



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Vorlage 1242/2021 Quartierplan Angensteinerplatz

1. Einleitung

Der Einwohnerrat hat die Vorlage 1242/2021 an die Kommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat und der Verwaltung für diese Vorlage. Für unsere Arbeit standen uns zusätzlich folgende Dokumente zur Verfügung:

- Quartierplan-Reglement
- Planungs- und Begleitbericht
- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten
- Diverse Unterlagen des Investors

Neben mehreren Besprechungen mit Gemeinderat und Verwaltung wurde eine Sitzung mit den Investoren & Planern sowie einer Sitzung mit dem Verkehrsplaner organisiert. Somit konnte sich die BUM bei ihrer Arbeit optimal informieren und den vorliegenden Bericht verfassen.

2. Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal "Angensteinerplatz" umfasst die Parzelle Nr. 237 sowie einen Teil der Strassenparzelle Nr. 377 mit einer Fläche von insgesamt 4'227 m². Er ist Teil der Eingangssituation zum Ortszentrum und liegt entsprechend an einer städtebaulich sensiblen Lage am Übergang zwischen unterschiedlichen Bebauungsstrukturen aus den letzten Jahrzehnten. In unmittelbarer Nachbarschaft des Quartierplan-Areals befinden sich hauptsächlich grossformatige Bebauungsstrukturen aus den 1970er- bis 1980er-Jahren, welche die Filialen von Post, Coop und Migros sowie eine Wohnüberbauung beherbergen. Westlich des Areals beginnt der historische Ortskern mit einer kleinteiligeren Bebauungsstruktur. Nördlich grenzt das Quartierplan-Areal an den vielbefahrenen Knoten Hauptstrasse-Baselstrasse-Austrasse (Kantonsstrasse). Die Tramhaltestelle "Landererstrasse" befindet sich in ca. 150m Fusswegdistanz auf der gegenüberliegenden Seite des Kreisels. Die gleichnamige Bushaltestelle befindet sich auf dem Quartierplan-Areal.

Die Versorgungslage des Quartierplan-Areals ist mit den diversen Versorgungs- und Dienstleistungsgeschäften im Ortszentrum, der nahegelegenen Gemeindeverwaltung sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das übergeordnete Strassennetz sehr gut. Auch die Versorgung mit Grün- und Freiräumen ist aufgrund des geplanten nahegelegenen Stadtparks (ehemaliger Friedhof) sowie der kurzen Distanz zu den Naherholungsräumen östlich und westlich der Gemeinde vorhanden.



3. Beurteilung der Vorlage

Architektur

Das gut 53 Meter hohe Hochhaus wird anstelle des bestehenden rechteckigen Hochhauses als Fünfeck ausformuliert. Durch diese Formveränderung wirken die Hauptfassaden schlanker auf das Auge der Betrachtenden. Auf dem heutigen Parkplatz entsteht ein viergeschossiges Gebäude (Punktbau) mit 16 Meter Höhe. Hochhaus und Punktbau sind als Holzkonstruktion und in Minergiebauweise geplant. Die Untergeschosse sind in Massivbauweise (Beton) vorgesehen. Das Hochhaus erhält neu einen zweigeschossigen Sockelbau der gegenüber dem heutigen Sockelbau zu Gunsten des Freiraumes kleiner ausfällt. Die Parklätze für Mieter und Besucher werden in einer neu erstellten Tiefgarage angeordnet. Dadurch wird die Oberfläche von Autos befreit.

Die BUM beurteilt die Architektur und Bauweise in Holzbau als herausfordernd und verfolgt mit grossem Interesse wie sich die Bauten auf die Dauer beweisen. Der vorgesehene Mix vom Raumangebot zwischen Wohnungen, Gewerbe und Dienstleistungen wird als orts- und zweckmässig beurteilt.

Städtebau/Freiräume

Entlang der Hauptstrasse, Austrasse und im Bereich Angensteinerstrasse soll ein attraktiver öffentlicher Freiraum entstehen. Im Norden werden bestehende, alte Bäume mit Neubepflanzungen ergänzt und bilden so einen natürlichen Schutz und Abgrenzung zum Verkehr im Verkehrskreis. Das neue viergeschossige Gebäude am Platz integriert mit seinem Rücksprung im Erdgeschoss die bestehende Bushaltestelle mit der öffentlichen Durchwegung.

Zwischen dem Punktbau und dem neuen Hochhaus befindet sich als gestalterisch verbindendes Element der Angensteinerplatz. Dieser bietet grosse zusammenhängende Flächen und soll flexibel und multifunktionell nutzbar sein. Grosse Inseln mit Bepflanzungen in Form von Bäumen gliedern die Fläche in verschiedene Zonen. Bäume spenden Schatten und dienen als Sichtschutz gegenüber dem Stadtraum.

Angensteinerstrasse, Trottoirs und der Platz verbinden sich ebenfalls über eine durchgängige Gestaltung bis zum Zentrum. Dazu wird die Angensteinerstrasse im Bereich zwischen Austrasse und Herrenweg zur Begegnungszone umgestaltet, der Verkehrsweg wird durch Baumgruppen und Absätzen am Boden markiert.

Die BUM empfindet die geplante Neuaufteilung der Flächen dieses Gevierts als Gewinn für Reinachs Stadtzentrum. Den Parkplatz vom bestehenden Ort in den Untergrund zu verlegen beurteilt die BUM als zeitgemässe Entscheidung.



Verkehr

Das QP-Areal liegt an der Kantonsstrasse Aesch – Reinach – Münchenstein – Basel. Entlang dieser Kantonsstrasse verläuft auch die Tramlinie 11/E11. . Gemäss kommunalem Strassennetzplan der Gemeinde Reinach sind die Austrasse sowie die Aumattstrasse Sammelstrassen, die restlichen Strassen im Quartier sind Erschliessungsstrassen. Die Haupterschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt heute über die Angensteinerstrasse und den dortigen öffentlich zugänglichen Parkplatz sowie die Rampe in die heutige gesperrte Autoeinstellhalle (AEH). Die Erschliessung der neuen AEH soll künftig direkt ab der Hauptstrasse erfolgen. Die Angensteinerstrasse soll in diesem Zusammenhang neu als Mischverkehrsfläche ausgebildet und als Begegnungszone verkehrsberuhigt werden. Die Anlieferung für die Dienstleistungs- und Gewerbeflächen erfolgt über den Angensteinerplatz.

Ein QP muss in der Regel den Nachweis für das von ihm ausgelöste Verkehrsaufkommen erbringen. Im Falle der Zentrumsentwicklung Reinach ist ein Zusammenhängen der AEH's beider QP's (Angensteinerplatz und Im Zentrum) sowie eine Direkterschliessung ab Hauptstrasse vorgesehen. Dies bedeutet, dass beim Verkehr Abhängigkeiten bestehen. Die zu erbringenden Leistungsnachweise wurden daher gemeinsam (unter Berücksichtigung des Gesamtverkehrs) erbracht.

Für den Linksabbieger auf der Hauptstrasse vom Kreisel in Richtung Einstellhalle besteht ein Vorbehalt seitens der Kantonalen Verwaltung: Falls es in dieser Situation zu Unfällen kommen sollte, müsste diese Abbiegesituation wieder entfernt werden. Das hätte Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, Fahrzeuge vom Kreisel her müssten im Dorf umkehren und von dieser Seite her in die Einstellhalle fahren. Es ist aber unwahrscheinlich, dass dieser Fall eintritt.

Die BUM beurteilt die geplante Verkehrsführung als nachvollziehbar, vor allem die Verbindung der Einstellhallen der beiden Quartierpläne «Angensteinerplatz» und «Im Zentrum» erachtet die BUM als einen grossen Gewinn für das ganze Quartier, da es dieses vom Suchverkehr befreit. Es bestehen seitens der BUM Zweifel, wie sich der beschriebene Vorbehalt des Kantons auswirken könnte. Es wurde jedoch vom Verkehrsplaner darauf hingewiesen, dass nicht mit einer Auflösung der Linksabbiegebeziehung zu rechnen sei.

Parkierung

Wie bereits erwähnt wird die Parkierung vollständig in ein Parkhaus im Untergrund verlegt. Lediglich in der Angensteinerstrasse sind wenige Kurzzeitparkplätze geplant. Die Einstellhalle umfasst ca. 82 Parkplätze für Mieter und ca. 36 Parkplätze für Kunden und Besucher. Zum Vergleich: Der heutige oberirdische Parkplatz bietet 26 Plätze und drei Behindertenparkplätze. Erschlossen wird diese Einstellhalle von der Hauptstrasse her. Da gleichzeitig zur Planung des QP «Angensteinerplatz» die ersten Planungen am QP «Im Zentrum» angefangen haben, wurde dieser Bedarf für die Parkierung und der Verkehrsfluss im der BUM vorliegenden Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens



berücksichtigt. Die Planung über beide QPs sieht die Verbindung beider Einstellhallen unter der Angensteinerstrasse vor. In der Planung des QP «Angensteinerplatz» ist dies berücksichtigt (siehe Planausschnitt «Grundriss 2. Untergeschoss»). Diese Verbindung schafft für beide QPs Synergien: Mit dem QP «Im Zentrum» wird die Einstellhalle vom Herrenweg her erschlossen. Somit ist die Ein- und Ausfahrt für beide Einstellhallen sowohl aus dem Quartier wie auch direkt von der Hauptstrasse möglich und Fahrten durch die Angensteinerstrasse verringern sich merklich.

Für Velos steht im EG vom Hochhaus eine grosse Anzahl gedeckter Parkplätze zur Verfügung.

Die BUM begrüsst den Plan, beide Einstellhallen (QP «Angensteinerstrasse» und QP «Im Zentrum») miteinander zu verbinden. Als Risiko beurteilt die BUM jedoch die Situation, dass der QP «Im Zentrum» noch nicht die gleiche Planungsstufe erreicht hat wie der QP «Angensteinerplatz». Investor und Planer des QP «Angensteinerplatz» haben jedoch versichert, auf jeden Fall so zu bauen, dass diese Verbindung jederzeit möglich ist.

Oekologie / Natur / Umwelt

Das Energie- und Klimakonzept der Bauten wird in Bezug auf Energieerzeugung, -nutzung und Raumkomfort optimiert und abgestimmt auf die Konstruktionsart der Bauten entwickelt. Es werden keine fossilen Brennstoffe verwendet und die Bauten mit einer Photovoltaik-Anlage versehen. Die Themen Stadtklima, Retention und Begrünung sind wichtiger Bestandteil bei der Planung des neuen Stadtbausteins. Das Schwammstadt-Prinzip wird von den Investoren und Planern als richtungsweisend gesehen und Elemente davon in das Projekt integriert. Über die Ausformulierung der Fassaden in Bezug auf Sonnenpaneele oder andere Formen der Energiegewinnung können noch keine konkreten Aussagen gemacht werden.

Die BUM beurteilt die Platzgestaltung mit vielen entsiegelten und begrüneten Flächen als gut. Es würde begrüsst werden, wenn in der Umsetzung mehr als nur die 16 vertraglich vereinbarten Bäume im Areal gepflanzt würden.



4. Fazit

Generell ist die BUM mit den ausführlichen Unterlagen und den ausgewiesenen Planungen zufrieden und dankt Gemeinderat und Verwaltung für ihre Unterstützung bei der Beurteilung.

Die BUM empfiehlt dem Einwohnerrat den Antrag des Gemeinderates anzunehmen und den Quartierplan und das Quartierplan-Reglement Quartierplan „Angensteinerplatz“ zu beschliessen.

Reinach, den 04. September 2022

Sachkommssion Bau, Umwelt und Mobilität

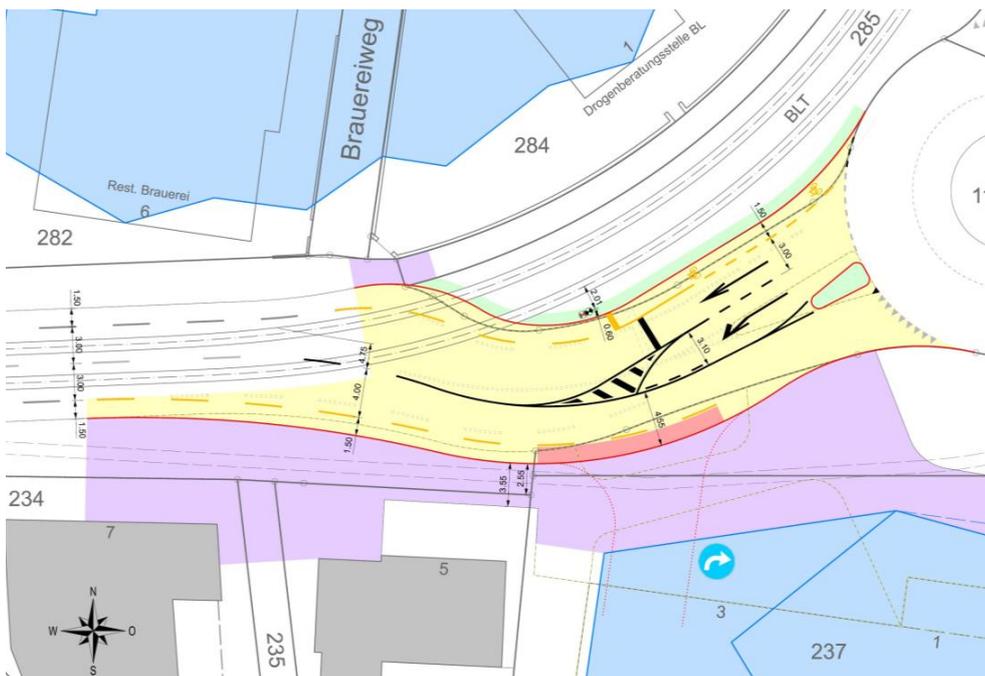
Rolf Siegenthaler

Mitglieder der Sachkommission BUM

Rolf Siegenthaler, SP (Präsident)
Aram Naderi, Grüne (Vizepräsident)
Adrian Billerbeck, SVP
Jörg Burger, FDP
Andreea Lack, SVP
Christina Lagger, SP
Daniel Stark, FDP
Andreas Suppiger, die Mitte/GLP
Ladislav von Sury, die Mitte/GLP



Grundriss 2. Untergeschoss



Situation Linksabbieger auf Hauptstrasse