

## Mitwirkungsbericht

### Quartierplanung Untere Weiden II



**Planungsstand**  
Beschlussfassung

**Auftrag**  
51.1.2307

**Datum**  
15. Februar 2022

# Inhalt

## Mitwirkungsbericht

<b>1</b>	<b>Ablauf der Mitwirkung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Verfahren .....	3
1.2	Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens .....	4
<b>2</b>	<b>Die Eingaben und Stellungnahmen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Gasverbund Mittelland AG (GVM)   Untertalweg 32   4144 Arlesheim .....	5
2.2	TRIKOLON Sammelstiftung für berufliche Vorsorge in Aesch vertreten durch Anwalt Christof Nertz der Kanzlei Neovius   Hauptstrasse 105   4147 Aesch.....	6
2.3	Hans Jürg Scheibli   Wiesenweg 19   4144 Arlesheim .....	10
2.4	Verein Frischluft   Postfach 353   4144 Arlesheim .....	15
2.5	Pius Kastlunger   Im Tal 4   4144 Arlesheim .....	21
<b>3</b>	<b>Beschlussfassung Mitwirkungsbericht</b> .....	<b>22</b>

# 1 Ablauf der Mitwirkung

## 1.1 Verfahren

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 für die Quartierplanung Untere Weiden II wurde vom 28. Mai 2021 bis am 4. Juli 2021 durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden auf der gemeindeeigenen Homepage, [www.arlesheim.ch](http://www.arlesheim.ch), sowie auf dem Sekretariat der Bauverwaltung Arlesheim öffentlich aufgelegt:

- Quartierpläne:
  - Teilplan 1: Bebauung
  - Teilplan 2: Schnitte
  - Teilplan 3: Freiräume und Erschliessung
- Quartierplanreglement
- Zugehöriger Planungsbericht inkl. Anhänge (Verkehrsgutachten, Freiraumkonzept Untere Weiden II, Umweltverträglichkeitsbericht) und Beilage (Kommunales Hochhauskonzept)

Zum Auftakt der öffentlichen Mitwirkung fand am 27. Mai 2021 eine Mitwirkungsveranstaltung statt. Die Bevölkerung konnte im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge bis am 4. Juli 2021 einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.

Die Publikation der öffentlichen Mitwirkung erfolgte im Wochenblatt Nr. 20 vom 20. Mai 2021 sowie auf der gemeindeeigenen Homepage. Zudem wurde an der Mitwirkungsveranstaltung am 27. Mai 2021 über die öffentliche Mitwirkung informiert.

## 1.2 Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens

Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- V Das Anliegen lässt sich nicht bei dieser Planung bearbeiten, da es andere Prozesse oder Verfahren betrifft
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

Abkürzungsverzeichnis:

QP	Quartierplan (bestehend aus drei Teilplänen)
QR	Quartierplanreglement
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht (Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung)
Ziff.	Ziffer

## 2 Die Eingaben und Stellungnahmen

Während der öffentlichen Mitwirkung wurden fünf Mitwirkungseingaben an den Gemeinderat eingereicht. Diese werden im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Mitwirkungsbericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

### 2.1 Gasverbund Mittelland AG (GVM) | Untertalweg 32 | 4144 Arlesheim

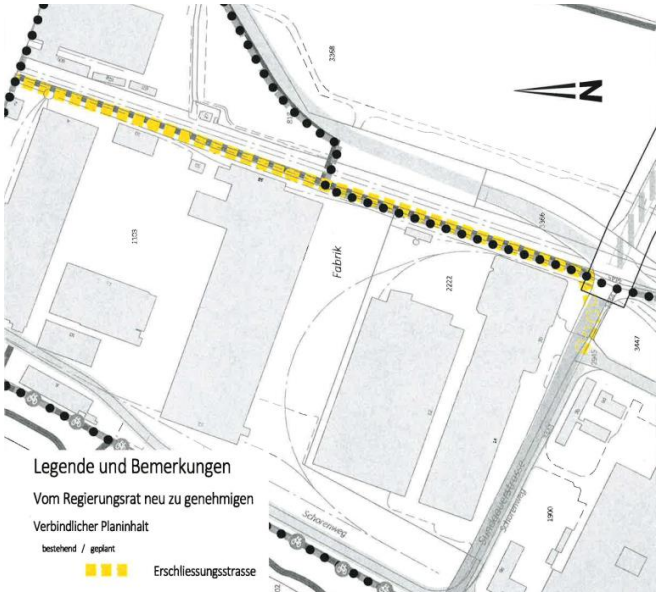
Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
1	✓	Begrenzung Personenbelegung (Anzahl, Präsenzzeit, Verteilung)	QR Ziff. 10	Die maximale Personenbelegung der Gebäude wird auf das Szenario «MAX» gemäss den Angaben auf Seite 14 der Risikoermittlung der suisseplan Ingenieure AG vom 17. Dezember 2020 beschränkt. Ist eine Überschreitung der maximalen Personenbelegung in einem oder mehreren Gebäuden vorgesehen, muss eine aktualisierte Risikoermittlung im Rahmen des Baugesuchs eingereicht und die Tragbarkeit des Risikos durch die zuständigen Stellen des Kantons und - soweit erforderlich - des Bundes neu beurteilt werden.	Ziffer 10 im Quartierplanreglement wird mit folgendem 2. Absatz ergänzt:  Die maximale Personenbelegung der Gebäude richtet sich nach dem Szenario «Max» der Risikoermittlung der suisseplan Ingenieure AG vom 17. Dezember 2020. Ist eine Überschreitung der maximalen Personenbelegung in einem oder mehreren Gebäuden vorgesehen, muss eine aktualisierte Risikoermittlung im Rahmen des Baugesuchs eingereicht und die Tragbarkeit des Risikos durch die zuständigen Stellen des Kantons und - soweit erforderlich - des Bundes neu beurteilt werden.
2	✓	Empfindliche Nutzungen im Konsultationsperimeter	QR Ziff. 10	Innerhalb des Konsultationsperimeters der Erdgashochdruckleitung von Arlesheim nach Pratteln sind keine empfindlichen Nutzungen zulässig.	Ziffer 10 im Quartierplanreglement wird mit folgendem 3. Absatz ergänzt:  Innerhalb des Konsultationsperimeters der Erdgashochdruckleitung sind keine empfindlichen Nutzungen (z.B. Kinderbetreuung, Restaurant, Wohnungen u.a.) zulässig.
3	✓	Fluchtwege im Konsultationsperimeter	QR Ziff. 10	Fluchtwege innerhalb des Konsultationsperimeters der Erdgashochdruckleitung von Arlesheim	Ziffer 10 im Quartierplanreglement wird mit folgendem 4. Absatz ergänzt:

				nach Pratteln sind so zu planen, dass die Evakuierung aus der Gefahrenzone der Rohrleitung weg erfolgt.	Fluchtwege innerhalb des Konsultationsperimeters der Erdgashochdruckleitung sind so zu planen, dass die Evakuierung aus der Gefahrenzone der Rohrleitung weg erfolgt. Das Anliegen wird zusätzlich als Beurteilungskriterium in den Wettbewerb aufgenommen.
--	--	--	--	---	--

## 2.2 TRIKOLON Sammelstiftung für berufliche Vorsorge in Aesch vertreten durch Anwalt Christof Nertz der Kanzlei Neovius | Hauptstrasse 105 | 4147 Aesch

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
1	K	Terminplan / Verbindlichkeit Projekt Talstrasse	QP	Der Terminplan sah im Januar 2019 vor, dass seit Sommer 2018 eine Planungsstudie (Variantenvergleich und Gesamtverkehrskonzept) für eine neue Kantonsstrasse im Tal ausgearbeitet werden soll. Wo die Planung heute steht, weiss die Mitwirkende nicht verlässlich. Das Internet jedenfalls gibt keinen Aufschluss. Das kantonale Projekt scheint also noch wenig konkret zu sein. Seit Januar 2019 sind offenbar keine bindenden Entscheidungen getroffen worden.	Die Vorstudie zum Projekt wurde beim Kanton bereits abgeschlossen und der Regierungsratsbeschluss zur Finanzierung des Vorprojektes wurde bewilligt. Zurzeit befindet sich das Vorprojekt in Bearbeitung. Die Landratsvorlage zur Genehmigung des generellen Projektes und zur Ausgabenbewilligung für die Erarbeitung des Bauprojektes ist für 2022 vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde auch die Homepage des Kantons aktualisiert. Der aktuelle Planungsstand kann unter <a href="https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/tiefbauamt/projekte/gesamtverkehr/muenchenstein-arlesheim-verlegung-kantonsstrasse-ins-tal">https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/tiefbauamt/projekte/gesamtverkehr/muenchenstein-arlesheim-verlegung-kantonsstrasse-ins-tal</a> eingesehen werden.
2	✓, V	Orientierender Inhalt Talstrasse auf Parz. 3447	QP	Der Teilplan 3 zum QP Untere Weiden, der mit dem Quartierplan beschlossen werden soll, zeigt einen Strassenverlauf, der auf die Eigentumsrechte der Mitwirkenden keinerlei Rücksicht nimmt. In der Legende heisst es dazu unklar: «Ein kantonaler	Die existierende übergeordnete kantonale Planung, welche die Führung der Kantonsstrasse, aktuell entlang der Birseck- und der Baselstrasse in Arlesheim und entlang der Hauptstrasse in Münchenstein, in den Talboden verlegen will, wurde im Teilplan 3 in den zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegten Quartierpläne als orientierender

			<p>Nutzungsplan wird im Bereich des Projektes Verlängerung der Talstrasse den Quartierplan entsprechend mutieren».</p> <p>Es ist offensichtlich, dass die innerhalb des QP-Perimeters geplante Strassenführung im Süden, ausserhalb des Perimeters, nur eine einzige Fortsetzung zulässt. Die geplante Erschliessung würde zwingend eine Zerstückelung der Parzelle 3447 präjudizieren und die bauliche Nutzung der Parzelle wesentlich beeinträchtigen. Dies als bloss «orientierenden Inhalt» zu bezeichnen, geht somit nicht an.</p>	<p>Inhalt dargestellt, um auf diese mögliche Entwicklung Rücksicht zu nehmen. Das Projekt uptownBasel hatte dafür eine eigene Planung eines Kantonstrassenteilstücks entlang der Parzellen Nr. 2222 und 6606 beauftragt, um die Gebäudefelder von Gebäude 5 und 9 so zu platzieren, dass die Realisierung einer Kantonstrasse möglich wäre.</p> <p>Diese Planung der Kantonsstrassenverlegung unterliegt jedoch zu 100% dem Kanton Basel-Landschaft und wurde einerseits aufgrund unterschiedlicher Zeitachsen und andererseits auch aufgrund der vorliegenden Mitwirkung vom Quartierplan Untere Weiden II abgekoppelt.</p> <p>Die Quartierplanung «Untere Weiden II» plant somit eine kommunale Erschliessungsstrasse für die Arealentwicklung uptownBasel, die keine Beeinträchtigung der Parzelle Nr. 3447 verursacht.</p> <p>Die überarbeiteten Quartierpläne wurden dahingehend angepasst, dass die Erschliessung mittels kommunaler Erschliessungsstrasse als rechtsverbindlicher Inhalt erfolgt. Der Flächenbedarf für das kantonale Projekt der Verlängerung der Talstrasse wird als orientierender Inhalt beibehalten, jedoch nur noch innerhalb des Quartierplanperimeters dargestellt.</p>
--	--	--	---	--

3	V	Strassennetzplan	QP	<p>Zudem widerspricht der Quartierplan in Bezug auf die Erschliessung direkt dem Strassennetzplan der Gemeinde und würde eine Anpassung desselben zwingend voraussetzen.</p>	<p>In einem ersten Schritt ist vorgesehen, dass die Gemeinde die Talstrasse als kommunale Erschliessungsstrasse übernimmt, weswegen 2020 eine entsprechende Mutation des Strassennetzplans erfolgte (Abbildung unten). Erst in einem zweiten Schritt wird dann der Kanton Basel-Landschaft die Strasse als Kantonsstrasse von der Gemeinde übernehmen, woraus dann eine entsprechende Anpassung des Strassennetzplans resultiert.</p>  <p>Legende und Bemerkungen  Vom Regierungsrat neu zu genehmigen  Verbindlicher Planinhalt  bestehend / geplant  Erschliessungsstrasse</p>
4	V	Neuplanung Erschliessungsstrasse	QP	<p>Die im Südosten des QP-Perimeters geplante Erschliessungsstrasse kann so nicht bewilligt werden. Die Mitwirkende sieht folgende Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Strasse wird innerhalb des QP-Perimeters anders geplant und geführt, so dass der Bestand im Süden, insbesondere die Parzelle 3447 nicht tangiert wird; oder</li> </ul>	<p>Dazu wird auf die Ausführungen unter Punkt 2 verwiesen. Ergänzend sei hier genannt, dass das projektierte Gebäude im Baufeld 9 gegenüber der heutigen Bestandsbaute um mehr als 16 m zurückgenommen wird, damit die Realisierung einer Kantonsstrasse möglich ist. Die Bauherrschaft ist dadurch dem Kanton sehr stark entgegengekommen. Eine weitere Reduktion kann nicht mehr</p>



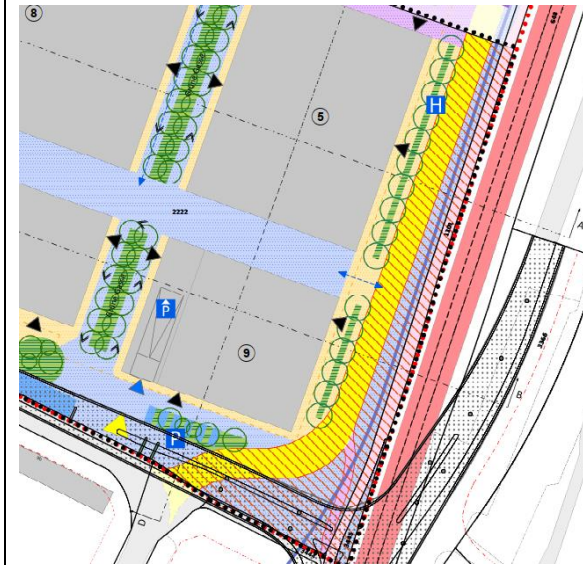
- Der Baubereich 9 wird verkleinert oder verschoben, falls dieser nur dann wie geplant realisiert werden kann, wenn die Strasse den «orientierend» eingezeichneten Verlauf nimmt; oder
- Der QP-Perimeter wird im Süden erweitert und die Strassenführung integriert, oder
- Die Strassen werden aus dem QP entfernt und bleiben, wie sie sind, bis das Projekt des Kantons aufgelegt ist.

als verhältnismässig errichtet werden.

Reduktion Neubau gegenüber Bestandesbaute:



Überarbeiteter Teilplan 3 mit kommunaler Erschliessungstrasse:

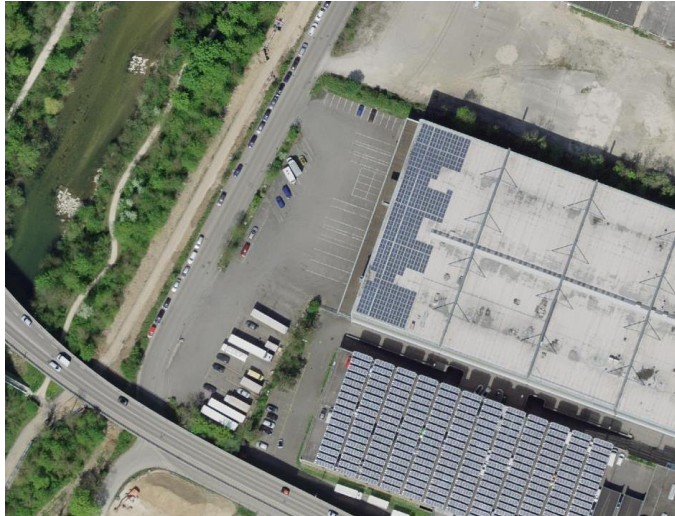


5	V	Erschliessungsstrasse / Rechtsmittel	QP	<p>Ergänzend kommt hinzu, dass die Mitwirkende nicht zulassen wird, dass die heutigen Erschliessungen ihres Grundstücks 1900 durch den Anschluss an die Kantonsstrasse teilweise unbenutzbar werden (vgl. etwa g 17 Abs.1 Strassengesetz BL).</p> <p>Zwingend ist eine Anpassung des Quartierplanes dahingehend, dass die neue Talstrasse ohne Beeinträchtigung der Parzelle(n) der Mitwirkenden erstellt werden kann.</p> <p>Gelingt dies nicht, sieht sich die Mitwirkende gezwungen, sich mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen und politischen Mitteln gegen den diese Strassenführung präjudizierenden Quartierplan zu wehren, damit die Interessen der Versicherten gewahrt werden können.</p>	<p>Durch die in Punkt 2 erwähnte Erschliessungsstrasse, welche rechtsverbindlich in die Quartierplanung aufgenommen wird, werden keine Anrainerparzellen tangiert.</p> <p>Da es sich beim Projekt Verlängerung Talstrasse (Ausbau als Kantonsstrasse) um eine übergeordnete Planung des Kantons handelt, sind etwaige Rechtsmittel nicht gegen die vorliegende Quartierplanung zu ergreifen. An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Quartierplanung die übergeordneten kantonalen Interessen gewahrt werden und die Talstrasse lediglich orientierend in die Planung einfließt.</p>
---	---	--------------------------------------	----	--	--

### 2.3 Hans Jürg Scheibli | Wiesenweg 19 | 4144 Arlesheim

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
1	(✓)	Freiraumkonzept / Fassadenbegrünung	QP, QR	<p>Zur besseren Einbettung in die Landschaft/Birsufer sowie als Beitrag im Sinne der Biodiversität ist eine 80% Begrünung der Fassaden unabdingbar.</p> <p>Zum Wachstum der Bäume (Grüne Gassen / Promenade) ist mind. 0.8 Meter Humus nötig sowie die Sicherstellung der Bewässerung.</p>	<p>Bei den Gebäude 6 und 9 ist eine Fassadenbegrünung angedacht. Das Aufzeigen und das Ausloten der Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung wird im Rahmen des qualitätsichernden Verfahrens (Wettbewerb) gefordert. Beim Bestandesbau (Gebäude 8) ist aus technischen Gründen keine Fassadenbegrünung vorgesehen.</p> <p>Die Begrünung von 80 % der Fassade ist jedoch aus baulicher und gesetzlicher Sicht unrealistisch. Ab einer gewissen Höhe sind z.B. brandschutztechnische Vorgaben zu beachten. Ebenso wäre die Begrünung von 80 % der Fassade nicht mit den Bestimmungen zur Belichtung der</p>

					<p>Innenräume vereinbar. Neben den gesetzlichen Vorgaben sind ebenso wachstumsbedingte und den Unterhalt der Gebäude betreffende Faktoren zu beachten.</p> <p>Allgemein ist auf Grundlage des Freiraumkonzeptes eine starke Be- und Durchgrünung des Areals vorgesehen, die wesentlich stärker ausfällt als der heutige Ist-Zustand oder generell als alle Gewerbegebiete der Gemeinde Arlesheim oder sogar der gesamten Birsstadt.</p> <p>Unterirdisch verzeichnet ein Grossteil des Areals eine Einstellhalle. Dort wo sich keine Einstellhalle befindet und Bäume Zugang zum Grundwasser erhalten, ist mehrheitlich die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Weitere werden konstruktive Mittel genutzt, um eine Bepflanzung bei Flächen oberhalb der Einstellhalle sicherzustellen (Bodenaufbau, Tröge und Aufwölbungen).</p> <p>Das Projekt innerhalb des Quartierplanperimeters beinhaltet gem. Quartierplanreglement eine Grünflächenziffer von rund 0.2 (20%). Im Projekt sind sogar mehr als 20% Grünflächen vorgesehen, obwohl gemäss Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim lediglich eine Grünflächenziffer von 0.1 (10%) vorgeschrieben ist.</p>
2	–	Baufeld 7	QP	Das Gebäude/Baufeld befindet sich im Grünbereich und belastet das Landschaftsbild. Dieser Baukörper ist in ein anderes Baufeld zu integrieren.	<p>Auf dem Baufeld 7 ist ein Elektronterwerk geplant. Entgegen Trafostationen, welche innerhalb von Gebäuden positioniert werden können, ist die Integration der vorgesehenen technischen Ausstattung von Gebäude 7 nicht in ein durch Personen genutztes Gebäude sinnvoll. Dies aufgrund der hohen Belastung durch nicht-ionisierenden Strahlung.</p> <p>Das Unterwerk benötigt aufgrund der Abstandsvorschriften zu anderen Nutzungen ein eigenes Gebäude, welches in Anbetracht der Sicherheitsvorkehrungen im Zusammenhang mit der Erdgashochdruckleitung nur</p>

					<p>birseitig platziert werden kann. Heute befindet sich birseitig jedoch nur eine komplett asphaltierte Fläche (vgl. Orthofoto unten). Der vorliegende Quartierplan stellt somit trotz Gebäude 7 einen grossen ökologischen Mehrwert in diesem Bereich dar.</p> 
3	(✓)	Baufelder 5, 6 und 9 / Fassadenbegrünung	Wettbewerb, SNBS (QR Ziff. 14)	<p>Eine Begrünung der Fassaden zu 80% der Ost- /Süd-/Westorientierung wird einen Grossteil dieser Probleme beheben:</p> <p>a) Sie wirkt als Filter vor übermässiger Überhitzung.</p> <p>b) Sie schützt hinsichtlich Lärmreflektionen und Lichtimmissionen.</p> <p>c) Sie verhindert vielen Vögeln den tödlichen Absturz an der Fassade.</p> <p>Eine Fassadenbegrünung nimmt Bezug auf die Birlandschaft und bildet eine Synthese zwischen der Idee von uptown bezüglich hightech und Na-</p>	<p>Den Projektverfassern ist der Wert einer Fassadenbegrünung bewusst. Im Rahmen des Wettbewerbs soll die Machbarkeit einer solchen geprüft werden, was in der Ausschreibung gefordert wird.</p> <p>Die Durchlüftungssituation ist in der Tallage, im Zusammenspiel mit der Anordnung der Gebäude gut. Dies wurde im Rahmen der UVB geprüft.</p> <p>Auf eine für Vögel sichere Ausgestaltung der Fassade wird auf jeden Fall geachtet. Dies ist auch Voraussetzung für eine SNBS-Zertifizierung (Indikator 306.1 MG 3: Artenvielfalt und Vogelschutz).</p>

				<p>tur (hightech meets greentech). Das Motto «Vernetzung mit der ganzen Welt» schliesst aber auch eine Vernetzung der umgebenden Natur mit ein. Eine Fassadenbegrünung dient der Biodiversität.</p>	
4	–	Baufeld 9 / Hochhaus	Wettbewerb	<p>Dieses «Hochhaus» soll im oberen Drittel eine verjüngte Form aufweisen, welche die Wuchtigkeit mildert. Dies ist aus Sicht von Arlesheim dringend gefordert.</p>	<p>Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung wird bei Gebäude 9 ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb oder ähnlich) durchgeführt. Ziel für die Gestaltung ist eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Situation zu schaffen.</p> <p>Die Form des Hochhauses ist im Wettbewerb zu ermitteln. Bestimmungen im Quartierplan sollen dabei nicht präjudiziell wirken. Partizipation durch die Gemeinde Arlesheim, als eines der diversen Mitglieder der Jury im qualitätssichernden Verfahren wird ein zu wuchtiges Erscheinungsbild verhindern.</p> <p>Zu beachten sind auch die kantonalen Vorgaben an das «Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung» (KRIP) betreffend Nutzungsdichte in Abhängigkeit zu den Einschränkungen der Dichteverteilung, welche durch den Konsultationsperimeter der Erdgashochdruckleitung eine personenintensive Nutzung entlang der Birs verunmöglicht. Um das Areal dicht zu überbauen, ist eine hohe Dichte im östlichen Bereich der QP unumgänglich.</p> <p>Die Gemeinde teilt die Ansicht, dass eine Bebauung, die die Vorgaben des Quartierplans vollständig ausreizt, wuchtig und dominant in Erscheinung treten würde. Für die Gemeinde hat die städtebauliche Qualität allerdings prioritäre Bedeutung. In diesem Zusammenhang erscheinen die angesprochene Verjüngung des höchsten Gebäudes oder die Abstufung in Richtung Birs sinnvoll. Es gibt vermutlich aber auch alternative Lösungen, wel-</p>

					che sich erst im Rahmen des Wettbewerbs herauskristallisieren werden. Von daher soll in den Ausschreibungsunterlagen festgehalten werden, dass in der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge die städtebauliche Qualität und die Integration ins Ortsbild gegenüber der maximalen Ausnützung höher gewichtet werden. Eine entsprechende Vorgabe wird auch in den Quartierplanvertrag integriert.
5	K, (✓)	Wettbewerb / Grossform	Wettbewerb	<p>Das Hochhaus ist unter Einbezug der Baukörper der Baufelder 5 und 6 zu gestalten. Alle drei Baukörper sollen insgesamt als Grossform gestaltet werden, welche in drei Etappen zu realisieren sind. Diese Grossform nimmt Rücksicht auf die Landschaft der Birs. Die riesigen Dimensionen der Fassaden und Baukörper sind zu überdenken, zu reduzieren, neu zu formulieren, um eine Antwort für das gesamte Erscheinungsbild in dieser Birslandschaft Arlesheim zu geben.</p> <p>Eine Fassadenbegrünung (80% der Fassadenfläche) ist Teil des Konzeptes.</p>	<p>Das qualitätssichernde Verfahren umfasst die Gebäude 9 und 6, welche als Einheit ausgearbeitet werden sollen. Das Gebäude 8 ist ein Bestandesbau, der saniert und leicht verkleinert wird, das Gebäude 5 ist ein auf Technologie spezialisiertes Gebäude, das ausserordentliche Ansprüche an die technische Ausführung und die Sicherheit stellt.</p> <p>Das Quartierplanreglement sichert in Ziffer 3 Abs. 1 die architektonische Einpassung aller Gebäude, da das gesamte Areal als Einheit zu gestalten ist.</p> <p>Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens soll die Machbarkeit einer Fassadenbegrünung geprüft werden, was in der Ausschreibung gefordert wird.</p>
6	–	Nutzung	QP	<p>Ein Quartierplanung darf nicht zur Nutzungsmaximierung missbraucht werden. Es ist fraglich, ob die Gebäudehöhe von 40 bzw. 60 m nicht zu hoch sind. Es müsste eine Güterabwägung geben zwischen Verträglichkeit der Birslandschaft, der Biodiversität, der Akzeptanz der Bevölkerung und einer schönenden räumlichen Verdichtung.</p> <p>Eine Reduktion der max. Gebäudehöhen um 8 - 10 Meter ist für die Akzeptanz und die Einpassung in die Birslandschaft ein sinnvoller Weg.</p>	<p>Ein grosser Teil des QP-Perimeters ist aufgrund des Sicherheitsabstandes, der zur Erdgasleitung gehalten werden muss, nicht nutzbar. Anstelle einer gewerblichen Nutzung wird in diesem Bereich hochwertiger Grünraum realisiert.</p> <p>Da das Gebiet im kantonalen Richtplan als «Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung» festgelegt ist, gibt der Kanton die Vorgabe einer dichten Nutzung. Aufgrund der Erdgasleitung konzentriert sich die Nutzung gezwungenermassen im östlichen Bereich des Areals.</p>

					Die Verdichtung durch erhöhte Bauten richtet sich nach dem kommunalen Hochhauskonzept der Gemeinde Arlesheim, welches eine fakultative Mitwirkung durchlief und in deren Verlauf sich die Bevölkerung bereits zum Thema dichte Bebauung äussern konnte. Die Mitwirkung zeigte eine generell gute Akzeptanz für Hochhäuser im Gebiet Schoren.
--	--	--	--	--	--

#### 2.4 Verein Frischluft | Postfach 353 | 4144 Arlesheim

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
1	K	Dauer der Vernehmlassung	RBG	Das Projekt ist für Arlesheimer Verhältnisse mehr als aussergewöhnlich und von überregionaler Bedeutung. Die Frischluft bedauert die viel zu kurze Vernehmlassungszeit für solch ein grosses Projekt. Darum hat die Frischluft eine Fristerstreckung bis am 23. Juli 2021 beim Gemeinderat eingereicht. Diese Fristerstreckung wurde vom Gemeinderat nicht bewilligt, was wir bedauern.	<p>Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 28. Mai 2021 bis am 4. Juli 2021.</p> <p>Artikel § 7 des kantonalen Raumplanung- und Baugesetzes (RBG) regelt die Information und Mitwirkung der Bevölkerung:</p> <p><sup>1</sup> Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden des Kantons und der Gemeinden machen die Entwürfe zu den Richt- und Nutzungsplänen öffentlich bekannt.</p> <p><sup>2</sup> Die Bevölkerung kann Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.</p> <p><sup>3</sup> Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.</p> <p>Die Dauer des Mitwirkungsverfahrens kann die Gemeinde selber festlegen. Die Vernehmlassung ist auf der Zeitachse in Fristen und eine Gesamtzeitplanung eingebunden. Neben diesen Rahmenbedingungen beachtete der Gemeinderat weiter noch die Schulferien,</p>

					weshalb der Gemeinderat den vorangehend genannten Zeitraum für die Vernehmlassung festgelegt hatte.
2	K	Begrünung Flachdächer	QR	Wir begrüßen, dass mit Ausnahmen von begehbaren Dächern alle Flachdächer (inkl. jenen mit Photovoltaikanlagen) begrünt werden.	Dies wird gerne so zur Kenntnis genommen.
3	(✓)	Fassadenbegrünungen	Wettbewerb	Die Frischluft bemerkt, dass das Hochhaus mit 60 Metern Höhe und die Gebäude daneben mit 40 Metern Höhe enorm wuchtig daherkommen. Wir beantragen auch deshalb Fassadenbegrünungen auf dem ganzen Gelände. Alternativ können die Fassaden mit Solarzellen zur Energieproduktion bestückt werden.	Den Projektverfassern ist der Wert einer Fassadenbegrünung bewusst. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens für Gebäude 6 und 9 soll die Machbarkeit einer solchen geprüft werden, was in der Ausschreibung gefordert wird.  Das Energiekonzept beinhaltet bereits die intensive Nutzung von Solarenergie und darüber hinaus die Nutzung der entstehenden Abwärme der Gebäude. Die Ausstattung der Fassade mit weiteren Energieelementen wird im weiteren Verfahren geprüft.
4	✓	Einsehbarkeit QP-Vertrag	QPV	Die Frischluft wünscht, dass der QP-Vertrag vor der Gemeindeversammlung der Bevölkerung vorgelegt wird.	Gemäss dem von der Gemeinde bei den QP Schneckenbündten und Neu Arlesheim neu etablierten Usus, wird der Entwurf des QP-Vertrages mit den restlichen Planungsunterlagen aufgelegt.
5	✓	Recyclebare Baustoffe	SNBS (QR Ziff. 14)	Wichtig ist, von Anfang an alle Elemente so zu planen, dass die einzelnen Baustoffe am Lebensende wieder getrennt und recycelt werden können. Dieser Ansatz entspricht dem sogenannten «cradle-to-cradle» Ansatz, welcher zum Ziel hat, eine konsequente Kreislaufwirtschaft ohne Abfälle zu erschaffen, und ist zu prüfen.	Auf die Recyclierbarkeit der Baumaterialien wird geachtet, was auch bei einer SNBS-Zertifizierung verlangt wird (Indikator 202.1 MG 485: Bauweise, Bauten und Bausubstanz // Messgrösse 4: Austausch- und Rückbaufähigkeit von Tragstruktur und Gebäudehülle und Messgrösse 5: Austausch- und Rückbaufähigkeit des Ausbaus).  Im Sinne der Kreislaufwirtschaft wird so auch die Wiederverwendung der Rückbaumaterialien (Betonrecycling) der Bestandesgebäude für den Neubau geprüft.



					Die Zertifizierung der Gebäude mit angesehenen Energiestandards, dem Energiekonzept das stark auf erneuerbare Energien setzt und die überdurchschnittliche Begrünung des Areals weisen auf das hohe Umweltbewusstsein des Projektteams hin.
6	(✓)	Hochhaus / Wettbewerb	Wettbewerb	<p>Wir fordern, dass für jedes der vier Baufelder ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb nach SIA) ausgeschrieben wird. Es sind mindestens fünf Planungsteams einzuladen. In den Planungsteams müssen abgesehen von Architekt*innen auch spezialisierte Planungsbüros für Fassaden- und Dachbegrünungen sowie für PV-Anlagen an Fassaden vertreten sein.</p> <p>Die Frischluft erwartet bezüglich der Gebäudehöhe des geplanten Hochhauses von bis zu 60 m eine visuell erträgliche Raumwirksamkeit für das Birstal als Grundsatz.</p> <p>Folgende Punkte sollen im Wettbewerb berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Farbgebung</li> <li>- Keine Lichtimmission</li> <li>- Fassadenbegrünung oder Solarzellen sind an allen Gebäuden zwingend zu realisieren</li> <li>- Schutz vor Erhitzung der Fassaden</li> <li>- Beschattung</li> <li>- Keine Blendwirkung der Fassaden</li> <li>- Schutz vor Lärmabstrahlung auf die Wohngebiete</li> <li>- Schutz und Lebensraum für Vögel und Insekten</li> <li>- Integration der Baukörper in die Naturlandschaft Birsufer</li> </ul>	<p>Für die Gebäude 6 und 9 wird ein Wettbewerb durchgeführt. Für Gebäude 7 und 8 ist dies nicht zielführend.</p> <p>Beim Gebäude 7 handelt es sich um ein Elektrounterwerk mit starker nicht-ionisierender Strahlung, bei dem Sicherheits- und Gesundheitsaspekte im Vordergrund stehen. Auf eine gute architektonische und landschaftsplanerische Einpassung wird jedoch trotzdem geachtet. Das Gebäude 8 hingegen bleibt im Bestand bestehen und wird lediglich saniert. Nur der Kopfbau wird erneuert. Das Gebäude 5 ist ein auf Technologie spezialisiertes Gebäude, das ausserordentliche Ansprüche an die technische Ausführung und die Sicherheit hat.</p> <p>Die Zusammensetzung der Planungsteams ist zurzeit in Planung. Auf eine diverse und fachlich breitgefächerte Zusammensetzung wird geachtet. Die vorgeschlagenen Punkte werden in der Ausschreibung des Wettbewerbs beachtet.</p>

7	(✓), V	Verkehr	QP, QR, Ver- kehrs- konzept	<p>Das gesamte Areal soll optimal für den Langsamverkehr erschlossen werden.</p> <p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Anbindung an die Velovorzugsroute und möglichst schnelle Umsetzung derselben</li> <li>- Querverbindungen für Velos schaffen (Reinach)</li> <li>- SBB-Zughaltestelle Münchenstein näher an uptownBasel versetzen und allg. gute und sichere Anbindung an ÖV Haltestelle</li> <li>- Parkplätze für den MIV auf das Minimum beschränken</li> <li>- Ausreichend Veloparkplätze und Ladestationen</li> <li>- Mit dem Geld aus den Infrastrukturbeiträgen ÖV und Langsamverkehr fördern</li> <li>- Modalsplit soll 40% an ÖV und Langsamverkehr enthalten</li> </ul>	<p>Die Velovorzugsroute, dessen Anbindung an das Areal sowie eine gut ausgebaute Veloverbindung entlang der Birs sind mit hoher Priorität in Planung. Innerhalb des Areals wird es für den Langsamverkehr priorisierte Ost-West-Verbindungen geben.</p> <p>Die Verlegung des Bahnhofs wird von den Gemeinden Arlesheim und Münchenstein vorangetrieben. Träger des Projekts sind jedoch die Gemeinden und die SBB. Die Quartierplanung Untere Weiden II kann darauf keinen Einfluss nehmen.</p> <p>Die Anzahl Autoparkplätze wird durch gesetzliche Vorgaben bestimmt. Die Projektverfasser sind an der Priorisierung und Förderung des Langsamverkehrs interessiert, was sich auch in den Regelungen im Quartierplanreglement ablesbar ist. So wird der Langsamverkehr auf den Hauptachsen bevorzugt und der Verkehr getrennt geführt. Auf dem gesamten Areal entstehen Veloabstellplätze und -räume mit Ladestationen für E-Bikes sowie Umkleidekabinen mit Duschräumen für die Angestellten.</p> <p>Wo dies innerhalb der Quartierplanung möglich ist, versuchen die Projektverfasser in Zusammenarbeit mit Gemeinde und Kanton den Langsam- und den öffentlichen Verkehr zu fördern. Zusätzlich wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Arlesheim eine Verbesserung der Veloverbindung nach Reinach geprüft.</p>
8	✓	SNBS- Standard / Energie	SNBS (QR Ziff. 14)	<p>Die Frischluft begrüsst, dass der SNBS-Standard im Planungsbericht bereits enthalten ist. Im Moment des Baugesuchs soll diesbezüglich der höchste Standard gelten.</p> <p>Ebenso beantragen wir den Einsatz von erneuerbaren Energien mit einem maximalen Anteil an</p>	<p>Anmerkungen zum SNBS werden gerne zur Kenntnis genommen. Festzuhalten ist, dass nicht im Moment des Baugesuchs eine Zertifizierung möglich ist, der Zertifizierungsprozess begleitet den gesamten Bauprozess. Erst bei Baufertigstellung kann eine Zertifizierung erhalten werden.</p>

				<p>Solarenergie, Sonnenkollektoren, Holz und anderen nachhaltigen Energiequellen (z.B. Erdsonden, Grundwasserwärmepumpen).</p>	<p>Das Energiekonzept beinhaltet bereits die intensive Nutzung von Solarenergie und darüber hinaus die Nutzung der entstehenden Abwärme der Gebäude.</p> <p>Geplant ist eine Heizzentrale im Gebäude 4 (Parzelle 6606), in welcher die Primeo Wärme AG ein Holz-schnitzelheizkraftwerk mit regionalem Altholz betreiben wird. Zusätzlich zum Gelände uptownBasel soll diese Heizzentrale diverse gasbetriebene lokale Quartierfernwärmenetze der Gemeinden Reinach, Arlesheim und Münchenstein ersetzen und diese künftig mit CO<sub>2</sub>-neutraler Wärme versorgen.</p>
9	-, (✓)	Entsorgung / Abwasser	Wettbewerb	<p>Die Frischluft beantragt, dass für das Abwasser innovative Lösungen gesucht und eingesetzt werden. Beim Abwasser soll der biologische Kreislauf beachtet werden. Allgemein sollen alle Möglichkeiten genutzt werden, um Wasser zu sparen.</p> <p>Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind visionär auszurichten. Der Schwarzwasser- und der Grauwasseranfall sind zu trennen. Es soll möglichst kein Abwasser gemäss GEP der Gemeinde anfallen, sondern es sollen der Grauwasser- und Schwarzwasseranfall getrennt und recycelt werden. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.</p>	<p>Den Projektverfassern ist das Pilotprojekt im Gebäude NEST bekannt, welches Gelb- und Schwarzwasser trennt. (Nicht Schwarz- und Grauwasser) Dabei wird der getrennt gesammelte menschlichen Urin zu Dünger aufbereitet. Diese Technologie wurde durch eine Zusammenarbeit mit der EAWAG realisiert, ist jedoch leider schweizweit noch kein zweites Mal umgesetzt worden.</p> <p>Die Technologie ist noch zu wenig erprobt, um diese im grossen Massstab auszutesten. Zusätzlich ist das Betreiben einer dezentralen Kläranlage nicht nachhaltiger, bedenkt man die Sicherheitsanforderungen aufgrund der vorliegenden Grundwassersituation (Lage im Gewässerschutzbereiches Au). Aus diesem Grund kann nicht auf das Anliegen eingegangen werden.</p> <p>Hingegen wurde das Ziel definiert das Meteor- &amp; Dachwasser so weit wie möglich für die Bewirtschaftung der Aussenräume zu nutzen, z.B. mittels Zisternen und Regenwasserrückhaltebecken. Dies wird als Anforderung in das qualitätsichernde Verfahren mit einfließen.</p>

10	(✓)	Umwelt	UVB, Planungsbericht	<p>Nachteilige Eingriffe ins Grundwasser müssen mit geeigneten Massnahmen minimiert werden. Der Grundwasserstrom darf nicht gestört werden und das Grundwasser muss geschützt werden. Die Gestaltung der versiegelten Flächen soll möglichst so erfolgen, dass Strassen- und Platzwasser zu den Rabatten und Baumscheiben geleitet wird, damit die die Bäume/Gehölze zu genügend Meteorwasser kommen. Baumscheiben sind möglichst nicht mit Stellriemen einzufassen.</p> <p>Die Frischluft erwartet ein sinnvolles Konzept für die Nutzung des Dachwasseranfalls. Bei unterirdischen Bauteilen muss der oberirdisch bepflanzte Boden mit mindestens 1.5 Meter Humus überdeckt werden.</p>	<p>Das Projektareal befindet sich innerhalb des Gewässerschutzbereiches Au. Laut Umweltverträglichkeitsbericht weist das Bauvorhaben nachhaltige Eingriffe ins Grundwasser auf. Die vorgesehenen Einbauten unter dem Grundwasserspiegel können aber unter Einhaltung der üblichen gewässerschutztechnischen Auflagen ohne Gefährdung des Grundwassers ausgeführt werden. Die Einhaltung der 10%-Regel bezüglich der Durchflusskapazität ist massgebend im Quartierplanreglement und ist für einen Teil des Projektareals bereits erbracht und muss vor Baubewilligung auch für die restlichen Gebäude erbracht werden. Wichtig ist, dass lediglich die für die Statik der Gebäude essenziellen Stützpfiler in den Grundwasserspiegel hineinragen. Bauteile der Untergeschosse liegen allesamt über dem Grundwasserspiegel.</p> <p>Die Entwässerung ist noch nicht im Detail geplant. Das Entwässerungskonzept für die Betriebsphase ist nach den geltenden Normen zu planen und umzusetzen. So sind trotz durchgehendem Untergeschoss Retentionsflächen geplant, die in der Aussenraumgestaltung berücksichtigt werden. Die Mächtigkeit der Humusschicht wird ebenfalls auf die Bedürfnisse der jeweiligen Bepflanzung angepasst.</p> <p>Der ökologische Aspekt wird in jedem Bereich des Projekts hochgehalten – die Normen und Vorgaben werden grosszügig umgesetzt.</p> <p>Im Mitwirkungsgespräch stellte sich heraus, dass die Herleitung der Anzahl Bäume nicht ersichtlich ist. Diese resultiert aus § 9 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Arlesheim, welcher pro 1'000 m<sup>2</sup> die</p>
----	-----	--------	----------------------	---	---

					Pflanzung von mind. 5 kronenbildende Bäume vorschreibt. Die Herleitung wird noch entsprechend in den Planungsbericht mitaufgenommen.
--	--	--	--	--	--

## 2.5 Pius Kastlunger | Im Tal 4 | 4144 Arlesheim

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
1	V, (✓)	Verkehr / Lärm	Projekt Talstrasse	<p>Die Verkehrsbelastung auf der Talstrasse hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Der Verkehrslärm ist mittlerweile nicht mehr nur zu Stosszeiten, sondern tagsüber fast permanent so hoch, dass ein Verweilen auf dem Balkon längst kein Genuss mehr ist.</p> <p>Hat die Gemeinde seit dem Einbau des Flüsterbelages einmal Lärmmessungen zur Kontrolle vorgenommen? Entspricht das Ergebnis der Erwartungen?</p> <p>Ich bin der Meinung, bei einer zukünftigen Verlängerung der Talstrasse, mit der absehbaren weiteren Verkehrszunahme und der geplanten Umlagerung zu einer Kantonsstrasse müssen weitere Lärmreduktionsmassnahmen entlang der Wohnquartiere an der Talstrasse ins Auge gefasst werden. Ich denke zum Beispiel an Tempo 30. Dies auch sogar in dem Fall, dass die Talstrasse zu einer Kantonsstrasse würde.</p>	<p>Zu den Lärmmessungen kann im Rahmen der Quartierplanung keine Stellung genommen werden. Die Frage wurde gemeindeintern an den Projektleiter Tiefbau weitergeleitet, und eine direkte Kontaktaufnahme ist erfolgt</p> <p>Bei der Projektierung und Ausführung einer neuen Erschliessungsstrasse werden die geltenden Emissionsgrenzwerte eingehalten. Die Einhaltung der Grenzwerte für die von der Strasse ausgehende Lärmemission wird im Umweltverträglichkeitsbericht nachgewiesen. Beim Ausbau der Talstrasse als Kantonsstrasse wird die Einhaltung der Richtwerte ebenfalls geprüft. Welche Massnahmen getroffen werden, wird im entsprechenden Projekt definiert und kann zurzeit noch nicht beantwortet werden.</p>

### 3 Beschlussfassung Mitwirkungsbericht

Dieser Bericht wurde am \_\_\_\_\_ vom Gemeinderat Arlesheim beschlossen.

Arlesheim, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

\_\_\_\_\_

Der Leiter der Gemeindeverwaltung

\_\_\_\_\_