

Quartierplanung Klinik Arlesheim

Planungsbericht
Beschlussfassung

UCNN

Architekten ETH SIA BSA Heinrichstrasse 267 8005 Zürich

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung	3	4.3	Bedarf	16
1.1	Einführung	3	4.4	Städtebauliche Konzeption und Volumetrie	17
1.2	Anlass und Studien	3	4.5	Nutzungsmass und Dichte	22
1.3	Ziele der Planung	4	4.6	Erschliessung	29
			4.7	Parkierung	30
2	Organisation und Ablauf der Planung	5	4.8	Aussenraum	32
2.1	Projektpartner	5	4.9	Geschützte Objekte	32
2.2	Planungsablauf	5			
2.3	Ausstehende Planungsschritte	6	5	Quartierplanvertrag	34
			5.1	Rechte	34
3	Ausgangslage und Grundlagen	7			
3.1	Allgemein	7	6	Interessenermittlung	35
3.2	Übersicht	8	6.1	Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	35
3.3	Zonenvorschriften	9	6.2	Grundlagen auf kantonaler Ebene	35
3.4	Erschliessung	10	6.3	Weitere Rahmenbedingungen	36
3.5	Bebauung	12	6.4	Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen	36
3.6	Aussenraum	13	6.5	Interessen der Gemeinde	36
3.7	Naturgefahren	13	6.6	Interessen der Klinik	37
3.8	Lärm	13	6.7	Interessenabwägung	37
3.9	Parkierung	14			
3.10	Notfallklinik / Sanitätsposten	14	7	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG	38
4	Ziele und Inhalt der Planung	15	8	kantonale Arealbaukommission	40
4.1	Einführung	15			
4.2	Nutzung	15	9	öffentliche Mitwirkung	42

10	kantonale Vorprüfung	43
11	Beschlussfassung	44
12	Auflage- und Einspracheverfahren	45
13	Beschlussfassung Planungsbericht	46
14	Anhang	47
14.1	Quellen	47

1 Zusammenfassung

1.1 Einführung

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 anthroposophie-erweiternden Ansatz. Heute steht die Klinik Arlesheim (im Sinne dieser Planung: Haus Ita Wegman) sowie einige kleinere, dazugehörige Komplexe auf dem Quartierplanareal. Die Klinik Arlesheim AG entspringt 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 Versorgungssicherheit und des Leistungsauftrags der Klinik Arlesheim nicht mehr garantieren kann. Eine Testplanung aus dem Jahr 2012 ergab, dass für die Umsetzung des Neubaus eine Quartierplanung erforderlich ist. Das Projekt sieht einen in der Höhe gestaffelten und bis zu viergeschossigen Neubau vor. Die Parzelle Nr. 664 sowie der Teil der Parzelle Nr. 1530 liegen heute im Geltungsbereich des Quartierplans Ita Wegman Klinik aus dem Jahr 1988. Die restlichen Parzellen innerhalb des Areals liegen momentan in der Wohn- / Geschäftszone WG2a, welche jedoch im Rahmen der laufenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung einer Zone mit Quartierplanungspflicht zugeführt werden.

1.2 Anlass und Studien

Die Quartierplanung Klinik Arlesheim steht im Kontext der ausgedehnteren Arealplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt. Die „Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt, Arlesheim“ (2012) unter der Leitung der Planteam S. AG resultierte aus dem Anliegen der Arealbesitzer und der Gemeinde Arlesheim, das Potential der Bebauung und der Nutzung des Gebiets in Form eines Gesamtkonzepts zu erfassen. Die Testplanungen setzten sich mit den städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen und verkehrstechnischen Begebenheiten und Möglichkeiten des 50'000 m² grossen Areals auseinander. Sie empfiehlt die Realisierung der Areale Saalbau Gemeinde und Pfeffingerhof (Stiftung Edith Maryon), Ita Wegman Klinik (Klinik Arlesheim AG), Alfred und Rosalie Wieland Stiftung und Lukas Klinik (Klinik Arlesheim AG) in Form von einzelnen, überschaubaren Quartierplänen durchzuführen. Die Planung Klinik Arlesheim (Ita Wegman Klinik) soll als anführendes Projekt die Entwicklung der umliegenden Areale vorantreiben.

Obwohl die Projekte von einem zeitlich unterschiedlichen Entwicklungshorizont ausgehen, zeigt sich aus dem erarbeiteten „Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim“ (2015) unter der Leitung der SwissSpaGroup AG die Wichtigkeit, Aussenräume und Erschliessung parzellenübergreifend zu realisieren und somit Synergien zu nutzen.

Die städtebauliche und volumetrische Machbarkeit eines Neubaus wurde durch die „städtebauliche Studie der Klinik Arlesheim“ (2015/2016) durch die UC`NA Architekten unter der Leitung der SwissSpaGroup AG in Form eines Berichtes erarbeitet. Diese städtebauliche Synthese, das Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim sowie die Testplanung bilden die Grundlage zur Erarbeitung der Quartierplanung und Projektierung der Klinik Arlesheim.

1.3 Ziele der Planung

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherstellung der medizinischen Versorgungssicherheit und des Leistungsauftrags der Klinik Arlesheim
- Realisierung von Ersatzneubauten der Klinik Arlesheim, um den zukünftigen Bedarf decken zu können
- Massvoller und geordneter Umgang mit dem Verkehr
- Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Überbauung
- Schaffung und Erhaltung qualitätsvoller Aussenraumflächen, Landschaftselemente und der Parklandschaft
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung Klinik Arlesheim wurde von der Gemeinde Arlesheim in Zusammenarbeit mit den folgenden Firmen ausgearbeitet.

- Klinik Arlesheim AG, Arlesheim (Auftraggeberin)
- SwissSpaGroup, Zürich (Bauherrenvertretung)
- UC'NA Architekten ETH SIA BSA, Zürich (Architektur)
- Rudolf Keller & Partner, Muttenz (Verkehrsgutachten)
- Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil (Raumplanung)

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte sind nachfolgend dargestellt:

März – August 2015	Städtebauliche Studie der Klinik Arlesheim
Juli 2015	Vorbereitungsarbeiten
August – Oktober 2015	Entwurf Quartierplanung

19. August 2015	1. Arbeitsgruppensitzung
24. August 2015	Bausitzung 15
18. September 2015	2. Arbeitsgruppensitzung
01. Oktober 2015	Baukommissionssitzung
Oktober 2015 – Januar 2016	Überarbeitung der städtebaulichen Studie Klinik Arlesheim
14. Oktober 2015	Bausitzung 16
20. Oktober 2015	Baukommissionssitzung
5. November 2015	Baukommissionssitzung
12. Januar 2016	Bausitzung 17
28. Januar 2016	Baukommissionssitzung
31. März 2016	Bausitzung 18
31. März 2016	Baukommissionssitzung

April 2016	Freigabe Baukommission / Gemeinderat
12. Mai 2016	Arealbaukommissionssitzung
Juli – September 2016	kantonale Vorprüfung
25. August 2016	Anwohnerinformation
01. September 2016	Bevölkerungsinformation
01. September – 07. Oktober 2016	öffentliche Mitwirkung
Oktober – Dezember 2016	Bereinigung

2.3 Ausstehende Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Januar 2017	Beschluss Gemeinderat
29. März 2017	Beschluss Gemeindeversammlung
Mai – Juni 2017	öffentliche Planauflage
September 2017	regierungsrätliche Genehmigung

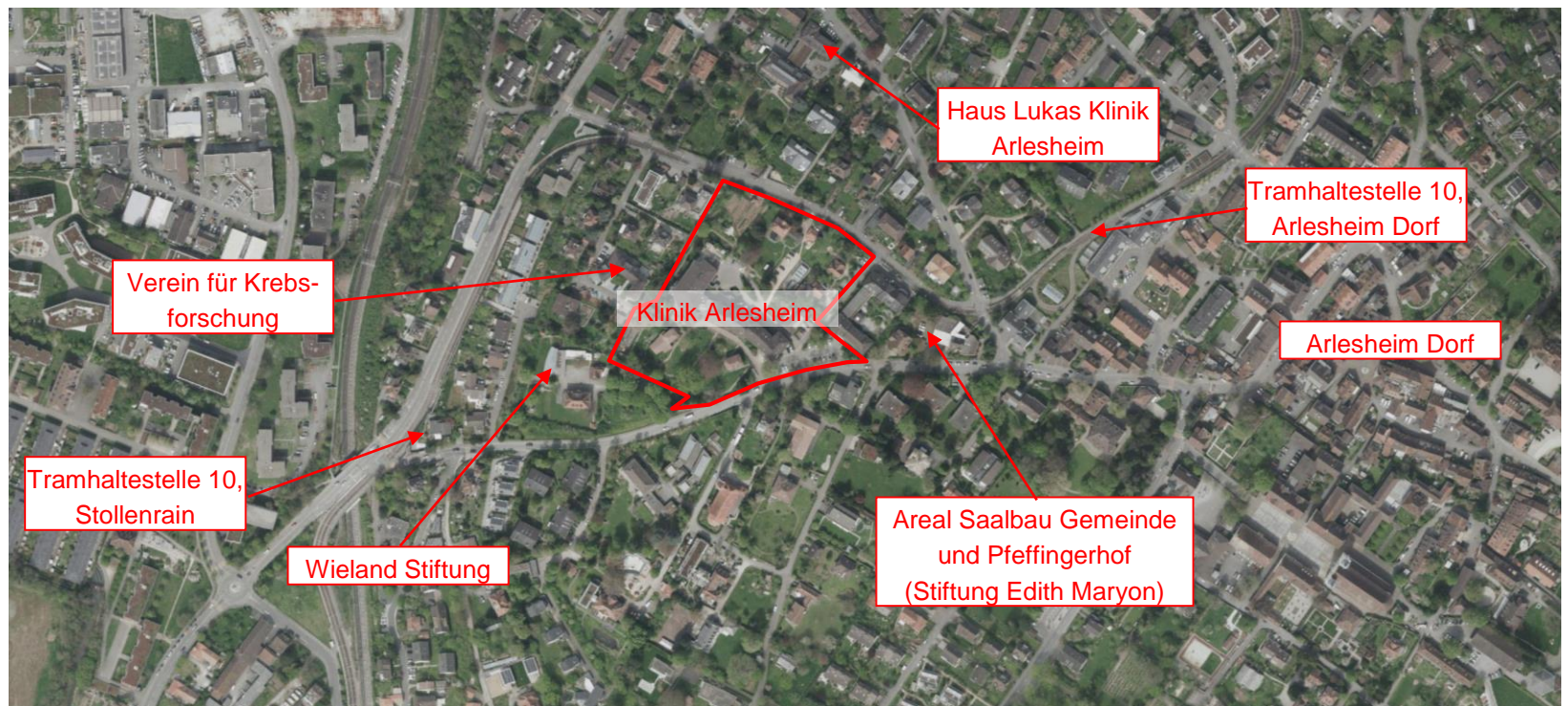
3 Ausgangslage und Grundlagen

3.1 Allgemein

Das Areal der Quartierplanung liegt an zentraler Lage in der Gemeinde Arlesheim im Gebiet Hirsland zwischen dem Hirslandweg, dem Pfeffingerweg, dem Stollenrain und dem Kirschweg. Die Fläche des Areals beträgt 19'245 m².

Die Quartierplanung basiert auf der „Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt, Arlesheim“ sowie auf der „städtebaulichen Studie der Klinik Arlesheim“. Ziel der Quartierplanung ist die Realisierung eines Ersatzneubaus der Klinik Arlesheim, um den zukünftigen Bedarf decken und die medizinische Versorgungssicherheit und den Leistungsauftrag sicherstellen zu können.

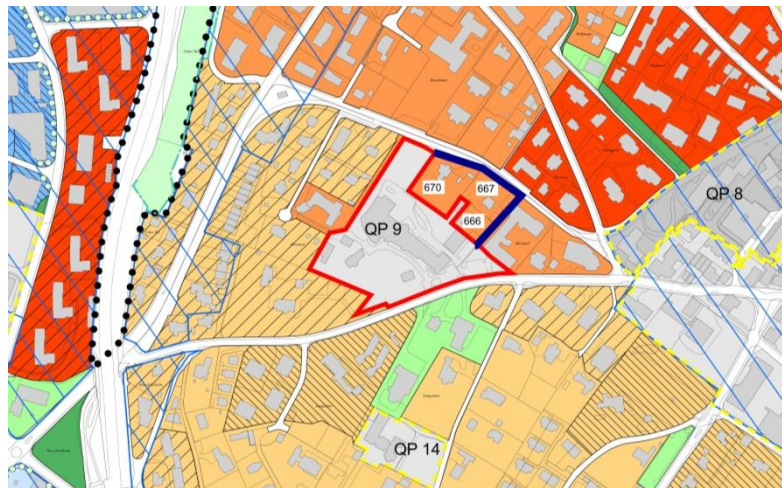
3.2 Übersicht



Orthofoto aus Geoview BL mit Perimeter für die Quartierplanung Klinik Arlesheim (Haus Ita Wegman)

3.3 Zonenvorschriften

Das Quartierplanareal liegt einerseits innerhalb des Quartierplans „Ita Wegman Klinik“ (QP 9), welcher im Jahr 1988 vom Regierungsrat genehmigt wurde, andererseits im Geltungsbereich des Zonenplans Siedlung aus dem Jahr 1982. Die Gebiete innerhalb des Zonenplans Siedlung sind der zweigeschossigen Wohn- / Geschäftszone WG2a zugewiesen. In der laufenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung wird das gesamte Quartierplanareal einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung

3.3.1 Quartierplan „Ita Wegman Klinik“

Der bestehende Quartierplan „Ita Wegman Klinik“ wurde im Jahr 1988 genehmigt und umfasst die Parzellen Nr. 664 und 1530 (Teilstück). Die Gesamtfläche beträgt 14'665 m². Der Quartierplan wurde seiner Zeit zur Realisierung des westlichen Anbaus an die Klinik Ita Wegman lanciert. Im gesamten Quartierplan gilt Baumschutz, was bedeutet, dass das Fällen bewilligungspflichtig ist und nur auf Grund eines schlechten Gesundheitszustandes erlaubt wird. Die Gemeinde kann Ersatzpflanzungen verlangen.



Teilausschnitt QP 9 aus dem Jahr 1988

Um die Vergleichbarkeit des Quartierplans „Ita Wegman Klinik“ mit den neuen beabsichtigten Planungswerten des Quartierplans „Klinik Arlesheim“ zu gewährleisten, wurden die rechtsgültigen Möglichkeiten der überbaubaren Grundstücksfläche, der Gebäudehöhen und der anrechenbaren Geschossfläche nachgewiesen und mit der Baukommission der Gemeinde Arlesheim erörtert. Dabei kommt die Vergleichsberechnung auf folgende Werte:

Grundstücksfläche:	14'665 m ²
Zulässige überbaubare Fläche ¹⁾ :	7'541 m ²
Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain:	bis zu 17.5 m
Anrechenbare oberirdische Geschossfläche ²⁾	15'739 m ²
Zulässige anrechenbare Unterniveaubauten ³⁾	4'181 m ²

¹⁾ Inkl. „Unterirdischer Bauten“, welche bis zu 1.2 m Höhe über Terrain im Park erlaubt sind - Fläche unter Berücksichtigung des Baumbestandes und der Schutzzonen evaluiert

²⁾ Inkl. Sockelgeschossflächen, welche bis zu 2.7 m über dem gewachsenen Terrain zulässig sind; inkl. Dachgeschossflächen im Mass von 60% eines Vollgeschosses – Flächen berechnet

³⁾ Flächen von „Unterirdischer Bauten“, welche bis zu 1.2 m Höhe über Terrain im Park erlaubt sind - Fläche unter Berücksichtigung des Baumbestandes und der Schutzzonen evaluiert

3.3.2 Wohn- und Geschäftszone WG2a

Die Parzellen Nr. 666, 667 und 670 liegen in der heutigen Wohn- und Geschäftszone WG2a. Die Parzellen umfassen eine Gesamtfläche von 4'581 m².

3.4 Erschliessung

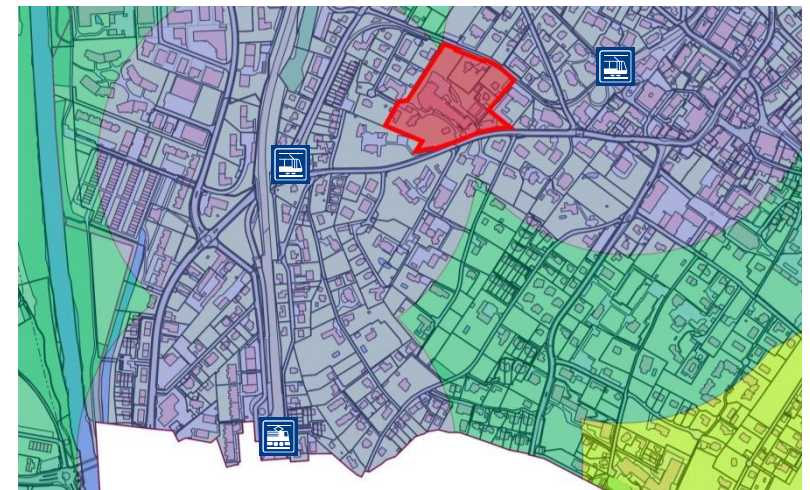
Die Haupteerschliessung des Areals erfolgt über den Stollenrain, welcher im Strassennetzplan als Sammelstrasse festgelegt ist und die Klinik für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für den Langsamverkehr (LV) gut zugänglich macht. Durchgangerschwerende Gestaltungsmaßnahmen entschleunigen den Verkehr auf dem Stollenrain. Eine weitere, aber schmalere Erschliessungsstrasse ohne Trottoir bildet der Hirslandweg. Die entlang verlaufende Tramlinie 10, das Einbahnregime sowie die kantonale Radroute prägen den Hirslandweg, machen ihn jedoch als Zufahrt nur bedingt nutzbar. Der Fussweg Stollenrain-Kirschweg (teilweise mit Radverkehr) ermöglicht eine Durchwegung des Grundstücks entlang der südwestlichen Fassade des Hauptgebäudes.

Der Pfeffingerweg bildet eine Privatstrasse mit Netzfunktion, welche entlang der Klinik Arlesheim und dem Pfeffingerhof entlangführt.

Tramhaltestelle der BLT, an der die Linie 10 in Richtung Bahnhof Dornach / Arlesheim und Rodersdorf verkehrt. In östlicher Richtung befindet sich, in ebenfalls ca. 300 m Entfernung, die Tramhaltestelle „Dorf“ derselben Tramlinie. Der Bahnhof Dornach-Arlesheim befindet sich in ca. 600 m Entfernung.



Ausschnitt Strassennetzplan mit Planungsperimeter



öV-Güteklassen

Das Gebiet liegt in der öV-Güteklasse B und ist somit bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Am westlichen Ende des Stollenrains befindet sich, in ca. 300 m Entfernung, die gleichnamige

3.5 Bebauung

3.5.1 Klinik Arlesheim

Die Hauptbaute, auch Haus Wegman genannt, ist vierstöckig und beherbergt den massgeblichen Bereich des heutigen Klinik-Betriebes. Allerdings entsprechen die Räumlichkeiten der Baute nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Spitalbau. Raumverknüpfungen, Geschosshöhen aber auch die starre Struktur sind nur einige der Hindernisse, welche das Gebäude für den Betrieb mit sich bringt.

Haus Wegman, Pfeffingerweg 1

Das Gebäude ist über den Pfeffingerweg erschlossen.

3.5.2 weitere Bauten auf der Parzelle Nr. 664

Das Therapiehaus, die Wäscherei, das Schwesternhaus und das schützenswerte Holzhaus aus dem Jahr 1924 dienen der medizinischen Betreuung und/oder einem Wohn- und Verwaltungszweck. Das schützenswerte Holzhaus hat zudem als Wohnhaus von Ita Wegman einen Symbolcharakter.

Wohnhaus Ita Wegman, Pfeffingerweg 1a

Wohn und Betriebsgebäude, Pfeffingerweg 3

Die beiden Gebäude sind über den Pfeffingerweg erschlossen.

Therapiehaus, Pfeffingerweg 1b

Wäscherei, Kirschweg 14

Schwesternhaus, Kirschweg 12

Die drei Gebäude sind über den Kirschweg erschlossen.

3.5.3 Bauten auf der Parzelle Nr. 666, 667 und 670

Die Gebäude auf den drei Parzellen dienen heute Wohnzwecken. Die Bauten eignen sich nicht für einen Klinikbetrieb.

Wohnhaus, Pfeffingerweg 5

Wohnhaus, Pfeffingerweg 5a

Wohnhaus, Pfeffingerweg 7

Die drei Gebäude sind über den Pfeffingerweg erschlossen.

Wohnhaus, Hirslandweg 9

Das Gebäude ist über den Hirslandweg erschlossen.

3.6 Aussenraum

Das Quartierplanareal wird besonders durch den wertvollen Baumbestand und die komplementär angelegten Gärten, Beete und Wege geprägt. Der Baumbestand, welcher in Form von alleinstehenden Bäumen, aber auch in leichten Baumgruppierungen erscheint, erreicht Höhen bis zu 25 m und überragt sämtliche Bauten auf dem Areal. Ein weiterer erhaltenswerter Charakter der Aussenräume bildet die parkähnliche Gestaltung der Freiräume durch offene Wiesenflächen mit Fusswegen. Sie sind ein wichtiges Element zur Therapie von Patienten und zur Schaffung einer wertvollen Begegnungszone.

3.7 Naturgefahren

Die Berücksichtigung und Umsetzung der Naturgefahrenkarte erfolgt auf Ebene der kommunalen Nutzungspläne.

Das Areal der Klinik Arlesheim ist von keiner absehbaren Naturgefahr wie Erdbeben, Überflutung, Steinschlag oder dergleichen bedroht. Somit sind keine Gefahrenzonen im Rahmen der Quartierplanung festzulegen.

3.8 Lärm

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Die Empfindlichkeitsstufe II gilt in Zonen, in denen nicht oder wenig störende Betriebe zugelassen sind.



Naturgefahrenkarte

3.9 Parkierung

Im bestehenden Betrieb sind verschiedene Parkierungsangebote vorhanden. Zum einen in der Tiefgarage des Gebäudes Wegman und zum anderen im Aussenraum als Oberflächenparkierung. Zudem sind weitere Parkierungsangebote auf den Nachbarparzellen eingerichtet.

Für die Parzelle Nr. 1530 (Pfeffingerhof) sind in Dienstbarkeiten Oberflächenparkierungen zugesichert. Diese sind einerseits entlang dem Stollenrain auf der eigenen Parzelle (Teil des Quartierplanareals Parz. Nr. 1530, bewirtschaftet durch die Klinik Arlesheim), aber auch entlang dem Pfeffingerweg angeordnet auf der Parzelle Nr. 667. Das Gebäude Hirslandweg 9 hat zudem zwei kleine Parkgaragen.

Tiefgarage Wegman	26 PP
Oberflächenparkierung Innenhof Haus Wegman	20 PP
Oberflächenparkierung Gewächshaus Parz. Nr. 670	10 PP
Oberflächenparkierung Stollenrain auf Parz. Nr. 1530	16 PP
davon Parz. Nr. 1530 zugesichert	10 PP
Oberflächenparkierung Stollenrain auf Parz. Nr. 664	13 PP
Oberflächenparkierung Pfeffingerweg auf Parz. Nr. 664	7 PP
Oberflächenparkierung Pfeffingerweg auf Parz. Nr. 667	12 PP
davon Parz. Nr. 1530 zugesichert	12 PP
Oberflächenparkierung Kirschweg	1 PP

Oberflächenparkierung Wohnhaus Parz. Nr. 666	2 PP
Oberflächenparkierung Wohnhaus Parz. Nr. 667	0 PP
Parkgarage Parz. Nr. 670	2 PP
Oberflächenparkplätze Parz. Nr. 670	2 PP
<hr/>	
Total vorhandene Parkplätze oberirdisch	85 PP
Total vorhandene Parkplätze unterirdisch	26 PP
Total vorhandene Parkplätze insgesamt	111 PP

3.10 Notfallklinik / Sanitätsposten

Die Gemeinde Arlesheim betreibt im Untergeschoss des Hauses Wegman, von der Tiefgaragenrampe aus erschlossen, eine Notfallklinik / Sanitätsposten für Zivilschutzzwecke. Die Nutzfläche der Anlage umfasst rund 270 m² und bietet 51 Liegeplätze für Patienten und Angestellte. Diese Einrichtung ist grundbuchrechtlich als Dienstbarkeit verankert.

4 Ziele und Inhalt der Planung

4.1 Einführung

Durch die Umsetzung eines Quartierplans kann die Art und das Mass der Nutzung des Areals unabhängig der Zonenvorschriften Siedlung definiert werden. Aus der „Testplanung“¹⁾ und den anschliessenden Analysen der „Städtebaulichen Studie der Klinik Arlesheim“²⁾ geht hervor, dass das Areal Potential zur grösseren baulichen Nutzung besitzt. Die Studien erkennen, dass sich die Gebäudevolumetrie am übergeordneten Freiraum zu orientieren hat, aber im heutigen Zustand nicht ausgeschöpft ist. Diese Freiraumgestaltung wird im „Grün- und Freiraum- und Verkehrskonzept Stollenrain“³⁾ thematisiert. Im Austausch mit der Baukommission der Gemeinde Arlesheim wurden die Resultate der Städtebaulichen Studie überarbeitet und zu einem angemessenen Überbauungsmass gebracht⁴⁾. Zudem wurden einzelne Aspekte der Parkanlage und Grünräume präzisiert und das Rahmenmass für die Quartierplanung gesetzt. Die verkehrlichen Fragen sind aufbauend auf dem Freiraum und Erschliessungskonzept in einem Parkplatz- und Erschliessungsnachweis⁵⁾ vertieft worden und ins Quartierplanreglement eingeflossen.

Der neue Quartierplan soll als rechtskräftige Grundlage die Erstellung einer Ersatzneubaute mit höheren Nutzungsmassen ermöglichen. Die Nutzungsart der Klinik und des Areals als Gesundheits- und Pflegezentrum bleibt erhalten.

¹⁾ Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt, Arlesheim. Bericht des Beurteilungsgremiums, Planteam S. AG - Gelterkingen (11.09.2012)

²⁾ Städtebauliche Studie der Klinik Arlesheim, UC'NA Architekten - Zürich (2015)

³⁾ Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, SwissSpaGroup AG - Zürich, w+s Landschaftsarchitekten AG - Solothurn, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG - Muttentz (2014)

⁴⁾ Präsentation Überarbeitung Städtebauliche Studie der Klinik Arlesheim, UC'NA Architekten - Zürich (28.01.2016)

⁵⁾ Parkplatz- und Erschliessungsnachweis Klinik Arlesheim, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG - Muttentz (2016)

4.2 Nutzung

Aufbauend auf der Schulmedizin und der Anthroposophie bietet die Klinik Arlesheim als Listenspital der Grundversorgung ein integratives Behandlungskonzept an. Die Klinik Arlesheim konzentriert sich auf den Ausbau und die Entwicklung ihrer drei Kernangebote. Diese beinhalten die überregional ausgerichteten Kompetenzzentren Onkologie, Kardiologie, Psychiatrie und Psychosomatik und darüber hinaus eine regional orientierte Grundversorgung. Die Klinik Arlesheim bietet für alle vier Angebote eine ambulante und stationäre Versorgung. Die Grundversorgung stellt einen ununterbrochenen Notfalldienst sicher

und behandelt Patienten in der Diagnostik (Labor, CT, Rx, US, Kardiagnostik, Lungenfunktionsprüfung), der Hausarztmedizin, der Neurologie, der Pneumologie, der Pädiatrie und der Gynäkologie.

Die Onkologie bietet eine durchgehende Behandlungskette mit ambulanter Sprechstunde, Akutstation, Tagesklinik, Palliativ, Anthroposophika, Pflege, Therapien, Hyperthermie und Chemotherapie. Die Kardiologie / Innere Medizin betreut Patienten in Akutsituation, 24h Notfallversorgung, invasive Massnahmen in Kooperation mit dem Universitätsspital Basel, Kardiologische Sprechstunde, Neurologie und Pneumologie.

Zudem bietet die Klinik in Bereich der Psychiatrie und Psychosomatik Behandlungen mit Anthroposophika, Allopathika, Pflege, Einzel- und Gruppentherapien an. Sie gewährleistet die akutpsychiatrische Versorgung (neuer Leistungsauftrag), Psychosomatik mit Schwerpunkt somato-psychische Behandlungen und milieutherapeutische Ansätze.

Weitere zusätzliche Elemente der mittelfristig angelegten Strategie 2025 umfassen:

- Heilmittel: Produktion, Ausbildung, öffentliche Apotheken
- Ernährung: Bio/Demeter, spezielle Konzepte, öffentliches Restaurant
- Ausbildung: Ärzte, Pflege, Therapeuten, auch Küche, Restauration, Medizinische Praxisassistentin inklusive Diagnostik

- Therapien: Physiotherapie, Rhythmische Massage, Heilerhythmie, Musik, Malen-Plastizieren, Sprache, Biographiearbeit
- Forschung

Aus dem vorhandenen Angebot und der Strategie 2025 ergibt sich die folgende Nutzungsdefinition für den Quartierplan:

- Bauten für Gesundheitsversorgung, Wohnen, öffentliche Nutzungen, Kultur, Restauration, sowie wenig störende Betriebe und Verkaufsflächen bis 500 m²

4.3 Bedarf

Die Klinik Arlesheim muss sich in einem stark bewegenden Gesundheitsmarkt anpassen und auf die offene Entwicklung der Gesundheitspolitik und sich ständig ändernden Anforderungen genügend reagieren können. Die Bedarfsrechnung ist dabei Grundlage zur Städtebaulichen Studie der Klinik Arlesheim. Deshalb wurden für die Abbildung des Bedarfs zwischen 2013 bis Herbst 2014 in einem mehrstufigen Strategieprozess die Positionierung des Spitals erarbeitet und die daraus resultierenden Arbeitsprozesse in einem Raumprogramm abgebildet. 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).

Heute bewirtschaftet die Klinik Arlesheim auf den eigenen Parzellen eine anrechenbare Geschossfläche von 10'538 m² (ohne Lukas Klinik und ohne eingemietete Flächen Pfeffingerhof). 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 werden 5'263 m² oberirdisch anrechenbare Geschossflächen und 1'052 m² Geschossflächen in anrechenbaren Unterniveaubauten formuliert.

Aus beiden Berechnungen ergibt sich ein Gesamtbedarf von 20'438 m² oberirdisch anrechenbarer Geschossfläche und 4'894 m² Geschossflächen in anrechenbaren Unterniveaubauten.

Die Städtebauliche Studie hatte zum Ziel auszuloten, ob dieser Bedarf angemessen umzusetzen ist.

¹ SwissSpaGroup AG, w+s Landschaftsarchitekten AG, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG (2014) Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim. Zürich, S. 10 ff

4.4 Städtebauliche Konzeption und Volumetrie

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 besonders 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 bilden. Die vorangegangenen Arbeiten weisen deshalb explizit darauf hin, diese Qualität beizubehalten.¹

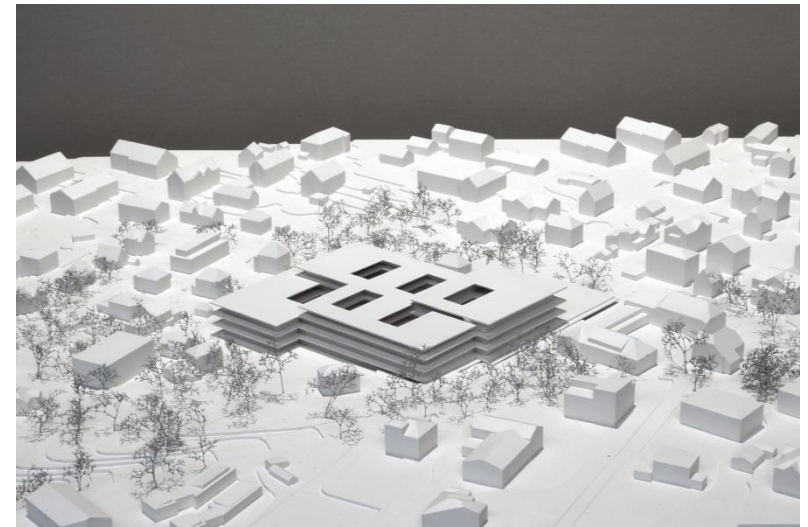
Zudem zeigt die Testplanung städtebaulich überzeugend, dass die zu entwickelnde Grossform mit einer wesentlich anderen Massstäblichkeit gegenüber dem Umfeld qualitativ ist und die einmalige Atmosphäre des Betrachtungsperimeters erhalten und stärken kann. Die

Testplanung erkennt an, dass sich die Gebäudevolumetrie am übergeordneten Freiraum zu orientieren hat, aber im heutigen Zustand nicht ausgeschöpft ist. Die Teams der Testplanung haben übereinstimmend festgestellt, dass das Erweiterungspotential der Klinik Arlesheim zu nutzen und zu entwickeln ist. Zudem zeigen die erarbeiteten Varianten der Testplanung auf, dass eine Grossform nicht nur betrieblich sinnvoll ist, sondern auch städtebauliche Qualitäten schafft. Deshalb scheint es möglich, dass bei einer gesamtheitlichen Betrachtung des Perimeters, der Fussabdruck der Klinik deutlich vergrössert werden kann.² Hinzu kommt, dass mit der Erweiterung des Quartierplanareals durch die Parzellen Nr. 666, 667 und 670 ein zusätzliches Potential einverleibt wird.

Um das maximal mögliche Volumen und die maximal mögliche Geschossfläche auszuloten, wurde in einem ersten Schritt eine Projektstudie entwickelt, die von einer städtebaulichen Absicht ausgeht, die Arealmitte zu verdichten und die Ränder zu entlasten. Die Varianten der Studie wurden in mehreren Sitzungen in Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss der Klinik Arlesheim, dem Facility Management der Klinik Arlesheim und in beratender Wirkung des Geschäftsführers der Klinik erarbeitet. Danach sind die Qualitätsmerkmale mit der Baukommission verfeinert und präzisiert worden. Die städtebauliche Setzung,

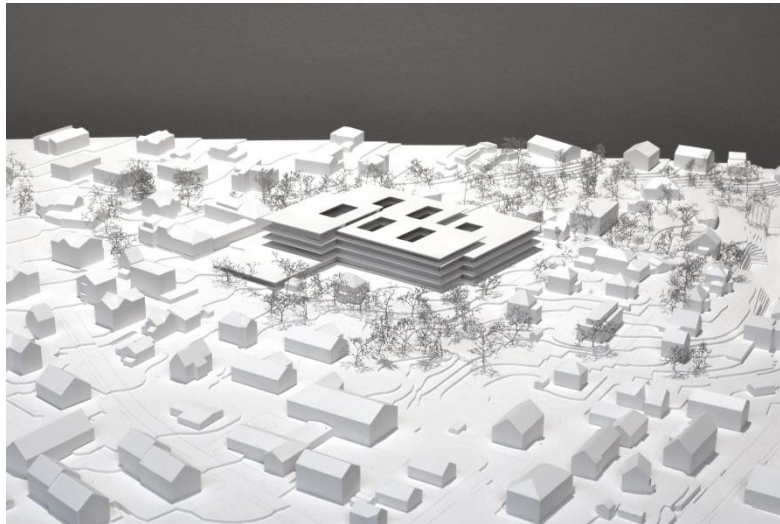
² Planteam S. AG (11.09.2012). Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt, Arlesheim. Bericht des Beurteilungsgremiums. Arlesheim, S.13.

volumetrische Erscheinung und Funktionalität der Projektstudie wurden dabei diskutiert.

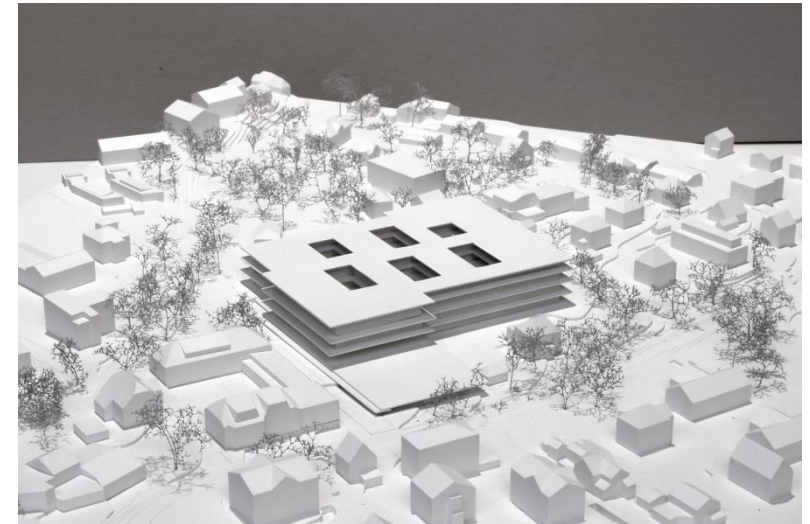


Der im Süden gelegene Park bildet eine erste Grenze für die neu gesuchte Bebauungstypologie und umfasst gleichzeitig eine eigene, nämlich diejenige des geschichtlichen Bestandes. Die Bauten in ihm sind als Zeugen der historischen Entwicklung der Klinik zu werten

und in ihrer pavillionartigen Typologie der Fortbestand der Geschichte. Diese spielt sich inmitten der Bäume ab. Insbesondere im Wohnhaus von Ita Wegman, welches als geschütztes Gebäude verankert wird, ist die Historie sichtbar, aber auch in den übrigen beiden Baufeldern B und C des Quartierplanes sind die Körnigkeit und Integration in den Park wesentlicher Bestandteil dieses Charakters, auch wenn hier Erneuerungen der Substanz vorgeschlagen werden.



Mit der Festsetzung oben genannter Grenze definiert sich das Baufeld für einen neuen Hauptbau quer zum Hang im Norden des Parks und wird tangiert durch den Pfeffingerweg. Die Umsetzung des Bedarfs der Klinik orientiert sich an einer inneren, angenommenen Struktur für einen Klinikbau, der gute Belüftung und Belichtung gewährleistet. Insofern sind architektonische Ausprägungen, wie die Hofbildung im Inneren des Konzeptes, lediglich als Verfeinerung und der Verifikation der volumetrischen Ausdehnung zu werten.

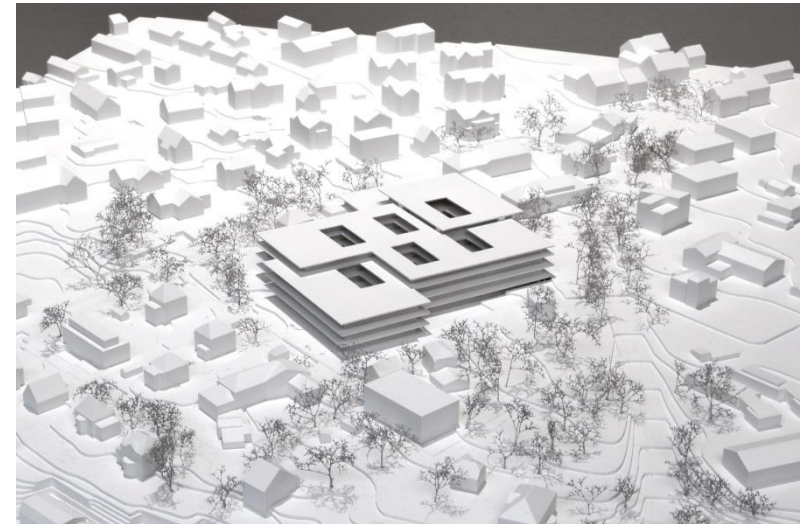


Im Bereich des Hirslandwegs verstärkt die Projektstudie den Gartencharakter und legt die Baute auf der Parzelle Nr. 670 ähnlich der Parkbebauung frei. Damit entsteht das Baufeld D, welches dem Pavilloncharakter entspricht und sich an der Körnigkeit der umliegenden Bebauung angleicht. Gleichzeitig wird das Baufeld für den Hauptbau zweiseitig von Grünräumen gefasst. Die Nahtstellen bilden die beiden, diagonal angeordneten „Köpfe“ des Volumens. Parkseitig bleibt die Studie hinter der bestehenden Baute Wegman zurück. Zum Hirslandweg lotet der Bebauungsvorschlag die gesuchte Dominanz des Pfeffingerhofes aus und setzt ihn in ein Verhältnis zu Freiraum, Bebauung und Erschliessung.

Die unterschiedlichen Höhendefinitionen innerhalb der Volumetrie ermöglichen es, den Grossteil des Baukörpers zur Parklandschaft auszurichten. Die vorgeschlagene Abstufung des Gebäudes vom Pfeffingerhof in der diagonale des Baufeldes A hin zum Park begünstigt die Eingliederung der Volumetrie in die Parklandschaft. Die Grossform bettet sich in das abfallende Terrain ein. Ein bedeutendes Element zur Integration der Ersatzneubauten bilden die unterschiedlichen Gebäudehöhen, wobei die Baumbestände auch in Zukunft die Bauten überragen.

An unterschiedlichen Stellen bildet die Projektstudie mit den bestehenden Gebäuden des Quartiers Stollenrain Hirsland Brachmatt entworfene Situation mit Ensemblecharakter. Dies zeigt sich am Beispiel

der gedrückten Ausformulierung des Gebäudes im Bereich des Waschhauses. Das dreigeschossige „Waschhaus“ nimmt in der Studie die alte Baulinie aus dem QP9 auf. Die Höhe des Gebäudes im Bezug zum Waschhaus wurde bewusst niedrig gehalten, um die umliegenden Häuser zu stärken. Aber auch die, nach Eintreten vom Stollenrain her, entstehende Dichte und darauf folgende räumliche Öffnung entlang dem Pfeffingerweg, spielt mit dem Gegenüber der Bestandsbauten des Pfeffingerhofes.

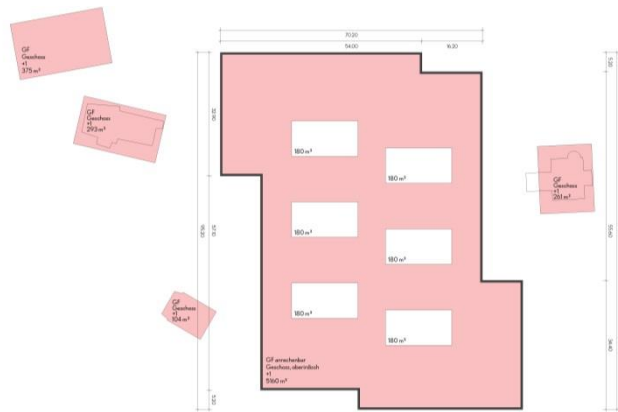


Die Studie definiert hin zum Stollenrain seine Präsenz hinter Bäumen und leitet in die Anlage durch die Überhöhung gegenüber dem Pfeffingerhof. Gleichzeitig wahrt dieser die Baucharakteristik entlang dem Hirslandweg durch die eindeutige Freifläche und beabsichtigte Durchgrünung vor dem angestrebten Eingangsbereich des Baufeldes A. Zudem bildet der erhöht ausgebildete Gebäudeteil beim Zugang der Klinik eine klare Adresse zu allen Seiten des Areals und führt den Langsamverkehr zweiseitig darauf zu.

Der Sockel entlang dem Pfeffingerweg und die in der Studie ausgeprägte Auskragung des Gebäudevolumens bilden die Vorfahrt für Ambulanz und Kurzzeitparkierer. Das Sockelgebäude schafft einen Übergang zwischen der Bebauung des Pfeffingerhofes und dem Grünraum entlang dem Hirslandweg.

Zur kleinteiligen Bebauung entlang dem Kirschweg schafft die Studie einen sanften Übergang. Insbesondere die Abstufung in der Fassade, wie auch die gedrungene Höhe respektieren die Nutzungsübergänge und reagieren auf die Baufeldbreite. Zudem rückt der Baukörper angemessen ab und nimmt die Abstände aus dem festgelegten und grundbuchlich verankerten Bauverbot von 9 m ab der Parzellengrenze auf.

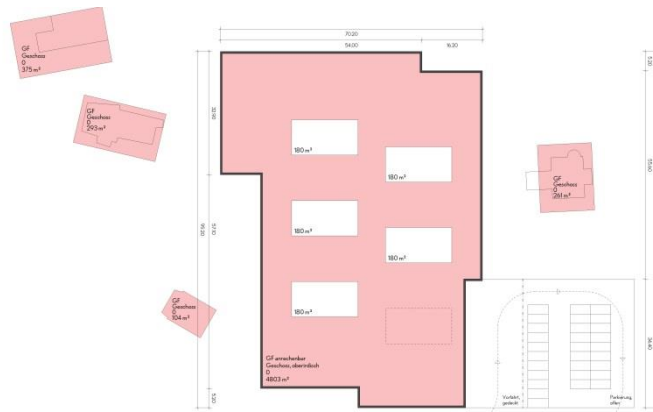




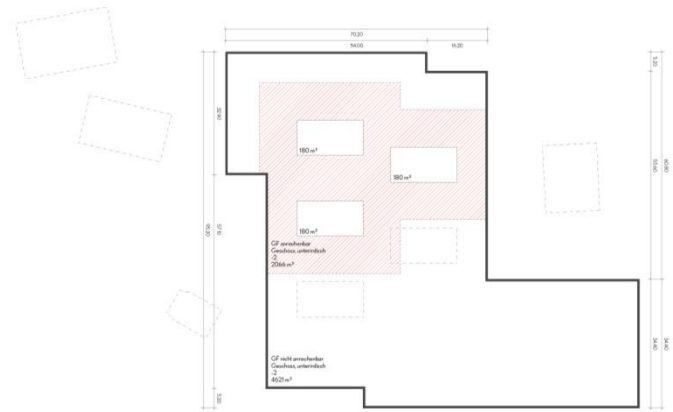
Nutzflächendarstellung Geschoss +1



Nutzflächendarstellung Geschoss -1



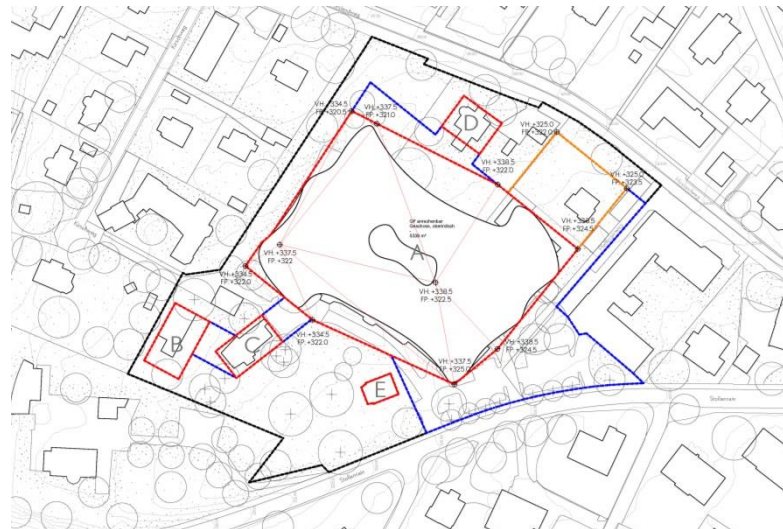
Nutzflächendarstellung Geschoss 0



Nutzflächendarstellung Geschoss -2

4.5.2 Dichte

Die aus der städtebaulichen Studie abgeleitete Mantellinie bietet vor allem räumliche und formale Freiheiten in der Ausgestaltung eines architektonischen Vorschlages in einem qualifizierten Planerverfahren. Durch die ausgeweitete Grundfläche lassen sich auch unterschiedliche Gebäudecharakteren umsetzen.



Darstellung einer Variation einer gleichbleibenden Grundfläche: 5'340 m²

Dabei birgt sich die Gefahr, dass die oberirdische Gebäudevolumetrie ausgeweitet und die Parkfläche beeinträchtigt wird. Deshalb wird im Quartierplanreglement die Grundfläche der Gebäude im Baufeld A begrenzt. Die Fläche von 5'340 m² entspricht der Grundfläche des Konzeptansatzes in der städtebaulichen Studie.



Darstellung einer Variation einer gleichbleibenden Grundfläche: 5'340 m²

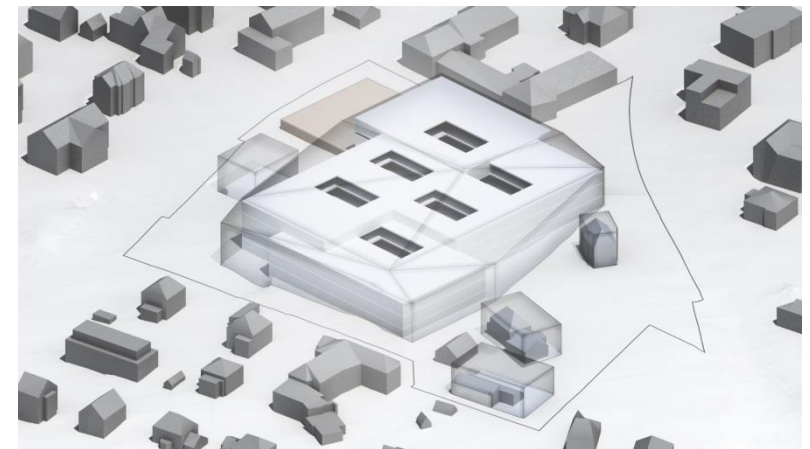
Gegenüber dem Quartierplan Q9 wurde die Arealfläche von 14'665 m² durch die Hinzunahme der Parzellen Nr. 666, 667 und 670 auf 19'245 m² ausgeweitet. Dies entspricht einer Erweiterung von 31%.

Der Quartierplan Q9 ermöglicht zusammen mit den „unterirdischen Bauten“, welche bis zu 1.2 m aus dem Terrain ragen können, eine überbaubare Fläche von 7'541 m². Ergänzt man diese Fläche mit Vergleichsprojekten auf den zugefügten Parzellen ergibt sich eine Fläche von 8'367 m². Die städtebauliche Studie schlägt auf dem Baufeld A eine überbaubare Fläche von 5'340 m² vor. Ergänzt mit den übrigen Baufeldern und dem Sockelbau vor dem Pfeffingerhof ergibt sich eine überbaubare Fläche von 7'400 m². Dies entspricht eine um 11.5% geringeren überbaubaren Fläche im Quartierplanareal.

Der Quartierplan Q9 ermöglicht zusammen mit seinen bis zu 2.7 m hohen Sockelgeschossen 15'739 m² anrechenbare oberirdische Geschossflächen. Die städtebauliche Studie schlägt auf dem Baufeld A eine zulässige anrechenbare oberirdische Geschossfläche von 18'000 m² vor. Zusammen mit den übrigen Baufeldern werden 21'000 m² zugelassen. Dies entspricht einer Zunahme von 33.5%. Dabei ist zu beachten, dass die Flächen der „unterirdischen Bauten“ im Q9, welche aus heutiger Sicht als oberirdische Bauten gerechnet würden, nicht enthalten sind.

Die städtebauliche Studie kommt zum Schluss, dass diese geringfügige Verdichtung auf dem Areal vertretbar ist. Insbesondere unter Betrachtung, dass die Bauten wesentlich konzentrierter gefasst werden und die Park- und Grünflächen besser geschützt sind.

Bezüglich der Volumetrie kann ergänzt werden, dass trotz desselben Spielraumes gegenüber der Mantellinie die maximale Gebäudehöhe in allen Bereichen unter den zulässigen Höhen des Quartierplans Q9 verbleibt. Damit ist die Strategie, dass die Parkbäume die Bauten überragen und sich die Bauten unterordnen, erfüllt.



Volumendarstellung mit der Ableitung der Mantellinien

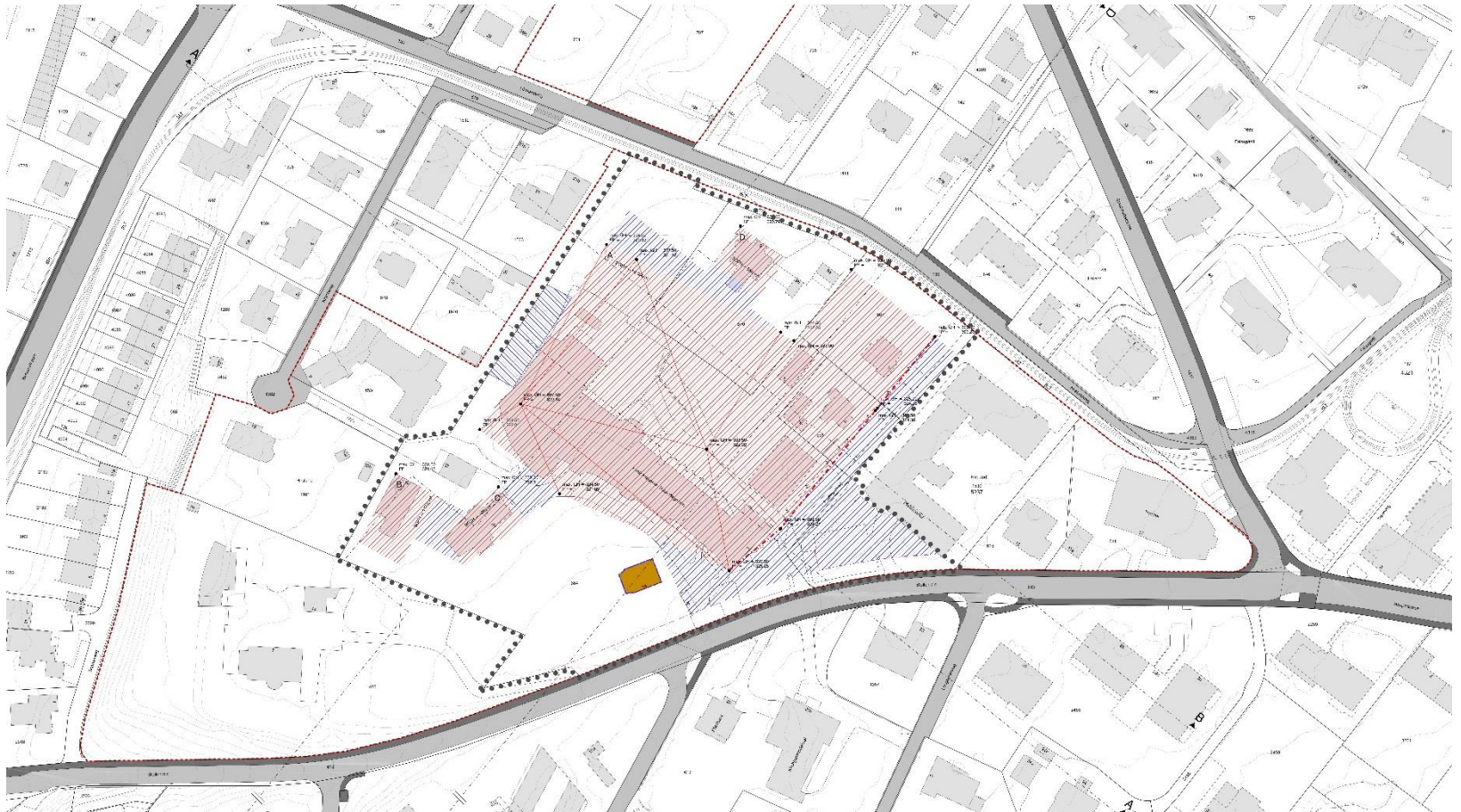
4.5.3 Baubereich

Die aus der städtebaulichen Studie abgeleiteten Mantellinien werden im Quartierplan als Baubereiche festgelegt. Die Anordnung der Bauten innerhalb dieser Baubereiche kann unter Einhaltung der jeweils zugehörigen maximalen Gebäudehöhe und im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGFH) und der zulässigen bebaubaren Fläche frei erfolgen. Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts anderes geregelt wird, sind die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände grundsätzlich einzuhalten, auch wenn die Baubereiche diese unterschreiten.

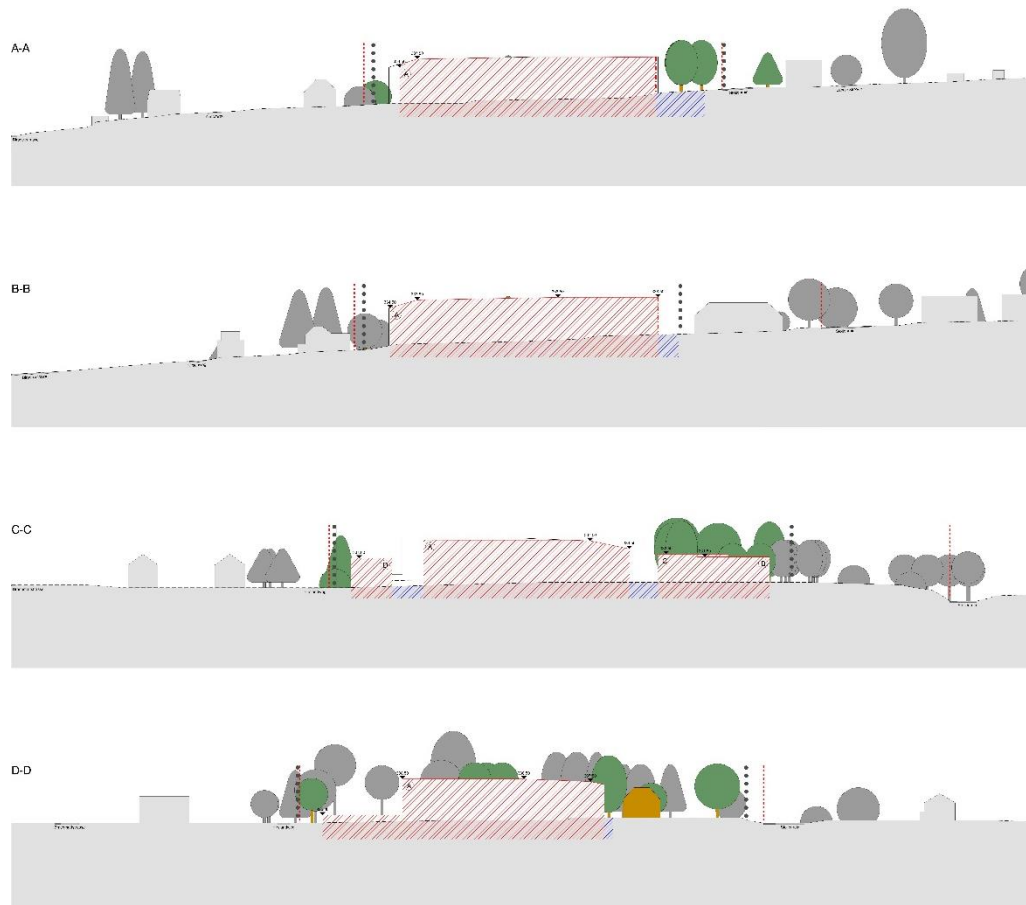
Um die bestehende wie auch die zukünftige Nutzung auf der Parzelle Nr. 1530 richtig abschätzen zu können ist es wichtig, dass der Teil dieser Parzelle, welcher innerhalb der Quartierplanung Klinik Arlesheim liegt, in die Nutzungsberechnung des Pfeffingerhofs miteinbezogen werden kann. Dieser Grundsatz wird entsprechend im Quartierplanreglement festgehalten.

4.5.4 anrechenbare Grundstücksfläche Pfeffingerhof

Wie im Kapitel 1.1 des Planungsberichts umschrieben, befindet sich ein Teil der Parzelle Nr. 1530 innerhalb des Quartierplanperimeters Klinik Arlesheim. Auf dem grösseren Teil dieser Parzelle, welcher sich ausserhalb des Quartierplanperimeters befindet, liegt der Pfeffingerhof. Dieser befindet sich momentan in einer Wohn- / Geschäftszone WG2a und wird mittels der momentan laufenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Zudem ist diese Fläche Teil der ebenfalls momentan laufenden Quartierplanung Stollenrain Ost.



Ausschnitt Quartierplan Klinik Arlesheim, Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung



Ausschnitt Quartierplan Klinik Arlesheim, Plan Nr. 3: Schnitte

4.6 Erschliessung

4.6.1 motorisierter Individualverkehr (MIV)

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 Hirslandweg 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 lediglich in diesem Bereich oder entlang der östlichen Fassade realisiert werden. Der Hirslandweg dient lediglich der Erschliessung des Baubereichs D (Hirslandweg 9), welcher bereits heute über diesen erschlossen wird. Zudem ist diese als Feuerwehrezufahrt auszugestalten. Eine weitere Zufahrt für den MIV erfolgt vom Kirschweg und erschliesst in diesem Bereich den bereits heute bestehenden Parkplatz.

Der für die Anlieferung, die Notfallzufahrt sowie für die Vorfahrt reservierte Bereich auf dem nördlich gelegenen Sockelgeschoss (im Plan Nr. 2 hellgrün schraffiert) ist gestalterisch in die umliegende Grünfläche zu integrieren.

4.6.2 Langsamverkehr (LV)

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

4.7 Parkierung

Die Parkierung findet grundsätzlich unterirdisch statt. Die zugelassenen oberirdischen Parkierungsflächen sind im Plan Nr. 2 „Freiraum und Erschliessung“ ersichtlich. Es handelt sich hierbei um die bestehenden Parkplätze beim Baubereich D (Hirslandweg 9), bei der Apotheke, beim Pfeffingerhof sowie um die bestehenden Besucherparkplätze beim Kirschweg. Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Um die Anzahl abschätzen zu können, wurde auf Basis der Quartierplanvorschriften ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses Verkehrsgutachten ergab, dass für die Klinik insgesamt 80 Stamm- sowie 55 Besucherparkplätze erstellt werden müssen.

Für den Pfeffingerhof ergaben sich 10 Stamm- sowie 6 Besucherparkplätze. Für den Pfeffingerhof sind bereits 4 Parkplätze ausserhalb des Quartierplanperimeters zugesichert. Der Gesamtbedarf innerhalb des Quartierplanperimeters liegt somit bei 147 Parkplätzen.

Im Verkehrsgutachten wurde ein Reduktionsfaktor $R1 = 0.6$ gemäss Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV mit einbezogen, welcher sich auf die öV-Erschliessung bezieht. Nebst dem R1 wurde zudem ein Reduktionsfaktor R2 mit einbezogen, bei welchem weitere Kriterien zur Reduktion der Parkplatzzahl geltend gemacht werden können. Im vorliegenden Fall sind dies die Kriterien „Umweltvorbelastung“ und „politische und planerische Leitbilder“, wonach ein Reduktionsfaktor $R2 = 0.84$ angewendet werden kann. Das Kriterium „politische und planerische Leitbilder“ stützt sich auf die Strategie der Gemeinde Arlesheim vom 21. Dezember 2010 ab. Folgende Aussagen aus der Strategie werden für die Reduktion geltend gemacht:

- Die Parkierungsmöglichkeiten im Dorfkern werden überprüft und angepasst.
- Der öffentliche Verkehr vom Tal ins Dorf ist zu fördern.
- Weniger wichtig scheinen Parkplätze für diejenigen Beschäftigten im Dorf, die ihre Arbeitsplätze mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können.
- Das Parkierungskonzept / „Nichtparkierungskonzept“ wird sich nur mit dem dringenden Bedarf befassen können, das Fremdparkieren im Umfeld des Dorfes vermindern helfen und das Parkplatzangebot bewirtschaften.

Um die bestehende Umweltvorbelastung zu reduzieren, wird zusätzlich das Kriterium „Umweltvorbelastung“ angewendet.

Ergänzend zum R1 und R2 wurde für das Therapeutikum sowie für das Restaurant ein weiterer Reduktionsfaktor extern / intern $R = 0.4$ angewendet. Dies aus dem Grund, da lediglich 40 % aller Behandlungen im Therapeutikum auf externe Patienten zurückgehen. Dasselbe gilt für das Restaurant, bei welchem ebenfalls lediglich 40 % auf externe Gäste zurückgehen, da es sich in erster Linie um ein Speiserestaurant für die Patienten handelt.

Die genaue Anzahl der erforderlichen Parkplätze ist im Rahmen des Baugesuchs mittels eines hierfür zu erstellenden Verkehrsgutachtens zu eruieren. In diesem Verkehrsgutachten sind des Weiteren folgende vorläufigen Bedarfszahlen zu verifizieren:

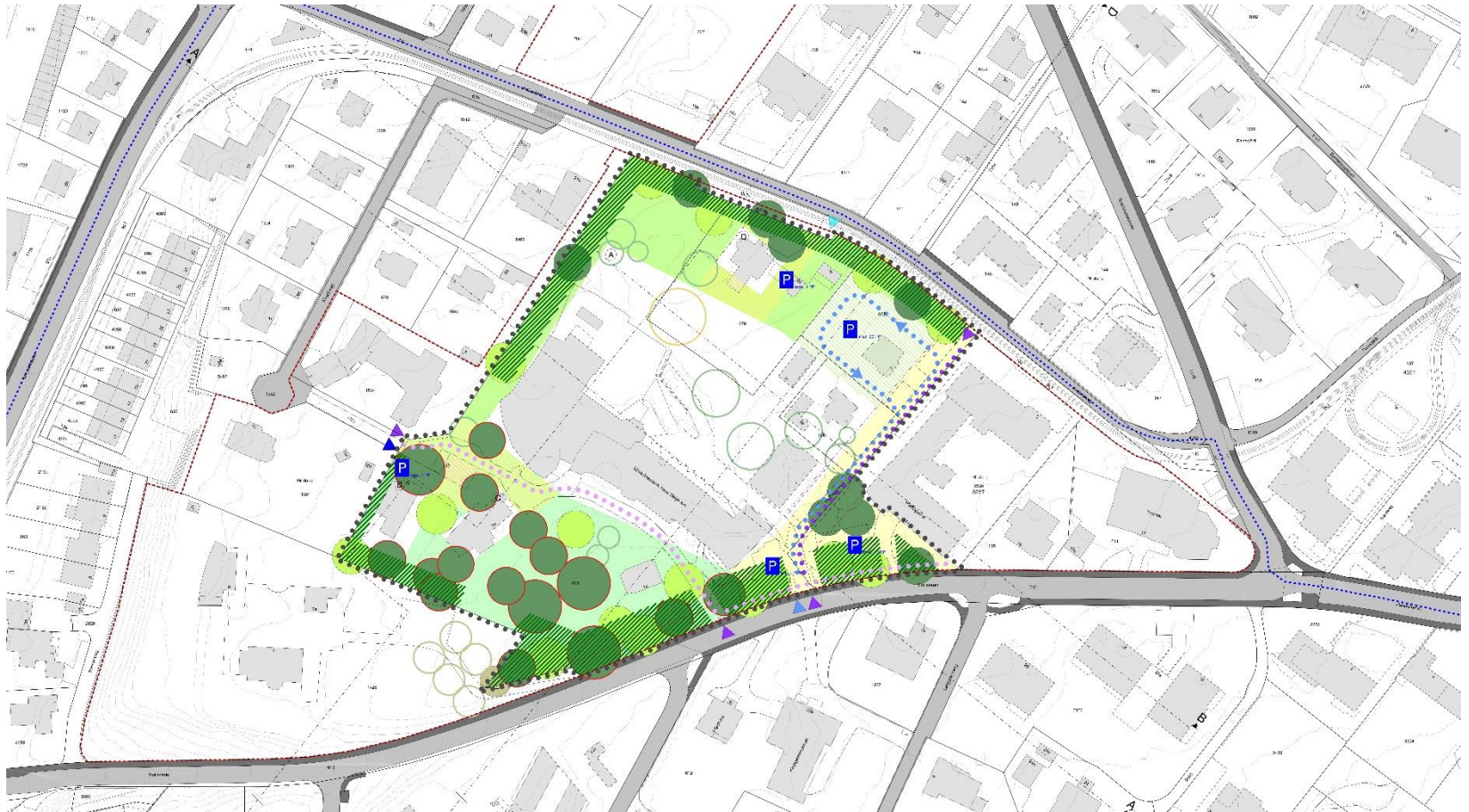
- Spitalnutzung Firmenfahrzeuge: ca. 5 Fhz
- Spital Vorfahrt / Notfall: ca. 2 – 4 PW, ca. 1 Taxi
- Spitalnutzungen Veloabstellplätze Mitarbeiter: ca. 46 – 61 Plätze
- Spitalnutzungen Veloabstellplätze Besucher: ca. 18 – 21 Plätze
- Spitalnutzungen Anlieferung PW / Lf / LW ca. 12 Anlieferungen (davon ca. 1 – 4 LW)

4.8 Aussenraum

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. Die quartierprägende Parklandschaft im südlichen Bereich des Areals bleibt weiterhin ein Schwerpunkt des Aussenraums und sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität mit Fusswegen und Aufenthaltsbereichen. Innerhalb dieser Parklandschaft befinden sich 16 Bäume, welche durch den neuen Quartierplan geschützt werden. Ein quartierprägender Baum (Rotbuche), welcher sich zurzeit innerhalb des Baubereichs der Ersatzneubaute befindet, ist zu ersetzen. Des Weiteren sind neu zu pflanzende Bäume im Plan Nr. 2 „Freiraum und Erschliessung“ orientierend dargestellt. Da sich die Neubauten der vorhandenen Baumkulisse in der Höhe unterordnen, ist eine optimale Integration der Bebauung in die Parklandschaft gewährleistet.

4.9 Geschützte Objekte

Im Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft ist das Gebäude Peffingerweg 1a als „kantonal zu schützen“ eingestuft. Um dieser Einstufung gerecht zu werden, wird das Gebäude mittels der vorliegenden Quartierplanung unter Schutz gestellt.



Ausschnitt Quartierplan Klinik Arlesheim, Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung

5 Quartierplanvertrag

5.1 Rechte

Die Festlegung von Dienstbarkeiten und Grenz- & Näherbaurechte werden privatrechtlich gelöst.

Text folgt

6 Interessenermittlung

6.1 Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75, Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 01. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist vor allem darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und kompakte Siedlungen geschaffen werden. Weitere Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Raumkonzept Schweiz

6.2 Grundlagen auf kantonaler Ebene

Auch im Kanton Basel-Landschaft besteht ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss dem Konzept räumliche Entwicklung Kanton Basel-Landschaft (KORE) soll die Siedlungsentwicklung weitgehend in den bestehenden Bauzonen erfolgen. Das KORE dient als Grundlage für den kantonalen Richtplan (KRIP), in welchem die Siedlungsentwicklung nach innen präzisiert und in den Planungsgrundsätzen festgehalten wird. Weitere Grundlagen auf kantonaler Ebene sind:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Verdichtungsstudie Basel-Landschaft

6.3 Weitere Rahmenbedingungen

Weitere Grundlagen, welche teilweise bereits angesprochen wurden, sind:

- Zonenvorschriften Siedlung
- Strassennetzplan Siedlung
- Quartierplanvorschriften „Ita Wegman Klinik“
- Strategie für die räumliche Entwicklung
- Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt
- Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain
- Städtebauliche Studie inkl. entsprechender Überarbeitung
- Verkehrsgutachten

6.4 Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen

Das betreffende Gebiet eignet sich aus raumplanerischer Sicht für eine verdichtete Bauweise. Es liegt zentral in der Gemeinde Arlesheim und ist für den motorisierten Individualverkehr wie auch durch den öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Die verdichtete Bauweise liegt zudem im Interesse des überarbeiteten kantonalen Richtplans, in welchem Arlesheim explizit als Gemeinde im inneren Korridor festgelegt ist. Im inneren Korridor ist verstärkt eine Verdichtung nach innen anzustreben.

Die hohe bauliche Dichte dient dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Siedlungsentwicklung nach innen. Mit einer erhöhten Nutzung an zentraler Lage können allfällige Neueinzonungen verhindert oder zumindest auf ein Minimum beschränkt werden, was auch zum Erhalt der Siedlungsqualität beiträgt. Die erhöhte Nutzung führt zudem zu einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur.

6.5 Interessen der Gemeinde

Die Gemeinde ist aus folgenden Gründen an der Umsetzung des Ersatzneubaus der Klinik interessiert:

- Durch das Quartierplanverfahren und den damit verbundenen Beschlüssen, erhält das Neubauprojekt der Klinik Arlesheim eine hohe demokratische Legitimation.
- Das Realisieren eines Ersatzneubaus mit einer erhöhten baulichen Nutzung am bestehenden Standort der Klinik, welcher bereits bestens erschlossen ist, steht im Einklang mit den raumplanerischen Grundsätzen, vor allem im Hinblick auf die neue Raumplanungsgesetzgebung und den überarbeiteten Richtplan.

- Generell liegt das verdichtete Bauen an zentraler Lage im Interesse der raumplanerischen Grundsätze und somit im Interesse der Gemeinde.
- Durch die Quartierplanung erhält die Gemeinde eine Rechtssicherheit zur Realisierung des Ersatzneubaus. Zudem werden durch die Quartierplanung die Rahmenbedingungen für einen zu erfolgenden Architekturwettbewerb festgelegt und somit wird eine städtebaulich und architektonisch qualitativ hochstehende Überbauung gewährleistet.
- Die Gemeinde unterstützt die Bestrebungen der Klinik, den Aussenraum und insbesondere die vorhandene Parklandschaft zu erhalten und zu fördern. Die Quartierplanung trägt dazu bei, die Gestaltung des Aussenraums zu stärken.
- Die Klinik Arlesheim trägt durch ihre Tätigkeit zum Gemeinwohl bei. Dies wird von der Gemeinde unterstützt.

6.6 Interessen der Klinik

Die Klinik ist aus folgenden Gründen an einer raschen Umsetzung der Quartierplanung und des Projekts interessiert:

- Durch das Quartierplanverfahren erhält die Klinik die Rechtssicherheit, um den Ersatzneubau, mittels eines Architekturwettbewerbs, realisieren zu können.

- Durch das Quartierplanverfahren kann sichergestellt werden, dass die Akzeptanz für den Ersatzneubau der Klinik seitens Gemeinde, Kanton und Bevölkerung vorhanden ist.
- Der Klinik ist es ein grosses Anliegen, dass der nötige Bedarf auch in Zukunft gedeckt werden kann. Eine genehmigungsfähige Quartierplanung bildet dafür die Grundlage.

6.7 Interessenabwägung

Die Klinik Arlesheim und die Gemeinde teilen grundsätzlich dieselben Interessen und sind an einer raschen Umsetzung des Vorhabens interessiert. Die jeweiligen Interessen stehen dabei nicht im Konflikt zueinander. Der Erhaltung der Parklandschaft mit der bestehenden Bepflanzung, was der Gemeinde ein grosses Anliegen ist, wird mit der vorliegenden Quartierplanung Rechnung getragen. Auch das Anliegen der Gemeinde, dass sich der Baukörper den bestehenden Bäumen unterordnen muss, wurde in der Quartierplanung umgesetzt. Zudem liegt das Vorhaben auch ganz im Interesse der übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen. Grössere Interessenskonflikte sind keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessenabwägung hin-fällig ist.

7 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Der Ersatzneubau mit erhöhter Nutzung, welcher durch die Quartierplanung ermöglicht und sichergestellt wird, wird am bereits bestehenden Standort der Klinik realisiert. Dieser ist bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Das Areal, auf welchem der Ersatzneubau erstellt werden soll, ist einer rechtskräftigen Bauzone zugewiesen und heute bereits bebaut. Durch die erhöhte Nutzung wird dem Grundsatz der Verdichtung der Siedlungsfläche Rechnung getragen.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bleiben.

Das Areal liegt zwischen dem Stollenrain und dem Hirslandweg sowie an der BLT-Tramlinie 10. Die durch die Strassen und die Tramlinie verursachten Emissionen sind für das Gebiet jedoch unbedenklich.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Über den Hirslandweg verläuft ein kantonaler Radweg. Zudem werden mehrere Langsamverkehrsverbindungen über das Quartierplanareal festgelegt. Das Gebiet ist somit für den Langsamverkehr bestens erschlossen.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie in der Nähe des Zentrums von Arlesheim. Der Dorfkern liegt ca. 500 m vom Quartierplanareal entfernt.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Durch das Quartierplanverfahren wird gewährleistet, dass die bestehende Parklandschaft mit den markanten Bäumen erhalten und gefördert wird. Zudem wird eine Grünraumverdichtung an den Rändern des Areals festgelegt.

8 Kantonale Arealbaukommission

Die Unterlagen zur Quartierplanung Klinik Arlesheim wurden am Donnerstag, 12. Mai 2016 bei der kantonalen Arealbaukommission präsentiert. Das Protokoll erhielt die Gemeinde mit Schreiben vom 30. Mai 2016. Untenstehend befinden sich die Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission sowie die jeweilige Stellungnahme der Gemeinde.

- Die sorgfältige Vorgehensweise mit Testplanung und vorgesehener Wettbewerbsverfahren sowie die aus der Testplanung erarbeiteten städtebaulichen Strukturen werden sehr begrüsst.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis wohlwollend zur Kenntnis.

- Die Konzentration der Spitalgebäude ist schlüssig. Damit kann zudem der grosszügige Spitalgarten im Süden erhalten und auf der Nordseite erweitert werden.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis wohlwollend zur Kenntnis.

- Das aus den Mantellinien mögliche Volumen bietet einerseits viel Luft für das anschliessende Wettbewerbsverfahren, andererseits ergibt sich daraus eine geringe Regelungsdichte im Quartierplan. Der Soverän und die Anwohnerschaft können sich nur bedingt ein Bild der vorgesehenen Überbauung machen. Zudem bleibt die Frage offen, wie die Verbindlichkeit des Wettbewerbsergebnisses im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden kann.

Im Reglement besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, über die Ziff. 4, Abs. 1 die Qualitätssicherung durchzusetzen. Das Wettbewerbsergebnis ist noch längst nicht auf dem Stand eines baueingabe-reifen Projekts. Sowohl aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums, wie auch im weiteren Planungsverlauf werden Erkenntnisse gesammelt (technischer, funktionaler wie auch gestalterischer Art), welche nicht verhindert werden sollten. Insofern darf das Wettbewerbsergebnis nicht im Reglement als verbindlich für die Baubewilligung festgeschrieben werden. Auf der anderen Seite besteht aber durchaus im Reglement heute schon die Möglichkeit, die Qualitätssicherung durch die Behörden auf das Wettbewerbsergebnis herunter zu brechen, da ein Wettbewerbsverfahren vorgeschrieben ist, also auch nur dessen Resultat umgesetzt werden kann.

- Der ca. 9 m breite Freiraumstreifen zwischen Baubereich und Parzellengrenze im Westen (Grenzbereich zu Parzelle Nr. 1534)

erscheint zu schmal zu sein für die vorgesehene Baumbepflanzung.

Es ist Aufgabe des Wettbewerbs aufzuzeigen, wie mit den divergierenden Interessen umgegangen wird. Es ist nicht vorgeschrieben, zur Kirschwegbebauung hin Bäume zu pflanzen, hingegen wird von einer Grünraumverdichtung gesprochen. Zudem ist es nicht gegeben, dass bis zur Mantellinie gebaut werden muss. Die Wettbewerbsteilnehmer haben diesem Umstand Rechnung zu tragen und sind angehalten, eine Abwägung zu machen, sowie dies im Grünraumkonzept darzulegen.

- Aufgrund der kompakten Bauweise der neuen Klinik und der vorgesehenen Freiraumgestaltung ist auch den notwendigen Feuerwehrezufahrten in einer frühen Phase genügend Beachtung zu schenken.

Dies muss im Vorprojekt behandelt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes wurde durch die Gemeinde Arlesheim das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Klinik Arlesheim durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden vom Donnerstag, 01. September 2016 bis Freitag, 07. Oktober 2016 auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
- Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
- Plan Nr. 3: Schnitte
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Verkehrsgutachten

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im Wochenblatt Nr. 35 vom 01. September 2016, im Amtsblatt Nr. 35 vom 01. September 2016 sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Am Donnerstag, 25. August 2016 fand zudem eine Orientierungsveranstaltung für die Anwohner sowie am Donnerstag, 01. September 2016 eine Orientierungsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung statt. An diesen Veranstaltungen informierten die Klinik, Architekten, Planer und Vertreter der Gemeinde über das Projekt und die Quartierplanung und standen den Anwohnern sowie der gesamten Bevölkerung für Erläuterungen und individuelle Fragen zur Verfügung.

Die Bevölkerung hatte bis am Freitag, 07. Oktober 2016 die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Während des Mitwirkungsverfahrens gingen drei Stellungnahmen ein. Die Eingaben und die Stellungnahmen dazu sind in einem separaten Mitwirkungsbericht ersichtlich.

10 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Quartierplanung Klinik Arlesheim wurden mit Brief vom 15. Juli 2016 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons hat die Gemeinde mit Brief vom 20. September 2016 erhalten. Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

11 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

12 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

13 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim

am _____

zuhanden des regierungsrätlichen Beschlusses verabschiedet.

Arlesheim, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

14 Anhang

14.1 Quellen

Studien

- Planteam S. AG (2012): Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt, Arlesheim. Bericht des Beurteilungsgremiums. Arlesheim.
- SwissSpaGroup AG, w+s Landschaftsarchitekten AG, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG (2014): Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim. Grundlage für die arealbezogenen Quartierpläne. Zürich.
- SwissSpaGroup AG, UC`NA Architekten ETH SIA BSA (2015): Städtebauliche Studie der Klinik Arlesheim. Grundlage für die arealbezogene Quartierplanung