gemeindearlesheim

Erläuterungen zur Gemeindeversammlung

Donnerstag, 25. September 2025, 19.30 Uhr
Setzwerk, Kulturhaus in Arlesheim, Stollenrain 17, Saal

Traktanden

1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025

2 – Quartierplanung Kirschweg

3 – Quartierplanung Neu Arlesheim SUED

4 – Planungskredit für das Projekt «Hochwasserschutz Dorf und Aufwertung Ermitagestrasse»

5 – Totalrevision Personal- und Entschädigungsreglement

6 – Diverses

Arlesheim, August 2025

Der Gemeindepräsident
Markus Eigenmann

Die Leiterin der Gemeindeverwaltung
Katrin Bartels

Sie finden diese und weitere Unterlagen zum Thema auf www.arlesheim.ch/ Politik und Verwaltung/ Gemeindeversammlung/ sämtliche Unterlagen

Traktandum 2

Quartierplanung Kirschweg

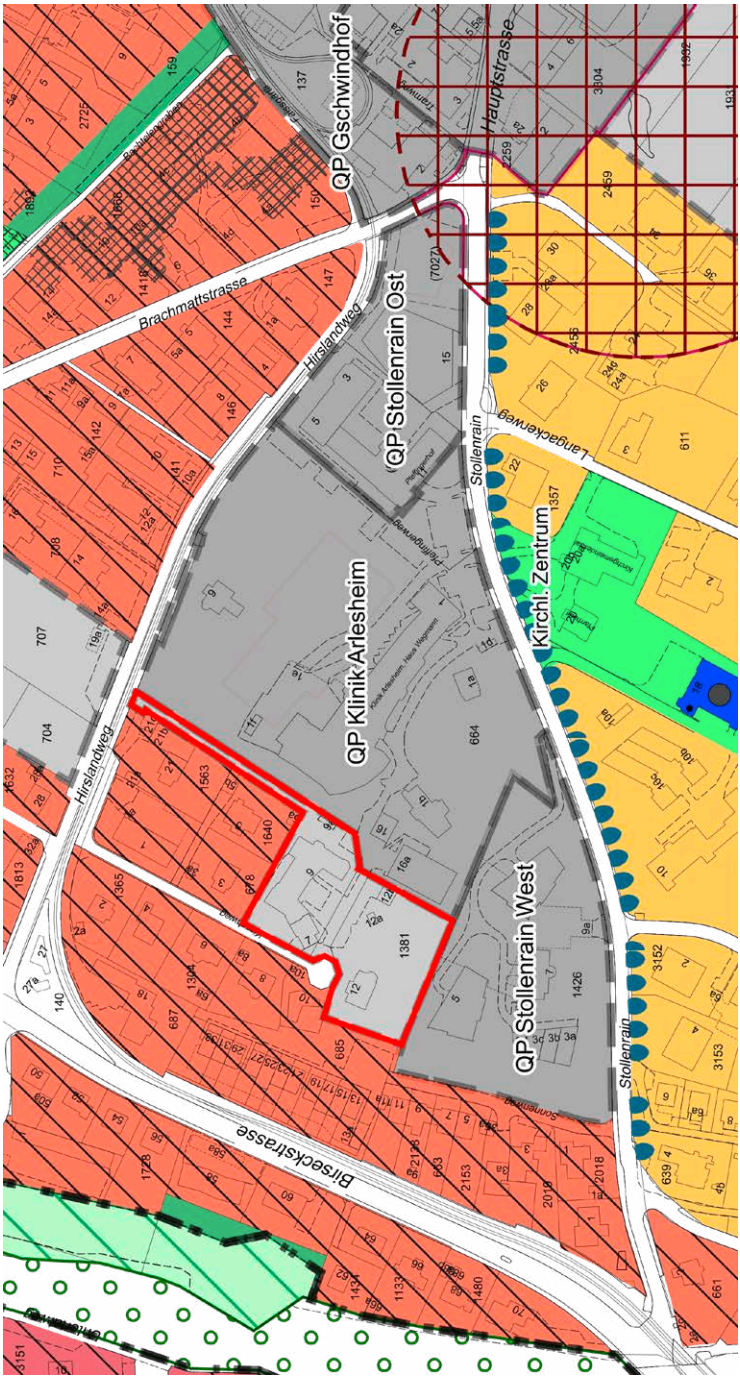
Ausgangslage

Der Verein für Krebsforschung (VfK) ist Eigentümer der Liegenschaften im Quartierplan-Areal. Das Gebäude auf der Parzelle 1534 ist an die Iscador AG vermietet. Die Iscador AG ist ein pharmazeutisches Unternehmen, das pflanzliche Präparate für die integrative Behandlung von Krebserkrankungen herstellt und wissenschaftlich erforscht.

Die Gebäude auf dem bestehenden Areal sollen angesichts des erhöhten Platzbedarfs für die Produktion erweitert werden. Dabei ist den hohen Anforderung Rechnung zu tragen, welche die Swissmedic als Zulassungs- und Aufsichtsbehörde für Arzneimittel und Medizinprodukte stellt. Aufgrund dieser Anforderungen und des erhöhten Platzbedarfs wurden im Rahmen eines Workshopverfahrens zusammen mit der Gemeinde die genauen Anforderungen hinsichtlich Nutzungen, Raumbedarf Aussenraum, Erschliessung, Parkierung etc. geklärt. Das aus dem Workshopverfahren resultierende Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept soll nun mittels eines Quartierplans öffentlich-rechtlich sichergestellt werden.

Warum eine Quartierplanung?

Im Zonenplan Siedlung wurde das betreffende Gebiet in die Zone mit Quartierplanpflicht eingeteilt. Somit ist eine Erweiterung der Bebauung auf dem Areal nur möglich, wenn eine entsprechende Quartierplanung ausgearbeitet wird. Im umliegenden Gebiet wurden bereits mehrere Quartierpläne erstellt. Mit dem vorliegenden Quartierplan wird die letzte Fläche der Zone mit Quartierplanpflicht Stollenrain I mit einem Quartierplan versehen.



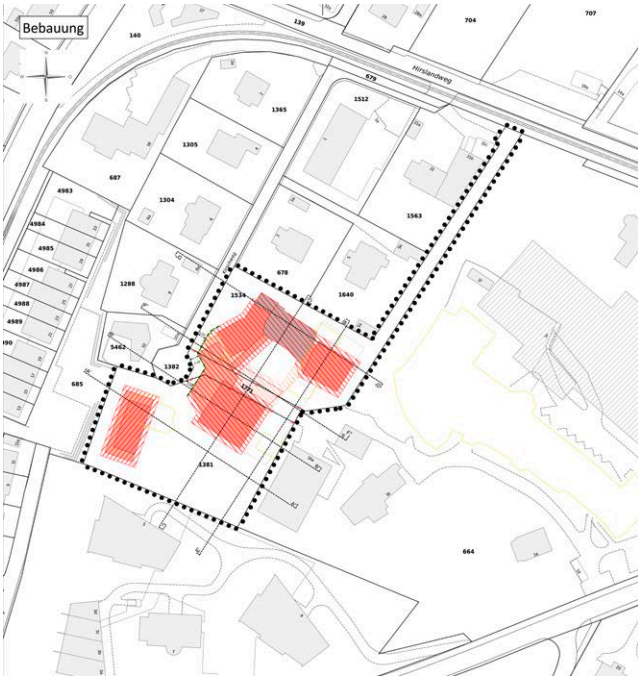
Zonenplan mit gekennzeichnetem Planungsgebiet (rot umrandet; Quelle: GeoView BL, 2023)

Kenndaten zur Quartierplanung

Involvierte Parzellen	1381, 1534, 771
Fläche	4435 m^2
Nutzungsart	Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie wenig störende Betriebe, Wohnnutzungen nur in gekennzeichnetem Bereich
Höhen	gestaffelt, Festlegung über Höhenkoten, max. ca. 13,1 m ab Terrain, den Baukronen untergeordnet
Bruttogeschossfläche	max. 4300 m^2
Ausnützungsziffer (AZ) QP	max. 0.97 (inkl. «Sockelgeschoss» und Reserve), genaue Berechnungen siehe Kapitel 5.3.1 im Planungsbericht
Anzahl Parkplätze	20 (ohne Wohnnutzung), ein Teil davon extern angeordnet

Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Als qualitätssicherndes Verfahren wurde im Vorfeld ein Workshopverfahren mit insgesamt fünf Workshops durchgeführt. Das daraus resultierende Konzept diente als Grundlage für die Erarbeitung des Quartierplans und ist richtungsweisend für die nachfolgenden Planungen.



Quartierplan Bebauung und Erschliessung/Aussenraum (gelbe Fläche)

Die neuen Gebäude sollen als Teil des Parks erlebt werden. Der natürliche, gewachsene Geländeverlauf bleibt nach Möglichkeit erhalten. Die Gebäude ordnen sich den Baumkronen der alten Solitärbäume unter. Alte und neue Gebäude ergänzen sich und erhalten prioritär die wertvollen Freiräume. Das neue Laborgebäude der Klinik wird in die städtebauliche Komposition integriert. Der Innenhof, welcher durch die Anbauten entstehen wird, bekommt durch seine Geschichte und die prägende, misteltragende Eiche einen identifikationsstiftenden Charakter. Auf dem gemeinsamen Vorplatz mit dem Laborgebäude und dem Herstellungsgebäude treffen sich die Fusswege von der Klinik im Osten und vom Park im Süden. Die Realisierung der Bauten ist etappiert vorgesehen. Das Hiscia-Areal wird als Parklandschaft mit unterschiedlichen Gartenzimmern interpretiert. Die Grünräume werden offen gestaltet.

Erschliessung und Parkierung

Für den Quartierplan wurde ein Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept erstellt. Die geplanten Stamm-Parkplätze für den Quartierplan (QP) Kirschweg werden nicht direkt im QP-Perimeter zu liegen kommen, sondern auf dem Widar-Areal (Parzelle Nr. 4851).

Parkierung für Personal gemäss Verkehrskonzept

Die Verlagerung ist notwendig, da die Parkfelder aufgrund der geplanten Bebauung nicht unterirdisch erstellt werden können bzw. nur unter dem westlichen Baubereich. Eine oberirdische Parkierung würde die Parklandschaft beeinträchtigen und damit der Innenentwicklung mit ansprechenden Grünräumen entgegenstehen. Aus diesen Gründen werden nur die Besuchsparkplätze vor Ort als oberirdische Parkfelder erstellt. Ebenfalls vor Ort werden die Parkfelder für die Bewohnenden erstellt, falls der westliche Baubereich mit einem Wohngebäude bebaut wird. Die Erstellung der Parkplätze auf der Parzelle Nr. 4851 erfolgt mittels ordentlichem Baugesuch. Die Parkplätze müssen vor der Realisierung des Quartierplans erstellt werden.

Energie und Nachhaltigkeit

Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten. Die Bebauung des Areals muss mindestens dem «Standard für nachhaltiges Bauen (SNBS)» entsprechen.

Arealbaukommission und kantonale Vorprüfung

Das Bebauungskonzept wurde am 24. April 2023 durch die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) begutachtet. Die ABK unterstützt das Projekt und würdigt dessen Qualität und die sorgfältige Bearbeitung. Das Projekt füge sich hinsichtlich Architektur und Wegführung harmonisch in die Landschaft ein, und die anthroposophische Philosophie sei spürbar. Die Empfehlungen und Erläuterungen dazu können dem Planungsbericht, Kapitel 4.15, entnommen werden.

Es wurde eine kantonale Vorprüfung durchgeführt. Die daraus resultierenden Rückmeldungen zu Plan und Reglement konnten mehrheitlich berücksichtigt werden. Die Stellungnahme und Umsetzung der einzelnen Punkte kann dem Bericht «Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht» entnommen werden.

Öffentliche Mitwirkung

Die Gemeinde Arlesheim führte vom 1. November bis 2. Dezember 2024 ein Mitwirkungsverfahren durch. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens gingen vier Eingaben ein. Die Eingaben und die Stellungnahme des Gemeinderats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht festgehalten.

Quartierplan- und Infrastrukturvertrag

Einen Schwerpunkt des Quartierplanvertrags bilden die Umsetzung der im Quartierplan definierten öffentlichen Rechte mit der Einwohnergemeinde Arlesheim in Bezug auf die Erschliessung, die gemeinsame Erschliessung mit der Klinik Arlesheim sowie die Auslagerung der Parkfelder. Im Infrastrukturvertrag werden die Bedingungen und die Höhe der für die Verdichtung des Areals geschuldeten Infrastrukturbeiträge geregelt. Es ist mit Infrastrukturbeiträgen in der Höhe von gesamthaft etwa 450’000 Franken zu rechnen.

Schlussbemerkung / Würdigung

Mit der Quartierplanung Kirschweg wird die Umsetzung der Zone mit Quartierplan-pflicht «Stollenrain I» abgeschlossen. Die vorliegende Planung ermöglicht die Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs und lässt gleichzeitig alternative Nutzungen zu. Der Gemeinderat hat den Quartierplan und sein Reglement am 24. Juni 2025 zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung freigegeben.

Antrag

Der Quartierplan Kirschweg und das dazugehörende Reglement werden genehmigt.

Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel – Landschaft

gemeindearlesheim

Quartierplanreglement

Quartierplanung Kirschweg

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00163

Datum
23.04.2025

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Arlesheim Domplatz 8, 4144 Arlesheim
Auftragnehmer	jermann Geoinformation Vermessung Raumplanung
Projektbearbeitung	Cedric Glanzmann / Sara Hassler

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Inhalt

§1 Zweck und Ziele der Planung 4

§2 Geltungsbereich und Inhalt 4

§3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung 5

§4 Lage und Grösse der Bauten 6

§5 Gestaltung der Bauten 7

§6 Art und Mass der Nutzung 7

§7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes 8

§8 Erschliessung und Parkierung 11

§9 Energie und Nachhaltigkeit 12

§10 Ver- und Entsorgung 12

§11 Lärmschutz 12

§12 Realisierung 13

§13 Ausnahmen 13

§14 Schlussbestimmungen 13

Beschlussfassung 14

Einverständniserklärung 15

Beschluss

1 Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht «Stollenrain I» die Quartierplanvorschriften «Kirschweg», bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Bebauung / Erschliessung / Aussenraum / Schnitte) im Massstab 1:500.

§1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

1 Der Quartierplan Kirschweg bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte sowie wohnhygienisch, architektonisch, städtebaulich und erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung eines ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Projektes
- Bauliche Entwicklung unter Wahrung des anthroposophisch historisch bedeutsamen Ortes
- Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen
- Schaffung eines städtebaulichen Ensembles mit guter Einpassung in die Überbauung der Umgebung
- Erhaltung der zusammenhängenden Parklandschaft mit Abstimmung an den Schnittstellen
- Schaffung eines ökologisch und qualitativ hochwertigen Aussenraumes
- Reduktion des motorisierten Individualverkehrs im Wohnquartier
- Förderung des Fuss- und Radverkehrs und der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel durch ein adäquates Verkehrs- und Mobilitätskonzept
- Sicherstellung der Erschliessung des neuen Laborgebäudes der Klinik Arlesheim und des öffentlichen Fussweges vom Kirschweg zur Klinik Arlesheim
- Ermöglichung einer etappierten Bebauung

§2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.
Das Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept gemäss Abschlussdossier des Workshopverfahrens vom 26.06.2023 ist richtungsweisend.

Inhalt

2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung sowie die Gestaltung der Bauten
- die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
- die Ökologie und Nachhaltigkeit
- die Erschliessung und Parkierung inkl. Bewirtschaftung
- die Ver- und Entsorgung
- die Realisierung der Überbauung
- den Vollzug

§3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Gestaltungsgrundsätze

1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, sodass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. Neubauten haben in Bezug auf Lage, Grösse, Gestaltung und Anordnung auf die wertvollen Freiräume Rücksicht zu nehmen und dürfen deren Charakter nicht beeinträchtigen.

Material- und Farbkonzept

2 Um Baugesuche im Hinblick auf § 3 Abs. 1 QR beurteilen zu können, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Material- und Farbkonzepts beantragen. Deshalb ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat ein Material- und Farbkonzept vorzustellen.

Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept

3 Für die städtebauliche Gliederung und Einpassung in die Umgebung ist das Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept gemäss Abschlussdossier des Workshopverfahrens vom 26.06.2023 richtungsweisend, welches in Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Architekt und Gemeinde erarbeitet wurde.

Umsetzung im Baugesuchsverfahren

4 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist dem Gemeinderat eine qualitätssichernde Lösung für architektonische Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten vorzulegen.

§4 Lage und Grösse der Bauten

Lage und Grösse

1 Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss § 4.5 QR. Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor.

Anordnung

2 Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) und der bebaubaren Fläche frei erfolgen. Sämtliche den Hauptbauten zugeordnete Bauteile, mit Ausnahme von Haupt- und Vordächern, sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. [1] Haupt- und Vordächer dürfen die Baubereiche um maximal 1 m überragen.

Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie.

Baubereich Sockelgeschoss

3 In diesem Bereich sind in Erscheinung tretende Sockelgeschossbauten zulässig.

Gebäudehöhe

4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Höhenkoten des Quartierplans Kirschweg massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen.

Folgende Bauteile dürfen die maximalen Gebäudehöhen um das folgende Mass überschreiten:

- Brüstungen und Geländer: Um maximal 1.2 m. Sie müssen um mindestens die Mehrhöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.
- Technisch bedingte Dachaufbauten: Um die technisch notwendige Höhe. Sie sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzuversetzen.
- Liftüberfahrten: Um die technisch notwendige Höhe.

Die Gebäudehöhen haben sich den Baumkronen unterzuordnen, massgebend ist das Bauminventar von 2015.

Auf eine gute Einpassung im Sinne von §3 QR ist besonders zu achten.

Klein- und Anbauten

5 Unbewohnte Klein- und Anbauten von bis 24 m^2 Grundfläche und 3.5 m Fassadenhöhe wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, gedeckte Containerstellplätze und dergleichen dürfen insgesamt max. 5 % der Gesamtfläche umfassen.

Es gelten die Einpassungskriterien gemäss §3 Abs. 1. QR.

Unterirdische Bauten

6 Die Bebauung mit unterirdischen Bauten ist auf die darüberliegende Nutzung der Freiräume abzustimmen (insb. Freiraum für Wurzeln der geschützten und geplanten grosskronigen Bäume).

Lagerung von gewerblichen Gütern

7 Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.

[1] Sofern privatrechtliche Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts anderes regeln, erfolgt die freie Anordnung der Bauten vorbehältlich der Einhaltung der Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV.

§5 Gestaltung der Bauten

Gestaltung der Gebäude

1 Die Gebäude haben hinsichtlich der Gestaltung, Materialisierung und Farbwahl auf den anthroposophischen Ursprung des Areals Rücksicht zu nehmen.

Bebauungskonzept

2 Für die Bebauung ist das Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept gemäss dem Abschlussdossier des Workshopverfahrens vom 26.06.2023 richtungsweisend.

Fassadengestaltung

3 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung / Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die Materialisierung, Gliederung / Struktur sowie die Farbgebung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

Fassaden sind vogelsicher zu gestalten. Wegweisend ist dabei die Hilfestellung der Vogelwarte Sempach zu vogelfreundlichem Bauen.

Dachform

4 Für Haupt- und Nebenbauten ist die Dachform frei.

Materialisierung und Farbgebung der Dächer

5 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie, mit Ausnahme von Solar- / Photovoltaikanlagen, nicht stark glänzend oder spiegelnd sein.

Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung muss eine ökologische Qualität (artenreich, unterschiedliche Substrathöhen, Kleinstrukturen, etc.) mit Retentionsfunktion aufweisen und ist entsprechend zu pflegen. Ausgenommen davon sind Dachaufbauten sowie notwendige Betriebs- und Unterhaltswege. Wo möglich ist eine Kombination dieser mit der extensiven Begrünung anzustreben. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.

§6 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

1 Es sind Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie wenig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig. Wohnnutzungen sind nur im bezeichneten Baubereich zulässig.

Nutzungsmass

2 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) beträgt 4300 m^2.

Definition BGFH

3 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern
- Alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine minimale Höhe von 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt
- Alle Attikageschossflächen inkl. Umfassungsmauern
- Untergeschossflächen inkl. Zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (mind. 10 % Fensterfläche und 2.30 m Raumhöhe)
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen

Ausnahmen von der BGFH

4 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone
- Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze

§7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Gestaltungsgrundsätze

1 Die gesamte Umgebungsfläche ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Landschaftsarchitektur, Bepflanzung, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Vernetzungsfunktion muss eine möglichst naturnahe Gestaltung erreicht werden.

Alle Umgebungsflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll sickerfähig zu gestalten. Erschliessungsflächen, welche nicht sickerfähig ausgeführt werden, müssen über die Schulter entwässert werden.

Offene Wasserflächen in Form eines Brunnens und eines Weihers sind gemäss Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept umzusetzen.

Aussenraumkonzept

2 Für die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes ist das Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept gemäss Abschlussdossier des Workshopverfahrens vom 26.06.2023 richtungsweisend.

Terraingestaltung

3 Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern müssen sich gut in die Umgebung und das Gesamtbild einfügen.

Zugänge

4 Die Hauptzugänge zu den Gebäuden (Gebäudeeingänge), der Zugang der Anlieferung und die Zufahrt Einstellhalle Wohnnutzung werden schematisch dargestellt. Die Zufahrt Einstellhalle Wohnnutzung darf nur bei der Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus und für die Erschliessung der Einstellhalle erstellt werden.

Erschliessungsfläche

5 Die Erschliessungsfläche dient der Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr sowie der Zufahrt zu den zwei Besucherparkplätzen (oberirdische Parkierung) der Klinik Arlesheim, der Zufahrt für Anlieferungszwecke und Unterhaltsarbeiten des Laborgebäudes der Klinik Arlesheim und der Notzufahrt für Blaulichtorganisationen.

Der öffentliche Fussweg und die Zufahrt Anlieferung Labor und oberirdische Parkierung Klinik Arlesheim sind mittels Dienstbarkeit (oder geeigneter Parzellierung) im Grundbuch sicherzustellen.

Der «Vorplatz» am Übergang vom Quartierplan «Kirschweg» zum Quartierplan «Klinik Arlesheim» ist so zu gestalten, dass die notwendigen Fahrmanöver der berechtigten Nutzerschaft sichergestellt werden (Einhaltung der Schleppkurven).

Parklandschaft

6 Die Parklandschaft dient dem Erhalt des Baumbestandes und des Parkcharakters und schliesst an die Parklandschaft des Areals der Klinik Arlesheim an. Sie zeichnet sich vor allem durch grosskronige Solitärbäume, Kleinbäume, Grosssträucher, Wildhecken und Sitzgelegenheiten aus. Bei der «Zufahrt zur Einstellhalle Wohnnutzung» ist eine ebenerdige Zufahrt (ohne Rampe) als Erschliessung des Autolifts zulässig. Die Errichtung von Fusswegen ist zulässig.

Grünfläche

7 Die Grünfläche dient als Ergänzung zur Parklandschaft und als gestalteter Grünraum. Die Errichtung von Fusswegen ist zulässig.

Parkierfläche

8 Die Parkierfläche dient der Errichtung von sechs Besucherparkplätzen für den motorisierten Individualverkehr. Diese sind, mit Ausnahme des barrierefreien Parkplatzes, in den Grünraum zu integrieren und sickerfähig zu gestalten wie z.B. durch Kies oder Natursteine mit Fugenbegrünung.

Grünraumverdichtung

9 Die Grünraumverdichtung dient der Aufwertung der Ränder des Quartierplanareals (insbesondere mittels Hecken / Büschen) und der Ablesbarkeit des Quartiers gegenüber den umliegenden Arealen.

Geschützte Bäume

10 Besonders charakteristische und die Parklandschaft prägende Bäume sind im Quartierplan als geschützt bezeichnet. Geschützte Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, so ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen ist beim Gemeinderat die Zustimmung einzuholen.

Bepflanzung (neuer grosskroniger Baum, neue Kleinbäume / Grosssträucher, neue Misch- / Wildhecke)

11 Die Mindestanzahl der Bäume und Sträucher ist im Quartierplan ersichtlich. Die Lage der Gehölze ist verschiebbar, sofern dies nicht im Widerspruch zum Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept steht. Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim zu verwenden, welche eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Für die Erstpflanzung neuer, grosskroniger Bäume sowie für etwaige Ersatzpflanzung geschützter Bäume muss der Umfang des Baustamms zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1.0 m Höhe ab massgebendem Terrain, mindestens 25 cm betragen. Der Kronenansatz muss ausserdem auf mindestens 2.5 m Stammhöhe liegen.

Brunnen / Weiher

12 An den im Plan bezeichneten Orten sind ein Brunnen bzw. ein Weiher zu erstellen. Dabei ist die Fachdokumentation «Kleingewässer» der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) anzuwenden.

Schotterflächen

13 Naturfremde Schotterflächen ohne Mehrwert für die Biodiversität sind nicht zulässig.

Invasive Neophyten

14 Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Wegweisend ist dabei die Publikation «Gebietsfremde Arten in der Schweiz (BAFU 2022)».

Fertiggestellte Flächen sind so rasch wie möglich zu begrünen und bis sich die Zielvegetation entwickelt hat (d. h. bis zu fünf Jahre), regelmässig bezüglich invasiver Neophyten zu kontrollieren (mindestens vier Kontrollgänge pro Jahr im Mai, Juni, Juli–August, September–Oktober). Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen.

Kleintierfallen

15 Die Gefährdung von Kleintieren ist zu vermeiden. Wichtige Massnahmen dazu sind die Sicherungen von Licht- und Belüftungsschächten sowie Treppenabgängen. Der Einsatz von Rasenmähroboter ist zu unterlassen. Die Beleuchtungsanlage ist so auszugestalten, dass keine Kleinstlebewesen eindringen können. Maschendrahtzäune haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Nisthilfen

16 An geeigneten Stellen sind Nisthilfen für Fassadenbrüter oder Fledermauskästen anzubringen.

Beleuchtungen

17 Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum». Die Aussenraumbeleuchtung ist einheitlich zu gestalten.

Regenwasserbewirtschaftung

18 Das anfallende Meteorwasser ist innerhalb des Quartierplanperimeters zu versickern oder zu verwenden.

Unterhalt

19 Der Einsatz von Herbiziden oder Bioziden ist auf den gesamten Flächen verboten.

Schutzmassnahmen während Bauphase

20 Während der Bauphase sind Schutzmassnahmen für die bestehenden Bäume, Sträucher und Hecken vorzunehmen.

Umgebungsplan

21 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.[2] Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen.

[2] Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

Bemusterung und Materialisierung

22 Der Gemeinderat verlangt vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung, sofern sie nicht bereits im Baugesuchsverfahren eingereicht wurden.[3] Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung des Gemeinderates vorliegt.

Änderungen

23 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

§8 Erschliessung und Parkierung

Gestaltung

1 Für die Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan (Bebauung / Erschliessung / Aussenraum / Schnitte) massgebend. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Masse abgewichen werden.

Erschliessungskonzept

2 Für die Erschliessung ist das Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept gemäss Abschlussdossier des Workshopverfahrens vom 26.06.2023 richtungsweisend.

Parkplatzberechnung

3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Für die Anzahl Abstellplätze für Autos werden gem. Mobilitätskonzept QP Kirschweg die Reduktionsfaktoren R1 = 0.7 und R2 = 0.7 angewendet.

Massnahmen Reduktionsfaktor

4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis der im Mobilitätskonzept QP Kirschweg beschriebenen, verkehrsreduzierenden Massnahmen zu erbringen.

Auslagerung der Parkplätze für Mitarbeitende

5 Die erforderlichen Stamm-Parkplätze für die Mitarbeitenden werden auf der Parzelle Nr. 4851 ausserhalb des Quartierplanperimeters realisiert. Die Nutzung dieser Parkplätze für den Quartierplan Kirschweg ist im Grundbuch zu vermerken. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist lärmabsorbierend zu erstellen.

Parkierung für Wohnnutzung

6 Bei der Realisierung von Wohnnutzungen sind die dafür benötigten Bewohner-Parkplätze im Wohngebäude mittels Einstellhalle zu erstellen. Der Zugang hat mittels Autolift in einem Gebäude (Haupt- oder Klein- und Anbaute) zu erfolgen. Die Einstellhalle darf nur für Wohnnutzungen realisiert werden.

Veloabstellplätze

7 Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an den eingetragenen Orten bzw. im Eingangsbereich der Hauptbauten zu erstellen. Für Mitarbeitende sind gedeckte Veloabstellplätze bereitzustellen, Besucherveloabstellplätze können auch ungedeckt sein. Zudem ist genügend Raum für Spezialfahrzeuge (Cargo-Bikes, Anhänger) bereitzustellen.

[3] Um das Baubewilligungsverfahren resp. die Ausführung nicht zu verzögern, wird empfohlen, die Detailunterlagen bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

§9 Energie und Nachhaltigkeit

Energiekonzept

1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:

- Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)
- Rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien)

Nachhaltigkeit

2 Die Bebauung des Areals muss mindestens dem «Standard für nachhaltiges Bauen (SNBS)» entsprechen.

Energieversorgung

3 Die Abwärme aus der notwendigen Kühlung und Klimatisierung der Produktions- und Lagerräume ist möglichst zu speichern oder direkt für Heizwecke zu verwenden.

Auf dafür geeigneten Dächern der Quartierplanüberbauung sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung Solar- / Photovoltaikanlangen zu realisieren.

Elektromobilität

4 In der Autoeinstellhalle auf der Parzelle Nr. 4851 und einer allfälligen Einstellhalle für die Wohnnutzung sind Leerrohre und Kabeltragsysteme für eine, dem Bedarf entsprechende, Installation von Ladestationen vorzusehen (mindestens Ausbaustandard «A-Pipe for Power» gemäss SIA 2060). Mindestens ein Platz (pro Einstellhalle) ist mit der Erstellung der Einstellhalle einzurichten.

§10 Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser

1 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GWP sowie dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Abfallentsorgung

2 Die Abfallentsorgung richtet sich nach Bestimmungen der Gemeinde. Es ist eine Sammelstelle für die Entsorgung, an der im Quartierplan schematisch bezeichneten Lage, vorzusehen. Die Erstellung einer Unterflursammelstelle ist, an der im Quartierplan bezeichneten Lage, zu prüfen.

§11 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

§12 Realisierung

Parzellierung

1 Eine Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

Etappierung

2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege, etc. anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten. Gleiches gilt auch bei späteren Sanierungs- und Renovationsarbeiten.

§13 Ausnahmen

Abweichungen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Bedingungen

2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

Grössere Abweichungen

3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

§14 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden, früheren Vorschriften gelten für das Areal als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Der Gemeindepräsident
Referendumsfrist: bis	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. vom	Die Gemeindeverwalterin
Planauflage:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
Mit Beschluss Nr. vom	Der Landschreiber
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

Einverständniserklärung

Die unterzeichnenden Grundeigentümerschaften der Parzellen Nr.1381, 1534 und 1771 erklären sich mit dem Quartierplanreglement Kirschweg einverstanden:

Verein für Krebsforschung, Institut Hiscia, Kirschweg 9, 4144 Arlesheim

_____ _____

Ort, Datum Unterschrift

Klinik Arlesheim, Pfeffingerweg 1, 4144 Arlesheim

_____ _____

Ort, Datum Unterschrift

Anhang

Abschlussdossier des Workshopverfahrens vom 26.06.2023