

gemeinde arlesheim

Einladung zur Gemeindeversammlung

Mittwoch, 29. März 2017, 20.00 Uhr

Aula der Gerenmattschulen

Traktanden

1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24.11.2016

2 – Quartierplan und Quartierplanreglement «Klinik Arlesheim»

3 – Quartierplan und Quartierplanreglement «Stollenrain Ost»

4 – Diverses

Arlesheim, 10. Januar 2017

Der Präsident
Markus Eigenmann

Der Verwalter
Thomas Rudin

Ausgangslage

Seite 3

Die Klinik Arlesheim ist ein Spital mit Kernkompetenzen in der Kardiologie, Onkologie, Psychiatrie und Psychosomatik sowie der Grundversorgung. Die Klinik Arlesheim ergänzt die Schulmedizin mit einem anthroposophisch-erweiterten Ansatz. Heute stehen die Klinik Arlesheim sowie einige kleinere, dazugehörige Komplexe auf dem Quartierplanareal. Die Klinik Arlesheim AG entstand 2014 aus dem Zusammenschluss der Ita Wegman Klinik und der Lukas Klinik. Das Areal der Quartierplanung Klinik Arlesheim umfasst die Parzellen Nr. 664, 666, 667, 670 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 1530. Die bestehende Klinik soll einem Neubau weichen, da der heutige Bestand die zukünftige Sicherstellung der medizinischen Versorgung und des Leistungsauftrags der Klinik Arlesheim nicht mehr garantieren kann.

Die Gemeinde Arlesheim möchte am Stollenrain die planungsrechtlichen Grundlagen für einen neuen Gemeindesaal mit einer kommerziellen Mantelnutzung schaffen. Von Beginn weg wurden deshalb die einzelnen Planungen koordiniert und aufeinander abgestimmt. Das quartierverträgliche Bebauungspotenzial wurde mittels der im Jahr 2012 durchgeführten «Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt» gesucht.

Damals setzten sich drei Planerteams mit den städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen und verkehrstechnischen Begebenheiten und Möglichkeiten des gesamten Areals von der Birseckstrasse bis zur Einmündung Brachmattstrasse auseinander. Die Testplanung sollte aufzeigen, wie sich das Gebiet mit den drei grossen Arealen entlang des Stollenrains, nämlich die der beiden Stiftungen Edith Maryon und Alfred und Rosalie Wieland sowie der Klinik Arlesheim AG, städtebaulich entwickeln lassen.

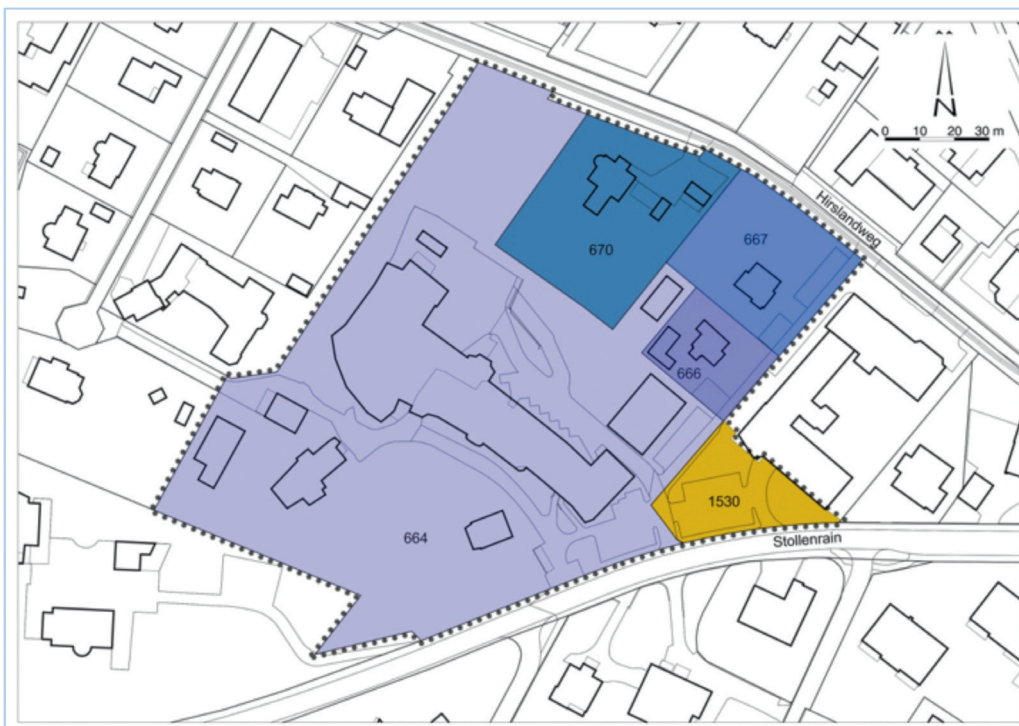


Abb. 1:
Situationsplan
QP Klinik Arlesheim

Die Jury kam zum Schluss, dass Grossformen an dieser Lage nicht nur betrieblich sinnvoll sind, sondern auch überzeugende städtebauliche Qualitäten schaffen. Für die weiteren Planungsschritte wurde empfohlen, für die einzelnen Areale eine parzellenübergreifende Festlegung der wesentlichen «Strukturelemente» vorzunehmen. Insbesondere sind die Rahmenbedingungen für den Frei- und Grünraum sowie für den Verkehr untereinander abzustimmen und zu koordinieren. Dazu beitragen soll auch eine Begrenzung der Höhen der Gebäude auf maximal die mittlere Kote der Baumkronen. Unter Beachtung dieser übergreifenden Vorgaben können die einzelnen Bearbeitungsperimeter mit eigenständigen Quartierplänen realisiert werden. Obwohl die Projekte von einem zeitlich unterschiedlichen Entwicklungshorizont ausgehen, kann so eine koordinierte Abstimmung der Aussenräume und der Erschliessung mit entsprechenden Synergien sichergestellt werden.

Warum ein Quartierplan?

Die Parzelle Nr. 664 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 1530 liegen heute im Geltungsbereich des gültigen Quartierplans «Ita Wegman Klinik» aus dem Jahr 1988. Die restlichen Parzellen innerhalb des Areals liegen aktuell in der Wohn- / Geschäftszone WG2a. Der heute gültige Quartierplan «Ita Wegman Klinik» weist zwar noch nicht überbaute Reserveflächen aus, aber für den mittelfristigen Flächenbedarf fehlen der Klinik rund 5000 m² Geschossflächen. Deshalb wurden die klinikeigenen Parzellen Nr. 666, 667 und 670 zusätzlich zum bestehenden Quartierplanareal aufgenommen. Dies entspricht einer Erweiterung von 31 %. Die Gemeindeversammlung vom 20. April 2016 hat im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung die erwähnten Parzellen einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Bebauungskonzept

Die Klinik Arlesheim AG muss sich einem sich stark bewegenden Gesundheitsmarkt anpassen und auf die offene Entwicklung der Gesundheitspolitik und sich ständig ändernde Anforderungen reagieren können. Die Klinik formulierte dabei einerseits den unmittelbaren Bedarf, der kurzfristig (innert 5 Jahren) umgesetzt werden soll und die Strategie 2025, welche die Raumbedürfnisse mittelfristig beschreibt (ca. 10 bis 15 Jahre). Dabei soll die Bettenzahl von heute 82 auf künftig 108 erhöht werden.

Heute bewirtschaftet die Klinik Arlesheim AG auf den eigenen Parzellen eine anrechenbare Geschossfläche von 10 538 m². Um den unmittelbaren Raumbedarf abzudecken, werden ca. 15 175 m² oberirdische, anrechenbare Geschossflächen und 3 842 m² Geschossflächen in anrechenbaren Unterniveaubauten auf dem Areal benötigt. In der Strategie 2025 sind zusätzlich 5 263 m² oberirdisch anrechenbare Geschossflächen und 1 052 m² Geschossflächen in anrechenbaren Unterniveaubauten formuliert. Im Quartierplanreglement wurde deshalb das maximale Nutzungsmass für oberirdische Bauten mit 21 000 m² und für Untergeschossflächen und Flächen im Sockelgeschoss mit 6 000 m² festgesetzt. Im Vergleich zum rechtsgültigen QP «Ita Wegman Klinik» inklusive der Erweiterung über die drei Parzellen Nr. 666, 667 und 670 beträgt die Erhöhung der Nutzung 15 %.

Die von der Klinik Arlesheim AG beauftragte städtebauliche Studie hatte zum Ziel auszuloten, ob dieser Bedarf angemessen umzusetzen ist. Das Hauptaugenmerk der städtebaulichen Studie wurde auf die Abhängigkeit der Bebauung in Bezug auf den Freiraum gelegt. Die vorangegangene Testplanung und das Freiraumkonzept belegen, dass der Grün- und Freiraum nicht nur wesentliches Merkmal des Gebiets Stollenrain Hirsland Brachmatt, sondern für das ganze Quartier prägend ist. Wie im Grün- und Freiraumkonzept schlüssig dargelegt wurde, bildet insbesondere der Baumbestand mit den komplementären Gärten, Beeten und Wegen die Quartierlandschaft. Der wertvolle Baumbestand weist Höhen von bis zu 25 m auf und überragt sämtliche Bauten auf dem Areal. Alleinstehend, in kleineren Baumgruppen angeordnet oder als strassenbegleitende Allee angelegt, vermögen die Bäume zusammen den grünen Charakter des Quartiers zu prägen. Die vorangegangenen Arbeiten aus der Testplanung weisen deshalb explizit darauf hin, diese Qualität beizubehalten.

Die städtebauliche Studie kommt wie die Testplanung zum Schluss, dass die geringfügige Verdichtung auf dem Areal vertretbar ist. Auch wird überzeugend aufgezeigt, dass die zu entwickelnde Grossform mit einer wesentlich anderen Massstäblichkeit gegenüber dem Umfeld eine hohe Qualität erreicht. Insbesondere da die Bauten wesentlich konzentrierter gefasst werden und die Park- und Grünflächen besser geschützt sind. Die maximale Gebäudehöhe liegt in allen Bereichen unter den zulässigen Höhen

des heutigen Quartierplans «Ita Wegmann Klinik». Damit ist die Vorgabe, dass die Parkbäume die Bauten überragen und sich die Bauten unterordnen, erfüllt.

Die definierten Nutzungsmasse im Reglement sind deutlich kleiner als die im Plan dargestellten Baubereiche. Dieses Vorgehen wurde absichtlich so gewählt, um einen Architekturwettbewerb gemäss SIA 142 oder einen Studienauftrag gemäss SIA 143 zu ermöglichen. Die grösseren Bebauungsbereiche lassen somit einerseits eine gewisse Flexibilität der Gebäudeanordnung zu und beschränken andererseits die maximale Ausdehnung der Gebäudevolumen.

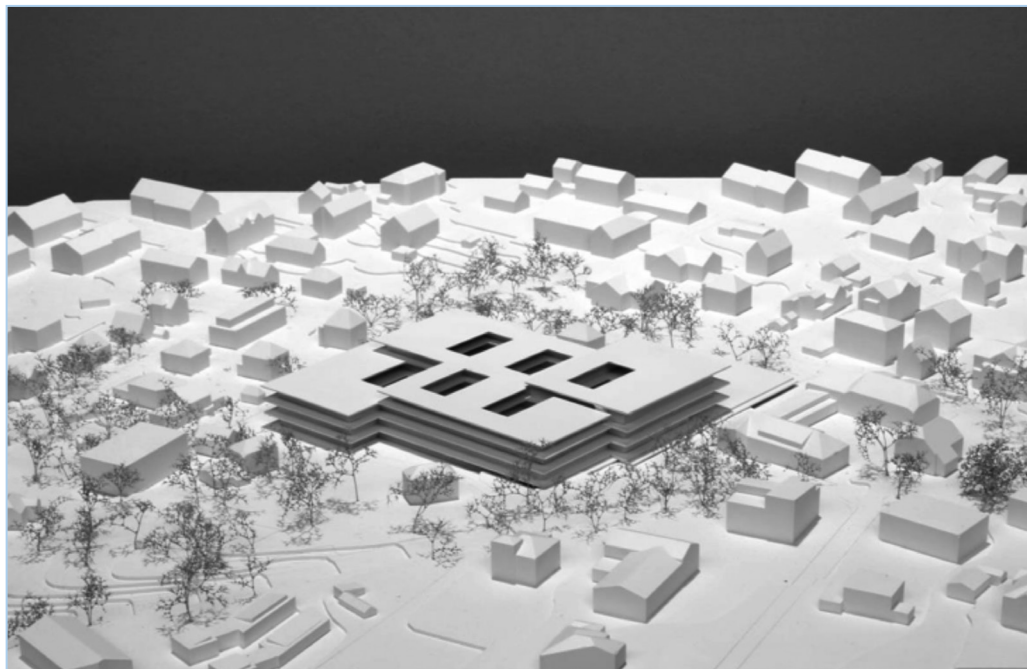


Abb. 2:
Modell einer
möglichen Bebauung

Seite 5

Energetische Vorgaben

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass die Neubauten nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerten des MINERGIE-P-Standards zu realisieren sind.

Verkehrerschliessung und Parkierung

Das Quartierplanareal soll grösstenteils von oberirdischen Erschliessungsflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) freigehalten werden. Diese befinden sich insbesondere im südöstlichen Teil des Quartierplanareals entlang des Pfeffingerwegs, welcher vom Stollenrain zum Hirsländweg führt. Die Erschliessung und die Zufahrt für den MIV zum Quartierplanareal sowie die Anlieferung der Klinik erfolgen über den Stollenrain. Die Einstellhallenzufahrt für die unterirdische Parkierung wird im Quartierplanverfahren offen gelassen und dem durchzuführenden Wettbewerb bzw. Studienauftrag überlassen. Da jedoch die Zufahrt zum Areal vom Stollenrain her erfolgt, kann die Einstellhallenzufahrt nur in diesem Bereich oder entlang der östlichen Fassade realisiert werden. Der Hirsländweg dient lediglich der Erschliessung des Baubereichs D (Hirsländweg 9), welcher bereits heute über diesen erschlossen wird. Zudem ist dieser als Feuerwehrezufahrt auszugestalten. Eine weitere Zufahrt für den MIV erfolgt vom Kirschweg und erschliesst in diesem Bereich den bereits heute bestehenden Parkplatz.

Mit der vorliegenden Quartierplanung wird das bestehende Netz für den Langsamverkehr erhalten und verbessert. Eine Fussgängerverbindung führt durch die Parklandschaft westlich der neuen Überbauung vom Stollenrain in Richtung Kirschweg sowie eine weitere am östlichen Rand des Quartierplanareals über den Pfeffingerweg vom Stollenrain in Richtung Hirsländweg. Diese Verbindungen dienen jeweils auch als Notzufahrten. Eine weitere Fussgängerachse führt entlang des Stollenrains.

Verkehrsgutachten

Um die den Verkehr betreffenden Auswirkungen der beiden geplanten Überbauungen Klinik und Gemeindesaal zu untersuchen, wurde ein gemeinsames Verkehrsgutachten erstellt. Dieses enthält eine Parkplatzberechnung beider Projekte mit Berücksichtigung einer Mehrfachnutzung. Anhand dieser

Überlegungen wurde der Parkplatzbedarf für beide Projekte sowie das daraus resultierende, künftige Verkehrsaufkommen berechnet. Für die Klinik wurde ein Parkplatzbedarf von ca. 150 Parkplätzen ermittelt. Dabei musste das Gutachten Parkierungssynergien mit dem neuen Gemeindesaal aufzeigen. Die Analyse der Parkplatzbelegung der Klinik Arlesheim hat gezeigt, dass bei Grossveranstaltungen im Gemeindesaal (z. B. Freitag 19.00 Uhr) ab 30 Minuten vor Veranstaltungsbeginn ca. 126 Parkplätze des Klinik-Parkings den Besucherinnen und Besuchern des Gemeindesaals zur Verfügung stehen würden.

Aufgrund der Berechnungen sowie der Verkehrszählungen am Stollenrain und am Knoten Birseckstrasse/Stollenrain (Knotenstromerhebung Abendspitze) wurden die verkehrlichen Auswirkungen analysiert. Gemäss Verkehrsgutachten kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne Probleme abgewickelt werden und es ergibt sich nach den einschlägigen Richtlinien nach wie vor eine sehr gute Verkehrsqualitätsstufe.

Seite 6

Kantonale Vorprüfung

Sämtliche Planunterlagen wurden durch die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen begutachtet. Mit Schreiben vom 30. Mai 2016 lobt diese die Vorgehensweise mit der vorangegangenen Testplanung und dem geplanten Wettbewerbsverfahren. Am 20. September 2016 teilte das Amt für Raumplanung mit, dass mit der Umsetzung ihrer Vorgaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind und keine Einwände gegen den Quartierplan «Klinik Arlesheim» vorliegen.

Mitwirkungsverfahren

Gemäss Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist der Bevölkerung Gelegenheit zu bieten, bei der Planung mitzuwirken. Am 25. August 2016 wurden die umliegenden Anwohner erstmals eingeladen und das Projekt vorgestellt. Am 1. September 2016 fand eine Orientierungsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung statt. Die vorliegende Planung konnte vom 1. September bis am 7. Oktober 2016 auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens sind drei Eingaben eingegangen. Die Eingaben und die Stellungnahme des Gemeinderats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht ersichtlich, welcher auf der Gemeindeverwaltung und auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden kann.

Schlussbemerkung

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

Antrag des Gemeinderats

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

Ausgangslage

Seite 7

Die Gemeinde Arlesheim möchte am Stollenrain die planungsrechtlichen Grundlagen für einen neuen Gemeindesaal für Veranstaltungen bis max. 530 Personen und mit einer kommerziellen Mantelnutzung schaffen. Parallel plant die Klinik Arlesheim AG neue Räumlichkeiten, ebenfalls am Stollenrain. Von Beginn weg wurden deshalb die einzelnen Planungen koordiniert und aufeinander abgestimmt. Das quartierverträgliche Bebauungspotenzial wurde mittels der im Jahr 2012 gemeinsam durchgeführten «Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt» gesucht.

Damals setzten sich drei Planerteams mit den städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen und verkehrstechnischen Begebenheiten und Möglichkeiten des gesamten Areals von der Birseckstrasse bis zur Einmündung Brachmattstrasse auseinander. Die Testplanung sollte aufzeigen, wie sich das Gebiet mit den drei grossen Arealen entlang des Stollenrains, nämlich die der beiden Stiftungen Edith Maryon und Alfred und Rosalie Wieland sowie der Klinik Arlesheim AG, städtebaulich entwickeln lassen.



Abb. 1:
Situationsplan
QP Stollenrain Ost

Die Jury kam zum Schluss, dass Grossformen an dieser Lage nicht nur betrieblich sinnvoll sind, sondern auch überzeugende städtebauliche Qualitäten schaffen. Für die weiteren Planungsschritte wurde empfohlen, für die einzelnen Areale eine parzellenübergreifende Festlegung der wesentlichen «Strukturelemente» vorzunehmen. Insbesondere sind die Rahmenbedingungen für den Frei- und Grünraum sowie für den Verkehr untereinander abzustimmen und zu koordinieren. Dazu beitragen soll auch eine Begrenzung der Höhen der Gebäude auf maximal die mittlere Kote der Baumkronen. Unter Beachtung dieser übergreifenden Vorgaben können die einzelnen Bearbeitungsperimeter mit eigenständigen Quartierplänen realisiert werden. Obwohl die Projekte von einem zeitlich unterschiedlichen Entwicklungshorizont

ausgehen, kann so eine koordinierte Abstimmung der Aussenräume und der Erschliessung mit entsprechenden Synergien sichergestellt werden.

Warum ein Quartierplan?

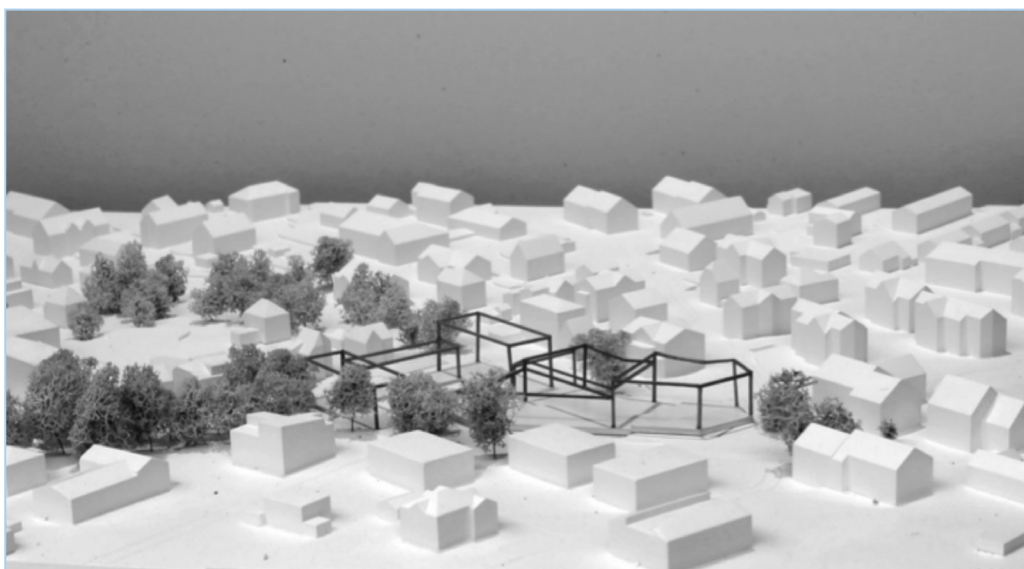
Das Areal für die Quartierplanung «Stollenrain Ost» umfasst die Parzellen Nr. 614 und 615, einen Teil der Parzelle Nr. 1530 sowie einen Teil der Strassenparzelle Nr. 139. Das Areal liegt aktuell in der zweigeschossigen Wohn- und Geschäftszone WG2a. Die Gemeindeversammlung vom 20. April 2016 hat im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung die erwähnten Parzellen einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Bebauungskonzept

Das Gebiet liegt unweit des Ortskerns. Deshalb liess der Gemeinderat eine städtebauliche Studie erstellen, welche das Nutzungsmass mittels einer maximalen Ausdehnung festsetzt und dabei den angestrebten Gebietscharakter beschreibt. Das Volumen ergibt sich dabei aus der Überprüfung der Nutzerbedürfnisse und der zukünftigen Funktionalität. Neben dem Saal ist eine angemessene Mantelnutzung im Erdgeschoss wie z. B. Gastronomie, stilles Gewerbe oder Verkauf und Wohnungen in den Obergeschossen machbar. Die im Quartierplan vorgesehenen Bauten sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren, welche sich von den Mantellinien aus der städtebaulichen Studie ableiten. Das Areal soll durch die Begrünung eine klare, abgrenzende Struktur zu den befahrenen Strassen und den umliegenden Quartieren schaffen. Mit Bäumen, Hecken sowie Klein- und Ziergehölzen entlang der Wege und Strassen sollen die Ränder des Quartierplanareals gestärkt werden. Für jeden Baubereich gilt eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) sowie maximal zulässige Gebäudehöhen. Die BGFH für oberirdische Bauten beträgt insgesamt 7 200 m², wonach eine maximale Ausnützung von 129 % erreicht werden kann. Des Weiteren sind eine maximal zulässige BGFH für Untergeschossflächen beim Baubereich A sowie eine maximal bebaubare Fläche für beide Baubereiche festgelegt. Die bebaubare Fläche beträgt insgesamt 2 900 m², womit eine maximale Bebauung von 52 % erreicht werden kann. Die definierten Nutzungsmasse im Reglement sind deutlich kleiner als die im Plan dargestellten Baubereiche. Dieses Vorgehen wurde absichtlich so gewählt, um einen Architekturwettbewerb gemäss SIA 142 oder ein Studienauftrag gemäss SIA 143 zu ermöglichen. Die grösseren Bebauungsbereiche lassen somit einerseits eine gewisse Flexibilität der Gebäudeanordnung zu und beschränken andererseits die maximale Ausdehnung der Gebäudevolumen.

Seite 8

Abb. 2:
Modell einer
möglichen Bebauung



Energetische Vorgaben

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass die Neubauten nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerten des MINERGIE-P-Standards zu realisieren sind.

Verkehrerschliessung und Parkierung

Um die den Verkehr betreffenden Auswirkungen im Plangebiet Stollenrain zu untersuchen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dabei musste das Gutachten Parkierungssynergien mit dem Areal der Klinik Arlesheim aufzeigen. Als minimales Parkplatz-Angebot auf dem Areal des Gemeindesaals inkl. Mantelnutzung sind ca. 37 Parkplätze notwendig, welche in einer Autoeinstellhalle untergebracht werden müssen. Bei Grossveranstaltungen müssen für Besucherinnen und Besucher zusätzlich 54 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Wie die Analyse der Parkplatzbelegung der Klinik Arlesheim gezeigt hat, sind an Abenden (ab 19.00 Uhr) ca. 126 Parkplätze des Klinik-Parkings nicht belegt und stehen damit den Besucherinnen und Besuchern des Gemeindesaals zur Verfügung.

Die Ein- / Ausfahrt der Autoeinstellhalle muss mindestens in einem Abstand von 20 m zu den beiden Einmündungen des Langackerwegs resp. der Brachmattstrasse in den Stollenrain liegen, um einen flüssigen Verkehrsfluss zu gewährleisten. Die genaue Lage der Einstellhallenzufahrt wird im Quartierplanverfahren jedoch offen gelassen und dem durchzuführenden Wettbewerb bzw. Studienauftrag überlassen. Der Zusatzverkehr auf dem umliegenden Strassennetz durch die beiden Überbauungen ist gering. Der Verkehr auf dem Stollenrain nimmt bei Grossveranstaltungen zur massgebenden Abendspitze von 480 PW-Einheiten/h, durchschnittlich auf 525 PW-Einheiten/h, (ca. + 9 %) zu. Gemäss Verkehrsgutachten kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Veranstaltungsbesucher ohne Probleme abgewickelt werden. Nach den einschlägigen Richtlinien ergibt sich nach wie vor eine sehr gute Verkehrsqualitätsstufe.

Der Fussgängerzugang für Besucher des neuen Gemeindesaals erfolgt ab dem Stollenrain sowie dem Hirslandweg über zwei Zwischenräume zwischen den beiden Gebäuden Gemeindesaal und Pfeffingerhof. Der Innenhof des Pfeffingerhofs soll als gemeinsamer Vorplatz dienen. Zudem ist von dort aus ein direkter unterirdischer Zugang zur Autoeinstellhalle der Klinik Arlesheim denkbar. Die Anlieferung für den Gemeindesaal (Bühne etc.) ist auf der «Rückseite» des Gebäudes auf der nördlichen Seite des Areals entlang der Tramlinie vorgesehen.

Seite 9

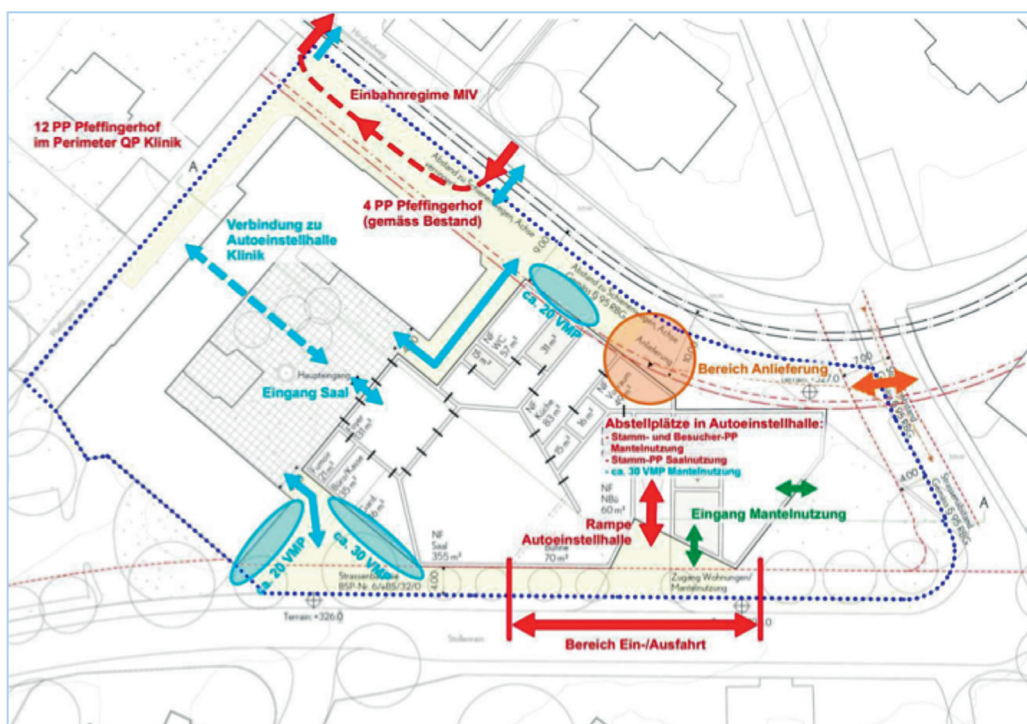


Abb. 3:
Parkierung / Anlieferung
(VMP= Velo- / Mofa-
abstellplätze)

Kantonale Vorprüfung

Sämtliche Planunterlagen wurden durch die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen begutachtet. Mit Schreiben vom 30. Mai 2016 lobt diese die Vorgehensweise mit der vorangegangenen Testplanung und dem geplanten Wettbewerbsverfahren. Am 29. September 2016 teilte das Amt für Raumplanung mit, dass mit der Umsetzung ihrer Vorgaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind und keine Einwände gegen den Quartierplan «Stollenrain Ost» vorliegen.

Mitwirkungsverfahren

Gemäss Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist der Bevölkerung Gelegenheit zu bieten, bei der Planung mitzuwirken. Am 25. August 2016 wurden die umliegenden Anwohner erstmals eingeladen und das Projekt vorgestellt. Am 1. September 2016 fand eine Orientierungsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung statt. Die vorliegende Planung konnte vom 1. September bis am 7. Oktober 2016 auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens sind 18 Eingaben eingegangen. Die Eingaben und die Stellungnahme des Gemeinderates sind in einem separaten Mitwirkungsbericht ersichtlich, welcher auf der Gemeindeverwaltung und der Homepage eingesehen werden kann.

Schlussbemerkung

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

Seite 10

Antrag des Gemeinderats

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

