



# STEINREBEN REINACH

NEUBAU WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER  
REINACH – BL

Nr. 12043D

**Bauherrschaft**  
HRS Investment AG  
Walzmühlestrasse 48  
8501 Frauenfeld

**Architekt**  
Burckhardt+Partner AG  
Architekten Generalplaner  
Dornacherstrasse 210  
4002 Basel

**Totalunternehmer**  
HRS Real Estate AG  
Hochbergerstrasse 60c  
4057 Basel

**Bauingenieur**  
Schnetzer Puskas Ingenieure AG  
Aeschenvorstadt 48  
4051 Basel

**Technische Büros**  
**Elektroingenieur:**  
Procoba Reinach AG  
Seewenweg 6  
4153 Reinach

**Sanitäringenieur:**  
SANPLAN Ingenieure AG  
Gewerbstrasse 2  
4415 Lausen

**HLK-Ingenieur:**  
TEBIT Haustechnik AG  
Hauptstrasse 28  
4102 Binningen

**Geotechnik**  
Ehram & Partner AG  
Oberemattstrasse 35  
4133 Pratteln

**Landschaftsarchitekt**  
Fontana  
Landschaftsarchitektur GmbH  
Murbacherstrasse 34  
4056 Basel

**Lage des Bauobjektes**  
In den Steinreben 4-8/  
Bruggstrasse 12  
4153 Reinach

**Planung**  
2013 – 2015

**Ausführung**  
2014 – 2016



## LAGE/ GESCHICHTE

Die Neuüberbauung «Steinreben Reinach» liegt auf einer früheren Abfalldeponie an der Bruggstrasse, ganz in der Nähe des Ortszentrums von Reinach (BL). Zu Recht nennt sich Reinach die «Stadt vor der Stadt»: Die aufstrebende Gemeinde liegt nur 15 Strassenkilometer von Basel entfernt und ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Unweit der Überbauung «Steinreben» befindet sich eine Tramhaltestelle mit Direktanschlüssen nach Basel. Der Autobahnanschluss an die A18 ist nur 1,4 Kilometer entfernt.

Die Gemeinde Reinach hatte beschlossen, ihre alte Deponie auszuheben und das Deponiegut unter Aufsicht des Kantons fachgerecht zu entsorgen. Der Auftrag für die städtebauliche Entwicklung des rund 15000 m<sup>2</sup> grossen Areals ging an das Büro des Reinacher Arealentwicklers Hans-Jörg Fankhauser; als Investor und Landkäufer trat die HRS Investment AG auf. Nach Abschluss des Deponieaushubs hat die HRS Real Estate AG das fertig ausgearbeitete Projekt der Basler Architekten Burckhardt+Partner AG als Totalunternehmerin übernommen und ausgeführt.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





Platten aus Feinsteinzeug ausgekleidet. Grossformatige Fenster lassen viel Licht und Sonnenschein in jeden Wohn- und Lebensraum. Die Wohnungen wurden aus verputzten Wänden und Decken erstellt und sind mit Parkettböden sowie in den Nasszellen mit Keramik- bzw. Feinsteinzeugplatten ausgelegt.

Die mäandrierenden Gebäude fügen sich harmonisch in die Gegend ein und schenken den Bewohnern viel Privatsphäre, aber auch genügend Freiraum. Den Loggias im Erdgeschoss sind öffentlich zugängliche Rasenflächen vorgelagert. Vernetzte Wege, Freizeit- und Spielplätze sowie benutzerfreundliche Grünflächen mit grossen und kleinen Bäumen schaffen Durchblicke und Einblicke.

Die aufwändige Bepflanzung verleiht dem Quartier eine südländische Atmosphäre. Flaumeichen wechseln sich mit Föhren ab und werden durch einheimische Felsenbirnen untermaut. Für die Bepflanzung mit den hochstämmigen Bäumen musste an einigen Stellen sogar Humus aufgebaut werden.



## KONZEPT/ARCHITEKTUR

Unter Einhaltung der Quartierplanvorschriften wurden vier einzelne, zueinander versetzte Gebäude erstellt. In den drei verschiedenen hohen Bauten im Süden (Häuser B, C und D) befinden sich insgesamt 87 Eigentumswohnungen mit 2- bis 5½-Zimmern mit Wohnflächen zwischen 50 und 194 m<sup>2</sup>.

Das vierte Gebäude (Haus A) entlang der Bruggstrasse dient den dahinterliegenden Wohnbauten als Lärmschutzriegel. In den unteren Geschossen haben sich Arztpraxen, ein Weingeschäft und das Radiologie-Institut imamed eingerichtet; in der obersten Etage befinden sich fünf Mietwohnungen.

Die Gebäude wurden in Massivbauweise mit Beton und Mauerwerk realisiert. Die Fassaden bestehen aus hellen Brüstungsbändern, dunklen Fensterbändern und dazwischen liegenden Wandstücken mit feinkörnigem Abrieb. Die Terrassen sind mit erdfarbenen

Die Vorplätze der Gebäude bieten Möglichkeiten zum Verweilen und Spielen. Ein Quartierplatz bietet eine hohe Aufenthaltsqualität unter einem Dach aus hochstämmigen Föhren. Niedrige Stampfbetonmauern überwinden die Höhensprünge zwischen den einzelnen Gebäuden. Entlang der Stampfbetonmauern besteht die Möglichkeit, Reben anzupflanzen.

Die Materialwahl der Gebäude sorgt für fließende Übergänge zwischen modernem Wohnbau und Anbindung an die vorhandene Natur. Praktisch die gesamte Parkierung ist unterirdisch angeordnet.







## BESONDERHEITEN

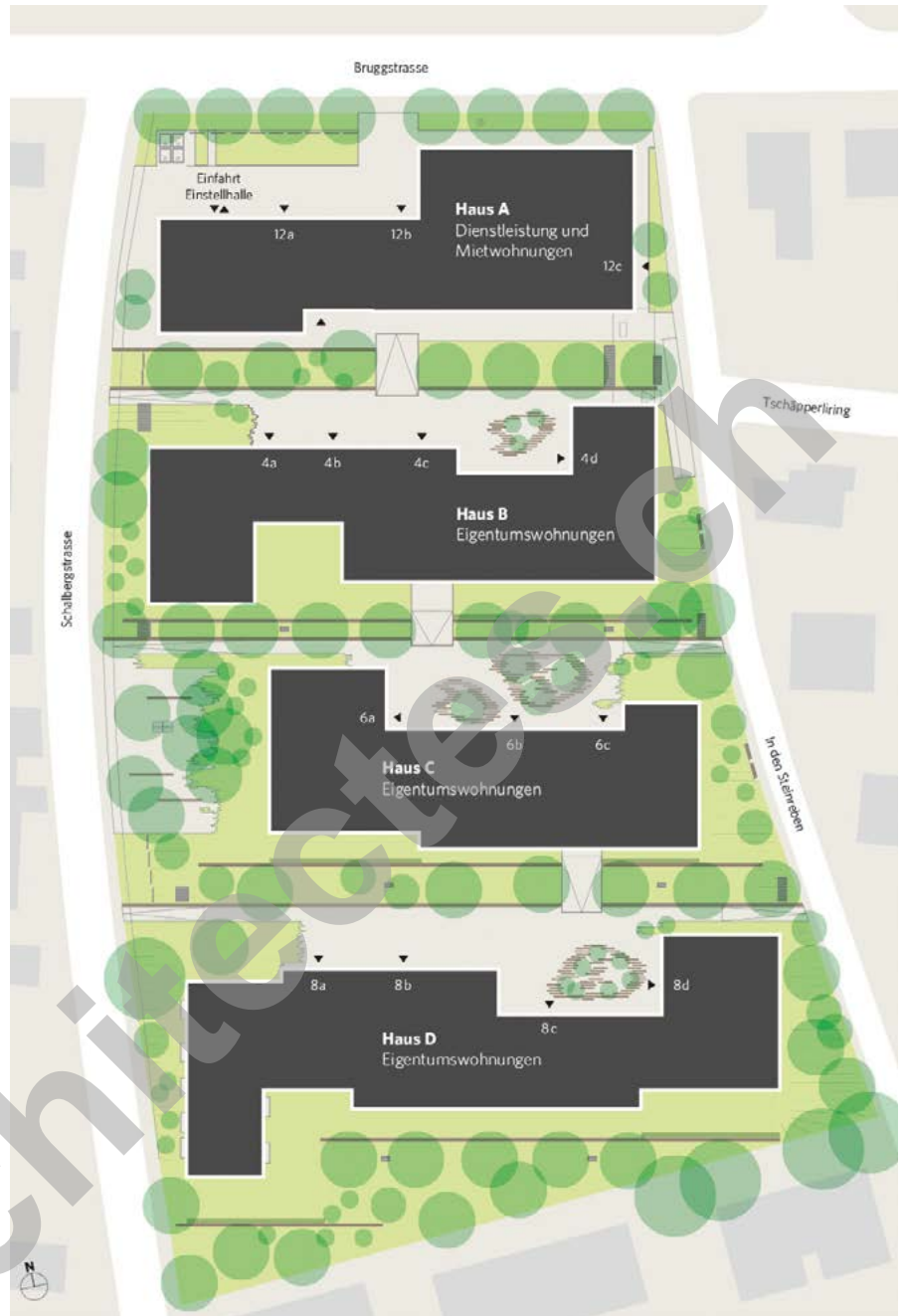
Die Realisierung dieses Projekts mitten im belebten Ortskern von Reinach erforderte eine genaue Planung und Koordination des Bauablaufs. Erschwerend kam hinzu, dass sich die Sanierung der Deponie verzögert hat. Als Folge daraus wurden die Neubauten gestaffelt erstellt.

Während des Aushubs der Deponie kam es zu Lärmemissionen. Deshalb hat sich die HRS Real Estate AG intensiv darum bemüht, die Belästigungen der Nachbarschaft durch die Baustelle auf ein Minimum zu reduzieren.

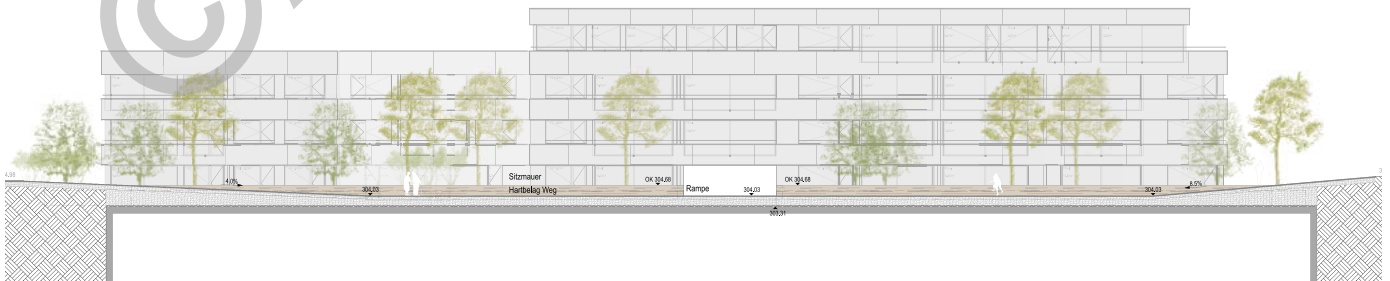
## ENERGIEKONZEPT / NACHHALTIGKEIT

Die Ansprüche an ein energieeffizientes Wohnen werden in der Überbauung «Steinreben Reinach» mit dem Minergie-Label erfüllt. Aktuelle Bautechniken sorgen für einen sehr tiefen Energieverbrauch: Als Grunddämmung wurden EPS-Dämmplatten verwendet, teilweise kam auch das Prinzip der Steinwolldämmung zum Einsatz. Die Fenster bestehen aus einer Holz-Metall-Kombination mit einer dreifachen Isolierverglasung.

Die Energieversorgung ist vollständig CO<sub>2</sub>-frei und erfolgt über Erdsonden-Wärmepumpen. Insgesamt 100 Erdsonden beziehen die Wärmeenergie in 250 Metern Tiefe aus einem stark fließenden, 23 Grad warmen Grundwasserstrom. Extensiv mit einheimischem Saatgut begrünte Flachdächer schaffen einen wichtigen Bezug zur Natur.



Situationsplan



Schnittansicht



Schnittansicht



#### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten:	CHF 100 Mio.
Grundstücksfläche:	14 081 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche:	18 452 m <sup>2</sup>
SIA-Volumen:	100 036 m <sup>3</sup>
Anzahl Wohnungen:	92
Eigentum:	87
Miete:	5
Aufteilung der Wohnungen	
Haus A:	5 Mietwohnungen
Haus B:	27 Eigentumswohnungen plus 3 Ateliers
Haus C:	30 Eigentumswohnungen
Haus D:	30 Eigentumswohnungen plus 1 Atelier
Aufteilung der Flächen	
Büros:	2 639 m <sup>2</sup>
Wohnungen:	14 639 m <sup>2</sup>
Läden, Gewerbe:	1 122 m <sup>2</sup>
Lager:	1 142 m <sup>2</sup>
Parkplätze	
Aussen:	15
Innen:	183

