

Volumenstudie

vom 17. Dezember 2020



Dorfkern Arlesheim

Impressum

Herausgeber

lehnertomaselliarchitekten
Lehner + Tomaselli AG

Autoren

Angelo Tomaselli,
Dipl. Architekt HTL / STV

Simone Wösch Tomaselli,
Dipl. Architektin HTL

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Organisation und Beteiligte
 - 1.2 Ausgangslage
 - 1.3 Grundlagen
- 2. Vorgehen**
 - 2.1 Analyse
 - 2.1.1 Betroffene Gebäude
 - 2.1.2 Geschossigkeit
 - 2.1.3 Dachaufsicht
 - 2.1.4 Strassenraum
 - 2.15 Betroffene Parzellen
- 3. Modellbau / Volumenstudie**
- 4. Bestandesaufnahme der Bau-
substanz**
- 5. Erkenntnisse**
- 6. Empfehlung**
- 7. Referenzen**
 - 7.1 Sempach
 - 7.2 Maisprach

1. Einleitung

1.1 Organisation und Beteiligte

1.2 Ausgangslage

1.3 Grundlagen

1. Einleitung

Die Gemeinde Arlesheim hat im Jahr 2019 ein Entwicklungskonzept über den Ortskern von PLANAR AG erstellen lassen und, nebst sechs Handlungsschwerpunkten, schon konkrete Massnahmen und Projekte definiert, die bereits umgesetzt oder zeitnah in Angriff genommen werden sollen.

Als Vorbereitung des Zonenplans Ortskern sollen Fachgutachten erstellt werden. Ein Fachgutachten beinhaltet die Inventarisierung der Gebäude vom Ortskern, ein Weiteres die Volumenstudie der Parzellen, welche mit einer Planungszone belegt wurden.

Der Betrachtungsperimeter umfasst nebst den Parzellen der Planungszone auch die Hauptstrasse von der Kreuzung Tramweg bis zur Erimitagestrasse. Ein Seitenblick zum Dorfplatz vervollständigt den Betrachtungsperimeter.

Auf Basis des Entwicklungskonzeptes soll die ortsverträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Volumen in den Planungszonen überprüft werden.

Die zu erarbeitende Volumenstudie soll der Gemeinde als Grundinstrument für die weitere Kommunikation dienen. Mit diesem Instrument kann die Gemeinde den Grundeigentümern aufzeigen, welche volumetrischen Entwicklungen auf den jeweiligen Parzellen möglich sind.

Die Studie wird ohne Begleitkommission entwickelt. Ansprechpartner sind Herr Bernhard Barmet und Jürg Bossardt.

Im Zuge der Bearbeitung der Volumenstudie und im Zusammenhang mit der Inventarisierung ist eine Koordination mit Kunsthistorikerin Doris Hugel ausdrücklich erwünscht.

1.1 Organisation und Beteiligte

Auftraggeberin:
Gemeinde Arlesheim
Raumplanung, Bau und Umwelt
Domplatz 8
4144 Arlesheim

Verfasserin:
Lehner + Tomaselli AG
Gelterkinderstrasse 28
4450 Sissach

1.2 Ausgangslage

Der Ortskern Arlesheim bildet zusammen mit dem Dombezirk das identitätsstiftende Zentrum von Arlesheim.

Die baurechtlichen Vorschriften, wo und wie im Ortskern gebaut werden darf, sind im Quartierplan «Ortskern» vorgegeben, der noch aus den 1970er Jahren stammt. Dieser entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, unterlag den letzten Jahren zahlreichen Mutationen und soll gesamthaft überarbeitet werden.

1.3 Grundlagen

- Entwicklungskonzept Ortskern Arlesheim (Bericht vom 25.April 2019)
- Modell NR. 3,5,6 Arlesheim MST 1:200
- Situationsplan Arlesheim (Gisgeoshop)
- Orthophoto (GIS BL)
- Vorabzug Bestandesaufnahme der Bausubstanz im Ortskern Arlesheim
- Betroffene Parzellen (1635, 13,12,11,116,115,114,1447,26)

2. Vorgehen

2.1 Analyse

2.1.1 Betroffene Gebäude

2.1.2 Geschossigkeit

2.1.3 Dachaufsicht

2.1.4 Strassenraum

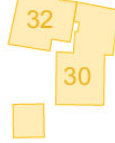
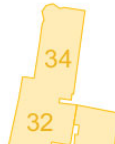
2.1.5 Betroffene Parzellen

2.1 Analyse

2.1.1 Betroffene Gebäude



Die zu untersuchenden Gebäude Nr. 17, 21, 23, 30, 32, 34, 36a und 40 reihen sich entlang der Hauptstrasse auf und sind Zeitzeugen aus dem 18. und 19. Jahrhundert



2.1.1 Betroffene Gebäude



2.1.2 Geschossigkeit



Quartierplan Ortskern

Die Gebäude Nr. 25, 31, 37, 38, 39, 45, 46 entlang der Hauptstrasse und das Gebäude Nr. 4 am Dorfplatz wurden, wie im bestehenden Quartierplan vorgesehen, durch dreigeschossige Volumen (Zone WG3a/K3) ersetzt.

Die zu betrachtenden Gebäude Nr. 17, 21, 23 und Nr. 30, 32, 34 sind im Quartierplan ebenfalls in der Zone WG3a und dürfen zur Zeit ebenfalls mit 3 Vollgeschossen bebaut werden. Für die Gebäude Nr. 36a und 40 ist nicht genau ersichtlich ob diese in der Zone K3 oder K2 liegen.

Fazit:
Mit ihrer Volumetrie fügen sich die Gebäude Nr. 38 und Nr. 4 nicht in die Umgebung ein und nehmen zu wenig Rücksicht auf die vorhandene Struktur. Die dreigeschossigen Gebäudevolumen wirken im Dorfkern eher fremd. Im speziellen wirken die Gebäude Nr. 38 und Nr. 4 aus heutiger Sicht als zu gross.

2.1.2 Geschossigkeit



2.1.3 Dachaufsicht



Die Gebäude entlang der Hauptstrasse stehen traufständig zur Strasse.

Davon ausgenommen ist das Eckgebäude Nr. 36 welches giebelständig zur Hauptstrasse und traufständig zum Dorfplatz positioniert ist.

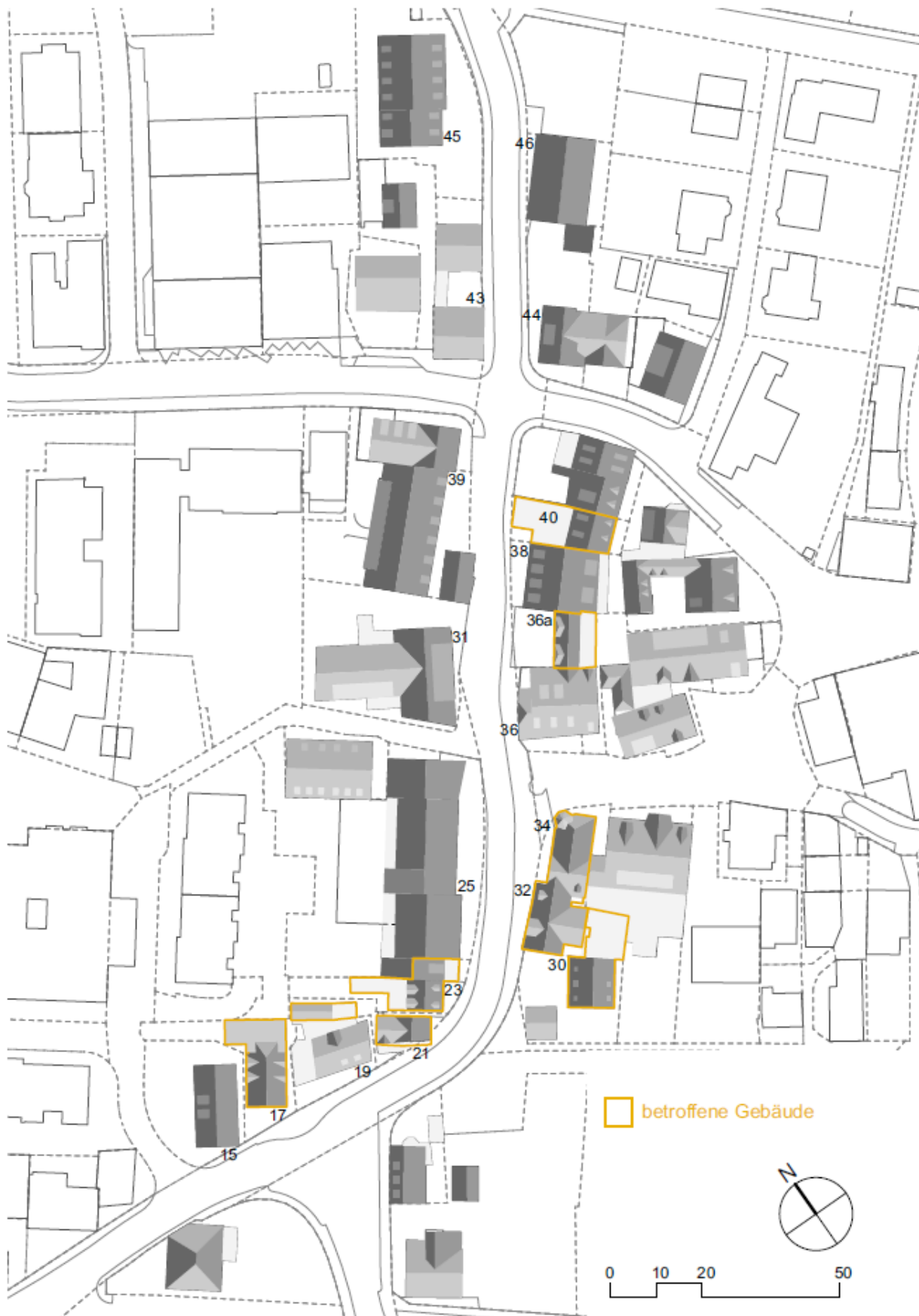
Eine weitere Ausnahme ist das gegenüberliegende Gebäude Nr. 34 welches mit einem Walmdach und dem kleinen Turm in den Dorfplatz überleitet.

Die Gebäude 15 bis 23 sind Giebelständig zur Hauptstrasse positioniert (mit Ausnahme Nr. 19) und bilden so eine gestaffelte Häuserzeile, welche der Biegung der Strasse folgt.

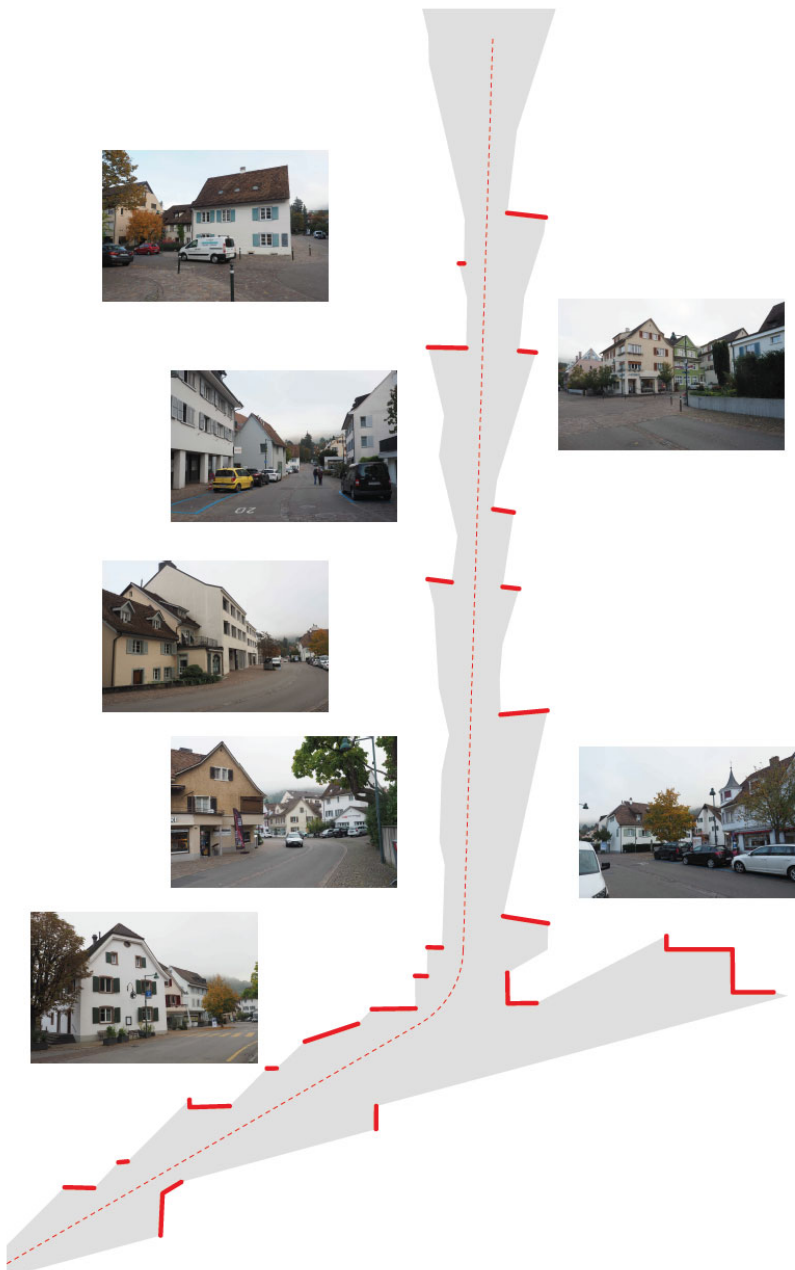
Fazit:

Die vorhandenen First- und Traufrichtungen sind zu übernehmen.

2.1.3 Dachaufsicht



2.1.4 Strassenraum



Beim Durchschreiten der Hauptstrasse wird der Strassenraum durch die Staffelung der Gebäude rhythmisiert. Der Strassenraum weitet und verengt sich punktuell.

So entstehen Vorzonen und Vorplätze welche für die meist öffentliche Erdgeschossnutzung attraktiv sind.

Fazit:

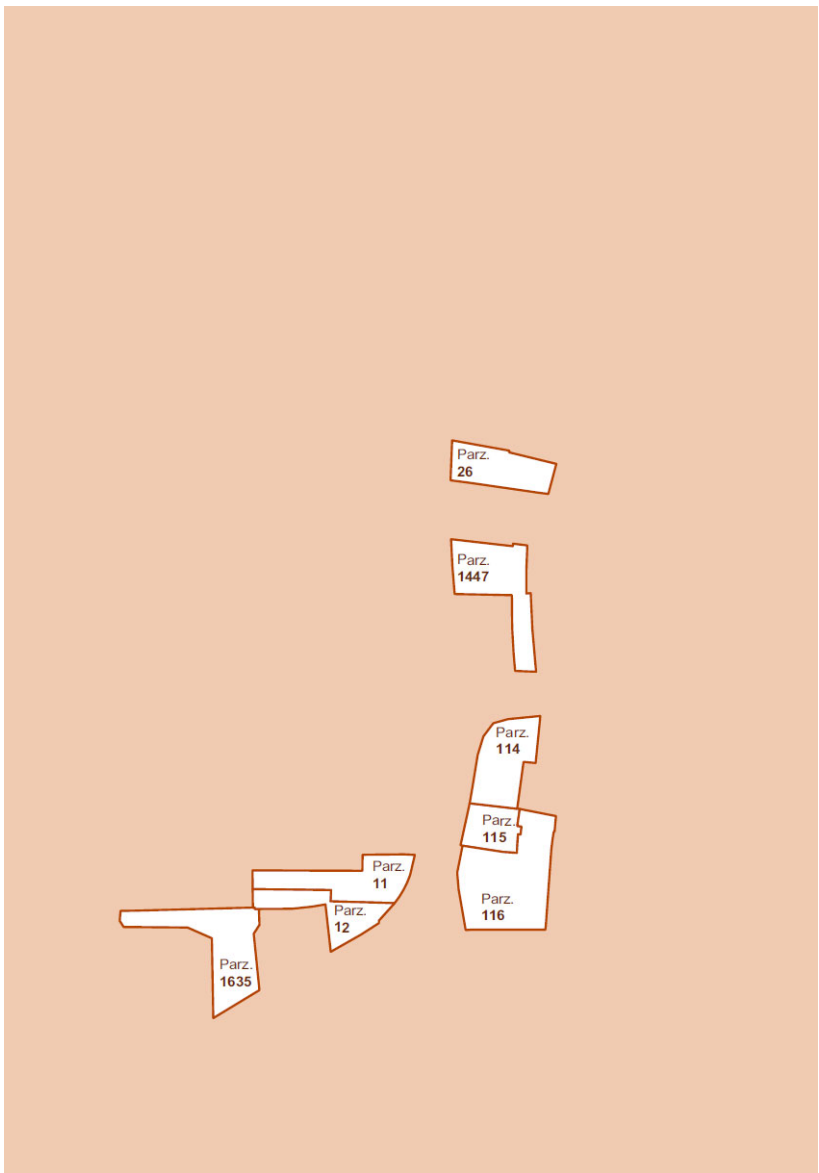
Die einzelnen Gebäude sind nicht auf einer Flucht ausgerichtet, sondern haben Vor- und Rücksprünge.

Dadurch wird die Lesbarkeit und die Masstäblichkeit der einzelnen Volumen gestärkt. Die Staffelungen erhöhen die Attraktivität des Strassenraumes.

2.1.4 Strassenraum



2.1.5 Betroffene Parzellen



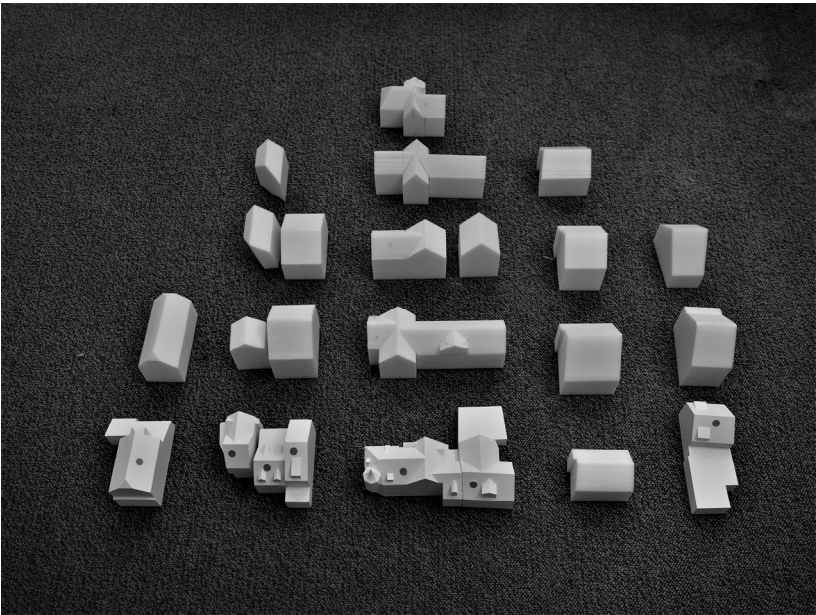
Die betroffenen Parzellenflächen wurden aus dem GIS BL generiert. Die Bebauungsflächen BZ sind aus dem Situationsplan herausgemessen. Die so ermittelten Bebauungsziffern in % zeigen, dass die Parzellen zum heutigen Zeitpunkt zwischen 50% und 86% genutzt sind.

Fazit:
Die betroffenen Parzellen, wie auch der gesamte Dorfkern, weisen heute schon eine sehr hohe Bebauungsziffer auf, welche weit über den übrigen Bauzonen liegt.

2.1.5 Betroffene Parzellen



3. Modellbau / Volumenstudie



3. Modellbau / Volumenstudie



Für die betroffenen Parzellen wurden diverse Volumen geprüft. Die Volumen sind dreigeschossig, also um ein Geschoss erhöht und weichen meist auch in ihrer Grundfläche von den bestehenden Gebäuden ab. Vor Ort sind die dreigeschossigen Volumen alle entlang der Nordwestseite der Hauptstrasse (bis auf eine Ausnahme Nr. 38). In Bezug zu diesen bereits erstellten dreigeschossigen Gebäuden, erscheinen die neuen Volumen nicht falsch. Doch ist es im Modell bereits gut erkennbar, dass die Hauptstrasse nicht mehr als ortstypische Strasse lesbar ist. Der Übergang der grossen Volumen zu der kleinteiligen Ortskernstruktur verschiebt sich. Die kleinteilige Struktur verschwindet.



Fazit:
Die Hauptstrasse bildet heute die Schnittstelle der unterschiedlichen Bebauung. Auf der Nordwestseite bilden die dreigeschossigen neueren Bauten eine Strassenflucht mit teilweise Arkaden. Diese Bebauung entspricht den Absichten des Quartierplans aus den 1970er Jahren. Auf der Südostseite ist die kleinteiligere Struktur des 18. und 19. Jahrhunderts, bis auf eine Ausnahme, erhalten.



4. Miteinbeziehen der Bestandaufnahme der Bausubstanz (Doris Huggel)

4. Miteinbeziehen der Bestandesaufnahme der Bausubstanz (Doris Huggel)

Die betroffenen Gebäude werden alle bezüglich Struktur, Volumen bzw. Gebäudestellung als erhaltenswert eingestuft. Teilweise sogar als integral erhaltenswert.

Die Häuser sind jeweils Teil einer Häuserzeile und bilden zusammen ein Ensemble.

Durch den Erhalt der Gebäude bleibt die Geschichte des Ortes erlebbar.

Durch eine Aufzoning wie sie gemäss geltendem Quartierplan vorgesehen ist, wird ein Anreiz zum neu Bauen geschaffen und die teilweise wertvolle Bausubstanz und deren Geschichte zerstört.

Dies ist gut sichtbar bei den beiden Gebäuden Nr. 38 an der Hauptstrasse und dem Gebäude Nr. 4 am Dorfplatz. Aus heutiger Sicht können diese beiden Volumen als Fehler gesehen werden.

Es erscheint nicht richtig, dass sich die Nachbarsgebäude diesen Volumen anpassen haben.

Vielmehr muss diese Haltung unterbrochen werden, damit die Geschichte weiterbestehen kann.

So werden auch diese beiden zu grossen Volumen als Teil der Geschichte verstanden.

Die Gebäude Nr. 25, 31, 39 an der Nordwestseite der Hauptstrasse wurden alle als 3 geschossige Gebäude ersetzt. Hier ist der ursprüngliche Dorfkerncharakter mit seiner Geschichte nicht mehr sicht- und erlebbar. Würde dieses Muster sich weiter in den Ortskern ziehen, bedeutet das längerfristig den Verlust der Ortskernstruktur.

5. Erkenntnisse

5. Erkenntnisse

Nur durch den Erhalt der Gebäude bleibt die Geschichte lesbar und der Charakter des Dorfkerns erhalten. Durch eine Aufzoning wird der Anreiz zum Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau grösserer Volumen vorgegeben. Der Druck zur Verdichtung wird an die nächste Häuserzeile weitergegeben, bis vom historischen Ortskern nichts mehr spürbar ist.

Fazit:

Es sollte kein Anreiz geschaffen werden, um die Gebäude abzubrechen.

Wenn jedoch der gesamte Ortskern unter Volumen oder gar unter integriertem Schutz steht, entsteht eine Art Stillstand. Dies wären keine zeitgemässen und weitsichtigen Vorschriften. Ein Neubau oder auch ein Umbau mit Anpassung an die heutigen Bedürfnisse soll nicht prinzipiell verhindert werden. Es ist nicht nur die Qualität der Volumen, sondern auch die architektonische Ausgestaltung der Gebäude zu sichern.

Fazit:

Das neue Reglement kann nicht starr über den ganzen Ortskern gezogen werden. Weitere Punkte wie Materialisierung, Farbigkeit, etc. sind ebenfalls sicherzustellen.

6. Empfehlung

6. Empfehlung

Anstelle eines starren Reglements mit quantitativen Festlegungen wie Bauungs- und Nutzungsziffern, Gebäudehöhen, etc. sollte ein flexibles, qualitätssicherndes Verfahren treten.

6.1 Erhalt der architektonischen Qualität der Gebäude in der Kernzone durch Varianzverfahren

Eine Aufzoning / Verdichtung soll punktuell möglich sein, jedoch nur unter der Auflage, dass die Neubauprojekte im Varianzverfahren (Studienauftrag / Wettbewerbsverfahren) ermittelt werden.

Das bedeutet, dass zwar eine Möglichkeit zur Neubebauung vorhanden ist, jedoch die Qualität der Neubauten durch das Verfahren gesichert wird.

Für den Eigentümer bedeutet dies, dass er von mehr Nutzung nur profitieren kann, wenn er bereit ist das anspruchsvolle Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Durch diesen Mehraufwand können reine Spekulationsbauten verhindert werden.

So kann sich der historische Dorfkern langsam verändern und grossflächige radikale Eingriffe werden verhindert

7. Referenzen

7. Referenzen

7.1 Sempach



Ein gelungenes Beispiel, für eine zeitgemässe Weiterentwicklung des historischen Ortskernes ist die Stadt Sempach. Diese wurde im Jahr 2017 durch den Schweizer Heimatschutz mit dem Wakkerpreis gewürdigt.

Auszug aus der Medienmitteilung des Schweizer Heimatschutzes:

Anstatt mit standardisierten Bauvorschriften Schlechtes zu verhindern, fördert die Stadt durch eine aktive und professionelle Beratung massgeschneiderte städtebauliche und architektonische Lösungen, die einen Mehrwert für alle generieren. Ein Schlüssel zum Erfolg sind Architekturwettbewerbe oder andere Planungsverfahren von Privaten und der öffentlichen Hand, die verschiedene Ideen von Fachleuten miteinander in Konkurrenz stellen und vergleichbar machen.

http://www.innerschweizerheimat-schutz.ch/fileadmin/heimatschutz_ihs/user_upload/Bilder/02_Aktuelles/Medienmitteilung_17_01_2017_01.pdf

7. Referenzen

7.2 Maisprach



FARBKULTUR IM BASELBIET

Farbkarte für die ländliche Baukultur

Kantonale Denkmalpflege Baselland | Haus der Farbe

Mit einem Farbenfächer kann die Farbigkeit des Ortskernes sichergestellt werden.

Die Farbkarte für das ländliche Baselbiet soll mithilfe, umsichtig und verantwortungsvoll die richtige Farbwahl zu treffen.

Das Kolorit der Farbkarte entstand aufgrund von sorgfältigen Farbabnahmen im historischen Ortskern von Maisprach. Der Ort wurde exemplarisch gewählt, weil er im aktuellen Erscheinungsbild eine mehrheitlich traditionelle Farbigkeit aufweist.

<https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/raumplanung/kantonale-denkmalpflege/wichtige-dokumente-1/merkblaetter-und-wegleitungen/def-leporello-farbkultur-maisprach-rgb.pdf>