

Vorlage Nr. 1242 / 2021



Quartierplan "Angensteinerplatz"

Stadtentwicklung

2. November 2021

Inhaltsübersicht

1.Ziel der Vorlage	3
2.Ausgangslage	3
3.Bebauungskonzept	4
4.Angensteinerplatz	5
5.Quartierplan	6
6.Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	7
7.Konsequenzen	7
7.1.Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit	7
7.2.Finanzielle Folgen.....	8
7.3.Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage.....	8
8.Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat.....	8
9.Beilagen	8

Zusammenfassung

Mit dem Quartierplan «Angensteinerplatz» soll auf der Parzelle 237 ein neues Hochhaus, ein viergeschossiges Gebäude und ein neuer öffentlicher Platz entstehen. Insgesamt sind max. 80 Mietwohnungen geplant. Im Erdgeschoss werden Flächen für Einkaufen und Dienstleistungsnutzungen, u.a. ein Café und die Basellandschaftliche Kantonalbank, erstellt.

Das Quartierplangebiet «Angensteinerplatz» befindet sich an bester Lage mitten im Zentrum von Reinach zwischen Coop, Post und Migros, direkt an den Tram- und Bushaltestellen. Mit der Erneuerung des Kantonalbank-Hochhauses entsteht die Möglichkeit, die Angensteinerstrasse und den angrenzenden Parkplatz aufzuwerten. Der neue Angensteinerplatz ist ein wichtiger Baustein in der Zentrumsentwicklung. Damit der Platz multifunktional bespielt werden kann und möglichst befreit von Autos ist, wird die Überbauung direkt ab der Hauptstrasse erschlossen (statt über den Angensteinerplatz) und später mit der Einstellhalte der QP Im Zentrum (Migros) zusammengehängt.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat beantragt, den Quartierplan «Angensteinerplatz» zu beschliessen.

Nr. Vorlage 1242/2021

Betrifft:	Leistungsbereich	61 / Stadtentwicklung
	Leistung	Raumplanung
Zuständigkeiten:	Ressort	Präsidiales und Stadtentwicklung
	Mitglied des Gemeinderats	Melchior Buchs
	Geschäftsleitung	Stefan Haller
	Leistungsverantwortung	Katrin Bauer

1. Ziel der Vorlage

Mit dem Quartierplan "Angensteinerplatz" soll auf der Parzelle Nr. 237 anstelle des Kantonalbank-Hochhauses ein neues, höheres Hochhaus entstehen. Aus dem oberirdischen Parkplatz soll ein multifunktionaler, begrünter Begegnungsort werden. Dieser wird zur Austrasse hin von einer viergeschossigen Punktbaute gefasst. Insgesamt sind max. 80 Mietwohnungen in den Obergeschossen und im Erdgeschoss Flächen für Einkaufen und Dienstleistungsnutzungen, u.a. ein Café und die Basellandschaftliche Kantonalbank, geplant.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat beantragt, den Quartierplan «Angensteinerplatz» zu beschliessen.

2. Ausgangslage

Zu einer Gemeinde mit über 19'000 Einwohner*innen und mit rund 12'000 Beschäftigten gehört ein lebendiges Zentrum, in dem man sich gerne aufhält, einkauft, wohnt, arbeitet und seine Freizeit verbringt. Im Ortszentrum finden regelmässig Anlässe statt, von Wochenmarkt zu Fasnacht, Jazz-Weekend und weiteren sozialen und kulturellen Events. Wie in der gesamten Schweiz steht jedoch auch das Reinacher Ortszentrum vor diversen Herausforderungen. Der Online-Handel nimmt zu, dem Zentrum fehlt das Leben und eine eigene Identität, es ist geprägt von einem hohen Verkehrsaufkommen, das den Aufenthalt unattraktiver macht. Es ist schwierig, ein attraktives und vielfältiges Angebot an Gastronomie, Dienstleistungen und Geschäften im Zentrum zu halten. Im Gegensatz zum Internet-Shopping kann jedoch Einkaufen vor Ort Begegnungen ermöglichen und ein Erlebnis bieten, wenn das Ortszentrum entsprechend ausgestaltet ist. In den letzten Jahren wurden mehrere Projekte lanciert oder umgesetzt, um Aussenräume und Plätze aufzuwerten (z.B. Umgestaltung Hauptstrasse). Dabei soll der historische Ortskern, etwa beim Ernst Feigenwinter-Platz, möglichst erhalten bleiben. Rund um den Angensteinerplatz soll hingegen ein modernes Zentrum mit Grossverteiler, Detailhandel und Gastgewerbe entstehen. Daneben sollen auch Kulturangebote und Wohnen zur Belebung beitragen.

Die Parzelle 237 befindet sich seit 2019 im alleinigen Eigentum der UBS Investment Foundation 1 – UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz. Die Parzelle ist Teil der Eingangssituation zum Ortszentrum und liegt entsprechend an einer städtebaulich bedeutenden Lage am Übergang zwischen unterschiedlichen Bebauungsstrukturen. Die Parzelle umfasst 3'863m². Bestandteil des Quartierplan-Perimeters ist auch ein Teil der Strassenparzelle 377. Insgesamt umfasst das QP-Areal eine Fläche von 4'227m². Darauf befindet sich heute ein ca. 36m hohes 10-geschossiges Gebäude mit einem Sockelbau, in dem die Basellandschaftliche Kantonalbank eingemietet ist. Die Liegenschaft Hauptstrasse 1 wurde in den Jahren 1971/72 erbaut und ist in die Jahre gekommen. Das Hochhaus weist einen hohen Sanierungsbedarf bezüglich Erdbbensicherheit, Schadstoff, Wohnhygiene, Energie und Haustechnik auf. In den vergangenen 50 Jahren gab es nie eine umfassende Sanierung. Die unterirdische Einstellhalle mit ihrer Zufahrt ab Angensteinerstrasse liegt unter dem Parkplatz der Parzelle Nr. 237 und erstreckt sich unter der Angensteinerstrasse

hindurch bis zur Parzelle Nr. 2085. Aus Sicherheitsgründen (Einsturzgefahr) ist diese Einstellhalle jedoch seit mehreren Jahren geschlossen. Die Zufahrt selbst ist noch in Betrieb, da über diese auch die unterirdische Einstellhalle der Parzelle Nr. 229 (Angensteinerstrasse 2/4) erschlossen wird. Im Norden, zur Hauptstrasse hin, stehen stattliche Bäume, davon zwei kommunal geschützte Linden.

Mit der Zonenplanung Siedlung, welche seit 2015 rechtskräftig ist, wurde die Parzelle 237 einer Zone mit Quartierplanpflicht "Hauptstrasse" (heute QP "Angensteinerplatz") zugewiesen. Folgende Punkte sind bei der Planung zu thematisieren:

- Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung
- Sanierung und gestalterische Aufwertung des Hochhauses
- Städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation Ortskern
- Möglichkeit zusätzlicher Bauten
- Abstimmung auf Angensteinerplatz

2017 beauftragten die Basellandschaftliche Kantonalbank, die UBS und die Gemeinde gemeinsam das Büro Nissen Wentzlaff Architekten, Varianten zur Weiterentwicklung der Parzelle 237 auszuarbeiten. Geprüft wurden An- und Neubauten auf dem heutigen Parkplatz, die Sanierung des bestehenden Hochhauses sowie der Ersatzneubau des Hochhauses. Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs hat sich die UBS entschieden, das bestehende Hochhaus zurückzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Zudem soll auch die zurzeit infolge statischer Probleme nicht mehr in Betrieb stehende Tiefgarage unter dem Angensteinerplatz zurückgebaut und durch eine neue ersetzt werden. In enger Zusammenarbeit mit dem Fachgremium für Stadtentwicklung wurde die Studie zu einem Bebauungskonzept weiterentwickelt.

3. Bebauungskonzept

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht anstelle des bestehenden Hochhauses einen Neubau mit einem 2-geschossigen Sockelbau und ca. 14 weiteren Obergeschossen vor. Das Hochhaus wird im Bezug zum bestehenden Gebäude mehr nach Westen verschoben und dadurch einerseits zentral in der Einfahrtsachse der Baslerstrasse stehen, andererseits dem neuen Angensteinerplatz mehr Tiefe geben. Das Hochhaus ist im Richtprojekt fünfeckig ausgebildet. Auf den Standort zugeschnitten, nimmt die Form unterschiedliche Richtungen auf und wirkt jeweils an den Hauptfassaden schlanker. Für die Wohnungen ergeben sich dadurch vielfältige Orientierungen. In den Sitzungen mit dem Fachgremium für Stadtentwicklung wurde insbesondere die Gebäudehöhe diskutiert. Aus Sicht des Fachgremiums sollte die Gebäudehöhe des neuen Hochhauses höher sein als die Bestandsbaute mit 36m. Die Höhe ist zudem auf das geplante Hochhaus im Quartierplan "Im Zentrum" (ca. 55m) abzustimmen.

Im Sockelbau des Hochhauses sind vor allem Gewerbe- und Ladenflächen vorgesehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Im Untergeschoss entsteht eine zweigeschossige Einstellhalle, welche direkt mit der künftigen Einstellhalle des Quartierplans "Im Zentrum" zusammengebunden werden kann. Oberirdisch sind maximal vier Kurzzeitparkplätze für z.B. Ein-/Aussteigen, Bankomatbezüge und die Schliessfächer der Post vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des heutigen Parkplatzes soll zudem ein viergeschossiges Gebäude erstellt werden, welches den neuen Angensteinerplatz räumlich fasst. Es ist vorgesehen, dass die Filiale der Kantonalbank in das Erd- und 1. Obergeschoss des Gebäudes auf dem Angensteinerplatz umziehen wird. Des Weiteren plant die UBS im Erdgeschoss dieses Gebäudes zum Angensteinerplatz hin, ein Café anzubieten. In den weiteren Obergeschossen ist Raum für Wohnungen und Arztpraxen geplant. Zusammen mit den Wohnungen im Hochhaus, sollen in den beiden Bauten insgesamt rund 80 neue Wohnungen entstehen (Bestand heute: 14 Wohnungen). Die Bauherrschaft möchte in einem ersten Schritt das viergeschossige Gebäude auf dem Angensteinerplatz erstellen und gleich

anschliessend das Hochhaus abbrechen und das neue bauen. Aufgrund der vorgesehenen Etappierung bietet die UBS den bestehenden Mietern des Hochhauses die Möglichkeit, in das Gebäude auf dem Angensteinerplatz umzuziehen.

4. Angensteinerplatz

Am 21. Oktober 2019 fand die erste Dialogveranstaltung zum Angensteinerplatz statt. Die interessierte Bevölkerung, Anwohnende und Gewerbetreibende haben dabei ihre Ideen und Anregungen für die Neugestaltung eingebracht.

Bei der Weiterentwicklung des Projekts wurden die verschiedenen Anregungen mitberücksichtigt. Dafür zog die Bauherrschaft Vogt Landschaftsarchitekten hinzu. An der zweiten Dialogveranstaltung vom 13. Januar 2020 präsentierten die Planenden und die Gemeinde einen Entwurf des Gestaltungskonzepts. In Gruppen wurde der Gestaltungsvorschlag von den Teilnehmenden diskutiert.

Das Aussenraumkonzept ist Teil des Quartierplan-Reglements und hat richtungsweisenden Charakter bei der weiteren Konkretisierung des Platzes auf Stufe Bauprojekt. Die Gemeinde wird dabei miteinbezogen.



Aussenraumkonzept des Quartierplans "Angensteinerplatzes"; der von den beiden Bauten eingefasste Platz bis zur Angensteinerstrasse ist rund 1'000m² gross.

Im Norden soll entlang der Hauptstrasse eine Rabatte mit Stauden- und Heckenpflanzungen entstehen. Die Bushaltestelle an der Austrasse in Fahrtrichtung Dornach ist in die Punktbaute über einen Rücksprung im Erdgeschoss integriert.

Der Angensteinerplatz selbst bietet eine grosse, durchgängige Fläche und soll flexibel und multifunktional und öffentlich nutzbar sein. Es ist vorgesehen, dass der helle Belag des Platzes über die Angensteinerstrasse bis an die Fassaden der angrenzenden Gebäude geführt wird. Grosse zusammenhängende Baumgruppen in unversiegelten Flächen gliedern den Platz. Die

unterschiedlichen Bäume bilden ein Baumdach und spenden im Sommer Schatten und Kühle. Der "Pavillon" mit dem Zugang zur Einstellhalle und einer öffentlichen WC-Anlage wird in eine der Baumgruppen eingebunden. Lange Bänke und weitere Möblierungen bieten Sitzgelegenheiten für alle Altersgruppen. Auch ein Brunnen mit Trinkmöglichkeit wird erstellt.

Die Veloabstellplätze der Bewohner*innen befinden sich im Erdgeschoss des Hochhauses. Ein Teil der Besucher-Veloabstellplätze wird draussen erstellt. Bewusst sollen auch Abstellplätze im Süden des Platzes, vis-à-vis der Migros erstellt werden, damit dort nicht wild parkiert wird. Der Verkehr auf der Angensteinerstrasse soll durch die Lage der Baumgruppen und leichte Absätze und Markierungen im Boden geführt und entschleunigt werden.

5. Quartierplan

Der Quartierplan (QP) ist ein Instrument der Sondernutzungsplanung und im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) geregelt. Wesentliches Ziel einer Quartierplanung ist es, das Bebauungskonzept möglichst qualitativ hochstehend umzusetzen und dabei einen angemessenen Projektierungsspielraum auf der Stufe des Baugesuchs zu wahren. Der Quartierplan besteht aus öffentlich-rechtlichen Festlegungen (Quartierplan und Quartierplan-Reglement) sowie privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundeigentümerschaften (Quartierplanvertrag). Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte des Quartierplans "Angensteinerplatz" zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung findet sich im Planungsbericht.

Bauten und Baubereiche

Der Quartierplan legt die Baubereiche fest und im QP-Reglement wird die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche pro Baubereich geregelt. Gegenüber früheren Quartierplänen ist der Baubereich abschliessend geregelt, so dass keine Bauteile über den Baubereich hinausragen dürfen (z.B. keine Dachaufbauten, Brüstungen oder Balkone). Eine Ausnahme bilden Treppenhäuser und Lifte, welche als Zugang zu den Aussenräumen auf den Dachflächen dienen. Die Dächer der Baubereiche A1 (Sockel Hochhaus) und B (Punktbau) dürfen zu max. 50% als Aussenraum genutzt werden. Die restlichen Dachflächen haben ökologische Funktionen (Begrünung, Retention) zu erfüllen. Damit gewährleistet ist, dass die Architektur, Material- und Farbwahl, insbesondere des Hochhauses und der Angensteinerplatzes, sorgfältig abgestimmt sind und sich gut in die Umgebung einpassen, wird im Reglement dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zugestanden (§ 3, Abs. 12 bis 14).

Aussenraum

Das Gestaltungskonzept wurde in einem partizipativen Prozess erarbeitet. Im Reglement ist festgehalten, dass es richtungsweisend ist. Die detaillierte Planung erfolgt mit dem Bauprojekt, aber die Gemeinde hat auch hier ein Mitspracherecht. Zudem wird der Platz auch im Quartierplanvertrag geregelt, da der Platz öffentlich ist und die Gemeinde für den Unterhalt zuständig sein wird.

Erschliessung und Parkierung

Alle Besucher- und Stammparkplätze befinden sich in der Einstellhalle. Entlang der Austrasse ist ein Bereich vorgesehen, wo maximal vier Kurzzeit-Längsparkplätze möglich sind. Der Angensteinerplatz selbst ist autofrei und darf nur für die Anlieferung zu den Läden oder für Ausnahmefahrten befahren werden. Die Einstellhalle wird direkt an die Hauptstrasse angebunden. Aufgrund der verkehrlichen Situation wird bei der Ausfahrt nur das Rechtsabbiegen erlaubt sein. Wer Richtung Dorf weiter fährt, macht beim naheliegenden Kreisel einen U-Turn. Weiter wird im Reglement und insbesondere im QP-Vertrag sichergestellt, dass die Einstellhallen der beiden Quartierplanungen "Angensteinerplatz" und "Im Zentrum" miteinander verbunden werden. So kann – wenn die QP "Im Zentrum" realisiert ist – auch die Einstellhalleneinfahrt am Herrenweg genutzt werden, um in die Einstellhalle der UBS zu gelangen und Migros-Kund*innen können die Einfahrt an der Hauptstrasse nutzen, um in die Einstellhalle der Migros weiterzufahren.

Energie- und Nachhaltigkeitsstandard

Die UBS wird die Bauten nach dem Nachhaltigkeitssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB (mind. Version 2018) zertifizieren. Es wird der Gebäudestandard "Platin" angestrebt, mindestens "Gold" erreicht. Das Labelsystem DGNB will die Nachhaltigkeit von Immobilien entlang des gesamten Lebenszyklus bei Planung, Konstruktion, Betrieb und Nutzung fördern, sicht- und messbar machen. Der Nachweis ist aufwändig und erfordert, dass die Bauherrschaft externe Fachberater hinzuzieht. In Reinach wurde dieses Label bisher noch nie angewendet. Das Label-System wurde deshalb von der PLANAR AG, die mit der Gemeinde den Energieplan erarbeitet hat, beurteilt. Diese schätzt das Label als einen geeigneten und aufwändigen Nachweis der Nachhaltigkeit ein. Neben dem Nachhaltigkeitslabel müssen die Bauten zum Zeitpunkt der Baueingabe auch die geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P erreichen.

Infrastrukturbeitrag

Das kantonale Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten erlaubt es Gemeinden, im Rahmen von Quartierplanungen einen Infrastrukturbeitrag einzufordern.

Mit der Quartierplanung "Angensteinerplatz" können mehr Bruttogeschossflächen realisiert werden, als dies nach Regelbauweise möglich gewesen wäre. Dafür entrichtet die Grundeigentümerin eine privatrechtlich (im Quartierplan-Vertrag) zu regelnde Abgabe in Form eines Infrastrukturbeitrages. Neben einem namhaften Barbeitrag zuhanden des Fonds für Infrastrukturbeiträge setzt sich der Beitrag aus Sachleistungen zusammen. So finanziert die Eigentümerin die Gestaltung des Angensteinerplatzes, die Bepflanzung und die Möblierung.

6. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde während 30 Tagen vom 11. März bis zum 30. April 2021 durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Die kantonale Vorprüfung liegt mit Bericht vom 1. Juli 2021 vor. Der Planungsbericht fasst die Ergebnisse zusammen und zeigt auf, wie die Vorgaben und Hinweise umgesetzt wurden. Die wichtigste Anpassung aufgrund der Vorprüfung betrifft das Mobilitätsgutachten. Da für die Erschliessung der Einstellhalle ab Hauptstrasse ein neuer Linksabbieger geschaffen wird, nimmt die Komplexität zu. Der neue Linksabbieger könnte aus Sicht der Verkehrs-Sicherheit ein heikler Punkt werden. Deshalb wird der Linksabbieger vom Kanton nur mit der Auflage bewilligt, dass dieser wieder geschlossen wird, sollte es zu einer Unfallhäufung kommen.

Die Direkterschliessung ab Hauptstrasse ist für die Zentrumsentwicklung eine grosse Chance. Wäre dies nicht möglich gewesen, hätte die Einstellhallenein- und ausfahrt der Überbauung auf dem Angensteinerplatz am heute bestehenden Standort erfolgen müssen. Die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten des Platzes würden dadurch stark eingeschränkt.

7. Konsequenzen

7.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit

Gemäss Bundesgesetz zur Raumplanung sind die Gemeinden gesetzlich verpflichtet, mit dem bestehenden Bauland sparsam umzugehen und es optimal zu nutzen. Deshalb muss Reinach, das über wenig Baulandreserven verfügt, sein bestehendes Siedlungsgebiet verdichten. Dies lässt sich am besten mit einem Quartierplan umsetzen, weil dadurch eine massgeschneiderte Lösung für ein grösseres Areal ermöglicht wird. Denn zum Quartierplan gehört nicht nur die Bebauung, sondern auch die Planung der Grün- und Freiflächen, Fusswege, Parkplätze sowie der Energieversorgung. Im Rahmen einer Quartierplanung kann sich die Bevölkerung äussern und ihre Anliegen einbringen,

weil jeder Quartierplan anhand eines geregelten, gesetzlich vorgegebenen Verfahrens zustande kommt. Über den partizipativen Prozess konnte bei der QP "Angensteinerplatz" die Bevölkerung den Angensteinerplatz mitentwickeln.

7.2. Finanzielle Folgen

Neuer Wohnraum und somit auch neue Einwohner*innen mit zusätzlichem Steueraufkommen helfen, die steigenden Kosten im Sozial-, Gesundheits- und Bildungsbereich und die grossen Investitionen der nächsten Jahre zu finanzieren. Über den Infrastrukturbeitrag wird die Grundeigentümerschaft einen Barbeitrag in den Infrastrukturfonds einspeisen und sie finanziert den neuen öffentlichen Angensteinerplatz. Für die Gemeinde werden zusätzliche Kosten für dessen Unterhalt anfallen.

7.3. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Lehnt der Einwohnerrat die Quartierplanung ab, kann das zugrundeliegende Bebauungskonzept nicht realisiert werden. Um das Areal dennoch bebauen zu können, müsste ein neues Bebauungskonzept ausgearbeitet und ein weiteres Quartierplanverfahren lanciert werden, denn die Parzelle Nr. 237 liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Die Umwandlung des wenig attraktiven Parkplatzes in einen neuen Zentrumsplatz würde sich um mehrere Jahre verzögern. Alternativ könnte die Eigentümerin auch nur das bestehende Hochhaus und die Einstellhalle sanieren. Dann wäre die Chance für einen neuen Angensteinerplatz wohl vertan.

8. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- :/// 1. Der Einwohnerrat beschliesst den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement «Angensteinerplatz».

Gemeinderat Reinach



Melchior Buchs
Gemeindepräsident



Stefan Haller
Geschäftsleiter

9. Beilagen

- Quartierplan Angensteinerplatz (zur Beschlussfassung)
- Quartierplan-Reglement Angensteinerplatz (zur Beschlussfassung)

Unter www.reinach-bl.ch (Bauen und Stadtentwicklung → aktuelle Planungen → Quartierplan Angensteinerplatz) ist ausserdem einsehbar:

- Mitwirkungsbericht zur Quartierplanung Angensteinerplatz (orientierend)
- Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung Angensteinerplatz (orientierend)
- Verkehrsgutachten (orientierend)



Quartierplanung "Angensteinerplatz"

Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

Exemplar **Stand Verfahren: Beschlussfassung**
Stand Dokument: 02.11.2021

Beschluss des Gemeinderates: 02. November 2021
 Beschluss des Einwohnerrates:
 Referendumsfrist:
 Urnenabstimmung:
 Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. ...:
 Planaufgabe:

Namens des Gemeinderates: Der Geschäftsleiter:
 Der Gemeindepräsident:

Melchior Buchs Stefan Haller

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. vom

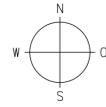
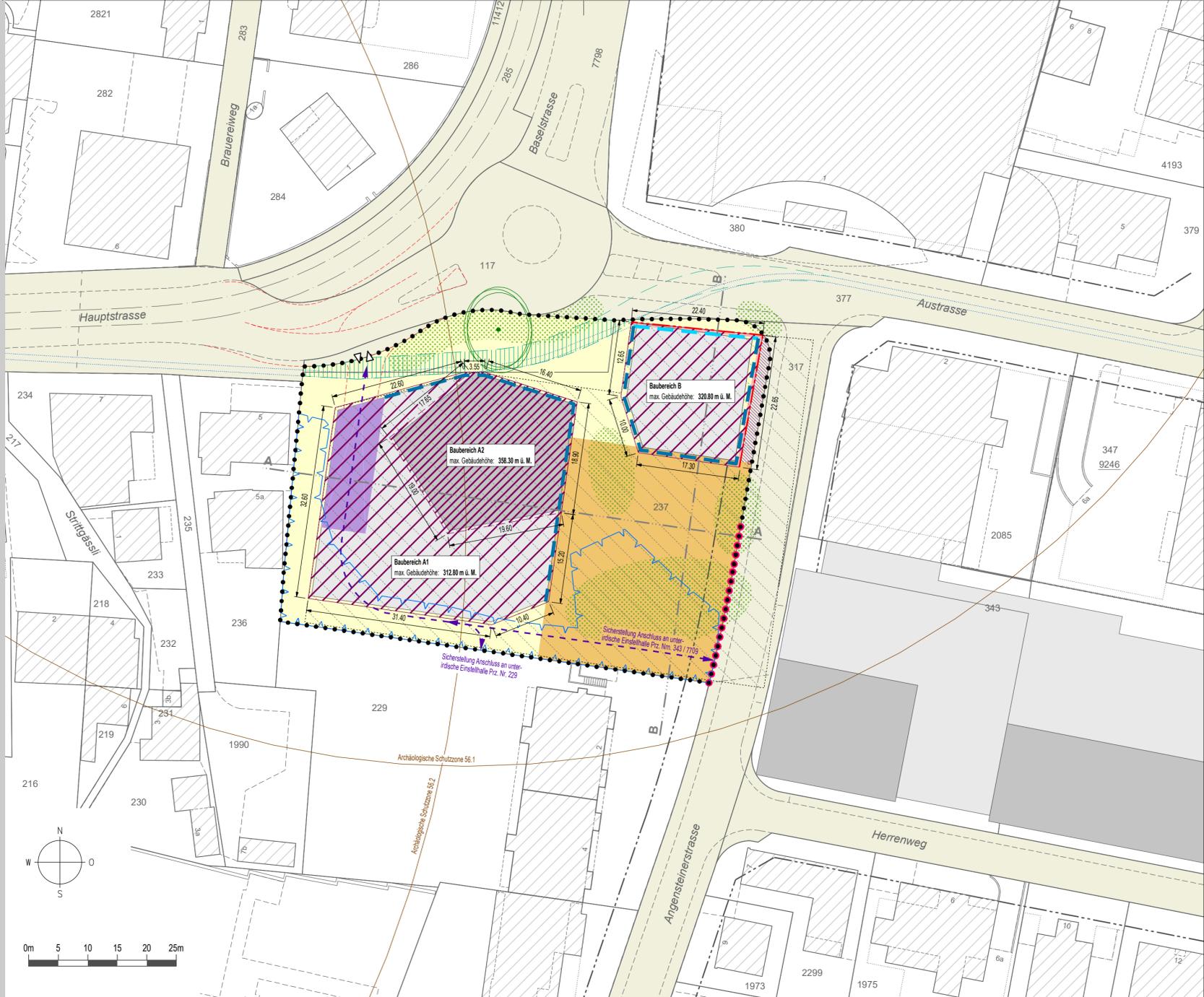
Die Landschaftsreberin:

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

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigegeben
	15.01.2020	RC	NA/NK	RC	
a	14.07.2020	RC	NA	RC	
b	07.01.2021	RC	NA	RC	
c	14.10.2021	RC	NA	RC	

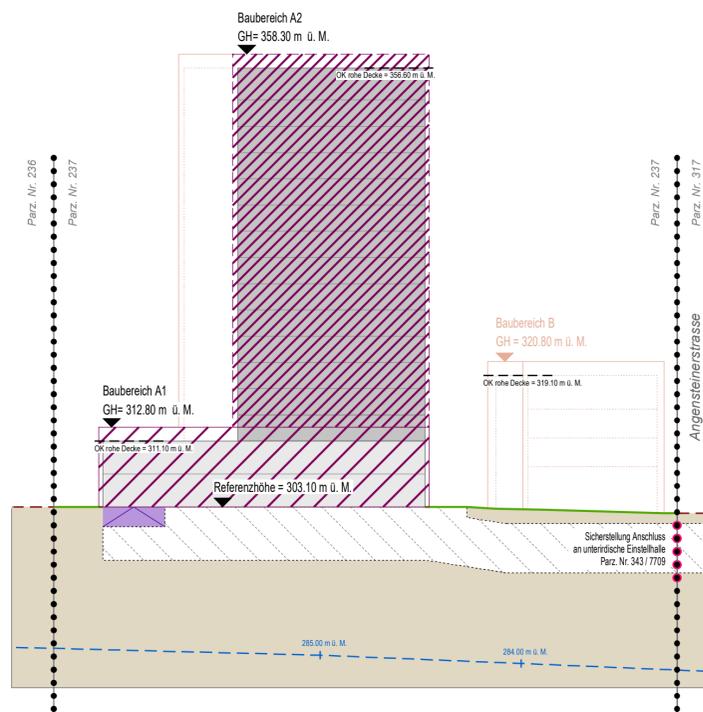
Pfad: S:\Projekte\Reinach\55074_QP_Angensteinerplatz\04_Plaene\55074_Pla01_Beschlussfassung_20211102.20 Planformat: 630 x 594 mm
 GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop, Stand Nachführung: 16. Oktober 2019) / LV95 Ausdruck: 05-11-2021

Situation

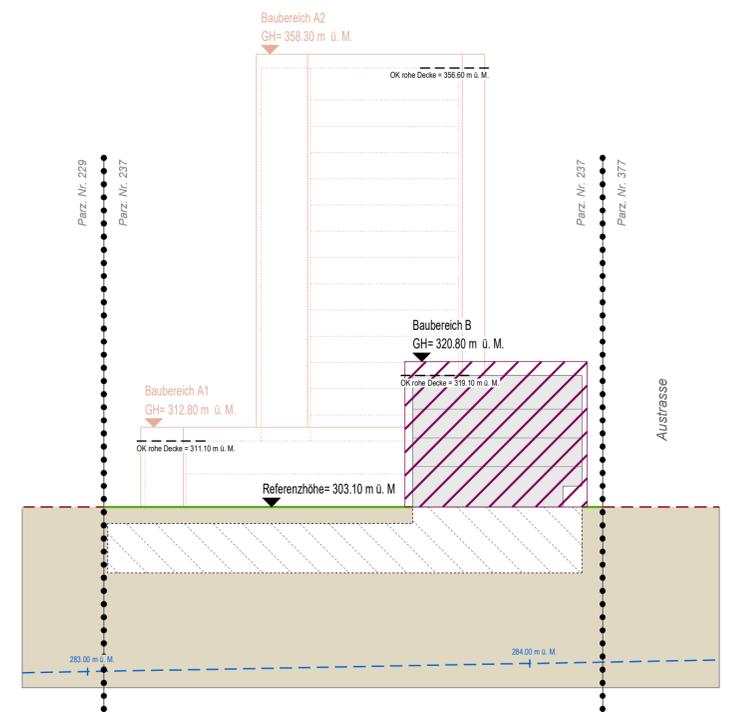


Schnitte

Schnitt A-A



Schnitt B-B



Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich für Hauptbauten (dichte Schraffur = Höhenentwicklung)
GH= xxx.xx m ü. M. Maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer
- Geschäftsnutzung im EG / Geschäftsnutzung im EG mit Fassadenrücksprung im EG
- Vorplatz / Öffentlicher Platz
- Ein- und Ausfahrtsrampe für unterirdische Einstellhalle (in Gebäudekörper integriert)
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Gefahrenzone Hochwasser (geringe Gefährdung)
- Bereich für Verlegung Dorfbach / Erlenbach
- Neue kommunale Strassenbaulinie
- Erhaltenswerter Baum

Orientierender Planinhalt

- Bereich für Anschluss an unterirdische Einstellhalle Parzelle Nr. 343 / 7709
- Platzbereich mit Sitzmöglichkeit und Baumbepflanzung gemäss Aussenraumkonzept
- Archäologische Schutzzone gem. Inventar der geschützten archäologischen Stätten und Zonen BL
- Mittlerer Grundwasserspiegel gemäss Grundwasserisohypsen (Schnitte)
- Bereich für unterirdische Bauteile (Lage variabel)
- Gebäudevolumen gemäss Richtprojekt Angensteinerplatz / Im Zentrum
- Bestehende Bauten ausserhalb Quartierplan-Areal
- Öffentliche Strasse / Trottoir ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- Kommunale Strassenbaulinie rechtskräftig
- Angepasste Fahrspuren für Direkterschliessung Quartierplan-Areal
- Eingedoltes öffentliches Gewässer (Erlenbach / Dorfbach)
- Bestehender Terrainverlauf / Neuer Terrainverlauf
- A A Bezeichnung Schnittlage

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Angensteinerplatz"

Stand Dokument: 02. November 2021

Stand Verfahren: Beschlussfassung

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer:	55-074
Version:	Beschlussfassung
Verfasser:	RC, NA
Freigabe:	
Datum:	02.11.2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung	1
§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung	2
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	6
§ 5 Erschliessung und Parkierung	9
§ 6 Energie und Nachhaltigkeit	11
§ 7 Schutzbestimmungen	12
§ 8 Abweichungen / Ausnahmen	13
§ 9 Schlussbestimmungen	14

Anhang: Richtungsweisendes Aussenraumkonzept (Vogt Landschaftsarchitekten AG, 07.01.2021) sowie Gestaltungsprinzipien Angensteinerplatz

Erlass

Erlass,
Quartierplan-
Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 die Quartierplan-Vorschriften „Angensteinerplatz“, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP) im Massstab 1:500.

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "Angensteinerplatz" bezweckt eine geordnete, haus-
hälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte,
wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungs-
mässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung unter Beachtung der
Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2 QPR gewährleisten.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a. Städtebauliche Entwicklung mit einem an den Standort angepassten Be-
bauungskonzept mit Wohn- und Geschäftsnutzung;
 - b. Schaffung eines urbanen öffentlichen Freiraums mit hoher Aufenthalts-
qualität;
 - c. Sicherstellung der Erschliessung ab der Hauptstrasse;
 - d. Sicherstellung Anschluss an die bestehende unterirdische Einstellhalle
auf der Parzelle Nr. 229 sowie Sicherstellung Anschluss an die unterir-
dische Einstellhalle der Quartierplanung "Im Zentrum";
 - e. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.

*Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartier-
planung „Angensteinerplatz“ wurde vom Architekturbüro
Nissen & Wentzlauff Architekten BSA SIA AG, Basel, in Zu-
sammenarbeit mit Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich,
entwickelt.*

Geltungsbereich ³ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsart ¹ Für das Quartierplan-Areal werden die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV festgelegt. In den im Quartierplan bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss ausschliesslich Geschäftsnutzungen zulässig.

Definition der baulichen Nutzung ² Das Mass der baulichen Nutzung wird mit der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Die BGF entspricht der Geschossfläche (GF) nach SIA 416, wobei die unterirdischen Flächen sowie Dachaufbauten für haustechnische Anlagen nicht angerechnet werden. Als unterirdisch gelten unterirdische Autoeinstellhallen und sämtliche weiteren Untergeschosse.

Nutzungsmass für Hauptbauten ³ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt 11'700 m² BGF. Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Masse aufgeteilt:

Baubereich A1: 2'900 m² BGF

Baubereich A2: 7'200 m² BGF

Baubereich B: 1'600 m² BGF

Nutzungstransporte ⁴ Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Wird die gemäss § 2 Abs. 3 den jeweiligen Baubereichen zugeordnete

Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG: Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

Abschätzung der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungsziffer, AZ)

Max. Bruttogeschossfläche total:	11'700 m ²
Fläche Quartierplan-Perimeter total:	4'227 m ²
Fläche Parzelle Nr. 237:	3'863 m ²

$$AZ_{QP-Perimeter} = \frac{11'700 \text{ m}^2}{4'227 \text{ m}^2} \times 100\% = 277\%$$

$$AZ_{Prz. 237} = \frac{11'700 \text{ m}^2}{3'863 \text{ m}^2} \times 100\% = 303\%$$

Bruttogeschossfläche um mehr als 10% überschritten, bedarf es der Zustimmung des Gemeinderats.

Nutzungsmass für Nebenbauten

- ⁵ Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im Quartierplan-Areal darf das Mass von 150 m² nicht überschreiten.

Nebenbauten sind z. B. Trafohäuschen, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung), Einstellhallen-Zugänge, Velo-Unterstände, überdachte Sitzplätze, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Bestimmungen massgebend.

Baubereiche für Hauptbauten

- ² Die Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche anzuordnen. Balkone und Vordächer dürfen die Baubereiche nicht überragen.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- ³ Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle ist in den Gebäudekörper des Baubereichs A1 zu integrieren.

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

Dachform

- ⁴ Als Dachform wird für die Baubereiche A1/A2 das Flachdach und für den Baubereich B das Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach (Neigung bis 5°) festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei, wobei das Dach der innerhalb der Baumgruppe liegenden Nebenbaute (Treppenaufgang aus Einstellhalle und öffentliches WC) begrünt werden muss.

Dachnutzung

- ⁵ In den Baubereichen A1 und B dürfen maximal 50% der Dachfläche als Aussenraum genutzt werden. Die Ausstattung mit mobilen Infrastrukturelementen wie Sitzmöglichkeiten, Sonnen- bzw. Witterungsschutz etc. ist zulässig,

Ökologische Funktionen: z. B. ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung, Retention von Regenwasser

sofern diese das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Im Baubereich A2 ist eine Aussenraumnutzung auf der Dachfläche nicht zulässig.

Nicht als Aussenraum genutzte Dachflächen der Hauptbauten haben ökologischen Funktionen zu dienen und sind zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit mind. 10cm Aufbau vorzusehen.

Gebäudehöhe

- ⁶ Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Quartierplan mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegt. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.

Technische Bauteile auf dem Dach

- ⁷ Technische Bauteile wie Oberlichter, Liftüberfahrten, Treppenhäuser, Lüftungsbauteile, sowie Wärmeerzeugungs- und Rückkühlungskomponenten u. Ä. dürfen den fertigen Dachrand (inkl. Absturzsicherung, Brüstung, Geländer o.ä.) nicht überragen. Davon ausgenommen sind Sendeanlagen zur Versorgung mit Mobilfunk sowie Treppenhäuser und Lifte, welche dem Zugang zu Aussenraumnutzungen auf den Dachflächen der Baubereiche A1 und B dienen. Über den fertigen Dachrand hinausragende Treppenhäuser und Lifte sind nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu gestalten und müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt werden.

Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen

- ⁸ Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen auf dem Dach dürfen mit einer maximalen Höhe von 1.2 m ab Oberkante der fertigen Dachkonstruktion erstellt werden. Sie dürfen jedoch die maximale Gebäudehöhe nicht überragen. Fassadenbündig platzierte Absturzsicherungen, Geländer oder Brüstungen sind optisch in die Fassade zu integrieren. Werden sie von der Fassade zurückversetzt platziert, so sind sie sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten.

Nebenbauten

- ⁹ Nebenbauten können in Beachtung der Abstands- und Baulinien zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Areal platziert werden. Sie dürfen auch als Anbauten an das Hauptbauvolumen realisiert werden.

Empfehlung für ökologische Dachgestaltung: Verwendung von einheimischem Saatgut und Erstellung gemäss SIA-Norm 312 "Begrünung von Dächern". Nach Möglichkeit Modellierung nach ökologischen Kriterien und Ausstattung mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.)

Die Oberkante des fertigen Dachrandes entspricht der Gebäudehöhe, welche baulich in Erscheinung tritt (inkl. allfälliger Absturzsicherungen, Geländer, Brüstungen o.ä.). Für die Ermittlung der Grenzabstände ist nach wie vor die Fassadenhöhe bis Oberkante rohe Decke massgeblich (vgl. § 52 Abs. 3 RBV).

Zurückhaltend gestaltete Absturzsicherungen sind z.B. fein gestaltete Drahtseilsysteme o.Ä.

Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein.

- Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen und einem Gesamtkonzept entsprechend zu gestalten.
- Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.
- Reklameeinrichtungen¹⁰ Für die Aussenwerbung und die Reklamebeschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzureichen. Alle Reklameeinrichtungen sind nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussenräumliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Für freistehende Reklametafeln, -stelen und -fahnen sind im Umgebungsplan (Baugesuch) in Absprache mit der Gemeinde geeignete Standorte zu definieren.
- Kleintiere und Vögel¹¹ Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen. Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.
- Gestaltung der Bauten¹² Die Haupt- und Nebenbauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist.
- Qualitätssicherung¹³ Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung ist unter Einbezug des Gemeinderats ein kooperatives Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat zieht dazu eine ausgewiesene Fachperson bei, die das Fachgremium für Stadtentwicklung ergänzt. Das Verfahren ist vor der Baugesuchseingabe abzuschliessen.

Im Übrigen sind die kommunalen Bestimmungen für Reklamen zu berücksichtigen (vgl. Reglement über die Benutzung von öffentlichem und privatem Grund für Reklamezwecke vom 8.5.2006, revidiert am 21.5.2007 und die dazugehörige Verordnung vom 22.8.2006, revidiert am 7.2.2017).

Vogelschutz: Für grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die in der Richtlinie "Tipps zum Vogelschutz. Vogelkiller Glas" der Vogelwarte Sempach (2009) enthaltenen Vorgaben und Massnahmen zu beachten.

- Gemeinderätliche Mitsprache
- 14 Für folgende Aspekte steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu:
- a. Gestaltung, Farbgebung, Fassadengliederung sowie Materialisierung der Bauten, soweit diese nach aussen in Erscheinung treten;
 - b. Gestaltung der Aussenraumbereiche inkl. des Angensteinerplatzes;
 - c. Gestaltung der Dächer sowie der Terrassen über dem Gebäudesockel;
 - d. Art, Umfang und Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen;
 - e. Fassadensanierungen sowie spätere Umgestaltungen und bauliche Ergänzungen im Aussenbereich und bei den Terrassen, sofern diese die Gestaltung resp. Nutzung wesentlich verändern.
- Spätere Änderungen / Ergänzungen der Bauten
- 15 Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Sie bedürfen eines Gesamtkonzepts analog zu § 8 Abs. 3 QPR.

§ 4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

- Gliederung
- 1 Die Gliederung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation, 1:500) festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
- Typologie Nutzung und Gestaltung
- 2 Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums sind die Darstellung sowie die Gestaltungsgrundsätze im Anhang des vorliegenden Reglements richtungsweisend.

Grundsätze

- ³ Für die Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumbereichs gelten folgende Grundsätze:
- a. Wege und Platzflächen sind soweit technisch möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich versickern zu lassen;
 - b. Flächen unterhalb von Baumgruppen sind unversiegelt zu gestalten und nach Möglichkeit zu begrünen;
 - c. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden, wobei für Bepflanzungen auf Terrainniveau die Pflanzenliste der Gemeinde zu berücksichtigen ist. Die Bepflanzung sowie die Dachbegrünung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind innert Jahresfrist vorzunehmen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig;
 - d. Im Quartierplan-Perimeter ist eine attraktive Bepflanzung mit diversen Baum- und Straucharten zu realisieren. Es sind mindestens 16 grosskronige Bäume zu pflanzen. Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Stammdurchmesser von mind. 25-30 cm und eine Stammhöhe von mind. 5-6 m aufweisen.
 - e. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.50 m zu gewährleisten;
 - f. Die Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel nach oben abzuschirmen;
 - g. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet werden.
 - h. Das Terrain ist so zu gestalten, dass die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Abgrabungen an den Gebäuden sind nicht zulässig.

Vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach. Im Bereich der Einstellhalle sind die diffusen Versickerungen über die Einstellhallendecke geeignet abzuleiten und versickern zu lassen.

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldrute, Sommerflieder, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" des nationalen Daten- und Informationszentrums der Schweizer Flora (info flora).

Zu beachten gilt es die Dokumentation des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (2005): "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt".

Vorplatz	4	Der Vorplatz dient als den Gebäuden bzw. dem öffentlichen Platz vorgelagerte Zugangsfläche für den Langsamverkehr. Die Erstellung von Ausseninfrastrukturen wie Veloabstellplätzen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc. sowie dessen Nutzung zu Anlieferungszwecken ist zulässig. Der Vorplatz ist öffentlich zugänglich zu halten und hindernisfrei auszugestalten.
Öffentlicher Platz	5	<p>Der öffentliche Platz ist als urbane Freiraumfläche attraktiv mit Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie mit Bepflanzungselementen und Bäumen zu gestalten. Verkehrliche Nutzungen (Anlieferungen, Zufahrt für Ausnahmefahrten, Velozufahrt etc.) und Infrastrukturen für die Quartierplan-Überbauung (Veloabstellplätze, Nebenbauten etc.) sind auf diese Funktion abzustimmen. Der öffentliche Platz ist öffentlich zugänglich zu halten und hindernisfrei auszugestalten.</p> <p>Eine Bespielung des Platzes durch Strassen-Cafés, Marktstände, kleinräumige Auslagen des Detailhandels etc. ist zulässig, sofern die Funktion des öffentlichen Platzes gewährleistet bleibt.</p>
Erhaltenswerter Baum	6	Der im Quartierplan festgelegte erhaltenswerte Baum prägt das Siedlungsbild, dient der Grünvernetzung und dem ökologischen Ausgleich und ist im öffentlichen Interesse erhaltenswert. Dieser Baum darf nur mit einer Fällbewilligung des Gemeinderats gefällt werden.
Bereich für Verlegung Dorfbach / Erlenbach	7	Bei einer Verlegung des Dorfbachs / Erlenbachs muss der neue unterirdische Gewässerverlauf innerhalb des im Quartierplan bezeichneten Bereichs zu liegen kommen.

Ausnahmefahrten: Feuerwehr, Ambulanz, Umzugswagen, Gebäudeunterhalt etc.

Zu beachten gilt es die gesetzlichen und kommunalen Vorgaben (Allmendbewilligung, Baubewilligung für Fahrnisbauten etc.).

Gründe für eine Fällung sind, wenn:

- mit dem Fortbestand des Baumes eine Gefahr verbunden ist;*
- eine Fällung als Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand oder aus Gründen der Wohnhygiene geboten scheint;*
- eine Erhaltung des Baumes in Anbetracht höher zu gewichtender öffentlicher Interessen unverhältnismässig scheint.*

Der Bereich, in welchem der minimale Gewässerabstand zu eingedolten Gewässern nicht eingehalten werden kann, ist auf das Minimum zu beschränken.

Umgebungsplan

- ⁸ Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für das ganze QP-Areal mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:
- a. die Lage, die Art und die Gestaltung von Nebenbauten sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen
 - b. die Lage und Ausgestaltung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen wie Gehflächen, Trottoirs und Plätze, Einstellhallenzufahrt, Parkplätze und Veloabstellplätze;
 - c. die Ausgestaltung des öffentlichen Platzes, inkl. Aufenthalts- und Begegnungsinfrastrukturen;
 - d. die Lage sowie Zu- und Wegfahrten von Anlieferungsstandorten;
 - e. die Lage sowie die Art der Bepflanzung, inkl. Bäume;
 - f. die Ausgestaltung des Terrains (Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern, Böschungen, Einstellhallenüberdeckung);
 - g. die Dachbegrünung.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

- ¹ Für die Lage der Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle sowie die oberirdischen Besucherparkplätze und den Strassenraum ist der Quartierplan (Situation und Schnitt) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsanlagen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für den Nachweis der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Verbindliche Grundlage bildet dabei der Quartierplan. Das entsprechende Entsorgungskonzept (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.) ist mit der Gemeinde Reinach abzusprechen. Für die Gestaltung des Aussenraums hat das Aussenraumkonzept von Nissen Wentzlauff Architekten BSA SIA AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG vom 07.01.2021 richtungsweisenden Charakter (siehe Anhang 1).

Zu- und Wegfahrt MIV ² Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt über die Hauptstrasse sowie über den Herrenweg mittels des Anschlusses an die unterirdische Einstellhalle der Quartierplanung "Im Zentrum". Im Bereich des Vorplatzes sind fussgängersichernde Massnahmen anzubringen.

Für Anlieferungsfahrten kann die Zu- und Wegfahrt auch über die Angensteinerstrasse erfolgen.

Parkierung

³ Es sind folgende Vorgaben betreffend Parkierung zu beachten:

- a. Die zulässige Anzahl Parkplätze wird auf maximal 122 PP begrenzt.
- b. Für die Bedarfsermittlung der Anzahl Autoparkplätze kommen folgende maximalen Reduktionswerte zur Anwendung:

		nach Anhang 11/2 RBV		nach § 70 Abs. 2 ^{bis} RBV
		R1	R2	
Wohnnutzungen	StammPP	nicht anwendbar		0.7 PP/Whg.
	BesucherPP			0.3 PP/Whg.
Nicht-Wohnnutzungen	StammPP	0.5	0.7	nicht anwendbar
	BesucherPP	0.5	0.7	

- c. In dem im Quartierplan bezeichneten Bereich für oberirdische Parkierung sind maximal 4 Kurzzeitparkplätze zulässig. Die Erschliessung dieser oberirdischen Parkplätze erfolgt über die Angensteinerstrasse.
- d. Der übrige Bedarf an Autoparkplätzen ist in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Sämtliche unterirdischen Parkplätze sind zu bewirtschaften.
- e. Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.
- f. Für Wohnnutzungen sind pro Wohnung 2.5 Veloabstellplätze zu erstellen, davon ein Teil für Spezialfahrzeuge (Cargo-Velos, Veloanhänger etc.). Rund 70% der Veloabstellplätze sind für Langzeitparkierung und 30% für Kurzzeitparkierung vorzusehen.

Der Anschluss an die bestehende unterirdische Einstellhalle der Parzelle Nr. 229 sowie an die unterirdische Einstellhalle der Quartierplanung "Im Zentrum" wird in einer separaten Vereinbarung (Parzelle Nr. 229) resp. im Quartierplan-Vertrag (ESH "Im Zentrum") geregelt.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörigen Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 11/1 und 11/2).

Art und Ausführung der Veloabstellplätze: Die Gemeinde empfiehlt, für die Projektierung der Veloabstellplätze (Standort, Zufahrt, Geometrie, Gestaltung etc.) die Empfehlungen des Handbuchs "Veloparkierung: Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb" (2008) des ASTRA zu berücksichtigen.

- Abstellräumlichkeiten und Veloabstellplätze ⁴ Die Überbauung verfügt über ausreichende, gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen und Ähnliches für die BewohnerInnen. Im Baubereich A1 ist im Erdgeschoss eine Sammelparkierungsanlage für Velos mit einer Mindestfläche von 275 m² vorzusehen.
- Controlling ⁵ Die Wirksamkeit der Mobilitätsmassnahmen gemäss § 5 Abs. 3-4 QPR wird durch die Eigentümerschaft in regelmässigen Abständen überprüft und die Resultate werden der Gemeinde in einem Controllingbericht zur Verfügung gestellt. Der erste Bericht ist 2 Jahre nach Inbetriebnahme der Quartierplan-Überbauung zu erstellen. Die Inhalte des Controllingberichts sowie die Periodizität einer allfälligen weiteren Berichterstattung werden in Absprache mit dem Gemeinderat festgelegt.
- ⁶ Im Falle einer massgeblichen Überschreitung des im Verkehrsgutachten prognostizierten Fahrtenaufkommens oder grösseren Verkehrsproblemen im Umfeld des Areals (Parkierung, Suchverkehr), die einen nachvollziehbaren Bezug zur Quartierplanung haben, werden in Absprache mit dem Gemeinderat weitere Massnahmen zur Reduktion des Fahrtenaufkommens definiert.
- Ausnahmefahrten ⁷ Ausnahmefahrten für Feuerwehr, Ambulanz, Gebäudeunterhalt etc. müssen bis zu den Bauten gewährleistet sein.

§ 6 Energie und Nachhaltigkeit

- Nachhaltigkeit ¹ Die Bauten werden nach dem für die Schweiz adaptierten Nachhaltigkeitssystem DGNB (mind. Version 2018) zertifiziert. Es wird der Gebäudestandard "Platin" angestrebt, mindestens "Gold" erreicht.
- Energiestandard ² Die Bauten sind nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P zu realisieren. Eine kontrollierte Wohnungslüftung ist nicht zwingend erforderlich. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

- Wärmeversorgung und Solarstrom ³ Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist zu mindestens 70% mit erneuerbaren Energiequellen oder Abwärme zu decken. Solare Stromproduktion für den Eigenstrombedarf ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

§ 7 Schutzbestimmungen

- Gefahrenzone Überschwemmung ¹ Bauten und Anlagen innerhalb der Gefahrenzone "Überschwemmung" sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit einer Fliesstiefe von 25 cm nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Mit dem Baugesuch ist für jede Baute innerhalb der Gefahrenzone eine massgebende Schutzhöhe zu definieren. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. das neugestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.
- a. Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind wasserdicht auszugestalten. Potenziell überschwemmbar Gebäudeteile dürfen keine Öffnungen in der Gebäudehülle aufweisen oder die Öffnungen sind über die Schutzhöhe hinaus baulich zu sichern.
 - b. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- Archäologie ² Die archäologischen Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Im gesamten Quartierplan-Perimeter ist vor Bodeneingriffen die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Land) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische oder bauhistorische Untersuchung anordnet.

angelehnt an § 46 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach

Die Schutzhöhe definiert sich aus der maximalen Fliesstiefe gemäss Fliesstiefenkarte und einem Freibord gemäss der Wegleitung "Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren" (Basellandschaftliche Gebäudeversicherung 2017).

Gemäss Inventar der geschützten archäologischen Stätten und Zonen BL wird das Quartierplan-Areal durch folgende archäologische Schutzzonen überlagert:

- Früh- und hochmittelalterliche Siedlung mit Gewerbegebiet (vgl. Schutzzone K im Zonenplan Siedlung)
- Frühmittelalterliches Gräberfeld Rankhof (vgl. Schutzzone L im Zonenplan Siedlung)
- Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört

§ 8 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen
allgemeiner Art

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

Voraussetzung für
Ausnahmen

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

Wesentliche Änderungen des städtebaulichen Konzepts, des architektonischen Erscheinungsbilds, der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

Gesamtkonzept für
Abweichungen

- ³ Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- a. das architektonische Erscheinungsbild oder
 - b. das städtebauliche Konzept oder
 - c. die Erschliessung oder
 - d. die Umgebungsgestaltung
- von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

sind, sind nicht Bestandteil der Schutzzone. Entsprechende Abklärungen sind im Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.

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

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

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

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

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

§ 9 Schlussbestimmungen

- | | |
|-------------------------------|---|
| Genehmigungsvoraussetzung | ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist. |
| Überwachung des Vollzugs | ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten. |
| Aufhebung früherer Beschlüsse | ³ Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Reinach im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben. |
| Inkrafttreten | ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |

Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	02. November 2021
Beschluss des Einwohnerrates:	xxx
Referendumsfrist:	xxx bis xxx
Urnenabstimmung:	xxx
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. xxx	xxx
Planaufgabe	xxx bis xxx

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsleiter

Melchior Buchs

Stefan Haller

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschreiberin

Anhang

Richtungsweisendes Aussenraumkonzept (Vogt Landschaftsarchitekten AG, 07.01.2021)



Gestaltungsgrundsätze Angensteinerplatz

- Urbaner öffentlicher Platz mit flexibler Funktionalität und Nutzung;
- Gestaltung mit eigenem Belag von Fassade zu Fassade (Überbauung Angensteinerplatz – Angensteinerstrasse – Überbauung Austrasse 2 / Im Zentrum);
- Anpassung und Fortführung der bestehenden Vegetationsinseln im Norden als Schutz und Abgrenzung zum Verkehr;
- Gestaltung entlang des westlichen Grenzbereichs mit Grünelementen (Grenze zu Parzelle Nr. 236);
- Gliederung des Platzes durch zusammenhängende Baumgruppen;
- Gestaltung und Gliederung des Platzes mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten, Brunnen mit Trinkmöglichkeit sowie Veloabstellplätzen;
- Bauliche Infrastrukturen auf dem Platz (Zugang ESH, öffentliche Toilette etc.) werden zusammengefasst angeordnet und in eine Baumgruppe eingebunden.