



GEMEINDE ARLESHEIM

URNENABSTIMMUNG VOM 24. NOVEMBER 2013

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Mit Beschluss vom 20. Juni 2013 genehmigte die Gemeindeversammlung den Quartierplan «Uf der Höchi – II» bestehend aus Plan und Reglement.

Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen.

Der Beschluss ist in Anwendung von § 49 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt) vom 28. Mai 1979 der Urnenabstimmung zu unterstellen.

Sie finden nachstehend:

- den Wortlaut des Gemeindeversammlungsbeschlusses
- die Erläuterungen des Gemeinderates
- die Begründung des Referendumskomitees
- die Argumente und Empfehlung des Gemeinderates in Kürze

Unter www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlungen/Urnenabstimmung/24.11.2013 finden Sie alle Planunterlagen sowie den Begleitbericht. Diese Unterlagen können zudem auf der Gemeindeverwaltung, Domplatz 8, Abteilung Raumplanung, Bau und Umwelt, eingesehen werden.

Arlesheim, 17. September 2013

DER GEMEINDERAT

Karl-Heinz Zeller Zanolari	Barbara Fischer
Gemeindepräsident	Gemeindeverwalterin

GEMEINDEVERSAMMLUNGSBESCHLUSS VOM 20. JUNI 2013:

Der Quartierplan «Uf der Höchi – II», bestehend aus Plan und Reglement, wird gemäss Vorlage genehmigt.

Beilage:

Reglement zum Quartierplan «Uf der Höchi – II»

Erläuterungen des Gemeinderates zur Vorlage

I. Vorgeschichte und Ausgangslage

Vom Bauland...

Die Parzelle «Uf der Höchi» am Finkelerweg ist ein noch unbebautes Grundstück in der Bauzone. Es befindet sich an einer Hanglage, leicht abfallend nach Süd-Westen, wie ähnliche Grundstücke in jenem Gebiet. Am Südrand des Planungsgebietes entlang der Gemeindegrenze zu Dornach verläuft das «Schwinbächli». Im südwestlichen Bereich grenzt es an ein Planungsgebiet an, das im Zonenplan Landschaft als Naturschutzzone ausgewiesen ist. Die umgebende Bebauung umfasst, entsprechend der dortigen Zone, eine Wohnzone W2c (2-geschossig) mit unterschiedlichen Arten von Einfamilien- bzw. Doppelfamilienhäusern.

Die Gesamtfläche der Parzelle «Uf der Höchi» beträgt 13844m² inkl. dem Uferbereich im Umfang von 322m² entlang dem Schwinbächli. Die anrechenbare Parzellenfläche (ohne Uferbereich) beträgt 13522m².

...zum ersten Quartierplan «Uf der Höchi» ...

An der Gemeindeversammlung vom 23. November 2006 wurde für diese Parzelle der Quartierplan «Uf der Höchi» beschlossen. Damit wurden die früher geltenden Zonenvorschriften der Wohnzone W2c aufgehoben und eine Zone für Mehrfamilienhäuser und eine unterirdische Autoeinstellhalle geschaffen. Ziel war, eine zusammenhängende Überbauung zu ermöglichen und gleichzeitig auf die Qualität der Wohnlage und auf die Umwelt Rücksicht zu nehmen. Der Quartierplan sieht den Bau von 6 Häusern mit je 5, maximal 6 Wohnungen vor. Insgesamt zwischen 30 und 36 Wohnungen. Die gegenüber der Zone W2c erhöhte Nutzung wurde an verpflichtende städtebauliche und ökologische Vorgaben gebunden, welche über die Vorschriften der Zone W2c hinausgehen. Dieser Quartierplan ist heute noch rechtsverbindlich.

... mangels Nachfrage zum Quartierplan «Uf der Höchi – II» ...

Ab dem Jahr 2007 entstand in unmittelbarer Nachbarschaft – im Zirkelacker – eine Reihe von neuen Einfamilienhäusern. Im Gegensatz zu diesen fanden jedoch die rund 30 geplanten Wohnungen der Quartierplanung «Uf der Höchi» keine Abnehmer. In der Folge haben Marktanalysen gezeigt, dass für die gewählten Wohnungstypen und -grössen (grosszügiges Stockwerkeigentum im höheren Preissegment) keine bzw. keine ausreichende Nachfrage besteht.

Gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, § 47 Abs. 3) muss ein Quartierplan überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn er nicht innert 5 Jahren seit der Inkraftsetzung realisiert wird. Der heutige Eigentümer der Parzelle hat deshalb einen neuen Studienauftrag an ein weiteres ausgewiesenes Architekturbüro erteilt. Dieses erstellte diverse Varianten über eine mögliche Anordnung der Gebäude nach Strukturen oder Räumen. Diese neuen Entwürfe wurden mit den bisherigen Lösungsvorschlägen verglichen. Das Verfahren bestätigte die Grundordnung des bisherigen Bebauungskonzeptes, nämlich die Anordnung der Gebäude quer zum Hang. Neu sind deshalb 44 kleinere, aber auch günstigere Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen. Dafür besteht auch tatsächlich eine Nachfrage.

Die involvierten Fachgremien, wie die Baukommission der Gemeinde und die kantonale Arealbaukommission, würdigten das überarbeitete bzw. neue Bebauungskonzept als klare Verbesserung, weil es insbesondere mehr Rücksicht auf die Umgebung nimmt.

... und zur Gemeindeversammlung vom 22. November 2012.

Der neue Quartierplan war für die Gemeindeversammlung vom 22. November 2012 traktandiert worden. Wegen Fehlern in den Unterlagen betreffend das Nutzungsmass musste der Gemeinderat die Vorlage kurzfristig zurückziehen. Da die Vorlage auf Opposition stiess (siehe z.B. Wochenblatt vom 29. November 2012), fanden ein runder Tisch mit den Anwohnern und Anwohnerinnen und am 7. März 2013 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Die Forderung des runden Tisches nach einer öffentlichen Fusswegverbindung über die Quartierplan-Parzelle bzw. über das Schwinbächli zum Goetheanum wurde aufgenommen. Das Goetheanum, die Gemeinde Dornach und der Kanton Basel-Landschaft (Amt für Raumplanung) haben dem Verbindungsweg zugestimmt, so dass dieser neu in die Planung aufgenommen werden konnte. Im Übrigen ist der Quartierplan gegenüber der Vorlage vom November 2012 unverändert.

II. Der Quartierplan «Uf der Höchi – II»

Zweck und Ziel der Planung

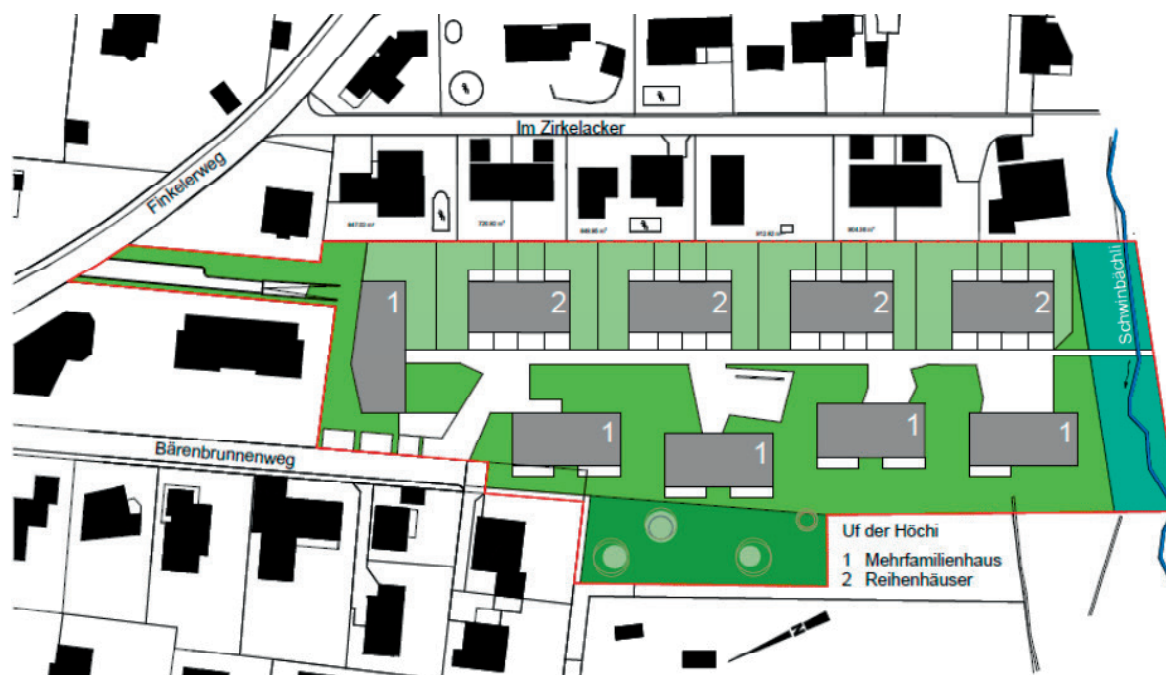
Aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes wird mit dem Quartierplan das Ziel angestrebt, eine architektonisch geschickte, umweltfreundliche und zusammenhängende Überbauung von hoher Wohnqualität zu realisieren. Gegenüber der Zone W2c ist die Nutzung gemäss den städtebaulichen und ökologischen Vorgaben der Gemeinde optimiert worden, das heisst, sie geht über die Vorschriften der Zone W2c hinaus. Dies entspricht der Zielsetzung des Strategiepapieres zur räumlichen Entwicklung, welches der Gemeinderat am 21. Dezember 2010 verabschiedet hat.

Bebauungskonzept






Das neue Bebauungskonzept nimmt die Struktur der im Quartier vorherrschenden Bebauung mit den parallel zum Hang verlaufenden Strassen auf. Geplant sind 4 Bauten mit je 4 Reiheneinfamilienhäusern und 5 Bauten mit insgesamt 28 Wohnungen, also 44 Wohneinheiten. Diese sind in zwei parallelen Gebäudezeilen angeordnet. Auf der Nordseite ist ein Gebäude in Hangrichtung angeordnet. Die obere Gebäudezeile mit den Reiheneinfamilienhäusern liegt höher und umfasst deshalb 2-geschossige Bauten mit Attikageschoss. Die Gebäudehöhen entsprechen der umgebenden Wohnzone. Die Abstufung der Höhenentwicklung nimmt auch auf die östlich angrenzende Bebauungsstruktur im Zirkelacker Rücksicht. Die Gebäude der unteren Häuser hingegen sind leicht versetzt gegliedert. Diese Auflockerung hat zur Folge, dass die Bebauung weniger streng wirkt. Bei der Anordnung der Gebäude wurde darauf geachtet, dass sich gegenüber dem Bebauungskonzept des ersten Quartierplans bessere Durchsichtsmöglichkeiten ergeben.

Bebauungskonzept mit Grünflächen (Schema)

Abb. 1: Quartierplan «Uf der Höchi – II», Schema Bebauungskonzept mit Grünflächen



Legende

-  Gärten der Reiheneinfamilienhäuser
-  Begrünte Fläche, davon 322m² ökologische Ausgleichsfläche
-  Hain (500m²)
-  Uferschutzzone (980m²)
-  Öffentlicher Fussweg vom Bärenbrunnenweg über das Schwinbächli Richtung Goetheanum

Nutzungsziffern

Die folgende Tabelle zeigt, dass der neue Quartierplan «Uf der Höchi – II» unter Einbezug der zulässigen Nebenbauten, die tiefste Bebauung, d.h. den kleinsten «baulichen Fussabdruck», aufweist verglichen mit dem ersten Quartierplan und vor allem verglichen mit der Regelbauweise der Zone W2c. Entsprechend grösser ist die Aussenfläche. Vergleicht man die Ausnützungsziffer gemäss den Richtlinien der Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL), so fällt auf, dass auch diese beim neuen Quartierplan deutlich tiefer ist als bei der umgebenden Zone W2c.

Durch diese optimale Planung und Nutzung ist es möglich, mehr Wohnraum zu schaffen und zugleich weniger Land zu verbauen.

Vergleich Quartierplan «Uf der Höchi – II» zu QP «Uf der Höchi – I» zu Zone W2c

(= Regelbauweise ohne QP)

Abb. 2: Tabelle Flächenangaben, Nutzungsziffer und Wohneinheiten

Berechnung	Quartierplanung II	Quartierplan I	Zonenreglement W2c
Gesamtparzelle	13844 m ²	13844 m ²	13844 m ²
Für die Berechnung der Nutzungsziffern massgebende Parzellenfläche (ohne Uferbereich)	13522 m ²	13522 m ²	13522 m ²
Bebauung 3.1)	3233 m ² = 23.91 %	3110 m ² = 23 %	3110 m ² = 23 %
Nutzung 1)	5550 m ² = 41.04 %	5815 m ² = 43 %	5409 m ² = 40 %
Wohnungen	44	30, max. 36	32
Ausnutzungsziffer gemäss ORL 2)	7800 m ² = 57.68 %	7708 m ² = 57.00 %	8593 m ² = 63.55 %
Bebauung 3.2) mit den maximal zulässigen Nebenbauten	3931 m ² = 29.07 %	3966 m ² = 29.33 %	4710 m ² = 34.83 %
Ökologische Ausgleichsfläche, Uferschutzzone und Hain	1802 m ² 4)	(1460 m ² , teilweise Überbauung mit Nebenbauten möglich)	5)

- 1) Die Nutzungsziffer berechnet sich nach den Bestimmungen des Zonenreglements. Diese schreiben vor, dass bei der Nutzungsziffer nur die Vollgeschosse – ohne Sockel- und Dachgeschosse – eingerechnet werden dürfen. Deshalb sind diese Ziffern deutlich tiefer als bei der Berechnung nach ORL (s.u.)
- 2) Das (maximale) bauliche Nutzungsmass mit der Bruttogeschossfläche (BGF), d.h. inkl. Sockel- und Dachgeschosse, berechnet sich gemäss § 4 Abs. 4 des Quartierplan-Reglements nach den Richtlinien der Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL). Die Ausnutzungsziffer beträgt im QP II 7800 m² bzw. 57.68 % der massgebenden Parzellenfläche. Die Ausnutzungsziffer gemäss ORL angewandt auf das Zonenreglement beträgt bei der Zone W2c 8593 m² oder 63.55 % der Parzellenfläche.
- 3) 3.1) Die Bebauungsziffer entspricht dem «baulichen Fussabdruck». Sie zeigt den Anteil der bebauten Fläche gemessen an der Gesamtfläche der Parzelle. 3.2) Die Bebauung mit den möglichen Nebenbauten ergibt somit den maximal zulässigen «baulichen Fussabdruck».
- 4) Die 1802 m² setzen sich zusammen aus 1302 m² ökologischer Ausgleichsfläche, davon 980 m² Uferschutzzone, sowie 500 m² Hain (Strauch- und Niederstammbeepflanzung).
- 5) Im Zonenplan Landschaft ist der Uferbereich mit 322 m² als «Grünzone» ausgewiesen. Die Grünzone ist jedoch deutlich kleiner als die «Uferschutzzone» von 980 m² gemäss Quartierplan «Uf der Höchi – II». Zudem ist der Schutzgrad der Grünzone tiefer als der Schutzgrad der Uferschutzzone.

Aussenfläche

Auf die Verteilung der Bauten und die Gestaltung der Aussenflächen wird grosser Wert gelegt. Einerseits soll dadurch die Attraktivität der Überbauung erhöht werden. Andererseits soll die Lage der Nachbarparzellen (Einsicht, Aussicht, Individualität) nicht unnötig beeinträchtigt werden.

Hoher Anteil an begrünten Flächen

Die Tabelle (Abb. 2) zeigt, dass die Bebauungsziffer unter Einbezug der möglichen Nebenbauten – der «bauliche Fussabdruck» – im neuen Quartierplan deutlich tiefer ist als in der umgebenden Regelbauzone W2c (29.07 % gegenüber 34,83 %). Folglich kann mit dem Quartierplan auch eine grössere Aussenfläche gesichert werden. Insgesamt ergibt dies einen Grünflächenanteil (inklusive versickerbarer Flächen) von rund 56 % der Gesamtparzelle (gefärbte Flächen, oben Abb. 3). Der vergleichbare Wert bei den Einfamilienhäusern in der Umgebung beträgt im Schnitt 44 %. Im Quartierplanreglement wird zudem festgelegt, wie die verschiedenen Grünflächen gestaltet werden müssen.

Naturnahe Begrünung, mit insgesamt rund 1 302 m² ökologischer Ausgleichsfläche (davon neu 980 m² als Uferschutzzone) und zusätzlich 500 m² als Hain

Die Gestaltung des Aussenraumes ist ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungskonzeptes. Es werden unterschiedliche Bereiche gebildet. So gibt es Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner. Zwischen den Häuserzeilen führt ein öffentlicher Fussweg über das Schwinbächli in Richtung Goetheanum bzw. zum bestehenden Fussweg entlang des Schwinbächlis. Die naturnahe Begrünung und Baumbepflanzung lassen eine abwechslungsreiche Umgebung entstehen. Zur Auflockerung des Aussenbereiches zwischen den beiden Gebäudezeilen wird die Begrünung der unteren Gebäudezeile in den Aussenraumbereich hineingezogen. Zudem wird im unteren bzw. westlichen Bereich ein Hain von 500 m² mit Strauch- und Niederstammbeepflanzung angelegt.

Entlang des Schwinbächlis berücksichtigen die beiden südlichen Bauten die bestehende Gewässerbaulinie. Neu wird der ganze Bereich zwischen der Gewässerbaulinie und der Gemeindegrenze zu Dornach mit 980 m² vollständig als Uferschutzzone und ökologische Ausgleichsfläche ausgedehnt. Mit Ausnahme der Fusswegverbindung über das Schwinbächli ist kein Zugang zu dieser Uferschutzzone vorgesehen. Damit wird die Grünraumstruktur der westlich angrenzenden Naturschutzzone fortgesetzt. Zusätzliche 322 m² müssen in Absprache mit der Gemeinde ergänzend zur Uferschutzzone als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet werden.

Verkehrerschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt über den Finkelerweg und führt direkt in die unterirdische Autoeinstellhalle mit dem Ziel, den Autoverkehr von der Parzellenoberfläche möglichst rasch verschwinden zu lassen.

Jedes Haus ist direkt von der Autoeinstellhalle aus erreichbar. Oberirdisch bestehen nur noch die Erschliessung für Ausnahmefälle (Notfall, Feuerwehr, Zügelwagen) und der Zugang zu den acht oberirdischen Besucherparkplätzen. Von dort erschliessen Fussgängerwege die gesamte Überbauung und werden durch die grosszügigen und differenziert gestalteten Gemeinschaftsaussenräume beispielsweise in Form von Plätzen, Spielflächen, Gartenanlagen usw. ergänzt. Neu wird ein öffentlicher Fussweg vom Bärenbrunnenweg durch die Überbauung zum Schwinbächli geführt. Eine zweite Fusswegverbindung führt vom Bärenbrunnenweg dem Hain entlang zur Strasse «Uf der Höchi».

Beim Finkelerweg handelt es sich nach dem Strassennetzplan um eine Erschliessungsstrasse mit Trottoir. Die Strasse ist so ausgelegt, dass sie den Verkehr auch aus dem neuen Quartierplan aufnehmen kann. Mit den Tempo 30-Zonen konnte zudem den Sicherheitsbedürfnissen der schwächeren Verkehrsteilnehmer und -teilnehmerinnen Rechnung getragen werden.

Abb. 3: Visualisierung der Überbauung



«Die Überbauung fügt sich harmonisch in das bestehende Landschaftsbild ein. Das Gelände im Vordergrund liegt tiefer, was die Eingliederung aus Bodensicht noch unauffälliger macht.»

Zusammenfassende Schlussfolgerung

Der Quartierplan erreicht folgende Ziele:

- Mit der Verkleinerung der Wohneinheiten und den entsprechend niedrigeren Preisen für Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser kommt man der effektiv bestehenden Nachfrage in Arlesheim entgegen.
- Mit der Erhöhung der Wohnungszahl von 36 auf maximal 44 wird das Bauland optimal genutzt.
- Die Wohnüberbauung wird attraktiv gestaltet und passt sich in das Quartier ein.
- Ein umweltfreundliches Energiekonzept ist Pflicht und die Häuser werden nach Minergie-P-Standard gebaut.
- Auf der Parzelle selber entsteht – ausser Besucherfahrten – kein Auto-Verkehr.
- Es werden grosszügige Grünflächen definiert und gesichert. Die Bepflanzung muss mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. 322 m² werden als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet.
- Am Fusse der unteren Häuserzeile ist die Pflanzung eines Haines von 500 m² festgelegt.
- Die Kleingewässerstruktur mit dazugehörendem Uferbereich («Schwinbächli») bleibt erhalten. Neu werden dort 980 m² als Uferschutzzone definiert.

- Der Hochwasserschutz innerhalb des Quartierplan-Areals wird gewährleistet.
- Das Quartierplan-Areal wird mit einer öffentlichen Fusswegverbindung erschlossen.
- Es wird deutlich weniger Land überbaut als in einer normalen Bauzone, dies zu Gunsten von grosszügigen Aussenräumen und Grünflächen.

Kantonale Vorprüfung

Die neuen Vorschriften der Quartierplanung «Uf der Höchi – II» wurden durch die kantonalen Fachstellen begutachtet. Mit Schreiben vom 18. Juni 2012 teilte das Amt für Raumplanung mit, dass mit der Umsetzung ihrer Vorgaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Der neue Quartierplan «Uf der Höchi – II» wird als klare Verbesserung gegenüber dem ersten Quartierplan bezeichnet. Am 14. März 2013 erfolgte – aufgrund des Einbezuges der gewünschten öffentlichen Fusswegverbindung über das Areal – die zweite Vorprüfung, welche ebenfalls positiv verlief.

Mitwirkungsverfahren

Gemäss Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RBG) ist der Bevölkerung Gelegenheit zu bieten, bei der Planung mitzuwirken. Am 23. Januar 2012 wurde den umliegenden Anwohnerinnen und Anwohnern das Projekt erstmals vorgestellt. Der Quartierplan «Uf der Höchi – II» konnte vom 12. April bis 11. Mai 2012 auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens sind schriftliche Eingaben eingegangen, welche bei der Ausführung teilweise berücksichtigt werden. Die Aufnahme eines zusätzlichen öffentlichen Fussweges zum «Schwinbächli» in die Quartierplanung erforderte kein neues öffentliches Mitwirkungsverfahren.

Rechtslage bei Ablehnung des Quartierplanes

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) schreibt vor, dass ein Quartierplan überarbeitet werden muss, wenn er innert 5 Jahren nicht umgesetzt werden kann. Dies war beim heute noch gültigen Quartierplan vom 22. November 2006 der Fall. Mit dem neuen Quartierplan «Uf der Höchi – II» liegt nun eine überarbeitete Planung vor, welche von den Fachstellen positiv und als eine Verbesserung beurteilt wird.

Der Erlass eines Quartierplanes setzt nicht nur die Zustimmung der Gemeindeversammlung, sondern auch die Mitwirkung und Zustimmung des Grundeigentümers voraus (RBG § 43 Abs. 2 b.). Im vorliegenden Fall haben sowohl der erste Eigentümer, wie auch der heutige Eigentümer dem Quartierplanverfahren zugestimmt. Wird der Quartierplan «Uf der Höchi – II» abgelehnt, gilt der erste Quartierplan «Uf der Höchi» weiter. Der Grundeigentümer könnte dann eine 3. Quartierplanung in Angriff nehmen. Er hat aber gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG § 47 Abs. 3) auch das Recht, beim Regierungsrat die Aufhebung (der Genehmigung) des Quartierplanes zu beantragen, wenn sich dieser nicht umsetzen lässt. Stimmt der Regierungsrat zu, so gilt wieder die ursprüngliche Regelbauweise gemäss Zonenplan, nämlich die Wohnzone W2c. Sämtliche Sondervorschriften bzw. Qualitätsmerkmale bezüglich der Aussenflächen, Fusswegverbindung, Schutz der Umgebung usw. fallen dann dahin.

Schlussbemerkung und Empfehlung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der neue Quartierplan auf die örtlichen Verhältnisse angemessen Rücksicht nimmt und die verschiedenen Anforderungen an die Umgebung optimal erfüllt. Der Quartierplan entspricht zudem der Strategie für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Arlesheim. Durch intelligente Bauweise wird die Nutzung höher, dennoch wird mit dem Boden haushälterisch umgegangen. Zudem werden ökologisch wertvolle Grünflächen gesichert und es entsteht eine öffentliche Fusswegverbindung.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Quartierplan «Uf der Höchi – II» mit einem JA anzunehmen.

Unter www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlungen/Urnenabstimmung/24.11.2013 finden Sie alle Planunterlagen sowie den Begleitbericht. Diese Unterlagen können zudem auf der Gemeindeverwaltung, Domplatz 8, Abteilung Raumplanung, Bau und Umwelt, eingesehen werden.

Begründung des Referendumskomitees

Bauen in Arlesheim ja, aber bitte nicht so: NEIN zum «QP Uf der Höchi II»

Die geplante Überbauung passt nicht ins Quartier und stört den Dorfcharakter

Arlesheim ist ein historisch gewachsenes Dorf, sowohl im Dorfkern als auch in den Quartieren. Dieser Dorfcharakter muss erhalten bleiben! Es ist unpassend, in einem Einfamilienhausquartier vierstöckige Wohnblocks zu erstellen. So entwickeln wir uns zur Stadt. Dazu sagen wir NEIN!

Massiv mehr Verkehr – Gefährdung unserer Schulkinder und unserer älteren Mitmenschen

Bei der bestehenden 30er-Zone führt der Zusatzverkehr zum Verkehrsproblem. Mit der Überbauung wird massiver Zusatzverkehr an Orten entstehen, wo sich viele Kinder aufhalten. Allein während der Bauphase ist mit 12 000 Lastwagenfahrten zu rechnen, die sich am Kinderspielplatz hinter dem Dom, am Schuttmätteli, am Domplatzschulhaus und am Tagesheim Sunnegarte vorbei zwängen. Dies stellt eine grosse Gefahr für Fussgänger und Velofahrer dar, insbesondere aber für unsere Kinder und älteren Mitmenschen! Zudem belästigt der Mehrverkehr alle, sei es am Stollenrain, an der Hauptstrasse durchs Dorf, am Dornachweg, am Finkelerweg und am Bärenbrunnenweg. Zu dieser unerwünschten Verkehrslawine sagen wir NEIN!

Heute Uf der Höchi II – morgen bei Ihnen?

Heute ist es der Quartierplan Uf der Höchi II, morgen ist es möglicherweise ein Quartierplan Wolfmattweg, übermorgen ein Quartierplan Rosenweg, und überübermorgen ein Quartierplan Terrassenstrasse? So wird das raumplanerische Konzept von Arlesheim ausgehebelt. Unsere Behörden mischen sich mit Auflagen in private Bauprojekte ein und gewähren im Gegenzug individuelle Vorteile, was dem Gebot der Gleichbehandlung widerspricht. Dazu sagen wir NEIN!

Problematische Erschliessung

Der Quartierplan Uf der Höchi II bringt uns einen überdimensionierten, schlecht erschlossenen Fremdkörper! Die Haupteerschliessung über die 200 Meter lange Tiefgarage wird zu erheblichen Problemen führen: – die nur einspurig befahrbaren Rampen sorgen bei den Bewohnern für Ärger; – bei Verkehrsaufkommen in beide Richtungen können gefährliche Rückstaus auf den Finkelerweg entstehen; – die wenigen oberirdischen Besucherparkplätze werden permanent überbelegt sein; – auf Grund der zu langen Wege dürfte ein Teil der Autofahrer das Erschliessungskonzept umgehen und oberirdisch zu den Häusern fahren; – der Bärenbrunnenweg wird in Folge von Dienstleistungs-, Besucher- und Umgehungsverkehr völlig überlastet sein.

Widerspruch zur «Strategie räumliche Entwicklung»

Neubaugebiete in Arlesheim sollen gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sein. Das ist eine Hauptforderung der vom Gemeinderat beschlossenen «Strategie räumliche Entwicklung» (siehe im Internet unter: www.arlesheim.ch/de/aktuelles/projekte/Sachplan.php). Der Quartierplan Uf der Höchi II ist aber weder an den öffentlichen Verkehr noch ans Hauptstrassennetz angeschlossen. 44 Wohnungen auf dieser Parzelle stehen im krassen Gegensatz zur Strategie räumliche Entwicklung. Wir sagen deshalb NEIN zum Quartierplan Uf der Höchi II.

Wahlempfehlung

Helfen Sie mit, unser schönes Dorf Arlesheim zu erhalten! – Stimmen Sie am 24. November 2013 **NEIN zum Quartierplan Uf der Höchi II, also NEIN zum Beschluss der Gemeindeversammlung** vom 20.6.2013.

Was passiert bei einem NEIN?

Bei einem NEIN behält der heute rechtskräftige Quartierplan Uf der Höchi I vorerst seine Gültigkeit. Das vom Gemeinderat an der Gemeindeversammlung präsentierte Horrorszenario der Regelbauweise entbehrt jeder Grundlage. Im Gegenteil, ein NEIN lässt den Weg für eine den Verhältnissen angepasste Bebauung offen.

Was will das Referendumskomitee?

Die Mitglieder des Referendumskomitees haben den Zweckverbund «Wohnen am Schwinbach» gegründet. Präsident des Zweckverbunds ist Dr. René Haltiner, Vizepräsident ist Olaf Zehnder. Der Zweckverbund setzt sich für den Erhalt der Wohnqualität im Bereich des Schwinbachs ein sowie für eine qualitativ hochwertige, der Umgebung angepasste Bebauung. Im Falle der Parzelle «Uf der Höchi» heisst das:

- dem Terrainverlauf und der Umgebung angepasste Bebauung und Grünraumgestaltung;
- Quartierplanung, welche sich in Etappen umsetzen lässt;
- Familienfreundliche Bebauung, beispielsweise mit Ein- und Doppelfamilienhäusern;
- Würdigung der benachbarten Kulturgüter von nationaler Bedeutung.

Argumente des Gemeinderates

1. Der Quartierplan stellt sicher, dass zügig und aufgrund der effektiven Bedürfnisse gebaut wird, was nicht zuletzt für die Anwohnerschaft positiv ist.
2. Der Quartierplan bringt effektiv mehr Grünflächen und zusätzlich die Verpflichtung zur Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
3. Die unterirdische Verkehrserschliessung macht das Quartier wohnlich. Neue öffentliche Fusswege binden die Überbauung gut an die umliegenden Gebiete an.
4. Das umweltfreundliche Energiekonzept hat Vorbildcharakter.
5. Die Kleingewässerstruktur bleibt erhalten und wird um eine Uferschutzzone erweitert.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Quartierplan «Uf der Höchi – II» mit einem JA anzunehmen.