtlich in Auftrag gegeben.	✓
		8) Im Reglement ist eine Bestimmung aufzunehmen, welche gewährleistet, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Besucherparkplätze während 24 Std. frei benutzbar sind.	Z	- Die gesetzlich erforderlichen Besucherparkplätze werden während 24 Std. offen gehalten. Eine entsprechende Bestimmung wird ins Reglement aufgenommen.	✓
2.2	Öffentlicher Verkehr	9) Die an der Bruggstrasse vorgesehene neue Bushaltestelle muss so geplant respektive der notwendige Platz vorbehalten werden, dass eine Haltestelle gemäss BehiG mit hoher Haltekante gebaut werden kann.	Z	- Dies ist Sache des Bauprojektes (verantwortlich TBA) und nicht der Quartierplanung.	X

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					<b>Gemeinde- umsetzung</b>
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten	X = Forderung wird nicht berücksichtigt	Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
		10) Tramführung: Die Randbedingungen, welche mit Schreiben vom 02. Juni 2014 mitgeteilt wurden, gelten nach wie vor. Es ist nicht nachvollziehbar, wie es zur vorliegenden Festlegung gekommen ist. Aktuell stehen noch zwei Korridore im Vordergrund. Das Appartementhaus A6 steht mit der Tramführung im Konflikt. Der zweite Korridor ist ebenfalls zu sichern und die Konflikte mit dem Appartementhaus zu bereinigen. In der aktuellen Form ist dieser Teil des QP nicht genehmigungsfähig. Die Trasseesicherung ist mit dem TBA zu bereinigen und allenfalls mittels QP-Vertrag zu regeln.	Z	- Am 28.09.2016 hat eine Besprechung zwischen Vertretern des Kantons, der Gemeinden und der Grundeigentümerschaft bezüglich einer künftigen Tramführung stattgefunden. An dieser Besprechung hat man sich darauf geeinigt, dass sämtliche Trasse-Varianten, die gegenwärtig vom Kanton studiert werden, die Baubereiche der Quartierplanung "Stöcklin-Areal" nicht tangieren. Zum heutigen Zeitpunkt ist gemäss Aussagen der Kantonsvertreter noch nicht klar, wo ein mögliches Tramtrasse durchführt, da die Räume westlich und östlich des QP-Areals für mögliche Trasseesicherungen noch nicht untersucht worden sind. Auch ist nicht klar, wann eine mögliche ÖV-Verbindung umgesetzt werden soll und welche ÖV-Transportmittel zur Anwendung kommen (Tram oder allenfalls Bus). Aus diesem Grund ist mit dem Kanton vereinbart worden, dass die Trassees aus dem Quartierplan entfernt werden. Der Kanton (BUD) hat mit Schreiben vom 29. September 2016 den Gemeinden und der Grundeigentümerschaft bestätigt, dass künftige Trasseesplanungen für den öffentlichen Verkehr die Quartierplanung nicht tangieren. Entsprechend wird das Tramtrasse im Quartierplan nicht mehr dargestellt.	
		11) Das TBA-K-Infra löst das Verfahren bezüglich der neuen kantonalen Baulinie entlang der Bruggstrasse aus, um die kantonale Baulinie neu zu ziehen.	H	- Wird zur Kenntnis genommen.	✓ Kenntnisn.

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					<b>Gemeinde- umsetzung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
<b>3 Quartierplanreglement</b>					
3.1	<i>Störfallvorsorge</i>	12) Im Reglement ist eine Bestimmung zur Störfallvorsorge aufzunehmen. Es wird empfohlen, diese unter § 9 als Absatz 2 zu ergänzen. Die Bestimmung kann wie folgt lauten: "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 "Turm 1", 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."	<b>Z</b>	- Die Risikosituation wurde im Rahmen eines Fachgutachtens bereits überprüft und mit dem Anlagenbetreiber (GVM) analysiert und besprochen. Entsprechende Massnahmen (Einbau von Schutzplatten) werden gemäss vorliegendem Störfallbericht ins QP-Reglement aufgenommen.	✓
3.2	<i>§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	13) Abs. 3 lit. b: Es wird empfohlen, die Baubereiche im Interesse der Transparenz um 1.50 m zu erweitern und den Buchstaben b zu streichen.  14) Abs. 14: Die ausdrückliche Aufnahme der gesetzlichen Bestandesgarantie erweckt den Anschein, dass auf diesen Grundstücken noch längere Zeit kein Neubau erstellt werden soll. Eine Aussage zu einer möglichen Etappierung ist daher zu prüfen.	<b>E</b>	- Diese Bestimmung ist bereits Teil anderer Quartierplanungen der beiden Gemeinden und hat sich in der Praxis bewährt. § 5 Abs. 3 lit. b wird so im QP-Reglement belassen.	X
			<b>E</b>	- Die Grundstücke im Südwesten wurden auf ausdrücklichen Wunsch der benachbarten Grundeigentümer aus dem QP-Perimeter entlassen (siehe Mitwirkungsbericht), daher erübrigt sich diese Bestimmung (wird gelöscht).	X
3.3	<i>§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes</i>	15) In der Kommentarspalte wird an mehreren Stellen auf den Planungsbericht verwiesen, welcher den Bericht des Landschaftsarchitekten beinhalten soll. Ein solcher Bericht mit Detailbeschrieben zu den verschiedenen Grünflächen liegt nicht vor. Die Detailbeschriebe sind nachzureichen.	<b>E</b>	- Der Planungsbericht wird mit Detailbeschrieben des Landschaftsarchitekten ergänzt.	✓

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					<b>Gemeinde- umsetzung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten      X = Forderung wird nicht berücksichtigt <b>Kenntnism.</b> = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
3.4	§ 6 Abs. 12 <i>Vorgaben zur Aussenbeleuchtung</i>	16) Es wird empfohlen, folgende Ergänzung zu übernehmen: "Aussenraumbeluchtungen 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"."	E	- Das QP-Reglement wird entsprechend ergänzt.	✓
3.5	§7 <i>Erschliessung und Parkierung</i>	17) Abs. 2: Eine solche Vorschrift geht über den Zweck nach § 37 des RBG hinaus. Im Übrigen sind die Unterlagen, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen sind, in § 87 RBV geregelt. Mobilitätskonzepte o.ä. sind nicht aufgeführt. Der Abs. 2 ist daher zu streichen. Denkbar wäre allenfalls eine privatrechtliche Vereinbarung im Quartierplanvertrag.	Z	- Abs. 2 wird aus dem QP-Reglement gestrichen. Im Quartierplan-Vertrag wird geregelt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein arealbezogenes Mobilitätskonzept mit dem Ziel der Reduktion der Verkehrserzeugung durch die neue Überbauung für das gesamte QP-Areal zu erstellen ist.	✓
		18) Abs. 5 lit. c: Sollten die optionalen Anschlüsse realisiert werden, ist deren Zweckmässigkeit nachzuweisen im Sinne, dass das Erschliessungskonzept für das Gesamtareal weiterhin funktioniert. Dies kann im Rahmen des genannten Verkehrsgutachtens erfolgen.	Z	- Falls eine bauliche Realisierung der optionalen Anschlüsse im Rahmen der Baugesuche umgesetzt werden soll, sind in Absprache mit den Strasseneigentümern die Machbarkeit und deren Auswirkungen in einem Verkehrsgutachten nachzuweisen (§ 7 Abs. 5, lit c QPR). Diese glasklare Bestimmung ist bereits Gegenstand des QP-Reglements und wird nicht verändert. Die optionalen ESH-Ein- und Ausfahrten werden ausdrücklich von den Gemeinden befürwortet im Sinne einer flexiblen Etappierung der Bebauung.	✓
		19) Die Anschlüsse an die Autoeinstellhalle dürfen erst dann im Plan verankert sein, wenn die Machbarkeit nachgewiesen werden kann. Eine Veränderung der Lage der Anschlüsse würde voraussichtlich als wesentliche Änderung qualifiziert werden, für welche § 47 Abs. 1 RBG zur Anwendung käme	Z	- Siehe Erläuterungen zum Punkt 18).	✓
		20) Um bei der Terminologie des RBG zu bleiben, empfehlen wir, in Abs. 1 den Begriff "Baubewilligungsverfahren" durch "Baubewilligungsverfahren" zu ersetzen.	E	- Wird im QP-Reglement geändert.	✓

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					<b>Gemeindeumsetzung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
3.6	§ 8 Ver- und Entsorgung	21) Abs. 7: Unter "leicht" kann eine Senkung um 0.1 - 0.2 PP verstanden werden. Es wird daher empfohlen, leicht wegzulassen.	H	- Wird im QP-Reglement geändert ("leicht" wird gelöscht).	✓
		22) Abs. 3: Diese Bestimmung kann so nicht genehmigt werden. Der SIA-Effizienzpfad ist eine Gesamtschau, welche die Energieeffizienz sowohl der Erstellung als auch des Betriebs, als aber auch der Mobilität betrachtet. Er geht damit über die Versorgung des QP-Perimeters mit Energie hinaus. Zum Bauen an sich besteht kein Zusammenhang mehr. Während sich ein Minergie- oder Minergie-P-Standard gegenüber der Bewilligungsbehörde nachweisen lässt, ist dies bei Fragen der Mobilität nicht mehr möglich. Der SIA-Effizienzpfad kann nicht Gegenstand eines QP sein.	Z	- Ziel von Reinach und Aesch als Energiestädte ist eine energetisch nachhaltige Überbauung. Die Gemeinden sind der Ansicht, dass mit der Grundeigentümerschaft eine gute Lösung gefunden werden konnte, die dieses Ziel sicherstellt und gleichzeitig genügend Spielraum für die spätere Projektierung und Detailplanung lässt. Beim Label Minergie handelt es sich um ein Label eines privaten Vereins, welches nicht zwingend in jedem Fall die optimalste Lösung sein muss. Beispiele aus andern Städten und Gemeinden zeigen, dass der SIA-Effizienzpfad durchaus in Nutzungsplanungen und Sondernutzungsplanungen verankert werden kann (z.B. Winterthur und Kriens). Die Gemeinden halten deshalb unverändert an der Bestimmung fest.	X
		23) Abs. 3: Der komplette Absatz ist entweder durch folgenden zu ersetzen: "Die Hauptbauten, mit Ausnahme der Hauptbaute im Baubereich R6, sind nach Minergie-P-Standard zu zertifizieren.", oder der Absatz ist komplett zu streichen und die Anforderung zur Einhaltung der Zielwerte nach dem SIA Effizienzpfad Energie ist stattdessen im Quartierplanvertrag einzusetzen.	E	- Die Bestimmung wird unverändert beibehalten (vgl. 22).	X
3.7	§9 Schutzbestimmungen	24) Im Sinne der Wohnnutzung ist eine Entflechtung der Nutzungsdurchmischung zu prüfen und die gewerblichen Betriebe auf die Gebäude R1, R2 und R5 mit der Zuordnung ES III zu beschränken (mit entsprechender Anpassung in § 3).	Z	- Den Baubereichen R1, R2 und R5 wird weiterhin die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen, für die restlichen Baubereiche gilt neu die ES II (vgl. auch Umweltbericht).	✓
		25) Folgender Hinweis ist im Reglement zu ergänzen: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 7, Art. 31 und Art. 32 LSV zu erbringen.	E	- Wird im QP-Reglement ergänzt.	✓

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					<b>Gemeinde- umsetzung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
3.8	§ 10 Realisierung / QP-Vertrag	26) Abs. 4: Dienstbarkeiten können rechtsgültig ausschliesslich mit öffentlich beurkundetem Dienstbarkeitsvertrag vereinbart werden, nicht in einem öffentlich-rechtlichen Reglement. Der zweite Satz ist daher zu streichen.	Z	- Wird im QP-Reglement geändert.	✓
3.9	§ 12 Schlussbestimmungen	27) Der Quartierplanvertrag muss spätestens vor der regierungsrätlichen Genehmigung von allen Vertragsparteien unterzeichnet und bei der Begründung von dinglichen Rechen öffentlich beurkundet worden sein. Der Vertrag ist sinnvollerweise unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat abzuschliessen. Der Kommentar ist entsprechend anzupassen.	Z	- Kommentar wird angepasst.	✓
<b>4 Planungs- und Begleitbericht</b>					
4.1	Störfallvorsorge	28) Kapitel 5.13: Die Resultate der beschriebenen Überprüfung "der Auswirkungen einer Risikoveränderung durch die Umnutzung" sind im abschliessenden Planungsbericht zu beschreiben. Bauliche Massnahmen, welche bei der Bebauung zu beachten sind, müssen im QP-Reglement aufgeführt werden.	Z	- Wird entsprechend im QP-Reglement und im Planungsbericht ergänzt.	✓
		29) Einen höchsten, mittleren oder tiefsten Grundwasserstand auszuscheiden und zu unterscheiden, ist hier nicht sinnvoll oder machbar.	H	- Wird aus dem Planungsbericht gelöscht.	✓
4.2	Kapitel 4.3.6 Parkierung	30) Da das Stöcklin-Areal in einem lufthygienisch übermässig belasteten Gebiet liegt, wurde vom Lufthygieneamt beider Basel eine maximale Reduktion der Anzahl Parkplätze vorgeschlagen. Diesem Vorschlag sind die Gemeinden gefolgt, was aus lufthygienischer Sicht sehr begrüsst wird.	H	- Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisn.

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					<b>Gemeindeumsetzung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
4.3	<i>Kapitel 5</i>	31) Es wird darauf hingewiesen, dass die GEP von Aesch und Reinach durch die geplante Nutzungsänderung nicht mehr aktuell sind. Es empfiehlt sich, eine Revision durchzuführen, um eine den Tatsachen entsprechende Rechtsgrundlage für die Siedlungs- und Liegenschaftsentwässerung zu schaffen.	H	- Wird zur Kenntnis genommen, ist nicht Bestandteil der QP.	<b>Kenntnisn.</b>
4.4	<i>Umweltbericht</i>	32) Luftreinhaltung: Unter Kapitel 4.4 ist ergänzend festzuhalten, dass die Ausrüstung mit Partikelfiltern auch für Maschinen mit Baujahr ab 2010 mit einer Leistung ab 18 kW gilt. Da die zum Einsatz gelangenden Maschinen eine Leistung von mehr als 100 kW haben werden, hat dies keine Auswirkungen auf die Emissionsberechnungen resp. Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt.	H	- Wird zur Kenntnis genommen.	<b>Kenntnisn.</b>
		33) Klima: Mit der Zunahme der Gebäudehöhen sowie der Anordnung der Gebäude teilweise als Riegel wird die bereits heute eingeschränkte Durchlüftung des Areals weiter vermindert. Durch die zunehmenden Grünflächen sowie die Begrünung der Dachflächen wird das Lokalklima positiv beeinflusst und die Wärmelast des Areals reduziert, was zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führt.	H	- Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Anpassung des Umweltberichts.	<b>Kenntnisn.</b>
<b>5</b>	<b>Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)</b>				
		34) Die Gesetzesänderungen zur IVHB wurden am 22. Mai 2014 vom Landrat beschlossen. Am 1. Januar 2015 sind die Anpassungen inkl. Verordnung in Kraft getreten. Die Zonenvorschriften sind innerhalb einer Frist von 15 Jahren anzupassen. Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die IVHB soweit möglich bereits zu berücksichtigen.	H	- Die Gemeinden Reinach und Aesch besitzen noch keine IVHB-angepassten Zonenvorschriften. Deshalb macht es keinen Sinn, einen Quartierplan auszuarbeiten, der komplett auf die IVHB Regelungen abgestimmt ist. Mit den Gemeinden wurde explizit die vorliegende Vorgehensweise diskutiert bzw. wurde von diesen verabschiedet. Somit werden die Quartierplan-Vorschriften im Sinne der IVHB nicht weiter angepasst.	<b>X</b>

**Anhang 9** Schreiben BUD bezüglich Umgang mit Tram-Korridor

Drangu Sehu  
 Leiter Tiefbauamt  
 Rheinstrasse 29  
 4410 Liestal  
 T 061 552 54 51  
 drangu.sehu@bl.ch  
 www.bl.ch

**BASEL  
 LANDSCHAFT**   
 BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION  
 TIEFBAUAMT

Bau- und Umweltschutzdirektion, TBA, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

**Persönlich**

Frau Marianne Hollinger  
 Gemeindepräsidentin  
 Gemeinde Aesch  
 Hauptstrasse 23  
 4147 Aesch

GV	ZD	RW	ST	EWD	BAU	SD	IK	BF
FW	VB	GP	PHOE	AD				
Visum 1:			Visum 2:			Visum 3:		
Akten Nr.				10. Okt. 2016				
Kontierung:								

Liestal, 29. September 2016

**Gemeinde Aesch / Reinach**  
**Quartierplan „Stöcklin-Areal“ – Umgang mit Tram-Korridor**

Sehr geehrte Frau Hollinger

Gerne teilen wir Ihnen mit, dass aufgrund der uns am 28. September 2016 zugänglich gemachten Unterlagen zum Quartierplan „Stöcklin-Areal“ festgehalten werden kann, dass die Baufelder Ihres Quartierplans von allfälligen Tram-Trassierungen nicht betroffen sein werden.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Drangu Sehu

BF\_160929\_AeschQPStöcklin\_StellungnahmeOeVKorridor\_As\_CK