

**Gemeinde Arlesheim**  
Kanton Basel-Landschaft



# Planungsbericht

## Quartierplanung Felsacker II

**Planungsstand**

Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

**Auftrag**

5110133

**Datum**

8. Oktober 2018

# Inhalt

## Planungsbericht

<b>1</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>5</b>
1.1	Einführung .....	5
1.2	Ziele der Planung .....	5
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Projekts .....</b>	<b>6</b>
2.1	Städtebauliche Eingliederung des Anbaus.....	6
2.2	Erschliessung und Parkierung .....	12
2.3	Aussenraum .....	12
<b>3</b>	<b>Organisation und Ablauf der Planung.....</b>	<b>15</b>
3.1	Projektorganisation .....	15
3.2	Planungsablauf.....	15
3.3	weitere Planungsschritte .....	15
<b>4</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>15</b>
4.1	Quartierplanunterlagen.....	15
4.2	Bestandteile der Quartierplanung .....	16
<b>5</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>19</b>
5.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene .....	19
5.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene .....	19
5.3	übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen .....	19
5.4	Würdigung der Anlage durch das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft; Fotos .....	21
5.5	Zonenvorschriften Siedlung.....	25
5.6	Baulinien .....	27
5.7	Erschliessung.....	28
5.8	Lärm .....	29
5.9	Naturgefahren .....	30
5.10	Störfall.....	30
5.11	Schutzräume .....	30
5.12	Infrastruktur.....	30
5.13	heutige Nutzung des Areals .....	30

<b>6</b>	<b>Interessenermittlung</b> .....	<b>31</b>
6.1	Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung ..	31
6.2	Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde .....	32
6.3	Kosten für die Gemeinde / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	32
6.4	Interessen der Bauherrschaft .....	32
<b>7</b>	<b>Planungsverfahren</b> .....	<b>33</b>
7.1	kantonale Arealbaukommission .....	33
7.2	öffentliche Mitwirkung .....	33
7.3	kantonale Vorprüfung.....	33
7.4	Beschlussfassung .....	33
7.5	Auflage- und Einspracheverfahren .....	33
<b>8</b>	<b>Literatur</b> .....	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>Beschlussfassung Planungsbericht</b> .....	<b>35</b>

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
0.1	hae	24.07.2018	Entwurf für ABK
0.2	hae	26.07.2018	Einarbeitung Rückmeldungen OPPENHEIM
0.3	hae	02.08.2018	Einarbeitung Rückmeldungen OPPENHEIM, Bezugnahme auf Berechnung BGF und Umgebungsplan Enea
0.4	hae	03.08.2018	Einarbeitung Rückmeldungen OPPENHEIM. Diese Version wurde an die ABK versandt
0.5	hae	17.08.2018	Umwandlung zu Dokument der Gemeinde; Einarbeitung Rückmeldungen Gemeinde zum Baubereich 1 (Altbau)
0.5.1	hae	23.08.2018	Korrektur geplante Gebäudehöhe. Abgabe an Gemeinde
0.6	hae	08.10.2018	Einarbeitung Rückmeldungen kt. Arealbaukommission und Denkmalpflege; Abgabe zur kt. Vorprüfung und öff. Mitwirkung

Bauherrschaft	Otto Kunz Im Baumgarten 5 4144 Arlesheim
Impressum	Jermann Ingenieure + Geometer AG Altenmattweg 1 CH-4144 Arlesheim Telefon +41 61 706 93 93 info@jermann-ag.ch www.jermann-ag.ch
Bearbeitung	Emanuel Han MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme BSc EPF Sciences et ingénierie de l'environnement



- Realisierung eines Ausbaus mit besonderer Rücksichtnahme auf die bestehende kommunal geschützte Wohnbaute mitsamt der umgebenden Parkanlage
- Aufwertung der bestehenden Parkanlage durch Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Baumarten und Anlagen von extensiv genutzten Wiesenflächen

## 2 Beschreibung des Projekts

### 2.1 Städtebauliche Eingliederung des Anbaus

Das Gebiet steigt nach Osten an. Die angrenzenden Bauzonen nördlich und westlich sind eingeschossig (W1). Südlich und östlich befindet sich die Parklandschaft der Zone mit Quartierplanpflicht «Felsacker I». Noch weiter östlich hangaufwärts liegt der Schäferrei-Wald und auf dem Hügelgrat die Burg Reichenstein. Eine sanfte Eingliederung des vorliegenden Projekts in diese landschaftliche Struktur am Hang findet statt.

Abbildung 2: Das Gebiet der Quartierplanung (orange markiert) in der Umgebung



Quelle: geoview.bl.ch

Das Bauvorhaben ist in der nachfolgenden Abbildung 3 dargestellt. Das Landhaus wird erhalten, wobei der aktuelle Querbau im Süden durch einen neuen Anbau ersetzt wird. Der neue Anbau und der Neubau haben unterschiedliche Gebäudehöhen und werden mit Flachdach realisiert, welches extensiv begrünt wird. Das Flachdach der oberirdischen Garage wird intensiv begrünt.

Das Erdgeschoss des neuen Anbaus wird in T-Form so angelegt, dass der waagrechte Balken des Ts, der Rücken des Anbaus, halb in den Hang hineingebaut wird. Dieser Riegel umfasst die oberirdische Garage, die Pergola und das Gästehaus. Das Gästehaus wird 1.5-geschossig im Split-Level realisiert. Die Pergola wird mit Lamellen umgesetzt und offen sein (siehe Abbildung 4), gilt also nicht als Gebäude. Der senkrechte Strich des Ts, der Rhombus, ist zweigeschossig. Die Verbindung des neuen Anbaus mit dem bestehenden Landhaus ist über eine dezente, zweigeschossige Verbindungsbrücke geplant. Gegenüber dem bestehenden Querbau, welcher den Anschluss an den Hauptbau über eine ungeschlossene Dachverbindung sucht (siehe Abbildung 5), lässt der neue Anbau durch seine dezente Anbindung zum Hauptbau und durch die Distanz dem Charakter des Hauptbaus genügend Raum.

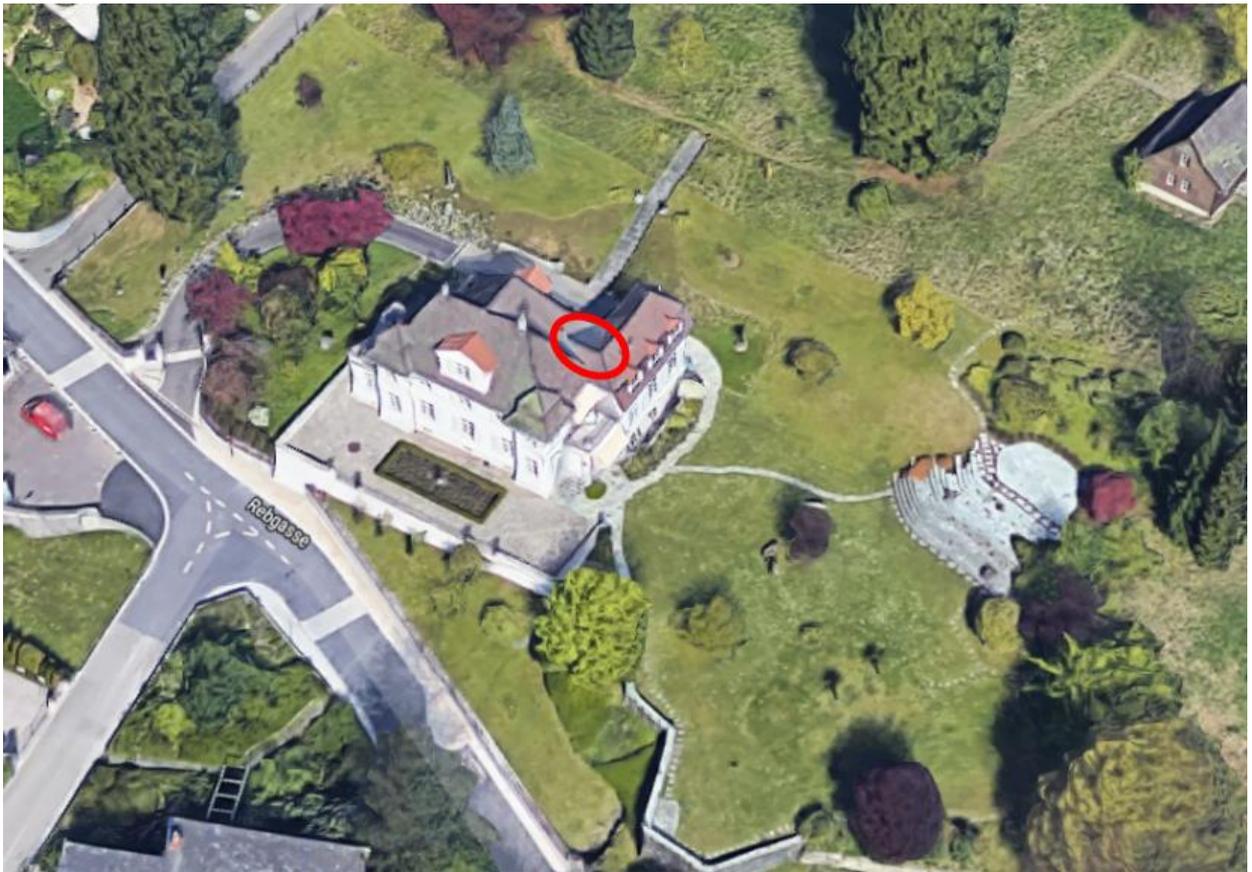


Abbildung 4: Beispiele einer Pergola mit Lamellen



Quelle: OPPENHEIM ARCHITECTURE

Abbildung 5: Das Landgut im heutigen Zustand. Rot markiert ist die ungeschlossene Verbindung.



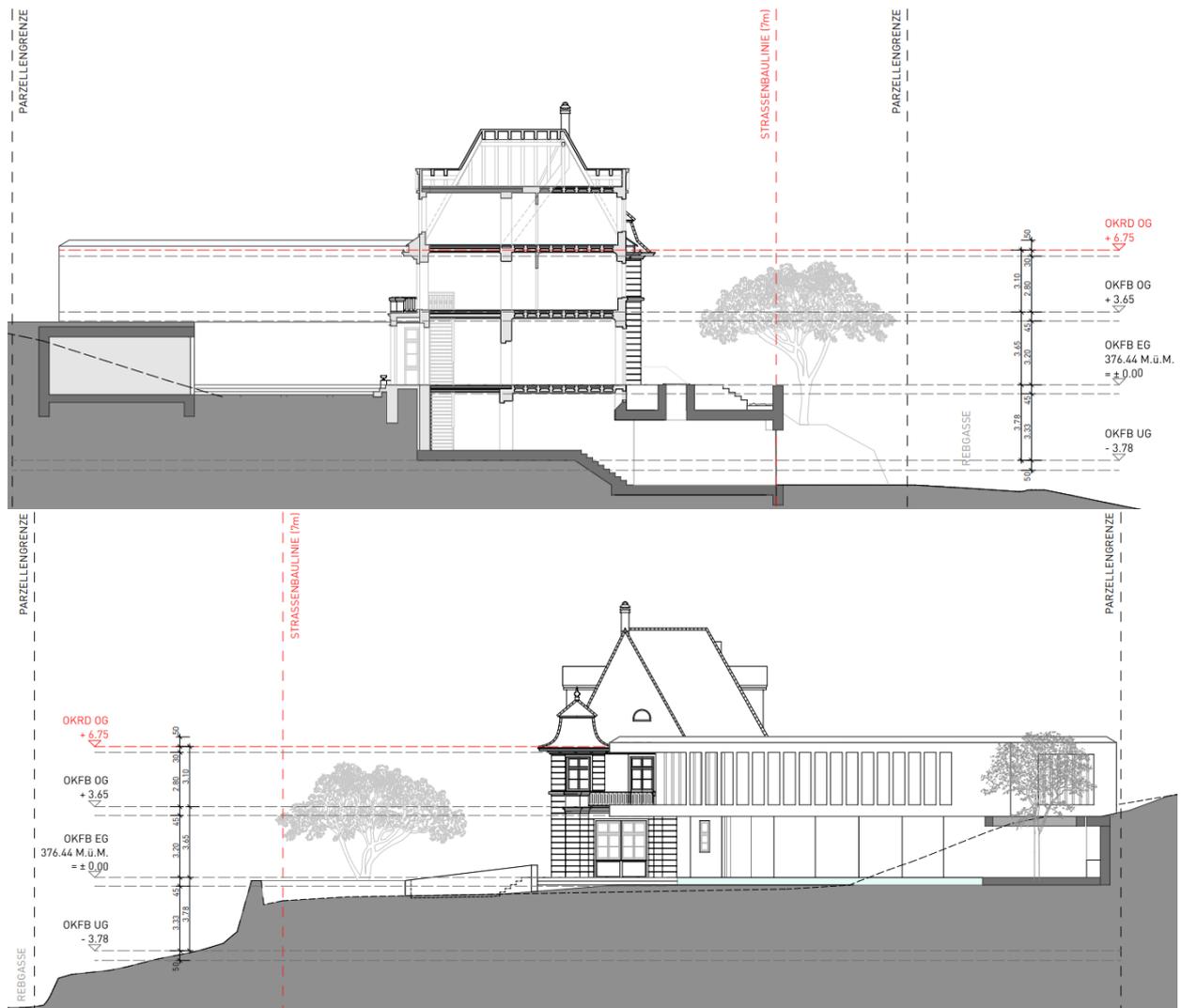
Quelle: OPPENHEIM ARCHITECTURE

Abbildung 6: Visualisierung des neuen Anbaus



Quelle: OPPENHEIM ARCHITECTURE

Abbildung 7: Profil- und Schnittansichten



Quelle: OPPENHEIM ARCHITECTURE

Die geplanten Gebäudehöhen sind wie folgt:

Tabelle 1: geplante Gebäudehöhen in den Baubereichen

Baubereich	Beschrieb	Gebäudehöhe	Oberkante der rohen Dachkonstruktion
1	Bestehendes Landhaus	13.70 m	
2	zweistöckiger Rhombus inkl. Verbindungsbrücke	8.00 m	383.14 m.ü.M.
3	Gästehaus (1.5-geschossig, Split-Level)	5.40 m	381.64 m.ü.M.
4	oberirdische Garage	3.65 m	379.64 m.ü.M.
5	Pergola (gilt nicht als Gebäude)	3.15 m	379.64 m.ü.M.

Quelle: Eigene Darstellung

## **2.2 Erschliessung und Parkierung**

Die Erschliessung des Areals erfolgt einerseits über eine neue Einfahrt von der Rebgasse her in eine neue unterirdische Einstellhalle. Diese verfügt über vier Auto-Abstellplätze. Über die bestehende Zufahrt zum Haus entsteht andererseits die Erschliessung der neuen oberirdischen Garage, die das Nordende des Riegels bildet. Diese Garage bietet drei Auto-Abstellplätze. Die bestehende Zufahrt wird in der Breite von 3.1 auf 4.1 Meter erweitert.

## **2.3 Aussenraum**

Ein konzeptueller Entwurf der Umgebungsgestaltung ist in Abbildung 8 ersichtlich (ein massstabsgetreuer Plan findet sich im Anhang). Die Parkanlage mit grossen Rasenflächen, Kieswegen, Kunstwerken und hochstämmigen Bäumen wird zu grossen Teilen erhalten.

Drei Bäume verbleiben am jetzigen Standort, acht werden innerhalb des Perimeters verpflanzt, sechs werden gerodet und 22 werden neu gepflanzt. Von den zu erhaltenden Bäumen befindet sich keiner auf der Pflanzenliste der Gemeinde (siehe Literaturverzeichnis), von den neu zu pflanzenden jedoch achtzehn.

Abbildung 8: Konzept Umgebungsgestaltung



Quelle: Enea Garden Design GmbH

Entlang der Südfassade des neuen Anbaus, auf einer aktuellen Kies- und Rasenfläche, ist ein Swimmingpool geplant.

Auf der Westseite des Landhauses besteht eine Terrasse, die mit Treppenstufen und einer Lichtöffnung für die darunterliegende unterirdische Einstellhalle ergänzt wird. Die Terrasse ist abgegrenzt durch die höhere Umfassungsmauer. Auf der darunterliegenden Terrainebene führt eine Begrenzungsmauer von der Umfassungsmauer weg entlang der Rebasse. Zwischen diesen Mauern besteht eine dreiecksförmige Grünfläche (siehe Abbildung 9). Eine Abgrabung ungefähr der Hälfte dieses Dreiecks ist geplant, so dass die Begrenzungsmauer neu auf rund zwei Dritteln der Länge der Umfassungsmauer folgt. Dies ermöglicht die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle. Diese Neugestaltung der Einfahrt bedingt nur minimale Eingriffe in die Umgebung. Schützenswerte Sträucher werden nicht beeinträchtigt. Die Einfahrt ist eine ortstypische Lösung, die so an mehreren Orten an der Rebasse bereits besteht.

Abbildung 9: Das Terrain und die Lage der Bäume im aktuellen Zustand. Erkennbar sind die Umfassungs- und die Begrenzungsmauer.



Quelle: Eigene Darstellung

Unmittelbar am Südende der Umfassungsmauer ist eine Abgrabung des Terrains der Fläche fünf mal sechs Meter geplant. An dieser Stelle kommt ein ruhiger Aussenraum auf der Ebene des Untergeschosses zu liegen.

Im Bereich des Riegels wird das Terrain um ca. drei Meter abgegraben.

Die vorliegende konzeptuelle Umgebungsgestaltung wird, kleinere Anpassungen vorbehalten, in den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich festgesetzt. Dies schliesst die Art und Lage der unterschiedlich ausgeprägten Aussenraumflächen und des Bewuchses mit ein.

## 3 Organisation und Ablauf der Planung

### 3.1 Projektorganisation

Die Quartierplanung Felsacker II wird von der Gemeinde Arlesheim in Zusammenarbeit mit den folgenden Firmen und Personen ausgearbeitet:

- Otto Kunz (Bauherrschaft)
- OPPENHEIM ARCHITECTURE (Architektur)
- Enea Garden Design GmbH (Landschaftsarchitektur)
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (Quartierplanung)

### 3.2 Planungsablauf

Juli – August 2018	Entwicklungsabsicht/Raumanalyse, Entwurf Quartierplanvorschriften
23. August 2018	Arealbaukommissionssitzung
September 2018	Überarbeitung Quartierplanvorschriften
25. September 2018	Freigabe Gemeinderat

### 3.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Oktober - Dezember 2018	kantonale Vorprüfung
Oktober - Dezember 2018	öffentliche Mitwirkung
Januar 2019	Bereinigung
Februar 2019	Beschluss Gemeinderat
März – April 2019	öffentliche Planaufgabe
Mai – Juli 2019	Genehmigung

## 4 Inhalte der Planung

### 4.1 Quartierplanunterlagen

Die Quartierplanung besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Quartierplan „Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume“
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht mit den Anhängen
  - Enea GmbH: Gestaltungsentwurf Erdgeschoss. Masterplan. Plan # L-105 (Version 31.07.2018)
  - Oppenheim Architecture: BGF Berechnung Ausnutzung und Flächennachweis Grünflächenziffer (Plan Nr. 132)
  - Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht (folgt)
  - Mitwirkungsbericht (folgt)

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden die rechtsverbindlichen Unterlagen und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 RPV, hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung.

## **4.2 Bestandteile der Quartierplanung**

### **4.2.1 Perimeter Quartierplan**

Die Quartierplanung gilt für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Dieser umfasst die Parzelle Nr. 1343 und hat eine Fläche von 3'886 m<sup>2</sup>.

### **4.2.2 Bebauung und Nutzungsmass**

Es wird je ein Baubereich für das Landhaus (1), den zweistöckigen Rhombus (2), das Gästehaus (3), die oberirdische Garage (4) und die Pergola (5) festgelegt. Innerhalb der Baubereiche gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote, in m.ü.M.). Sie ist im Quartierplan festgelegt. Gegenüber den in Tabelle 1 aufgelisteten geplanten Gebäudehöhen besteht ein Spielraum.

Technisch bedingte Dachaufbauten sind von der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausgenommen. Es sind beim Anbau lediglich Flachdächer zulässig, welche mit einer mindestens 25 Zentimeter dicken Bodenschicht extensiv zu begrünen sind. Diese Vorgabe folgt den § 5.7 und 26 Zonenreglement Siedlung. Dank ihr wird eine Grünfläche von rund 56 Prozent erreicht, welche die für die umliegende Wohnzone W1 vorgegebenen mindestens 50 Prozent gemäss § 4.1 Zonenreglement Siedlung übertrifft.

Folgende Nutzungsmasse orientieren sich an der umliegenden Wohnzone W1 gemäss § 4.1 Zonenreglement Siedlung. Die maximale Gebäudelänge von 30 Metern im Total (bei Vereinigung der Baubereiche 1, 2 und 4) wird nicht überschritten. Abgesehen vom bestehenden geschützten Landhaus, welches eine Gebäudehöhe von 13.7 m aufweist, wird in den Baubereichen 2 – 4 die maximale Gebäudehöhe von 11.2 Metern nicht überschritten. Innerhalb dieser Vorgaben gewähren die Baubereiche einen Spielraum von einem zusätzlichen Meter zu den geplanten Ausmassen der Gebäude. Auch die Gebäudehöhe für Klein- und Anbauten gemäss § 4.2 Zonenreglement Siedlung wird nicht überschritten. Die maximale Gebäudetiefe von 6 Metern für bergseitig erschlossene Garagen gemäss § 4.2 Zonenreglement Siedlung Abs. 4 ist für die oberirdische Garage (Baubereich 4) irrelevant, da diese talseitig erschlossen wird.

Gemäss § 4.1 Zonenreglement Siedlung ist in der umgebenden eingeschossigen Wohnzone W1 eine maximale Ausnutzungsziffer von 37 Prozent möglich, was durch das Vorhaben unterschritten wird: Auf das gesamte Quartierplanareal gerechnet ergibt sich aus dem Projekt inklusive Nutzflächen des bestehenden Landhauses eine Ausnutzungsziffer von 32 Prozent (siehe Anhang für den Nachweis der Nutzflächen). Es wird eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche von 1'554 m<sup>2</sup> für das gesamte Quartierplanareal festgelegt, was 40 Prozent der anrechenbaren Grundstückfläche entspricht. Diese Festlegung

orientiert sich an der umgebenden eingeschossigen Wohnzone W1, multipliziert mit 1.08. Der achtprozentige Bonus wird gemäss § 45.2 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung bei vereinfachten Quartierplanverfahren gewährt. Die geplante Überbauung weist eine Bruttogeschossfläche von 1233.81 m<sup>2</sup> auf, was rund 79.4 Prozent der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche entspricht.

Für die Materialisierung, Farbgebung und Fassadengestaltung sind die Einpassungskriterien gemäss Quartierplanreglement zu beachten.

#### Klein- und Anbauten

Die Lage von weiteren Klein- und Anbauten wird im Quartierplan bewusst nicht festgelegt. Diese sind im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen und nachzuweisen. Im Quartierplanreglement wird jedoch festgelegt, dass Klein- und Anbauten eine Gesamtfläche von maximal 5 % des Quartierplanperimeters (194.3 m<sup>2</sup>) umfassen dürfen und die maximalen Masse einhalten müssen, die auch das Zonenreglement Siedlung vorschreibt.

#### **4.2.3 Schutz des Landhauses**

Der Schutz des Landhauses ist durch den Zonenplan Siedlung vorgegeben und durch § 7 Quartierplanreglement gestützt. Die aktuelle west- und ostseitige Fassadenhöhe des Landhauses wird im § 5.1 Quartierplanreglement verbindlich festgesetzt. Bei der Realisierung der Planung wird das bestehende Landhaus 650 m<sup>2</sup> BGFH ausweisen. Per § 7.3 Quartierplanreglement wird festgelegt, dass dieser Wert bei einem Ersatzneubau nicht überschritten werden darf.

#### **4.2.4 Nutzungsart**

Im Quartierplanareal sind wie bisher ausschliesslich oder überwiegend Wohnnutzung und nicht störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 1 RBG zulässig. Die Nutzungsart richtet somit nach den Vorgaben des Zonenreglements Siedlung zur Zone mit Quartierplanpflicht «Felsacker II».

#### **4.2.5 Abstandsvorschriften**

##### Grenzabstände

Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts Anderes geregelt wird, sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV einzuhalten. Das Näherbaurecht an der Westgrenze der Parzelle wurde vom Eigentümer der Parzelle Nr. 1878 gewährt. Es wird demnächst im Grundbuch eingetragen.

##### Strassenabstände / Baulinien

Falls Baulinien nichts Anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten. Entlang der Rebgasse besteht bereits eine kommunale Strassenbaulinie. Die Quartierplanung legt eine neue Strassenbaulinie für die unterirdischen unbewohnten Bauten (unterirdische Einstellhalle) fest. Im Bereich der Umfassungsmauer folgt die neue Strassenlinie der Umfassungsmauer. Diese ist im Quartierplan eingezeichnet. Die Baubereiche sind so festgelegt, dass diese nicht über die gesetzlichen Strassenabstände oder über die Strassenbaulinie hinausragen.

#### **4.2.6 Aussenraum**

Die bestehende Parkanlage zeichnet sich durch eine Vielfalt an Gestaltungselementen (grosse Rasenflächen, Ziergärten, Kieswege, Kunstwerke und hochstämmige Bäume) aus.

Um die Fortführung der bestehenden hohen Qualität des Aussenraums in der Quartierplanung festzulegen, wird die vorliegende konzeptuelle Umgebungsgestaltung, kleinere Anpassungen vorbehalten, rechtsverbindlich festgesetzt. Die rechtsverbindliche Festsetzung beinhaltet auch die Art und Lage der unterschiedlich ausgeprägten Aussenraumflächen und des Bewuchses. Die vorliegende konzeptuelle Umgebungsgestaltung geht sorgfältig mit dem Bestand der Parkanlage um. Die Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand im Bereich des Riegels, der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle und des Swimmingpools werden mit minimalem Einfluss auf die gesamte Erscheinung umgesetzt. Elf der siebzehn bestehenden Bäume können erhalten werden. Diese werden mit 22 neuen Bäumen ergänzt, wovon achtzehn Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde (siehe Literaturverzeichnis) sind. Dank diesen Massnahmen bleibt der Charakter des Areals bestehen.

#### 4.2.7 Parkierung

Gemäss Wegleitung «Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas» (Amt für Raumplanung, 2004) erfordert eine Wohnung einen Auto- und zwei Velostammparkplätze und je 0.3 Besucherparkplätze für Auto und Velo. Dies bedeutet für das Projekt, welches zwei Wohneinheiten umfasst, dass mindestens drei Auto- und fünf Veloabstellplätze zu realisieren sind. Dies ist im Quartierplanreglement festgelegt. Die geplanten sieben Autoabstellplätze erfüllen die kantonalen Anforderungen.

#### 4.2.8 Ver- und Entsorgung, Energie

Eine energetische Sanierung des Landhauses wurde mit der Innendämmung des Dachgeschosses vorgenommen (siehe Abbildung 10). Die Neubauteile werden den aktuell gültigen Energievorschriften für Neubauteile entsprechen.

Abbildung 10: Das Dach des Landhauses verfügt über eine neuere Innendämmung des Dachgeschosses



Quelle: OPPENHEIM ARCHITECTURE

Für die Heizenergie ist eine Ablösung der Erdölheizung inklusive Tank im Aussenbereich mit einer Erdwärmeheizung vorgesehen. Der kantonal geforderte fünfzigprozentige Anteil erneuerbarer Energie an der Warmwasseraufbereitung wird mit der Erdwärmeheizung mit Kataster erzielt.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.

#### **4.2.9 Lärm**

An der Rebgasse besteht keine Lärmproblematik. Durch das Projekt wird auch keine generiert.

#### **4.2.10 behindertengerechte Bauweise**

Die behindertengerechte Bauweise ist gemäss § 108 RBG Abs. 1 nur für Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang erforderlich. Dies ist bei vorliegendem Projekt nicht der Fall.

## **5 Rahmenbedingungen**

### **5.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene**

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

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

### **5.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene**

Auch im Kanton Basel-Landschaft besteht ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss dem Konzept räumliche Entwicklung Kanton Basel-Landschaft (KORE) soll die Siedlungsentwicklung weitgehend in den bestehenden Bauzonen erfolgen. Das KORE dient als Grundlage für den kantonalen Richtplan (KRIP), in welchem die Siedlungsentwicklung nach innen präzisiert und in Planungsgrundsätzen festgehalten wird. Insbesondere zu berücksichtigen ist der revidierte kantonale Richtplan aus dem Jahr 2016. Weitere Grundlagen auf kantonaler Ebene sind:

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

### **5.3 übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen**

#### **5.3.1 kantonaler Richtplan**

Der kantonale Richtplan aus dem Jahr 2010 beinhaltet keine spezifischen Planfestlegungen zum Quartierplanareal, mit Ausnahme, dass sich dieses innerhalb des Siedlungsgebiets befindet.

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan. Das Quartierplanareal ist orange umrandet.

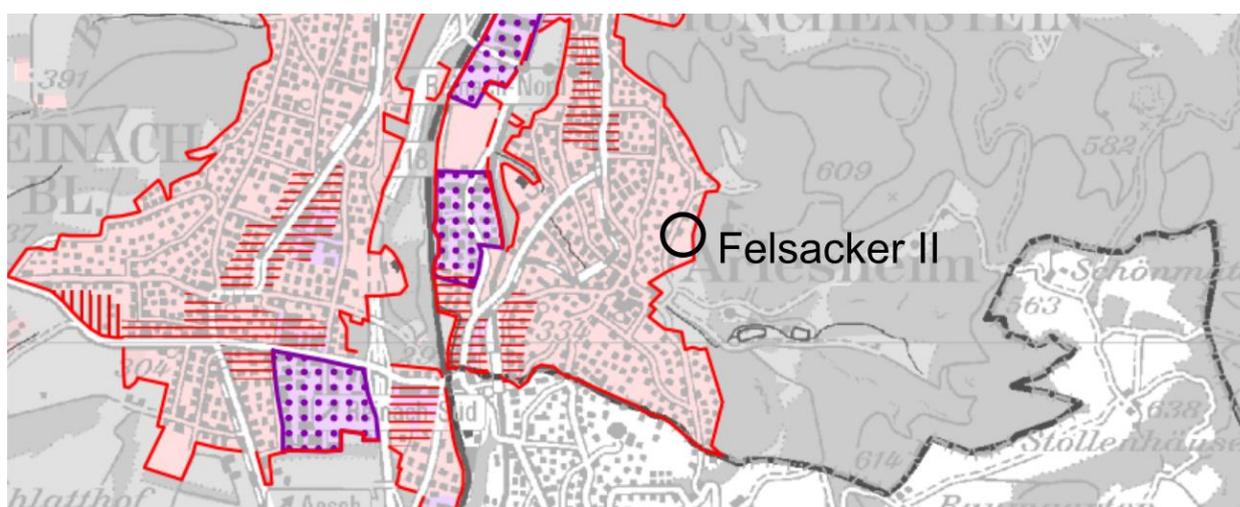


Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

### 5.3.2 revidierter Richtplan 2016

Im Entwurf des revidierten kantonalen Richtplans aus dem Jahr 2016 liegt das Gebiet in einem Wohngebiet in 600 Meter Distanz zu den Entwicklungsgebieten, in welchen eine verdichtete Bauweise angestrebt wird. Zudem liegt die Gemeinde Arlesheim im Raumtyp «Verdichtungsräume der inneren Korridore». Das Raumkonzept, welches als Basis für die Überarbeitung des Richtplans diente, zielt darauf ab, das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum verstärkt in diese Räume zu lenken. Ein Ziel in diesen Räumen ist, unter anderen, durch Siedlungsverdichtung und -erneuerung das Geschossflächenangebot zu erweitern und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufzuwerten. In den inneren Korridoren soll eine Dichte von 95 Einwohnern plus Beschäftigten pro Hektare erzielt werden.

Abbildung 12: Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte, Anpassung 2016



- Siedlungsgebiet
- Entwicklungsgebiet Wohn-/Zentrumsnutzung
- Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen
- Arbeitsgebiet
- Erweiterung Baugebiet
- Arbeitsgebiete von kantonomer Bedeutung

Quelle: Kanton Basel-Landschaft, eigene Bearbeitung

Das Quartierplanareal liegt am Rand des Siedlungsgebiets.

#### 5.4 Würdigung der Anlage durch das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft; Fotos

Die bestehende Anlage auf der Parzelle Nr. 1343 wird im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) vom 21.04.2009 beschrieben und gewürdigt. Es folgt eine Zusammenfassung dessen.

Das neubarocke Landhaus «zum Felsacker» wurde 1919 als repräsentatives Herrschaftshaus in Anlehnung an Landhäuser der 18. Jahrhunderts als axiale Anlage mit englischem Landschaftsgarten erstellt. Das zweigeschossige Landhaus mit hohem Walmdach verfügt über eine streng symmetrische Hauptfassade West, welche mit zwei vorspringenden Ecktürmen gefasst wird. Ein zweigeschossiger Querbau auf der Südseite durchbricht die strenge Symmetrie. Der Hauseingang befindet sich in der Mittelachse der Ostseite. Das Landgut verfügt über eine hohe Umfassungsmauer auf der Westseite des Landhauses und wird mit einer Begrenzungsmauer auf der West- und einem sorgfältig gestalteten Garten auf der Ostseite ergänzt. Die Parkanlage ist mit grossen Rasenflächen, Ziergärten, Kieswegen, Kunstwerken und hochstämmigen Bäumen reich gestaltet.

Das Schutzziel des Bauinventars ist, das Landhaus kommunal zu schützen. Dies wurde mit der Gesamtrevision der Zonenplan Siedlung von Arlesheim (genehmigt am 4. Juli 2017) umgesetzt.

Abbildung 13: Aktuelle Zufahrt des Areals



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 14: Westansicht des Landhauses. Sichtbar sind auch die tiefere Begrenzungsmauer entlang des Rebwegs, die für die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle durchbrochen werden muss, sowie die höhere Umfassungsmauer.



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 15: Panoramabild mit Ostansicht des Landhauses und umliegender Parkanlage



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 16: Nähere Ostansicht des Landhauses inklusive Gebäudeeingang



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 17: Südansicht des Landhauses und des aktuellen Querbaus



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 18: Sturz entlang der Südseite des aktuellen Querbaus



Quelle: Eigene Darstellung

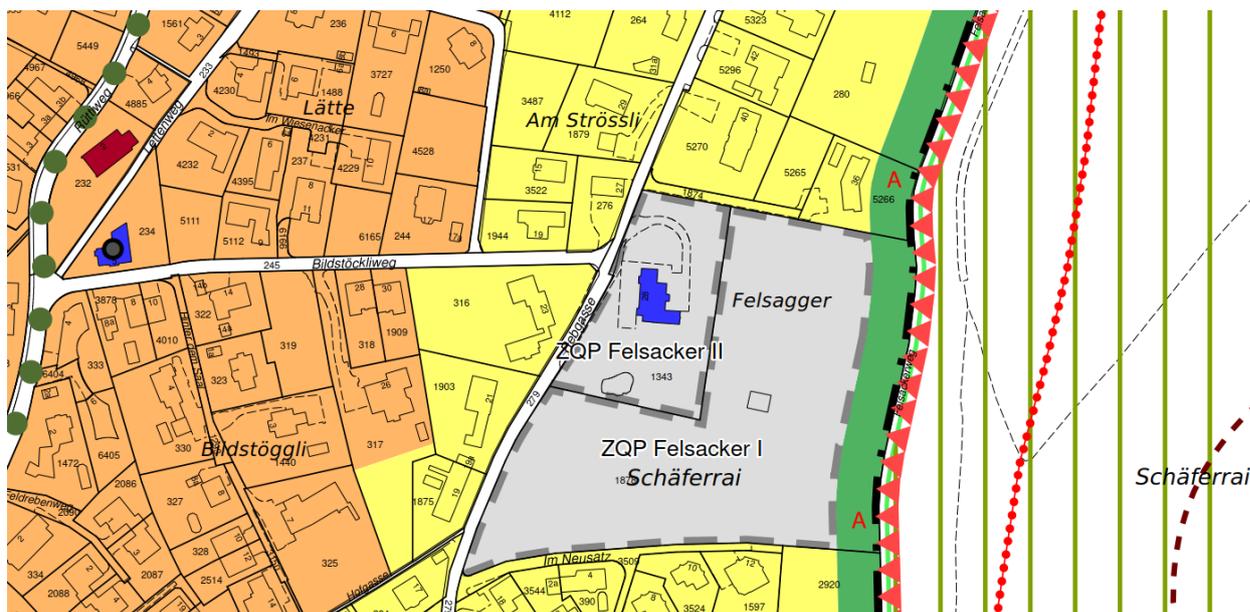
Abbildung 19: Dieses Panoramabild zeigt die Terrasse zwischen dem Landhaus und der Umfassungsmauer



Quelle: Eigene Darstellung

## 5.5 Zonenvorschriften Siedlung

Abbildung 20: Die Quartierplanung betrifft die Parzelle Nr. 1343 in Arlesheim. Diese liegt in der ZQP «Felsacker II». Die roten Dreiecke markieren die Aussichtsschutzzone «Felsackerweg».



Quelle: Gemeinde Arlesheim: Zonenplan Siedlung (Nachführungsexemplar 23.04.2018)

Die Zonenvorschriften Siedlung (genehmigt am 4. Juli 2017) beinhalten klare Vorgaben für das Projekt. Diese werden in Folge in kursiver Schrift zitiert, jeweils gefolgt von einer Stellungnahme.

### § 11.4 Zone mit Quartierplanpflicht „Felsacker II“

<sup>1</sup> Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.

<sup>2</sup> Neubauten haben in Bezug auf Grösse, Gestaltung und Anordnung auf das bestehende Ensemble (Parkanlage und Gebäude) Rücksicht zu nehmen und dürfen dessen Charakter nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Die Aussichtsschutzzone „Felsackerweg“ ist zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Die bestehende Parkanlage (Bepflanzung, Wegnetz, gestalterische Elemente) ist so weit wie möglich zu schonen, der bestehende Baumbestand ist so weit wie möglich zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, sodass der Charakter des Areals bestehen bleibt.

<sup>5</sup> Bei der Planung sind die Schutzziele gemäss Bauinventar Baselland (BIB), Inventarnummer 2763125, bestmöglich zu berücksichtigen.

Die ausschliessliche Wohnnutzung bleibt erhalten.

Gegenüber dem bestehenden Querbau, welcher den Anschluss an den Hauptbau über eine unschlüssige Dachverbindung sucht (siehe Abbildung 5), lässt der neue Anbau durch seine dezente Anbindung zum Hauptbau und durch die Distanz dem Charakter des Hauptbaus genügend Raum.

Zur Aussichtsschutzzone folgt die Stellungnahme weiter unten.

Die Parkanlage mit grossen Rasenflächen, Kieswegen, Kunstwerken und hochstämmigen Bäumen wird zu grossen Teilen erhalten. Die Neugestaltung der Einfahrt zur unterirdischen Einstellhalle und Bau des Swimmingpools erfolgen mit den geringsten Eingriffen in die Umgebung. Elf der siebzehn bestehenden Bäume können erhalten werden. Diese werden mit 22 neuen Bäumen ergänzt, wovon achtzehn Arten

in der Pflanzenliste der Gemeinde (siehe Literaturverzeichnis) enthalten sind. Dank diesen Massnahmen bleibt der Charakter des Areals bestehen.

Das Schutzziel des Bauinventars ist, das Landhaus kommunal zu schützen. Dies wurde mit der Gesamtrevision der Zonenplan Siedlung von Arlesheim (genehmigt am 4. Juli 2017) umgesetzt. Der Wortlaut § 11.4 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung wird ins Quartierplanreglement übernommen.

#### § 15 Geschützte Gebäude

<sup>1</sup> *Geschützte Bauten sind vor Zerfall zu schützen und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Abbrüche dürfen nur erfolgen, wenn die betroffenen Bauteile nachweislich nicht schützenswert sind oder nicht mehr zu erhalten sind. Sie setzen das Einverständnis der kantonalen Denkmalpflege voraus.*

<sup>2</sup> *Bauliche Massnahmen und Umnutzungen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne der Substanzerhaltung zu erfolgen.*

<sup>3</sup> *Der Gemeinderat kann finanzielle Beiträge leisten. Sie richten sich nach dem Mehrwert für das geschützte Objekt und den entstehenden Kosten.*

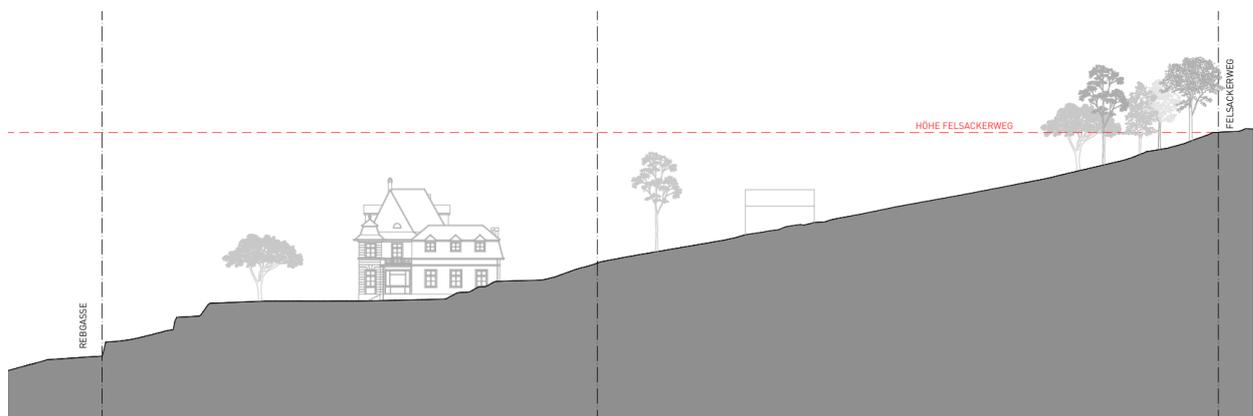
Es erfolgte eine Kontaktnahme mit der kantonalen Denkmalpflege. Deren Einverständnis zum Projekt (welches den Abbruch eines Teils des geschützten Gebäudes beinhaltet) liegt in Form eines Mails vom 17. September 2018 von Philippe Allemann vor. Die baulichen Massnahmen erfolgen mit aller Sorgfalt unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz.

#### § 22.1 Aussichtsschutzzone A (Felsackerweg)

*Vom Felsackerweg aus muss die Aussicht gewährleistet bleiben. Sichthindernisse, welche den Weg um mehr als 1.2 m überragen, sind nicht zulässig. Die höchsten Teile der unterhalb des Weges liegenden Bauten dürfen nicht höher sein als das Wegniveau.*

Dank den in der Tabelle 1 festgelegten Höhenkoten für das Bauvorhaben der Quartierplanung ist die Aussicht gewährleistet (siehe Abbildung 21).

Abbildung 21: Das Projekt beeinflusst die Aussicht vom Felsackerweg nicht

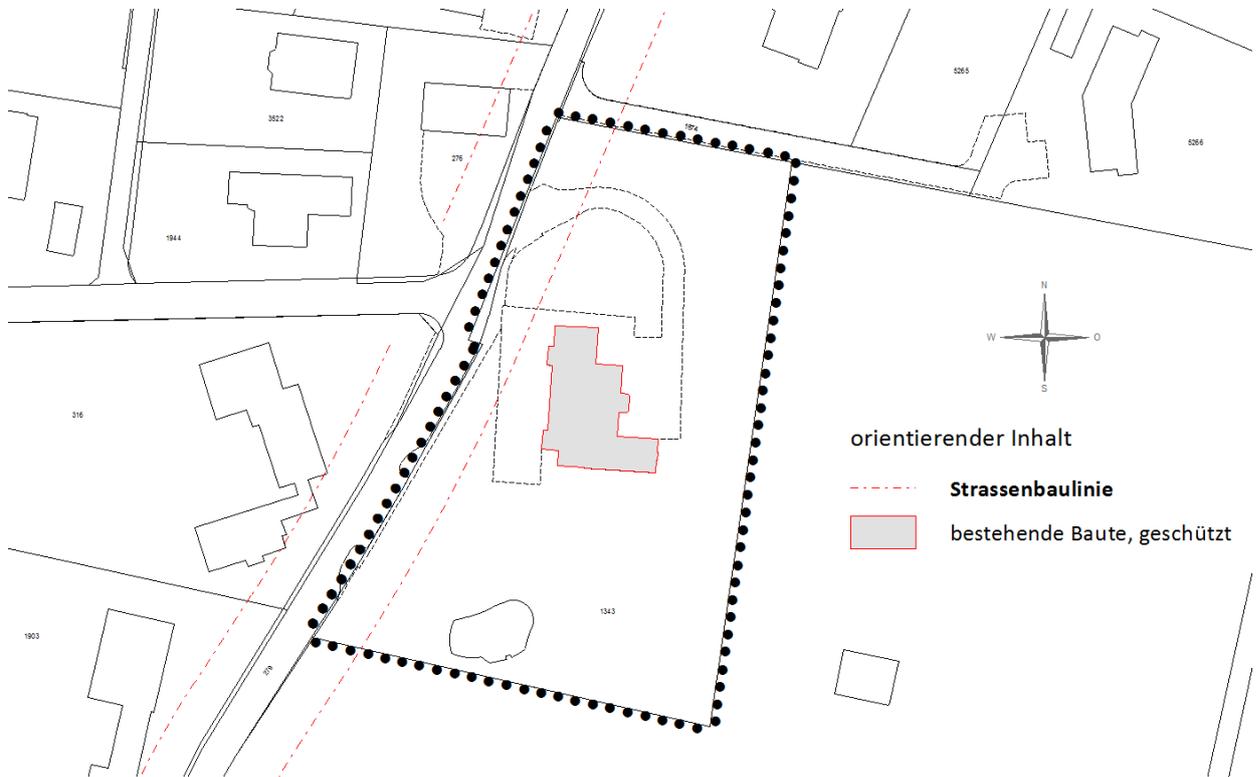


Quelle: eigene Darstellung

## 5.6 Baulinien

Entlang der Rebgasse besteht eine kommunale Strassenbaulinie im Abstand von sieben Metern zur Strasse (Abbildung 22). Die Quartierplanung legt innerhalb des Quartierplanperimeters eine neue Strassenbaulinie für die unterirdischen unbewohnten Bauten (unterirdische Einstellhalle) fest. Im Bereich der Umfassungsmauer folgt die neue Strassenlinie der Umfassungsmauer. Diese ist im Quartierplan eingezeichnet.

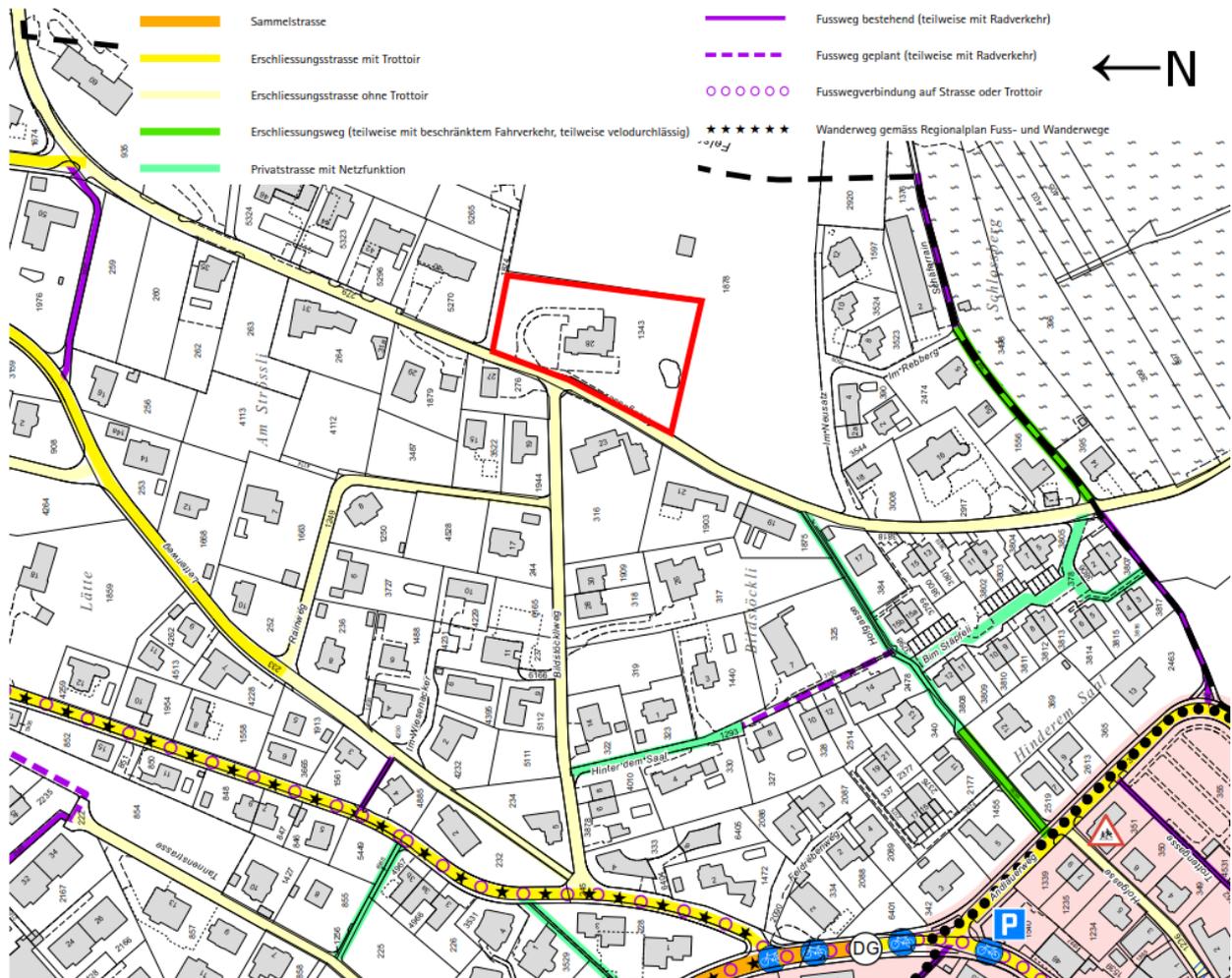
Abbildung 22: Die bestehende kommunale Strassenbaulinie



Quelle: eigene Darstellung

## 5.7 Erschliessung

Abbildung 23: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan der Gemeinde Arlesheim



Quelle: Gemeinde Arlesheim (Nachführungsexemplar 09.03.2017)

### 5.7.1 motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Kantonsstrasse Hauptstrasse, von welcher aus in den Ruftiweg und danach in den Bildstöckliweg eingebogen wird.

Das Projekt wird keinen merklichen Einfluss auf die Verkehrsbelastung der Strassen haben.

### 5.7.2 öffentlicher Verkehr

Dank der Tramhaltestelle Im Lee ist die Erschliessungsgüte C gewährleistet (Abbildung 24). Dies bedeutet, dass die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr mittelmässig ist: In einer Gehdistanz von 300 bis 500 Metern fährt das Tram im 6- bis 9-Minuten-Takt. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2013)

Abbildung 24: Dank der Tramhaltestelle Im Lee ist die Erschliessungsgüte C gewährleistet



Quelle: Geoview.bl.ch / Eigene Darstellung

### 5.7.3 Langsamverkehr

Die Radroute gemäss Regionalplan Radrouten verläuft über die Hauptstrasse/Baselstrasse in 300 Meter Distanz zum Areal. Über die Erschliessungsstrassen und Fusswege sind die umliegenden Quartiere und der Naherholungsraum beim Wald Schäferrei, in welchem sich auch ein Wanderweg befindet, gut erreichbar.

### 5.8 Lärm

Der Quartierplanperimeter ist in keinem Einflussbereich einer verkehrsorientierten Strasse und somit keinen Lärmemissionen ausgesetzt. Für das Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. (Abbildung 25)

Abbildung 25: Aktuell geltende Lärm-Empfindlichkeitsstufe

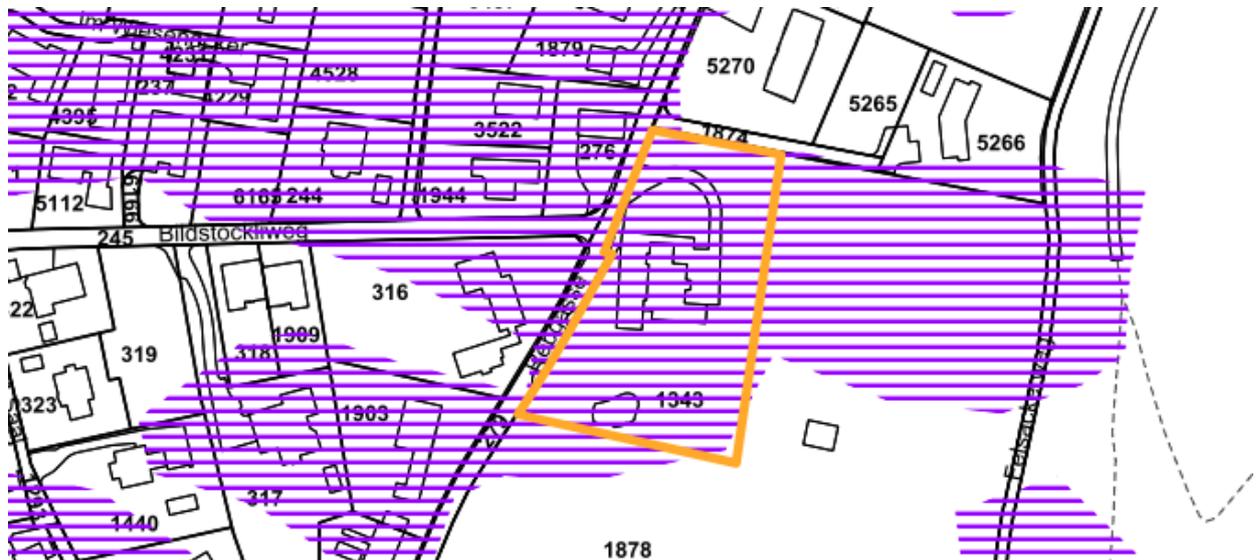


Quelle: geoview.bl.ch

## 5.9 Naturgefahren

Der Projektperimeter liegt in keiner Gefahrenzone. Für das Areal besteht ein Gefahrenhinweis Hangwasser. Massnahmen am Projekt sind nicht erforderlich.

Abbildung 26: Gefahrenhinweis Hangwasser



Quelle: geoview.bl.ch

## 5.10 Störfall

Das Areal liegt nicht innerhalb eines Konsultationsbereiches für Störfälle.

## 5.11 Schutzräume

Die Schutzraumpflicht richtet sich nach dem eidgenössischen Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz (BZG), nach der dazugehörigen Verordnung über den Zivilschutz (ZSV) sowie nach dem kantonalen Merkblatt zur Schutzraumpflicht des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz vom 01. Januar 2012. Beim vorliegenden Projekt ist vorgesehen, keine eigenen Schutzräume zu erstellen und demnach in Anlehnung an das BZG einen Ersatzbeitrag zu entrichten.

## 5.12 Infrastruktur

Die Schule Gerenmatte liegt in 800 m Gehdistanz zum Areal Felsacker II. Die Gemeindeverwaltung ist 600 m vom Areal Felsacker II entfernt. Die nächste Recyclingsammelstelle liegt an der Kreuzung Basel-/Hauptstrasse/Andlauerweg und liegt 360 m vom Areal Felsacker II entfernt. Die Post und die Migros-Filiale beim Postplatz sind 600 m vom Quartierplanareal entfernt.

## 5.13 heutige Nutzung des Areals

Das Areal ist überbaut und wird zum Wohnen genutzt. Das Landhaus mit dem aktuellen Querbau verfügt insgesamt über eine Wohneinheit mit achtzehn Zimmern.

## 6 Interessenermittlung

### 6.1 Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung

Die Frage der Eignung für eine Quartierplanung stellt sich bei vorliegendem Areal nicht, weil es in einer Zone mit Quartierplanpflicht liegt. Für mit dem vorliegenden Projekt vergleichbare Bauvorhaben sind in der Regel keine Quartierplanverfahren erforderlich. Die Zone mit Quartierplanpflicht «Felsacker II» wurde aufgrund der besonderen Ausgangslage mit dem geschützten Gebäude und der Parkanlage festgelegt.

Aufgrund der räumlich klar abgegrenzten Platzierung des neuen Anbaus zum bereits bestehenden Landhaus respektiert der neue Anbau die gebaute Umgebung. Die Aussichtsschutzzone «Felsackerweg» ist vom Projekt nicht betroffen, da es nicht in den Sichtbereich hineinragt.

Die bestehende Wohnnutzung kann durch die Quartierplanung erweitert und modernisiert werden.

Die Qualität der Parkanlage mit den vielfältigen Gestaltungselementen bleibt erhalten.

Das Quartierplanareal liegt am Rand des Siedlungsgebiets und ist durch den öffentlichen Verkehr nur mittelmässig erschlossen. Mit dem Ausbau und dem Neubau werden rund zusätzliche 864 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert.

#### 6.1.1 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG

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

*Grundsatz Siedlung a:*

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

Das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr mittelmässig erschlossen. Da mit der Realisierung des neuen Anbaus keine relevante Zunahme der Bevölkerung zu erwarten ist, wirkt sich das Projekt nicht negativ auf die Verkehrsbelastung durch den MIV aus.

*Grundsatz Siedlung b:*

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

Das Quartierplanareal liegt in einem ruhigen Einfamilienhausquartier am Dorfrand von Arlesheim. Dieses ist nicht von übermässiger Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen betroffen.

*Grundsatz Siedlung c:*

*Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.*

Das umliegende Quartier verfügt über ein genügend engmaschiges Fusswegenetz. Es besteht kein Bedarf an Fuss- oder Radwegen durch das Quartierplanareal.

*Grundsatz Siedlung d:*

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

Das Gebiet liegt in der Nähe des Zentrums von Arlesheim. Die Post und die Migros-Filiale beim Postplatz sind 600 m vom Quartierplanareal entfernt.

*Grundsatz Siedlung e:*

*Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

Das Quartierplanverfahren gewährleistet einen attraktiven Aussenraum. Die bestehende Parkanlage mit Rasenflächen, Ziergärten, Kieswegen, Kunstwerken und hochstämmigen Bäumen wird rechtsverbindlich festgelegt.

## **6.2 Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde**

Für die Gemeinde Arlesheim ergeben sich durch den Ausbau diverse Vorteile. Die Mehrwerte der Gemeinde sind nachfolgend ersichtlich:

- Wahrung des Images des Quartiers durch einen respektvollen Umgang mit der geschützten Baute
- Wahrung des Images des Quartiers durch die rechtsverbindliche Festsetzung der hohen Grün- und Freiraumqualitäten
- Beitrag zur Umsetzung der Raumplanungsgesetzgebung

Die Gemeinde unterstützt das Projekt inklusive Abbruch des kommunal geschützten Querbaus. Durch das Quartierplanverfahren und die damit verbundenen Beschlüsse erzielt das Projekt eine hohe demokratische Legitimation.

## **6.3 Kosten für die Gemeinde / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

Die Quartierplanung und das Projekt werden von der Bauherrschaft finanziert. Das Quartierplanareal ist voll erschlossen. Somit entstehen diesbezüglich keine Folgekosten für die öffentliche Hand bzw. die Allgemeinheit.

Der Zone mit Quartierplanpflicht «Felsacker II» wird durch die Genehmigung der Quartierplanvorschriften «Felsacker II» aufgehoben.

## **6.4 Interessen der Bauherrschaft**

Die Bauherrschaft ist aus folgendem Grund an einer optimalen Umsetzung der Quartierplanung und des Projekts interessiert: Die Bauherrschaft erhält mit der Durchführung der Quartierplanung, welche die Voraussetzungen für die Realisierung des Bauprojekts schaffen, die nötige Planungssicherheit.

## 7 Planungsverfahren

### 7.1 kantonale Arealbaukommission

Das Projekt wurde am Donnerstag, 23.08.2018 bei der kantonalen Arealbaukommission präsentiert. Das Protokoll erhielt die Gemeinde mit Schreiben vom 7. September 2018. Untenstehend befinden sich die Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission sowie die Erläuterung, wie man auf die Anliegen eingegangen ist.

*Die visuelle Trennung des bestehenden, kommunal geschützten Baukörpers und des neu vorgesehenen Baukörpers wird von der Arealbaukommission als wichtig angesehen und zur Beibehaltung empfohlen. Die Arealbaukommission empfiehlt, das Projekt aufgrund der vorgesehenen, baulichen Veränderungen im unmittelbaren Umfeld der kommunal geschützten Baute mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.*

Die kantonale Denkmalpflege unterstützt das vorliegende Projekt (siehe Kapitel 5.5).

### 7.2 öffentliche Mitwirkung

*Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.*

### 7.3 kantonale Vorprüfung

*Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.*

### 7.4 Beschlussfassung

#### 7.4.1 Gemeinderatsbeschluss

*Die Beschlussfassung steht noch bevor.*

### 7.5 Auflage- und Einspracheverfahren

*Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.*

## 8 Literatur

Amt für Raumplanung, Kanton Basel-Landschaft. Wegleitung - Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas, November 2004. <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/formulare/wegleitungen-formulare-meldekarten/downloads/parkplaetze.pdf>.

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. Reisezeiten und ÖV-Güteklassen: Aktualisierung der Geodaten und Karten, 2013.

Gemeinde Arlesheim. Einheimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen im Siedlungsgebiet Arlesheim. Empfehlung der Gemeinde Arlesheim vom 13. Januar 2008.

Kanton Basel-Landschaft. Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft (KRIP), Anpassung 2016, Entwurf, 2017.

## 9 Anhang

Enea GmbH: Gestaltungsentwurf Erdgeschoss. Masterplan. Plan # L-105 (Version 31.07.2018)

Oppenheim Architecture: BGF Berechnung Ausnutzung und Flächennachweis Grünflächenziffer (Plan Nr. 132)

# 10 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim

am \_\_\_\_\_

verabschiedet.

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

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_