

Mitwirkungsbericht Gestaltungsplan Florastrasse West, Reinach:

Während der öffentlichen Mitwirkungsphase vom 23. Januar bis 23. Februar 2026 gingen von vier Parteien gleichlautende Eingaben ein. Die 6 Hauptpunkte sind zusammengefasst und wurden vom Gemeinderat beantwortet.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
1 / 6	Das Haus A ist um 3 Geschosse zu reduzieren, dass Haus C um zwei Geschosse. Obwohl die Schattendiagramme nicht ersichtlich sind, kann mit einfacher Geometrie aufgezeigt werden, dass Haus A und C bezüglich Schattenwurfs eine übermässige Einwirkung auf bestehende, bzw. künftige Liegenschaften ostseitig der Florastrasse haben würden.	Eine Verbesserung des planerischen Ergebnisses durch Gebäudehöhen von 34 m und 27 m aus siedlungs- und landschaftsgestalterischer Sicht ist nicht nachvollziehbar und müsste zudem noch durch den GR aufgezeigt und begründet werden (BauV §8). In der Regel kann mit einem Gestaltungsplan ein Bonus von 20% und bei sehr optimalen Bedingungen ein solcher von 30% - 50% auf die Ausnutzung gewährt werden. Haus A überschreitet die Regelbauhöhe um gut 112% und Haus C um mind. 68%, was nicht akzeptiert werden kann. Obwohl die Schattendiagramme nicht ersichtlich sind, kann mit einfacher Geometrie aufgezeigt werden, dass Haus A und C bezüglich Schattenwurfs eine übermässige Einwirkung auf bestehende, bzw. künftige Liegenschaften ostseitig der Florastrasse haben würden.	Mit dem durchgeführten Verfahren (Studienauftrag), den vorhandenen rechtlichen Grundlagen und dem Gestaltungsplan/Planungsbericht wurde nachvollziehbar und schlüssig aufgezeigt, dass die gewählten Dichten und Höhen ortsverträglich sind und das Ortsbild von Reinach stärken. Die Akzentuierung am Bahnhof mit einem Hochhaus am Bahnhof, die reduzierten Höhen bei den anderen beiden Bauten bilden ein ortsbaulich abgestimmtes Ensemble. Durch die Setzung, den hochwertigen Aussenräumen und dem diversifizierten Wohnungsmix entsteht ein durchmischtes, neues Quartier in Reinach. Die Schattendiagramme werden für die öffentliche Auflage beigelegt. Sie zeigen auf, dass selbst mit dem schlechten gerechneten Fall (3. November, 8. Februar) die Schatteneinwirkung auf die erwähnten Liegenschaften gering bzw. im Falle von Haus B sogar null ist.
2 / 6	Ein-/Ausfahrt Anlieferung/Feuerwehr zwischen Gebäude B und C: Nur als Notzufahrt und keine Anlieferung (Gewerbe).	Der am 13.10.2025 vom RR genehmigte Erschliessungsplan hintere Sandgasse (EPHs) gibt die Erschliessung des vorliegend Gestaltungsplanperimeters ab der Parzelle 3654 (MM-Anlieferung) vor, was auch den Vorgaben für eine gemeinsame Anlieferung/Parkierung gemäss BNO §9, Abs 4 entspricht. Die Notzufahrt (Feuerwehr) ab Florastrasse zwischen Haus B und C ist nur als Notzufahrt vorzusehen und insbesondere nicht als Anlieferung zum Gewerbe im Haus A. Die allgemeine Zufahrt ab Florastrasse ist deshalb mit einer geeigneten Einrichtung zu verhindern.	Die Bauherrschaft prüft ob auch eine Erschliessung für das Gewerbe über die Migros möglich ist. Entsprechend wird dies im Gestaltungsplan verankert. Es wird mit ca. einer Anlieferungsfahrt pro Tag gerechnet.

3 / 6	Keine Besucher-PP als Senkrecht-PPs entlang Florastrasse sowie keine PP vor Haus B.	An öffentlichen Strassen anschliessende Senkrechtparkplätze stellen ein generelles Sicherheitsrisiko, da sie immer Rückwärtsmanöver auf die Fahrbahn erfordern, welche stets ein erhebliches Risikodarstellen. Ab der Einmündung Tödistrasse Richtung Süden verringert sich die Fahrbahnbreite der Florastrasse von 5,50m auf 4,20m (EPHS), was bedeutet, dass Ein- und Ausfahrtsmanöver von den PP sogar das ostseitigen Trottoir (EPHS) tangieren würden.	Um die gewünschte Anzahl Besucherparkplätze zu erhalten und die dazugehörigen Normen einzuhalten sind vor Haus B Längsparkplätze geplant und vor Haus C Senkrechtparkplätze. Die Lage (und Anzahl) der Parkplätze hält die übergeordneten Vorgaben und Normen ein.
4 / 6	Gesamtparkierung: Nebst Besucher- und Personalparkplätzen ist mindestens ein Parkplatz pro Wohneinheit (112) zu realisieren. Wenn nicht fordern wir ein Mobilitätskonzept von einem unabhängigen Planungsbüro und vom Gemeinderat (GR) Massnahmen zur Verhinderung von Wildparkieren in der angrenzenden Umgebung (u. a. Florastrasse / Tödistrasse).	Es gibt viele Studien und Konzepte die Gründe aufzeigen wie beiden Parkplätzen gespart werden kann (u. a. Gesamtverkehrskonzepte des Dep. BVU, Regelung der Parkierung in kommunaler Planung, etc.), aber es gibt kein Gesetz das vorschreibt, dass im Falle des GP Florastrasse West maximal 1 PP pro Wohneinheit zulässig ist. Die benötigte PP-Anzahl wird nur durch Normen (Leitlinien) und "es ist möglich (nicht muss) die benötigte Anzahl PP zu reduzieren" Formulierungen bestimmt, und da wäre manchmal eine bedarfsgerechte Sicht mit einer Spur gesundem Menschenverstand angereichert ein nützlichen Planungsinstrument.	Es werden 1 PP pro Wohnung angestrebt. Bei den projektierten 110 Wohnungen sind dies rund 101 Parkplätze, welche realisiert werden können. Weitere Parkplätze sind unterirdisch nicht sinnvoll realisierbar. Diese minime Reduktion ist gemäss Norm und gemäss § 44 BNO der Gemeinde Reinach zulässig. Die kantonalen Behörden empfehlen sogar eine weitere Reduktion der Anzahl Parkplätze. Die Gemeinde unterstützt die Bauherrschaft im Bestreben 1 PP pro Wohnung anbieten zu können. Wildparkieren bleibt auch weiterhin nicht erlaubt und ist durch polizeiliche Kontrolle zu unterbinden.
5 / 6	Erschliessung (Zufahrt und Parkierung MIV) der geplanten Überbauung auf den Parzellen 4408 und 946 gemeinsam mit Areal Gestaltungsplan "Florastrasse West".	BNO§9, Abs4 gibt in den Zonen Kernzonen K1 und K2 gemeinsame Lösungen für Anlieferungen und Parkierung vor. Wir fordern unter diesem Aspekt eine kombinierte unterirdische Parkierungsanlage mit Ein- und Ausfahrt über die geplante Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage gemäss vorliegendem Gestaltungsplan. Eine weitere Tiefgarage mit Zu- und Wegfahrt auf die Florastrasse, zudem noch in einem Abschnitt in dem sich die Fahrbahnbreite auf 4,20m reduziert, ist in allen Belangen für die Umgebung qualitätsmindernd und stellt insbesondere ein gesteigertes Risiko für alle Verkehrsteilnehmenden dar.	Eine gemeinsame Tiefgarage wurde kurz andiskutiert – braucht aber das Einverständnis und Willen von allen Parteien (insb. auch Parzelle 4408, welche sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet). Eine Erschliessung der Parzelle 4408 (Baugesuch in Prüfung) über die heute geplant Zufahrt wäre theoretisch möglich – erfordert, aber weitere Sicherheits- und umfassende bauliche Massnahmen im Bereich der Tiefgarage. Im jetzigen Projektstand ist keine Anpassung mehr geplant und möglich.
6 / 6	Baubeginn auf dem Areal Gestaltungsplan "Florastrasse West" nicht vor Umsetzung	Aus Sicht der Verkehrssicherheit ist es nicht vertretbar den Baubeginn auf dem Areal	Der Erschliessungsplan Sandgasse wurde im Herbst 2025 rechtskräftig.

	Erschliessungsplan hintere Sandgasse (neuer Abschnitt Florastrasse und Gehwegneubau westseitig best. Florastrasse).	Gestaltungsplan "Florastrasse West" vor der Umsetzung "Erschliessungsplan hintere Sandgasse" zu genehmigen. Zum einten würde infolge des Baustellenverkehrs der jetzige Knoten Florastrasse/Sandgasse vollständig kollabieren und zum anderen wären die zu Fuss gehenden auf der bestehenden Florastrasse dem ganzen Chaos schutzlos ausgeliefert. Als Beispiel möge der zurzeit laufende Bau der Werkleitungen auf dem alten Bahntrasse dienen. Schon diese ja kleine Baustelle, mit wenig Fahrzeugen und kleinem Bauvolumen, bewirkt auf der Florastrasse die haarsträubendsten Situationen für alle Verkehrsteilnehmenden	Die Gemeinde ist zurzeit in der Erarbeitung der Projekte und plant deren Umsetzung. Die hintere Sandgasse bildet eine Erschliessungsvoraussetzung für die Bebauung des Areals Florastrasse West.
--	--	---	---