gemeindearlesheim

Vorgaben zur weiteren Bearbeitung der Quartierplanung Badhof/Sonnenhof, Zwischeninformation der Bevölkerung vom 31.10.2023

Einbettung in das Entwicklungskonzept Ortskern
Gemäss Entwicklungskonzept Ortskern werden verschiedenen Areale zeitlich unabhängig voneinander beplant:

- Dabei ist das grösste Areal dasjenige der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern, für welches derzeit das Mitwirkungsverfahren läuft.
- Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich jedoch auf das Areal „Badhof / Sonnenhof“, welches in einem separaten Verfahren beplant wird.
- Weitere separate Planungen sind für die Areale Postplatz / Landruhe sowie Mehrzweckhalle Domplatzschulhaus vorgesehen.

Durch die Etappierung, kann ein Thema nach dem anderen angegangen werden, was die Komplexität reduziert. Die Grundprinzipien, insbesondere die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen, sind für alle Planungsprojekte gleichermassen gültig. Der Einbezug der Bevölkerung erfolgt für jedes Projekt gesondert.

Ausgangslage
Die Sonnenhof AG ist darauf angewiesen, den Baubestand auf ihrer Parzelle mit Um-, An- und Ersatzbauten den heutigen Bedürfnissen anzupassen, um einen Betrieb für behinderte Kinder mit barrierefreien Bauten und arbeitsrechtlich zulässigen Räumlichkeiten nach heutigem Standard zu ermöglichen.

Die Gemeinde Arlesheim, Eigentümerin der Parzellen 1280 (Parkplatz und Badhof-Scheune), 80 (Fussballplatz, Spielplatz und Pumptrack, Teil der Obstbaumwiese) und 2183 (Teil der Obstbaumwiese) sowie die Edith Maryon AG, Eigentümerin der Parzelle 6640 (Obere Gasse 2-6, Mehrfamilienhäuser) sind an einer Überprüfung der Nutzungen ihrer Parzellen interessiert. Der im Entwicklungskonzept Ortskern definierte Entwicklungsschwerpunkt soll somit gemeinsam angegangen werden.

Quelle: eigene Darstellung / GIS Kanton Basellandschaft aus dem Schlussbericht Workshopverfahren, 25.05.2023.

Planungskredit

Mit den Budgets 2020 und 2021 wurde ein Budget von CHF 250‘000 bewilligt. In der Gemeindeversammlung vom 24. November 2022 hat der Gemeinderat einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 40‘000 beantragt. Benedikt Göschke hat an dieser Gemeindeversammlung den Antrag gestellt, auf die Aufstockung des Kredits für den Badhof / Sonnehof zu verzichten. Er begründete dies u.a. mit den gemäss Visualisierung auf der Homepage seiner Ansicht nach überrissenen Dimensionen der geplanten Bauten. Gemeinderätin Ursula Laager führte daraufhin aus, dass in der bereinigten Planung die Gebäude weniger hoch seien. Die Gebäude würden zweigeschossig und orientierten sich am Ortskern. Die Krediterhöhung sei notwendig, um die Quartierplanung weiterführen zu können. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens gebe es auch ein Mitwirkungsverfahren, wo entsprechende Eingaben gemacht werden könnten. Aufgrund der Ausführungen von Ursula Laager zog Benedikt Göschke seinen Antrag zurück. Somit wurde die Erhöhung des Planungskredits Badhof / Sonnenhof nach erfolgter Diskussion durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Die Kosten der Planung werden von den privaten Grundeigentümern (Sonnenhof und Edith Maryon Stiftung) und der Gemeinde gemeinsam getragen.

Workshop-Verfahren und dessen Nachbearbeitung

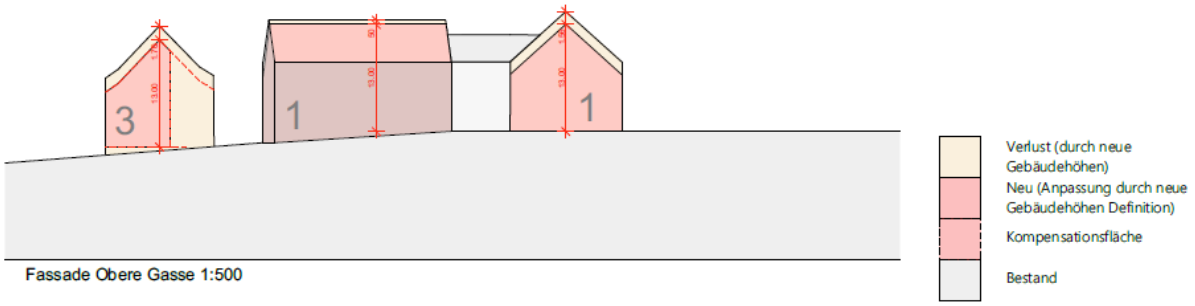
Im Workshop-Verfahren geht es darum, im Austausch mit Fachexperten und -expertinnen unterschiedlicher Disziplinen (Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehr) gemeinsam ein Konzept für eine attraktive und qualitativ hochstehende Bebauung und Gestaltung zu erarbeiten. Das Workshop-Verfahren ist der eigentlichen Quartierplanung vorgelagert. Der Schlussbericht des Workshop-Verfahrens wurde am 25. Mai 2021 erstellt. Im Anschluss an dieses Verfahren wurden die Resultate der Öffentlichkeit vorgestellt und die Gelegenheit für schriftliche Rückmeldungen angeboten. Davon haben 17 Personen Gebrauch

gemacht. Insgesamt waren die Rückmeldungen ausgesprochen positiv. Insbesondere der geplante autofreie Platz auf dem Badhof-Areal fand viel Zustimmung. Kritisiert wurden dagegen die Volumetrie der Bauten und der Wegfall zahlreicher öffentlicher Parkplätze. Die Gebäude seien zu gross und wuchtig und würden sich nicht an den angrenzenden Ortskern anpassen. Alle Personen, die eine Eingabe gemacht hatten, wurden zu einem runden Tisch eingeladen, um ihr Anliegen präzisieren zu können. Von den damals geäusserten Anliegen wurden eine Redimensionierung aller Bauten und die Möglichkeit für zusätzliche öffentliche Parkplätze umgesetzt. Neu werden die Gebäude zweigeschossig und mit einer Maximalhöhe von 13m geplant. Das entspricht den Vorgaben, die im Ortskern gelten. Somit ist die wichtige Anpassung an den Ortskern gesichert. Die Ausgestaltung der Gebäude wird analog zum Ortskern im Rahmen der Baubewilligung von der OKK begleitet werden. So ist neben der volumetrischen auch die optische Einfügung in den Ortskern gewährleistet. Die Forderung zur Durchführung eines Wettbewerbs kann bei der Planung des Ersatzbaus für die Badhofscheune geprüft werden. Zuständig für die Einhaltung der denkmalpflegerischen Vorgaben ist die kantonale Denkmalpflege. Wünsche zum Beizug der eidgenössischen Denkmalpflege können daher nicht umgesetzt werden.

Am 24. Mai 2022 fand eine Besprechung zwischen den Projektverantwortlichen und Herrn Philippe Allemann, Kreisdenkmalpfleger des kantonalen Amts für Raumplanung statt. An dieser Besprechung wurde aus Sicht des Ortsbildschutzes Folgendes festgestellt: Städtebaulich seien die Entwürfe aus dem Workshop-Verahren ortsbildverträglich. Kleinere Abweichungen, z. B. die Erhöhung oder Reduktion der Gebäudehöhe um einen halben Meter seien für den Ortskern von nationaler Bedeutung nicht relevant. Vor allem bei der Festlegung der Traufhöhe sei Sensibilität gefragt. Grundsätzlich solle die Zweigeschossigkeit beibehalten bleiben, auch wenn eine Dreigeschossigkeit bei einzelnen Bauten, z. B. dem Ersatzbau der Badhofscheune, möglich wäre. Bei der Umsetzung seien unterschiedliche „Handschriften“ durch die Beauftragung mehrerer Architekten von Vorteil. Die Frontfassaden der Neubauten könnten, weil dies für Arlesheim typisch sei, näher an die Gasse heran geplant werden. Der Anbau an der Ecke Obere Gasse und Mühlebodenweg habe sich stärker am heutigen Bau zu orientieren und vom benachbarten Gebäude abzusetzen.

Am 13. Juni 2023 fand eine Begehung des Sonnenhofs von Vertretern der Baukommission, der Ortskernkommission und des Gemeinderats statt. Am 23. Juni 2023 hat sich die Baukommission mit dem revidierten Projekt befasst.

Am 16. August 2023 hat sich die Ortskernkommission (OKK) mit dem QP Sonnenhof / Badhof befasst. Auch die OKK unterstützt die Reduktion der Volumen gegenüber dem Entwurf aus dem Workshop-Verfahren. Die von der OKK angeregte Überprüfung der Verkehrsströme wurde zwischenzeitlich vom Gemeinderat beauftragt.



Quelle: Darstellung FoxWälle Architekten SIA in Präsentation für den Gemeinderat, 13.06.2023.

Gemeinderatsbeschluss: Auflagen für das Quartierplanverfahren
Der Gemeinderat hat sich an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2023 eingehend mit den Änderungen gegenüber dem Workshop-Verfahren und mit verschiedenen Varianten betreffend einer Parkierungslösung befasst.

Er hat daraufhin für die Auslösung des Quartierplanverfahrens folgende Vorgaben gemacht:

a) Bei der Parkierung soll zu den von der Sonnenhof AG projektierten unterirdischen Parkplätzen die Optionen einer Einstellhallen-Erweiterung um öffentliche bzw. gemeindeeigene Parkplätze und um weitere 10 oberirdische Parkplätze auf der Seite der Badhofwiese geprüft werden. Dabei ist eine Kostenbeteiligung heutiger Dauer- und Drittnutzer abzuklären. Bei Umsetzung beider Optionen bliebe die Anzahl öffentlich verfügbarer Parkplätze gleich.

b) Das Verkehrskonzept soll im Quartierplanverfahren überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Verkehrsführung und Bebauung sind in jedem Fall aufeinander abzustimmen. Zugleich wird die Verkehrssituation in einem erweiterten Perimeter überprüft.

c) Das Bebauungskonzept hat sich in Bezug auf die Volumetrie am Ortskern mit Gebäudehöhen von maximal 13 Metern und zwei Vollgeschossen zu orientieren.

d) Die Gebäudehöhe wird am höchsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain je Fassade gemessen.

e) Die Firsthöhe und Gebäudebreite des Anbaus am Stammgebäude des Sonnenhofs werden so reduziert, dass der Anbau der Volumetrie seines Bestandes entspricht.

f) Die Ausformulierung der Gauben wird nochmals überprüft.

g) Kommt es an der Stelle der heutigen Badhof-Scheune zu einem Ersatzbau, so ist eine Wohnnutzung und/oder eine öffentliche Nutzung vorzusehen.

h) BIB und ISOS sind im Rahmen der Quartierplanung zu berücksichtigen.

Nächste Schritte
Auf der Grundlage des Workshop-Verfahrens und der vom Gemeinderat beschlossenen Auflagen wird in einem nächsten Schritt ein Entwurf für die Quartierplanvorschriften erarbeitet. Aus heutiger Sicht darf erwartet werden, dass dieser im Sommer 2024 der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet werden kann.

Arlesheim, der 31.10.2023,
Der Gemeinderat