



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1204/2019 Quartierplan „Stadthof“

1. Einleitung

In der Einwohnerratssitzung vom 25. November 2019 wurde die Vorlage Nr. 1204/2019 an die Kommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat (GR) und der Verwaltung für diese Vorlage.

Die BUM hat sich eingehend mit dieser Vorlage beschäftigt und der Verwaltung einen Fragenkatalog eingereicht. Unsere Fragen wurden wie immer ausführlich und kompetent beantwortet. Weitere Informationen zum Baukonzept, zu den Umbauplänen des angrenzenden Ernst Feigenwinter-Platzes und zum Fehlen eines Gastrobetriebs, wurde der BUM von Geschäftsleiter Stefan Haller präsentiert. Die BUM dankt allen Beteiligten für ihre aktive Mitarbeit.

2. Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal umfasst die Parzellen Nr. 152, 153 und 154 mit insgesamt 4'397 m² Fläche. Bereits im Jahre 2004 wurde auf der Parzelle Nr. 152 die Überbauung „Stadthof“ realisiert. Um das im Dorfkern gelegenen Bauland besser nutzen zu können, wurde das gesamte Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Mit dieser Massnahme wurde die Möglichkeit geschaffen, mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, eine Verbindung zwischen dem städtisch geprägten Teil entlang der Hauptstrasse und dem überwiegend historischen Ortskern der Kirchgasse herzustellen. Um den existierenden Teil der Überbauung konzeptionell sicherzustellen, wird er in der Quartierplanung (QP) als Teilgebiet II bezeichnet und erfährt keine wesentlichen Änderungen. Der Schwerpunkt der vorliegenden QP liegt somit im Teilgebiet I. Auf der Parzelle Nr. 153 soll das bestehende Restaurant Schopf durch einen 5-geschossigen Punktbau ersetzt werden und auf der unbebauten Fläche (Parzelle Nr. 154) ist ein, dem dörflichen Ortsteil angepasstes Gebäude geplant.

3. Beurteilung der Vorlage

Aus Sicht der BUM wird die QP den geforderten Ansprüchen gerecht, indem sie eine Verbindung der unterschiedlichen Bebauungstypologien des urbanen Zentrums und den eher historischen und ländlich wirkenden Bauten des Reinacher Dorfkerns schafft. Insgesamt sind auf dem Teilgebiet I 16 Wohnungen und ein kleiner Anteil für Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

I. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht ein 5-geschossiges, viereckiges Punkthaus mit Flachdach und einen länglichen Baukörper mit Satteldach vor und erstreckt sich von der Hauptstrasse bis zum Ernst Feigenwinter-Platz. Das Punkthaus soll je nach Fahrtrichtung den Be-



ginn oder einen Abschluss der urbanen Gebäudezeile, mit Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben, zwischen dem 7-geschossigen Baukörper, Ecke Bruggstrasse/Hauptstrasse und dem Reinacher Zentrum bilden. Da keine Parkplätze entlang der Hauptstrasse geplant sind, wird im Gegensatz zum bestehenden Stadthof, die Baute näher an die Hauptstrasse gebaut. Der längliche Baukörper wird vom Volumen her der bestehenden dörflichen Bebauungsstruktur angepasst und bildet mit der östlichen Giebelfassade den Abschluss an den stimmigen Ernst Feigenwinter-Platz. Der Ernst Feigenwinter-Platz wird dadurch gefasst und als Platz massstäblich besser lesbar. Zwischen den beiden Bauten an der Hauptstrasse wird ein grosszügiger, öffentlicher Freiraum zur Kirchgasse führen und sorgt für eine sichere Wegverbindung. Durch die geplante Umgestaltung des Ernst Feigenwinter-Platzes wird das gesamte „historische“ Zentrum von Reinach eine Aufwertung erfahren. Dazu gehört auch ein öffentlicher Gehbereich auf dem QP Areal entlang des Ernst Feigenwinter-Platzes, welcher den Zugang zur Bölchenstrasse gewährleistet.

Die Gestaltung des Aussenraums wird hauptsächlich durch den öffentlichen, grosszügigen Freiraum mit Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie Bepflanzungselemente und Bäume zwischen Hauptstrasse und Kirchgasse geprägt. Schlussendlich muss das ganze QP Areal einen Bestand von mindestens sieben Bäumen aufweisen. Zu den bestehenden Bauten (Teilgebiet II, hinten) gehören Grünflächen und welche meist der privaten Nutzung zugeordnet sind.

Auf dem Teilgebiet I wird eine neue Autoeinstellhalle erstellt, welche an die Einstellhalle der Überbauung Stadthof anschliesst. Die Zufahrt führt durch die bestehende Einstellhalle und ermöglicht den Verzicht auf eine neue Ein- und Ausfahrt. Um einen reibungslosen Ablauf zu sichern, werden die notwendigen Grenz- und Näherbaurechte oder Durchfahrtsrechte in einem privatrechtlichen, beurkundeten Quartierplan-Vertrag geregelt.

➔ Die BUM beurteilt die städtebauliche, bzw. dörfliche Architektur und die Anordnung der beiden Gebäude als sehr ansprechend. Die unterschiedlichen Gebäudestrukturen fügen sich gut in die entsprechende Umgebung ein. .

Gerne hätte die BUM nähere Angaben zu Materialisierung, Farbgebung und Gestaltung der Fassaden gewünscht. Doch leider sind solche Details erst ein Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

Ebenfalls hätte es die BUM sehr begrüsst, dass zum Ernst Feigenwinter-Platz hinzugewandt eine gastronomische Lokalität geplant worden wäre. Die Belebung des Ortszentrums von Reinach ist ein wichtiges Vorhaben, welches umgesetzt werden muss. Die BUM ist aber klar der Meinung, dass die Gemeinde nur Rahmenbedingungen bieten und nicht selbst aktiv werden kann. Auf Grund von baurechtlichen Vorgaben ist eine gastronomische Lokalität an diesem Ort leider ausgeschlossen.

II. Verdichtete Bauweise

Bundes- und Kantonsgesetz verlangen, dass unsere Baulandreserven haushälterisch genutzt werden. Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurde in Basel im Jahr 2013 mit 70 % angenommen. Somit wird grundsätzlich eine gute Nutzung von Bauland innerhalb der bebauten Zonen unterstützt. Der vorliegende Quartierplan entspricht dieser Forderung und weist eine hohe Verdichtung aus. Mit dem geplanten Bebauungskonzept wird eine Ausnützungsziffer von 232 % erreicht und darf in Anbetracht der Zentrumslage, durchaus als verträglich bezeichnet werden.

➔ Die BUM beurteilt die Ausnützung unter Berücksichtigung der besonderen Lage als gerechtfertigt.



III. Parkierung

Die Anzahl der benötigten Stamm- und Besucherparkplätze wird vom übergeordneten kantonalen Recht bestimmt und beträgt 1.3 Parkplätze pro Wohnung. Bei einer Quartierplanung kann vom Kanton nach fallweiser Beurteilung ein reduzierter Bedarf an Stammparkplätzen bewilligt werden. Da bei diesem QP eine Reduktion sehr bescheiden ausfallen würde, verzichtet die Gemeinde darauf, ein Mobilitätsmanagement einzufordern. Nach Berechnungen des Grundbedarfs müssen mind. 16 Stamm- und 7 Besucher-PP zu Verfügung stehen. Da im Teilgebiet I nur 2 oberirdische Besucher PP erlaubt sind, müssen nahezu alle PP in der Einstellhalle platziert werden. Die genaue Anzahl der PP wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht.

Veloabstellplätze. Für Velos müssen für das Teilgebiet I ca. 40 Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für Besucher und für das kurzzeitige Abstellen auch oberirdische Veloabstellflächen bereitgestellt werden müssen.

➔ Die BUM beurteilt die vorgesehenen Parkierungsmöglichkeiten als ausreichend.

IV. Verkehr

Auf Grund der ausgezeichneten Zentrums Lage, mit Tramstation und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, darf mit einem wenig störenden Mehrverkehr gerechnet werden. Zusätzlich werden die guten Fusswegverbindungen und der direkte Anschluss an die kantonale Radroute zu einer reduzierten Nutzung von Autos beitragen.

➔ Die BUM beurteilt die künftige Verkehrssituation als gut verträglich.

V. Energiekonzept

Die hohen energetischen Anforderungen, unter Einhaltung des SIA-Effizienzpfades Energie, sind wünschenswert. Sollte jedoch ein Minergie-Standard gewählt werden, ist dieser zwingend mit dem Zusatzprodukt Minergie-Eco zu kombinieren.

➔ Die BUM unterstützt diese Massnahmen. Dass der Komfortwärmebedarf mindestens 70 % durch erneuerbare Energiequellen zu decken ist und sollte für einen neuen QP Standard sein.

VI. Natur und Umwelt

In der Vorlage und im Planungsbericht haben wir die Grünflächenziffer vermisst. Aufgrund der zentralen Lage des Quartierplans mit umgebenden Strassen und Gebäuden sind wirkungsvolle Massnahmen in den Bereichen Natur und Umwelt nur sehr eingeschränkt möglich. Entlang der Kirchgasse sind nur kleinkronige Bäume vorgesehen, und auf der Ostseite von Gebäude B stehen die Bäume auf dem Ernst Feigenwinter Platz, also ausserhalb des QP Perimeters.

➔ Die BUM würde es sehr begrüssen, wenn konkrete Massnahmen zur weiteren Verbesserung des Mikroklimas (wie z.B. eine Fassadenbegrünung gegen den Ernst Feigenwinter Platz hin) im Baubewilligungsverfahren Eingang finden.

4. Fazit

Wie bereits erwähnt bedauert es die BUM ausserordentlich, dass im Dorfkern ein weiteres Restaurant verschwindet und dass an dieser wichtigen städtebaulichen Lage, kein neuer Gastronomiebetrieb geplant ist. Die BUM hätte sich vorstellen können, die Nähe zum stimmigen Ernst Feigen-



winter-Platz und der Begegnungszone zu nutzen, um über ein neues Gastrokonzept nachzudenken. Leider ist dies nicht möglich, weil im östlichen QP-Gebiet (Parzelle Nr. 154) der Betrieb einer Gaststätte nach heutigem Recht nicht möglich ist (Eintrag im Grundbuchamt). Zudem ist fraglich, ob ein privater Grundeigentümer dazu verpflichtet werden kann, ein Restaurant zu betreiben.

Die geplanten Bauten weisen einen hohen architektonischen Standard auf. Die Einbindung an die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen der Umgebung beurteilt die BUM als gelungen und ist überzeugt, dass die gesamte Kernzone eine qualitative Aufwertung erfahren wird. Die Bepflanzung der Freiräume inkl. der zusätzlichen Bäume wird zusammen mit der Flachdachbegrünung neuen Lebensraum für Kleintiere schaffen und sich positiv auf das Mikroklima des Ortszentrums auswirken.

Die BUM empfiehlt einstimmig, dem Antrag des Gemeinderates zu folgen und den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement Quartierplan „Stadthof“ zu beschliessen.

Reinach, den 18. Mai 2020

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Irène Kury

Mitglieder der Sachkommission BUM

Irène Kury, FDP (Präsidentin)
Markus Huber, SP (Vizepräsident)
Adrian Billerbeck, SVP
Jörg Burger, FDP
Myrian Kobler, CVP/BDP/GLP
Aram Naderi, Grüne
Simon Schaub, SVP
Andreas Suppiger, CVP/BDP/GLP
Kim Thurnherr, SP