



Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Arlesheim

Quartierplan Stollenrain West

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Inhalt

1	Einleitung	1
2	Organisation und Ablauf der Planung	3
3	Ausgangslage sowie gesetzliche und planerische Grundlagen	4
4	Richtprojekt	20
5	Ziele und Inhalt der Quartierplanung	24
6	Quartierplanvertrag	28
7	Kantonale Vorprüfung	29
8	Information und Mitwirkung	30
9	Beschluss- und Auflageverfahren	31

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH / HSB Raumplaner FSU
Sarina Hablützel, MSc in Geographie UZH, Raumplanerin FSU

1 Einleitung

Das Quartier Stollenrain befindet sich an zentrumsnaher Lage in der Gemeinde Arlesheim. Das Quartier wird geprägt von der anthroposophisch ausgerichteten Klinik Arlesheim, dem Pfeffingerhof und der Villa der Wieland-Stiftung, die eingebettet sind in eine durchgrünte Parklandschaft.

Abb. 1: Quartier Stollenrain
(Quelle Orthophoto: GeoViewBL)



Die vorliegende Quartierplanung umfasst das Areal der Wieland-Stiftung ("Stollenrain West"). Über das Areal der Klinik und des Pfeffingerhofes werden zwei separate Quartierpläne erarbeitet ("Stollenrain Mitte" und "Stollenrain Ost").

Abb. 2: Quartier Stollenrain mit den Perimetern der 3 Quartierpläne
- Stollenrain West
- Stollenrain Mitte
- Stollenrain Ost
(Quelle Orthophoto: GeoViewBL)



Das Wielandareal war ursprünglich im Besitz der Alfred und Rosalie Wieland-Stiftung – davon der Name des Areals – und ging später als Geschenk an die Sprachheilschule GSR (Gehörlosen- und Sprachheilschule Riehen) über. Die GSR eröffnete darauf im Jahr 1968 die Wielandschule. Durch den Zusammenschluss verschiedener Angebote der GSR und die räumliche Konzentration am Haupt-

standort in Riehen wurde das Wielandareal in Arlesheim frei für eine neue Nutzung. Das Ziel der Planung ist ein in den Park eingebettete Wohnüberbauung.

Planungsgeschichte

Über das gesamte Quartier Stollenrain wurde im Jahr 2012 eine Testplanung durchgeführt. Anstoss war die Absicht der Kliniken Arlesheim AG, ihren Spitalbau durch einen Neubau zu ersetzen. Die Testplanung sollte das Potenzial des Klinikareals und der angrenzenden Grundstücke für eine zukünftige Bebauung und Nutzung in einem Gesamtkonzept aufzeigen. Die Erkenntnisse aus der Testplanung fliessen in die aktuell laufende Revision der kommunalen Nutzungsplanung ein. Unter anderem soll über das gesamte Areal eine "Zone mit Quartierplanpflicht" erlassen werden. Aus der Testplanung ist das Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, 2015 hervorgegangen, das eine verbindliche Grundlage für alle Quartierpläne im Gebiet Stollenrain ist.

Studienauftrag

Für das Wielandareal ("Stollenrain West") wurde – basierend auf den Erkenntnissen aus der Testplanung – im Jahr 2015 / 2016 ein Studienauftrag durchgeführt. Daraus ging das Projekt "Arcadia" von Nissen Wentzlaff Architekten als Siegerprojekt hervor. Das Projekt wurde nach dem Studienauftrag weiterbearbeitet und bildet nun das Richtprojekt für den vorliegenden Quartierplan.

Ziele der Quartierplanung

Mit dem Quartierplan wird die rechtliche Grundlage für eine Wohnüberbauung geschaffen, die sich architektonisch und ortsbaulich gut in die bestehende Parklandschaft einfügt und auf die bestehende Villa in geeigneter Weise reagiert. Zudem werden mit dem Quartierplan das Grün- und Freiraumkonzept sowie das Verkehrskonzept Stollenrain grundeigentümergebunden gesichert.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die Quartierplanung Stollenrain West wurde von der Gemeinde Arlesheim in Zusammenarbeit mit den folgenden Akteuren erarbeitet:

- GSR Wieland-Stiftung, Basel (Auftraggeberin)
- Remigius Bitterli, Architekt FH SIA (Bauherrenvertretung)
- Nissen Wentzlauff Architekten, Basel (Architektur)
- Bryum Landschaftsarchitektur, Basel (Landschaftsarchitektur)
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Quartierplanung)

2.2 Planungsablauf und weitere Planungsschritte

Die wesentlichen Planungsschritte sind nachfolgend dargestellt:

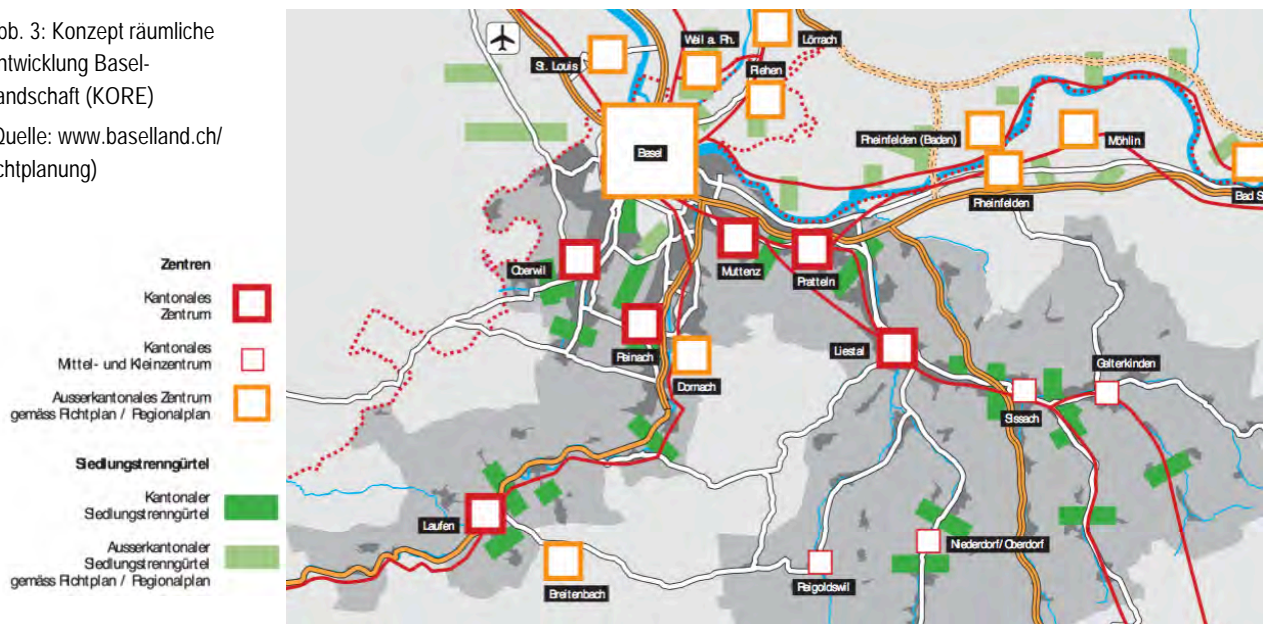
November 2015 - März 2016	Studienauftrag
April 2016 - August 2016	Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zum Richtprojekt
24. November 2016	Präsentation des Richtprojekts bei der kantonalen Arealbaukommission
September 2016 - Januar 2017	Entwurf Quartierplanung
Datum	Verabschiedung des Quartierplanes durch den Gemeinderat z.H. der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung
Datum	kantonale Vorprüfung
Datum	Orientierungsveranstaltung für Bevölkerung
Datum	öffentliche Mitwirkung
Datum	Bereinigung
Datum	Beschluss Gemeinderat
Datum	Beschluss Gemeindeversammlung
Datum	öffentliches Auflageverfahren
Datum	regierungsrätliche Genehmigung

3 Ausgangslage sowie gesetzliche und planerische Grundlagen

3.1 Entwicklungskonzept Kanton Basel-Landschaft

Im Konzept der räumlichen Entwicklung des Kantons Basel-Landschaft (KORE) aus dem Jahr 2003 wird in Grundzügen die anzustrebende räumliche Entwicklung des Kantons in Form von Leitsätzen aufgezeigt. Für Arlesheim entscheidend ist die unmittelbare Nähe zum ausserkantonalen Zentrum Dornach. Im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung wird für Arlesheim angestrebt, einen Teil des Individualverkehrs durch den öffentlichen Verkehr zu ersetzen (mind. Viertelstundentakt als Regelfall).

Abb. 3: Konzept räumliche Entwicklung Basel-Landschaft (KORE)
(Quelle: www.baselland.ch/richtplanung)

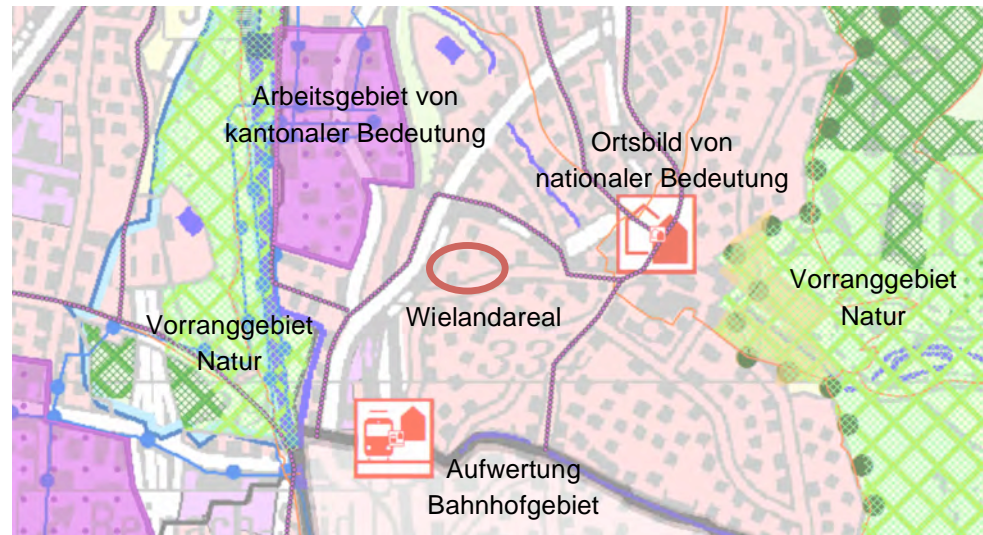


3.2 Kantonaler Richtplan

Arlesheim ist als kantonale Zentrumsgemeinde im kantonalen Richtplan eingetragen (S1.1 angestrebte Siedlungsentwicklung).

Das Gebiet um den Bahnhof Dornach-Arlesheim ist gemäss Richtplan als vielseitig nutzbares, attraktives Zentrumsgebiet aufzuwerten (S 1.4 Bahnhofsgebiete). Das Ortsbild von Arlesheim ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingetragen.

Abb. 4: Kantonaler Richtplan
(Quelle: GeoViewBL)



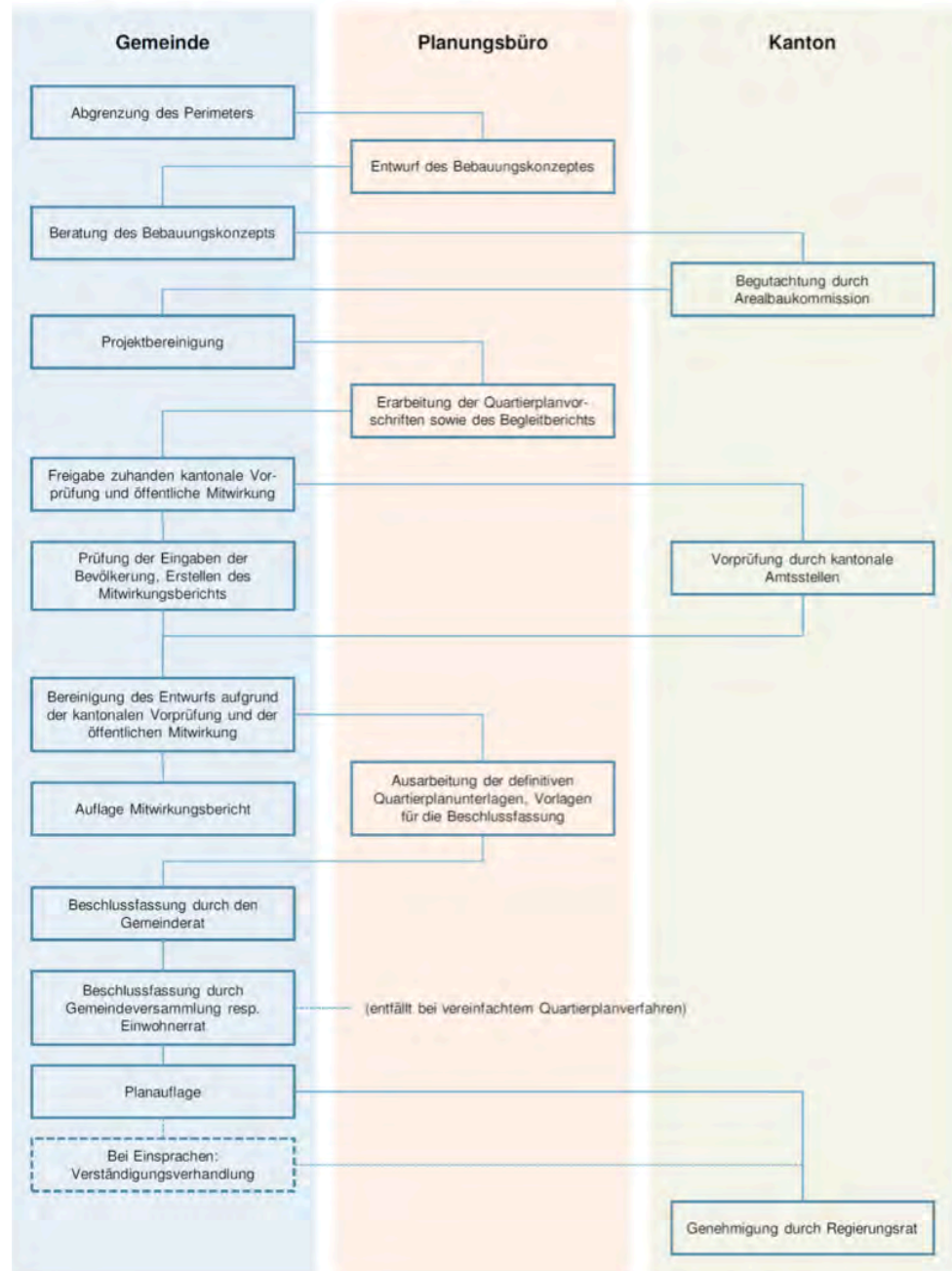
3.3 Kantonale, gesetzliche Grundlagen für die Quartierplanung

Zweck von Quartierplänen

Gemäss § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten. Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zum rechtskräftigen Quartierplan stehen.

Nach dem ordentlichen Verfahren erlässt die Gemeindeversammlung den Quartierplan nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften. Die Genehmigung des Quartierplanes erfolgt durch den Regierungsrat.

Abb. 5: Ablaufschema Quartierplanung
(Quelle: Amt für Raumplanung Kanton BL (2016):
Planungshilfe Quartierplanung)



Umfang des Quartierplanes

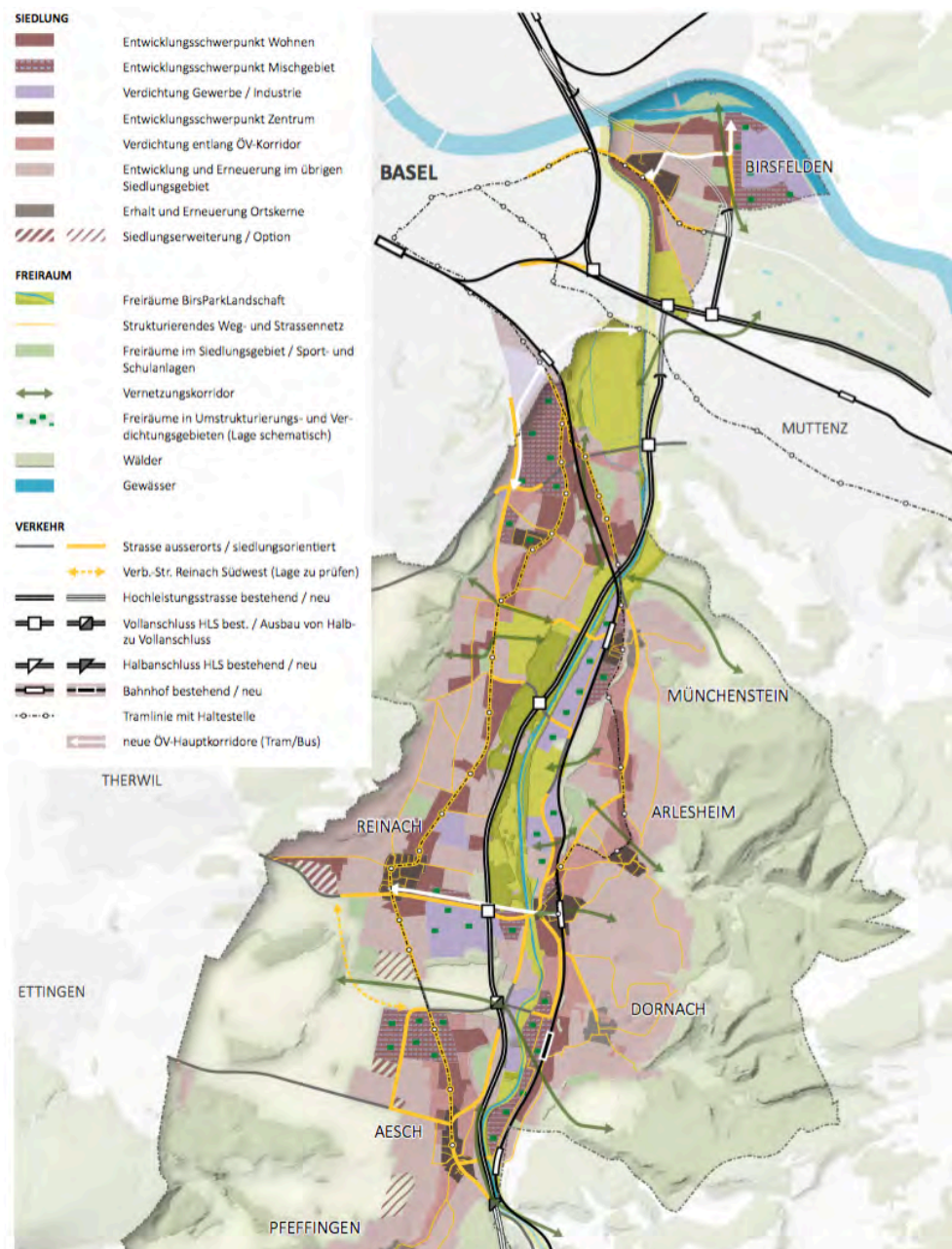
Der Quartierplan besteht gemäss § 39 RBG aus einem oder mehreren Pläne, einem Reglement und einem Begleitbericht, in dem die Ziele, die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufgezeigt werden.

Bei einer Quartierplanperimeterfläche von 3'000 bis 5'000 m² kann der Gemeinderat Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren beschliessen. Dies trifft für den folgenden Fall nicht zu, da die Fläche des Grundstücks 8'182 m² beträgt.

3.4 Regionalplanung Birsstadt

Mitte 2016 haben die sieben Birsstadt-Gemeinden (Aesch, Arlesheim, Birsfelden, Dornach, Münchenstein, Pfeffingen und Reinach) das "Raumkonzept Birsstadt" verabschiedet. Damit einigten sie sich auf eine gemeinsame nachhaltige Entwicklung von Siedlung, Landschaft und Verkehr. Zentrales Element des Raumkonzepts ist die BirsParkLandschaft, welche sich in Nord-Süd-Richtung durch die Birsstadt zieht und die Siedlungsgebiete der einzelnen Gemeinden miteinander verbindet. Diese Frei- und Grünräume sollen über Vernetzungskorridore mit der umliegenden Landschaft verbunden werden. Das Rückgrat der Birsstadt bilden die Hauptstrasse, die S-Bahnlinie sowie die beiden Tramlinien.

Abb. 6: Raumkonzept Birsstadt



3.5 Strategie für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Arlesheim

Im Jahr 2005 hat die Gemeinde ein Leitbild erarbeitet. Darin heisst es unter anderem: "In Arlesheim besteht ein vielfältiges Angebot an Wohn- und Lebensraum, das unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes wird neben Funktionalität besonders darauf geachtet, das einzigartige Ortsbild zu erhalten." "Der Siedlungs- und Landschaftsraum wird in seiner Qualität und Einzigartigkeit harmonisch weiter entwickelt." und "Schützenswerte Baudenkmäler, Ensembles und Landschaften in und um Arlesheim werden erhalten."

Basierend auf dem Leitbild wurde eine Strategie für die räumliche Entwicklung der Gemeinde erarbeitet, die wiederum als Grundlage für die Ortsplanungsrevision dient. Die Strategie zeigt auf, wie sich Arlesheim entwickeln soll.

3.6 Kommunale Nutzungsplanung

Wohnzone W2a

Das Grundstück Nr. 1426 ist im rechtskräftigen, kommunalen Nutzungsplan der Wohnzone W2a zugewiesen. Für die Wohnzone W2a gelten gemäss rechtskräftigem Zonenreglement folgende Bestimmungen:

- Zulässige Vollgeschosszahl: 2
- Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper: 4
- Zulässige Bebauungsziffer: 23%
- Zulässige Nutzungsziffer: 40%
- Zulässige Sockelgeschosshöhe: 1.5 m
- Zulässige Fassadenhöhe: 6 m
- Zulässige Gebäudehöhe: 9 m
- Zulässige Gebäudelänge: 30 m
- Zulässige Dachform und Dachneigung: freie Wahl
- Dachaufbauten: nur zulässig bei 1 Vollgeschoss

Bestimmungen zur Umgebung und zur Parkierung

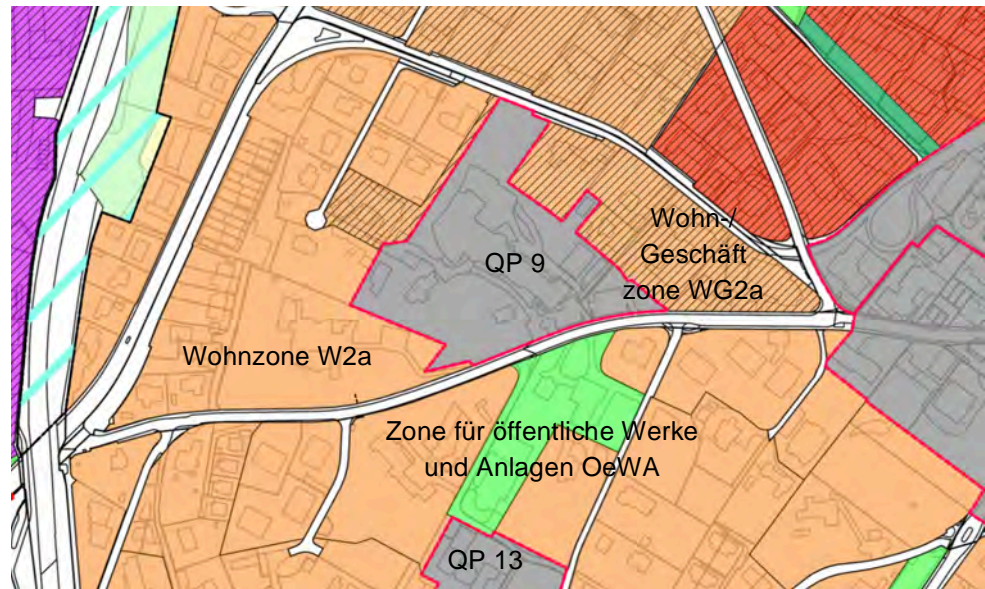
Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohnungen ist im Rahmen des Baugesuchs ein Umgebungsplan vorzulegen, der Spiel- und Aufenthaltsflächen von mindestens 20% der Wohnnutzfläche, einen Kompostplatz für Garten- und Küchenabfälle sowie Massnahmen des ökologischen Ausgleichs umfasst. Die Berechnung des Parkplatzbedarfs hat sich an die kantonale Richtlinie zur Bestimmung des Parkplatzbedarfs zu halten.

Bestimmungen zu Quartierplänen

Durch Quartierpläne darf die Ausnützungsziffer nur soweit erhöht werden, als dadurch der entsprechende Zonencharakter nicht gestört wird (Art. 10.1). Besondere Beachtung ist der Wohnqualität, der nachbarlichen Beeinträchtigung, dem Ortsbild, dem Landschaftsbild und der Kapazität der Zufahrtsstrassen zu schenken. Von Privaten eingereichte Quartierpläne sind durch die kantonale Kommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

Im Osten grenzt das Grundstück an den Perimeter des Quartierplanes ITA Wegman Klinik (QP9) an, auf den anderen drei Seiten läuft die Wohnzone W2a weiter.

Abb. 7: rechtskräftiger Zonenplan Siedlung (Quelle: GeoViewBL)



Entlang der Stollenrainstrasse verläuft eine Strassenbaulinie in 5m Abstand zum Trottoir.

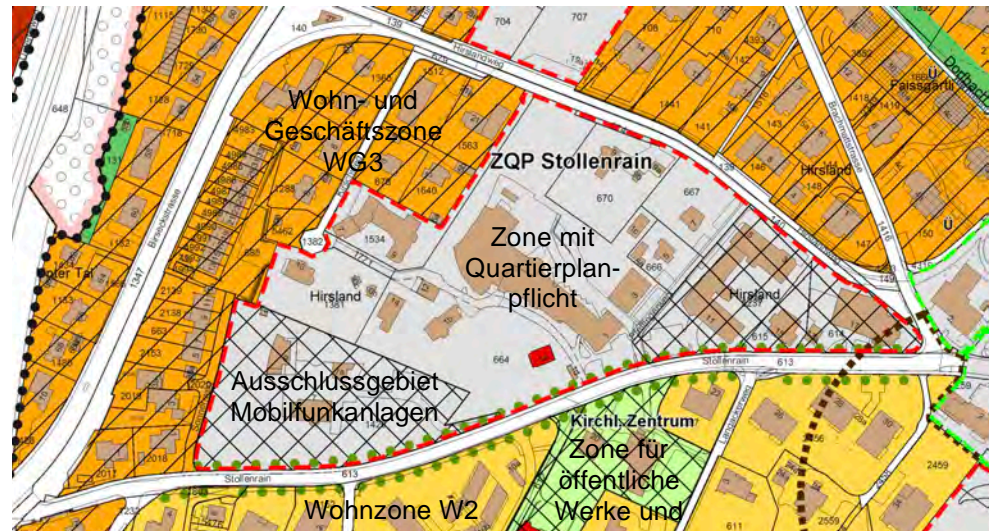
Abb. 8: Abstandslinien (Quelle: GeoViewBL)



3.7 Revision Kommunale Nutzungsplanung

Aktuell wird die kommunale Nutzungsplanung revidiert. Der Erlass durch die Gemeindeversammlung erfolgte am 20. April 2016. Die öffentliche Auflage dauerte vom 26. Mai 2016 bis am 30. Juni 2016. Aufgrund dessen, dass die Revision bereits weit fortgeschritten ist, und einzig die regierungsrätliche Genehmigung noch aussteht, wird bereits das neue Zonenreglement Siedlung (Stand Auflage, 20. Mai 2016) als rechtliche Grundlage angenommen.

Abb. 9: revidierter Zonenplan Siedlung



Änderungen gegenüber rechtskräftiger Grundnutzungsordnung

Für das Wielandareal ist vorgesehen, dieses von der Wohnzone W2a in die "Zone mit Quartierplanpflicht" umzuzonen. Gleichzeitig wird das Areal zum Ausschlussgebiet für Mobilfunkanlagen. Das westlich angrenzende Wohngebiet wird von der Wohnzone W2a in die Wohn- und Geschäftszone WG3 aufgezont. Die Grundstücke südlich des Stollenrains verbleiben in der Wohnzone W2.

Zone mit Quartierplanpflicht

Gemäss revidiertem Zonenreglement darf in Zonen mit Quartierplanpflicht nur aufgrund eines Quartierplanes gebaut werden und die Zonenvorschriften können Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten. Gemäss §11.5 des revidierten Zonenplanreglementes gelten für das Gebiet Stollenrain folgende Bestimmungen:

- ¹ Zulässige Nutzungsarten: Gesundheit und Pflege, Wohnen, öffentliche Nutzungen, Bildung und Erziehung, Kultur, Restauration sowie wenig störende Betriebe.
- ² Die bestehende Parklandschaft mit ihren vielfältigen Grünstrukturen bildet die Grundlage für künftige Quartierplanungen. Sie ist so weit wie möglich zu schonen und der bestehende Baumbestand möglichst zu erhalten. Die Wahrnehmbarkeit der Grünanlagen von aussen ist sicherzustellen.
- ³ Neubauten haben in Bezug auf Lage, Grösse, Gestaltung und Anordnung auf die wertvollen Freiräume Rücksicht zu nehmen und dürfen deren Charakter nicht beeinträchtigen. Die Gebäudehöhen haben sich den Baumkronen unterzuordnen, massgebend ist das Bauminventar von 2015.

⁴ Die Erschliessung des Areals ist gesamthaft zu planen. Sie ist sowohl innerhalb des Areals als auch für die Nachbarschaft möglichst quartierverträglich zu gestalten.

⁵ Werden mehrere Quartierplanungen ausgearbeitet, so sind diese vorab durch eine übergeordnete Planung (z.B. Masterplanung) zu koordinieren. Diese Planung legt die wesentlichen Strukturelemente des Areals fest (Frei- und Grünräume, Bebauung, Nutzung, Erschliessung usw.). Zudem definiert sie die Schnittstellen zwischen den Quartierplanungen sowie mit der Nachbarschaft. Die übergeordnete Planung ist durch den Gemeinderat zu erlassen.

Abb. 10: Gebiet mit Quartierplanpflicht
(Quelle Orthophoto: GeoViewBL)



Bestimmungen zu Quartierplanungen

Gemäss § 44 des revidierten Zonenreglements Siedlung steht dem Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanungen ein Mitspracherecht zu. Eine Nutzungserhöhung gegenüber der Grundnutzung kann nur gewährt werden, wenn eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt und folgenden Kriterien besondere Beachtung geschenkt wird:

- häusliche Nutzung des Bodens
- Wohnqualität
- Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild
- Verkehrs- und Fusswegerschliessung sowie Parkierungsanordnung
- Energieversorgung und -nutzung, insbesondere Verwendung erneuerbarer Energien
- Lärmimmissionen
- Entsorgung
- Freiflächen und Kinderspielplätze
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich

Ausschlussgebiet Mobilfunkanlagen

Ausserdem liegt das Areal im Ausschlussgebiet Mobilfunkanlagen. Dazu heisst es in § 23.2 des revidierten Zonenplanreglementes, dass die Erstellung von neuen, aussen sichtbaren Mobilfunkanlagen nicht zulässig ist. Der Grund dafür liegt im Wesentlichen im Ortsbildschutz.

3.8 Naturgüter

Als Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde im Jahr 2009 ein Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept GFLEK erarbeitet. Die einzige Massnahme aus dem Konzept, welche das Wielandareal am Rande betrifft, ist ein hindernisfreier, gut strukturierter Wanderkorridor für wildelebende Fauna und Flora entlang der Birseckstrasse (Massnahmen M3.1).

Bei Baugesuchen und der Festlegung von Quartierplanvorschriften stellte sich in der Gemeinde Arlesheim immer wieder die Frage der Bepflanzungsvorschriften. Zu diesem Zweck hat eine Arbeitsgruppe der Naturschutzkommission eine Pflanzenliste für einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen im Siedlungsgebiet erstellt. Die Pflanzenliste ist in Quartierplanverfahren verpflichtend in die jeweiligen Reglemente aufzunehmen.

3.9 Kulturgüter

Gemäss dem Bauinventar BIB für die Gemeinde Arlesheim befinden sich auf dem Wielandareal keine Gebäude mit Einstufung.

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite steht die evangelisch-reformierte Kirche von Arlesheim, die im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler eingetragen ist. Der Bereich um die Kirche ist als "Kirchbezirk mit ref. Gotteshaus in Jugendstilformen und Pfarramt mit grossem ummauertem Garten" (0.6.0) im ISOS mit Erhaltungsziel A eingetragen. Das Quartier Stollenrain ist als Umgebungszone V mit Erhaltungsziel b im ISOS aufgeführt (Wohnquartier am Stollenrain, zahlreiche Villen, Klinikbetriebe, Wohnbauten).

Der historische Ortskern ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft.

Abb. 11: Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (Quelle: GeoViewBL)



3.10 Gewässer

Das Grundstück Nr. 1426 befindet sich am Rand der Gewässerschutzzone A_U.

Abb. 12: Gewässerschutzkarte (Quelle: GeoViewBL)



3.11 Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) befindet sich auf dem Grundstück Nr. 1426 und auf den angrenzenden Grundstücken kein Eintrag.

3.12 Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte besteht beim Wielandareal keine Gefahr durch Naturgefahren.

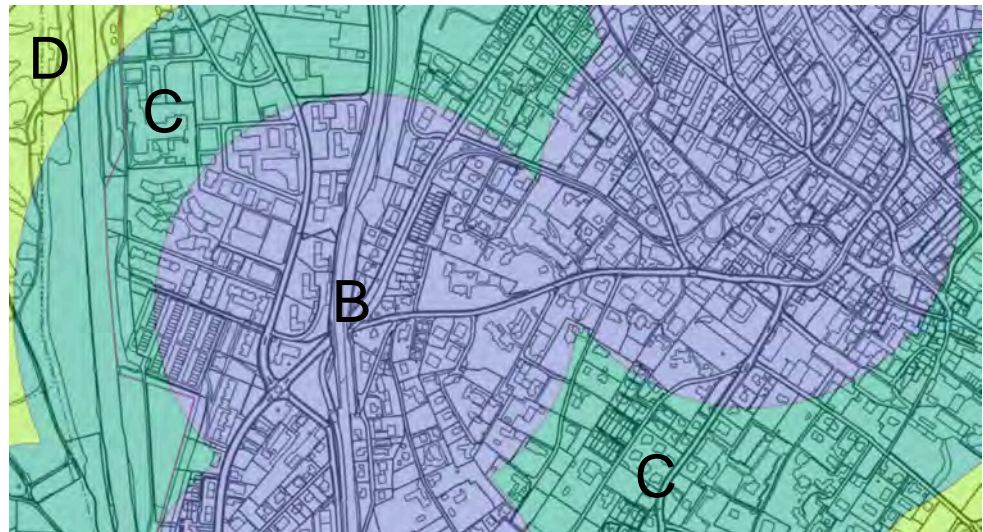
3.13 Erschliessung

Das Wielandareal ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Tramhaltestelle "Stollenrain" befindet sich in unmittelbarer Nähe. Sie wird von der Tramlinie 10 bedient, die von Rodersdorf (südwestlich von Basel) über den SBB-Bahnhof Basel nach Dornach verkehrt. In rund 10 Minuten Gehdistanz resp. 750 m Entfernung befindet sich der Bahnhof "Dornach-Arlesheim". Aufgrund dieser guten Erschliessung liegt das Wielandareal in der ÖV-Güteklasse B.

Abb. 13: ÖV-Linien (Quelle: GeoViewBL)



Abb. 14: ÖV-Güteklassen (Quelle: GeoViewBL)



Gemäss Strassennetzplan der Gemeinde Arlesheim ist die Schollenrainstrasse als Sammelstrasse bezeichnet. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Wielandareals als Schulstandort, ist ein "Achtung Kinder" signalisiert. Auf der Stollenrainstrasse sowie allen anderen Quartierstrassen im Umfeld des Areals gilt Tempo30.

Abb. 15: Ausschnitt Strassennetzplan
(Quelle: Ortsplan Gemeinde Arlesheim)



3.14 Lärm

Für das Grundstück gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Gemäss Emissionskataster 2010 des Kantons liegt die Belastung auf der kantonalen Birseckstrasse im nächstgelegenen Abschnitt bei 8300 DTV und einer Lärmemission am Tag von 75.4 dB(A) und in der Nacht bei 66.3 dB(A). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist 50 km/h und der Anteil lauter Fahrzeuge (ALF) liegt bei 6%.

Bei der angrenzenden Bahnlinie liegt die Lärmemission gemäss SBB-Emissionsplan 2015 bei 68.1 dB(A) am Tag und 52.7 dB(A) in der Nacht. Das Tram verursacht gemäss Emissionskataster 2010 am Tag 65.8 dB(A) und in der Nacht 61.1 dB(A). An einem Tag wurden 285 Tramfahrten verzeichnet.

3.15 Energie

Gemäss dem Erdwärmebericht zum Grundstück Nr. 1426 ist eine Wärmenutzung durch Erdwärmesonden nur mit speziellen Auflagen möglich. Grund dafür ist, dass der Standort im Gewässerschutzbereich A_u liegt.

Gemäss dem Energieleitbild der Gemeinde soll für Bauten im Rahmen von Quartierplänen eine effiziente Energienutzung vorgeschrieben und der Einsatz erneuerbarer Energieträger bevorzugt werden.

Die Gemeinde Arlesheim verfügt zudem über einen kommunalen Energiesachplan aus dem Jahr 2009. Darin heisst es, dass folgende Prioritätenliste gelten soll

(abnehmende Priorität): Energieeffizienz fördern, bestehende Wärmeverbände ausbauen, ortsgebundene Abwärme / Umweltabwärme / erneuerbare Energieträger nutzen, ortsungebundene erneuerbare Energieträger nutzen. Das Wielandareal wird nicht als geeignetes Gebiet für einen Anschluss an einen Wärmeverbund angesehen.

3.16 Ergebnisse der Testplanung "Stollenrain Hirsland Brachmatt"

Im Jahr 2012 wurde über das gesamte Quartier Stollenrain eine Testplanung durchgeführt, um das Potenzial der Bebauung und der Nutzung des Gebietes in Form eines Gesamtkonzeptes zu erfassen. Die Testplanung¹ hat gezeigt, dass sich das Quartier Stollenrain insbesondere durch den ortsprägenden und identitätsstiftenden Frei- und Grünraum, der sich über die verschiedenen Areale des Quartiers erstreckt, auszeichnet. Wichtige Strukturelemente sind die markanten Bäume. Die wichtigsten Schlussfolgerungen aus der Testplanung lauten deshalb wie folgt:

- Der Baumbestand sowie die wertvollen Freiräume sind grundsätzlich zu erhalten.
- Die maximale Gebäudehöhe soll sich den Baumkronen unterordnen.
- Die Erschliessungsanlagen sollen auf die Entwicklung abgestimmt sein. Eine gemeinsame Einfahrt ins Quartier wird angestrebt.

Die Erkenntnisse der Testplanung sollen in einzelnen, überschaubaren Quartierplänen umgesetzt werden.

3.17 Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain²

Die Testplanung hat gezeigt, dass die wesentlichen Strukturelemente betreffend Grün- und Freiraum sowie Verkehr parzellenübergreifend für das Quartier Stollenrain festzulegen sind. Daraus ist das "Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain" entstanden, das eine wichtige Grundlage für die Quartierplanungen im Gebiet Stollenrain bildet. Es soll parzellenübergreifend sicherstellen, dass auch bei individueller Entwicklung die hohe durchgängige Qualität des Grünraumes erhalten bleibt und die Gesamtkonzeption des Quartiers Stollenrain gefestigt wird.

Der Gemeinderat hat im Februar 2015 das Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain als Grundlage für die Quartierplanungen im Gebiet Stollenrain genehmigt.

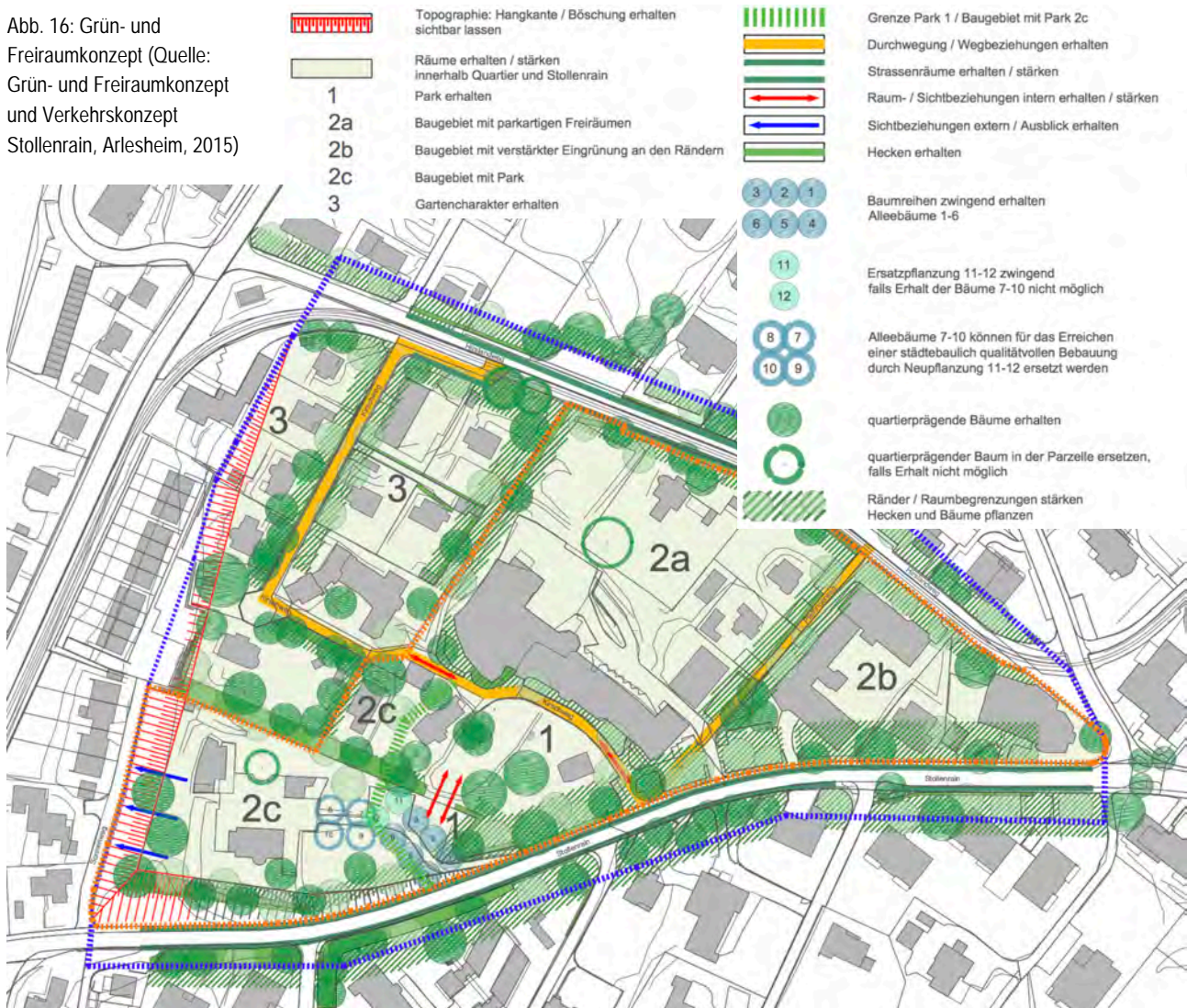
¹ Planungsbericht zur Revision Zonenvorschriften Siedlung, Stand 20.04.2016.

² Stiftung Edith Maryon, Alfred und Rosalie Wieland Stiftung, Klinik Arlesheim (2014): Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim, Grundlage für die arealbezogenen Quartierpläne, 08.12.2014.

3.17.1 Grün- und Freiraumkonzept

Die Analyse der Ausgangslage und die Bestandsaufnahme haben gezeigt, dass das Quartier Stollenrain durch einen wertvollen Bestand an grossen Bäumen geprägt wird. Die Bäume überragen sämtliche Bauten und verstärken den grünen Charakter des Quartiers. Die bestehenden Bauten sind so mehrheitlich in eine parkartige Bepflanzung integriert und von aussen kaum sichtbar. Das Gelände der Wieland Stiftung wird durch eine Kastanienallee erschlossen, die aufgrund ihrer Breite einen hainartigen Charakter annimmt. Eine klar ausgeprägte Hangkante im Südwesten bildet die Begrenzung der Quartierebene zur darunter liegenden Flussterrasse und zieht sich entlang der Stollenrainstrasse bis zur Einfahrt der Wieland Stiftung. Der bestehende Park auf dem Areal der Wieland Stiftung zeichnet sich aus durch grosse offene, gut strukturierte Grünflächen und einen wertvollen Baumbestand. Der Strassenraum des Stollenrains ist geprägt durch abwechslungsreiche weitgehend geschlossene seitliche Begrenzungen durch Grünelemente wie grosse Parkbäume und Hecken.

Abb. 16: Grün- und Freiraumkonzept (Quelle: Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim, 2015)



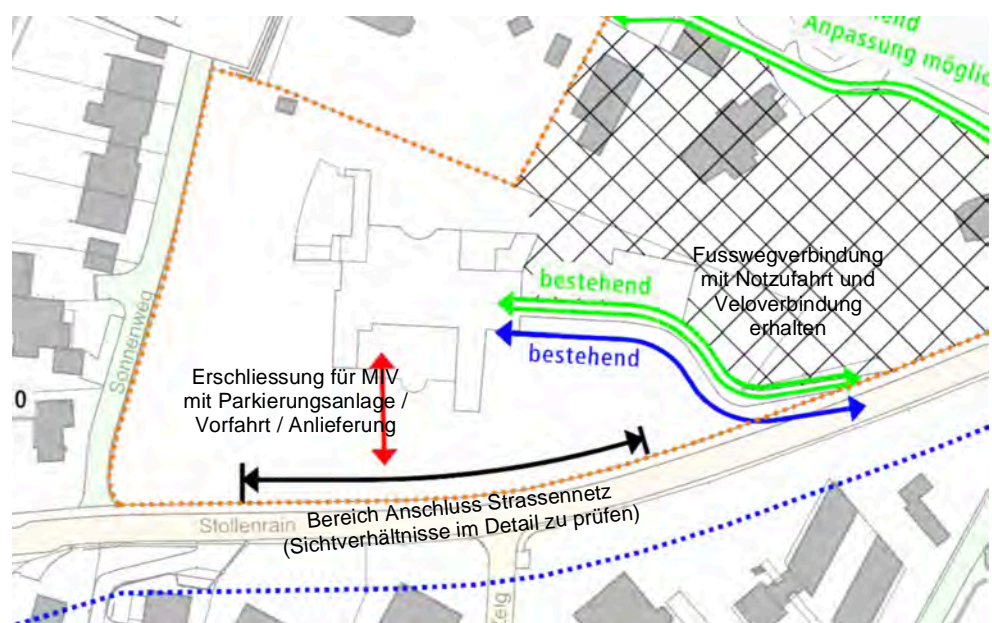
Das Areal der Wieland Stiftung wird im Konzept als "Baugebiet mit Park" definiert. Gemäss Konzept soll die Hangkante entlang der südlichen und westlichen Grenze des Areals erhalten und sichtbar bleiben, so dass der Ausblick nach Westen als externe Sichtbeziehung weiterhin sichergestellt ist. Die quartierprägenden Bäume oben auf der Hangkante sollen als räumliche Abgrenzung ebenfalls erhalten bleiben. Auch die Baumallee bei der Zufahrtsstrasse ist zwingend zu erhalten. Ein Teil der Alleebäume kann für das Erreichen einer städtebaulich qualitätsvollen Bebauung durch Neupflanzungen ersetzt werden. Die quartierinterne Raum- und Sichtbeziehung zum nordöstlich angrenzenden Grundstück soll erhalten bleiben und gestärkt werden.

3.17.2 Verkehrskonzept

Basis für das Verkehrskonzept bildet der Strassennetzplan der Gemeinde Arlesheim. Die Haupterschliessung des Quartiers soll über den Stollenrain erfolgen. Die einzelnen Grundstücke – so auch das Areal der Wieland Stiftung – sollen autonom erschlossen werden. Die Anzahl der Ein- und Ausfahrten auf den Stollenrain sollen grösstmöglich reduziert werden. Die bestehenden Fusswege sollen – soweit sinnvoll – für die jeweiligen Arealerschliessungen erhalten werden. Für das Wielandareal sind folgende Massnahmen im Verkehrskonzept vorgesehen:

- Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr direkt ab der Stollenrainstrasse
- Optimierung des bestehenden Zufahrtsweges bezüglich Sichtbedingungen
- Fussverbindung zum Areal über den bestehenden Zufahrtsweg
- Notzufahrt und Anlieferung über den bestehenden Zufahrtsweg

Abb. 17: Verkehrskonzept - Ausschnitt Wielandareal (Quelle: Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim, 2015)



3.18 Quartierplanungen "Stollenrain Mitte" und "Stollenrain Ost"

Im Gebiet Stollenrain werden neben dem Quartierplan Stollenrain West, der das Wielandareal abdeckt, aktuell noch zwei weitere Quartierpläne erarbeitet.

Im Bereich Stollenrain Mitte plant die Klinik Arlesheim ihr bestehendes Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Der Quartierplan Stollenrain Mitte (Ita Wegman Klinik) bezweckt dementsprechend die Sicherstellung der medizinischen Versorgungssicherheit und des Leistungsauftrags der Klinik Arlesheim und ermöglicht dafür die Realisierung von Ersatzneubauten, um den zukünftigen Raumbedarf decken zu können. Gleichzeitig werden qualitätsvolle Aussenflächen, Landschaftselemente und die Parklandschaft erhalten resp. neu geschaffen. Die Neubauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Der Quartierplan Stollenrain Mitte wird den bestehenden Quartierplan "Ita Wegman Klinik" aus dem Jahr 1988 ersetzen.

Auf den Parzellen Nr. 614, 615 und 1530 im Bereich Stollenrain Ost plant die Gemeinde einen Kultursaal für Gemeindeveranstaltungen, Vereinsnutzungen und kulturelle Veranstaltungen. Dabei sollen Synergien mit den Kirchen und der Klinik Arlesheim genutzt werden können. Der Kultursaal sollen mit Läden, Wohnungen und Büros ergänzt werden. Das Gebäude des Pfeffingerhofs auf dem Grundstück Nr. 1530 soll erhalten bleiben. Der Quartierplan Stollenrain Ost (Saal, Pfeffingerhof) bezweckt dementsprechend die Realisierung eines Gemeindsaals mit Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie eine sinnvolle Verkehrserschliessung und Nutzung von Synergien mit der Klinik Arlesheim und dem Pfeffingerhof. Nach Inkrafttreten des Quartierplanes soll ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden.

Für die beiden Quartierplanungen Stollenrain Mitte und Stollenrain Ost wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet.

4 Richtprojekt

4.1 Studienauftrag Bebauungsstudie Wielandareal

2015 / 2016 wurde ein Studienauftrag über das Wielandareal (Stollenrain West) durchgeführt, zu dem drei Architekturbüros eingeladen wurden. Beurteilt wurden die Studien von einem 6-köpfigen Beurteilungsgremium, bestehend aus 3 Fachpreisrichtern und 3 Sachpreisrichtern (Vertreter der GSR Wieland-Stiftung und der Gemeinde Arlesheim). Das Ziel des Studienauftrags war es, ein städtebaulich angemessenes Bebauungsmuster zu finden, welches die schwierige Aufgabe von optimiertem Nutzungsgrad und hochstehender Architektur unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und der Vorgaben der Strukturelemente in überzeugender Weise löst. Jedes Architekturbüro hatte zwei Varianten einzureichen, eine Variante mit Erhalt der Villa und eine mit Abbruch der Villa.

Aus dem Studienauftrag ging das Projekt "Arcadia" von Nissen Wentzlaff Architekten als Siegerprojekt hervor. Gemäss Jurybericht stellt das Projekt (sowohl mit als auch ohne Erhalt der Villa) eine der Aufgabenstellung angemessene Lösung mit hohem Entwicklungspotenzial dar. Insbesondere die gute Einbindung in die bestehende Situation, die angemessenen Grössen der Bauvolumen, die respektvolle gegenseitige Distanz sowie die qualitätsvolle Berücksichtigung von Topographie und Aussicht vermochten die Jury zu überzeugen.

Abb. 18: Siegerprojekt
"Arcadia" (Quelle: Jurybericht
Mai 2016)

links: mit Villa
rechts: ohne Villa



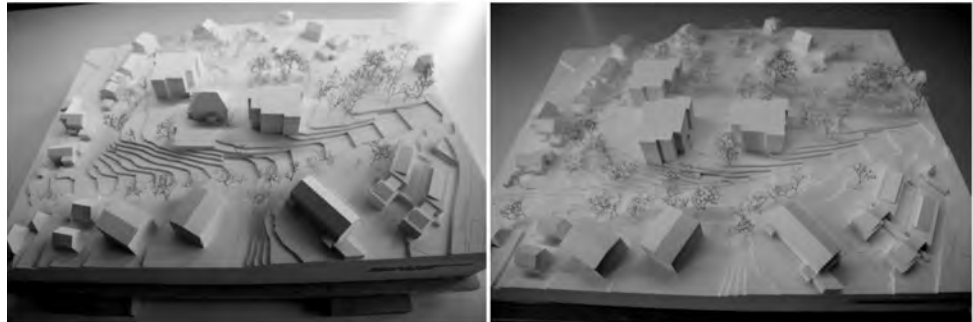
Abb. 19: Projekt "Melica"
(Quelle: Jurybericht Mai
2016)

links: mit Villa
rechts: ohne Villa



Abb. 20: Projekt
"Wielandpark" (Quelle:
Jurybericht Mai 2016)

links: mit Villa
rechts: ohne Villa



4.2 Weiterbearbeitung des Siegerprojekts "Arcadia"

Nach dem Studienauftrag wurde das Siegerprojekt gemäss den Inputs aus der Jury weiterbearbeitet. Da die Jury dem Vorschlag mit Erhalt der Villa deutlich mehr innere Kraft zustand, wurde dieser Ansatz in der Weiterbearbeitung weiterverfolgt. Die Villa wurde an die Tiefgarage angeschlossen und erhielt aufgrund ihrer besonderen Bedeutung eine andere Umgebungsgestaltung als die drei Neubauten. Das 2-geschossige Gebäude unterhalb der Villa wurde weiter ausdifferenziert. Bergseitig tritt dieses nun nur eingeschossig in Erscheinung und die einzelnen Wohneinheiten werden im Gegensatz zu den Mehrfamilienhäusern alle separat erschlossen. Aufgrund des Entscheides, den historischen Bau der Villa als prominentes Gebäude mit klaren Ecken und Volumen zu erhalten, wurde die Ausgestaltung der Mehrfamilienhäuser entsprechend angepasst. Diese weisen nun ebenfalls klare Kanten und starke Ecksituationen auf.

4.3 Richtprojekt für den Quartierplan

Das weiterbearbeitete Siegerprojekt bildet als Richtprojekt die Grundlage für den Quartierplan. Nachfolgend sind die Richtprojekt zusammenfassend dargestellt. Eine ausführliche Darstellung des Richtprojekts ist in der separaten Dokumentation zu entnehmen.

Bebauungskonzept

Das Konzept basiert auf der Idee einer Wohnüberbauung im Park. Um die bestehende Villa herum werden drei Neubauten in die bestehende Parklandschaft integriert. Das bestehende Terrain wird dabei weitestgehend erhalten und bleibt aufgrund der angepassten Höhenlage der Gebäude weiterhin lesbar.

Gebäudetypologien

Die beiden Neubauten im Norden (Haus A) und Osten (Haus B) sind als Dreispänner mit zentralem Treppenhaus konzipiert. Um ein differenziertes Erscheinungsbild der Gebäude sicherzustellen, sind die Balkone zueinander versetzt angeordnet und Variationen im Geschossgrundriss vorhanden. Das westliche Gebäude (Haus C) tritt zum Park respektive zur Villa lediglich eingeschossig in Erscheinung. Die privaten Aussensitzplätze sind bei allen Gebäuden als Teil der Gebäude formuliert. Dazu sind unterschiedlich tiefe Einschnitte in der Fassade vorgesehen.

Abb. 21: Situationsplan
Richtprojekt
(Quelle: Richtprojekt QP,
Nissen Wentzlauff
Architekten, Bryum
Landschaftsarchitektur,
Stand 30.01.2017)



Erschliessung

Das neue Fusswegnetz durch den Park und die Überbauung knüpft an das umliegende Wegnetz an und verbindet alle Hauszugänge miteinander. Die bestehende Zufahrt von der Stollenrainstrasse her wird nur noch als Notzufahrt und für Anlieferungen genutzt. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine neue Zufahrt von der Stollenrainstrasse her mit direktem Abgang zur Tiefgarage.

Parkierung

Die Parkierung für die gesamte Überbauung wird in der Tiefgarage angeordnet. Diese zählt insgesamt 39 Parkplätze, davon sind 2 rollstuhlgerecht ausgestattet. Die Gebäude A und B, sowie die Villa verfügen über eine direkte Anbindung an die Tiefgarage. Das Gebäude C ist über einen oberirdischen Ausgang aus der Tiefgarage zwischen den Gebäuden A, C und der Villa an die Tiefgarage angebunden. Mit Rücksicht auf die Umgebungsgestaltung ist der Ausgang als offene Treppe ausgebildet.

Nutzungsgrad

Dank der kompakten Ausbildung der Baukörper bleibt viel Parkfläche unbebaut. Dadurch dass die Gebäude dem Hangverkauf folgend gestaffelt sind, wird die in Erscheinung tretende Gebäudehöhe auf ein ortsbildverträgliches Mass reduziert.

Etappierung

Durch die Lage der Tiefgarage bestehen verschiedene Möglichkeiten zur Etappierung der Überbauung.

Freiraum- und Landschaftskonzept

Die zusammenhängende Parklandschaft mit unterschiedlichen Lichtungen wird auch mit der neuen Wohnüberbauung erhalten. Die Erschliessungs- und Vegetationsstruktur orientiert sich deshalb am Bestand. Die Hangkante gegen Süd-Westen wird beibehalten und durch eine Säumung mit Bäumen gestärkt.

4.4 Beurteilung des Richtprojekts durch die kantonale Arealbaukommission

An ihrer Sitzung vom 24. November 2016 hat die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) das Richtprojekt zum Quartierplan Stollenrain West behandelt. Das Beschlussprotokoll der Sitzung enthält folgende Erwägungen:

- Das Nutzungs- und Architekturkonzept "Wohnen im Park" mit Erhalt der historischen Villa und eines Teils der Allee wird sehr begrüsst, ebenso die Öffnung des Aussenraumes zum Park der Klinik Arlesheim.
- Empfohlen wird eine Überarbeitung der Dachgestaltung von Gebäude C. Das Dach über dem Aufgang sollte fassadenbündig in Analogie zu den Attikageschossen der Gebäude A und B gestaltet werden.

Die Arealbaukommission hat das Richtprojekt im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung gutgeheissen.

Bei der weiteren Überarbeitung des Projekts wurde auf den Aufbau auf dem Dach des Gebäudes C verzichtet. Stattdessen wurde die lichte Raumhöhe des Erdgeschosses um rund einen halben Meter vergrössert, wodurch die Wohnqualität zusätzlich verbessert wurde. Eine Verschiebung des Aufbaus auf dem Dach hin zum Dachrand gegen Nordosten hätte dazu geführt, dass das Gebäude C gegenüber der Villa 2-geschossig in Erscheinung treten würde. Dies wurde als falsche Reaktion gegenüber der Villa erachtet.

5 Ziele und Inhalt der Quartierplanung

5.1 Ziele der Quartierplanung

Die Quartierplanung "Stollenrain West" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Areals und gewährleistet eine umweltgerechte, wohngyienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig hochstehende, der Umgebung angepasst Überbauung. Wichtige Anliegen der Quartierplanung sind eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität, ein geeigneter Umgang mit dem Terrain, dem bestehenden Park sowie der Villa, sinnvolle Etappierungsmöglichkeiten und eine sichere und attraktive Erschliessung für alle Verkehrsarten.

5.2 Perimeter des Quartierplanes

Der Quartierplan umfasst die Parzelle Nr. 1426 mit einer Fläche von 8'182 m². Auf dem Areal befinden sich heute eine Villa und zwei Nebengebäude sowie eine Trafostation.

Abb. 22: Perimeter
Quartierplan Stollenrain
West

(Quelle Orthophoto:
GeoViewBL)



5.3 Konzept des Quartierplanes

Der Quartierplan legt drei Baubereiche (A, B und C) für die drei geplanten Neubauten fest und schreibt vor, dass die Villa erhalten werden muss. Die gesamte Fläche rund um die bestehende Villa und die Baubereiche ist dem Bereich "Parklandschaft" zugewiesen.

5.4 Bestimmungen zur Bebauung

bestehende Villa

Im Studienauftrag hat sich gezeigt, dass die bestehende Villa ein wichtiges, gebautes Element des Parks ist und eine identitätsstiftende Bedeutung inne hat. Der Quartierplan schreibt deshalb vor, dass die Villa erhalten bleiben muss, auch

wenn diese nicht als Kulturobjekt geschützt ist. Bauliche Massnahmen sind soweit zulässig, als dass sie für eine Überführung in eine Wohnnutzung notwendig sind. Der Charakter des Gebäudes ist jedoch in jedem Fall zu erhalten. Sollte das Gebäude dennoch abgebrochen werden müssen – beispielsweise nach einem Brand – hat sich ein Ersatzneubau an den Massen sowie der Lage des heutigen Gebäudes zu orientieren.

Baubereiche Neubauten

Für die drei Neubauten ist jeweils ein Baubereich festgelegt. Diese legen für alle drei Neubauten die maximale horizontale Ausdehnung der Gebäude fest. Die vertikale Ausdehnung der Gebäude wird mittels Höhenlage des Eingangsgeschosses und Gebäudehöhe definiert. Die Höhenlage des Eingangsgeschosses wird in Meereshöhe (m ü.M.) angegeben. Um für die weitere Projektierung genügend Spielraum zu geben, kann diese Eingangsgeschosshöhenlage um 30 cm über- oder unterschritten werden. Die Gebäudehöhe wird von der realisierten Eingangsgeschosshöhenlage bis zur Oberkante fertiger Dachrand gemessen. Die Lage des Eingangsgeschosses folgt höhengestaffelt dem bestehenden Terrainverlauf. Das maximal zulässige, bauliche Nutzungsmass wird in Bruttogeschossfläche der Hauptbauten gemäss Definition im neuen Zonenreglement Siedlung für jeden Baubereich separat festgelegt. Für die Baubereiche A und B schreibt der Quartierplan zudem fest, dass die obersten Geschosse gegenüber den darunterliegenden Geschossen auf der Südfassade und auf der Westfassade zurückversetzt werden müssen. Gegen Norden und Osten müssen die obersten Geschosse jedoch fassadenbündig erstellt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gebäude dem Terrainverlauf folgend immer nur maximal 3-geschossig in Erscheinung treten.

5.5 Bestimmungen zu Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt zum Areal

Die bestehende Zu- und Wegfahrt zum Areal ist aufgrund ihres Winkels zur Stollenrainstrasse verkehrlich nicht optimal. Die Sichtzonen sind nur ungenügend sichergestellt. Aufgrund der Topographie ist eine andere Strassenführung jedoch nicht möglich. Im Vergleich zum heutigen Zustand wird die Zu- und Wegfahrt zukünftig nur noch von untergeordneter Bedeutung sein, da die Erschliessung und Parkierung über eine neue Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage und damit unterirdisch erfolgt. Über die bestehende Zu- und Wegfahrt erfolgt lediglich noch die Notzufahrt zu den einzelnen Gebäuden sowie die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr. Die Anzahl Fahrten über die bestehende Zu- und Wegfahrt wird sich dadurch massiv verringern.

Autoparkplätze

Die zu erstellende Anzahl an Autoparkplätzen richtet sich nach den Bestimmungen im Anhang der RBV. Pro Wohnung sind 1 Stammparkplatz und 0.3 Besucherparkplätze zu erstellen. Bei den 29 Wohnungen, die im Richtprojekt (Stand 13.01.2017) vorgesehen sind, ergibt dies 29 Stammparkplätze und 9 Besucherparkplätze, also insgesamt 38 Parkplätze. Alle Parkplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage angeordnet.

Wegerschliessung

Die Fuss- und Veloerschliessung wird mittels Primär- und Sekundärwegen festgelegt. Die Primärwege dienen als Notzufahrt zu den Hauptbauten sowie als

Fuss- und Velowege. Sie sind deshalb befestigt auszugestalten. Die Sekundärwege dienen hingegen nur dem Fussverkehr.

5.6 Bestimmungen zum Aussenraum

Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzepts

Der Quartierplan stellt den Erhalt resp. die Weiterentwicklung der zentralen, im Grün- und Freiraumkonzept identifizierten Elemente der Parklandschaft sicher. Dazu zählen die quartierprägenden Bäume, die Kastanienallee entlang der Zufahrtsstrasse, die klar ausgeprägte Hangkante Richtung Westen und die weitgehend geschlossene seitliche Begrenzung durch Bäume und Hecken entlang der Stollenrainstrasse.

Parklandschaft

Die bestehende Parklandschaft soll rund um die Neubauten und die Villa so weit wie möglich erhalten bleiben bzw. nach Fertigstellung der Neubauten wiederhergestellt werden. Sie dient den Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals als halb-öffentliche Freifläche und der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr. Die privaten Aussenräume zu den einzelnen Wohnungen sind auf die Balkone zu beschränken, individuell gestaltete Aussenbereiche und private Einfriedungen schliesst der Quartierplan explizit aus.

Bepflanzung

Für die gesamte Bepflanzung des Areals sind nur standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zulässig, die in der Pflanzenliste der Gemeinde aufgeführt sind. Der Böschungshang entlang der süd-westlichen Grenze des Areals ist als Naturwiese zu bepflanzen.

Umgebungsplan 1:200

Um eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung sowie die Einhaltung der im Quartierplan festgeschriebenen Bestimmungen sicherzustellen, ist im Rahmen des ersten Baugesuchs ein Umgebungsplan über das gesamte Areal abzugeben. Darin müssen die wichtigsten Elemente des Aussenraumes wie Terrainverlauf, Bepflanzung, Wegführung und -gestaltung aufgezeigt werden.

5.7 Bestimmungen zu Ver- und Entsorgung

gemeinsame Entsorgungsstelle in der Tiefgarage

Der Quartierplan schreibt vor, dass für die gesamte Überbauung eine gemeinsame Entsorgungsstelle mit Containern für den Haushaltsmüll zur Verfügung stehen muss. Diese ist in der Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zur Zu- und Wegfahrt zu erstellen. Aufgrund dessen, dass die Überbauung zukünftig autofrei sein wird, muss die Müllabfuhr auf dem Trottoir resp. am Strassenrand anhalten, um den Container zu entleeren.

energetische Bestimmungen

Der Quartierplan schreibt vor, dass die Neubauten den Anforderungen des Minergie-P-Standards oder eines vergleichbaren Standards entsprechen müssen. Eine Zertifizierung wird bewusst nicht vorgeschrieben.

5.8 Schlussbestimmungen

Qualitätssicherung

Der Gemeinderat ist dafür verantwortlich zu prüfen, ob die Bestimmungen des Quartierplanes durch zukünftige Bauprojekte erfüllt werden. Zur Qualitätssicherung kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einfordern.

5.9 Abweichungen zur Grundnutzung

In der Zone mit Quartierplanpflicht, die gemäss der Revision von Zonenreglement und Zonenplan neu für den Quartierplanperimeter gilt, gibt es keine Grundnutzung. Um einen Vergleich anstellen zu können, werden die Bestimmungen der Wohnzone W2 hinzugenommen, da die Parzelle heute dieser Zone zugewiesen ist. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, liegen das Richtprojekt und der Quartierplan bezüglich Ausnützungsziffer unter der Grundnutzung. Entsprechend ist auch die Grünflächenziffer deutlich höher als nach Grundnutzung. Mit dem Quartierplan wird das Mass der baulichen Ausnutzung zugunsten einer für den Ort, den Park und die bestehende Villa verträglichen Lösung reduziert. Zudem kann mit der gewählten Bebauung die Hangkante mit Böschung, die eine relativ grosse Fläche einnimmt, als wichtiges, topographisches Element von einer Überbauung freigehalten. Abgewichen wird bei den Neubauten einzig im Bereich der maximalen Wohnungszahl pro Baukörper.

Berechnungen alle gemäss neuem Baureglement	Regelbauweise gemäss neuem Baureglement von 2016 (Annahme W2)	Richtprojekt (Stand 18.01.2017)	Quartierplan (Stand 18.01.2017)
Anzahl Geschosse (ohne Tiefgaragengeschoss)	max. 2 Vollgeschosse gemäss § 28	Gebäude A: 4 Geschosse Gebäude B: 4 Geschosse Gebäude C: 2 Geschosse Villa: 3 Geschosse	Baubereich A: 4 Geschosse Baubereich B: 4 Geschosse Baubereich C: 2 Geschosse
Wohnungsanzahl pro Baukörper	max. 5	Gebäude A: 11 Gebäude B: 11 Gebäude C: 4 Villa: 3	nicht beschränkt
Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) gemäss § 25	-	Gebäude A: 1'355 m ² Gebäude B: 1'381 m ² Gebäude C: 486 m ² Villa: 516 m ² total: 3'738 m²	Baubereich A: 1'375 m ² Baubereich B: 1'400 m ² Baubereich C: 500 m ² Villa: 516 m ² total: max. 3'791 m²
Ausnützungsziffer gemäss § 25	max. 0.55	BGFH / Grundstücksfläche = 0.46	-
Überbauungsziffer gemäss § 25	-	Gebäudefläche / Grundstücksfläche = 0.19	-
Grünflächenziffer gemäss § 26	min. 0.5	Grünfläche / Grundstücksfläche = 0.67	-

6 Quartierplanvertrag

Der Quartierplanvertrag liegt noch nicht vor.

7 Kantonale Vorprüfung

Das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung liegt noch nicht vor.

8 Information und Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes wird durch die Gemeinde Arlesheim ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Das Ergebnis der Mitwirkung liegt noch nicht vor.

9 Beschluss- und Auflageverfahren

Das Beschluss- und Auflageverfahren steht noch aus.