

Vorlage Nr. 1129/16



Zentrumsentwicklung
Kreditvorlage

Bevölkerung und Wirtschaft / Stadtentwicklung

5. April 2016

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Bisherige Strategien, Planungen und Projekte im Reinacher Zentrum	4
4. Zentrumsentwicklung	4
5. Kosten	6
6. Nutzen für Reinach	6
7. Weiteres Vorgehen.....	7
8. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat	7

Zusammenfassung

Zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort gehört auch ein lebendiges Zentrum, in dem man sich gerne aufhält. Ein funktionierendes Ortszentrum ist ein wichtiger Standortfaktor. Schweizweit geraten aber kleinere Stadtzentren immer mehr unter Druck.

Die Gemeinde Reinach hat bereits einiges für ein attraktives Zentrum unternommen: Die umgestaltete Hauptstrasse präsentiert sich einladend mit modernen ÖV-Haltestellen, vielen Sitzgelegenheiten und Bäumen. Mit den realisierten oder demnächst anstehenden Quartierplanüberbauungen im und ums Zentrum entsteht neuer, zeitgemässer Wohnraum in ansprechenden Gebäuden. Konkret: es wurde erfolgreich gebaut.

Nun gilt es aber, die neu gestalteten Räume auch langfristig mit Nutzungen und Dienstleistungen zu beleben. Der Gemeinderat will deshalb einen kooperativen Prozess zur Zentrumsentwicklung starten, in den er alle wichtigen Akteure – auch den Einwohnerrat – einbinden möchte.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat das geplante Vorgehen vorgestellt und ein Kredit von CHF 200'000 für die Zentrumsentwicklung beantragt. Das Ziel: das Reinacher Stadtzentrum soll fit für die Zukunft gemacht werden.

Nr. Vorlage 1129/16

Betrifft:	Leistungsbereich	LB 11 Bevölkerung und Wirtschaft, LB 61 Stadtentwicklung
Zuständigkeiten:	Leistung/Querschnittsleistung	Einwohnerleistungen, Raumplanung
	Ressort	Bevölkerungsdienste und Sicherheit
	Mitglied des Gemeinderats	Klaus Endress
	Geschäftsleitung	Peter Leuthardt, Thomas Sauter
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	stv. Nicole Wehrli

1. Ziel der Vorlage

Zu einer beliebten Wohngemeinde gehört ein attraktives, belebtes Ortszentrum. Die baulichen Voraussetzungen dazu sind mit der Umgestaltung der Hauptstrasse geschaffen. Nun gilt es aber, die neu gestalteten Räume auch langfristig mit Nutzungen und Dienstleistungen zu beleben. Der Gemeinderat will deshalb einen kooperativen Prozess zur Zentrumsentwicklung starten, in den er alle wichtigen Akteure – auch den Einwohnerrat – einbinden möchte.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat das geplante Vorgehen vorgestellt und ein Kredit von CHF 200'000 für die Zentrumsentwicklung beantragt.

2. Ausgangslage

Reinach soll ein attraktives und lebendiges Ortszentrum haben. Dies hat sich die Gemeinde Reinach schon mit dem kommunalen Richtplan von 2005 zum Ziel gesetzt. In der Zwischenzeit wurde mit unterschiedlichen Akteuren die Diskussion gesucht, es wurden Studien durchgeführt (z.B. Versorgungsstruktur und Standortqualität, Interurban 2008) und Vorhaben (z.B. Umgestaltung Hauptstrasse, Wohnbebauung Tauernerquartier) verwirklicht. Bereits realisiert wurden hauptsächlich Projekte im Bereich Städtebau und Verkehr. Insbesondere wurde mit der Umgestaltung der Hauptstrasse die erste wichtige Voraussetzung für ein attraktives Zentrum geschaffen. Mit den realisierten oder demnächst anstehenden Quartierplanüberbauungen entsteht neuer, zeitgemässer Wohnraum in ansprechenden Gebäuden und die umgestaltete Hauptstrasse präsentiert sich einladend mit modernen ÖV-Haltestellen, vielen Sitzgelegenheiten und Bäumen. Konkret: es wurde erfolgreich gebaut.

Noch wenig angepackt wurden aber die schwerer fassbaren Fragen nach der Funktion, Struktur und Identität des Zentrums. Ist Reinach „Schlafstadt“, oder hat es auch ein lebendiges Zentrum als Begegnungsort mit kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken und Restaurants? Wie kann das Reinacher Zentrum sich positionieren und den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen stellen? Welche Chancen hat der Detailhandel neben Onlineshopping, dem nahen Stadtzentrum von Basel und dem Einkaufstourismus nach Deutschland? Welche anderen Nutzungen und Funktionen könnten das Zentrum beleben?

Um diese Lücken in der bisherigen Strategie der Gemeinde Reinach zu schliessen, wird dem Einwohnerrat vorgeschlagen, eine kooperative, breit abgestützte Zentrumsentwicklung anzugehen. Mit dieser Vorlage werden die bereits realisierten Planungen und Projekte im Zentrum kurz zusammengefasst, die vorgeschlagenen nächsten Arbeitsschritte vorgestellt und dem Einwohnerrat ein Kredit von CHF 200'000 für die Umsetzung beantragt. Dem Gemeinderat ist es sehr wichtig, den Einwohnerrat hiermit in die Grundsatzfrage einzubinden, ob und in welchem Prozess neue Ideen für das Ortszentrum evaluiert werden sollen.

3. Bisherige Strategien, Planungen und Projekte im Reinacher Zentrum

Mit dem kommunalen Richtplan von 2005 hat der Einwohnerrat behördenverbindliche Stossrichtungen für die Entwicklung des Ortskerns Reinach verabschiedet: (1) Fördern und Bereitstellen von neuem attraktivem Wohnraumangebot, (2) Erhalten des überlieferten Ortskerns, (3) Halten der Grossverteiler und Fördern von publikumsattraktiven Nutzungen, (4) Aufwerten der Aussenräume.

Dass in den Themenfeldern Wohnen, Detailhandelsangebot und Aussenraum Handlungsbedarf besteht, hat sich in den letzten Jahren an Workshops und öffentlichen Infoanlässen sowie durch mehrere Studien (z.B. zu Versorgungsstruktur und Standortqualität, Interurban 2008) immer wieder bestätigt.

Im Strategischen Sachplan Raum, Bau und Umwelt (SSP 6) 2014 – 2017 wird der Gemeinderat beauftragt: „Über Erneuerung und Verdichtung sollen im Ortskern neue Flächen für Wohnen und Dienstleistung geschaffen werden. Damit trotz hoher Dichte ein attraktives Wohnumfeld besteht, werden ergänzend zur bereits umgestalteten Hauptstrasse weitere bestehende Aussenräume aufgewertet, neue öffentlich zugängliche Aussenräume geschaffen und damit auch das Einkaufen im Zentrum gefördert.“

Mehrere Bausteine für ein lebendiges, einladendes Ortszentrum wurden bereits erfolgreich umgesetzt:

- Die Hauptstrasse wurde bis 2014 aufgewertet und neu gestaltet.
- Mit der Revision der Zonenplanung Siedlung wurden die Voraussetzungen für neue Wohnungen und Geschäftsnutzungen in und ums Zentrum geschaffen (Ausweisen von Zonen mit Quartierplanpflicht, Aufzonung geeigneter Gebiete).
- Die Überbauungen Taunerquartier und In den Steinreben sind bereits teilweise realisiert.

Weitere laufende und anstehende Planungen in und ums Zentrum sind die Quartierplanungen Bruggstrasse, Landererstrasse und Im Zentrum, der geplante Treffpunkt im Leimgruberhaus an der Schulgasse 1 und die Umgestaltung des Angensteinerplatzes.

Die baulichen Voraussetzungen für ein attraktives, lebendiges Zentrum sind geschaffen oder auf gutem Weg. Nun geht es darum den nächsten Schritt zu machen, nämlich darum, das Ortszentrum auch langfristig mit Nutzungen und Dienstleistungen zu beleben. Es geht um die Frage, welche Nutzungen sich an der umgestalteten Hauptstrasse, dem Ernst Feigenwinter-Platz oder in den neuen Überbauungen halten können. Um Branchenmix und Angebotsvielfalt im Detailhandel, aber auch um weitere Nutzungen in den Bereichen Gastronomie, Freizeit und Kultur, die Leute ins Zentrum locken.

Klar ist: Die Entwicklung des Zentrumsbereichs kann nicht allein durch die öffentliche Hand gesteuert werden. Branchenmix und Angebotsvielfalt kann die Gemeinde nicht bestimmen, sie kann aber unterstützend wirken.

4. Zentrumsentwicklung

Wichtig für eine effiziente und zielgerichtete Zentrumsentwicklung ist, dass Anbieter und Eigentümer in den Prozess miteinbezogen und zu Beteiligten gemacht werden. Die wichtigen Akteure im Zentrum sollen durch den Prozess motiviert werden, sich aktiv für die Aufwertung und Belebung des Reinacher Zentrums zu engagieren.

Um einen auf Reinach zugeschnittenen Vorgehensvorschlag auszuarbeiten, hat der Gemeinderat die Firma intosens - urban solutions beigezogen. Intosens hat sich auf die Nutzung und Identität in der Stadt- und Immobilienentwicklung spezialisiert. Beauftragt wurden sie z.B. mit der Innenstadtentwicklung Schaffhausen (2015) oder der Nutzungs- und Identitätsentwicklung von Rapperswil-Jona (2014, weitere Infos auf www.intosens.ch). Das Ziel: Das Reinacher Zentrum soll fit für die Zukunft gemacht werden durch eine kooperative Vorgehensweise und Einbindung aller wichtigen Akteure.

Vorgeschlagen wird ein Vorgehen in mehreren Schritten:

Phase 1: Analysen

- Wahrnehmungsanalyse: Charakter, Identität und Bezugspunkte des Zentrums sowie Bedürfnisse der Nutzer erfassen.
- Kurzchecks Versorgung und Standortprofil: Versorgungssituation und Kaufkraftpotenzial erfassen, Ansprüche an Zentrumsnutzungen aus Arbeits- und Wohnsituation sowie Lebensstilen abschätzen.
- Trendanalyse: Stadt-, Gesellschafts- und Markttrends aufzeigen, die einen Einfluss auf die Entwicklung des Ortszentrums haben.

Phase 2: Workshops und Strategiepapier

- Drei gut vorbereitete und moderierte Workshops mit den wichtigsten Akteuren (Anbieter, Eigentümer, Meinungsbildner, Kunden, Anwohnende): (1) Erfassen Problemsituation, Wettbewerbsvorteile und –nachteile des Standorts Zentrum Reinach, (2) Zielsetzungen definieren um Stärken zu fördern und Schwächen abzubauen, (3) Massnahmen und Zuständigkeiten definieren.
- Strategiepapier: Zentrales Produkt der Workshops ist ein umsetzungsorientiertes Strategiepapier. Es enthält neben Strategie und Zielsetzungen auch ganz konkrete Projekte und Massnahmen. Ausserdem zeigt es auf, mit welchen weiteren Schritten die priorisierten Massnahmen umgesetzt werden können, welche Akteure dafür verantwortlich sind und welcher Finanzierungsaufwand entsteht. Das Strategiepapier dient damit als Leitfaden für die weitere kooperative Umsetzung der Zentrumsentwicklung.

Phase 3: Vertiefung und Weiterentwicklung

- In Arbeitsbereich 3 soll die Nutzungs- und Identitätsentwicklung weiter vertieft werden, indem eine „Zentrumskonzeption“ erarbeitet wird. Dabei werden die favorisierten Projekte und Massnahmen, so wie sie im kooperativen Vorgehen beschlossen wurden, gezielt unterstützt, weiterentwickelt und zur Umsetzungsreife gebracht.

Phase 4: Umsetzung

- Die favorisierten Projekte und Massnahmen werden umgesetzt.

Über die Notwendigkeit und den genauen Inhalt und Umfang der Phasen 3 und 4 kann erst nach Abschluss der Workshops und des Strategiepapiers entschieden werden, da dies stark von den Ergebnissen der beiden ersten Phasen bzw. von den favorisierten Massnahmen abhängt. Nicht alle Massnahmen werden ausserdem im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegen. Dabei kann es sich um einen breiten Fächer handeln, von „weichen“ Massnahmen wie der besseren Zusammenarbeit aller Akteure, bis zu konkreten, baulichen Projekten wie einer Platzneugestaltung.

Aus der Innenstadtentwicklung Schaffhausen (Intosens, 2015) resultierten zum Beispiel folgende Massnahmen, die nun weiterverfolgt werden: (1) Engere Zusammenarbeit von Stadtvertretern, Gewerbeverband und weiteren Akteuren im „City-Club“, (2) koordiniertes Marketing und gemeinsamer Auftritt, (3) Kundenorientierung: Familien- und Kinderfreundlichkeit stärken, u.a. durch Angebote zur Kinderbetreuung während des Einkaufs, (4) Erlebnisse bieten, u.a. Abendverkäufe als Event organisieren, (5) Raumqualität: Plätze neu und unverkennbar gestalten, (6) bessere Lenkung und Orientierung der Passanten, (7) Umsetzungsorientierung: gemeinsames Bekenntnis aller Beteiligten zur Umsetzung der Massnahmen.

Wichtig ist, dass Massnahmen entwickelt werden, die auf die spezifische Situation und die Bedürfnisse in Reinach zugeschnitten sind. Dies wird garantiert, in dem die wichtigen Akteure – vom Detailhandel, über Gastronomie bis zu den Grundeigentümern – im ganzen Prozess aktiv beteiligt sind.

5. Kosten

Der Gemeinderat schätzt die Kosten für die Zentrumsentwicklung in den oben beschriebenen vier Phasen auf rund **CHF 200'000**. Auch wenn der Aufwand für die Phasen 3 und 4 noch nicht detailliert abgeschätzt werden kann, ist es sehr wichtig, dass dafür ausreichend Mittel zur Verfügung gestellt werden. Denn mit der Zentrumsentwicklung kann nur etwas bewegt werden, wenn an eine umfangreiche Analyse, an die Einbindung der Akteure und die gemeinsame Definition von Massnahmen auch eine Vertiefung und Umsetzung der Projekte folgt.

Phasen	Arbeitsschritte	Aufwand (CHF exkl. MwSt)
1 Analysen	- Grundlagenstudium - Wahrnehmungsanalyse - Kurzcheck Statistik (Standortprofil) - Kurzcheck Versorgung - Trendanalyse	4'000 15'000 4'000 8'000 <u>6'000</u> 37'000
2 Workshops und Strategiepapier	- 3 Keyplayer-Workshops (Vor-/Nachbereitung und Durchführung) - Strategiepapier	46'000 <u>9'000</u> 55'000
3 Vertiefung	- Favorisierte Massnahmen gemäss Strategiepapier vertiefen und weiterentwickeln	40'000
4 Umsetzung	- Massnahmen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde umsetzen, allenfalls Anschubhilfe für weitere Massnahmen	60'000
Reserve		8'000
Total		200'000

6. Nutzen für Reinach

Zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort gehört auch ein lebendiges Zentrum, in dem man sich gerne aufhält. Ein funktionierendes Ortszentrum ist ein wichtiger Standortfaktor. Schweizweit geraten aber kleinere Stadtzentren immer mehr unter Druck. Mit der vorgeschlagenen Zentrumsentwicklung werden Herausforderungen und Probleme, aber auch Chancen erkannt und Strategien für Detailhandel, KMU, Gastronomie, Zentrumswohnen, Kultur und Freizeit entwickelt, um das Reinacher Ortszentrum fit für die Zukunft zu machen.

Eine langfristig erfolgreiche Zentrumsentwicklung bedingt zwingend den Einbezug aller wichtigen Akteure, von Anbietern, Kunden, Immobilienbesitzern, Investoren und Bewohnern. Mit den Workshops werden die Keyplayer einbezogen und motiviert, sich an der weiteren Entwicklung zu beteiligen. Zu diesen Keyplayern im Ortszentrum, ohne die eine Aufwertung nicht gelingen kann, gehört auch der Einwohnerrat.

Nach der erfolgreich abgeschlossenen Aufwertung der Hauptstrasse und der geplanten Aufwertung weiterer öffentlicher Aussenräume (Angensteinerplatz, Stadtpark) soll nun der Fokus auch auf Nutzung, Identität und Angebot gelegt, d.h. die neu gestalteten Räume auch tatsächlich belebt werden. Damit wird neben den baulichen Massnahmen ein weiterer Baustein zur Umsetzung der Aufträge des Einwohnerrats aus dem kommunalen Richtplan und dem SSP 6 betreffend Aufwertung des Ortszentrums realisiert.

7. Weiteres Vorgehen

Vorgeschlagen wird folgender Zeitplan, unter der Annahme, dass bis Herbst 2016 ein positiver Entscheid des Einwohnerrats vorliegt:

1. Analysen	4. Quartal 2016
2. Workshops / Strategiepapier	1. und 2. Quartal 2017
3. Vertiefung Nutzungs- und Identitätsentwicklung	frühestens 3. Quartal 2017
4. Start Umsetzung	frühestens 4. Quartal 2017

8. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://: 1. Für die Zentrumsentwicklung in vier Phasen wird ein Nachtragskredit von CHF 200'000 bewilligt (Kosten exkl. 8% MWST).

Gemeinderat Reinach



Urs Hintermann
Gemeindepräsident



Peter Leuthardt
Geschäftsleiter