Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Quartierplanung "Mischeli-Center"

Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

55/ ZPS/ 2/ 13

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 55/ QP/ 19/ 0

Beschluss des Gemeinderates:	17. September 2024
Beschluss des Einwohnerrates:	12. Mai 2025
Referendumsfrist:	15. Mai bis 16. Juni 2025
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 45	5. Juni 2025
Planauflage:	5. Juni bis 4. Juli 2025

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Ferdinand Pulver

Der Geschäftsleiter: Stefan Maller

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2026-279 vom 03. März 2026

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 18 vom 05. März 2026

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin: E. Heer Dietrich

Elisabeth Heer Dietrich

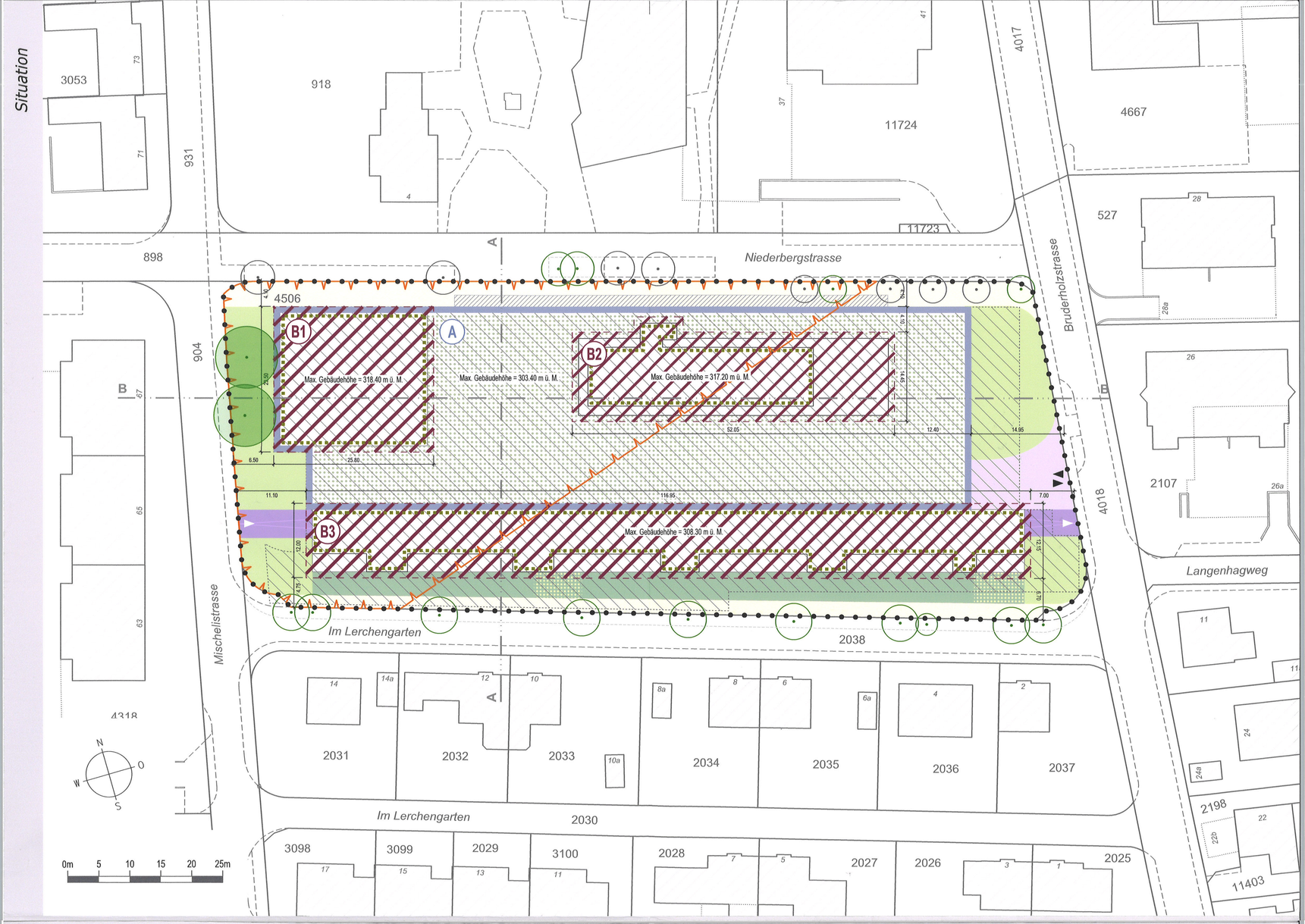
Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	21.09.2022	RC	BJ/NK	RC	
a	30.05.2023	RC	TW	RC	
b	26.07.2024	RC	DO/RC	RC	
c					

Pfad: S:\Projekte\Reinach\55083_QP_Zentrum_Mischeli\04_Plaene\55083_QP_Mischeli-Center_PLAN_Genehmigung.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop, Stand Nachführung: 04. Mai 2022) / LV95

Planformat: 630 x 594 mm
Ausdruck: 05-09-2025

Situation



Legende

Verbindlicher Planinhalt

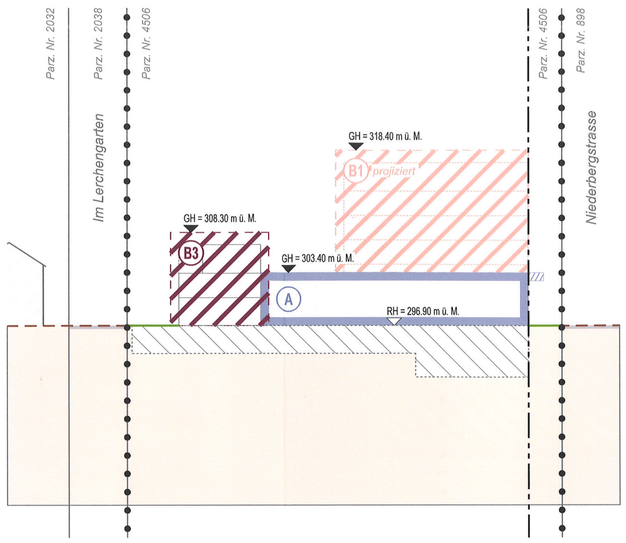
- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich A
- Baubereiche B1 / B2 / B3
- GH = xxx.xx m ü. M. — Höhenkote maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (m ü. M.)
- Erschliessungsfläche
- Gebäudevorzone / gemeinschaftlicher Gebäudezugang (Lage verschiebbar)
- Freiraumbereich A (Dachfläche Baubereich A)
- Freiraumbereich B (Dachfläche Baubereich B1, B2 und B3)
- Freiraumbereich C (auf Terrainniveau)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (MIV)
- Bereich für Anlieferung (LKW)
- Erhaltenswerter Einzelbaum
- Gefahrenzone mit geringer Gefährdung durch Überschwemmung

Orientierender Planinhalt

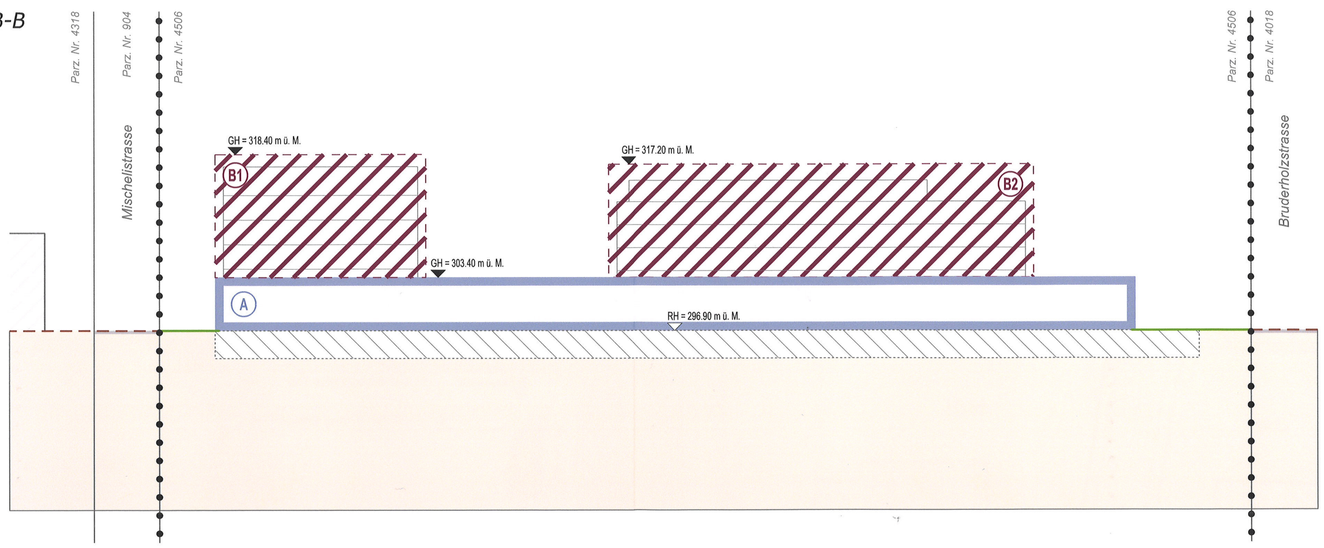
- Fahrtrichtung Einstellhalle (MIV)
- Bestehendes Vordach zu Baubereich A
- Bestehender Baum / zu pflanzender Baum entlang Strassenraum
- Erweiterung Trottoir und Rabatte gemäss Aussenraumkonzept
- Unterirdische Bauten
- Bestehende Bauten / Neubauten gemäss Bebauungskonzept
- Bestehender Terrainverlauf / Neuer Terrainverlauf (Schnitte)
- RH = xxx.xx m ü. M. — Referenzhöhe EG
- A ... A — Bezeichnung Schnittlage

Schnitte

Schnitt A-A



Schnitt B-B



Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ LES/ 2/ 12
55/ QR/ 19/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Mischeli-Center"

Bearbeitung:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

Auftragsnummer:	55083
Version:	Planauflage
Verfasser:	RC, TW
Freigabe:	RC
Datum:	17. September 2025

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	10
§ 6	Energie und Versorgung	12
§ 7	Naturgefahren	12
§ 8	Abweichungen / Ausnahmen	13
§ 9	Schlussbestimmungen	14

Anhang: Richtungsweisendes Aussenraumkonzept

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 „ Mischeli-Center", bestehend aus dem Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP) im Massstab 1:500.

Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartierplanung „ Mischeli-Center" wurde vom Architekturbüro Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG, Basel, in Zusammenarbeit mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, Bern/Basel, entwickelt.

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Zweck

1 Die Quartierplanung " Mischeli-Center" bezweckt in Ergänzung zu § 37 Abs. 1 RBG die Herstellung der planerischen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des bestehenden Einkaufszentrums sowie zur Mobilisierung von siedlungsinternen Nutzungsreserven auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a. Städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden Einkaufszentrums mit einer ergänzenden Wohnnutzung;
b. Optimierung und Neuorganisation der Ladenflächen des bestehenden Einkaufszentrums;
c. Sicherstellung einer attraktiven und ökologisch wertvollen Aussenraumgestaltung unter Aufwertung der bestehenden Aussenräume;
d. Neuorganisation der arealinternen Erschliessung und Anlieferung;
e. Sicherstellung einer nachhaltigen, energieeffizienten Bauweise für Neubauten.

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 Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV festgelegt. Im Baubereich A ist keine Wohnnutzung zulässig.

Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG: Neben der Wohnnutzung sind wenig störende Betriebe (Läden Büros, Medizinische Einrichtungen, Fitnessstudios, Hotels, öffentliche Lokale, Restaurants etc.) 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, welche unter dem gewachsenen Terrain liegen.

Nutzungsmass für Hauptbauten

3 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt insgesamt 12'000 m² BGF. Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Masse aufgeteilt:

Baubereich A:	3'700 m² BGF
Baubereich B1:	2'600 m² BGF
Baubereich B2:	2'600 m² BGF
Baubereich B3:	3'100 m² BGF

Die maximal zulässige Fläche für Verkaufsnutzungen beträgt insgesamt 2'300 m² (Nettoladenfläche).

Abschätzung der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

Max. Bruttogeschossfläche total: 12'000 m²
Fläche Quartierplan-Perimeter: 7'139 m²

$$AZ = \frac{12'000\ m^2}{7'139\ m^2} \times 100\ \% = 168\ \%$$

Nutzungstransporte

4 Verschiebungen von Bruttogeschossflächen zwischen den Baubereichen sind im Umfang von max. 10 % pro Baubereich zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird.

Nutzungsmass für Nebenbauten

5 Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im Quartierplan-Areal darf das Mass von 50 m² nicht überschreiten.

Nebenbauten sind z. B. Trafohäuschen, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung), überdachte Einstellhallenrampen, Einstellhallen-Zugänge, Velo-Unterstände etc. Sie stehen auf dem gewachsenen bzw. gestalteten Terrain.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

1 Für die Lage und Dimensionierung 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 um max. 1.5 m überragen. Für die dem Strassenraum zugewandten Fassaden beschränkt sich die zulässige Überragung auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge.

Für das bestehende Vordach des Einkaufszentrums entlang der Niederbergstrasse gilt die Bestandesgarantie gemäss § 110 RBG.

Nebenbauten

3 Nebenbauten können in Beachtung der Abstands- und Baulinien bzw. von § 54 RBV und § 57 RBV sowie der Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 5 QPR und der Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 4 QPR im gesamten QP-Areal platziert werden. Sie dürfen auch als Anbauten an das Hauptbauvolumen realisiert werden und sind zurückhaltend zu gestalten.

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

Unterirdische Bauten und Bauteile

4 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.

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

Marginalie		Reglementsbestimmung	Kommentar / Hinweise
Dachform	5	Die Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Die Dachflächen der Hauptbauten sind zu begrünen, soweit sie nicht als gemeinschaftliche Aussenraumfläche gemäss § 4 Abs. 8 QPR dienen. Begrünte Dachflächen können zur Erstellung von Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden. Nebenbauten sind mit einem Flachdach oder einem flachen Pultdach (max. 5° Neigung) zu erstellen und zu begrünen.	*Die Nutzung und Gestaltung der Hauptdachflächen ist in § 4 QPR (Nutzung und Gestaltung des Aussenraums) geregelt.*
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. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 2.8 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.	*Die Oberkante des fertigen Dachrands entspricht der Gebäudehöhe, welche baulich in Erscheinung tritt (inkl. allfälliger Absturzsicherungen, Geländer, Brüstungen o.ä.).* *Für die Ermittlung der Grenzabstände ist die Fassadenhöhe bis Oberkante rohe Decke massgeblich (vgl. § 52 Abs. 3 RBV).*
Technische Bauteile auf dem Dach	7	Technische Bauteile wie Oberlichter, Lüftungsbauteile, Wärmeerzeugungs- und Rückkühlungskomponenten, sowie Anlagen zur Energiegewinnung u. Ä. dürfen den fertigen Dachrand (inkl. Absturzsicherung, Brüstung, Geländer o.ä.) nicht überragen. Davon ausgenommen sind Sendeanlagen zur Versorgung mit Mobilfunk. Technische Bauteile sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und möglichst platzsparend anzuordnen. Rückkühlungskomponenten sind prioritär im Bereich der Rampen bzw. der Anlieferung anzuordnen. Über den fertigen Dachrand hinausragende Erschliessungsanlagen sind nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu gestalten und müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt werden.	*Infrastrukturen für gemeinschaftliche oder private Aussenraumnutzungen auf der Dachfläche gelten nicht als technische Bauteile. Sie dürfen die max. Gebäudehöhe resp. den fertigen Dachrand überragen.*
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.	*Zurückhaltend gestaltete Absturzsicherungen resp. Geländer sind z.B. fein gestaltete Drahtseilsysteme, filigrane Staketengeländer o.Ä.*

Reklameeinrichtungen

9 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.

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 dazugehörende Verordnung vom 22.8.2006, revidiert am 7.2.2017).

Kleintiere und Vögel

10 Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher und passierbar zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen. Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.

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.

Gestaltung der Bauten

11 Die Haupt- und Nebenbauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, sodass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Balkone sind so zu gestalten, dass sie sich dem Hauptbau optisch unterordnen.

Gemeinderätliche Mitsprache

12 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 und Dächer;
c. Art, Umfang und Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen;
d. Fassadensanierungen sowie spätere Umgestaltungen und bauliche Ergänzungen im Aussenbereich, sofern diese die Gestaltung resp. Nutzung wesentlich verändern.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der entsprechenden Elemente frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde vorzubesprechen.

Spätere Änderungen / Ergänzungen der Bauten

13 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 und Schnitte, 1:500) festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt und der ökologische Wert nicht gemindert wird.

Typologie Nutzung und Gestaltung

2 Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist die Darstellung im Anhang des vorliegenden Reglements richtungsweisend.

Grundsätze Bepflanzung und Gestaltung

3 Für die Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums gilt:

Bepflanzung:

a. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden, wobei für Bepflanzungen auf Terrainniveau die Artenlisten des Kantons BL zu berücksichtigen ist. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig;

b. Bei bestehenden Bäumen, neuen Baumpflanzungen sowie bei Fassadenbegrünungen ist ein der Art und Funktion angemessenes Wurzelvolumen zu gewährleisten;

c. Die ökologische Vernetzung zwischen Terrain und Dachflächen ist durch Elemente der Fassadenbegrünung zu fördern;

Die Artenlisten für Bäume, Sträucher und Stauden werden durch das landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain herausgegeben.
Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldrute, Sommerflieder, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" des nationalen Daten- und Informationszentrums der Schweizer Flora (info flora).

Schotterflächen ohne ökologische Funktionen sind damit ausgeschlossen bzw. nicht zulässig.

d. Die Bepflanzung sowie die Dachbegrünung inkl. Lebensraumstrukturen sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind innert Jahresfrist vorzunehmen.

Gestaltung:

e. Für Wege und Aussenraumflächen sind weitgehend wasserdurchlässige Materialien zu verwenden;

f. Auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser ist weitgehend oberflächig versickern zu lassen;

g. Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken ;

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.

Als Leitlinie für die Ausgestaltung der Aussenraumbeleuchtung gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".

4 Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet werden.

Grundsätze Dachbegrünung

5 Für die Dachbegrünung gilt:

a. Es sind ökologisch wertvolle, vielfältige Pflanzenmischungen von unterschiedlicher Wuchshöhe zu verwenden;

b. Die Schichtdicke des Dachsubstrats und die verwendete Pflanzenmischung sind auf die Art der Dachbegrünung abzustimmen (intensiv/extensiv), jedoch mind. 40 cm für intensive und 15 cm für extensive Dachbegrünung;

c. Das Dachsubstrat ist nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Strukturelementen zur Erweiterung des Lebensraumangebots auszustatten;

d. Für die Begrünung ist einheimisches Saatgut zu verwenden.

Ökologisch wertvolle Pflanzenmischungen: Speziell für Dachbegrünungen zusammengestellte Mischungen aus einheimischen Moos- und Sedumarten, Kräutern, Gräsern etc. Z.B. Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünung oder Saatgutübertragung Reinacherheide.

Durch Modellierung des Dachsubstrats z. B. mit Steinhaufen, Substrathügeln, Sandlinsen, Totholz etc. soll eine Vielfalt an Lebensraumstrukturen mit unterschiedlichen Temperatur- und Feuchtigkeitsbedingungen geschaffen werden.

Als Leitlinie für die Ausgestaltung der Dachbegrünung und der Strukturelemente zur Förderung des Lebensraumangebots gilt die Norm SIA 312 "Begrünung von Dächern" (Version 2013).

e. Dachgebundene Solaranlagen müssen so erstellt werden, dass sich extensive Dachbegrünung und die Solaranlage nicht gegenseitig ausschliessen.

Erschliessungsfläche

6 Die Erschliessungsfläche dient dem Gebäudezugang und als erweiterte Trottoirfläche. Mit Ausnahme von Veloabstellplätzen sind keine festen Ausseninfrastrukturen zulässig. Die Erschliessungsfläche ist öffentlich zugänglich zu halten und hindernisfrei auszugestalten.

Gebäudevorzone

7 Die Gebäudevorzone dient dem Gebäudezugang sowie als Gartenanlage und private Aussenraumfläche der anstossenden Wohnungen im Erdgeschoss. Mind. 40 % der Gebäudevorzone sind in Form von Pflanzbeeten mit einer Substrattiefe von mind. 80cm zu gestalten. Feste bauliche Elemente innerhalb der Gebäudevorzone wie z.B. Trennwände, Einfriedungen und Bodenbeläge sind einheitlich zu gestalten. Eine individuelle Gestaltung ist unter Berücksichtigung von vorgegebenen Auswahlkriterien möglich.

Freiraumbereich A

8 Der Freiraumbereich A befindet sich auf der Dachfläche des Baubereichs A. Im Freiraumbereich A dürfen max. 35 % der Dachfläche als begehbarer Aussenraum genutzt werden, davon max. $^1/_3$ für gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen und max. $^2/_3$ für gemeinschaftliche oder individuelle Gartennutzungen. Fest installierte Infrastrukturen zum Zwecke des Sonnen- / Witterungsschutzes sind bis zu einer überdachten Gesamtfläche von 50 m² zulässig. Sie sind allseitig offen zu gestalten und im Falle einer massiven Konstruktion deren Dachflächen zu begrünen. Leichte Konstruktionen sind von der Begrünung ausgenommen. Die Gestaltung der Dachbegrünung orientiert sich am Landschaftstyp der Heidelandschaft «Reinacher Heide» und ist so zu konzipieren, dass die Dachfläche der Regenwasser-Retention dient. Darüber hinaus gelten die Vorgaben zur Dachbegrünung gemäss § 4 Abs. 5 QPR. Gartennutzungen auf der Dachfläche sind so zu organisieren, dass die Bewirtschaftung nach ökologischen Grundsätzen erfolgt und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Dachbegrünung vermieden wird. Wo notwendig, ist die Dachbegrünung mit entsprechenden Vorkehrungen vor Zutritt zu schützen.

Als fest installierte Infrastrukturen gelten z. B. Pavillons, Pergolen, Sonnensegel etc.

Bewirtschaftung nach ökologischen Grundsätzen:
- *Verzicht auf Pestizide / Herbizide sowie synthetische Düngemittel;*
- *Bepflanzung möglichst nach den Grundsätzen der Permakultur;*
- *Verbot von invasiven Neophyten resp. Pflanzen, welche die ökologische Qualität der umgebenden Dachbegrünung beeinträchtigen können.*

Die Bewirtschaftung der Gartennutzungen auf dem Dach ist mit den Mietern vertraglich zu regeln.

Freiraumbereich B

9 Der Freiraumbereich B befindet sich auf den Dachflächen der Baubereiche B1, B2 und B3. Er ist als extensiv begrünte Dachfläche nach den Vorgaben zur Dachbegrünung gemäss § 4 Abs. 5 QPR zu gestalten und mit Solaranlagen zu versehen. Anderweitige Aussenraumnutzungen sind im Freiraumbereich B nicht zulässig.

Freiraumbereich C

10 Der Freiraumbereich C liegt auf Terrainniveau. Er ist mit einer naturnahen Bepflanzung und verschiedenen Vegetationsstrukturen zu gestalten, darunter mind. 15 neue, hochstämmige Bäume. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauteilen ist eine Substratschicht von mind. 1.5 m zu gewährleisten. Seitlich des Baubereichs A sind Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie ungedeckte Veloabstellplätze zulässig, sofern die ökologische Funktion des Freiraumbereichs gewährleistet bleibt.

Schotterflächen ohne ökologische Funktionen sind damit ausgeschlossen bzw. nicht zulässig.

Erhaltenswerte Einzelbäume

11 Die im Quartierplan festgelegten erhaltenswerten Bäume prägen das Siedlungsbild, dienen der Grünraumvernetzung und dem ökologischen Ausgleich und sind im öffentlichen Interesse erhaltenswert. Diese Bäume dürfen nur mit einer Zustimmung des Gemeinderats gefällt werden. Bei einer unumgänglichen Fällung ist einer Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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.*

Umgebungsplan

12 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. Bestehendes und neu gestaltetes Terrain, inkl. allfälliger Stützmauern und Angaben zur Einstellhallenüberdeckung;

b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanter baulicher Elemente und Anlagen im Aussenraum: Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Gehflächen, Trottoirs, Veloabstellplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen, weitere Nebenbauten, Aussenbeleuchtungen etc.;

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.

Im Umgebungsplan muss die geplante Neugestaltung "Im Lerchengarten" (inkl. Parkplätze, Baumrabatten, Trottoirüberfahrten etc.), die Anpassungsgestaltung in der Niederbergstrasse (Neuanordnung von Bäumen und Rabatten,

c. Gestaltung der Grün- und Freiflächen: Bepflanzung, Bäume (inkl. Angaben zu deren zur Verfügung stehendem Wurzelraum);

d. Dachbegrünung: Art und Verteilung der Pflanzenmischungen, Substrataufbau, Massnahmen zur Substratmodellierung;

e. Übrige Dachgestaltung: Lage, Dimensionierung und Materialisierung von technischen Anlagen und anderweitigen Dachflächennutzungen, Oblichter, Absturzsicherungen / Brüstungen etc.

f. Sicherstellung der Flächen für die Ausnahmefahrten, insbesondere der Feuerwehrzufahrten und der dafür notwendigen Aufstellflächen;

Versatz Kulturnagel etc.) und die Anpassung an der Bruderholzstrasse (Neuanordnung der Baumrabatte und Fussgängerquerung) ebenfalls dargestellt werden.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

Zugang

1 Der oberirdische Zugang zu den Baubereichen A, B1 und B2 erfolgt über die Niederbergstrasse. Der Zugang zum Baubereich B3 erfolgt über die Erschliessungsstrasse Im Lerchengarten.

Erschliessungsanlagen

2 Für die Lage der Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle sowie der Anlieferung ist der Quartierplan massgeblich. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsanlagen sind im Umgebungsplan und den übrigen relevanten Plänen (EG, UG) im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

Im Bereich der Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle sowie der Anlieferung sind bei Bedarf fussgängersichernde Massnahmen vorzunehmen. Art und Umfang der Massnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Gemeinde (IVE, BIR) abgestimmt.

Bereich für Ein- und Ausfahrt Einstellhalle

3 Dieser Bereich dient der Zu- resp. Wegfahrt der unterirdischen Einstellhalle. Die Rampen zur Erschliessung der Einstellhalle sind grösstenteils in den Gebäudekörper zu integrieren. Rampen im Aussenraum sind nur zulässig, wenn dies technisch erforderlich ist.

Wechsel Fahrrichtung

4 Die Fahrtrichtung der Zu- resp. Wegefahrt der unterirdischen Einstellhalle kann gewechselt werden, wenn:

a. sich die Verkehrsverhältnisse im Umfeld zur Quartierplanung nachweislich ungünstig verändert haben;

b. mit einem Nachweis aufgezeigt werden kann, dass ein Wechsel der Fahrrichtung zu einer Verbesserung der Verkehrssituation führt.

Bereich für Anlieferung

5 Dieser Bereich dient als Fahrfläche für die Anlieferung der in der Quartierplan-Überbauung eingemieteten Grossverteiler. Die Laderampen sind vollständig innerhalb des Baubereiches A unterzubringen. Der Warenumschlag ausserhalb des Baubereichs A ist nicht zulässig.

Parkierung

6 Für die Parkierung gelten folgende Vorgaben:

a. Die zulässige Anzahl Parkplätze wird auf maximal 123 PP begrenzt.

b. Die Ermittlung des Bedarfs an Autoparkplätzen erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen resp. Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln.

c. Der Bedarf an Autoparkplätzen ist vollständig in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Sämtliche Autoparkplätze sind zu bewirtschaften.

d. Alle Parkplätze für Besuchende müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.

e. Bei baulichen Massnahmen an der unterirdischen Einstellhalle sind Elektroladestationen für Autos auf mind. ¼ der Stammparkplätze vorzusehen.

f. Für Wohnnutzungen sind pro Wohnung 2.5 Veloabstellplätze zu erstellen, davon 0.5 Veloabstellplätze pro Wohnung für Spezialfahrzeuge (Cargo-Velos, Veloanhänger etc.).

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

Es wird empfohlen, die Vorrichtungen für die Elektroladestationen so zu erstellen, dass das Angebot mit geringem Aufwand auf alle Parkplätze erweitert werden kann.

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

7 Für die Wohnnutzung sind innerhalb der Hauptbauten gemeinsame und hindernisfrei zugängliche Abstellräume für Velos (Stammabstellplätze), Kinderwagen, Rollator etc. zu erstellen. In Ergänzung zu den im Gebäude integrierten Abstellräumlichkeiten sind im Aussenraum in der Nähe der Gebäudezugänge Veloabstellplätze für Besuchende einzurichten.

Ausnahmefahrten

8 Ausnahmefahrten für Feuerwehr, Ambulanz, Gebäudeunterhalt etc. müssen bis zu den Bauten gewährleistet sein.

§ 6 Energie und Versorgung

Energieeffizienz

1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen energieeffiziente Gebäude erstellt und erneuert werden. Bezüglich Energieeffizienz und -versorgung gelten die Vorgaben gemäss Gebäudestandard 2019.1 (Energiestadt / Energie Schweiz für Gemeinden, Version: Juni 2020).

Vorgaben Gebäudestandard 2019.1 im Bereich Energieeffizienz (nicht abschliessend):
- *für Neubauten: Minergie-P oder A-ECO*
- *für Bestandsbauten: Minergie-ECO*
- *alle Bauten: 20% Eigenproduktion Elektrizität*

Alternative Standards wie z.B. SNBS oder DGNB sind zulässig, sofern sie vergleichbare Vorgaben enthalten.

Wärmeversorgung und Solarstrom

siehe Erwägungen RRB

2 ~~Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist zu mindestens 80% durch Nutzung von erneuerbaren Energiequellen oder Abwärme zu decken~~. Ein ~~entsprechendes~~ Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe. Ein Anschluss des Quartierplan-Areals an ein Fernwärmenetz ist zu prüfen.

siehe Erwägungen RRB

§ 7 Naturgefahren

Grundsatz

1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit einer Wiederkehrperiode von 100 Jahren (HQ100) und unter Beachtung der gemäss der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefährdungsstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. das neugestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

Angelehnt an § 46 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach. Im Weiteren ist betreffend Schutzziele auch die SIA 261/1 zu beachten.

Die Naturgefahrenkarte ist online im kantonalen GIS (GeoView BL) einsehbar.

Die Schutzhöhe definiert sich aus der maximalen Fliesstiefe gemäss Fliesstiefenkarte und einem Freibord gemäss der

Marginalie		Reglementsbestimmung	Kommentar / Hinweise
Gebäudeteile	2	Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind wasserdicht auszugestalten. Potenziell überschwemmbare Gebäudeteile dürfen keine Öffnungen in der Gebäudehülle aufweisen oder die Öffnungen sind über die Schutzhöhe hinaus baulich zu sichern.	*Wegleitung "Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren" (Basellandschaftliche Gebäudeversicherung 2017).*
Gebäudehülle	3	Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.	*Gesetzliche Grundlagen: § 101 RBG BL sowie Gesetz über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren (Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz BNPG) und Verordnung über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren (Brand- und Naturgefahrenpräventionsverordnung BNPV).*
Massnahmen gegen Oberflächenabfluss	4	Es sind Massnahmen zur Vermeidung des Eindringens von Wasser ins Gebäude bei Öffnungen (Rampen, Zugänge) infolge Oberflächenabfluss für ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrperiode von 100 Jahren vorzusehen.	*Im Vordergrund stehen dabei Massnahmen mit der Terraingestaltung (z.B. Versatzausbildung gegenüber der Strasse, geneigte Anhebung der Rampen der Einstellhalle gegenüber der Strasse).*

§ 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.	*Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.*
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.	*Quartierplan-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff. RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung).*
Gesamtkonzept für Abweichungen	3	Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für	*Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungskonzept mit*

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.

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.

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.

§ 9 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

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

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 dem Inkrafttreten werden die Zonenvorschriften Siedlung und der Vertragsplan-Vorschriften Mischeli für das Areal aufgehoben.

Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss Quartierplan-Perimeter (vgl. Situationsplan). Die Aufhebung für dieses Areal betrifft die Vertragsplan-Vorschriften Mischeli (RRB Nr. 1238 vom 30.04.1968 und dazugehörende Mutation mit RRB Nr. 3403 vom 03.11.1992) und die Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 0571 vom 14.04.2015).

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	17. September 2024
Beschluss des Einwohnerrates:	12. Mai 2025
Referendumsfrist:	15. Mai bis 16. Juni 2025
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 45	5. Juni 2025
Planauflage	5. Juni bis 4. Juli 2025

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Der Geschäftsleiter:

f. p

Ferdinand Pulver Stefan Hatler

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2026-279 vom 03. März 2026

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 18 vom 05. März 2026

Die Landschreiberin:

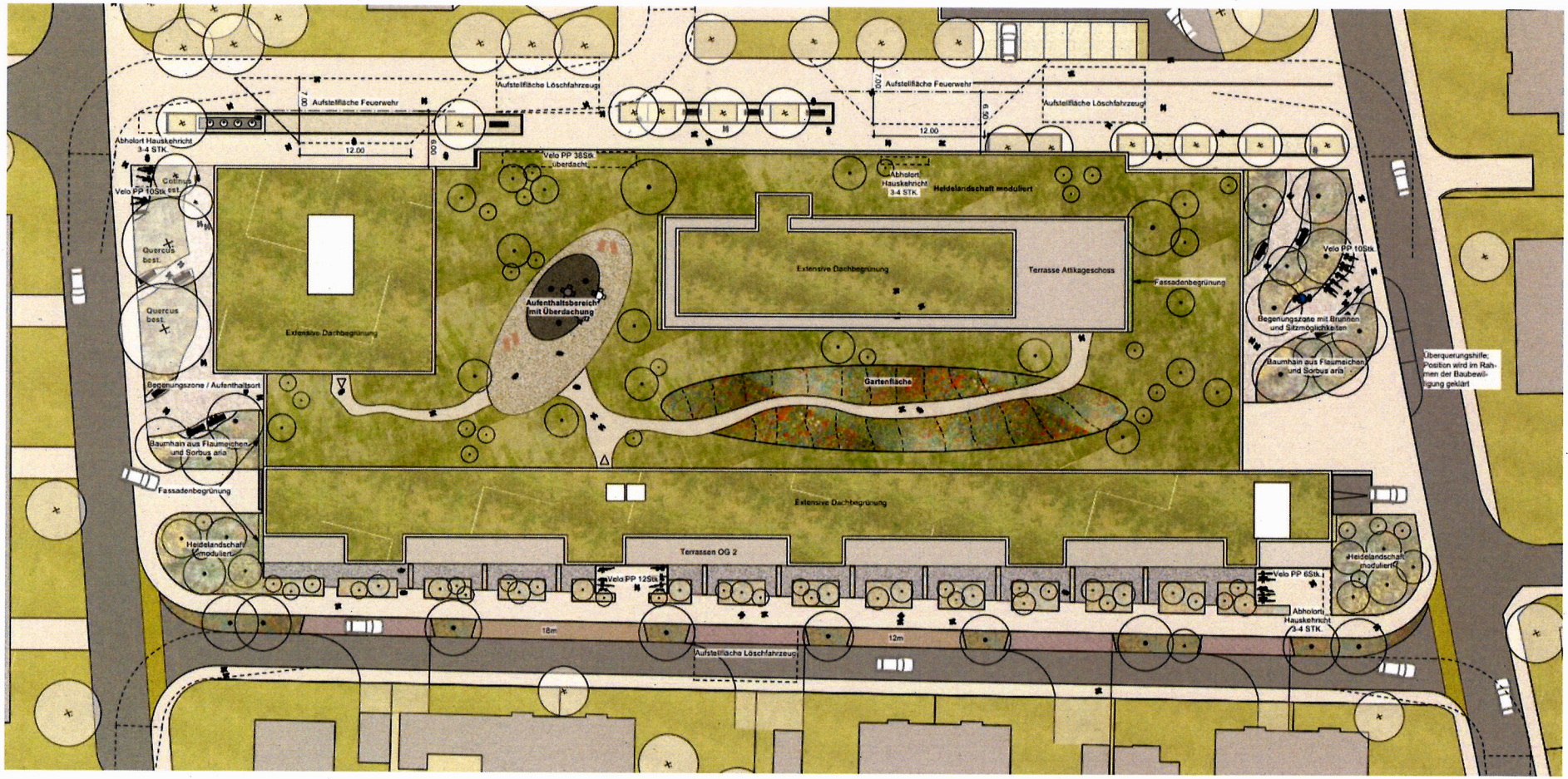
Die Landschreiberin:

E. Heer Dietrich

Elisabeth Heer Dietrich

Anhang

Richtungsweisendes Aussenraumkonzept (Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, 8. Juli 2024)



Legende

- Trottoirüberfahrt
- Sperrfläche zum Manövrieren, Asphalt
- Parkfelder, sickerfähiger Belag
- Grünrabatten mit Bäumen