



Reinach, 30. Mai 2014

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates

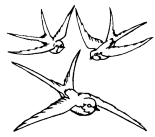
Es fällt uns sehr schwer, zum Quartierplan „Im Zentrum“ Stellung zu nehmen, da er auf Grund der vielen ausstehenden Verhandlungen mit der Nachbarschaft sehr theoretisch scheint. Es ist uns unverständlich, wieso 20 Monate nach der Auslösung des QP-Verfahrens noch immer soviel ungeklärt ist. Gleichwohl haben wir versucht, Verbesserungsvorschläge zu machen und die Lücken zu dem durch den Einwohnerrat kürzlich bestätigten ZRS aufzuspüren und zu füllen.

Da die Parzellen des QP-Areals perfekt an den ÖV angebunden sind, eignet sich das Areal in besonderer Weise für eine innere Verdichtung sowohl für Dienstleistungsgewerbe als auch zum Wohnen. Die Anpassung der Fronthöhe an der Angensteiner Strasse erscheint angemessen. Der Höhenunterschied der Häuserfronten vom QP-Areal zu den bestehenden umliegenden Bauten entlang des Herrenweges wird jedoch unausgeglichen wirken. Es erscheint fraglich, ob dieser Eindruck durch die in den Strassenraum hineinragenden Bäume aufgehoben werden kann. Zudem ist nach §12 Abs.5 des neuen ZRS mindestens ein Hochstammbaum pro 1000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zu pflanzen. Das entspräche im vorliegenden QP mit 13600 m<sup>2</sup> 13 bis 14 Bäumen. Die acht vorgeschriebenen Bäumen sind also etwas mehr als die Hälfte.

Die Bündelung der Zugänge zu den Dienstleistungsbereichen entlang der Angensteinerstrasse ist ein sinnvolles Mittel, um die Wohnbereiche und die privaten Verweilbereiche vom öffentlichen Leben abzuschirmen. Dieses unterstützen auch die ausschliesslich unterirdischen Parkplätze, die wir sehr begrüßen.

Die Umsetzung des Anlieferungsbereiches und der Einfahrt in die Tiefgarage an der Kreuzung Hinterkirchweg/Herrenweg erscheint uns ebenfalls am sinnvollsten. So kommt der Verkehr aus dem Gewerbegebiet. Damit die Waren-Anlieferungen im Wohnquartier eine möglichst geringe Lärmbelastung verursachen, ist es wichtig, dass der „Baubereich für Anlieferung“ des Gebäudes C im Osten und Norden tatsächlich von Mauern umschlossen ist. Welche Massnahmen ergriffen werden, um die Weiterleitung von unvermeidbaren Vibrationen und lauten Arbeitsgeräuschen zu den Wohnbereichen im Gebäude zu verhindern, ist uns jedoch unklar.





Die Vorgaben zur nachhaltigen Energieversorgung und der Nutzung des Flachdaches für ökologische Funktionen sind erfreulich.

Wir begrüßen die siedlungsorientierte Freifläche, da auf diese Weise gezielt zusammenhängende Lebensräume statt kleinparzelliger „moderner“ Vorgartenwüsten entstehen. Sie ist jedoch nur wirksam, wenn sie aus dem Planungsbericht verbindlich in das QP-Reglement aufgenommen wird.

Für den gemauerten Höhenversatz entlang des Herrenweges auf der Strecke zwischen Gebäude A und C zur Abgrenzung des Gehweges von der Freifläche bietet sich eine Trockenmauer an. Diese gibt vielen Kleintieren Lebensraum und ermöglicht faszinierende Beobachtungen. Die Bepflanzung des Geländes mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Blumen, Sträuchern, Kletterpflanzen und Bäumen wird das ebenso unterstützen wie die Begrünung der Tiefgarageneinfahrt. Betreffend der Umgebungsgestaltung fehlen jedoch einige Vorgaben zum Themenkomplex „Natur im Siedlungsraum“, die im neuen ZRS bereits enthalten sind.

1. Dem Thema Licht wird immer mehr Beachtung geschenkt. Richtungsweisende Verbesserungen müssen mit jeder Baumassnahme umgesetzt werden, um die dramatische Gesamtsituation der Lichtverschmutzung im Laufe der nächsten Jahre verbessern zu können. Deshalb ist Beleuchtung (inkl. Reklame) zu minimieren und nach unten auszurichten. Beleuchtungselemente haben abgeschlossen zu sein. Ein Beleuchtungskonzept ist mit der Umgebungsgestaltung einzureichen.
2. An Fenstern und überdachten Velounterständen sind Vogelschutzmassnahmen zu treffen, da sich die mindestens vierzehn zu pflanzenden (grosskronigen) Bäume ansonsten in den Glasflächen spiegeln werden. Ein Merkblatt vom Bauinspektorat ist nach unseren Erfahrungen unzureichend. Die Vogelschutzmassnahmen sollen auf dem gesamten QP-Areal verbindlich sein.
3. Die Pflanzung von Gewächsen der Beobachtungsliste der Schweizerischen Kommission zur Erhaltung der Wildpflanzen SKEW soll ebenso untersagt sein, wie die Anpflanzung invasiver Neophyten der schwarzen Liste. Wir finden immer mehr Kirschlorbeerpflanzen und Blauglökchenbäume in den Wäldern um Reinach, immer wieder viele neue Sommerflieder an der ARA. Von den Hecken, die in den letzten zwei Jahren um Neubauten in der Umgebung gepflanzt wurden, war weit mehr als





die Hälfte Kirschlorbeer. Und es werden immer wieder neue Buddlejas in Privatgärten angepflanzt.

4. Der Kleinsäuger-Wanderung ermöglichende Mindestabstand zwischen Boden und Zaun ist einzuhalten.

Was haben die Gespräche bezüglich eines Kälteverbundes ergeben? In Anbetracht der dichten Ansammlung verschiedener Lebensmittelgeschäfte, der Apotheke und möglicher Interessenten im Gewerbegebiet (Labore, kühlungsintensive Fertigungen, Life-science-Start up) erscheint uns das ein vielversprechender Ansatz auch für die spätere Ansiedlung von Spezialdienstleistern zu sein. Wir bitten den Gemeinderat um Stellungnahme zu diesem Sachverhalt.

Im Folgenden können Sie sehen, wie wir die erläuterten Sachverhalte im QP-Reglement verankert haben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 061-711 2188 zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Ines Schauer





## Inhaltsverzeichnis der Reglementsartikel

§5: Lage, Grösse, Gestaltung der Bauten.....	5
§6: Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Freiraumes.....	5
§7: Erschliessung und Parkierung.....	6





## §5: Lage, Grösse, Gestaltung der Bauten

### Abs. 2 Baubereiche

Ergänze Unterpunkt c: „Baukörper und Bauteile, welcher der Anlieferung durch LKW dienen, sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen und zum Lärmschutz an mindestens drei Seiten von der Gebäudehülle zu umgeben.“

### Abs.4 Nebenbauten

Wir begrüssen, dass nicht mehr als 60 qm Freifläche mit Nebenbauten versiegelt werden können.

### Abs. 5 Unterirdische Bauten und Bauteile

Wir begrüssen, dass die unterirdische Bauten und Bauteile so zu konzipieren sind, dass sie das ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

### Abs. 8 Dachform, -begrünung und -terassen

Wir begrüssen, dass die überdachte Einstellhalleneinfahrt extensiv zu begrünen ist

### **Abs. 14 NEU Beleuchtung**

„Die Beleuchtung ist zu minimieren und nach unten auszurichten, Beleuchtungselemente haben abgeschlossen zu sein. Für die Beleuchtung am Gebäude inkl. Reklamen ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen, das zusätzlich die Massnahmen zur Minimierung der Lichtverschmutzung aufführt.“

### **Abs. 15 NEU Spiegelnde Bauteile**

„Spiegelnde Bauteile an der Gebäudeoberfläche wie Fenster und Verglasungen sind vogelsicher zu gestalten.“

## §6: Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Freiraumes

### Abs.1 Grundsatz

Ergänze Satz 3: „Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten zählen bzw. im Verdacht stehen, invasiv zu sein, ist nicht zugelassen.“





## Abs. 4 Frei- und Grünflächen

Ergänze Satz 3: „Die Grünflächen sind als Ganzes zu belassen, weshalb sich die Anlage als Gemeinschaftsflächen empfiehlt.“

**Ergänze c (NEU):** Beleuchtung muss nach oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtungselemente sind abgeschlossen zu gestalten. Für die Beleuchtungsanlagen der Frei- und Grünflächen ist mit dem Umgebungsplan ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

## Abs. 7 Bäume

b: Ersetze „mindestens 8 Bäume“ durch „mindestens 13 Bäume“ oder „8 Bäume und 5 Grosssträucher wie Holunder oder Vogelbeere“.

## Abs. 8 Sichtschutz

Ergänze Satz 3: „Zäune und Tore sind mindestens 15 cm über dem Boden zu errichten.“

## §7: Erschliessung und Parkierung

### Abs.3 Parkierung

Punkt c: Wir begrüßen sehr, dass oberirdische Parkplätze für den individualisierten Motorverkehr nicht erlaubt sind.

Punkt d: Ergänze „Gedeckte Veloabstellanlagen sind vogelfreundlich zu gestalten.“

### Abs. 4 Beläge

Wir begrüßen die wasserdurchlässigen Wege und Materialien.

Ergänze: „...mit wasserdurchlässigen **und nach Möglichkeit bewachsbar**en Belägen und Materialien zu befestigen.....“.

