

Bebauungsplan Stöcklin-Areal

Reinach / Aesch

Gesamtsituation	3
Bebauungsplan	18

Inhaltsverzeichnis

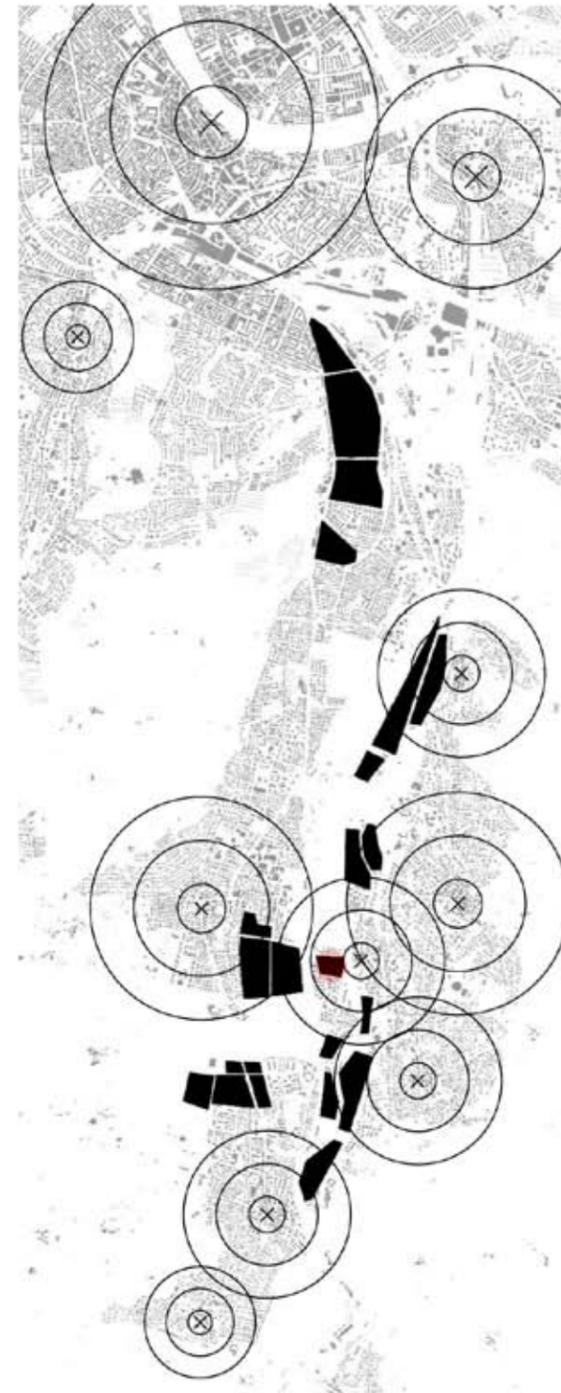




Schwarzplan 1900 / 2012



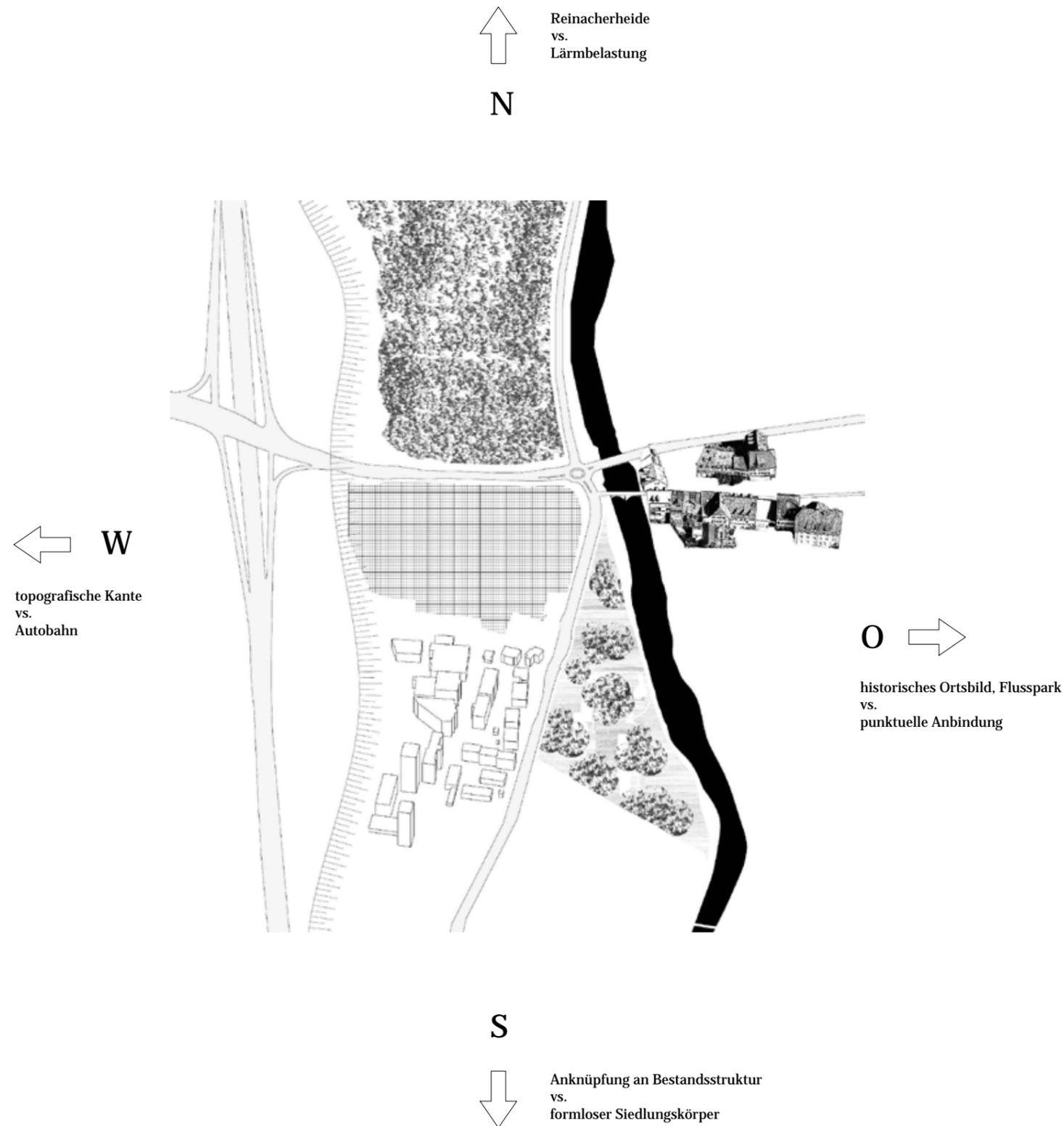
Schwarzplan Konversionsflächen



Schwarzplan Lage der Konversionsflächen zu ursprünglichen Gemeindezentren

In rund 80 Jahren hat sich ein dörflich geprägtes Birstal in einen grossen Agglomerationsraum verwandelt, der Landschaftsraum mit einer eindrucksvollen Geschwindigkeit zu einem Siedlungsraum entwickelt.

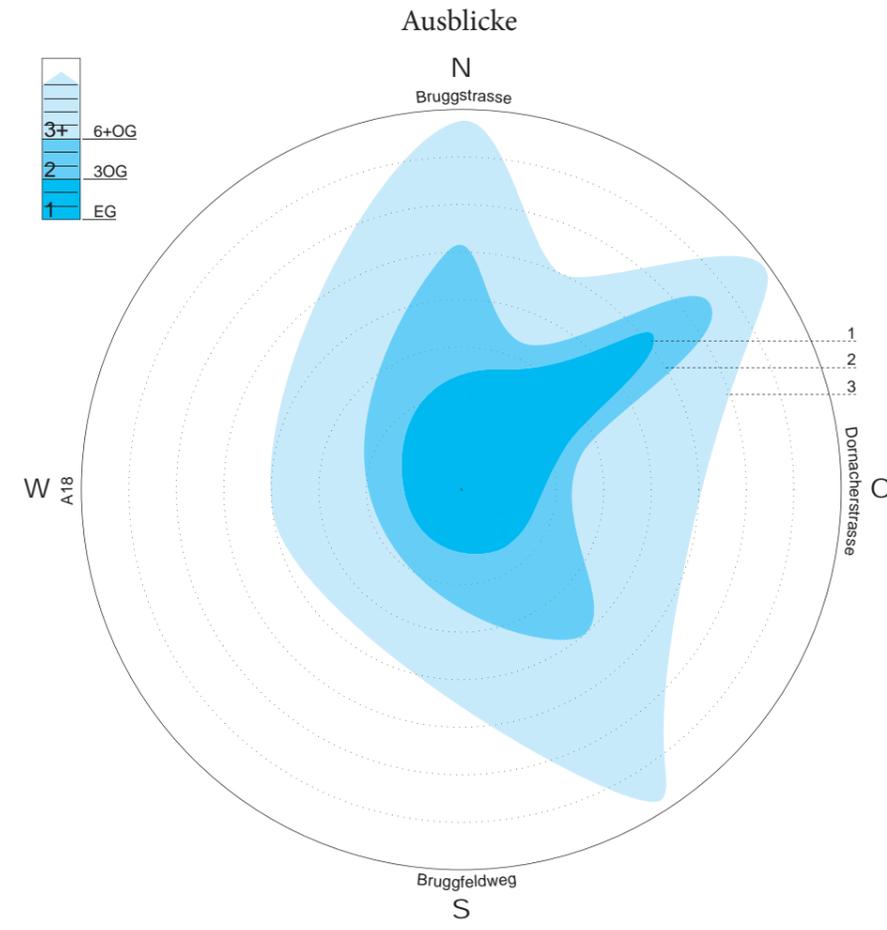
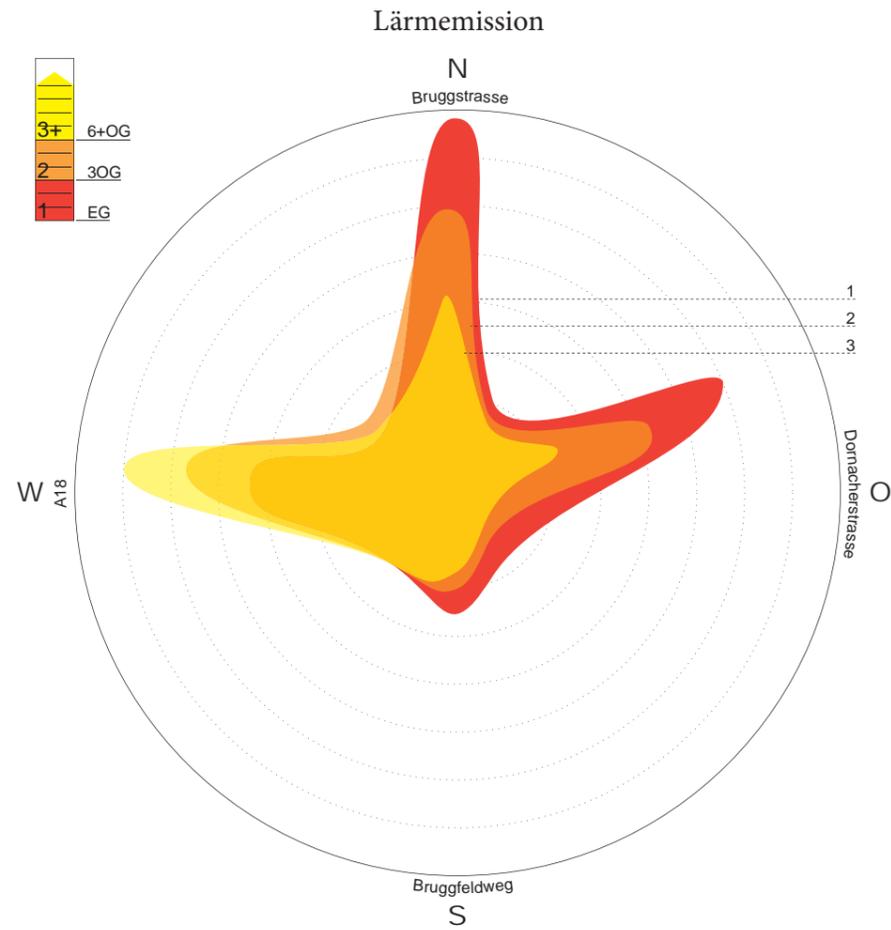
Dabei erkennt man, dass die früher peripher an die Gemeinden angegliederten Industrie- und Gewerbeflächen heute im Zustand eines kontinuierlichen und ineinander übergehenden Siedlungsraums eine «neue Lagegunst» erhalten. Ihre Positionen als Konversionsflächen werden im Birstal sequentiell erfahrbar und erlangen durch die verwachsenen Siedlungsräume neue «Zentralität».

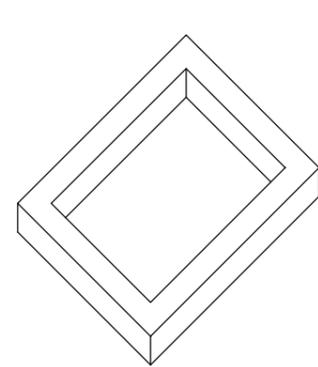


Das Stöcklin-Areal trägt diese Charakteristik in sich und kann mit der Wandlung vom Industriestandort zu einem Dienstleistungs- und Wohnquartier das Gebiet massgeblich beeinflussen.

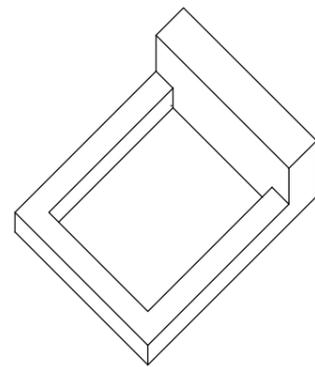
Der Kontext des Areals wird durch eine ganze Reihe von sichtbaren Grenzen geprägt, die heute auf drei Seiten mit Konflikten aus landschaftlichen Qualitäten und infrastrukturellen Anlagen behaftet sind:

So verläuft im Westen eine einprägsame topografische und geologische Grenze, die mit einem Höhensprung von fünf bis sieben Metern den Übergang von Flusslandschaft zur Schotterterrasse des Birstals markiert. Die tiefer gelegene Autobahn wird nur mit zunehmender Höhe bei einer Entwicklung im Westen wahrnehmbar. Im Norden begrenzt die stark befahrene und laute Kantonsstrasse das Areal. Mit zunehmender Höhe über Boden erhält man einen markanten und einzigartigen Ausblick in die Birsheide, die als national geschützter Naturraum in unmittelbarer Nähe liegt. Im Osten wird die Entwicklung auf dem Areal ein Vis-à-vis zu Dornach bilden. Hier wird der Flussraum der Birs als zweiter direkt angrenzender Naturraum präsent. Im Süden bleibt der Quartieranschluss diffus. Eine Vielzahl von Bebauungsmustern aus Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten wird hier den Anschluss an einen formlosen, heterogenen Siedlungskörper bilden.

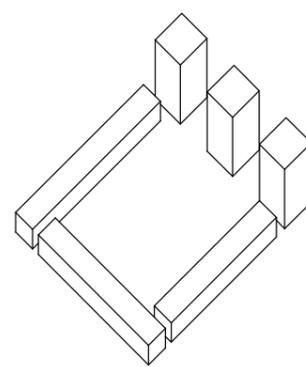




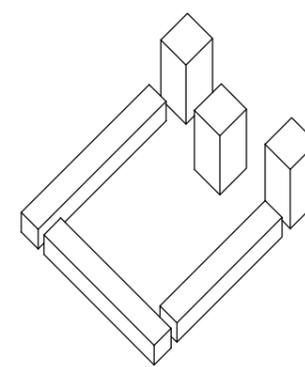
1
Form



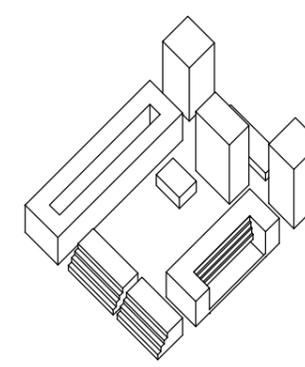
2
Massenverteilung



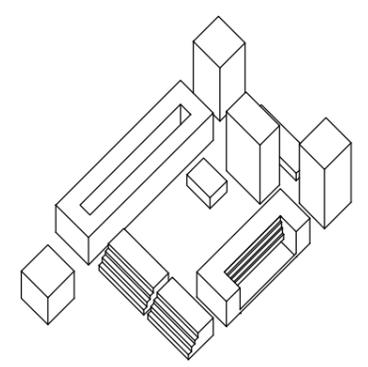
3
Gliederung



4
Anordnung



5
Diversifizierung



6
Anbindung mit äussere nVolumen

Eine stabile und robuste Gestalt

Im Kontext des beschriebenen Themas der Übergänge wird das Stöcklin-Areal als eine stabile, robuste Form entwickelt. Die Ambition ist es, für das Areal eine erkennbare und in sich ruhende klare Gestalt zu finden, die mit den unterschiedlichen Bedingungen der Situation umgehen kann und sie auch zum Anlass nimmt, räumlich wie nutzungsspezifisch unterschiedliche Bautypologien auszubilden.

Wir schlagen eine Gebäudeentwicklung vor, die eine klare äussere Randdefinition ermöglicht und somit gleichermassen Bauten wie Landschaftsräume definiert.

Im Osten entsteht eine Hochhausparzelle, die mit drei zwölf bis dreizehn geschossigen Hochpunkten und drei gewerblichen, niedriggeschossigen Bauten geplant wird. Dabei entstehen spannende Zwischenräume, zwei Platzsituationen, die mit Rücksprüngen und Nischen ergänzt werden und so Durchsichten und Raumbezüge zwischen Hofgärten und der im Osten vorgestellten Flusslandschaft ermöglichen. Die drei Hochhäuser bilden zusammen mit den Gewerbebauten innerhalb des ganzen Gefüges ein eigenes, kleines Ensemble. Die kleineren Gewerbebauten vermittelt zwischen den unterschiedlichen Massstäben. Die Hochhäuser und die gewerblichen Funktionen generieren durch ihre Position zu einander einen urbanen Raum.



Verankerung im Siedlungskörper

Im Süden und Westen wird das Neubau-Ensemble mit zwei Bauten an die nähere Umgebung angebunden:

Im Westen wird mit einer solitären Besetzung ein zusätzliches Adressat direkt an der Bruggstrasse gebildet. Im Süden wird mit einem Gebäudevolumen am Sonnenweg der geometrische Anschluss gesucht.

Im Norden wird ein Dienstleistungsgebäude (Riegel) vorgeschlagen, das einerseits unempfindlich gegenüber der Lärmbelastung der Kantonsstrasse ist und andererseits verhindert, dass sich die Schallemission nach Süden ausbreiten können.

Im Westen wird das "Vorfeld" zur Fluhstrasse mit einer dichten Baumpflanzung ergänzt. Damit entsteht im Westen ein neuer landschaftlicher Kontext, der die utilitäre Funktion des Werkhofs ausblendet. Mit dem eingesenkten Solitärgebäude (Kubus) erhält dieser landschaftlich geprägte Ort einen prominenten Auftritt. Die westliche Begrenzung wird mit einem Bauungsflügel in Form von "Town houses" entwickelt. Diese ermöglichen ein Boden- und Terrassenbezogenes Wohnen. Auf der Hofseite entsteht ein als Hochparterre angelegtes Erdgeschoss. Das "Town house" reagiert damit auf die topografische Entwicklung von Westen nach Osten und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhenniveaus der äusseren Landschaft und des Hofgartens.

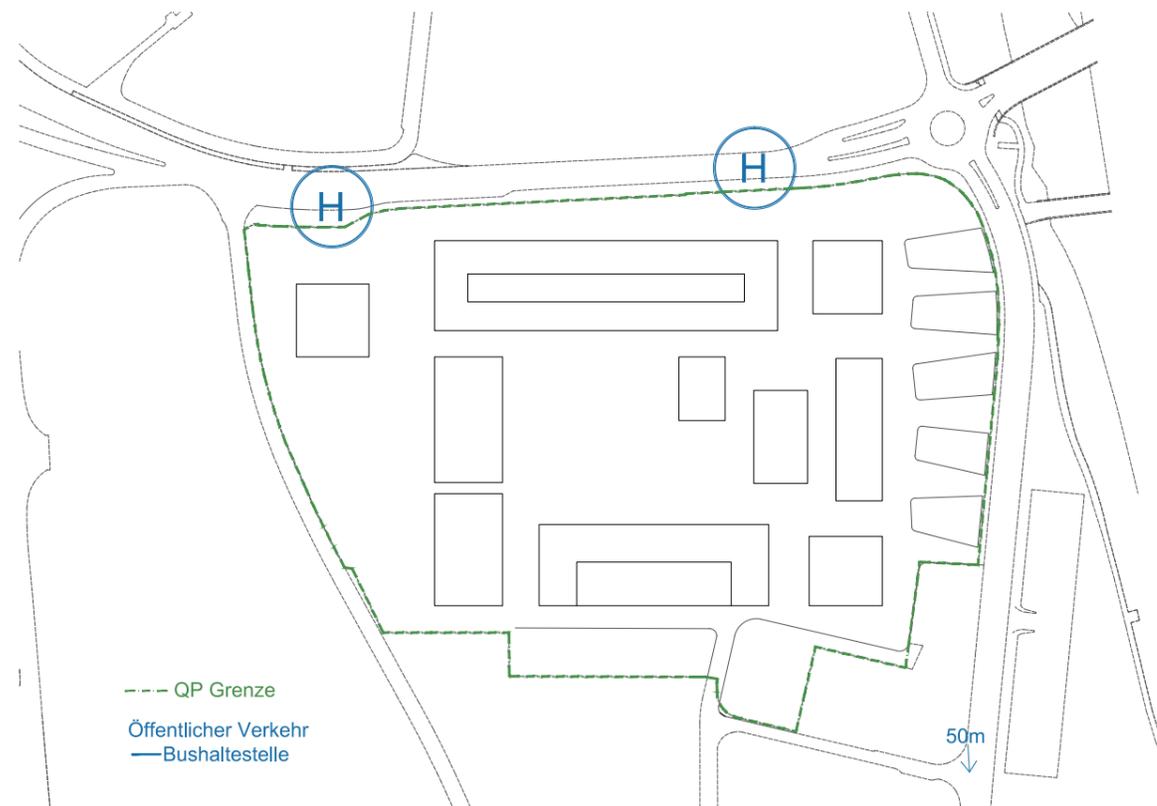
Analog einer terrassierten Landschaft staffelt sich die Topographie in der Abfolge von Westen mit dem Hochterrassenwald, nach Osten über den Hofraum hin zum Flussraum ab.

Im Süden entsteht ein sechsgeschossiges Apartmenthaus, das als Wohnanlage (mit der Option für betagtes Wohnen) mit Nord-Süd Wohnungen angelegt wird.

Die Gesamtanlage wird optional dreiseitig für den motorisierten Verkehr erschlossen. Die Haupteinschliessung des Areal wird jedoch über eine zentral vorgesehene Erschliessung gebündelt (siehe Erschliessungskonzept). Die Feinerschliessung für Fussgänger und Velofahrer erfolgt über vier Anbindungen im Westen und über eine hohe Wahlmöglichkeit im Osten, um Quartierübergreifend die Verbindung von Reinach nach Reinach nach Dornach zu stärken.

Die Bauten der Gesamtanlage wurden hinsichtlich der bestehenden Gemeindegrenze feinjustiert. Es überschreiten dabei keine Bauten die Grenze.



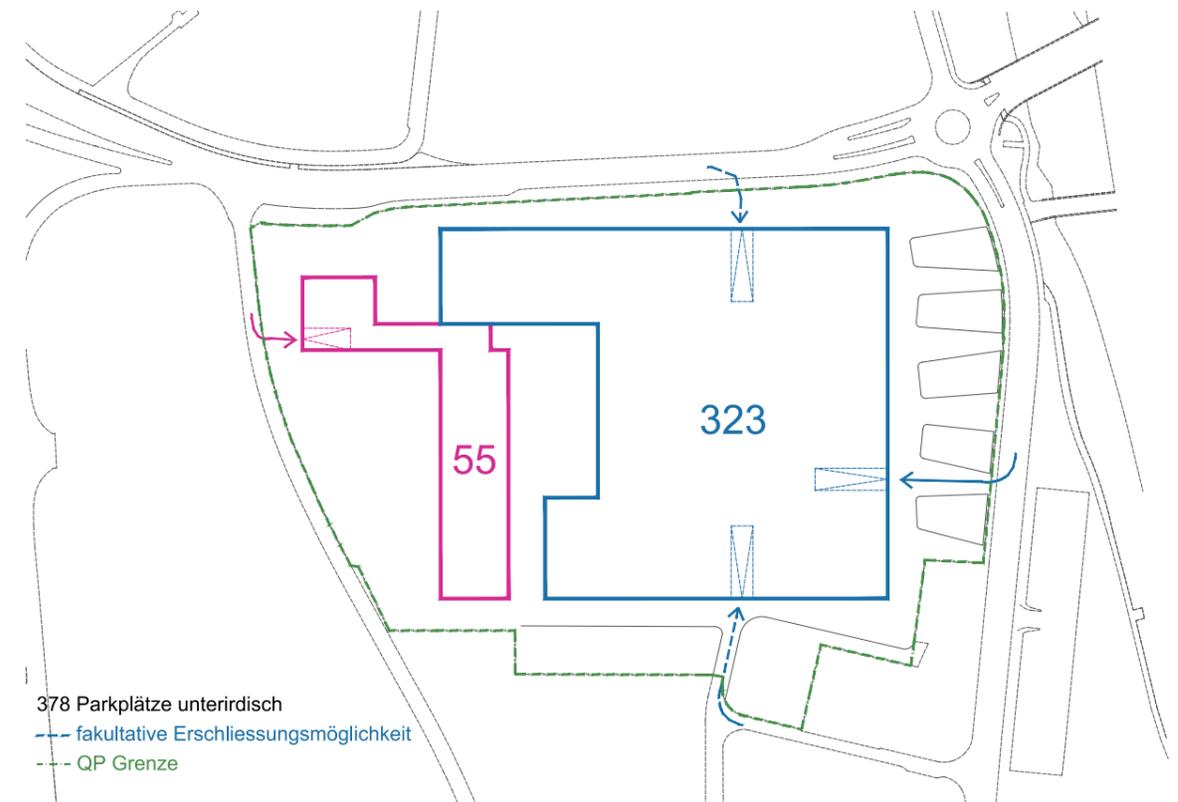


In der Arealentwicklung sind die Projekte der neu vorgesehenen öffentlichen Erschliessungskorridore eingeflossen. An der Bruggstrasse wurde die neue Spurführung mit Veloweg und Trottoirführung sowie der neuen Bushaltestelle integriert.



Die Haupterschliessung des Areals wird über eine gebündelte Erschliessung an der Dornacherstrasse erfolgen. Der Soltärbau und die "Town houses" im Westen werden über einen im Westen vorgesehenen Stich erschlossen. Andere Erschliessungen geringer Priorität sind aus Flexibilitätsgründen in den Bebauungsplan integriert worden. (Süden und Norden)

Parkplätze



Parkplatzberechnung

Stocklin Logistik AG

OP Stocklin-Areal
Verkehrsgutachten

PP-Berechnung
Seite 1

PP-Berechnung pro Nutzungsart

Nutzungsart	Flächen		Schätzwerte für Arbeits- u. Sitzplätze		Grundbedarf Auto-Parkplätze				Reduktionsfaktor ⁵⁾		Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze	
	BGF	VF ²⁾	Ansatz	Anzahl	Stammplätze		Besucherplätze		R1 ³⁾	R2 ⁴⁾	Stammplätze	Besuch. Plätze
					spezif. Bedarf	Anzahl	spezif. Bedarf	Anzahl				
WOHNEN 244 Wohnungen					1 PP/Whg. ⁹⁾	244 PP	0.3 PP/Whg.	73 PP	1.00	1.00	244 PP	73 PP
DIENSTLEISTUNG Büro	15'100 m ²		30 m ² BGF/AP	503 AP	0.4 PP/AP	201 PP	0.2 PP/AP	101 PP	0.50	0.60	60 PP	30 PP
GESCHÄFTSNUTZUNG¹⁾ Gewerbe Verkauf (nicht kundenint.)	1'370 m ²		60 m ² BGF/AP	23 AP	0.4 PP/AP	9 PP	0.1 PP/AP	2 PP	0.50	0.60	3 PP	1 PP
	1'370 m ²	959 m ²	50 m ² BGF/AP	27 AP	0.4 PP/AP	11 PP	0.03 PP/m ² VF	29 PP	0.50	0.60	3 PP	9 PP
						465 PP		205 PP			310 PP	113 PP
						670 PP					310 PP	75 PP
											385 PP	

PP-Berechnung pro Gebäude

Gebäude	Flächen		Schätzwerte für Arbeits- u. Sitzplätze		Grundbedarf Auto-Parkplätze				Reduktionsfaktor ⁵⁾		Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze	
	BGF ¹⁾	VF ²⁾	Ansatz	Anzahl	Stammplätze		Besucherplätze		R1 ³⁾	R2 ⁴⁾	Stammplätze	Besuch. Plätze
					spezif. Bedarf	Anzahl	spezif. Bedarf	Anzahl				
Kubus Dienstleistungen (Büro)	3'750.0 m ²		30 m ² BGF/AP	125 AP	0 PP/AP	50 PP	0.2 PP/AP	25 PP	0.50	0.60	15 PP	8 PP
Riegel 30 Wohnungen Dienstleistungen (Büro)					1 PP/Whg. ⁹⁾	30 PP	0.3 PP/Whg.	9 PP	1.00	1.00	30 PP	9 PP
	8'854.0 m ²		30 m ² BGF/AP	295 AP	0.4 PP/AP	118 PP	0.2 PP/AP	59 PP	0.50	0.60	35 PP	18 PP
Townhaus Reinach 16 Wohnungen					1 PP/Whg. ⁹⁾	16 PP	0.3 PP/Whg.	5 PP	1.00	1.00	16 PP	5 PP
Pavillon 1 Dienstleistung (KG)	696.5 m ²		30 m ² BGF/AP	23 AP	0.4 PP/AP	9 PP	0.2 PP/AP	5 PP	0.50	0.60	3 PP	2 PP
Turm 1 28 Wohnungen Dienstleistungen (Büro) Gewerbe Verkauf (nicht kundenint.)					1 PP/Whg. ⁹⁾	28 PP	0.3 PP/Whg.	8 PP	1.00	1.00	28 PP	8 PP
	1'799.5 m ²		30 m ² BGF/AP	60 AP	0.4 PP/AP	24 PP	0.2 PP/AP	12 PP	0.50	0.60	7 PP	4 PP
	170.0 m ² 170.0 m ²	119 m ²	60 m ² BGF/AP 50 m ² BGF/AP	3 AP 3 AP	0.4 PP/AP 0.4 PP/AP	1 PP 1 PP	0.1 PP/AP 0.03 PP/m ² VF	0 PP 3 PP	0.50 0.60	0.60	0 PP 0 PP	0 PP 1 PP
TOTAL Reinach											134 PP	55 PP
Townhaus Aesch 14 Wohnungen					1 PP/Whg. ⁹⁾	14 PP	0.3 PP/Whg.	4 PP	1.00	1.00	14 PP	4 PP
Apartmenthaus 1 36 Wohnungen Gewerbe Verkauf (nicht kundenint.)					1 PP/Whg. ⁹⁾	36 PP	0.3 PP/Whg.	11 PP	1.00	1.00	36 PP	11 PP
	558.0 m ² 558.0 m ²	390.6 m ²	60 m ² BGF/AP 50 m ² BGF/AP	9 AP 11 AP	0.4 PP/AP 0.4 PP/AP	4 PP 4 PP	0.1 PP/AP 0.03 PP/m ² VF	1 PP 12 PP	0.50 0.60	0.60	1 PP 1 PP	0 PP 3 PP
Turm 2 72 Wohnungen Gewerbe Verkauf (nicht kundenint.)					1 PP/Whg. ⁹⁾	72 PP	0.3 PP/Whg.	22 PP	1.00	1.00	72 PP	22 PP
	175.0 m ² 175.0 m ²	122.5 m ²	60 m ² BGF/AP 50 m ² BGF/AP	3 AP 4 AP	0.4 PP/AP 0.4 PP/AP	1 PP 2 PP	0.1 PP/AP 0.03 PP/m ² VF	0 PP 4 PP	0.50 0.60	0.60	1 PP 1 PP	0 PP 1 PP
Turm 3 48 Wohnungen Gewerbe Verkauf (nicht kundenint.)					1 PP/Whg. ⁹⁾	48 PP	0.3 PP/Whg.	14 PP	1.00	1.00	48 PP	14 PP
	169.5 m ² 169.5 m ²	118.7 m ²	60 m ² BGF/AP 50 m ² BGF/AP	3 AP 3 AP	0.4 PP/AP 0.4 PP/AP	1 PP 1 PP	0.1 PP/AP 0.03 PP/m ² VF	0 PP 3 PP	0.50 0.60	0.60	0 PP 0 PP	0 PP 1 PP
Pavillon 2 Gewerbe Verkauf (nicht kundenint.)					0.4 PP/AP	2 PP	0.1 PP/AP	1 PP	0.50	0.60	1 PP	0 PP
	297.0 m ² 297.0 m ²	207.9 m ²	60 m ² BGF/AP 50 m ² BGF/AP	5 AP 6 AP	0.4 PP/AP 0.4 PP/AP	3 PP 3 PP	0.03 PP/m ² VF	6 PP	0.50	0.60	1 PP	2 PP
TOTAL Aesch						465 PP		204 PP			176 PP	58 PP
						669 PP					310 PP	113 PP
											310 PP	75 PP
											385 PP	

PP-Berechnung pro Einstellhalle

AEH Fluhstrasse (Kubus/Townhouse Aesch/Townhouse Reinach)	Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze	
	Stammplätze	Besuch. Plätze
AEH Dornacherstrasse (Riegel/Turm 1-3/Apartmenthaus 1/Pavillon 1)	45 PP	17 PP
	265 PP	96 PP
	310 PP	113 PP
	310 PP	75 PP
	62 PP	56 PP
	361 PP	329 PP
	423 PP	
	385 PP	

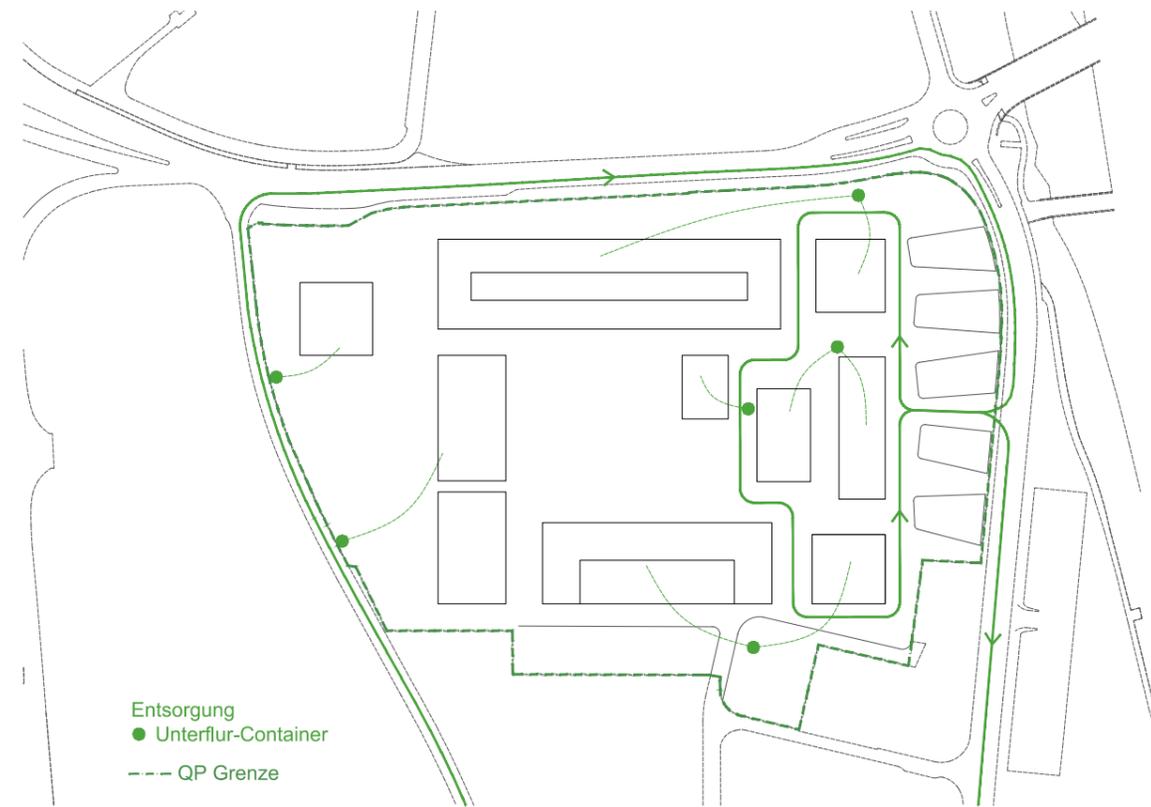
Erläuterungen:

- Mix Geschäftsnutzung (3'370m²): 50% Gewerbe (1'685m²) + 50% Verkauf (nicht kundenintensiv, mehrere verschiedene Läden) (1'685m²)
- VF = 0.7 x BGF (gemäss Wegleitung für Laden-Einheiten < 500m²)
- Reduktionsfaktor R1 = f(ÖV-Erschliessung, Mo-Fr, 17-18 Uhr: Bus BLT L62 + L64 + L65 je 15'-Takt, d.h. 12 Kurse pro Stunde => Takt <6') = 0.5
Zusätzlich S-Bahn Angebot ab Bahnhof Dornach Arlesheim
- Reduktionsfaktor R2 = 0.6 gemäss kant. Stellungnahme ARP BL, 27.01.2014.
- Gesamtreduktionsfaktor R = R1xR2=0.3
- Annahme: Von den 113 Besucher-/Kunden-PP kann infolge Pool-Bildung auf rund 1/3 (ca. 38 PP) verzichtet werden (zeitverschobene Nutzung Wohnen/Dienstleistung/Gewerbe/Verkauf).
- AEH Fluhstrasse Reduktion aufgrund zeitverschobener Nutzung: 17 - 6 = 11 Besucher-PP } 113 - 38 = 75 Besucher-/Kunden-PP
- AEH Dornacherstrasse Reduktion aufgrund zeitverschobener Nutzung: 96 - 32 = 64 Besucher-PP
- Allfällige Reduktion der Stamm-PP für Wohnungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, falls ein ausgereiftes Mobilitätskonzept vorliegt.



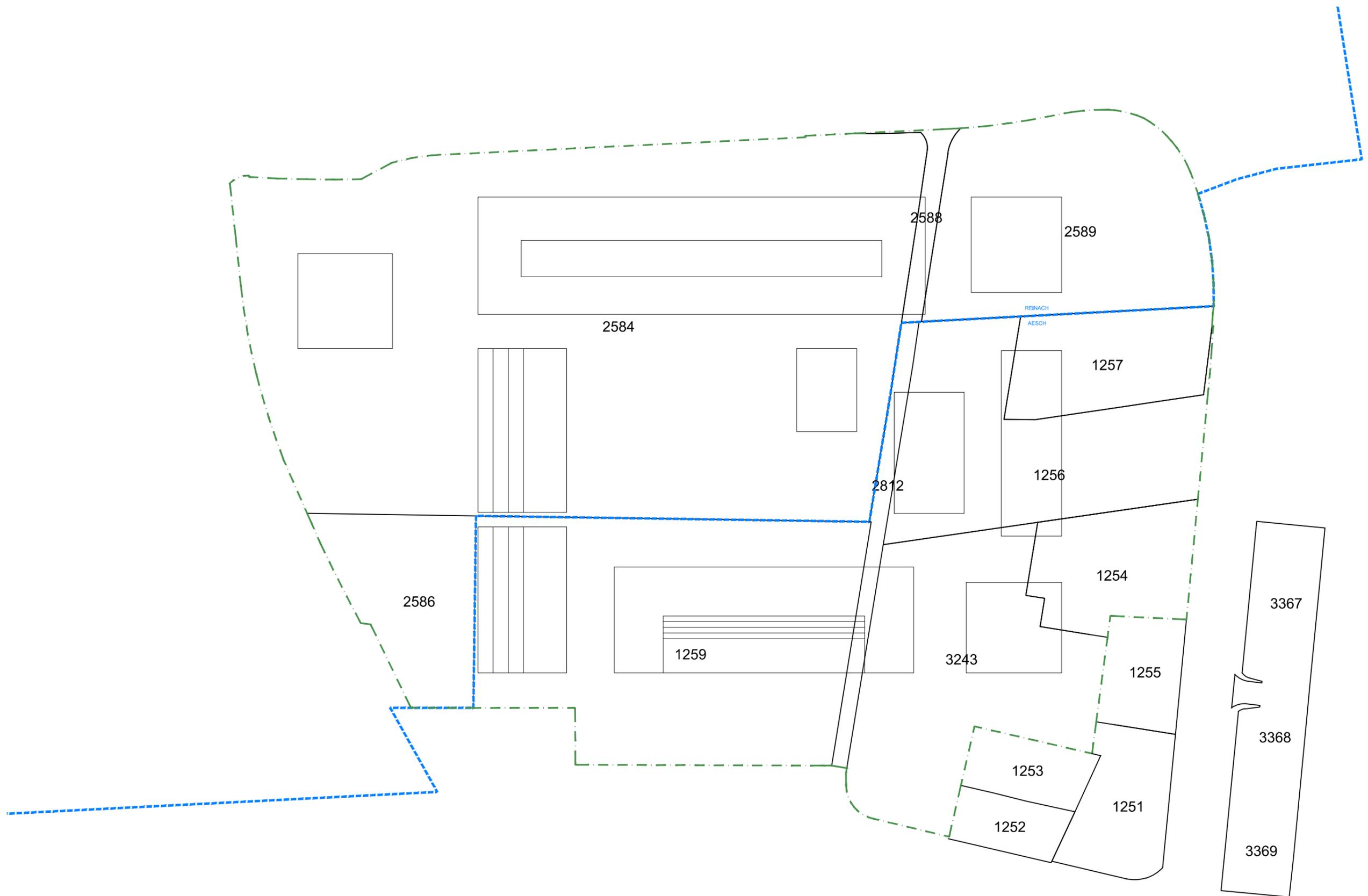
Entlang der öffentlichen Erschliessungskorridore werden auch die Fahrradwege und die fussläufige Erschliessung angeordnet. Im Innern des Areals kann der Freiraum gut zu Velo und zu Fuss durchkreuzt werden. Jedoch werden keine eigentlichen Fahrradwege (im juristischen, verkehrstechnischen Sinn) vorgesehen. Die Durchwegung soll hier informell geschehen.

Entsorgung



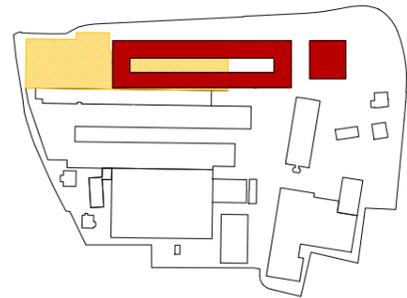


Bestehende Parzellen und Gemeindegrenze (Aesch - Reinach)

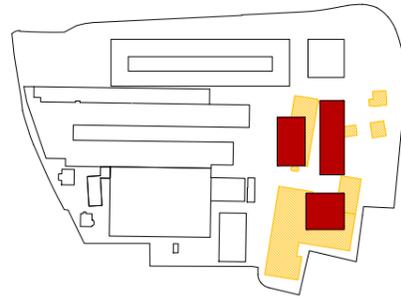


1:1000 ⌚

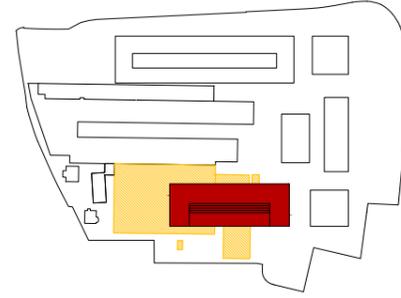
Etappierungsmöglichkeiten



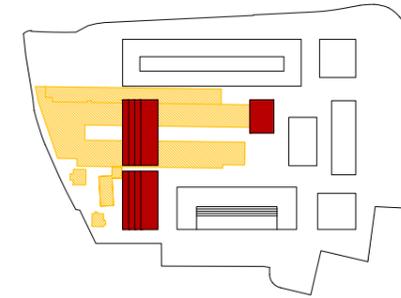
1



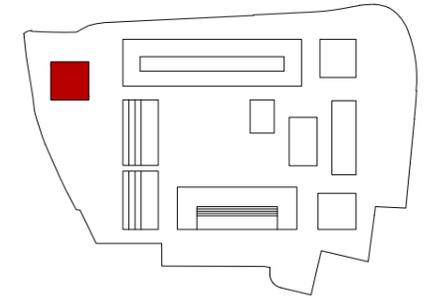
2



3



4



5

Eine Etappierung der Neubauten kann mit unterschiedlicher Abfolge geschehen. Die initialisierende, erste Etappe wird dabei den Gebäudetyp "Riegel" umfassen. Durch seine Lärm abschirmenden Schutzfunktion ermöglicht er es, die weiteren Schritte 2-5 nach freier Wahl einer Abfolge umzusetzen.

Mit der vorliegenden Dokumentation wurden folgende Punkte in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden Aesch und Reinach überarbeitet und optimiert:

Städtische Vorzone an der Bruggstrasse:

Die Wahl einer städtischen Bebauungstypologie wie die des Riegels mit Hof und die Weiterentwicklung des Bebauungsplanes mit einer gemischten Nutzung (Dienstleistung und Wohnen) entlang der Bruggstrasse führen in logischer Konsequenz zu einer zweiseitigen Adressbildung. Dies ist erstrebenswert, da somit keine „Rückwertigkeiten“ entstehen. Andererseits bedingt es, dass eine Adressbildung entlang der Bruggstrasse auch einen „aktiven“ Bezug zum Strassenraum herstellt. Die im heute vorgeschlagenen Bebauungsplan als Vorgarten definierte Zone wird als adressbildenden Raum verstanden und als solche weiter beschrieben.

Die vorgesehenen Distanzen sind verhältnismässig grosszügig und integrieren alle vom Kanton

vorgegebenen Erschliessungskorridore inkl. neuer Bushaltestelle, Fahrradweg und neu positioniertem Trottoir. Zudem liegt man deutlich hinter der Verkehrsbauline. (siehe Kapt. Landschaft und Visualisierung)

Akzent auf dem Hochterrassenholz:

Im Westen wurde mit der Entwicklung eines Solitärs der Bebauungsplan überarbeitet. Damit wird der Bereich des Hochterrassenholzes auch im Sinne einer Verfügbarkeit von Bauland besser verwertet. Städtebaulich gewinnt der Plan mit einer zusätzlichen Adressbildung eines prominenten Volumens. Damit kann auch der Auftrakt der städtischen Vorzone an der Bruggstrasse markiert werden.

Apartmenthaus 1 im Süden:

Mit der Überarbeitung des Apartmenthauses wurden die Sockelmasse verbessert. Der vorgesehene Sockel tritt so v.a. landschaftlich in Erscheinung und ermöglicht einen guten Übergang hin zum Öffentlichen Raum. Ab dem Geschoss des Hoch-

Bebauungsplan

parterres (1.OG) wird eine Nord-Süd Staffelung der Geschosse vorgesehen, die sich jeweils um einen Meter versetzen. Auf dem Hochparterre wird das Geschoss ausgespart und bildet so ein prominentes Fenster nach Süden. Der Binnenraum der Gesamtensambles trauscht sich hier Süden aus. Das offene Hochparterre kann dabei auch typologisch zur Adressbildung des Apt. Haus 1 beitragen und der grosse gedeckte Raum birgt in sich das Potential eines gemeinschaftlich genutzten Raums. Sockel und Staffelung ermöglichen an diesen Ort eine gute Integration für ein mögliches Altenwohnen, das auch gemeinsam genutzte Räume im Aussenraum präferiert.

Im Sockel können Dienstleistungen z.B. Spitex und Pflegeleistungen für ein solche Nutzung integriert werden.

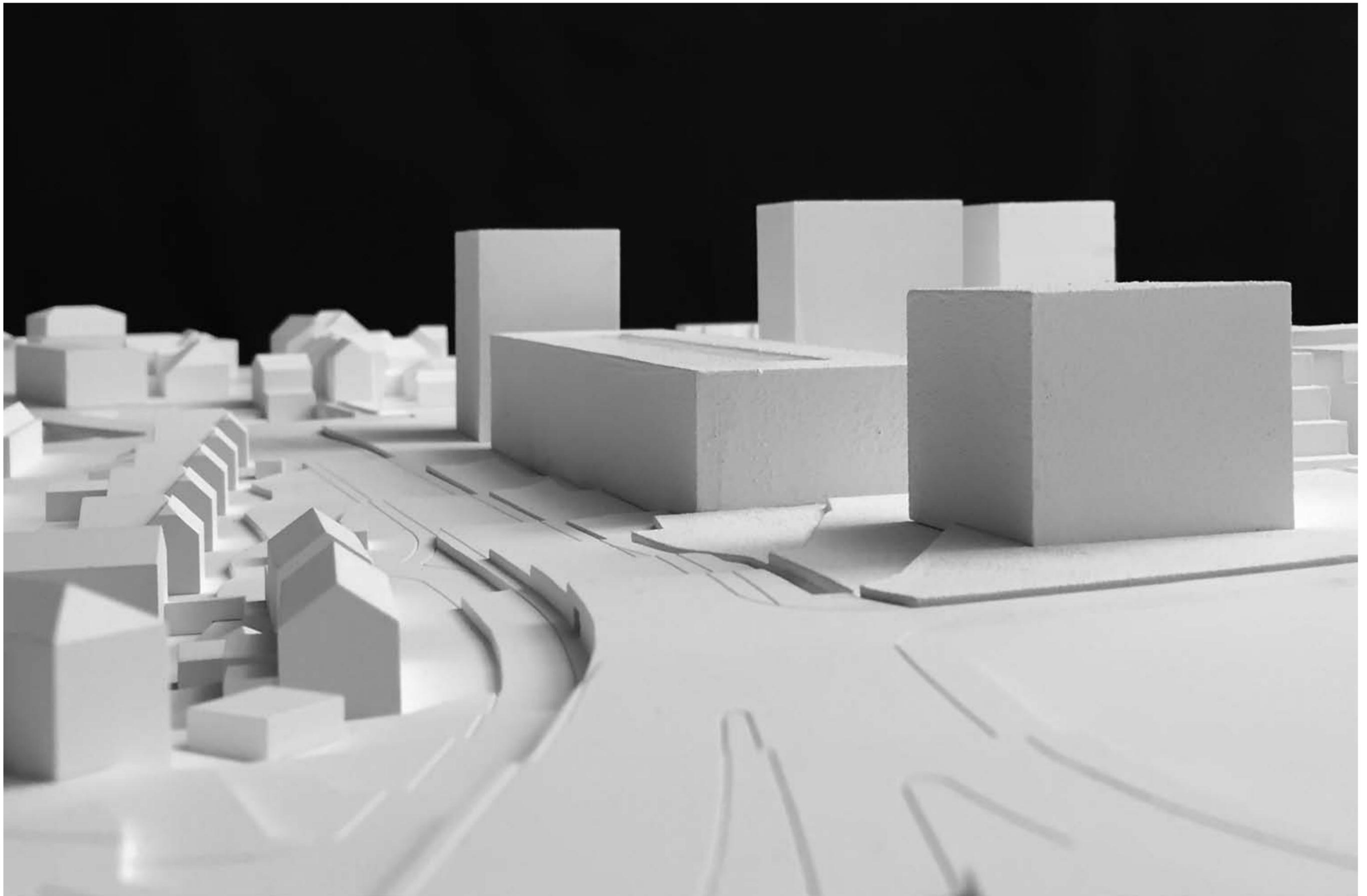


Situationsplan - Massen



1 : 1000

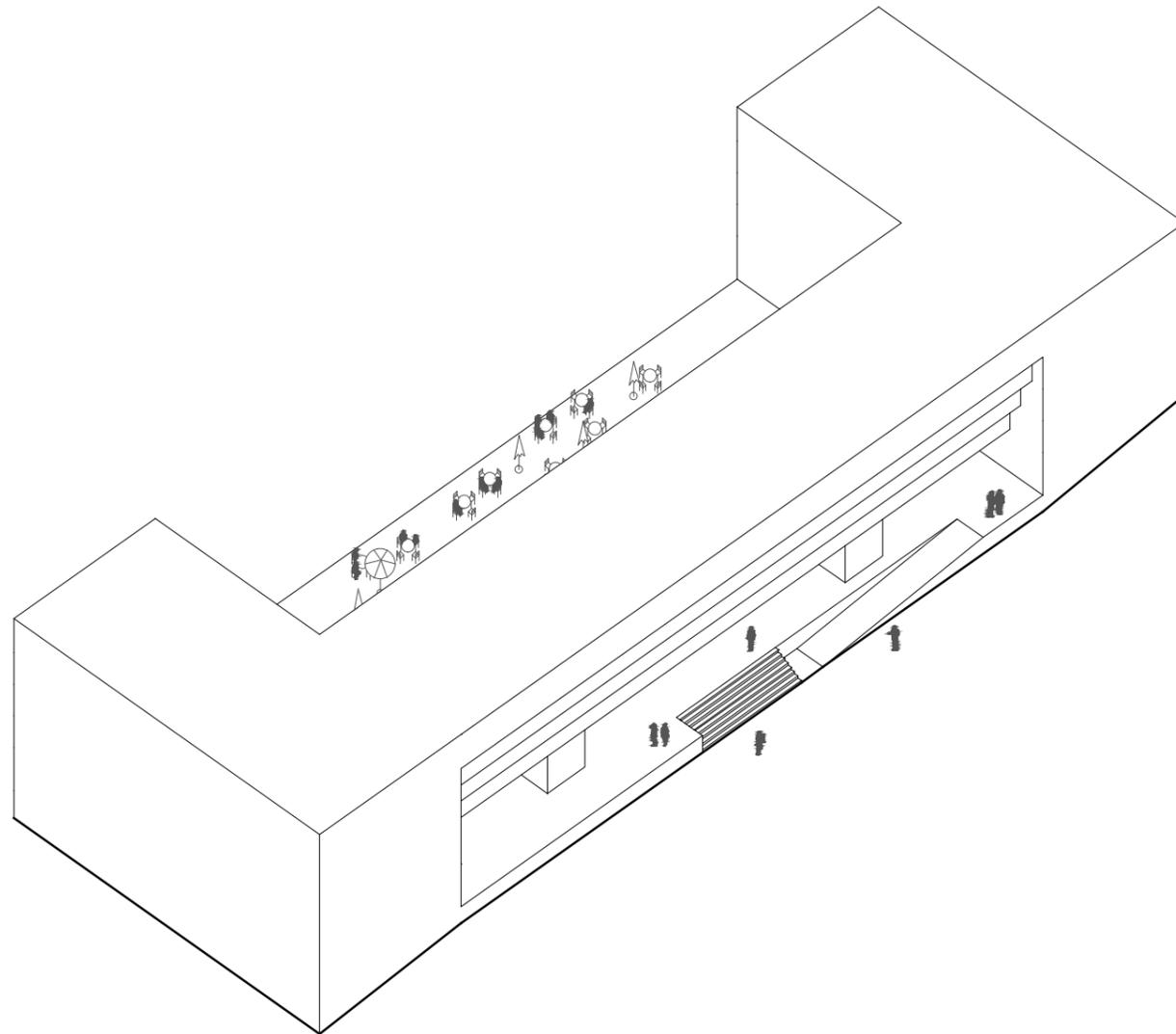
Modell: Ansicht entlang Bruggstrasse, Kubus im Vordergrund



Situationsplan - Topographie und Grenzen



1 : 1000

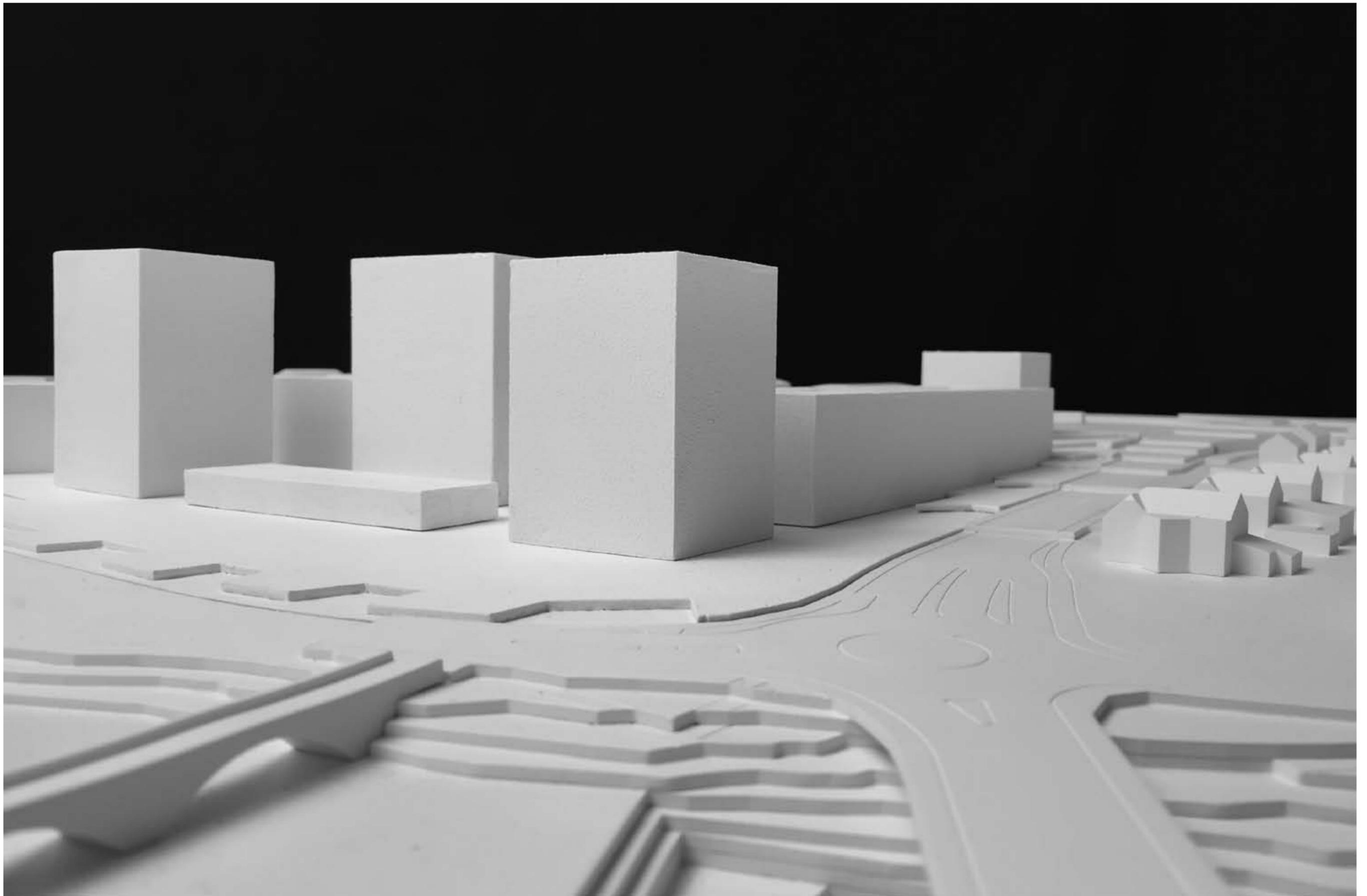


Mit der Anpassung des Apartmenthaus 1 wird eine grosszügige Nord-Süd Öffnung eingeführt. Der Sockel wird in seiner Höhe und in Zusammenspiel mit der Topographie reduziert. Die Öffnung verbindet den grossen Binnenraum der Gesamtanlage mit dem südlichen Vorraum. Mit dem reduzierten Sockel verbindet sich die Möglichkeit diesen landschaftlich als Garten und räumlich als Terrasse mit Blick auf den Dorfkern auszubilden.

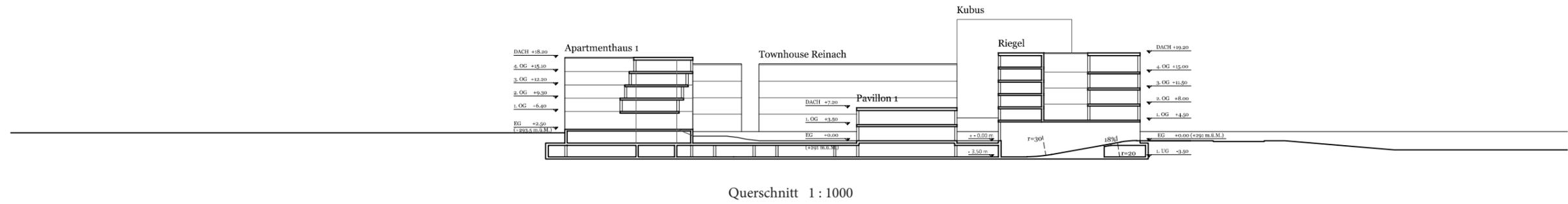
Situationsplan - Landschaft



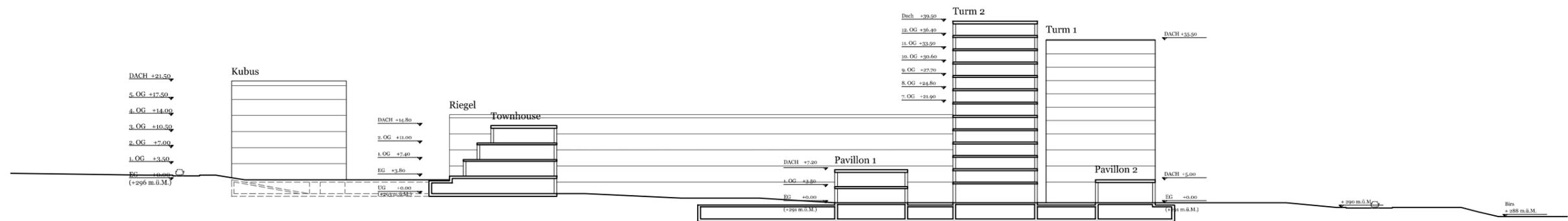
1 : 1000



Schnitte

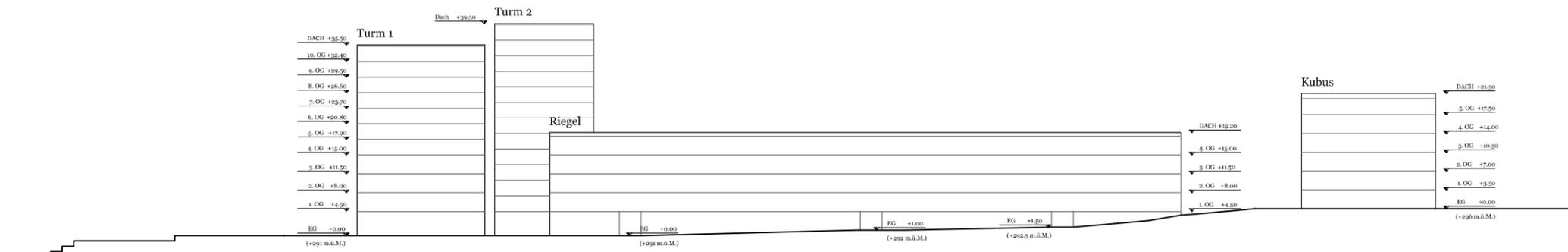


Querschnitt 1 : 1000

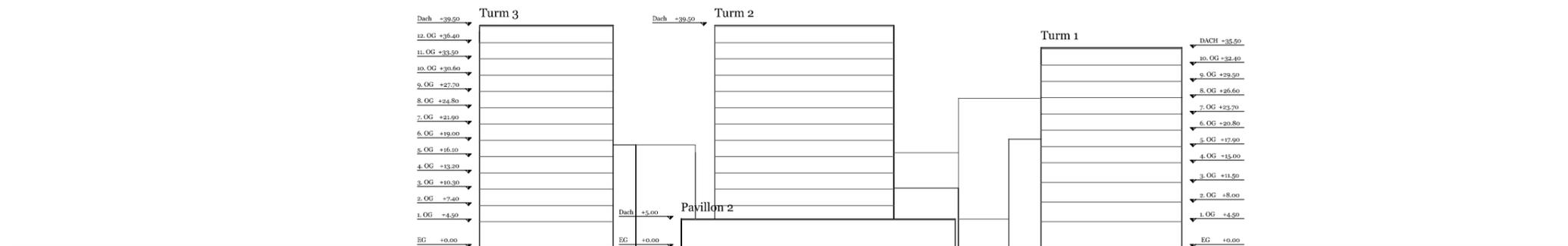


Längschnitt 1 : 1000

Ansichten

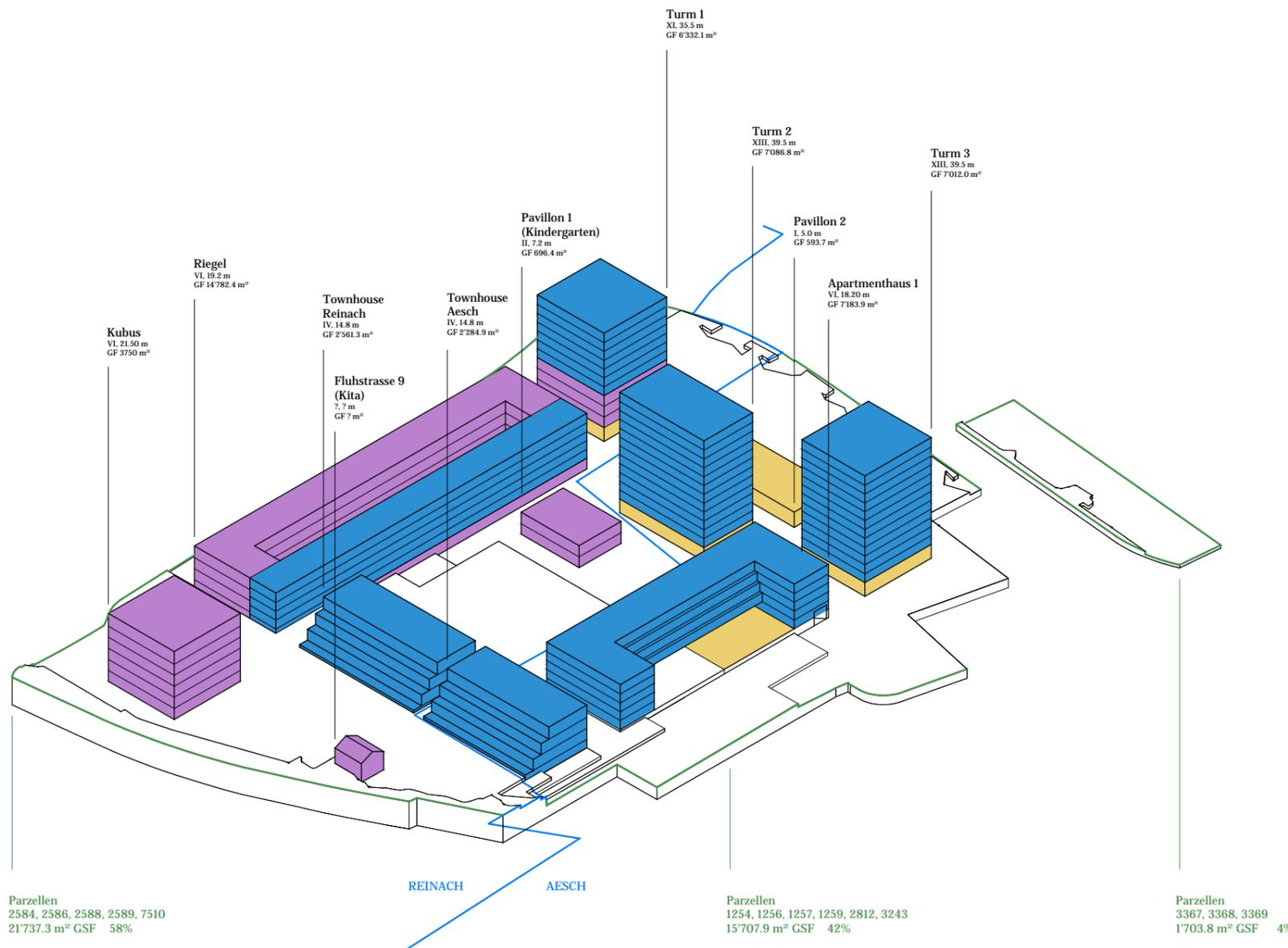


Ansicht Ost 1 : 1000



Ansicht Nord 1 : 1000

Nutzungen



Parzellen
2584, 2586, 2588, 2589, 7510
21'737.3 m² GSF 58%

Parzellen
1254, 1256, 1257, 1259, 2812, 3243
15'707.9 m² GSF 42%

Parzellen
3367, 3368, 3369
1'703.8 m² GSF 4%

REINACH

Gebäudegrundfläche	6'320.9 m ²	17 %
Umgebungsfläche	15'416.4 m ²	41 %

Fläche QP Stöcklin 21'737.3 m² GSF 58 %

AESCH

Gebäudegrundfläche	5'068.1 m ²	14 %
Umgebungsfläche	10'639.8 m ²	28 %

Fläche QP Stöcklin 15'707.9 m² GSF 42 %

Gesamtfläche QP Stöcklin 37'445.2 m² GSF 100%
(letzter Stand, 21.01.2016, 39'904.3 m²)

Gebäudegrundfläche 11'389.0 m² 30 %

Umgebungsfläche 26'056.2 m² 70 %

Nutzungsverteilung anhand der Geschossfläche (SIA 416) oberirdisch Reinach

	Kubus	Riegel	Townhouse Reinach	Pavillon 1 (Kindergarten)	Turm 1	Fluhstrasse 9 (Kita)	Gesamt
Wohnen	-	5'928.5 m ²	2'561.3 m ²	-	4'193.2 m ²	?	12'683.0 m ² 24.3 %
Dienstleistung	3'750.0 m ²	8'853.9 m ²	-	696.4 m ²	1'799.4 m ²	?	15'099.7 m ² 28.9 %
Geschäftsnutzung	-	-	-	-	339.5 m ²	?	339.5 m ² 0.6 %
Gesamt	3'750.0 m ²	14'782.4 m ²	2'561.3 m ²	696.4 m ²	6'332.1 m ²	?	28'122.2 m ² 53.8 %

Nutzungsverteilung anhand der Geschossfläche (SIA 416) oberirdisch Aesch

	Townhouse Aesch	Apartmenthaus 1	Turm 2	Turm 3	Pavillon 2	Gesamt
Wohnen	2'284.9 m ²	6'067.9 m ²	6'736.7 m ²	6'672.9 m ²	-	21'762.4 m ² 41.6 %
Dienstleistung	-	-	-	-	-	0 m ² 0 %
Geschäftsnutzung	-	1'116.0 m ²	350.1 m ²	339.1 m ²	593.7 m ²	2'398.9 m ² 4.6 %
Gesamt	2'284.9 m ²	7'183.9 m ²	7'086.8 m ²	7'012.0 m ²	593.7 m ²	24'161.3 m ² 46.2 %

Nutzungsverteilung anhand der Geschossfläche (SIA 416) oberirdisch Gesamt (ohne Fluhstrasse 9)

	Gesamt (ohne Fluhstrasse 9)		
Wohnen	34'445.4 m ² (*37'818.6 m ²)	65.9 %	(*70 %)
Dienstleistung	15'099.7 m ² (*15'099.7 m ²)	28.9 %	(*28.8 %)
Geschäftsnutzung	2'738.4 m ² (*3'370.5 m ²)	5.2 %	(*6 %)
Gesamt	52'283.5 m ² (*56'288.8 m ²)	100 %	(*100 %)

Geschossfläche (SIA 416) unterirdisch Reinach (Tiefgarage UG und Tiefgarage Townhouse)	Geschossfläche (SIA 416) unterirdisch Gesamt	Geschossfläche (SIA 416) unterirdisch Aesch (Tiefgarage UG und Tiefgarage Townhouse)
10'255 m ² (*9'634 m ²)	17'935 m ² (*18'822 m ²)	7'680 m ² (*9'188 m ²)

Wohnungsschlüssel Reinach

	Kubus	Riegel	Townhouse Reinach	Pavillon 1 (Kindergarten)	Turm 1	Fluhstrasse 9 (Kita)	Gesamt
3.5 Z. Wohnung	-	10	7	-	-	-	17 7 %
4.5 Zi. Wohnung	-	10	9	-	28	-	47 19 %
5.5 Z. Wohnung	-	10	-	-	-	-	10 4 %
Total Wohnungen	-	30	16	-	28	-	74 30 %

Wohnungsschlüssel Aesch

	Townhouse Aesch	Apartmenthaus 1	Turm 2	Turm 3	Pavillon 2	Gesamt
2.5 Z. Wohnung	-	9	48	-	-	57 23 %
3.5 Z. Wohnung	6	2	24	-	-	32 13 %
4.5 Zi. Wohnung	8	16	-	48	-	72 30 %
5.5 Zi. Wohnung	-	9	-	-	-	9 4 %
Total Wohnungen	14	36	72	48	-	170 70 %

Reinach + Aesch 244 100 %
(208 Wohnungen, 21.01.2016)

Ausnutzungsziffer

Gemäss dem "Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach (31.Mai 2013)" ist die Ausnutzungsziffer (AZ = aBGF/GSF) die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) und der anrechenbaren Parzellenfläche (GSF).

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) wird hier durch Addition der anrechenbaren Balkonfläche (38.5 m²) im Sinne des "Zonenreglement Siedlung der Reinach" § 9 g (mehr als 15m² Fläche pro Wohneinheit) und durch Subtraktion der Nutzungsfreien Bauteile (879.2 m²) von der Geschossfläche (SIA 416) oberirdisch (54'532.7 m²) ermittelt. Bei den nutzungs-freien Bauteilen handelt es sich vor allem um die der Hausgemeinschaft zur Verfügung stehenden Veloräume im Erdgeschoss. Die Tiefgarageinfahrten wurden bereits zur Geschossfläche (SIA 416) unterirdisch gerechnet und sind daher nicht in der Geschossfläche oberirdisch (SIA 416) enthalten.

	Kubus	Townhouse Reinach	Townhouse Aesch	Riegel	Turm 1	Turm 2	Turm 3	Apartmenthaus 1	Pavillon 1	Pavillon 2	Fluhstrasse 9	Gesamt
anr. Balkonf.	-	2.7 m ²	2.7 m ²	33.1 m ²	-	-	-	-	-	-	?	38.5 m ²
nicht anr. Bauteile	-	-	-	282.1 m ²	127.3 m ²	98.0 m ²	132.5 m ²	145.7 m ²	-	-	?	785.6 m ²

aBGF = 52'283.5 m² + 38.5 m² - 785.6 m² = 51'536.4 m²

GSF = 37'445.2 m²

AZ = aBGF/GSF = 51'536.4 m² / 37'445.2 m² = 1.38

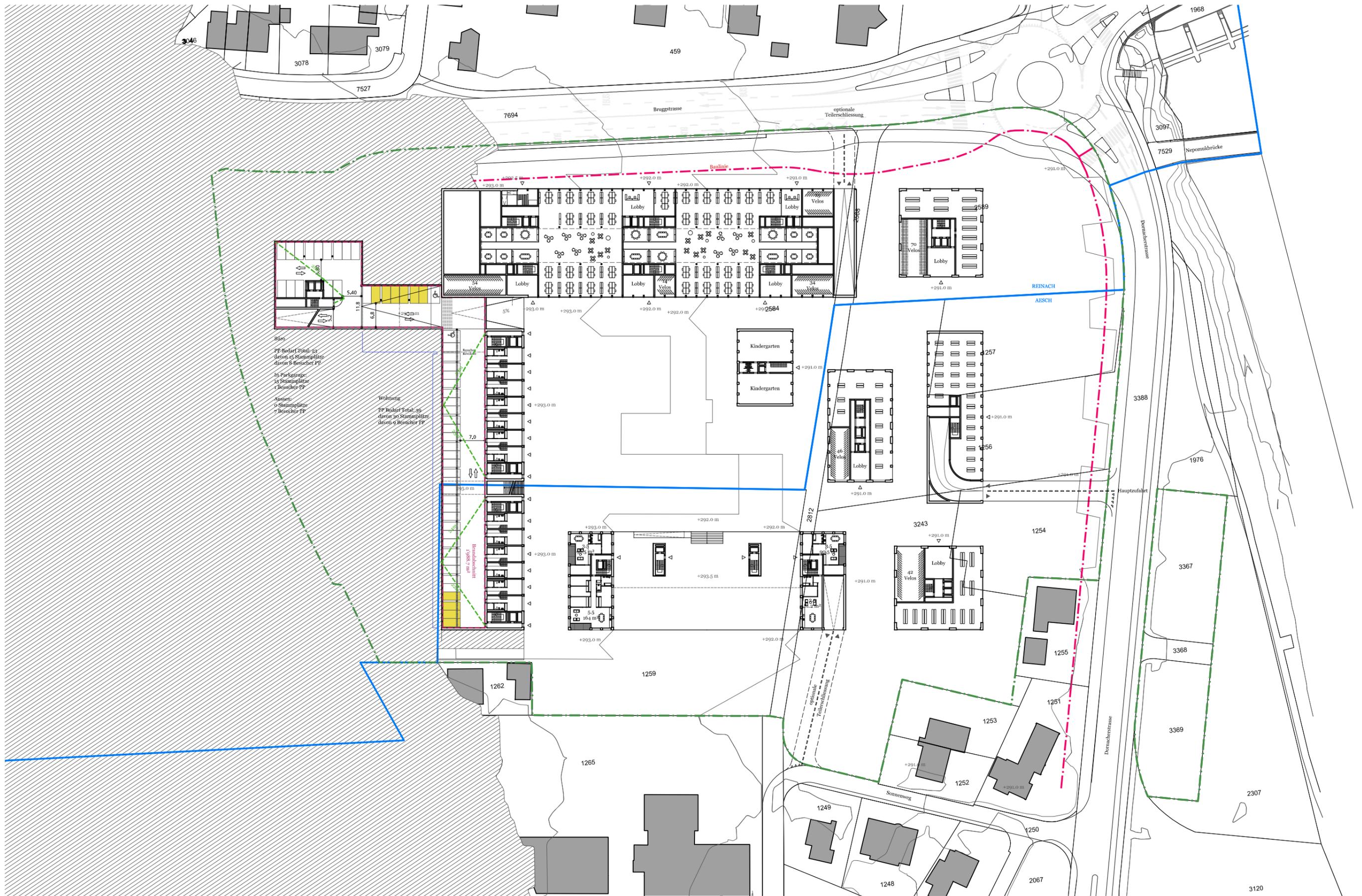
*Stand, 25.10.2013

Untergeschoss



1 : 1000

Erdgeschoss mit topographischer Anschluss



Büro
 PP Bedarf Total: 23
 davon 15 Stempelplätze
 davon 8 Besucher PP

In Parkgarage
 15 Stempelplätze
 1 Besucher PP

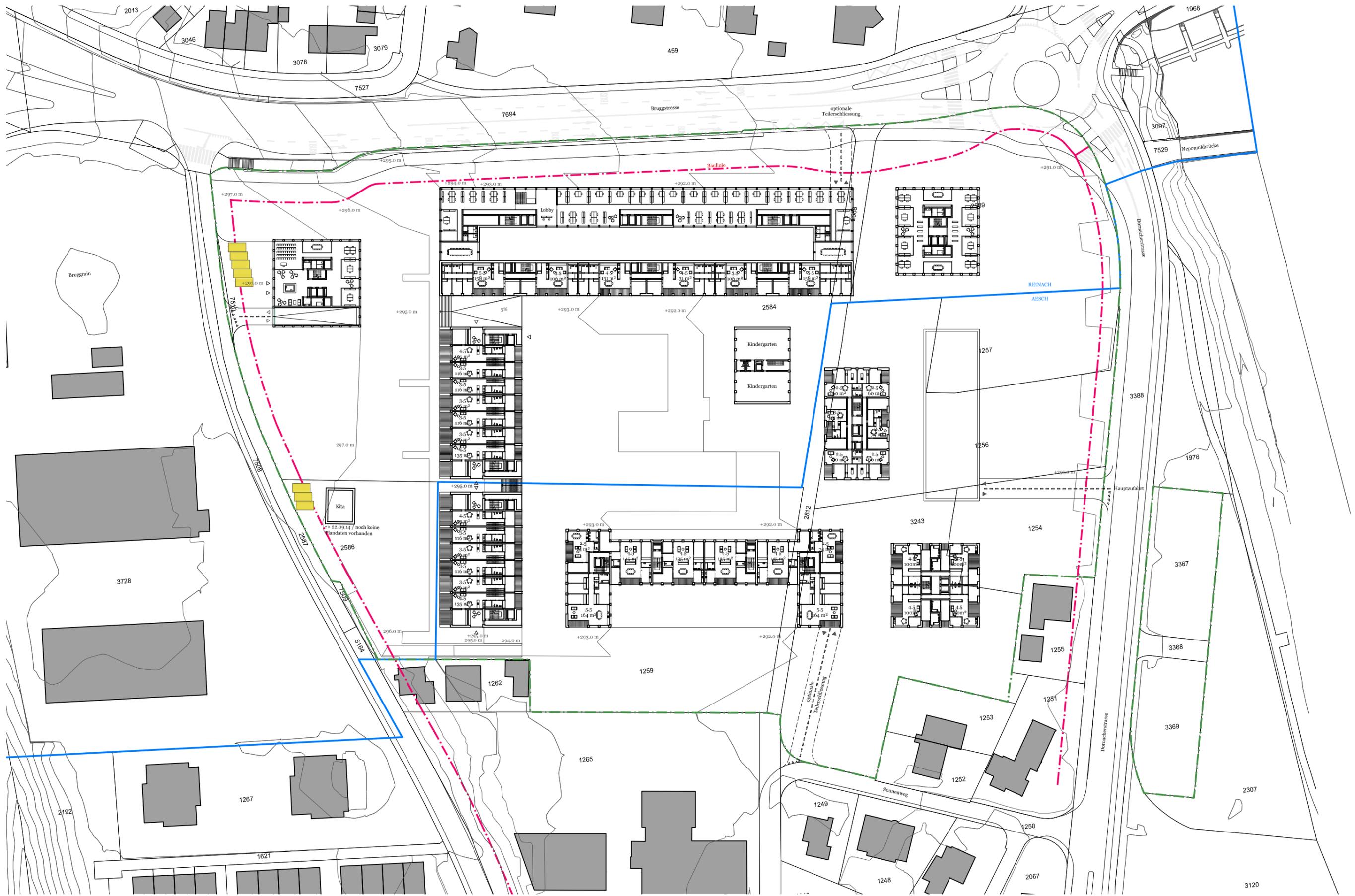
Aussen
 10 Stempelplätze
 7 Besucher PP

Wohnung
 PP Bedarf Total: 39
 davon 30 Stempelplätze
 davon 9 Besucher PP

Brandabschnitt
 Höhe 2.98 m

1 : 1000

1. Obergeschoss mit topographischer Anschluss



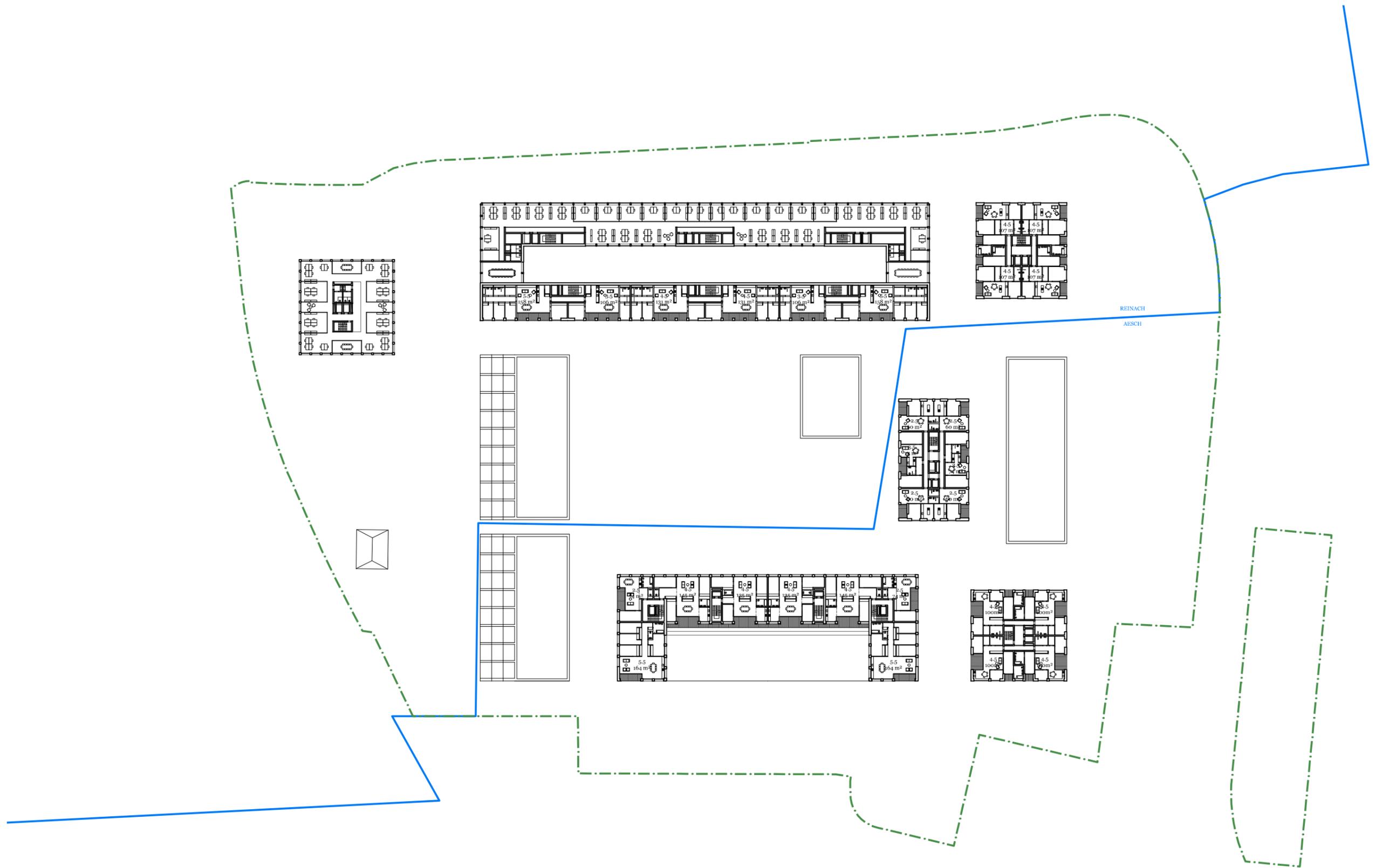
1 : 1000

2. Obergeschoss



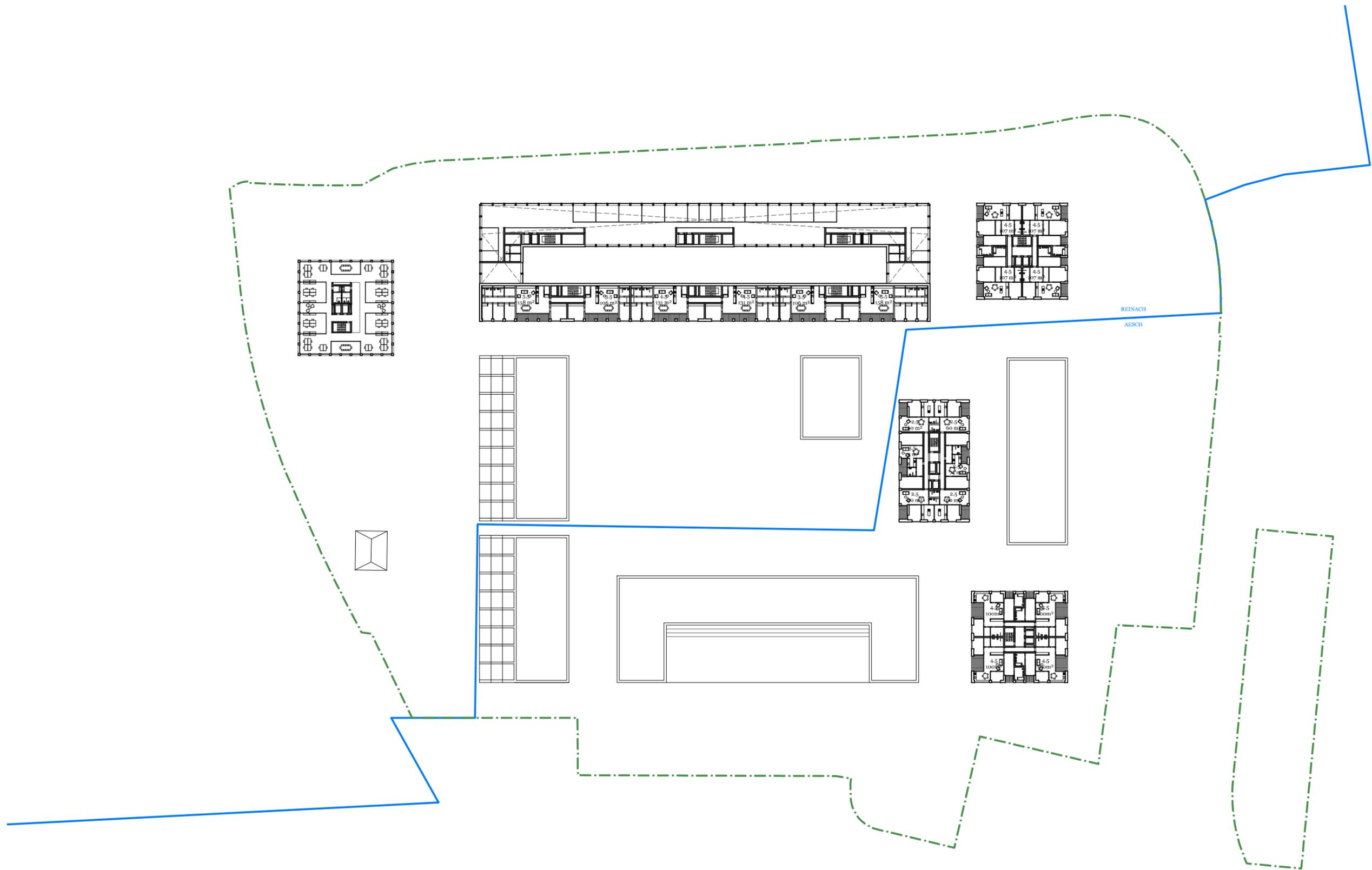
1 : 1000

4. Obergeschoss



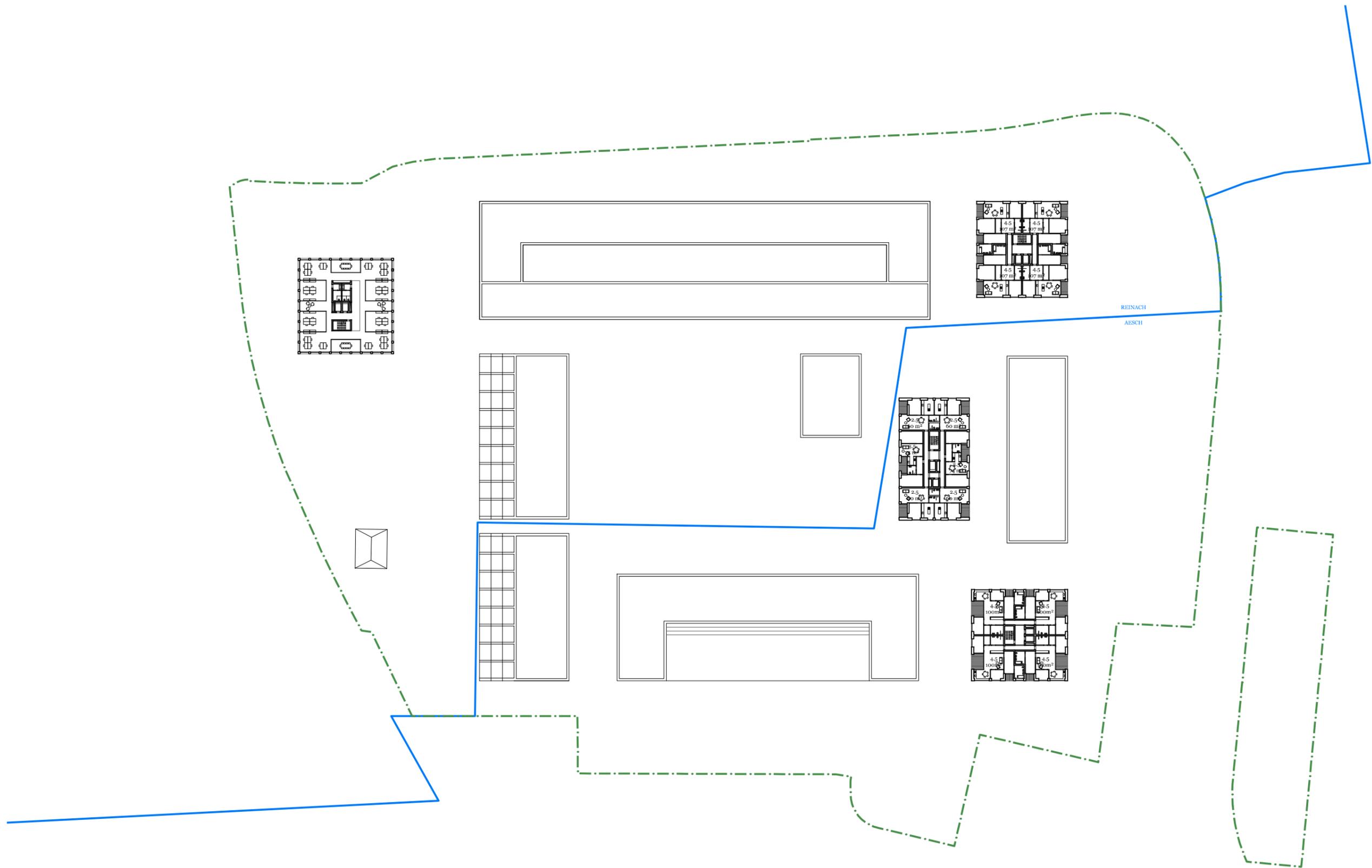
1 : 1000

5. Obergeschoss



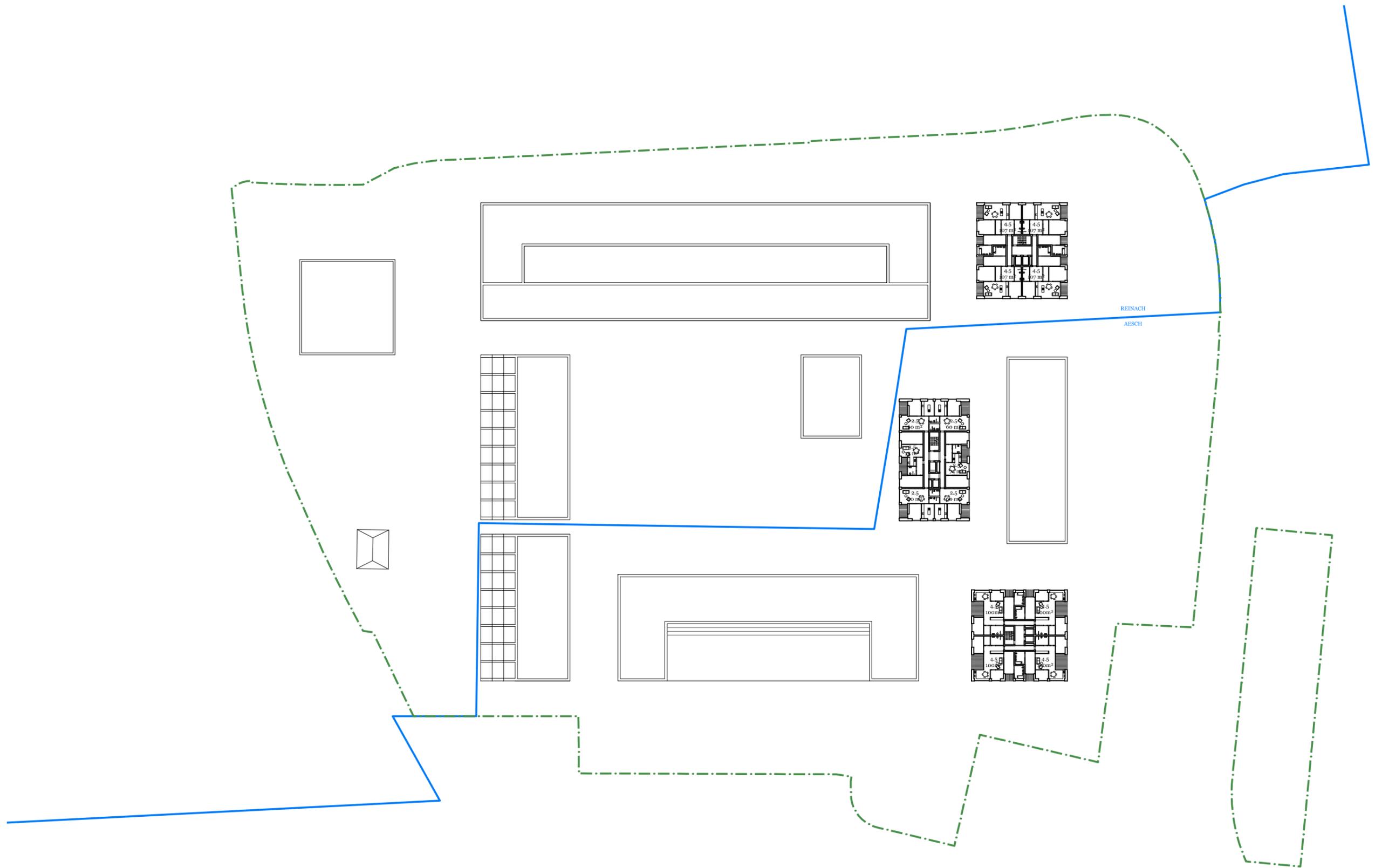
1 : 1000 ⌚

6. Obergeschoss



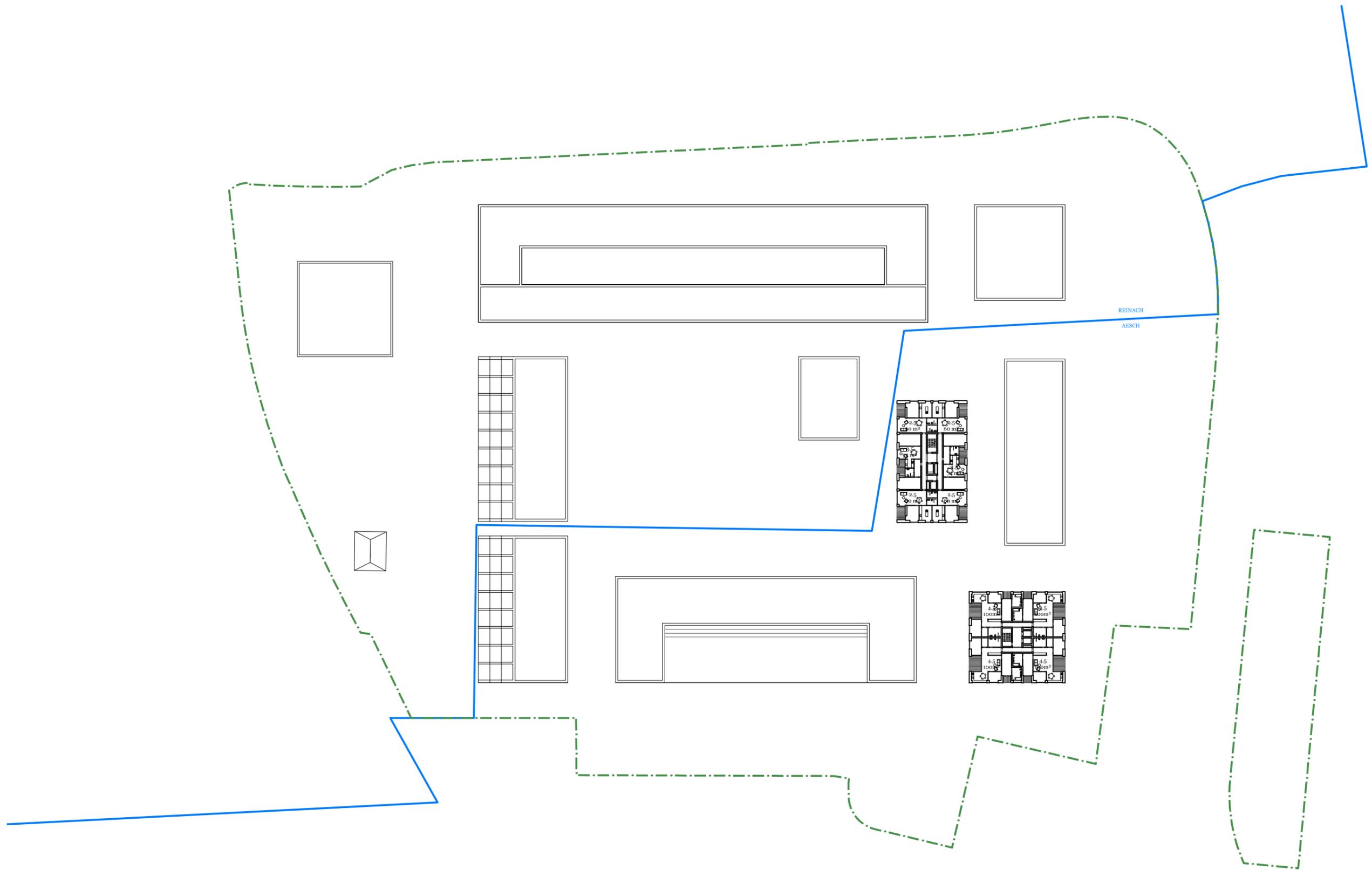
1 : 1000

7-10. Obergeschoss



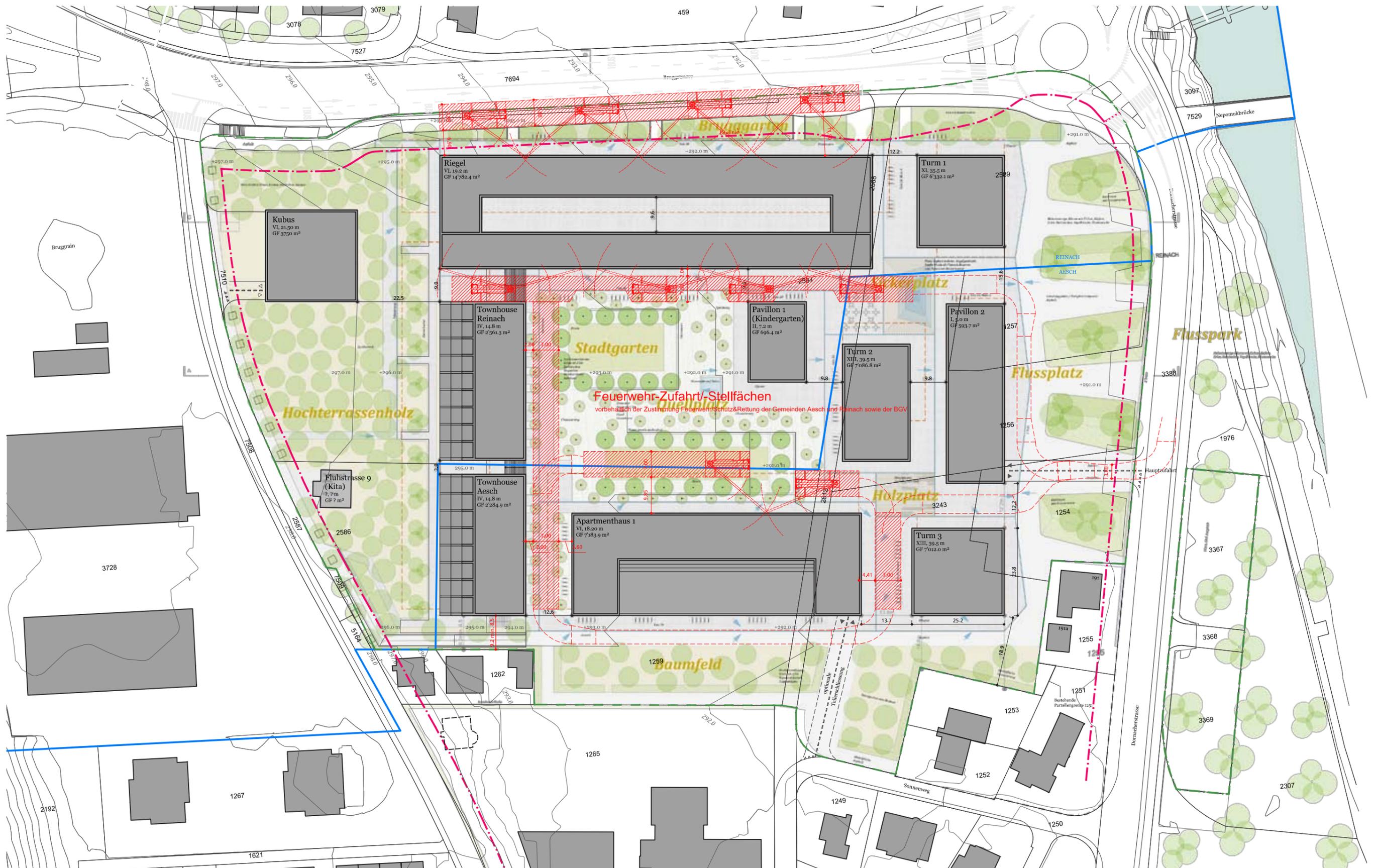
1 : 1000 ⌚

11-12. Obergeschoss



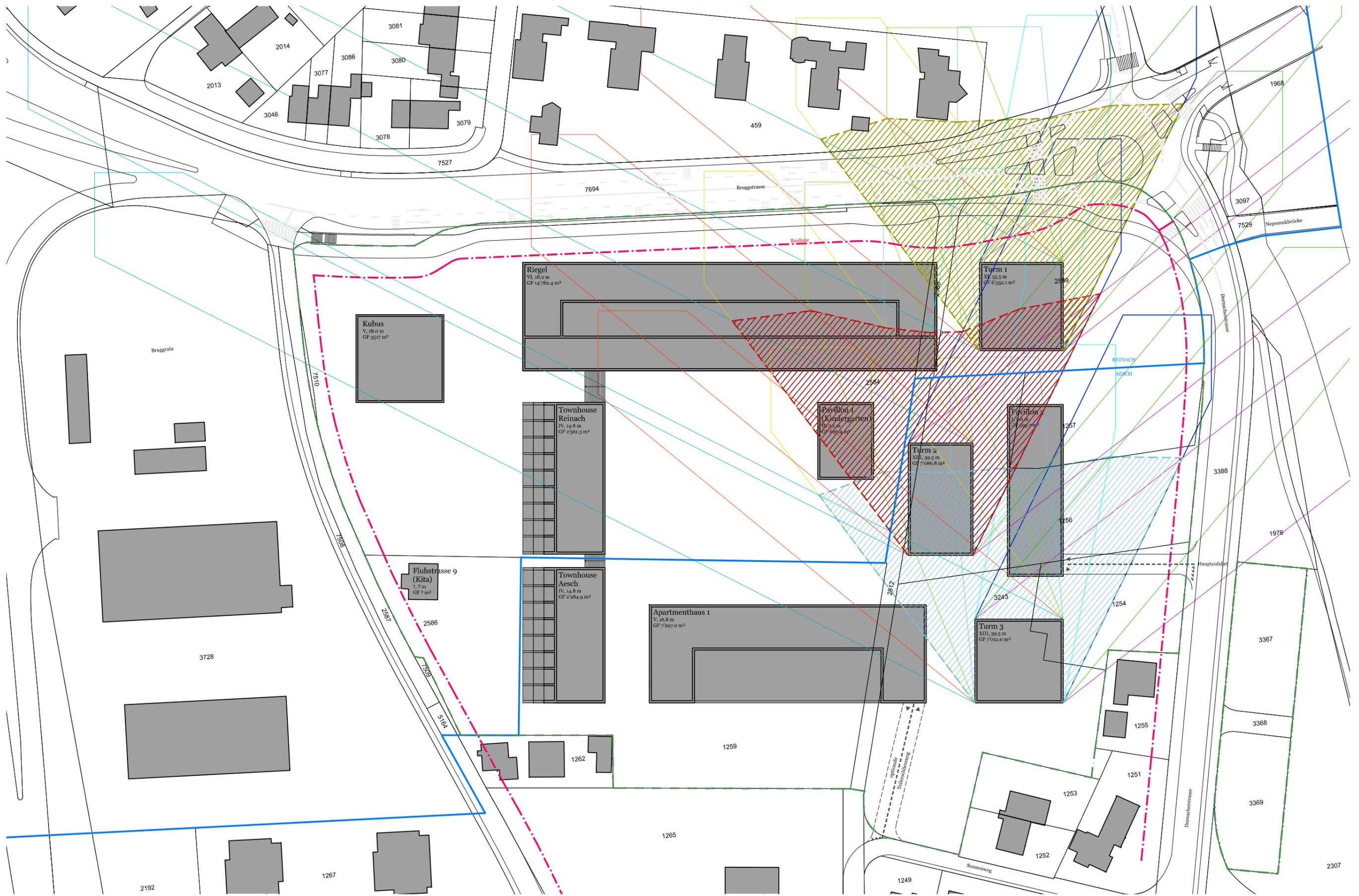
1 : 1000

Feuerwehr-Zufahrt/-Stellflächen



1 : 1000

2 Stunden Schatten
 Visualisierung am mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November)



1 : 1000



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 «Bruggarten» 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 im Westen

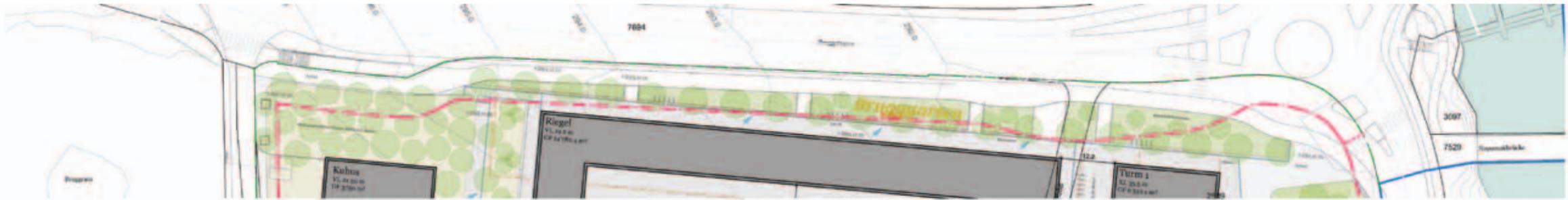
Den «Hochterrassenholz» sehen wir als domestiziertes Waldraumfragment. Waldfragmente stellen eine wichtige Konstante im Veränderungsprozess der Birspark-Landschaft dar. Der Auenwald besteht nicht nur aus dem Wald am Wasser, aus den sogenannten Weichholzaunen, auch die Hochterrassen sind wichtige Ergänzungsstandorte 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.

Flusspark & Flussplatz im Osten

Auch der «Flusspark» unterstützt die Idee der Birspark-Landschaft (Stiftung Landschaftsschutz Schweiz: Landschaft des Jahres 2012). Die Birs gilt als verbindendes Element der Birsstadt-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 in Norden

Entlang der ansteigenden Bruggstrasse zum Bruggrain kann der «Brugggarten» 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 geneigten, gepflasterten Gasse bei den Gebäuden.

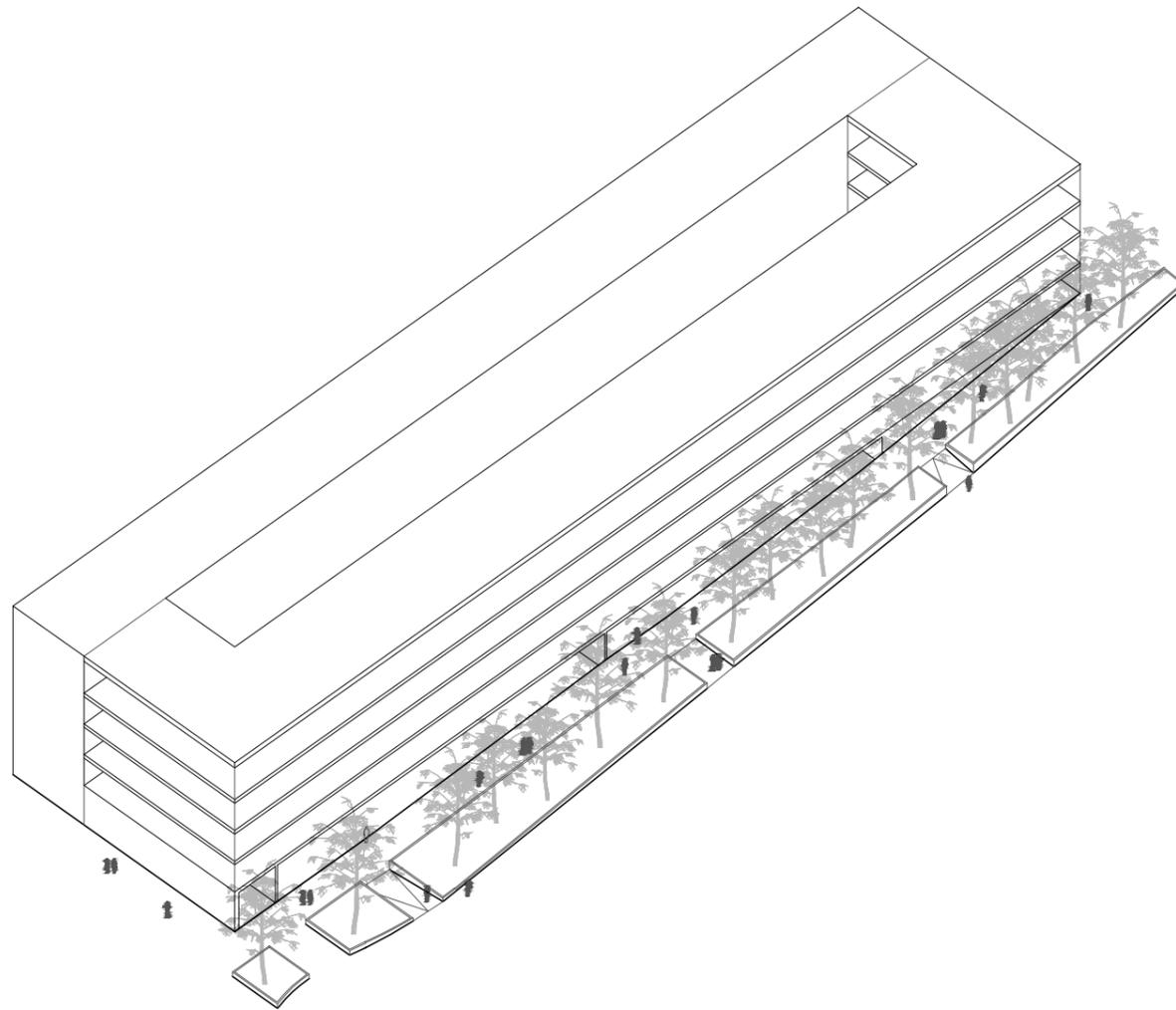
Baumfeld im Süden

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



RAYMOND VOGEL LANDSCHAFTEN AG

LANDSCHAFTSARCHITECTEN SIA
GRÜNGASSE 19 CH-8004 ZÜRICH
WWW.CAPABILITY.CH



Der Bereich der Vorzone entlang der Bruggstrasse wird für die Adressbildung und die Organisation der Eingänge mit dem Verlauf der Topographie sorgfältig entwickelt.

Die Eingänge liegen in drei unterschiedlichen Höhenlagen und ermöglichen grosszügige und behindertengerechte Eingangssituationen. Die Vorzone wird landschaftlich intensiv ausgearbeitet und erlaubt eine repräsentative Gestaltung der Adressen.

Satdgarten, Quellplatz, Sickerplatz und Holzplatz im Zentrum

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 Birs 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 Sträucher, 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 Birsraum. 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 Brennpunkt und ermöglicht eine Erweiterung der Erdgeschossnutzungen auf den Platz. Beim «Sickerplatz» zum Beispiel kann ein veredelter Asphaltbelag, der als im Belag überfahrbare 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 sickertfähig sein können.



