

## Nachbereitung Info-Anlass Zentrumsentwicklung vom 25. September 2018

### Häufig gestellte Fragen

Im Anschluss an die Präsentation der Planungsvorhaben im Reinacher Ortszentrum konnten sich die Anwesenden an einem „Info-Markt“ mit vier thematischen Ständen direkt bei Projektverantwortlichen und Gemeindevertretern informieren und ihre Rückmeldungen deponieren. Hier finden Sie Antworten zu den häufig gestellten Fragen.

#### Planungsvorhaben „Hauptstrasse“



#### Planungsvorhaben „Im Zentrum“



#### „Künftige Verkehrssituation“



#### „Fokus Ortszentrum“



*Hinweis: Vergrösserte Aufnahmen der Whiteboards finden Sie im Anhang dieses Dokuments.*

<b>Planungsvorhaben „Hauptstrasse“</b>	
<i>Fragen:</i>	<i>Antworten:</i>
Müssen die Gebäude so hoch sein? Und braucht es so viele Wohnungen?	<p><b>Gebäudehöhe:</b> Der Turm steht an einer markanten Stelle. Er bildet somit aus städtebaulicher Sicht den Eingang zum Ortszentrum von Reinach und verleiht dem Standort ein neues Erscheinungsbild. Indem in die Höhe gebaut wird, kann viel öffentlicher Freiraum geschaffen werden und gleichzeitig wird dadurch eine grössere Anzahl von Wohnungen und Läden im Ortszentrum ermöglicht. Dank dem vergrösserten Angebot und den höheren Frequenzen bleibt das Zentrum attraktiv und kann gestärkt werden. In der Planung wird nach heutigem Stand von ca. 52m für den Turm und ca. 16m Höhe für den Punktbau ausgegangen.</p> <p><b>Neue Wohnungen:</b> Die Nachfrage in Reinach nach Wohnungen ist hoch. Gleichzeitig ist hier der Leerwohnungsbestand vergleichsweise tief (0.7% im Jahr 2018). Diese beiden Aspekte drücken mitunter auch die Preise nach oben. Hinzu kommt, dass es in Reinach viele alte Häuser gibt und Wohnungen oft nicht hindernisfrei sind. Auch gesellschaftliche Entwicklungen, z.B. wie viele Personen in einer Wohnung leben oder wie viel Wohnfläche pro Person beansprucht wird, haben Einfluss auf den Wohnungsbestand. Die individuell beanspruchte Wohnfläche ist auf einem historischen Hoch angelangt und liegt in Reinach aktuell bei ca. 47m<sup>2</sup> pro Person (1980 noch bei 34m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Zahl der Personen pro Wohnung sinkt zwar langsam, aber sie sinkt tendenziell noch immer (aktuell im Kanton BL = 2.2 Personen pro Wohnung / 1980 noch 2.7). Dies alles sind Gründe, weshalb es neue, moderne und gut erschlossene Wohnungen braucht, deren Bewohnerschaft u.a. auch zur Belebung des Ortszentrums beiträgt.</p>
Ist eine Offenlegung des derzeit unterirdisch geführten Dorfbachs geplant/möglich?	Eine Offenlegung wurde im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Hauptstrasse bereits geprüft und schliesslich verworfen. Der Dorfbach liegt ca. 1.80m unter der Oberfläche und führt in der Regel nur wenig Wasser (Wasserstand ca. 10cm). Bei diesen Voraussetzungen würde sich durch eine Bachöffnung weder ein ökologischer noch ein aufenthalts- und raumwirksamer Mehrwert für diesen Standort ergeben.
Was geschieht mit dem grossen Kastanienbaum vor der BLKB-Filiale?	Der heutige Baumbestand soll weitgehend bewahrt werden. Der besagte Kastanienbaum vor der BLKB-Filiale kann jedoch aufgrund der Nähe zum Baufeld und der Position der Neubauten nicht erhalten bleiben. Im Rahmen der Platzgestaltung sind aber hochstämmige Ersatzbepflanzungen vorgesehen.
Wird das vorhandene Baumaterial recycelt?	Sämtliche Baumaterialien werden so weit wie möglich recycelt. Entsprechend hohe Standards beim Recycling sind

	im Rahmen der SGNI Zertifizierung (siehe nächste Antwort) zu erfüllen.
Was beinhaltet das vorgesehene Nachhaltigkeitslabel „Platin“?	<p>Die Kriterien zur Bewertung der Nachhaltigkeit nach SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) umfassen alle relevanten Nachhaltigkeitsthemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökologische Qualität (Ökobilanz, Risiken für lokale Umwelt, Ressourcen, Flächenverbrauch, Biodiversität etc.)</li> <li>• Ökonomische Qualität (Kosten im Lebenszyklus, Flexibilität, Marktfähigkeit etc.)</li> <li>• Soziokulturelle und Funktionale Qualitäten (Thermischer Komfort, Akustik, Sicherheit, Aufenthaltsqualitäten, Visueller Komfort, Nutzereinflussnahme, Barrierefreiheit etc.)</li> <li>• Technische Qualität (Brandschutz, Schallschutz, Einsatz und Integration Gebäudetechnik, Reinigung, Recyclingfähigkeit, Immissionsschutz, Mobilitäts-Infrastruktur etc.)</li> <li>• Management und Prozessqualität (Qualitätssicherungsprozesse, Nachhaltigkeit in Prozessen etc.)</li> <li>• Standortqualität (Ausstrahlung auf das Quartier, Verkehrsanbindung, Betrag lokales Nutzungsangebot, Resilienz etc.)</li> </ul> <p>Das SGNI Label Platin stellt dabei die höchste Qualitätsstufe dar, die erreicht werden kann. Detaillierte Informationen zu den einzelnen Kriterien und den Anforderungen für das Platin-Label finden Sie unter <a href="http://www.sgni.ch">www.sgni.ch</a>.</p>
Wie sieht der Platz in Zukunft aus? Gewünscht ist ein belebter und begrünter Begegnungsort – kein karger, asphaltierter Platz.	Zum Angensteinerplatz gibt es bereits erste Ideenskizzen, die unterschiedliche Bespielungen und Begrünungsgrade berücksichtigen. Die definitive Gestaltung des Angensteinerplatzes ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch offen. Sie soll in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung entwickelt werden, so dass ein konkretisiertes Aussenraumkonzept in die noch ausstehende Quartierplanung einfliessen und im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung präsentiert werden kann.
Grosskronige Bäume verbessern das Stadtklima spürbar. Reicht die Substrathöhe über der geplanten Tiefgarage dafür?	Die vorgesehene Überdeckung der Autoeinstellhalle von minimal 1,50m Höhe lässt auch hochstämmige Bäume auf dem Platz zu.
Kann das Dach des Sockelgeschosses des Hochhauses mit intensiver Begrünung für eine öffentliche Begegnung genutzt werden (z.B. Café)?	Die Platzebene ist als grosser, öffentlicher Raum mit Geschäften und Cafés vorgesehen. Die Dächer können intensiv begrünt werden, jedoch ist aus Gründen der Privatsphäre keine öffentliche Nutzung der Dächer geplant.
Gibt es Zwischenlösungen für Betroffene, insbesondere Geschäfte und Bewohner?	Die Umsetzung der beiden Neubauten ist in Etappen vorgesehen. Auf diese Weise könnten Nutzungen aus dem Bestand ohne Provisorien in den Punktbau übergehen. Dies ist bereits für die BLKB-Filiale vorgesehen.

<b>Planungsvorhaben „Im Zentrum“</b>	
<i>Fragen:</i>	<i>Antworten:</i>
Müssen die Gebäude so hoch sein? Und braucht es so viele Wohnungen?	<p>Das Hochhaus des Planungsvorhabens „Im Zentrum“ soll zusammen mit dem Hochhaus des Planungsvorhabens „Hauptstrasse“ den Angensteinerplatz zwischen sich aufspannen und das kommerzielle Zentrum Reinachs akzentuieren. Der Bereich um den Angensteinerplatz ist für Wohnungsbau geeignet, da er auch mit dem ÖV bestens erschlossen ist und vielen Bewohnerinnen und Bewohnern Einkaufsmöglichkeiten in Fussdistanz bietet. Dies wirkt sich positiv auf die Verkehrssituation im ganzen Gemeindegebiet aus. Die Konzentration vieler Wohnungen im Hochbau ermöglicht zudem entlang des Herrenwegs einen grosszügigen Grünraum und eine Bebauung im Massstab des umliegenden Quartiers.</p> <p>Betreffend Wohnungsbedarf siehe Antwort zum Planungsvorhaben „Hauptstrasse“.</p>
Wie wird die architektonische und städtebauliche Qualität gesichert?	Das vorliegende Bebauungskonzept der Grundeigentümerschaft wurde in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Fachgremium für Stadtentwicklung entwickelt und durch dieses beurteilt. In den Quartierplanvorschriften definiert die Gemeinde qualitätssichernde Vorgaben, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft werden.
Ist hier „Generationenwohnen“ möglich?	Die gewählte Gebäudestruktur lässt eine grösstmögliche Flexibilität offen, um auf Marktbedürfnisse reagieren zu können (sowohl zum Zeitpunkt der Realisierung der Gebäude, als auch in den Folgejahren). So könnten jeweils zwei Wohnungen oder auch ganze Etagen als Einheiten zusammengefasst werden. Damit sind unterschiedliche Wohnformen, also auch sog. „Generationenwohnen“, grundsätzlich möglich.
Wird das vorhandene Baumaterial recycelt?	Sämtliche Baumaterialien werden so weit wie möglich recycelt.
Beim Bauvorhaben „Hauptstrasse“ wird ein von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) vergebenes Nachhaltigkeitslabel (Stufe Platin) angestrebt. Ist dies beim Bauvorhaben „Im Zentrum“ auch der Fall?	Es ist vorgesehen, die Bebauung in einer noch festzulegenden Form zertifizieren zu lassen. Auch die geltenden übergeordneten Gesetzesvorgaben sowie die noch zu erarbeitenden Quartierplanvorschriften sorgen mit dafür, dass dem Thema Nachhaltigkeit auf verschiedenen Ebenen Rechnung getragen wird.
Sind begrünte Gebäudefassaden möglich/vorgesehen?	Der Planungsstand ist noch nicht soweit fortgeschritten, um diese Frage zum jetzigen Zeitpunkt definitiv beantworten zu können. Zurzeit ist jedoch keine Begrünung vorgesehen.

Wie wird der Vogelschutz bei den neuen Bauten berücksichtigt?	Im Rahmen der noch auszuarbeitenden Quartierplanvorschriften können dazu verbindliche Vorgaben gemacht werden – wie dies mittlerweile Standard ist bei Reinacher Quartierplanungen.
Gibt es Zwischenlösungen für Betroffene, insbesondere Geschäfte?	Für die Betroffenen, insbesondere die Geschäfte, werden in bilateralen Gesprächen nach Zwischenlösungen gesucht.

<b>Erschliessung/Verkehr (beide Planungen)</b>	
<i>Fragen:</i>	<i>Antworten:</i>
Kann eine Begegnungszone (mit Tempo 20) in der Angensteinerstrasse den Verkehrsfluss aufnehmen?	An der Angensteinerstrasse mit Geschäften und Einkauf stehen zukünftig flächige Querungen von Fussgängern im Vordergrund. Passanten wollen hier die Strasse nicht auf Umwegen queren, sondern den kürzesten Weg zwischen verschiedenen Zielen beidseits der Strasse einschlagen. Berechnungen zur Folge wird die Begegnungszone Angensteinerstrasse in der abendlichen Spitzenstunde maximal von 550 Fahrzeugen pro Stunde in beiden Richtungen befahren. Diese Frequenzen liegen im mittleren Bereich von Begegnungszonen und ermöglichen den Verkehrsfluss unter Vortritt der Fussgänger. Die tatsächliche Verkehrsmenge dürfte tiefer ausfallen, da mit Tempo 20 die Attraktivität der Angensteinerstrasse als Ausweichroute sinkt, insbesondere während Stausituationen auf der Bruggstrasse. Es gibt erprobte und dokumentierte Beispiele von Begegnungszonen mit deutlich höheren Frequenzen, beispielsweise die Bahnhofstrasse in Burgdorf (ein kommerzielles Zentrum mit 7 Buslinien und 6'000-8'000 Fahrzeugen pro Tag, das entspricht etwa 600-800 Fahrzeugen pro Stunde).
Ist auch eine komplett autofreie Begegnungszone Angensteinerplatz möglich?	Eine komplette Schliessung der Angensteinerstrasse zwischen Herrenweg und Austrasse ist nicht möglich. Inwiefern die Erschliessung der geplanten Bauvorhaben zugunsten einer optimierten Verkehrsabwicklung im Geviert Angensteinerplatz angepasst werden können, wird nun mittels einer Studie im Auftrag der Gemeinde und den beiden Grundeigentümerschaften evaluiert. Auch die Fragestellungen bezüglich unterirdischer Fahrverbindungen, Lage der Zu- und Wegfahrten etc. sind Bestandteile der Untersuchung.
Ist eine Verknüpfung der unterirdischen Autoeinstellhallen möglich?	Die Fragestellung wird mittels einer gemeinsamen Studie untersucht (siehe vorangehende Antworten).
Ist eine direkte Zufahrt zu den unterirdischen Au-	Die Fragestellung wird mittels einer gemeinsamen Studie untersucht (siehe vorangehende Antworten).

toeinstellhallen ab Kreisel Hauptstrasse/Baselstrasse möglich?	
Wie sieht in Zukunft der Zugang zu den bestehenden Postfächern aus? Gibt es eine geeignetere Lage als heute? Während den Stosszeiten werden die Postfächer häufig frequentiert, es braucht weiterhin genügend Parkplätze für kurzzeitigen Umschlag.	Es sind im Bereich der Angensteinerstrasse drei Drop-off Parkplätze vorgesehen, die ein kurzes Halten ermöglichen. Die Lage und Erschliessung der Postfächer muss im weiteren Planungsprozess aber weiter untersucht werden.
Sind die unterirdischen Parkplätze 24h zugänglich?	Eine abschliessende Aussage zu den künftigen Betriebszeiten der Parkieranlagen ist in dieser frühen Planungsphase noch nicht möglich und wird im weiteren Planungsverlauf abgeklärt werden müssen. Klar ist aber, dass die erforderlichen Besucherparkplätze für die Wohnnutzung jederzeit zugänglich sein müssen und die Parkplätze der Geschäftsnutzungen mind. während der Öffnungszeiten der jeweiligen Geschäfte. Das Parkplatz-Regime des Grossverteilers ist noch zu definieren. Es wird jedoch ähnlich wie bei vergleichbaren Geschäften sein. Die Parkplätze der Mieterschaft sind für diese 24h zugänglich.
Zieht die neue Migros mehr Kundschaft an und verursacht folglich mehr Verkehr?	Inwiefern eine attraktivere Migros mehr Kundschaft anzieht und wie sich deren Einkaufsverhalten auf den Verkehr bzw. die Wahl des Verkehrsmittels auswirkt kann nicht technisch beantwortet werden. Grundsätzlich wäre es wünschenswert, wenn die Kundschaft ihre Besorgungen in Reinach tätigen kann und nicht in Nachbargemeinden abwandert, was insgesamt zu Mehrverkehr führt. Der Standort im Zentrum von Reinach bietet beste Voraussetzungen für einen ausgewogenen Modalsplit (d.h. der Verteilung der Verkehrsteilnehmer auf die verschiedenen Transportmittel/Transportarten: ÖV, Zweiräder, Auto, zu Fuss).
Kann auch entlang des Herrenwegs eine Verkehrsberuhigung erfolgen? Z.B. mittels Begegnungszone oder Einbahnstrasse?	Eine Verkehrsberuhigung im Herrenweg ist bislang nicht vorgesehen. Diese Fragestellung wird jedoch im Kontext der zuvor erwähnten Verkehrsstudie nochmals aufgegriffen.

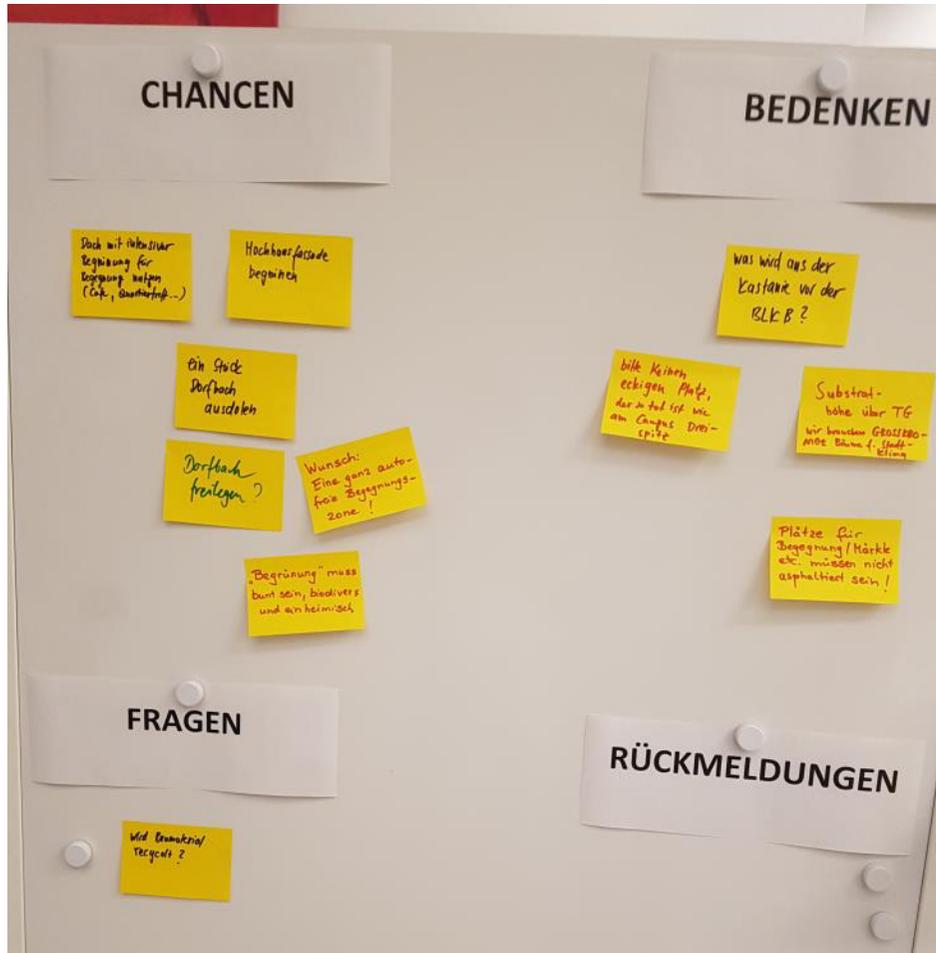
**Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an folgende Personen der Gemeindeverwaltung:**

Frau Katrin Bauer  
 Leiterin Raumplanung Umwelt und Kataster  
[katrin.bauer@reinach-bl.ch](mailto:katrin.bauer@reinach-bl.ch)  
 Tel. 061 511 64 60

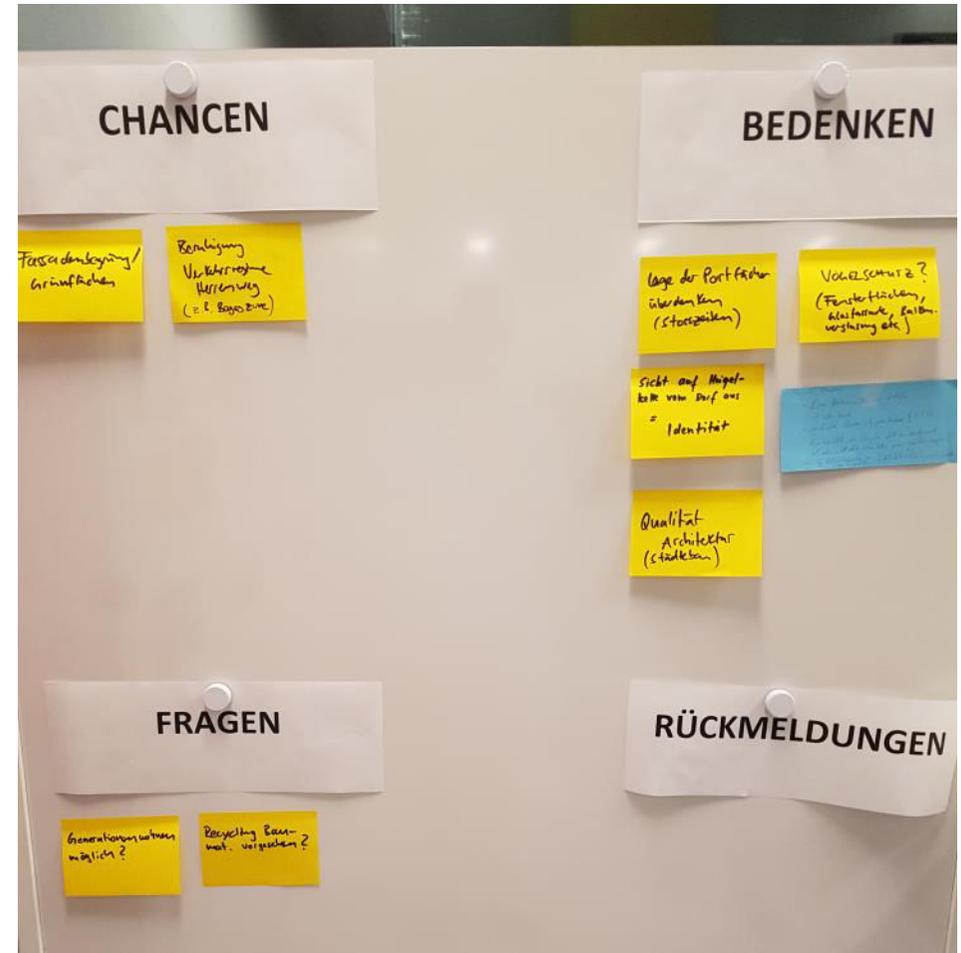
Herr Remo Saner  
 Raumplanung  
[remo.saner@reinach-bl.ch](mailto:remo.saner@reinach-bl.ch)  
 Tel. 061 511 64 58

## Anhang

Infostand Planungsvorhaben „Hauptstrasse“:



Infostand Planungsvorhaben „Im Zentrum“:



Infostand „künftige Verkehrssituation“:

### CHANCEN

→ zum  
Vorderstrich  
erreichen.

Bustlinienführung  
alternativ statt  
durch Ampelkreuz  
Ampelkreuz?

Ausweichverhalten wird  
zusätzlich (Bus)

In Rönach eine der  
Neuüberbauungen  
(z.B. Buchloch) als  
Quartier - aufpassen Wohnen?

### BEDENKEN

So viel  
Verkehr in  
einer Begegnungstyp

Graue-Röhach  
Nord muss über  
Platz fahren zur  
Einstellhalle.

Lage Bushaltestelle  
III II

Verkehrslage: die  
B.P. berücksichtigen  
Gesamtplanung

Verkehrsfluss und  
Aufkommen

Strassenform  
Herronweg/  
Hinterkirch

AEH Ein- und  
Ausfahrt in der  
Begegnung?

Higos: können  
mehr Kunden  
von extern  
mehr Verkehr?

Kann eine Begegnung  
sich den Verkehr  
aufhalten?

Ausweich-  
verkehr  
Büchlerstrasse - Hinter-  
kirch

### FRAGEN

Wann wird  
der Verkehr  
Begrüßte?

inwiefern  
Anforderungen Higos  
an Parkraum?

Bitte alle Parkplätze  
unterirdisch!  
(auch "Nah-Station")

Wann keine  
direkte Produktion  
(Estt am  
Kreisel?)

Ausweichen  
des Verkehrs  
wegen Begegnung  
Wacht?

Wird TZO  
eingehalten

Lärm Higos über  
Anlieferung,  
Wendemanöver  
Lärm / via  
Hauptstrasse

### RÜCKMELDUNGEN

Parkefeld /  
schnell. Parkplätze:  
zu wenig.

Fahrerhindernis  
den M & U.

Parkefeld: Abdrängung  
wie? → Zufahrt  
(-da tieferer parken

Im Ortskern sind  
viel zu viele Parkplätze.  
Velo geparkt zwischen  
Verkehr und Autos.

Infostand „Fokus Ortszentrum“ der Gemeinde:

