

## ENTWICKLUNGSLEITBILD

<i>Inhalt</i>	<i>Seite</i>
<b>1 Zweck des Entwicklungsleitbildes</b>	<b>1</b>
<b>2 Grobanalyse</b>	
2.1 Allgemeiner Beschrieb	2
2.2 Zusammenfassung des ISOS	3
2.3 Siedlungsentwicklung	5
2.4 Statistische Kenndaten	7
2.5 Qualitäten / Defizite im Siedlungsgebiet	11
<b>3 Zielformulierung</b>	
3.1 Überkommunale Planungsinhalte und Abstimmung mit Verkehr	13
3.2 Konzeptionelle Ansätze für die Zentrums- / Gewerbeentwicklung	13
3.3 Räumliches Entwicklungskonzept	18
3.4 Hauptziele und Erläuterungen	19
3.5 Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen	20



Quelle: <http://www.panoramio.com>

## 1. Ausgangslage / Zweck des Entwicklungsleitbildes

Die letzte gesamthafte Revision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde im Jahre 1992 rechtskräftig. Im Rahmen der angelaufenen Revision sollen die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde erarbeitet und soweit möglich in die Planungsinstrumente integriert werden. Gleichzeitig sind die seit 1992 stark veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben sind in den Kantonalen Grundlagen und Hinweisen zur Nutzungsplanung Siedlung / Kulturland vom 27. Oktober 2010 zusammengestellt.

Parallel zu dieser Revision der Nutzungsplanung wird ein kommunaler Gesamtplan Verkehr erarbeitet. Um eine bestmögliche Abstimmung zwischen den Belangen des Verkehrs und der Siedlungsentwicklung zu erreichen, wurde eine aufeinander abgestimmte Projektorganisation aufgebaut und die jeweiligen Planungsarbeiten sollen laufend untereinander koordiniert werden. So wird die geforderte Abstimmung von Siedlung und Verkehr gewährleistet.

Im vorliegenden Entwicklungsleitbild werden in einer ersten Planungsphase und in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Nutzungsplanung

- anhand einer Grobanalyse die wesentlichen Merkmale und die Standortqualitäten ermittelt, die bedeutendsten statistischen Eckdaten dargestellt und die Bauzonenreserven analysiert.
- die Zielvorstellungen formuliert und gestützt darauf die anzustrebende räumliche Entwicklung aufgezeigt, um schliesslich die raum- und verkehrsplanerischen Massnahmen definieren zu können.

Das Entwicklungsleitbild bildet die Basis für die anschliessende Erarbeitung der Planungsinstrumente, bestehend aus Bauzonenplan, Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung BNO.

## 2. Grobanalyse

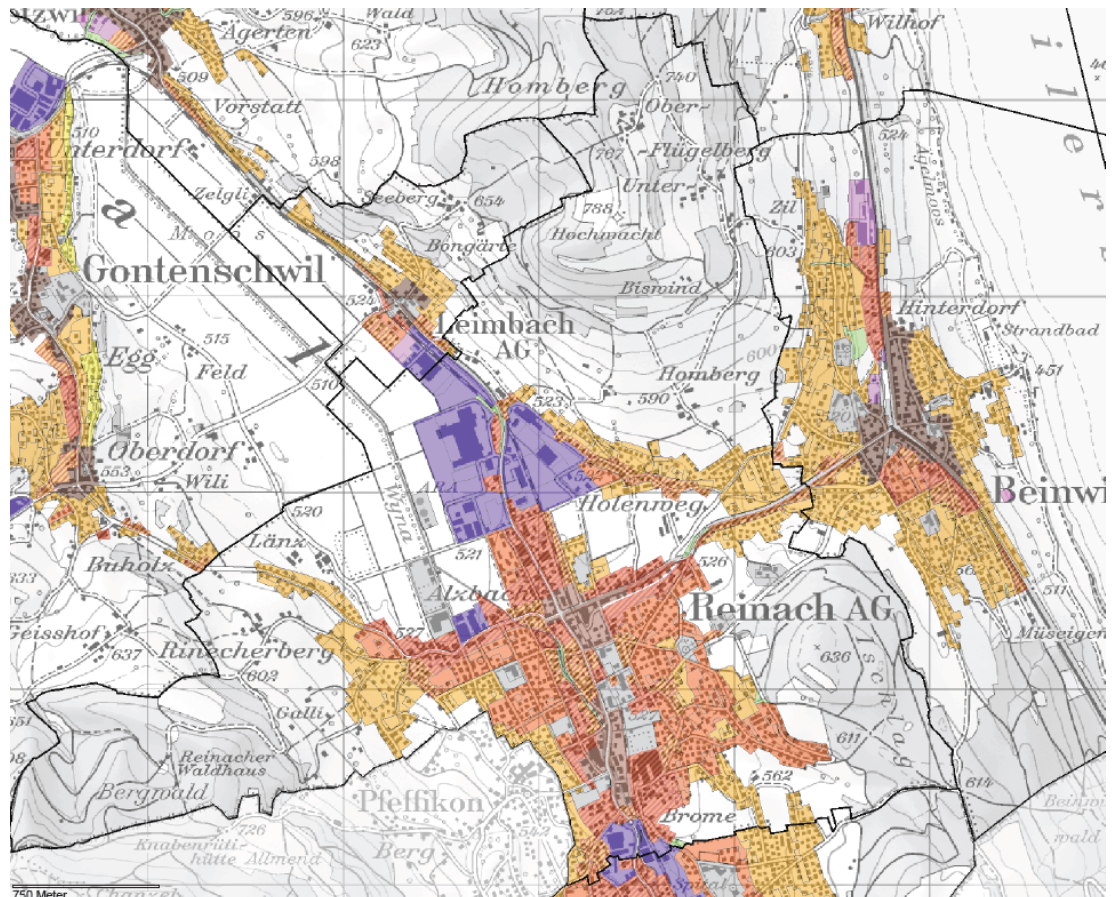
### 2.1 Allgemeiner Beschrieb

Reinach liegt im oberen Wynental und bildet mit Menziken das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Aargau Süd. Das Gemeindegebiet erstreckt sich entlang der Wyna, also von Süden nach Norden, auf einer Länge von rund 3 km zwischen den Gemeindegrenzen von Menziken und Leimbach. Im Osten reicht der Gemeindebann bis zum Sonnenberg (651 m.ü.M.) und im Nordosten bis zum Homberg (788 m.ü.M.). Diese markanten Gebäudeerhebungen bilden eine natürliche Begrenzung des Tals. Dazwischen erstreckt sich ein flacher Ausläufer des Wynentals in Richtung Seetal. Im Westen bildet der bis zu 732m.ü.M. hohe Bergwaldhügel die natürliche Begrenzung. Reinach ist mit den Gemeinden Beinwil am See, Leimbach, Menziken, Burg und Pfeffikon (LU) zu einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet zusammengewachsen, dessen Grenzen kaum mehr erkennbar sind und wo insgesamt rund 23'000 Einwohner leben und insgesamt 6'300 Arbeitsplätze vorhanden sind. Von Süden nach Norden wird das Siedlungsgebiet durchschnitten von der K242 (Haupt- / Aarauerstrasse) welche mit rund 9'500 Fahrten pro Tag eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. In die K 242 mündet die K253 von Beinwil am See herkommend mit einer noch etwas grösseren Verkehrsbelastung von 11'500 Fahrten pro Tag. In der Verlängerung in Richtung Gontenschwil führt die K333 mit einer deutlich geringeren Verkehrsmenge von 4'400 Fahrten pro Tag.

Die Topographie der Gemeinde zeichnet sich aus durch

- die grossflächige Talebene mit der durchfliessenden Wyna und dem tiefsten Punkt auf 511 m.ü.M.
- das grösstenteils seitlich zur Talebene sanft ansteigende Gelände.
- die Tal begrenzenden Hügelzüge des Stierenbergs (Bergwald), des Hombergs und des Sonnenbergs.

Das Gemeindegebiet von Reinach umfasst total 948 ha, davon sind 300 ha Bauzonen, 399 ha Kulturland und 237 ha Wald. Die restlichen 12ha sind Strassen und Gewässer.



## 2.2 Zusammenfassung des ISOS, Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz

### Etappe 1: (bis ca. 1750)

- Bis ins 18. J.h. ist die Landwirtschaft Haupterwerbsquelle .
- Reinach zählte, vermutlich wegen der Bedeutung als Markttort, zu den grösseren Siedlungen in der Region.
- Lockere Aufreihung von Bauernhäusern.
  - Beidseitig entlang der Wyna und den beiden Seitenästen
  - Alzbach (G4) mit überdurchschnittlich gut erhaltener Altbausubstanz
  - Neudorf (G5).
- Alzbach und Neudorf haben mit dem räumlich etwas abgesetzten Ortsteil Hohlenweg (G9) den bäuerlichen Charakter bis in die neuste Zeit bewahrt.

### Etappe 2: (ca. 1700 bis 1800)

- Im 18. J.h. findet die 1. Industrialisierungsphase im Bereich der Baumwollverarbeitung statt, die vorwiegend als Heimarbeit betrieben wird und einen beträchtlichen Bevölkerungszuwachs mit sich bringt.
- Historischer Kern (B1.1) ist schon früh als baulich verdichteter Teil erkennbar.

### Etappe 3: (ca. 1800 bis 1900)

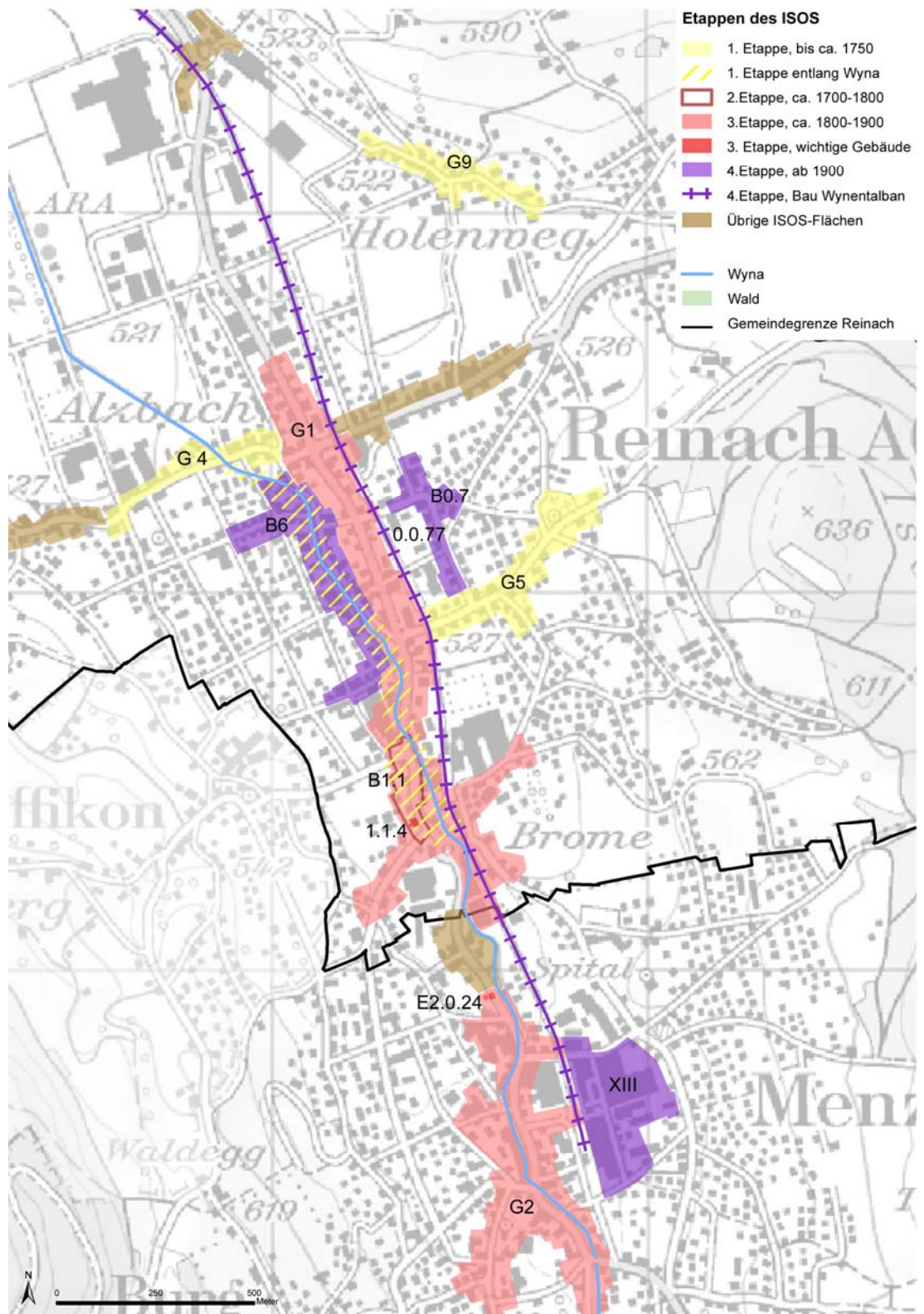
- Die Tabakindustrie entwickelte sich im 19. J.h. zum bestimmenden Wirtschaftszweig, wurde vorerst in Heimarbeit betrieben.
  - Stumbenbachstrasse (G2) typische Bebauung
- Entlang der Wyna bauliche Verdichtung und bald grössere Fabrikbetriebe.
  - Wohn- und Geschäftshäuser, Arbeiterhäuser und Fabrikvillen (1.1.4, E 2.0.24)
  - Umwandlung vom Bauerndorf zum Industriedorf
  - Das Dorf hatte bereits eine aussergewöhnliche Länge (G1, G2)
  - Die Seitenhänge sind noch praktisch unbebaut.

### Etappe 4: (ab. 1900)

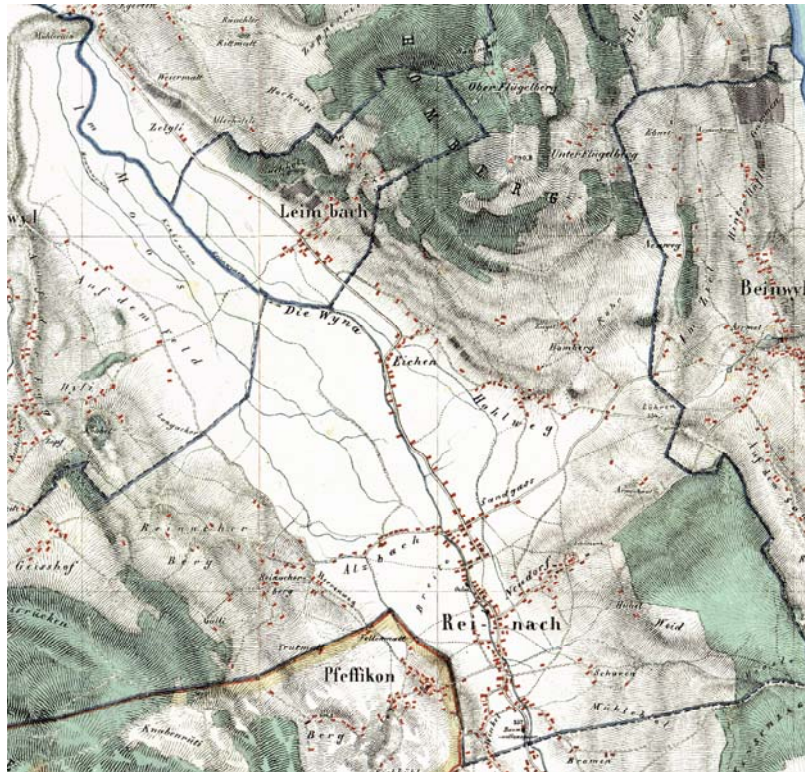
- 1904 Bau der Wynentalbahn und Anschluss an Seetalbahn (0.0.77).
  - Trägt zur baulichen Entwicklung bei
- Erste Betriebe der Metallindustrie (Aluminium AG Menziken, U-ZO XIII).
- Seitlich und Parallel zur Hauptbebauungsachse entstehen Arbeiterhaussiedlungen (B6, B0.7).

### Etappe 5: (ab. 1950)

- Im 20. J.h. entstehen flächig angelegte Einzelhausbebauungen
  - historische Industrieachse liegt heute inmitten Siedlungsteppich.

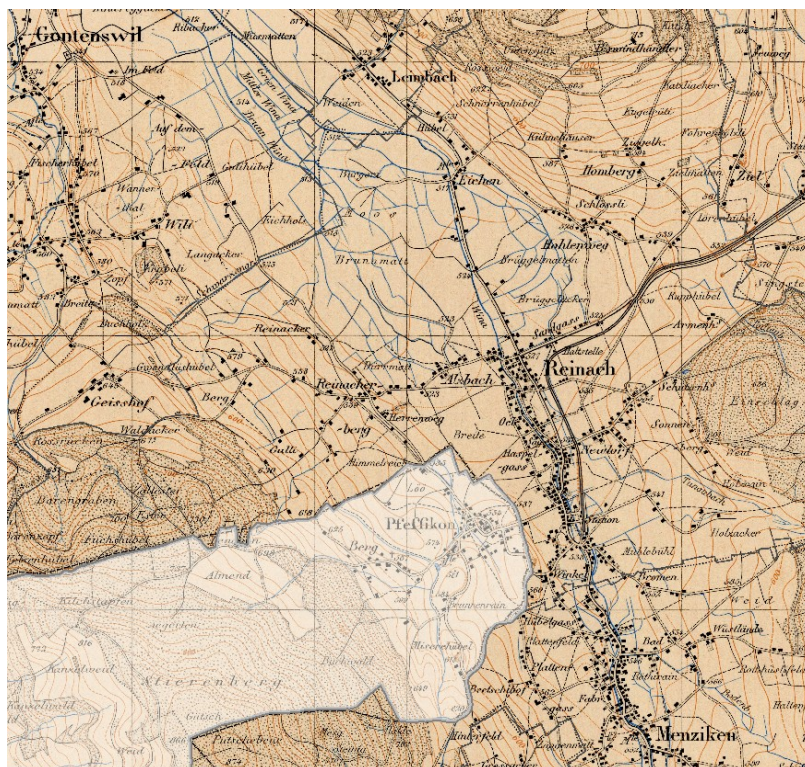


## 2.3 Siedlungsentwicklung



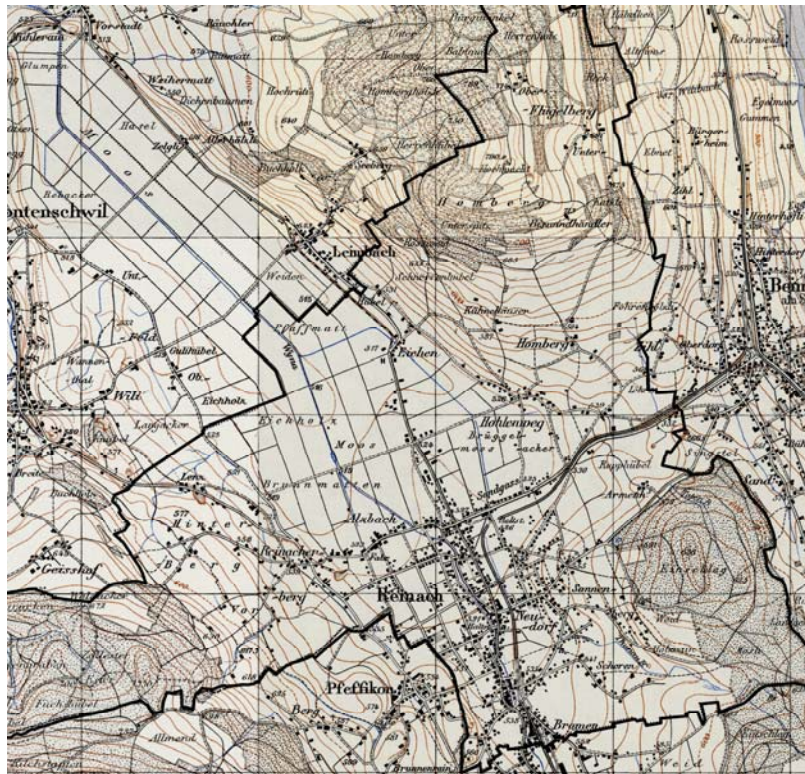
Michaeliskarte 1843  
Quelle AGIS-Daten

Bereits um 1843 sind das langgezogene Strassendorf entlang der Wyna, die alten Dorfteile Alzbach, Neudorf und Hohlweg erkennbar.



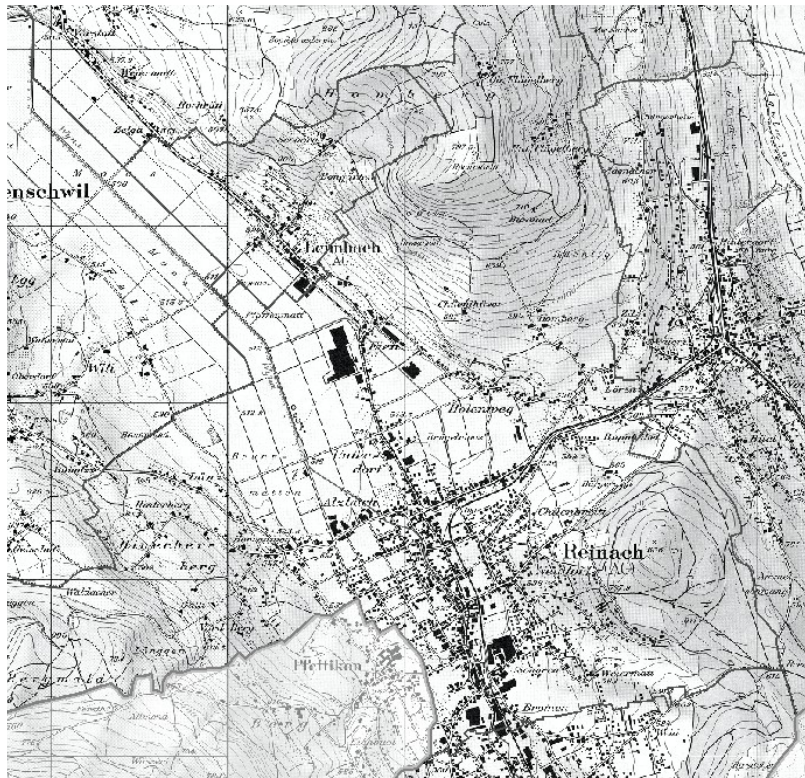
Siegfriedkarte 1880  
Quelle AGIS-Daten

Die Siegfriedkarte von 1880 zeigt die kompakte Bebauung von aussergewöhnlicher Länge (ca. 2.5km vgl. ISOS, Reimach und Menziken). Die restlichen Teile der Talsohle sind noch praktisch unbebaut. Die Umwandlung vom Bauerndorf zum Industriedorf war vollzogen. Die Wyna verläuft im nördlichen Teil noch immer entlang der heutigen Aarau-erstrasse. Die Bahnlinie führt nach Beinwil am See.



Landeskarte 1940  
Quelle AGIS-Daten

Durch den Anschluss an die Seetalbahn und den Bau der Wynentalbahn (im Strassenbereich) im Jahre 1904 wurde die Verkehrssituation verbessert, was zur weiteren baulichen Entwicklung beigetragen haben mag. So findet sich um 1940 eine Ausbreitung des Siedlungsgebietes in die Fläche.



Landeskarte 1976  
Quelle AGIS-Daten

Mitte des 20. Jahrhunderts finden sich erste grössere Gewerbebauten an der Aarauer- und Alzbachstrasse. Bis Mitte der 70er Jahre entstehen die älteren Wohnquartiere, die sich grossflächig verteilen und mit grosszügigen Grünflächen durchsetzt sind.

## 2.4 Statistische Kenndaten

### Bevölkerungsentwicklung

*in 10-Jahres-Schritten*

	1970	1980	1990	2000
Bevölkerungszahl	5862	5696	6786	7258
		-166	+1090	+472

*2001 bis heute*

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
7314	7370	7473	7612	7607	7703	7724	7875	7967	7979	7982
+56	+56	+103	+139	-5	+96	+21	+151	+92	+12	+3

*Quelle: Statistisches Amt Aargau, Stand per 31.12*

### Bevölkerungsentwicklung / -prognose in der Gemeinde, Vergleich mit Bezirk / Kanton

	Bevölkerungszahl <sup>1)</sup>			Prognosen Einwohnerzahlen <sup>2)</sup>	
	31.12.1990	31.12.2008	31.12.2010		2025
Reinach, trend	6'786	7'875	7'979	+8 %	8'505
Reinach, maximal	6'786	7'875	7'979	+17 %	9'213
Bezirk Kulm	33'332	37'464	37'939	+8 %	40'583
Kanton Aargau	504'597	596'396	612'611	+17 %	696'377

<sup>1)</sup> Statistisches Amt Kanton Aargau

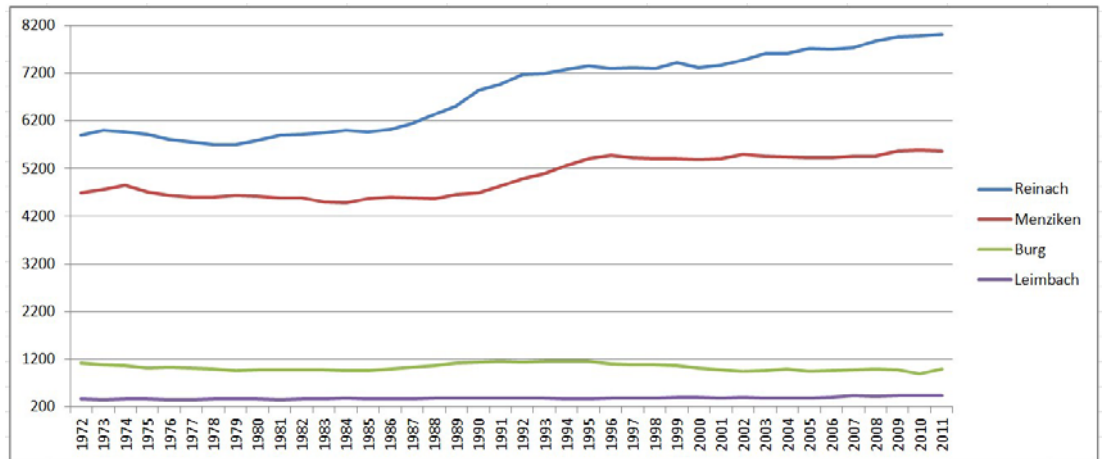
<sup>2)</sup> Werte Bezirk, Kanton Aargau: Statistisches Amt des Kantons Aargau, Bevölkerungsprognose 2009

### Fazit

Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund der aktuellsten Bevölkerungsprognose des Kantons Aargau bis im Jahre 2025 mit zusätzlichen neuen Einwohnern in der Grössenordnung von 700 bis 1300 gerechnet werden müsste. Ausgehend von einer realisierbaren Einwohnerdichte von 50 E/ha würden dafür nur rund 14 bis 26 ha benötigt.

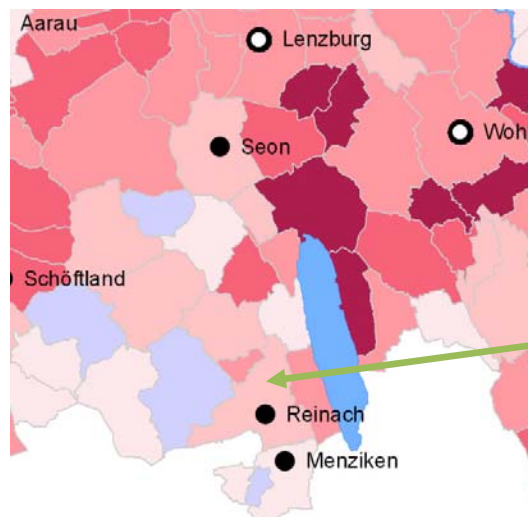
Die aktuelle Situation zeigt jedoch ein vollständig anderes Bild. Zurzeit sind insgesamt rund 450 Wohneinheiten geplant, die sich in unterschiedlichen Projektstadien befinden. Bei 2.25 Einwohnern pro Wohnung würde die Bevölkerungszahl innert Kürze um ca. 1'000 zusätzliche Einwohner ansteigen.

## Bevölkerungsentwicklung 1972 bis heute



Reinach verzeichnet unter den Gemeinden der Region Aargau Süd das stärkste Bevölkerungswachstum.

## Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2010 (im Vergleich mit umliegenden Gemeinden)

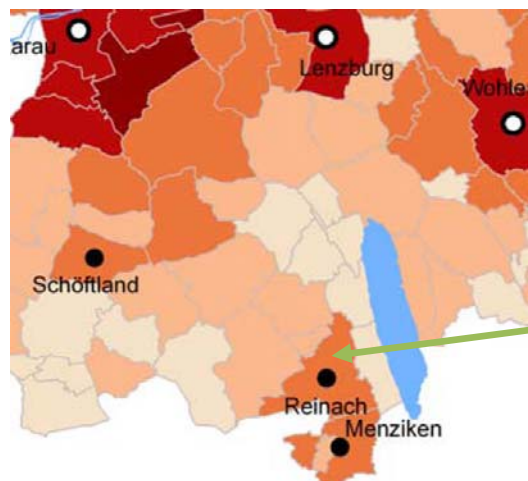


Reinach verzeichnete in den Jahren 1995 bis 2010 eine Zunahme von **8.7%**. Diese liegt in etwa im Mittel aller benachbarten Gemeinden.



Quelle kant. Abt. Raumentwicklung

## Einwohnerdichte im regionalen Vergleich (E pro ha)



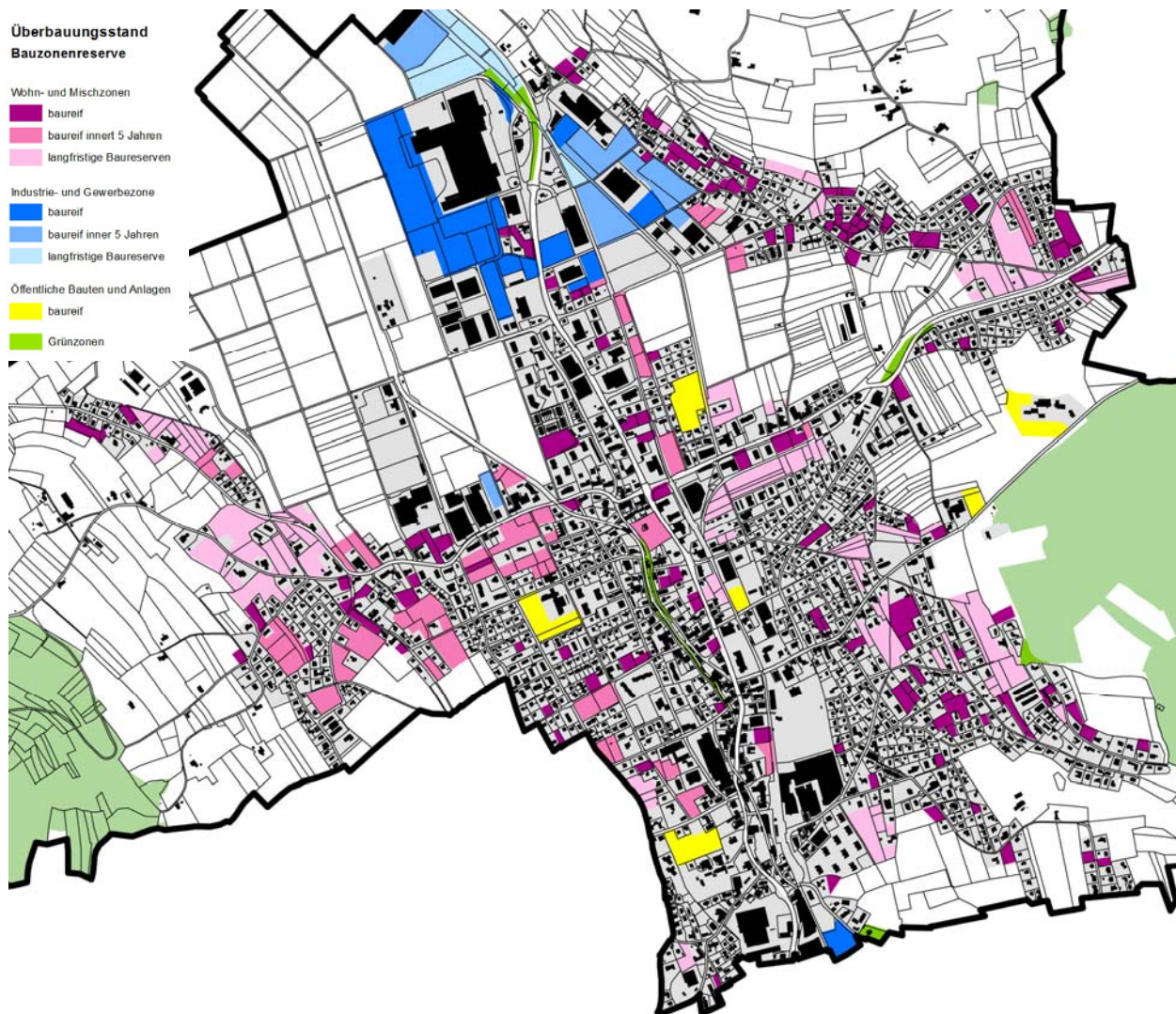
Reinach	44 Einwohner / Hektare
Kanton Aargau	47 Einwohner / Hektare

Vergleiche im Bezirk Kulm	
Wynental	39 Einwohner / Hektare



Siedlungsdichten 2009 in Wohn- und Mischzonen, Quelle kant. Abt. Raumentwicklung

## Bauzonenreserven / vorhandene Einwohnerkapazitäten



Stand der Erschliessung 2010:  
48.1 ha unüberbaute Wohn- / Mischzonen, davon 15.4 ha baureif, 13.2 ha baureif in 5 Jahren und 19.5ha langfristige Reserve.

### Fazit

Ausgelegt auf einen Planungshorizont von 15 Jahren übersteigen die vorhandenen Bauzonenreserven den üblicherweise benötigten Bedarf stark.

Falls aus irgendwelchen Gründen Einzonungen in Betracht gezogen werden müssen, dürfte die Gemeinde nicht darum herum kommen, diese in Form von Auszonungen zu kompensieren.

Die vorhandenen Reserven müssen genau untersucht werden und es muss aufgezeigt werden, wie eine geordnete Siedlungsentwicklung mit einer rationellen Erschliessung und den nötigen Qualitäten sichergestellt werden kann.

Die Analyse der vorhandenen Reserven zeigt, dass diverse grössere zusammenhängende Gebiete nur durch einzelne Bauten belegt sind und hier mit einer parzellenübergreifenden Planung wesentliche Vorteile für eine gesamthaft optimierte Siedlungsentwicklung geschaffen werden können.

## Haushaltsgrössen / Baustruktur / Bevölkerungsstruktur

Die durchschnittliche Haushaltgrösse beträgt in der Gemeinde Reinach 2,19 Personen/Haushalt. Diese liegt leicht unter dem kantonalen Wert von 2,25 Personen/Haushalt und unter dem Wert des Bezirks Kulm mit 2.24 Personen/Haushalt.

Der Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Wohnungsbestand beträgt in der Gemeinde Reinach rund 29% und ist somit deutlich unter dem kantonalen Wert von 35 % und auch unter demjenigen des Bezirks Kulm mit 41%.

Gemäss Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) hatte Reinach per 1. Juni 2011 mit 290 viele Leerwohnungen. Gemäss Informationen der Gemeinde war das GWR in Reinach am Stichtag bereits abgeschlossen, in anderen Gemeinden jedoch nicht. Zudem umfasst das GWR alle nicht belegten Wohnungen, also auch solche, die gar nicht zur Vermietung ausgeschrieben sind (z.B. Lagerräume). Gemäss Schätzung der Bauverwaltung dürften effektiv nur rund 90 Leerwohnungen vorhanden sein.

Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Gesamtbevölkerung beträgt rund 36%. Dieser ist deutlich höher als derjenige im Bezirk Kulm mit rund 23% und auch als im Kanton mit 22%.

Reinach hat mit einem Steuerfuss von 116% im Jahre 2010 einen, im regionalen Vergleich, mittleren Steuerfuss, Im kantonalen Vergleich jedoch einen eher hohen.

Die Steuerkraft pro Einwohner liegt mit Fr. 1'616.- unter dem Mittel des Bezirks Kulm, und auch unter dem kantonalen Mittel von Fr. 2'519.-. Die Steuerkraft ist sehr tief.

### Fazit

Die dargelegten Werte zeigen vor allem:

- Trotz hohem Ausländeranteil eine eher durchschnittliche Haushaltgrösse
- Für eine Zentrumsgemeinde eine eher geringe Einwohnerdichte
- Einen beachtlichen Leerwohnungsbestand
- Eine eher tiefe Steuerkraft (Gründe; wenige Doppelverdiener, hoher Ausländeranteil, viele Personen mit Fr. 0.- steuerbarem Einkommen / Kleinverdienerabzug).

## Arbeitsstätten / Beschäftigte, Entwicklung 1995 bis 2008

	1995		2001		2005		2008	
	Arbeitst.	Besch.	Arbeitst.	Besch.	Arbeitst.	Besch.	Arbeitst.	Besch.
Sektor I	26	78	27	71	23	82	22	57
Sektor II	110	1'513	114	1'315	98	1'237	99	1'254
Sektor III	315	1'778	321	1'796	321	1'803	334	1'894
	<b>451</b>	<b>3'369</b>	<b>462</b>	<b>3'182</b>	<b>442</b>	<b>3'122</b>	<b>455</b>	<b>3'205</b>

Quelle: Statistische Amt des Kantons Aargau, Betriebszählungen, Voll- und Teilzeitbeschäftigte

### Fazit

- Die Arbeitsplatzzahlen sind sehr konstant geblieben
- Reinach ist die Gemeinde mit den meisten Arbeitsplätzen in der näheren Region (vgl. Menziken ca. 1'800 Beschäftigte).
- Zu beachten ist, dass einzelne Grossbetriebe einen relativ grossen Anteil aller Arbeitsplätze anbieten und hier ein gewisses „Klumpenrisiko“ in Krisensituationen besteht.

## 2.5 Qualitäten / Defizite

### Plus

Verschiedene Ortsteile weisen bauliche Strukturen auf, die zur Identität der Gemeinde Reinach beitragen, indem sie unverkennbare Zeugen der Siedlungsentwicklung sind.

Im Unter- und Oberdorf findet sich ein breites Spektrum von publikumsorientierten Nutzungen (Post, Läden, Restaurant und dgl.) mit einem insgesamt sehr guten Nutzungsmix.

Im Moos befinden sich flächenintensive Nutzungen und weitere grössere Einkaufsangebote, welche Reinach als regionales Zentrum stärken und gleichzeitig die gewachsenen Zentren noch nicht in unerwünschtem Mass konkurrenzieren.

Sehr viele kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Läden unterstützen die Funktion als ländliches Zentrum.

In Reinach finden sich noch grosse freie Gewerbeflächen, die ein erhebliches Entwicklungspotenzial aufweisen und die Zentrumsfunktion des Dorfes unterstützen.

Die vorhandene Infrastruktur trägt das ihre zu einem regionalen Anziehungspunkt und zur Funktion als Zentrumsgemeinde bei (Schule, Saalbau, Sportanlagen).

Die Zentren im Unter- und Oberdorf sind tagsüber gut belebt und nehmen somit ihre Zentrumsfunktion wahr.

Die reinen Wohngebiete verfügen mehrheitlich über gute Lagequalitäten mit vielfach guter Durchgrünung und Nähe zu den Dorfszentren, Infrastrukturen und zu den Erholungsräumen.

Die Lage im attraktiven landschaftlichen Umfeld trägt zur Standortattraktivität bei.

Teilweise sind noch grossflächige landwirtschaftliche Flächen vorhanden, die den Ort Reinach von aussen erkennbar machen oder als Puffer zu den Siedlungsgebieten und dem Wald dienen.



*Hauptzentrum Oberdorf mit teilweise Dorfsplatzcharakter und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten*



*Einkaufsnutzungen im Unterdorf, Zentrumscharakter abhängig von einzelnen Grossläden*



*Identitätsbildende Bauten, Schneggli (Museum), Zentralschulhaus*



*Gewerbefläche Moos, Regionaler Entwicklungsschwerpunkt mit Vorrangnutzung produzierende und verarbeitende Nutzungen, nur bedingt arbeitsplatzintensive Nutzungen wegen fehlender Bahn-Haltestelle oder Strassenkapazität*

## Minus

Eine eigentliche Strukturierung der Siedlung ist nicht mehr erkennbar (sehr oft zufälliges Nebeneinander von Wohnbauten, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen). Insbesondere die historisch wertvollen Ortsteile sind mit den neuen baulichen Strukturen vermischt und vielfach nicht erkennbar. Landschaftsprägende (z.B. Wyna) und freiraumgestalterische Elemente sind durch die unkoordinierte Siedlungsentwicklung verdrängt worden.

Die Verkehrsbelastung an der Hochhauskreuzung (K242 und K253) hat ein Mass erreicht, das vor allem an Morgen- und Abendspitzenstunden zu Rückstausituationen führt.

Erschwerend für eine vergrösserte Verkehrskapazität ist der parallele Verlauf der Bahnlinie mit der Haupt- / Aarauerstrasse mit wenigen niveaufreien Querungsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist im Industriegebiet Moos ungenügend. Vor allem die Einkaufsnutzungen „im Moos“ können nur mit dem MIV erreicht werden.

Die Wohnqualität wird durch verschiedene ältere Blöcke beeinträchtigt. Flächenmässig ist viel alte Bausubstanz vorhanden (EFH und MFH). Viele Flächen und Liegenschaften sind schlecht unterhalten. Auch werden die vielen feinkörnigen Wohnquartiere durch zu grosse Neubauten durchsetzt.

Die gewerblichen und insbesondere die kleineren Verkaufsnutzungen sind weit verteilt und haben nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten. Die Zentrumsbildung ist so erschwert. Die Gefahr von weiterer grossräumiger Verteilung ist vorhanden. Das Entwicklungspotenzial auf kleinflächigen Firmenarealen ist begrenzt. Es besteht die Tendenz, dass diese in abseits liegende Siedlungsgebiete abwandern.

In den grossflächigen Wohnzonen A und B ohne besondere Einpassungsbestimmungen wächst die Vielfalt unterschiedlichster Baustrukturen, vor allem bei neueren Bauten.

In den vorhandenen Wohnzonenreserven besteht ein Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und der Naherholung.



Zu hohe Verkehrsbelastung im Bereich Hochhauskreuzung



Unkoordinierte Siedlungsentwicklung



Einkaufsnutzungen „Im Moos“ ohne ÖV Anschluss



Kanalisiertes Bach wird nicht wahrgenommen

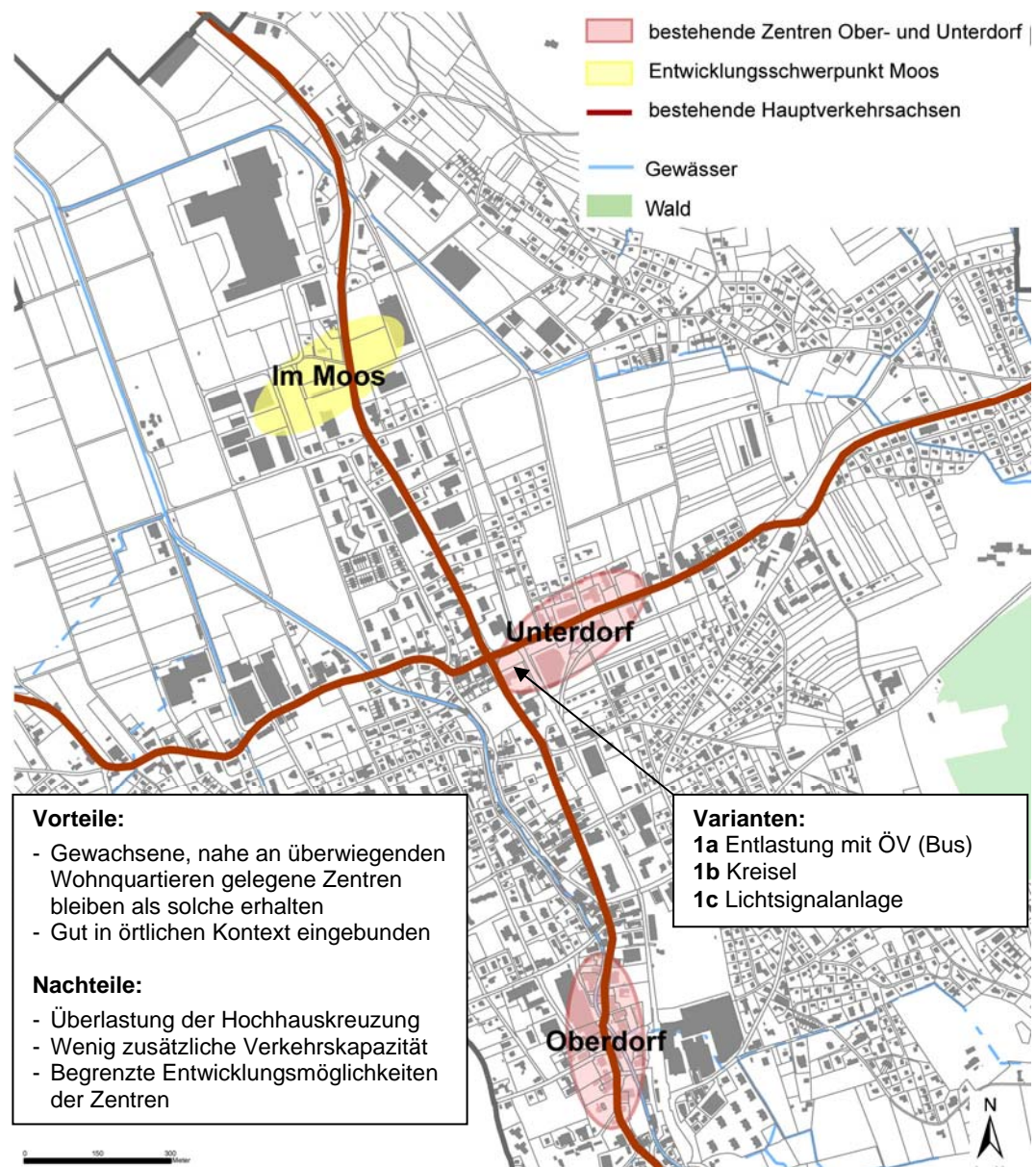
### 3 Zielformulierung

#### 3.1 Überkommunale Planungsinhalte und Abstimmung mit Verkehr

- Aufnahmefähigkeit übergeordnetes Strassennetz
- Verteilung verkehrsentwickelnder Nutzungen / Zentrumsbildung
- Planung und Entwicklung öffentlicher Infrastruktur
- Koordinierte Siedlungskonzeption (Ansatz: von Freiräumen / Zäsur her angehen).

#### 3.2 Konzeptionelle Ansätze für die Zentrums- / Gewerbeentwicklung

##### Szenario 1, Status Quo



##### Oberdorf als Hauptzentrum

- Oberdorf als eigentliches gut funktionierendes Dorfszentrum erhalten und stärken, als regionalen Anziehungspunkt mit eigener Identität weiter entwickeln
- Attraktiven Einkaufsmix mit grösseren publikumsorientierten Nutzungen auf übersichtlichen, das heisst eher begrenzten Raum konzentrieren

- Schwerpunkt öffentlicher und privater Dienstleistungen (Gemeindehaus, Post, Banken, Restaurants)
- „Normale“ Wohn- und kleingewerbliche Nutzungen zur Ergänzung der Nutzungsvielfalt
- Hohe bauliche Dichte in Nähe Bahnanschluss
- Städtebauliche, identitätsbildende Qualitäten und Aussenraumqualitäten erhalten und entwickeln

#### Sekundäres Zentrum Unterdorf

- Noch funktionierendes Zentrum und vorhandenes Nutzungsspektrum erhalten
- Verdichtung mittels weniger verkehrsintensiven Nutzungen (Wohnen, weniger verkehrserzeugende Nutzungen)
- Gestalterische Aufwertung Strassen- / Platzräume
- Verkehr in verträglichem Rahmen halten, sichere Querungen und Verflüssigung

#### Entwicklungssachse K242: Aarauer- / Hauptstrasse

- In erster Linie kleingewerbliche, durchmischte Nutzungsstrukturen, kleinere Verkaufsnutzungen ermöglichen / in ortsbaulichen Kontext einbinden
- Strassenraum begleitende ortsbauliche und freiraumgestalterische Struktur schaffen, Kammerung mittels Begegnungsorten / -plätzen anstreben, hohe Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer

#### Entwicklungsschwerpunkt ESP Moos

- Gebietsweise Zuordnung der gewerblichen Nutzungsschwerpunkte im örtlichen Kontext
- Nutzungs- und Entwicklungsabsichten der bedeutendsten Firmen in Erfahrung bringen
- Gewerbepark und primär auf motorisierten Verkehr ausgerichtete flächenintensive Einkaufsnutzung entwickeln (Heute insgesamt 4'500m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zugelassen) mit zusammenhängenden aussenräumlichen Gliederungselementen
- Vorbereitung einer funktional und gestalterischen Anbindung an geplante Bahnhaltestelle als attraktive Verbindung bzw. Begegnungsraum
- Bestehende Nutzungen ortsbaulich und verkehrstechnisch einbinden
- Attraktive Langsamverkehrsverbindungen von und zum Dorf schaffen

Szenario 2, Oberdorf als Hauptzentrum erhalten, Unterdorf / Moos massiv entwickeln

Oberdorf als Hauptzentrum

- Bleibt wie Szenario1

Sekundäres Zentrum Unterdorf

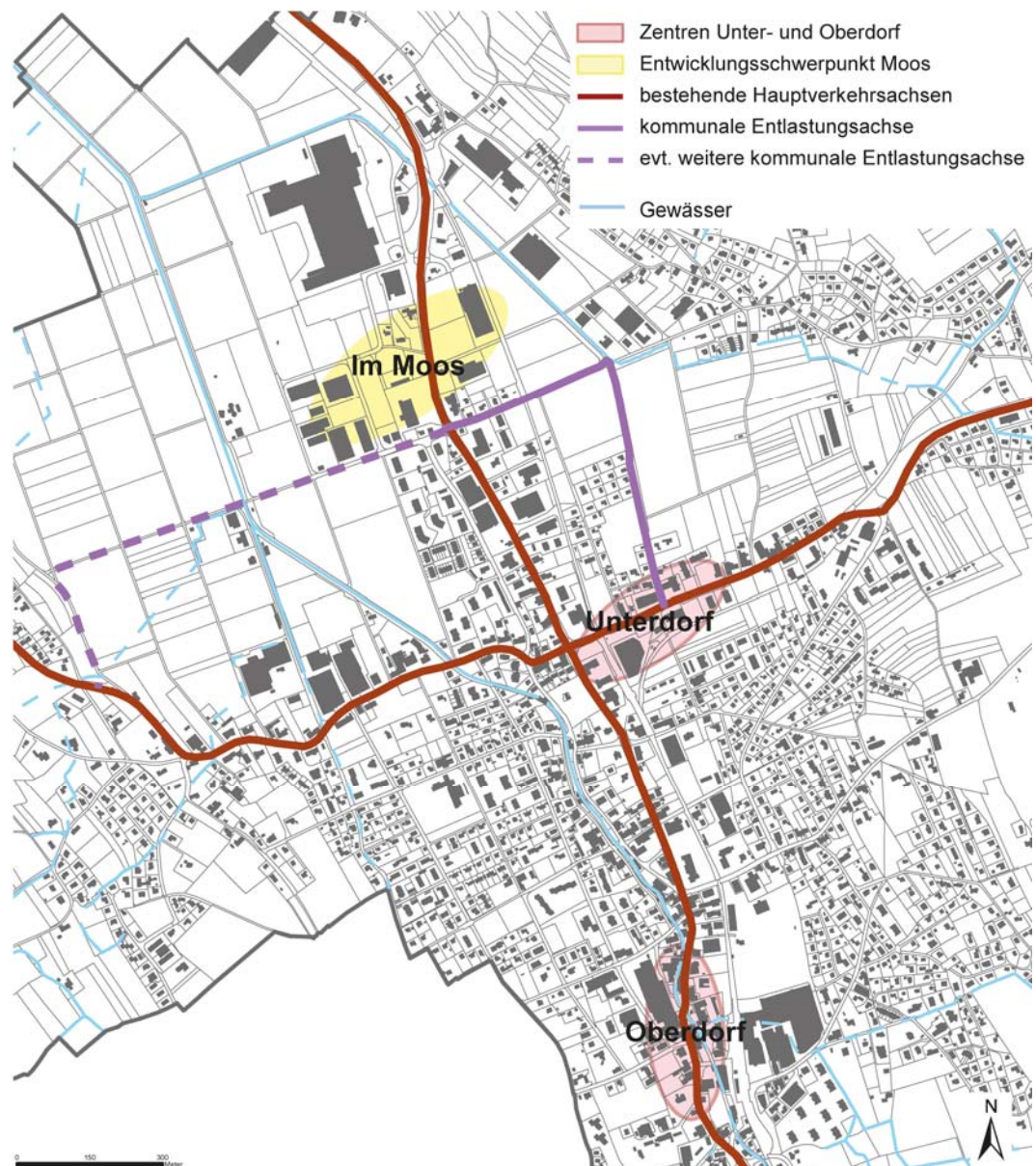
- Verkehrsablauf verbessern (weniger Rückstau)
- Heutige Verkaufsnutzungen als Minimum erhalten, massvolle Erweiterung möglich

Entwicklungssachse K242: Aarauer- / Hauptstrasse

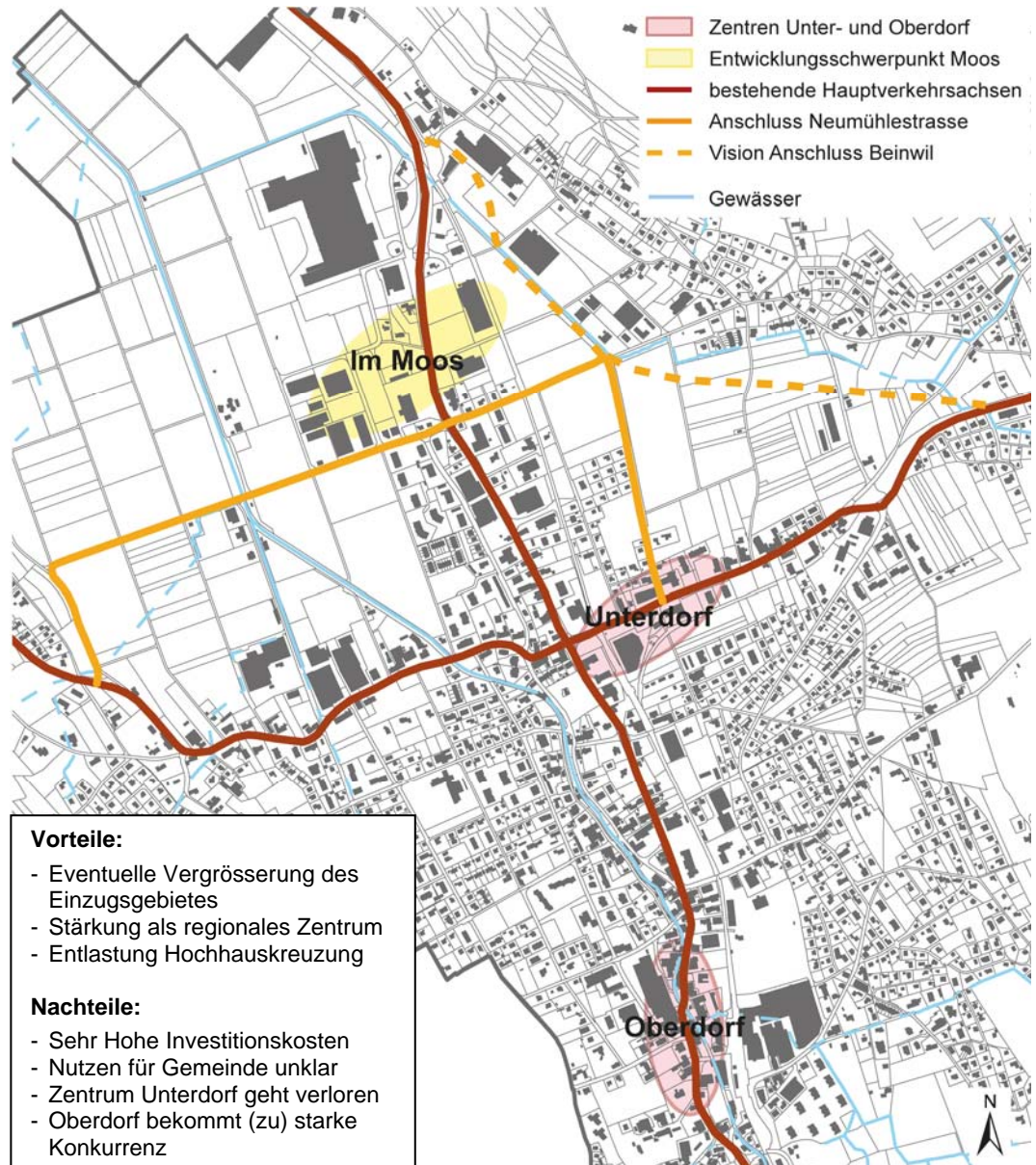
- Keine weiteren verkehrsintensiven Nutzungen, aber Kleinläden bis 500m<sup>2</sup> und Kleingewerbe weiterhin möglich

Entwicklungsschwerpunkt ESP Moos

- Begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten für Verkaufsnutzungen, wird mit grosser Wahrscheinlichkeit Richtplanrelevant
- Genügender Anschluss ÖV (Bahn) in absehbarer Zeit nötig



### Szenario 3, Oberdorf Hauptzentrum, Unterdorf „zurückstufen“, Moos als Zentrum



#### Oberdorf als Hauptzentrum

- Bleibt wie Szenario1

#### Sekundäres Zentrum Unterdorf

- Mit Nutzungen belegen, die wenig motorisierten Verkehr verursachen d.h. z.B. höhere Wohnanteile, Arbeitsnutzungen mit hohem ÖV-Anteil / geringer Fahrtzahl

#### Entwicklungssachse K242: Aarauer- / Hauptstrasse

- Keine weiteren verkehrsintensiven Nutzungen, Kleinläden bis 500m<sup>2</sup> und Kleingewerbe weiterhin möglich

#### Entwicklungsschwerpunkt ESP Moos

- „Zentrum“ im Moos entwickeln und als zweites Hauptzentrum mit zusätzlichen 5'000 bis 8'000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (auch Güter für täglichen Bedarf) neben dem Zentrum Oberdorf fördern.
- Anschluss ÖV von und zum Bahnhof unabdingbar, zwingend attraktive Verbindung / Begegnungsraum schaffen
- Deutliche Erweiterung mit Verkaufsnutzungen macht nur Sinn, wenn Gesamtverkauf gesteigert werden und Reinach als Regionalzentrum davon profitieren kann

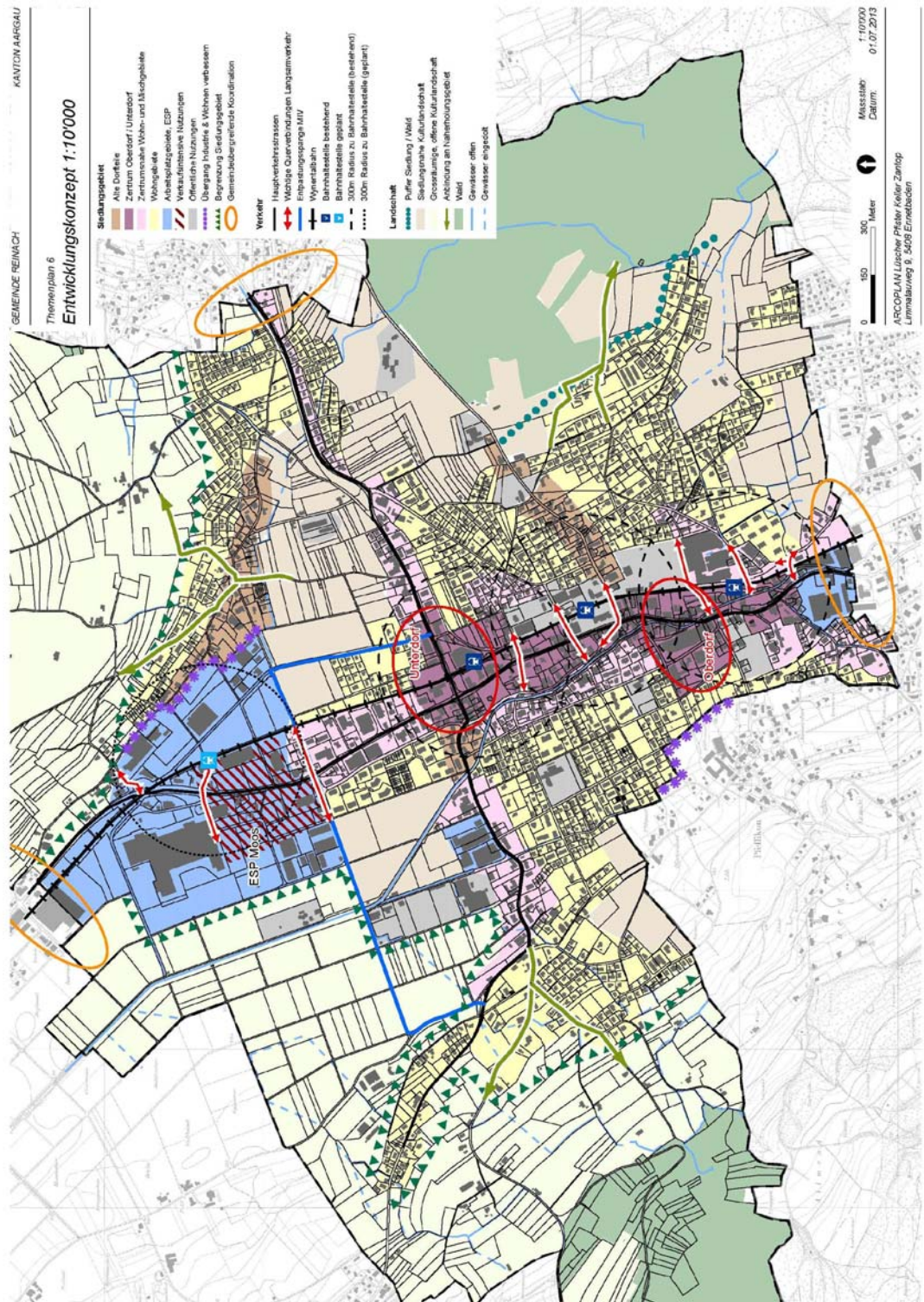
### 3.3 Variantenvergleich

	Kosten	Zeit-horizont	Verfahren	Bemerkungen, Risiken	Verkehrsentlastung Hochhauskreuzung	Bemerkung Verkehr
<b>Szenario 1a</b> ÖV / Bus	Gering	Kurz- bis mittelfristig	Alternativen Fördern	Nur indirekte Verbesserung	Gering	Mit Stau wird auch der Schleichverkehr zunehmen (Bus müsste separate Spur haben). disperse Verteilung des Ziel-/ Quellverkehrs verunmöglicht effizienten Einsatz des OeV
<b>Szenario 1b</b> Kreisel	Mittel	Kurz- bis mittelfristig	Strassenbauprojekt	In breiten Kreisen akzeptiert	Ca. 10%	Geringe Leistungssteigerung und Problematik mit Bahnübergang
<b>Szenario 1c</b> LSA	Hoch bis sehr hoch	Langfristig	Strassenprojekt mit Landerwerb	Machbarkeit Landerwerb / Vereinbarkeit mit geschützten Bauten	?	Leistungsfähigkeit sehr stark von der tatsächlichen Lösung abhängig
<b>Szenario 2a</b>	Gering bis Mittel	Kurzfristig	„normales“ Strassenbauprojekt	Akzeptanz Anwohner fraglich	Ca. max. 20% (inkl. künftigem Zusatzverkehr Moospark)	Knotenausbau Wiesenstrasse auf K242 notwendig
<b>Szenario 2b</b> mit Ring-schlüssen	Mittel bis hoch	Mittel- bis langfristig	Strassenbauprojekt(e) mit Landerwerb	Linienführung noch unklar, Verfügbarkeit Land, Zonierung je Untervariante anpassen, damit zusätzliche Strassen nicht über Kulturland führen	Eher kleine Verbesserung durch Nordbügel Gontenschwil (ca. 2%)  Bügel Eien: keine weitere Entlastung!  Südwestbügel Gontenschwil max. ca. 4% und Südostbügel Migros ca. max. 25%	Komfortverbesserung Moospark, Entlastung Knoten Wiesenstrasse  Ausbau Knoten Pfisterstrasse/Baselgasse notwendig. Verkehrsführung Pfistergasse-Alte Strasse-Gigerstrasse anspruchsvoll / aufwändig. Durchführbarkeit fraglich. Verbesserter Anschluss Migros Richtung Zentrum.
<b>Szenario 3</b>	Sehr hoch	langfristig	Anpassung kant. Richtplan nötig (Beschluss grosser Rat)	Linienführung noch unklar, Verfügbarkeit Land	Entlastung um ca. max. 35%	Entlastung Zentrum Nord durch direktere Führung von Beinwil Richtung Aarau und Menziken / Luzern

#### Fazit

- Das Szenario 2 verspricht mittelfristig am meisten Entlastung und die beste Umsetzungswahrscheinlichkeit. Im Teilrichtplan motorisierter Verkehr sollen entsprechende Entlastungsachsen aufgenommen werden.
- Zur besseren Beurteilung der Knotensituationen sollen an den relevanten Knoten Verkehrserhebungen durchgeführt werden.

### 3.4 Räumliches Entwicklungskonzept



### 3.5 Hauptziele und Erläuterungen

#### H1 Beibehaltung der hohen Standortattraktivität und der eigenen Identität

*Die Gemeinde Reinach weist anhand der folgenden Qualitäten eine hohe Standortgunst auf:*

*Breites Einkaufsangebot, diverse publikumsorientierte Nutzungen, konstante Arbeitsplatzzahlen, gute Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehr, Wohnlagen mit guter Exposition, vielfältige Natur- und Erholungslandschaft.*

*Die Gemeinde Reinach ist ein gut funktionierendes Regionalzentrum in der Region Aargau Süd. Beispiele sind die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, diverse kleingewerbliche Nutzungen sowie der über die Region hinaus bekannte Saalbau mit einem breiten kulturellen Angebot.*

*Wohnraum ist noch zu bezahlbaren Preisen vorhanden.*

*Die Funktion als regionales Zentrum soll mit diesen Qualitäten beibehalten und verstärkt werden.*

#### H2 Sicherstellung einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung

*Die Gemeinde Reinach mit 7'979 Einwohnern (Stand 31.12.2010) weist im kantonalen Vergleich eine überdurchschnittliche Grösse auf. Das grosse Potenzial in Form von unüberbautem, eingezontem Bauland in der Gemeinde soll zu einer kontinuierlichen Wohnbauentwicklung führen. Für die grossen Bauzonenreserven soll eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt werden. Angestrebt werden eine ausgewogene Altersstruktur und eine gute soziale Durchmischung.*

#### H3 Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze

*Die Gemeinde Reinach verfügt über rund 3'200 Arbeitsplätze. Zur Erhaltung des intakten Gewerbes sollen, abgestimmt auf die örtlichen Besonderheiten, klare und verständliche baurechtliche Vorgaben beitragen. Arbeitsplatzintensive Nutzungen sollen primär dort angesiedelt werden, wo eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Für ortsansässige Betriebe werden Lösungen angestrebt, damit diese eine klare Perspektive über ihre zukünftige Entwicklung erhalten.*

#### H4 Erhaltung und Weiterentwicklung der vielfältigen publikumsorientierten Nutzungen sowie der zusammengefassten öffentlichen Infrastruktur

*Die Gemeinde Reinach als regionales Zentrum verfügt über ein breites Angebot an publikumsorientierten Nutzungen (Post, Restaurants, Migros, Coop, Aldi, Landi, Denner, Ottos, Metzgereien, Bäckereien, Banken usw.). Diese sollen weiterhin zu einem intakten und funktionierenden Regionalzentrum beitragen.*

#### H5 Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes

*Die Gemeinde Reinach verfügt über unterschiedliche Natur- und Landschaftsräume sowie über vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten im Freien. Dazu trägt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Siedlungs- und Erholungs- sowie Kulturland- und Waldflächen bei.*

#### H6 Qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr

*In der Gemeinde Reinach ist die Siedlungsstruktur teils schwierig ablesbar und viele Areale werden nicht optimal genutzt. Die Wohngebiete sind teilweise gut durchgrünt. Es ist ein Abwägen nötig zwischen einer haushälterischen Nutzung des Bodens und gut durchgrünter Quartiere.*

### 3.6 Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen

Die nachfolgend formulierten Massnahmen beziehen sich in ihrer Nummerierung auf die im Abschnitt 3.4 formulierten Hauptziele.

Nr.	Beschreibung der Massnahme	Aufgaben in Nutzungsplanung
M1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrumsgrösse und -funktion in Abhängigkeit der verkehrstechnischen Erschliessung (OeV / MIV / LV) klarer definieren; ortsbauliche Belange, Aussenraumgestaltung und nutzungsmässige Aspekte miteinbeziehen</li> <li>- Synergien zwischen überörtlichem Anziehungspunkt als Einkaufsort und den Entwicklungspotenzialen der Gemeinde nutzen</li> <li>- Freihaltung grossräumiger, prägender Landschaftselemente (offenes Kulturland, Zäsuren)</li> </ul>	<p>Abgrenzung Kernzone überprüfen und bei Bedarf anpassen. Erschliessungsgüte, ortsbauliche Empfindlichkeit, verträgliche bauliche Dichte definieren.</p> <p>Konzeptionell aufzeigen, Massnahmen diskutieren (siehe Szenarien Zentrumsentwicklung).</p> <p>Mögliche grossräumige Siedlungszäsuren definieren</p>
M2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungen lancieren, wo unüberbautes Bauland in absehbarer Zeit verfügbar wird. Erschliessungsplanung grösserer unüberbauter Flächen lancieren.</li> <li>- Prüfen der Bauzonenreserven, ob sie am richtigen Ort sind und nach Möglichkeit an besser geeignete Lagen verlegt werden können.</li> <li>- Attraktive Wohnlagen erhalten und so weit möglich vor Immissionen fernhalten</li> </ul>	<p>Sensibilisierung Grundeigentümer und / oder Sondernutzungsplanungen einleiten wo parzellenübergreifende Planung nötig</p> <p>Analyse bestehender Bauzonenreserven</p> <p>Geeignetes Zonenregime definieren</p>
M3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemischte Nutzungen (mässig störendes Gewerbe) primär in den Zentren (die zu definieren sind) und entlang der Hauptstrassen</li> <li>- Gemischte Nutzungen, neben- bzw. übereinander von Wohn- und Arbeitsnutzung</li> <li>- Arbeitsplatzintensive Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, wo eine genügende Erreichbarkeit mit dem OeV vorhanden ist</li> <li>- Nachvollziehbare Abgrenzung zwischen Zonen WG und W.</li> </ul>	<p>Geeignete Zonenbestimmungen definieren (darin auch Vorstellungen über die städtebauliche Strukturen konkretisieren).</p> <p>Zoneneinteilung / -bestimmungen unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und lärmtechnischen Empfindlichkeit sowie der Zentralität und der bestehenden Nutzungsschwerpunkte überprüfen.</p> <p>Bestimmungen Industriezonen differenzieren (z.B. Nutzungen, Einpassung in örtlichen Kontext)</p>
M4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss Ergebnis Beratung Abschnitt 3.1 - 3.3</li> <li>- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen betreffend Lage und Grösse weitgehend erhalten, einzelne Flächen allenfalls anderen Zonen zuweisen.</li> </ul>	<p>Noch offen</p> <p>Aktuelle Nutzungen erheben und Bedarf abklären, Zonen prüfen</p>

Nr.	Beschreibung der Massnahme	Aufgaben in Nutzungsplanung
M5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prägende Natur- und Landschaftselemente (Hecken, markante Einzel- und wichtige Hochstammbäume, Naturschutzzonen, topographische Besonderheiten) erhalten und wo möglich aufwerten</li> <li>- Weitere natur- und landschaftsprägende Elemente zur Gliederung des Siedlungsgebietes nutzen</li> </ul>	<p>Aufnahme heutige Situation, Priorisierung vornehmen, Schutz- und Pflegemassnahmen vorschlagen</p> <p>Innere Strukturelemente (z.B. Wyna) und äussere Siedlungsabgrenzungen (z.B. Kulturland) definieren</p>
M6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsbelastung an der Hauptstrasse mit gestalterischen Vorgaben und verkehrstechnischen Massnahmen so lösen, dass eine Orientierung der Nutzungen zum Strassenraum hin möglich ist, eine bessere Aufenthaltsqualität und ortsbauliche Situation entsteht und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist.</li> <li>- Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Entwicklung der traditionellen Dorfteile und der ortsbaulichen qualitätsvollen Zentrumsbereiche</li> <li>- Massvolle bauliche Dichte unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume</li> </ul>	<p>Gestalterische und funktionale Ansätze in konzeptioneller Form aufzeigen (im Sinne des Vorbereiches vom Zentralschulhaus fortführen)</p> <p>Ortsbauliche Rahmenbedingungen formulieren, geeignete Zonierung vornehmen (eventuell Unterscheidung Kern- und Dorfzone)</p> <p>Überlegung zu dichten Wohnbauformen sowie zur Nachverdichtung an überbauten, gut durchgrüntem Lagen, konkretere Vorgabe zur Aussenraumgestaltung</p>