

gemeindearlesheim

Einladung zur Gemeindeversammlung

Mittwoch, 5. November 2014, 20.00 Uhr

Aula der Gerenmattschulen

Traktanden

1 – Protokoll vom 26. Juni 2014

Genehmigung

2 – Quartierplan und Quartierplanreglement «Bachtelengraben»

Genehmigung

3 – Quartierplan und Quartierplanreglement «Bahnhof Nord»

Genehmigung

4 – Verkauf Parzelle Nr. 1135 «Bahnhof Nord»

Genehmigung

5 – Erwerb Liegenschaft Ermitagestrasse 2

Genehmigung

6 – Sanierung Turnhallen Gerenmatte 2 mit Erweiterungsbau für zusätzliche Schulräume und schulergänzende Tagesbetreuung. Kreditbegehren für die Ausführung.

Beschluss

7 – Diverses

Arlesheim, 2. September 2014

Gemeinderat Arlesheim

Der Präsident
Karl-Heinz Zeller Zanolari

Der Leiter Gemeindeverwaltung
Thomas Rudin

**Diese Einladung bitte an die Gemeindeversammlung mitnehmen.
Sie gilt als Stimmrechtsausweis für den Adressaten bzw. die Adressatin.
Missbräuchliche Verwendung ist strafbar.**

Beilagen
Reglement zum Quartierplan «Bachtelengraben»
Reglement zum Quartierplan «Bahnhof Nord»

Alle Dokumente finden Sie unter
www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlung/Einladungen

Genehmigung

Die abgebildeten Planausschnitte (Situation und Schnitt) können aus Platzgründen nicht in einer lesbaren Version abgebildet werden. Sie dienen lediglich als Orientierungshilfe. Die Originalpläne können auf der Verwaltung und auf der Homepage eingesehen werden.

Das Areal der Quartierplanung «Bachtelengraben» umfasst die Baurechtsparzelle Nr. 6393 in Arlesheim, mit einer Fläche von insgesamt 1816 m². Die Parzelle liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes von Arlesheim, im Gebiet «Schnäggebünte». Im Osten wird das Areal durch die General Guisan-Strasse und im Norden durch den Weidenhofweg begrenzt. Westlich grenzt Wald des Geländeeinschnitts mit dem Dorfbach (Bachtelegrabe) an das Areal an. In südlicher Nachbarschaft des Areals befindet sich das neue Feuerwehrmagazin der Gemeinde Arlesheim.

Seite 3

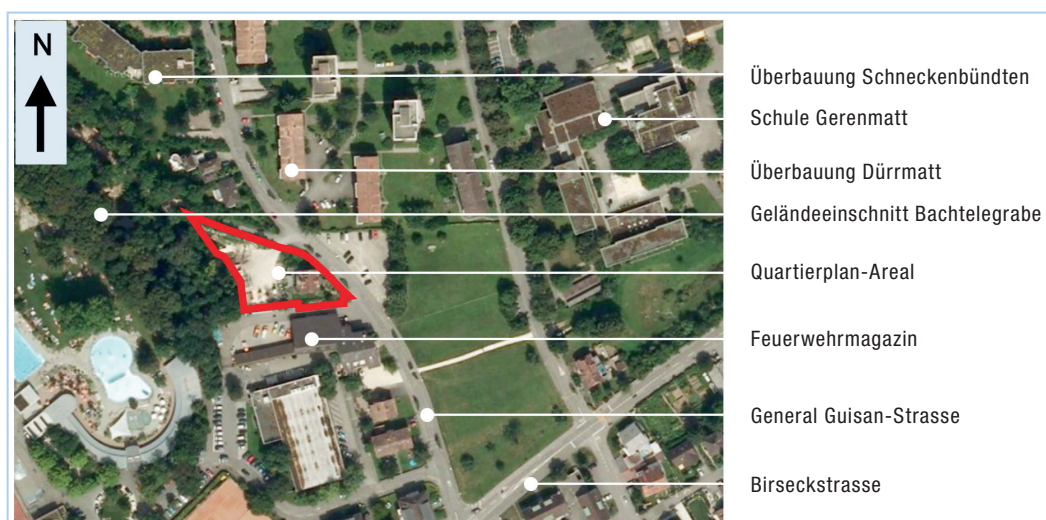


Abb. 1:
Luftbild, Quelle:
Google Earth

Im Zonenplan Siedlung ist der östliche Bereich des Areals bisher der Wohn- und Geschäftszone WG2b zugewiesen. Der westliche und grössere Bereich ist als Zone für öffentliche Werke und Anlagen, mit Zweckbestimmung Werkhof, festgesetzt.

Auf dem Areal bietet sich der Gemeinde die Gelegenheit, zusammen mit der St. Ottilienstiftung 12 Wohnungen in Form eines gemeinnützigen Wohnungsbaus zu realisieren. Dieses Vorhaben entspricht auch dem Leitbild der Gemeinde Arlesheim: günstigen Wohnraum schaffen und Wohnbauträger für gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen. An der Gemeindeversammlung vom 21. November 2013 wurde der Gemeinderat ermächtigt, mit der St. Ottilienstiftung für das betreffende Areal einen Bauvertragsvertrag zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus abzuschliessen.

Die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung einer Wohnüberbauung soll, nach Vorgabe der Gemeinde, mittels einer Quartierplanung gemäss § 39 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) hergestellt werden.

Warum ein Quartierplan?

Ein Quartierplan dient dazu, dass die Gemeinde öffentliche Interessen mit spezifischen Vorgaben in private Bauprojekte einbringen kann. Im Planungsverfahren können die üblichen Zonenvorschriften dahingehend abgeändert werden, dass sowohl die Allgemeinheit als auch die Eigentümer von einer situationsgerechten Gestaltung profitieren können. Im vorliegenden Fall eignet sich die Örtlichkeit, um eine verdichtete Bauweise für Wohnen zu ermöglichen. Der Quartierplan soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Bebauungskonzept

Das dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzept ging aus einem Wettbewerb hervor. Dieser Wettbewerb wurde im Einladungsverfahren mit drei Architekturbüros durchgeführt und im März 2013 abgeschlossen. Veranstaltet wurde der Wettbewerb durch die St. Ottilienstiftung.

Die Bebauung wird in einem einzelnen Baukörper zusammengefasst. Der Fussabdruck ist soweit reduziert, dass zwei Wohneinheiten als 3- und/oder 4-Zimmer-Wohnung pro Geschoss optimal angeordnet werden können. Mit dieser Konzentration ergibt sich für 12 Wohneinheiten eine Höhenentwicklung zu einem sechsgeschossigen Baukörper mit Flachdach. Der kleine Fussabdruck und die Ausbildung eines kompakten Volumens ermöglichen eine bewusste Platzierung und Ausrichtung im Areal und gegenüber dem Umfeld. Im Weiteren wird dadurch ein möglichst grosser Freiraum hergestellt.

Der sechsgeschossige Baukörper mit Hochparterre lässt sich mit der achtgeschossigen Bebauung der Überbauung Dürrmatt in Beziehung setzen. Der Neubau integriert sich somit und vermittelt an der Nahtstelle im baulichen Umfeld zwischen bestehenden Solitären und verdichteter Zeilenbauweise.

Nutzungsmass

	Zone WG2b	Quartierplanung ¹⁾	Differenz
Bebauungsziffer	25 %	17.3 %	- 7.7 %
Ausnützungsziffer (ORL)²⁾	77 %	86.5 %	+ 9.5 %

¹⁾ anrechenbare Parzellenfläche für Quartierplan-Areal:
Baurechtsparzelle Nr. (6393) = 1 816 m²
abzüglich Waldareal = 25 m²
anrechenbare Parzellenfläche = 1 791 m²

²⁾ Das (maximal) bauliche Nutzungsmass mit der Bruttogeschossfläche (BGF), d.h. inkl. Sockel- und Dachgeschoss, berechnet sich gemäss Quartierplan-Reglement nach den Richtlinien der Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL).

Energetische Vorgaben

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Baustandard dem MINERGIE-P-Standard entsprechen muss. Die Sicherstellung ist bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle vorzunehmen. Das zukünftige Gebäude befindet sich im Anschlussperimeter der Wärmeverbundanlage Gerenmatt. Die erforderlichen Leitungen zum Anschluss des Areals sind bereits vorhanden. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde im Reglement die Anschlusspflicht definiert.

Verkehrerschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die General Guisan-Strasse, welche ein einseitiges Trottoir aufweist. Die FussgängerInnen und RadfahrerInnen können zusätzlich den nördlichen Weganschluss beim Weidenhofweg benutzen. Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss dem Bebauungskonzept sind 12 Wohnungen vorgesehen, was zu 16 Parkplätzen führt. Die Parkierung wird vollständig oberirdisch angeordnet.

Kantonale Vorprüfung

Sämtliche Planunterlagen wurden durch die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen begutachtet. Mit Schreiben vom 24. April 2014 teilte das Amt für Raumplanung mit, dass mit der Umsetzung der Vorgaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind und keine Einwände gegen den Quartierplan «Bachtelengraben» vorliegen.

Mitwirkungsverfahren

Gemäss Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist der Bevölkerung Gelegenheit zu bieten, bei der Planung mitzuwirken. Am 20. Februar 2014 wurden die umliegenden AnwohnerInnen erstmals eingeladen und das Projekt vorgestellt. Die vorliegende Planung konnte vom 20. Februar bis am 28. März 2014 auf der Gemeindeverwaltung, Abteilung Raumplanung, Bau und Umwelt eingesehen werden. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens ist eine mündliche Eingabe eingegangen, welche bei der Ausführung berücksichtigt werden kann.

Seite 5

Schlussbemerkung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der neue Quartierplan auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht nimmt und die verschiedenen Anforderungen an die Umgebung optimal erfüllt.

Antrag

Der Quartierplan «Bachtelengraben» und das dazugehörige Reglement werden gemäss Vorlage genehmigt.

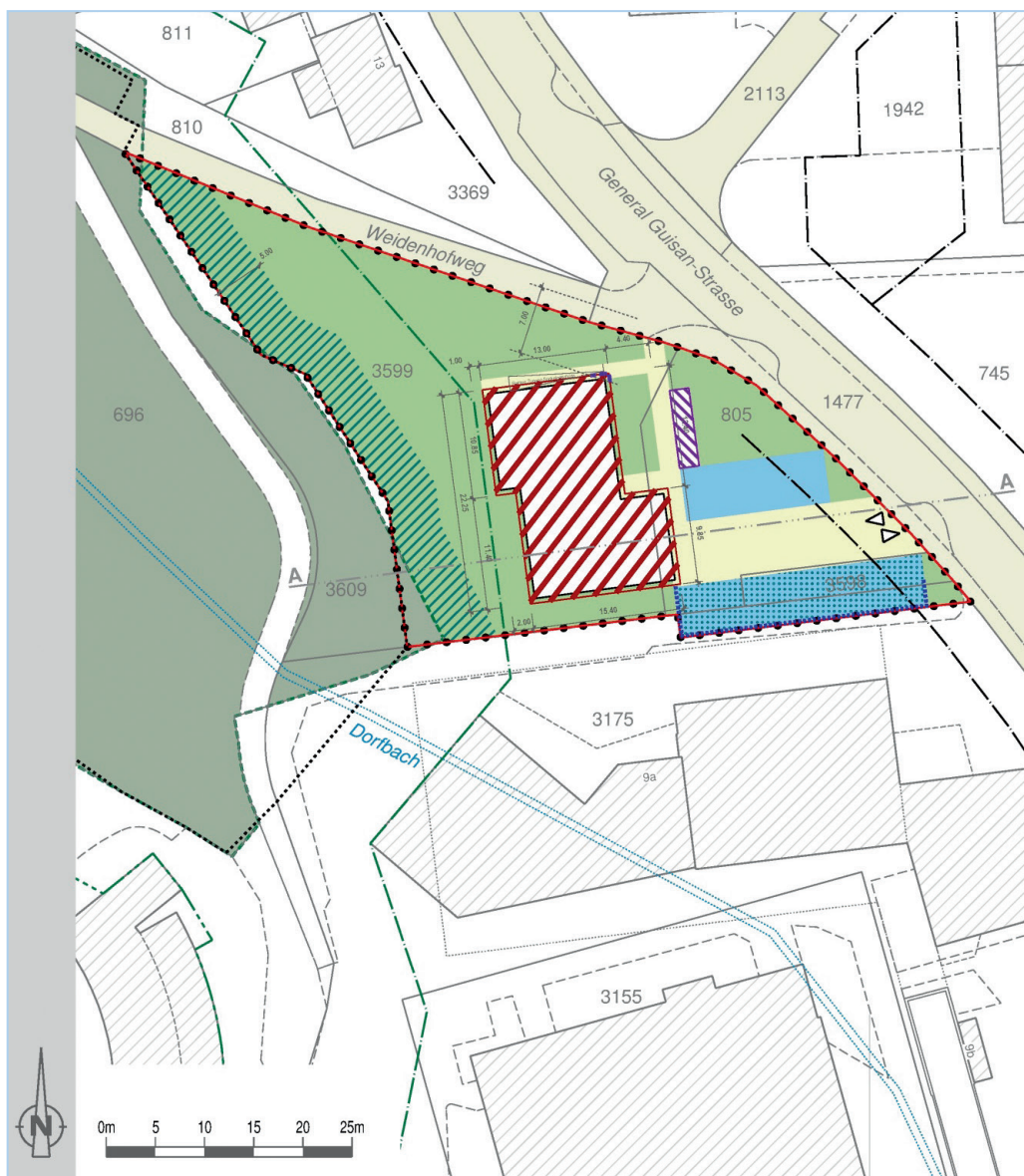


Abb. 2:
Situationsplan

Abb. 3:
Schnitt
Bedeutung der
verschiedenen Linien
siehe Legende
unten



Seite 6

Abb. 4:
Legende

Legende	
Verbindlicher Planinhalt	
••••••••	Quartierplan-Perimeter
	Baubereich für Hauptbauten, inkl. unterirdische Bauteile
	Baubereich für Nebenbaute (gedeckte Veloabstellanlage mit integrierter Entsorgungseinrichtung)
-----	Strassenbaulinie
	Bereich für Erschliessungsflächen
	Bereich für oberirdische Parkierung
.....	Stützmauer für Parkierung
	Arealzufahrt für motorisierter Verkehr
	Grünflächen
	Waldsaum
	Pergolen (berankt)
	neuer Terrainverlauf (Darstellung im Schnitt)
Orientierender Planinhalt	
.....	Perimeter Zonenplan Siedlung
	Baurechtsparzelle Nr. 6393
	Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
	Hauptbauten innerhalb Quartierplan-Perimeter
	Strassen-/Wegareal (öffentlich)
-----	Strassenbaulinie
	Mindestabstand entlang Gemeindestrassen gemäss RBG § 95 lit. b (7.0 m ab Strassenachse)
	Gewässer (eingedolt)
	Waldareal
-----	statische Waldgrenze
	Waldbaulinie
-----	bestehender Terrainverlauf (Darstellung im Schnitt)
A.....A	Bezeichnung Schnittlage

Genehmigung

Die abgebildeten Planausschnitte (Situation und Schnitt) können aus Platzgründen nicht in einer leserlichen Version abgebildet werden. Sie dienen lediglich als Orientierungshilfe. Die Originalpläne können auf der Verwaltung und auf der Homepage eingesehen werden.

Das Areal der Quartierplanung «Bahnhof Nord» umfasst die Parzelle Nr. 1135 in Arlesheim, mit einer Fläche von insgesamt 2 521 m². Lagemässig befindet sich das Areal zwischen der Birseckstrasse, der Bahnhofstrasse und dem Tramtrassee der BLT bzw. unmittelbar beim Holz-Kreisel. Topografisch weist das Areal eine leichte Hanglage auf, welche von der Bahnhofstrasse zum Tramtrassee hin ansteigt.

Seite 7

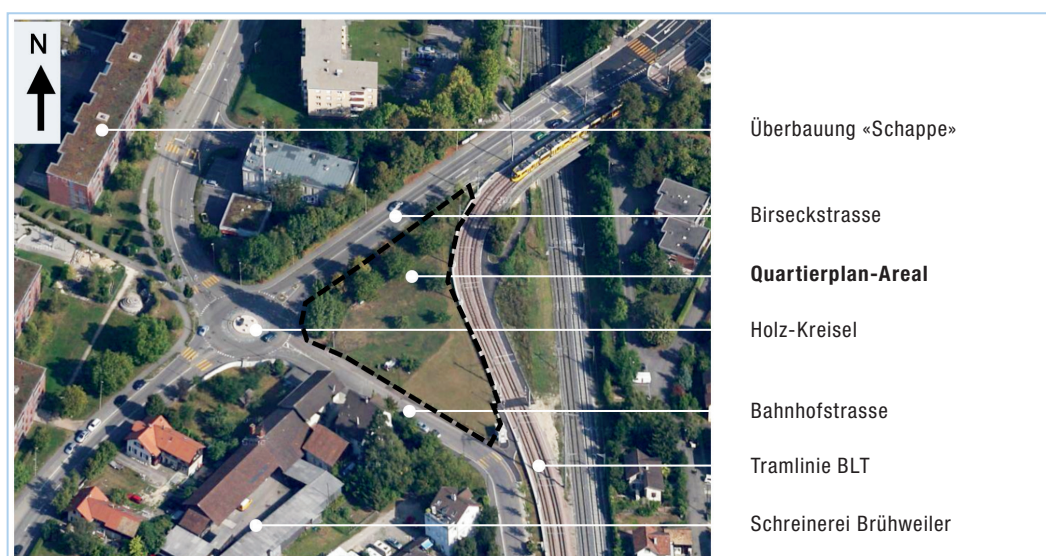


Abb. 1:
Luftbild, Quelle:
Google Earth

Die Parzelle ist unbebaut und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Arlesheim. Die Parzelle wurde 2013 mittels Mutation von der Grünzone in die Zone mit Quartierplanpflicht mit folgenden Zielen umgezont:

- Das Gebiet soll der Wohn- und Geschäftsnutzung dienen.
- Aufgrund der Lage, Grösse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.
- Die Bebauung soll einen urbanen Charakter aufweisen und die städtebaulichen Qualitäten des Umfelds erhöhen.

Zur Evaluation einer lagegerechten und einer den zonenrechtlichen Vorgaben entsprechenden Überbauung und Nutzung, wurden zusammen mit den kommunalen und kantonalen Fachkommissionen verschiedene mögliche Bebauungsformen entwickelt und beurteilt.

Bebauungskonzept

Das Bahnhofsgebiet hat sich mit seiner Neukonzeption des Bahnhofareals und der Verdichtung mit der neuen Überbauung «Le Pont» erfreulich entwickelt. Aus dem Bahnhofsgebiet in Neuarlesheim und Dornachbrugg entstand ein Subzentrum der beiden Gemeinden Dornach und Arlesheim. Von Dornach in Richtung Arlesheim nimmt die Dichte im Gebiet der Schreinerei Brühweiler und dem Grundstück Bahnhof Nord stark ab und erlangt mit der Siedlung in der Schappe wieder eine höhere Bebauung.

Eine höhere Nutzung um die Verkehrsdrehscheibe Bahnhof Dornach-Arlesheim, mit S-Bahn, Tramhaltestelle und sechs Buslinien ist wünschenswert und entspricht sowohl der Strategie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde wie auch den Analysen aus der kantonalen Verdichtungsstudie. Grünzonen und Naherholungsgebiete sind mit dem Fluss Birs und dem angrenzenden Naturschutzgebiet Heide in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das Grundstück «Bahnhof Nord» wird auch als Chance gesehen, am Dorfeingang einen markanten Auftakt zu setzen.

Die Bebauung wird als einzelner Baukörper ausgebildet. Das 7-geschossige Punktgebäude steht auf einem geschosshohen Gebäudesockel. Dieser tritt zur Bahnhofstrasse und zur Birseckstrasse hin als Erdgeschoss in Erscheinung. Entlang der Bahnhofstrasse erstreckt sich der Gebäudesockel auf fast den gesamten Strassenabschnitt. Im Sinne einer Fortsetzung der Nutzungsstruktur der Bahnhofstrasse im Erdgeschossbereich sollen sich im Gebäudesockel Geschäftsnutzungen ansiedeln. In den Quartierplan-Vorschriften wurde daher definiert, dass der Gebäudesockel der Geschäftsnutzung vorbehalten ist. Die nicht durch den Baukörper beanspruchte Fläche des Gebäudesockels dient als begrünter Aussenraum, welcher sich im Anschluss an den nordseitig leicht abfallenden Hang ebenerdig fortsetzt. Der Fussabdruck des Gebäudes ist so konzipiert, dass bis zu 4 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen (2,5- bis 4,5-Zimmerwohnungen) pro Geschoss realisiert werden können. Insgesamt können somit 28 Wohneinheiten erstellt werden. Als Option bzw. bei Bedarf können auch das erste und zweite Obergeschoss für Geschäftsnutzungen beansprucht werden. Damit ist eine standortgerechte und zweckmässige Nutzungsflexibilität gewährleistet. Durch eine mögliche Reduktion auf 5 Wohngeschosse reduziert sich die Anzahl auf 20 Wohnungen.

Der Fussabdruck und die Ausbildung eines kompakten Volumens ermöglichen – wie im Quartierplan «Bachtelengraben», so auch hier – eine bewusste Platzierung und Ausrichtung im Areal und gegenüber dem Umfeld. Im Weiteren wird dadurch ein möglichst grosser Freiraum hergestellt. Der vom Dorf Arlesheim abfallende Hang soll dabei als grüner Streifen auf den geschäftlich genutzten Sockel des Gebäudes gelegt werden, so, dass vom Dorf her gesehen nur das Punktgebäude in Erscheinung tritt.

Nutzungsmass

	Flächen	Quartierplanung
Ausnutzungsziffer (ORL)¹⁾	BGF: 4 200 m ²	167%
Bebauungsziffer	BBF: 1 260 m ^{2 2)}	50%
Grünflächenziffer	GF: 1 200 m ^{2 3)}	48%

¹⁾ Das (maximale) bauliche Nutzungsmass mit der Bruttogeschossfläche (BGF), d.h. inkl. Sockel- und Dachgeschoss, berechnet sich gemäss Quartierplan-Reglement nach den Richtlinien der Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL).

²⁾ wovon 700 m² als begrünter Aussenraum der Überdeckung des Erdgeschosses dienen

³⁾ teilweise als Überdeckung des Erdgeschosses, ohne Fusswege

Energetische Vorgaben

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Baustandard dem MINERGIE-P-Standard oder vergleichbaren Standards entsprechen muss. Mit dem Baugesuch sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Verkehrerschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Bahnhofstrasse. Die Parkierung erfolgt vollständig in der unterirdischen Einstellhalle. Ausserhalb des Quartierplanareals sind entlang der Bahnhofstrasse wenige, öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Parzelle befindet sich in Fusswegdistanz von weniger als 300 m zum Bahnhof und kann direkt über die Bahnhofstrasse erreicht werden.

Kantonale Vorprüfung

Sämtliche Planunterlagen wurden durch die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen begutachtet. Mit Schreiben vom 18.08.2014 teilte das Amt für Raumplanung mit, dass mit der Umsetzung der Vorgaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind und keine Einwände gegen den Quartierplan «Bahnhof Nord» vorliegen.

Mitwirkungsverfahren

Gemäss Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist der Bevölkerung Gelegenheit zu bieten, bei der Planung mitzuwirken. Am 2. Juni 2014 wurden die umliegenden AnwohnerInnen erstmals eingeladen und das Projekt vorgestellt. Die vorliegende Planung konnte vom 5. Juni bis am 4. Juli 2014 auf der Gemeindeverwaltung, Abteilung Raumplanung, Bau und Umwelt, eingesehen werden. Während derselben Zeit waren die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens sind vier Eingaben eingegangen, welche bei der Ausführung in entsprechender Form berücksichtigt werden können.

Seite 9

Schlussbemerkung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der neue Quartierplan auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht nimmt und die verschiedenen Anforderungen an die Umgebung optimal erfüllt.

Antrag

Der Quartierplan «Bahnhof Nord» und das dazugehörige Reglement werden gemäss Vorlage genehmigt.

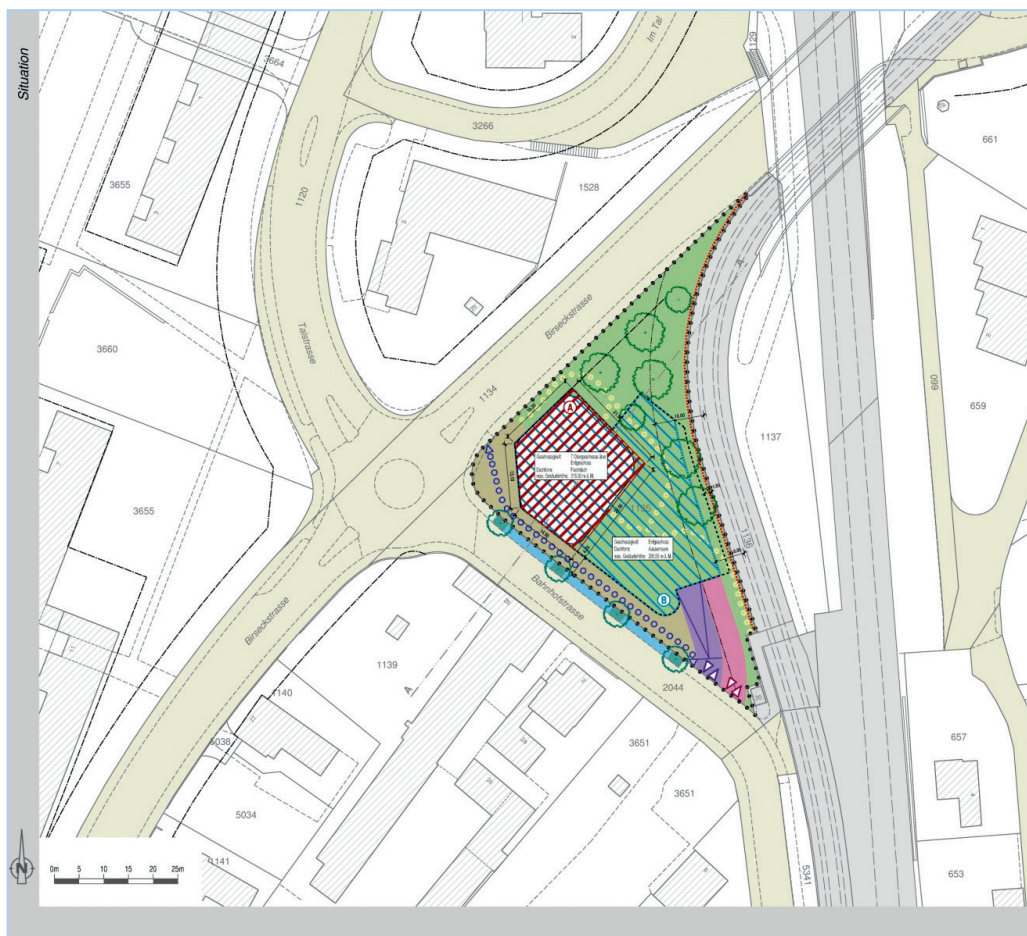
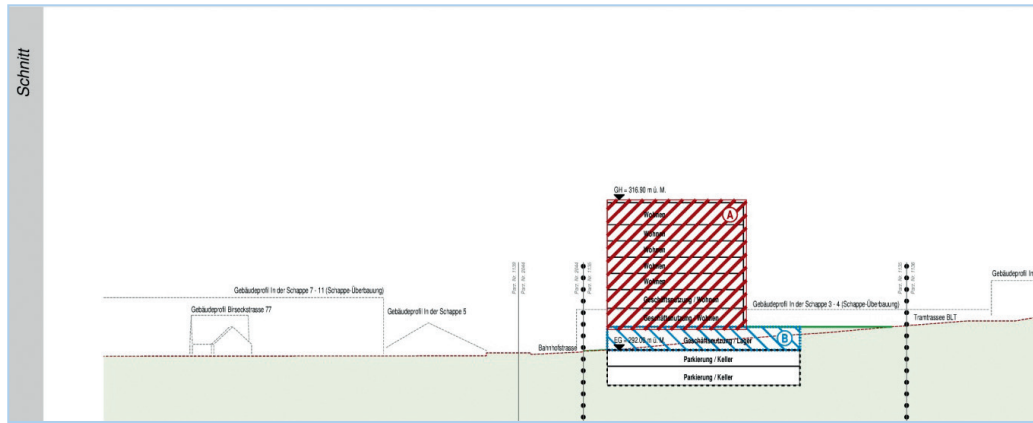


Abb. 2:
Situationsplan

Abb. 3:
Schnitt
Bedeutung der
verschiedenen
Linien siehe Legende
unten



Seite 10

Abb. 4:
Legende

Legende

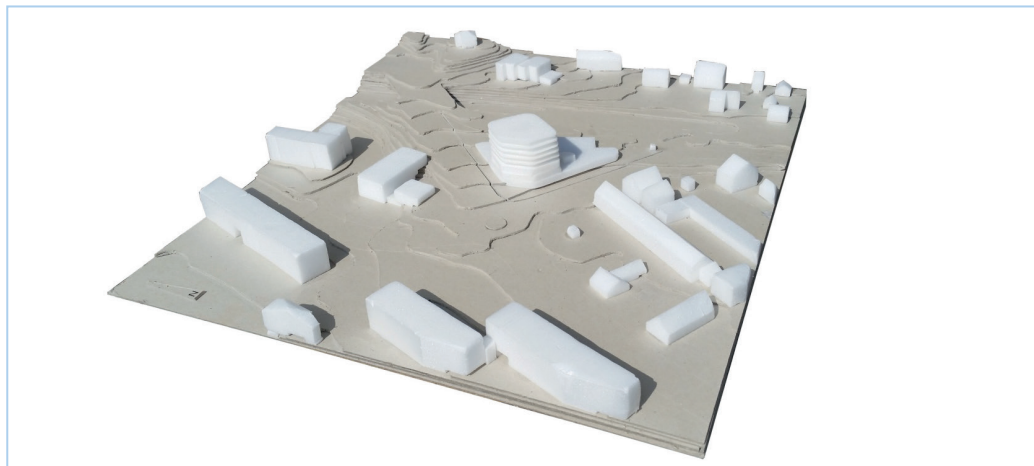
Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich Hauptbaute über Erdgeschoss (Wohn- und Geschäftsnutzung)
- Baubereich Erdgeschoss (Wohn- und Geschäftsnutzung)
- Baubereich Untergeschoss (Parkierung, Keller)
- Fussweg und Gebäudezugangsbereich entlang Bahnhofstrasse
- Ein- und Ausfahrt Parkierung (unterirdische Einstellhalle, via Rampe)
- Ein- und Ausfahrt Anlieferung (Erdgeschoss)
- Grünflächen
- Fussweg
- Baumbepflanzung (Standortbereich)
- Zutritts-hinderung gegenüber BLT-Areal (Zaun)
- Neuer Terrainverlauf (Darstellung im Schnitt)

Orientierender Planinhalt

- Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- Öffentliche Strassen / Tramstrasse (BLT)
- Mindestabstand entlang Schienenwegen gemäss RBG § 95 lit. c
- Baulinien
- Gehrecht (öffentlich)
- Vorschlag Parkierung (öffentlich) entlang Bahnhofstrasse, ausserhalb QP-Perimeter
- Vorschlag Baumbepflanzung entlang Bahnhofstrasse, ausserhalb QP-Perimeter (Standortbereich)
- Bestehender Terrainverlauf (Darstellung im Schnitt)
- Bezeichnung Schnittlage

Abb. 5:
Arbeitsmodell
Bahnhof Nord



Genehmigung

Vorbemerkung: die Traktanden 4 und 5 gelangen nur zur Abstimmung, wenn die Gemeindeversammlung dem Quartierplan «Bahnhof Nord» (Traktandum 3) zugestimmt hat.

Am 30. Oktober 2013 genehmigte die Gemeindeversammlung die Umzonung der Dreiecksparzelle Nr. 1135 mit 2 520 m² am Kreisel Bahnhofstrasse, Birseckstrasse von einer Grünzone in eine Zone «Bahnhof Nord» mit Quartierplanpflicht. Im Zusammenhang mit dieser Mutation hat der Gemeinderat seine Absichten erstmals bekannt gegeben, dieses Grundstück der Pensionskasse Baselland (BLPK) zum Abtausch gegen die Liegenschaft an der Ermitagestrasse 2 (Standort Gemeindebibliothek) anzubieten. Die Pensionskasse Baselland beabsichtigt, auf diesem Grundstück Wohn- und Geschäftsräume zu erstellen. Die Lage des Baulandes so nahe an den Achsen des öffentlichen Verkehrs, ist prädestiniert für die geplante Nutzung.

Seite 11

Die Gemeinde braucht diese Parzelle weder im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung für Verwaltungszwecke noch im Hinblick auf raumplanerische Entscheide.

Voraussetzung für den erwähnten Tausch ist, dass auf der Dreiecks-Parzelle «Bahnhof Nord» auch ein solches Gebäude, wie im Quartierplan vorgesehen, gebaut werden kann. Mit dem unter dem Traktandum 3 zu beschliessenden Quartierplan «Bahnhof Nord» werden dafür die rechtsgültigen Voraussetzungen geschaffen.

In einer Absichtserklärung wurden die Tauschbedingungen sowie die Bewertungen des Landpreises, respektive Verkehrswertes der Liegenschaft festgehalten. Die erstellten Wertgutachten belegen, dass bei Bebauung des Grundstücks mit einem Wohn- und Geschäftshausneubau gemäss Quartierplan durch die BLPK, die Gemeinde im Gegenzug die Liegenschaft Ermitagestrasse 2 kostenlos erwerben kann. Bei abweichenden Szenarien, ist der Wertausgleich zum Zeitpunkt des Tauschs neu festzulegen.

Antrag

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzelle Nr. 1135 mit 2 520 m² zu einem marktüblichen Preis zu verkaufen.

Genehmigung

Vorbemerkung: das Traktandum 5 gelangt nur zur Abstimmung, wenn die Gemeindeversammlung dem Quartierplan «Bahnhof Nord» (Traktandum 3) sowie dem Verkauf der Parzelle 1135 «Bahnhof Nord» (Traktandum 4) an die Basellandschaftliche Pensionskasse zugestimmt hat.

Das Wohn- und Geschäftshaus der BLPK an der Ermitagestrasse 2 liegt im Zentrum von Arlesheim an bester Passantenlage in unmittelbarer Nähe der Tramstation «Dorf», zwischen dem Coop und dem Migros-Einkaufszentrum. Die relativ kleine Parzelle von 1 030 m² liegt im Quartierplan Gschwindhof und ist gut genutzt. Es besteht eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit für eine spätere Erschliessung durch die Einstellhalle des Altersheims Landruhe. Das Gebäude wurde 1949 erstellt. Im Jahr 1991 wurde im Erdgeschoss die Gemeindebibliothek angebaut. Die Gemeinde ist Mieterin des gesamten Erdgeschosses und einer Wohnung. Der nördliche Teil des Erdgeschosses ist an ein Gartengeschäft weitervermietet.

Seite 13

Die sieben Wohnungen in den drei Obergeschossen sind bescheiden ausgebaut. Der Ausbaustandard und die Oberflächen entsprechen zum grossen Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen. Im Rahmen einer Projektstudie wurden von der Basellandschaftlichen Pensionskasse verschiedene Umbau- und Neubauszenarien geprüft. Zurzeit sind nicht mehr alle Wohnungen vermietet, da für die Basellandschaftliche Pensionskasse der Neubau, resp. ein Verkauf / Abtausch im Vordergrund steht.

Auch die benachbarten Gebäude der ehemaligen Schreinerei Zehntner, welche sich seit Juni 2012 im Eigentum der Gemeinde befinden, sind baufällig. Damit bietet sich für die Gemeinde mit dem Erwerb der Parzelle Ermitagestrasse 2 die Gelegenheit, diesen Teil des Ortskerns neu zu planen. Gemäss den Erläuterungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gehörte dieser Abschnitt zur ehemaligen Erweiterung des bäuerlichen Kerns. Zeuge dafür ist das barocke Bauernhaus des heutigen Alters- und Pflegeheims der Stiftung Landruhe. Andere Bauten, welche den historischen Ortskern bildeten, wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts fast bis zur Unkenntlichkeit umgebaut oder durch überdimensionierte Büroblöcke ersetzt.

Die Gemeinde möchte die Planung des Ortskerns an dieser ortsplanerisch wichtigen Lage selber durchführen, damit zukünftig auf bestehende Bebauungsmuster und auf die Vielfalt von Bauhöhen und -formen Rücksicht genommen werden kann. Auch sieht sich der Gemeinderat verpflichtet, bei der zukünftigen Nutzung massgeblich Einfluss nehmen zu können. Insbesondere, da sich die Stiftung Landruhe seit geraumer Zeit mit einer möglichen Erweiterung ihrer Räumlichkeiten befasst und die Gemeinde selbst die Standortvorteile der heutigen Bibliothek kennt. Nach erfolgter Planung beabsichtigt die Gemeinde, die bestehenden Liegenschaften zu verkaufen.

Wie im Traktandum 4 erwähnt, sollten mit dem geplanten Abtausch keine zusätzlichen Kosten entstehen. Die Liegenschaft würde vorerst weiter als Mietobjekt genutzt. Grössere Instandstellungsarbeiten sind aber nicht vorgesehen.

Antrag

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Ermitagestrasse Nr. 2 auf Parzelle Nr. 1751 mit 1 030 m² Land zu einem marktüblichen Preis zu erwerben.

Sanierung Turnhallen Gerenmatte 2 mit Erweiterungsbau für zusätzliche Schulräume und schulergänzende Tagesbetreuung. Kreditbegehren für die Ausführung.

Beschluss

Ausgangslage

Am 9. April 2014 hat die Gemeindeversammlung der Gesamtsanierung und Erweiterung der Turnhallen Gerenmatte 2 im Grundsatz zugestimmt und genehmigte dafür einen Projektierungskredit von CHF 420 000.–. Inzwischen wurde das bestehende Vorprojekt verifiziert und eine unabhängige Beurteilung (Second Opinion) zum Projektstand eingeholt. Die Kostenschätzung des Vorprojekts wurde auf ihre Plausibilität überprüft. Auch wollte der Gemeinderat im Vorfeld wissen, ob eine Lösung mit einer Totalunternehmung (TU) oder Generalunternehmung (GU) zu günstigeren Baukosten als mit einer konventionellen Planung und Realisierung führen könnte. Das Resultat der Evaluation ergab, dass die Ausführung mit der konventionellen Vorgehensweise mit separatem Generalplaner und Unternehmer die richtige Organisation für die vorgesehenen Turnhallensanierungen und die Schulraumerweiterung ist. Aufgrund der erweiterten Analysen ist der Gemeinderat überzeugt, dass sich die Bauarbeiten innerhalb des nachstehend beantragten Ausführungskredites realisieren lassen. Die öffentliche Submission für den Generalplaner wurde durchgeführt und der Auftrag für die Planung des Bauprojekts an das Architekturbüro Gähler und Partner AG aus Ennetbaden erteilt.

Bauprojekt

Die Sanierung sieht eine Rohbaurückführung des gesamten Bestandes inklusive Schadstoffsanierung vor. Nebst den tragenden Bauteilen bleiben noch die muralen Stirnfassaden der Turnhallen erhalten. Sämtliche Fensterfronten aus dem Erstellungsjahr und die vorgehängten Fassadenelemente aus den 80er Jahren werden ersetzt. Der Aussengeräterraum und der sich im Erdreich befindliche Keller der ehemaligen Hauswartwohnung im 1. Untergeschoss, werden komplett zurückgebaut und das Gelände wird zu Gunsten eines Vorplatzes des unteren Niveaus abgegraben. Im Rahmen dieser Gesamtsanierung werden die Erdbebensicherheit, der Brandschutz, die Akustik und die Sicherheitseinrichtungen den neusten Normen angepasst. Beim Konstruktions- und Materialkonzept stehen Holz und Glas im Vordergrund. Die Fassadengestaltung lehnt sich an die Ausführung des im Jahr 2010 sanierten Schulhauses Gerenmatte 2 an.

Erweiterung (Neubau)

Das bestehende Volumen wird zum oberen Pausenplatz hin erweitert und der gesamte Anbau um ein weiteres Geschoss erhöht. Die beiden übereinanderliegenden Turnhallen mit ihren angrenzenden Garderoben und Geräteräumen machen weiterhin den Grossteil des Gebäudevolumens aus und bleiben in ihrer Grösse unverändert. Durch die Erweiterung des Gebäudes und die Umnutzung der bestehenden Hauswartwohnung können auch die räumlichen Anforderungen der laufenden Bildungsharmonisierung (HarmoS) erfüllt werden. Insgesamt entstehen rund 700 m² zusätzlicher Schulraum. Bei der Planung und Umsetzung werden die einschlägigen Standards und Richtlinien für den Bau von Schulanlagen und Kindergärten berücksichtigt. Um die Barrierefreiheit sicherzustellen, ist ein Lift vorgesehen, welcher sämtliche Geschosse inkl. der beiden Turnhallen erschliesst. Aus energetischen und statischen Gründen ist die Aufstockung in Holz-Element-Bauweise vorgesehen. Diese Systemwahl garantiert die angestrebte kurze Bauzeit. Trotzdem ist während den gesamten Bautätigkeiten die Turnhallennutzung nicht möglich. Die Schulen und Sportvereine müssen auf andere Turnhallen ausweichen. Das Raumprogramm sieht gegenüber den ursprünglichen Absichten vor, den heutigen Kindergarten an der Blauenstrasse in den Neubau zu integrieren und dafür die schulbegleitende Tagesbetreuung vollumfänglich an die Blau-

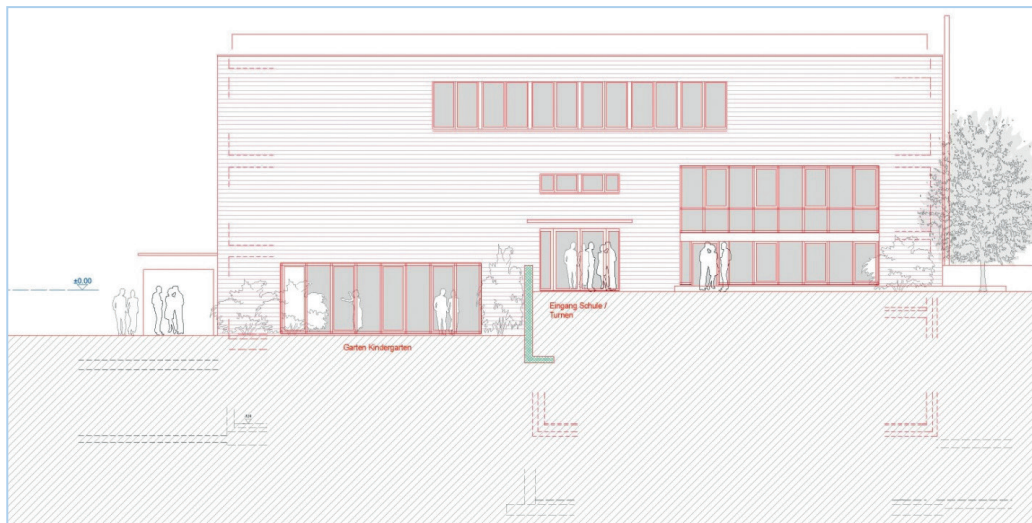
enstrasse zu verlegen. Dadurch ergibt sich die gewünschte Trennung von Schule und schulbegleitender Tagesbetreuung. Die Raumbedürfnisse werden dadurch gegenüber den ursprünglichen Plänen nicht verändert. Optimierungen bei der Planung des Bauprojekts können noch zu Änderungen in der Anordnung führen. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die geplante Erweiterung und eine Möglichkeit der Südfassade.

Abb. 1:
Geplante
Erweiterung



Seite 16

Abb. 2:
Südfassade



Ökologie und Energie

Das Gebäude wird im MINERGIE-P-Standard saniert. Der Kanton Basel-Landschaft unterstützt diesen Standard mit Förderbeiträgen. Für die geplante Sanierung und Erweiterung darf mit ca. CHF 150 000.– gerechnet werden. Im Bauprojekt wird zudem die Statik des Gebäudes überprüft und abgeklärt, ob die bestehende Dachkonstruktion über den Turnhallen das zusätzliche Gewicht einer Solaranlage aufnehmen kann. Diese Abklärung muss in der Ausführungsphase erfolgen, weil heute keine Statikpläne des Gebäudes vorhanden sind. Sollte die Möglichkeit bestehen, prüft der Gemeinderat die Variante, mittels Contracting einem Solaranlagebetreiber die Dachfläche zur Verfügung zu stellen. Sämtliche am Bau verwendeten Materialien müssen den nachhaltigen Beschaffungsrichtlinien der Gemeinde genügen.

Umgebung

Der Zugang zum Gebäude ist auch weiterhin auf zwei Ebenen möglich. Auf der Südseite, auf der Höhe des Pausenplatzes, ist der Zugang für die PrimarschülerInnen und die TurnhallenbenutzerInnen vorgesehen. Auf der Westseite ist der Eingang der beiden Kindergärten. Diese erhalten so einen direkten Bezug zum Aussenareal und zum neuen Kinderspielplatz.

BKP	Bezeichnung	Alle Beträge in CHF	
1	Vorbereitungsarbeiten, inkl. Abbrucharbeiten		383 000
2	Gebäude		7 018 000
20	Baugrube	442 000	
21	Rohbau 1	1 306 000	
22	Rohbau 2	867 000	
23	Elektroanlagen	437 000	
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	797 000	
25	Sanitäranlagen	700 000	
26	Transportanlagen	77 000	
27	Ausbau 1	643 000	
28	Ausbau 2	828 000	
29	Honorare	921 000	
4	Umgebung		256 000
40	Terraingestaltung	50 000	
41	Rohbauarbeiten	68 000	
42	Gartenanlagen	110 000	
49	Honorare	28 000	
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		113 000
51	Bewilligungen, Gebühren	38 000	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokument.	38 000	
53	Versicherungen	15 000	
56	Uebrige Baunebenkosten	22 000	
9	Ausstattung		00.00
	Bruttokosten, inkl. MwSt.		7 770 000
	./. Bewilligter Projektierungskredit (GV 09.04.2014)		420 00
	Bruttokosten Ausführungskredit inkl. MwSt.		7 350 000
	./. Subventionen für Minergie-P-Bauweise		150 000
	Nettokosten inkl. MwSt.		7 200 000

Abb. 3:
Zusammenstellung
Kosten

Hinweis: Gemäss kantonalen Gesetzgebung muss der Gemeindeversammlung der Bruttokredit ohne allfällige Förderbeiträge zur Genehmigung vorgelegt werden.

Zeitplan

Der Baubeginn ist im Juli 2015 vorgesehen. Es wird mit einer Bauzeit von rund einem Jahr gerechnet.

Antrag

1. Für die Gesamtsanierung der Turnhalle Gerenmatte 2 wird ein Bruttokredit in der Höhe von CHF 7 350 000.– zuzüglich allfälliger Baukostenteuerung gemäss Zürcher Baukostenindex Basis April 2010 = 100 Punkte (Index April 2014 102.3 Punkte) bewilligt.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Förderbeiträge an die energetische Sanierung in der Höhe von CHF 150 000.– zu erwarten sind.

**Diese Einladung bitte an die Gemeindeversammlung mitnehmen.
Sie gilt als Stimmrechtsausweis für den Adressaten bzw. die
Adressatin. Missbräuchliche Verwendung ist strafbar.**