

Planungsbericht

Quartierplanung Kirschweg



Gipsmodell, Ansicht West

Planungsstand

Beschlussfassung

Auftrag

41.00163

Datum

23.04.2025

Impressum

Auftraggeber Verein für Krebsforschung
Institut Hiscia
Kirschweg 9
4144 Arlesheim

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektbearbeitung Sara Hassler, Cedric Glanzmann

Inhalt

1	Ausgangslage	6
1.1	Anlass	6
1.2	Zone mit Quartierplanpflicht «Stollenrain I»	7
1.3	Räumliche Lage und Abgrenzung	9
1.4	Umgebung	10
2	Organisation und Ablauf der Planung	12
2.1	Projektpartner	12
2.2	Bisherige Planungsschritte	12
2.3	Weitere Planungsschritte	12
3	Ziele der Planung	13
4	Rahmenbedingungen	13
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	13
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	13
4.3	Kantonaler Richtplan	14
4.4	Zonenvorschriften	14
4.5	Bau- und Strassenlinien	16
4.6	Erschliessung	17
4.7	Lärm	18
4.8	Waldgrenzen	18
4.9	Naturgefahren	19
4.10	Gewässer und Gewässerraum	19
4.11	Störfall	20
4.12	Grün- und Freiraum und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim	21
4.12.1	Bestandesplan Quartierprägende Elemente und Räume	21
4.12.2	Bestandesplan Freiraumtypologie	22
4.12.3	Bestandesplan Bäume	23
4.12.4	Grün- und Freiraumkonzept	24
4.12.5	Konzept Erschliessung	25
4.13	Quartierplanung Klinik Arlesheim	26
4.14	Workshopverfahren	29

4.14.1	Städtebau.....	29
4.14.2	Adressierung.....	30
4.14.3	Etappierung.....	31
4.14.4	Leitidee Freiraumkonzept.....	32
4.14.5	Grün- und Freiraumkonzept (Aussenraum).....	34
4.14.6	Erschliessung.....	36
4.15	Arealbaukommission	37
5	Inhalte der Planung	38
5.1	Planunterlagen.....	38
5.2	Bestandteile der Planung.....	38
5.2.1	Perimeter Quartierplan	38
5.2.2	Auszug Quartierplan	39
5.3	Inhalte des Quartierplanes	40
5.3.1	Bebauung und Nutzungsmass	40
5.3.2	Abstandsvorschriften.....	43
5.3.3	Architektur / Gestaltung der Bauten	47
5.3.4	Aussenraum	48
5.3.5	Parkierung / Erschliessung.....	50
5.3.6	Ver- und Entsorgung.....	51
5.3.7	Energie / Nachhaltigkeit	52
5.3.8	Lärm	52
5.3.9	Störfallvorsorge	52
5.3.10	Hindernisfreie Bauweise.....	52
5.3.11	Etappierung.....	52
6	Interessenermittlung.....	53
6.1	Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen.....	53
6.2	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG	53
6.3	Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde	54
6.4	Kosten für die Gemeinde / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	54
6.5	Gemeindekommissionen	54
6.6	Interessen der Anwohnerschaft	55
6.7	Interessen der Bauherrschaft	56
6.8	Interessenabwägung.....	56

7 Quartierplanvertrag57

8 Planungsverfahren58

8.1 Kantonale Vorprüfung 58

8.2 Öffentliche Mitwirkung..... 58

8.3 Beschlussfassung 58

8.4 Auflage- und Einspracheverfahren 58

9 Beschlussfassung Planungsbericht59

10 Beilagen.....60

Version	Verfasser/in	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	glc	10.11.2023	Entwurf
2.0	hss/glc	02.07.2024	Ergänzungen nach Besprechung mit der Gemeinde
3.0	hss/glc	23.04.2025	Ergänzungen nach Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Arlesheim gilt zusammen mit Dornach als eines der Zentren der anthroposophischen Bewegung. Der Verein für Krebsforschung (VfK) ist Eigentümer der Liegenschaften im QP-Areal. Das Gebäude auf der Parzelle 1534, Haus HISCIA genannt, ist an die Iscador AG vermietet. Die Iscador AG ist eine Ausgründung des Vereins für Krebsforschung. Ihr Aktienkapital ist mehrheitlich im Besitz des Vereins.

Die Iscador AG ist ein pharmazeutisches Unternehmen, das pflanzliche Präparate für die integrative Behandlung von Krebserkrankungen herstellt und im Verbund mit dem Verein für Krebsforschung wissenschaftlich erforscht. Zentrales Forschungsgebiet des Vereins ist die Optimierung der Misteltherapie in der Behandlung von Krebs.

Der Verein für Krebsforschung möchte die Gebäude auf dem bestehenden Areal angesichts des erhöhten Platzbedarfs der Iscador AG für die Produktion erweitern. Dabei ist den hohen Anforderung Rechnung zu tragen, welche die Swissmedic als Zulassungs- und Aufsichtsbehörde für Arzneimittel und Medizinprodukte stellt, insbesondere an sterile Arzneiformen, um deren Herstellung es sich schwerpunktmässig handelt. Aufgrund dieser Anforderungen und des erhöhten Platzbedarfs sollten im Rahmen eines Workshopverfahrens die genauen Anforderungen hinsichtlich Nutzungen, Raumbedarf Aussenraum, Erschliessung, Parkierung etc. geklärt und deren Umsetzung auf dem Areal erarbeitet werden. Das aus dem Workshopverfahren resultierende Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept (gemäss Abschlussdossier des Workshopverfahrens vom 26.06.2023) soll nun mittels einer Quartierplanung öffentlich-rechtlich sichergestellt werden.

1.2 Zone mit Quartierplanpflicht «Stollenrain I»

Im Zonenplan Siedlung wurden im Gebiet Stollenrain zwei Zonen mit Quartierplanpflicht festgelegt: Stollenrain I (zwischen Stollenrain und Hirslandweg) und Stollenrain II (Brachmatt) (nördlich Hirslandweg).



Abb. 1: Zonenplan Siedlung mit Zonen mit Quartierplanpflicht (rote Bandierung) und Quartierplanperimeter (blau markiert)

Im Gebiet des «Stollenrain I» wurden bereits mehrere Quartierpläne erstellt.

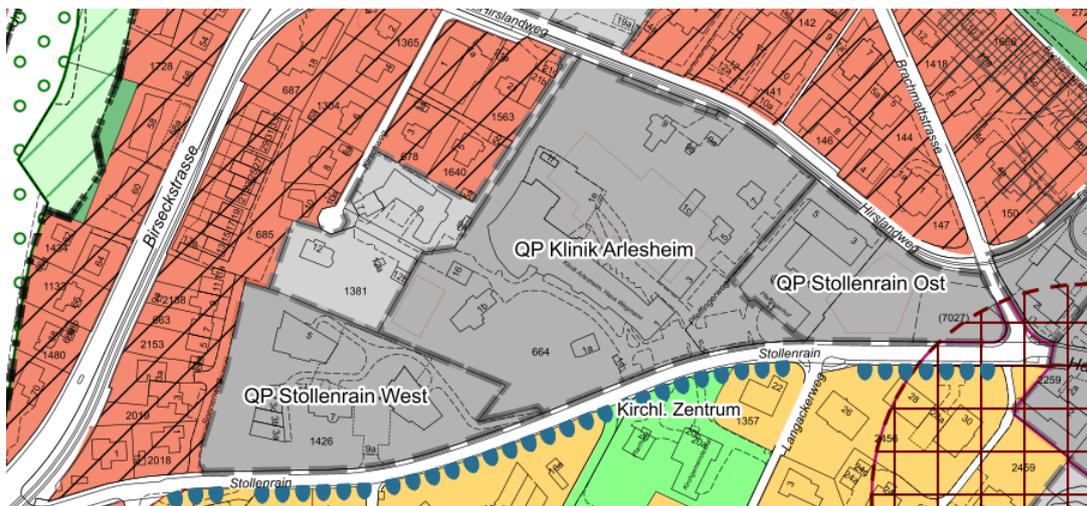


Abb. 2: Zonenplan mit rechtsgültigen Quartierplänen (Quelle: Geoportal, 2024)

Mit dem vorliegenden Quartierplan wird die letzte Fläche der Zone mit Quartierplanpflicht Stollenrain I mit einem Quartierplan versehen (im Plan hellgrau). Für eine eindeutige Zuordnung des Quartierplanes erhält dieser, gestützt auf den angrenzenden Kirschweg, die Bezeichnung Kirschweg. Im Quartierplan zu Grunde liegenden Workshopverfahren wurde das Areal noch als «Stollenrain I» bzw. «Stollenrain Nord» bezeichnet. Die Umbenennung hat erst danach stattgefunden.

Mit dem vorliegenden Quartierplan «Kirschweg» erhält der letzte Teil innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht «Stollenrain I» erstmalig eigene Quartierplanvorschriften. Infolge der direkten Nachbarschaft zum QP «Klinik Arlesheim» und den gegenseitigen, engen Abhängigkeiten zwischen den beiden QPs (Zielsetzung: «Schaffung eines städtebaulichen Ensembles über die Parzellengrenze hinweg», Erschliessung des neuen Laborgebäudes der Klinik Arlesheim, Zufahrt zu Besucherparkplätzen, gemeinsame Parklandschaft, Verlauf Mistelweg, Forschung / Produktion / klinische Anwendung etc.) stellt sich die Frage, ob es nicht zielführend und effizient wäre, anstelle eines zusätzlichen Quartierplanes den QP «Klinik Arlesheim» zu mutieren.

Bei einer Mutation müsste der Perimeter inklusive den planlichen Inhalten und das Reglement ergänzt werden. Auch wenn diese Ergänzung auf den ersten Blick sinnvoll erscheint, gibt es gewichtige Argumente, die dagegensprechen:

- Es bestehen zwei verschiedene Grundeigentümerschaften:
 - Die Anpassung des Quartierplanes «Klinik Arlesheim» bedürfte somit auch der Zustimmung der Eigentümerschaft der Klinik Arlesheim.
 - Bei späteren Mutationen an einem der beiden Areale müssten immer beide Parteien zustimmen (und in den Planungsprozess einbezogen werden), das würde die Anpassungen erschweren.
- Die beiden Institutionen sind unabhängig voneinander.
- Auch die beiden Planungen sind mit Ausnahme der oben genannten Punkte unabhängig voneinander.
- Die bestehenden, bzw. vorgesehenen Vorschriften sind sehr spezifisch auf das jeweilige Areal und das dem Quartierplan zugrundeliegende Projekt ausgearbeitet. Gemeinsame Vorgaben würden entweder zu unerwünschten Anpassungen der Vorschriften für den Kirschweg führen und / oder das Reglement der Klinik Arlesheim wesentlich ergänzen (und damit die Lesbarkeit / Verständlichkeit erschweren).
- Der Quartierplan «Klinik Arlesheim» wurde 2017 genehmigt, es stellt sich daher bei einer Erweiterung die Frage nach der Planbeständigkeit.

Gestützt auf diese Ausgangslage wird eine Erweiterung des bestehenden Quartierplanes der Klinik Arlesheim als ungeeignet beurteilt. Der Quartierplan Kirschweg wird, wo notwendig, auf den Quartierplan Klinik Arlesheim abgestimmt.

1.3 Räumliche Lage und Abgrenzung

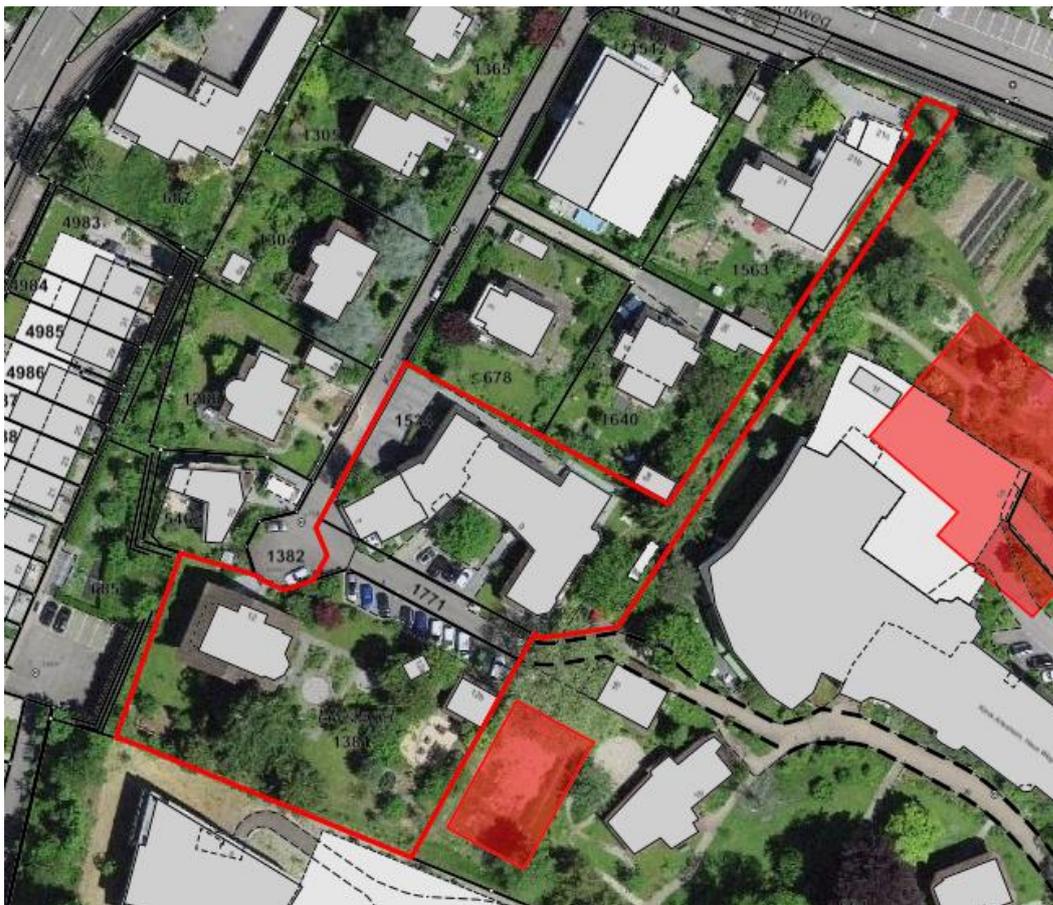


Abb. 3: Orthofoto mit Quartierplanperimeter und bestehenden Gebäuden (projektierte Gebäude Klinik Arlesheim rot markiert) (Quelle: Geoportal, 2023)

Der Quartierplanperimeter umfasst die Parzellen Nr. 1381, 1534 und 1771. Die Parzellen Nr. 1381 und 1534 befinden sich im Eigentum des VfK. Die Parzelle Nr. 1771 befindet sich im Miteigentum des VfK und der angrenzenden Klinik Arlesheim.

Die genannten Parzellen umfassen folgende Flächen:

Parzelle Nr. 1381	2'213 m ²
Parzelle Nr. 1534	2'001 m ²
Parzelle Nr. 1771	221 m ²
Total:	4'435 m ²

Das Quartierplanareal umfasst somit eine Grösse von fast 4'500 m².

Der Kirschweg (Parzelle Nr. 1382), über den das Areal erschlossen ist, befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Arlesheim.

1.4 Umgebung



Abb. 4: Orthofoto mit Quartierplanperimeter und bestehenden Gebäuden (projektierte Gebäude ausserhalb Quartierplanperimeter Arlesheim rot markiert) (Quelle: Geoportal, 2023)

In unmittelbarer Nähe grenzt östlich an das Areal die Klinik Arlesheim und südlich der Wielandpark der Wieland Stiftung. Nördlich und westlich des Quartierplanareals befinden sich Einfamilienhäuser.

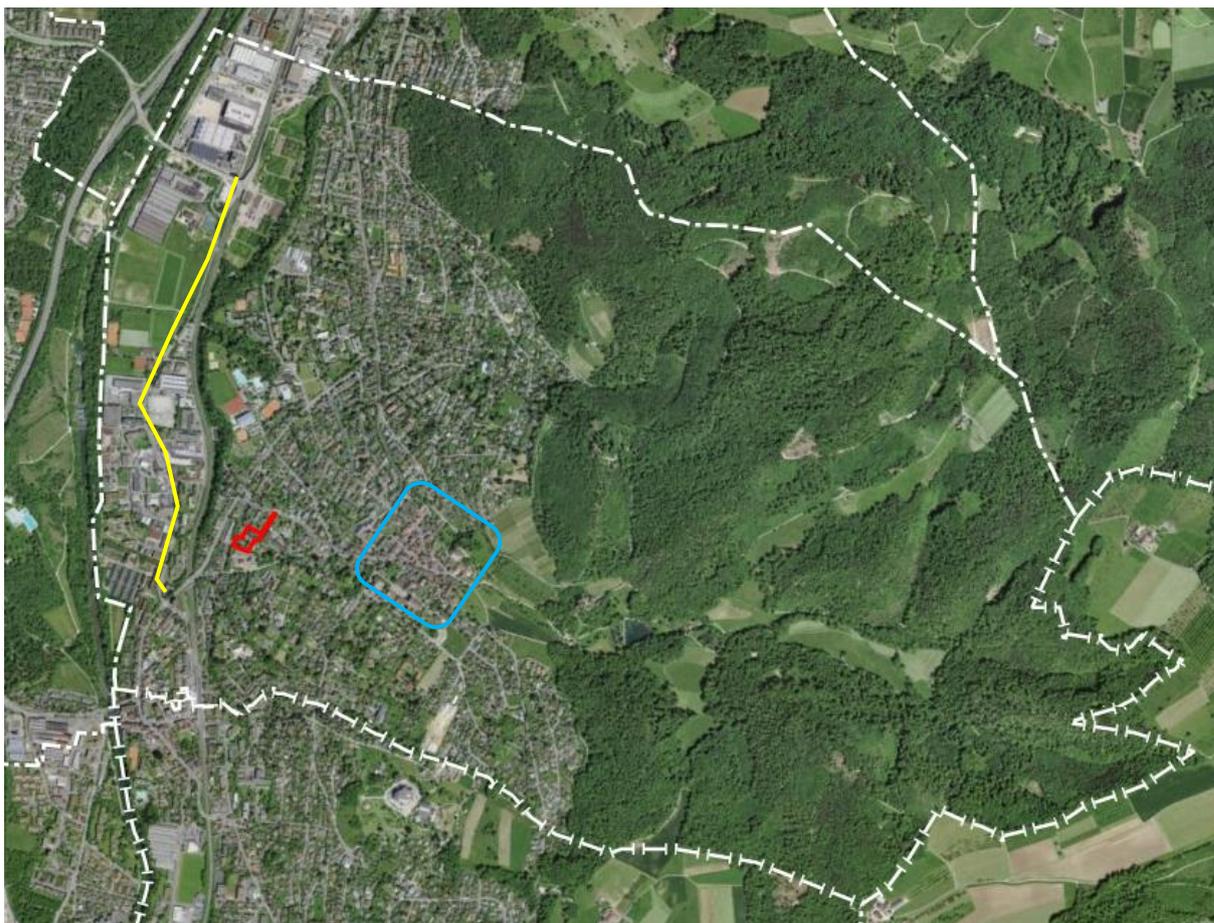


Abb. 5: Orthofoto mit Quartierplanperimeter (rot), Talstrasse (gelb), historischem Ortskern (blau) und Gemeindegrenzen (weiss) (Quelle: Geoportal, 2023)

Das Quartierplanareal liegt im südwestlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Arlesheim. Es befindet sich zwischen der Talstrasse in der Talsohle und dem historischen Dorfkern auf der Anhöhe.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung Kirschweg wurde von der Einwohnergemeinde Arlesheim in Zusammenarbeit mit:

- Verein für Krebsforschung, Arlesheim | Eigentümerschaft
- Johannes Sloendregt, Dornach | Architekt
- Menarvis AG, Oberwil | Landschaftsarchitektur
- Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen | Verkehrsplaner
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Arlesheim | Raumplaner

ausgearbeitet.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Oktober 2019 – April 2023	Workshopverfahren
Anfang Juni 2023	Freigabe Gemeinderat Erarbeitung Quartierplanung
Juni 2023 – Juni 2024	Entwurf Planungsunterlagen
April 2024	Vernehmlassung kommunale Kommissionen z. Hd. Gemeinderat
16. April 2024	Freigabe Gemeinderat
17. Juni 2024	Nachbarschaftsinformation
September 2024 – Januar 2025	kantonale Vorprüfung
November 2024	öffentliche Mitwirkung
Januar 2025 - Mai 2025	Bereinigung

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Juni 2025	Beschlussfassung Gemeinderat z. Hd. GV
September 2025	Beschlussfassung Gemeindeversammlung (GV)
Oktober 2025	Referendumsfrist (30 Tage)
November 2025	Öffentliche Planauflage (Dauer 30 Tage)
Dezember 2025	Allfällige Einspracheverhandlungen
Januar 2026	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Mit der Quartierplanung Kirschweg werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung eines funktionalen Gebäudes, das die hohen Anforderungen der Swissmedic erfüllt
- Bauliche Entwicklung unter Wahrung des anthroposophisch historisch bedeutsamen Ortes
- Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen
- Realisierung eines ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Projektes
- Schaffung eines städtebaulichen Ensembles mit guter Einpassung in die Überbauung der Umgebung
- Etappierung mit Ermöglichung einer ununterbrochenen Heilmittelproduktion
- Schaffung eines ökologisch und qualitativ hochwertigen Aussenraumes
- Erhaltung der zusammenhängenden Parklandschaft mit Abstimmung an den Schnittstellen
- Reduktion des motorisierten Individualverkehrs im Wohnquartier
- Förderung des Fuss- und Radverkehrs und der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel durch ein adäquates Mobilitätsmanagement
- Sicherstellung der Erschliessung des neuen Laborgebäudes der Klinik Arlesheim

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Kantonaler Richtplan



Abb. 6: Auszug kantonaler Richtplan (Siedlung, Landschaft, Verkehr) (Quelle: GeoView BL, 2023)

Das Planungsareal befindet sich mitten im Siedlungsgebiet an einer kantonalen Radroute. Zwischen Stollenrain und Bahnhofsgebiet befindet sich ein Entwicklungsgebiet.

4.4 Zonenvorschriften

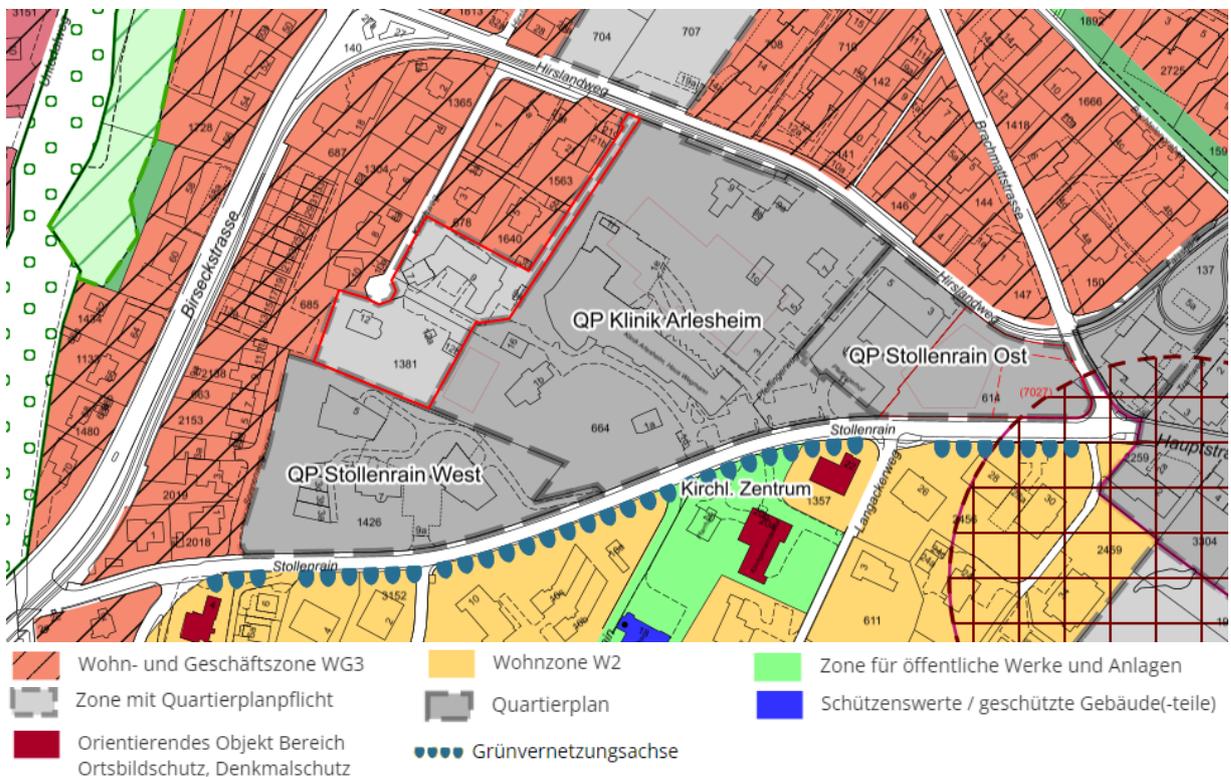


Abb. 7: Zonenplan (Quelle: GeoView BL, 2023)

Das Planungsareal grenzt im Osten und Süden an Quartierplangebiete an. Im Westen und Norden folgt die Wohn- und Geschäftszone WG3. In unmittelbarer Nähe sind keine Schutzobjekte vorhanden.

Der Quartierplan Kirschweg wird gestützt auf die «Zone mit Quartierplanpflicht Stollenrain I» erstellt (vgl. Kapitel 1.2). Gemäss Zonenreglement (§ 11.5) gelten für diese Zone folgende Vorgaben:

¹ *Zulässige Nutzungsarten: Gesundheit und Pflege, Wohnen, öffentliche Nutzungen, Bildung und Erziehung, Kultur, Restauration sowie wenig störende Betriebe.*

² *Die bestehende Parklandschaft mit ihren vielfältigen Grünstrukturen bildet die Grundlage für künftige Quartierplanungen. Sie ist so weit wie möglich zu schonen und der bestehende Baumbestand möglichst zu erhalten. Die Wahrnehmbarkeit der Grünanlagen von aussen ist sicherzustellen.*

³ *Neubauten haben in Bezug auf Lage, Grösse, Gestaltung und Anordnung auf die wertvollen Freiräume Rücksicht zu nehmen und dürfen deren Charakter nicht beeinträchtigen. Die Gebäudehöhen haben sich den Baumkronen unterzuordnen, massgebend ist das Bauminventar von 2015.*

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

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

Für die gesamthafte Planung wird im Kommentar zu den Zonenvorschriften auf die Testplanung «Stollenrain Hirsland Brachmatt» von 2012 verwiesen.

4.5 Bau- und Strassenlinien



Bandierte Linien = gültige Bau- und Strassenlinien

Abb. 8: Bau- und Strassenlinien (Quelle: GeoView BL, 2023)

Für das Planungsareal bestehen keine Bau- und Strassenlinien.

4.6 Erschliessung

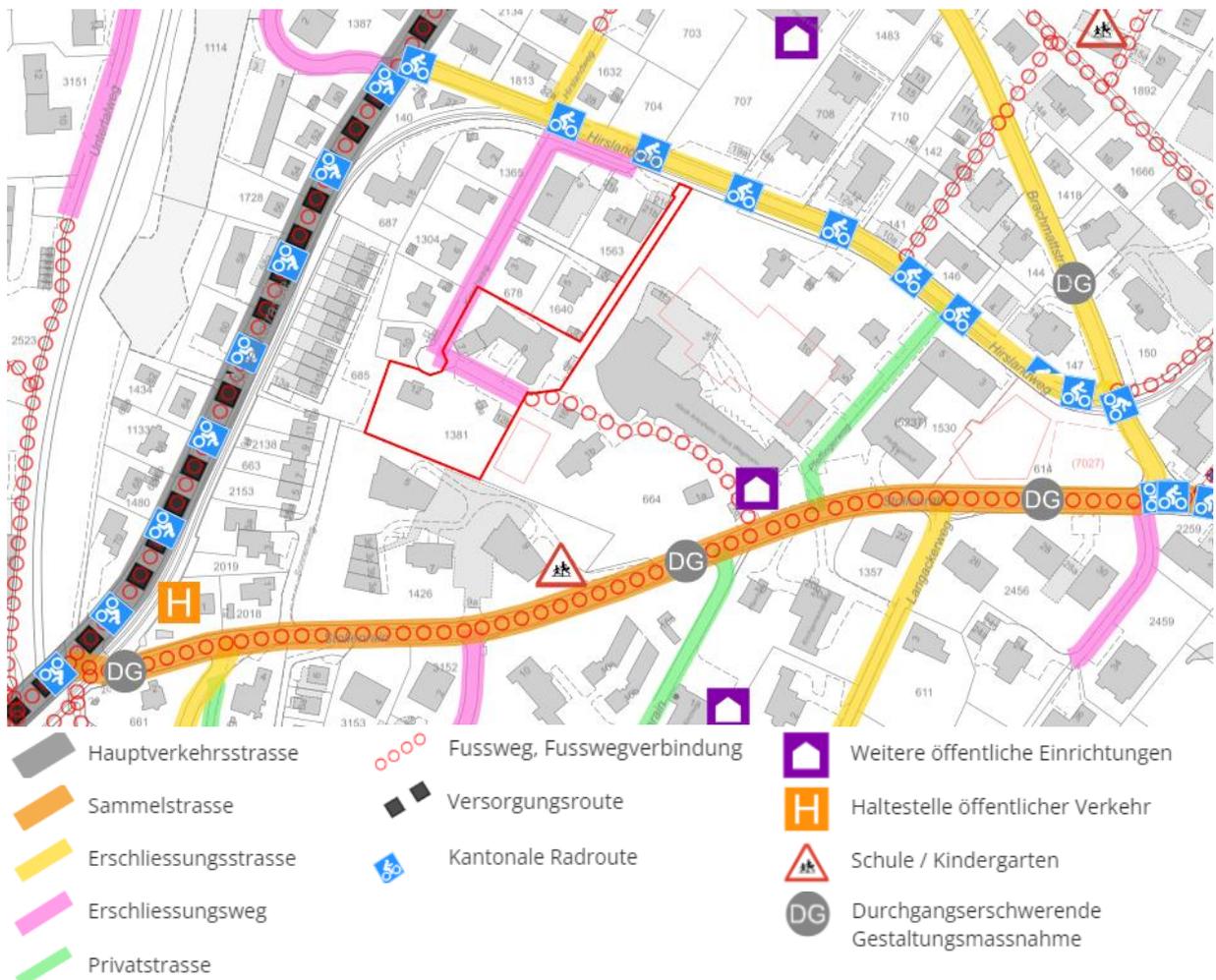


Abb. 9: Strassennetzplan (Quelle: Geoportal, 2023)

Das Planungsgebiet stösst mit der nördlichen «Ecke» an die Erschliessungsstrasse Hirslandweg mit darauf gelegener kantonaler Radroute. Vom Hirslandweg führt der Kirschweg als Erschliessungsweg zum Hauptbereich des Quartierplanes und nach Osten zur Klinik Arlesheim. Ab der östlichen Perimetergrenze wird die Wegverbindung als Fussweg / Fussverbindung durch das Areal der Klinik bis zum Stollenrain fortgesetzt. Der Stollenrain gilt als Sammelstrasse. Aufgrund der Wichtigkeit als sichere Wegstrecke für Kinder (Kindergarten- und Schulweg) ist ergänzend ein Fussweg / Fusswegverbindung mit durchgangerschwerenden Gestaltungsmaßnahmen eingetragen. In kurzer Distanz zum Planungsgebiet besteht im Südwesten die Tramhaltestelle Stollenrain. Auch der Bahnhof Dornach-Arlesheim ist gut erreichbar (nicht im Plan ersichtlich). Mit der nahen, im Westen gelegenen Hauptverkehrsstrasse ist das Gebiet auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut angeschlossen.

4.7 Lärm

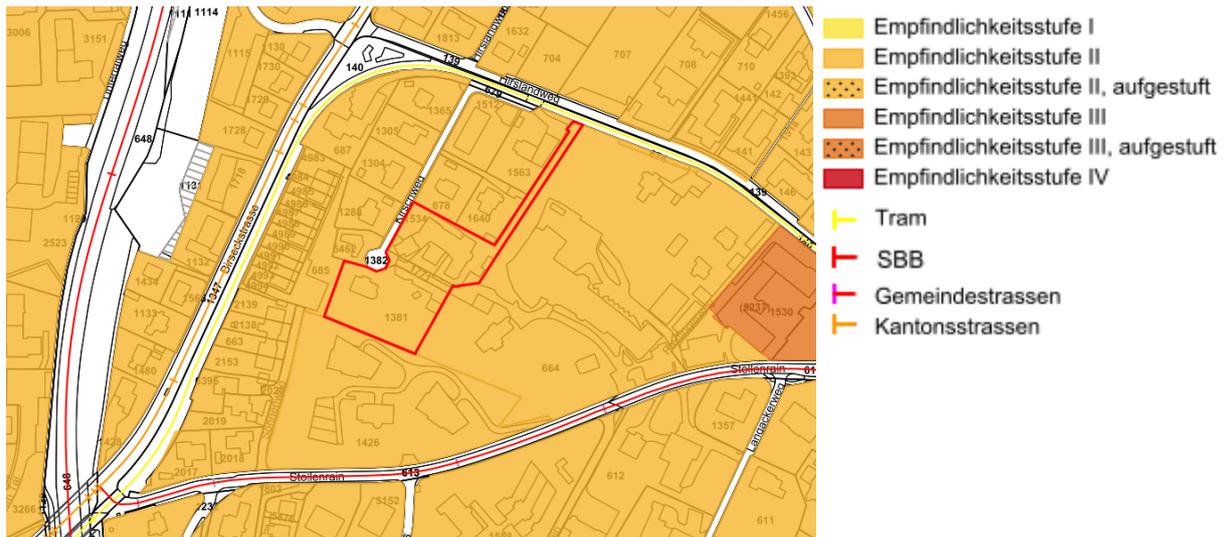


Abb. 10: Lärmempfindlichkeitsstufen (Quelle: GeoView BL, 2023)

Das Planungsgebiet ist der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

4.8 Waldgrenzen

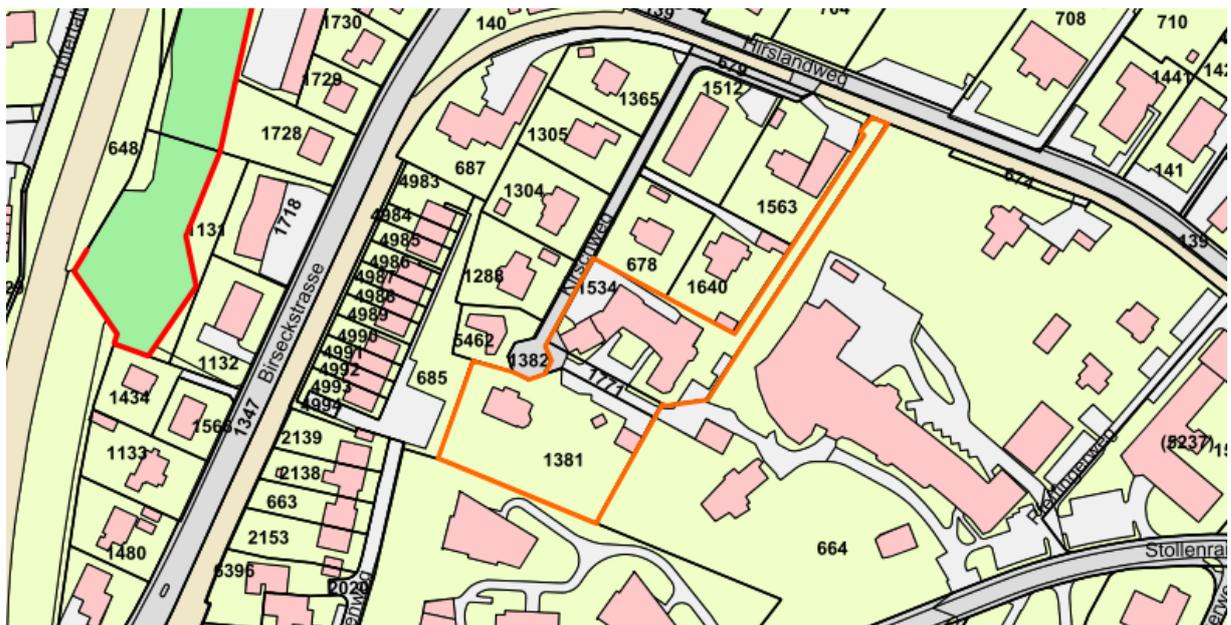


Abb. 11: Statische Waldgrenzen (rot) (Quelle: GeoView BL, 2023)

Das Planungsgebiet grenzt nicht an Waldareale an.

4.9 Naturgefahren



Abb. 12: Naturgefahrenkarte (Quelle: GeoView BL, 2023)

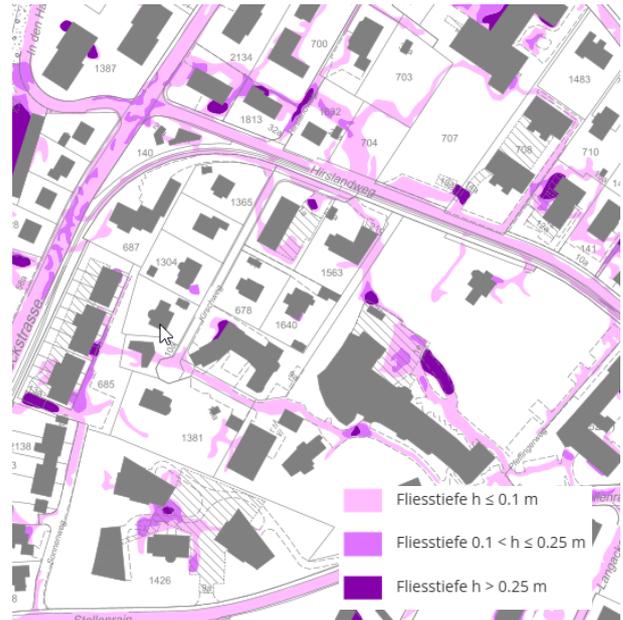


Abb. 13: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss CH (Quelle: Geoportal, 2025)

Im Planungsgebiet bzw. daran angrenzend sind keine Naturgefahren ausgewiesen. Oberflächenabflüsse bestehen in der Umgebung vor allem entlang von Strassen / Wegen. Der Schutz vor Oberflächenabfluss ist im Baugesuch nachzuweisen.

4.10 Gewässer und Gewässerraum

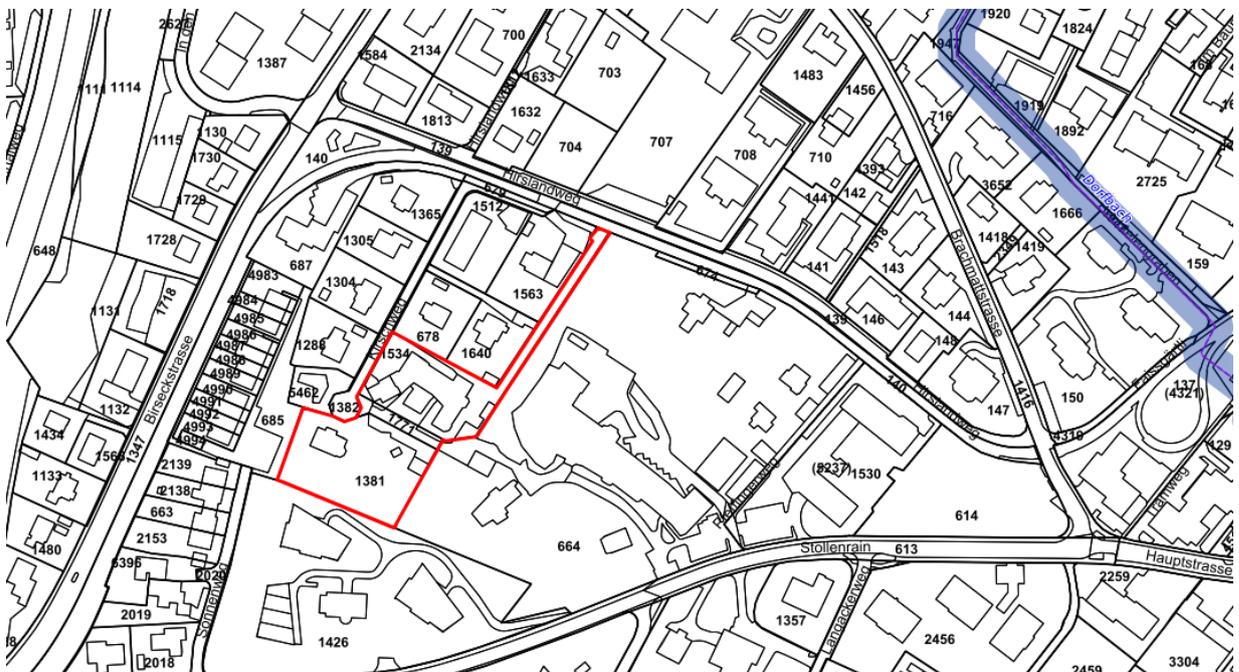


Abb. 14: Gewässerraum (blau) (Quelle: GeoView BL, 2023)

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in der Nähe eines Gewässers / Gewässerraumes.

4.11 Störfall

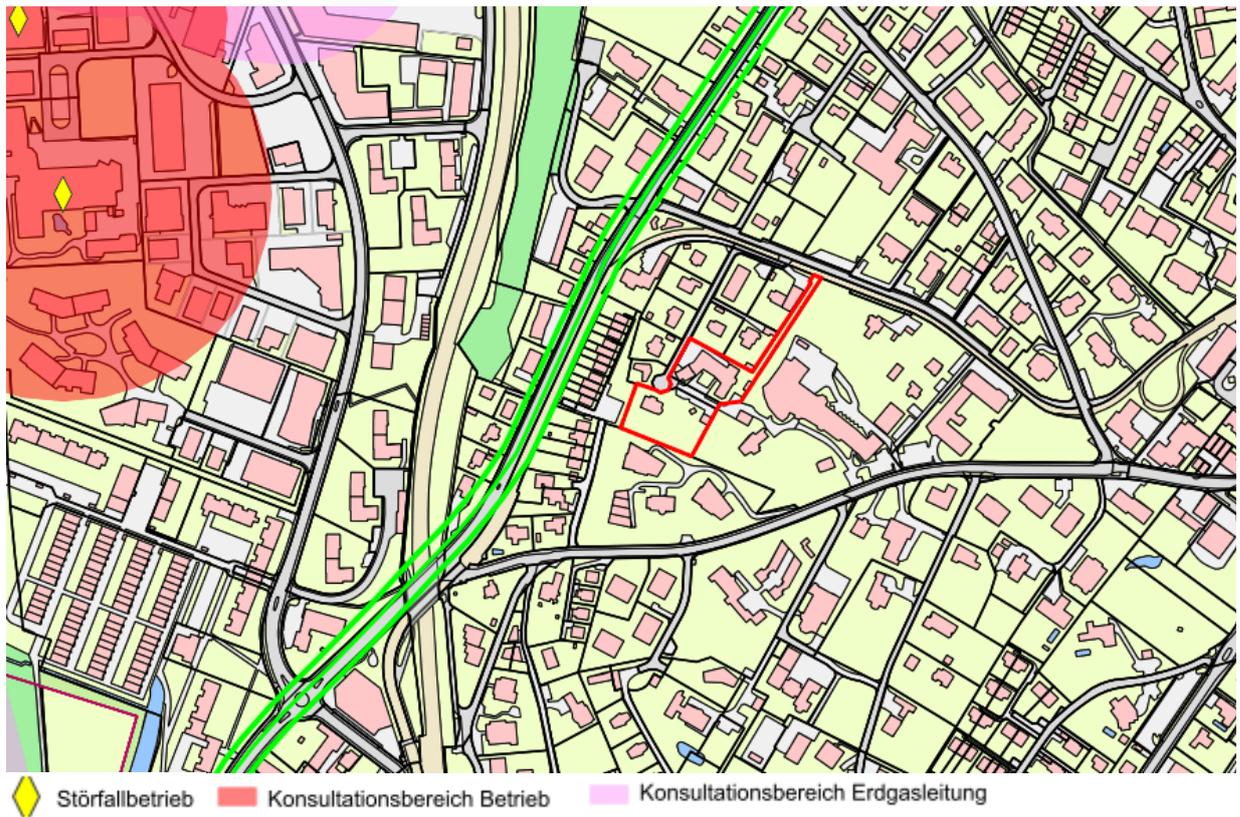


Abb. 15: Störfall (Quelle: GeoView BL, 2023)

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe einer Strasse mit Transportrisikos.

4.12 Grün- und Freiraum und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim

4.12.1 Bestandesplan Quartierprägende Elemente und Räume



Abb. 16: Bestandesplan Quartierprägende Elemente und Räume
(Quelle: Grün- und Freiraum und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim von 2015)

Das Planungsgebiet weist im südlichen Teil einen Grünraum von hoher Qualität auf. Hier ist zudem eine hohe Anzahl an quartierprägenden Bäumen vorhanden. Die südliche Begrenzung sowie der Querweg werden durch Hecken definiert. Im Südwesten wird das Gelände mittels Stützmauer und Böschung abgefangen. Weiter sind die bestehenden Wege am nordwestlichen Rand sowie die querende Wegverbindung zur Klinik Arlesheim aufgenommen. Die Wegbeziehung im Osten ist ebenfalls eingetragen, im Bestand jedoch nur als schmaler Fussweg vorhanden

4.12.2 Bestandesplan Freiraumtypologie

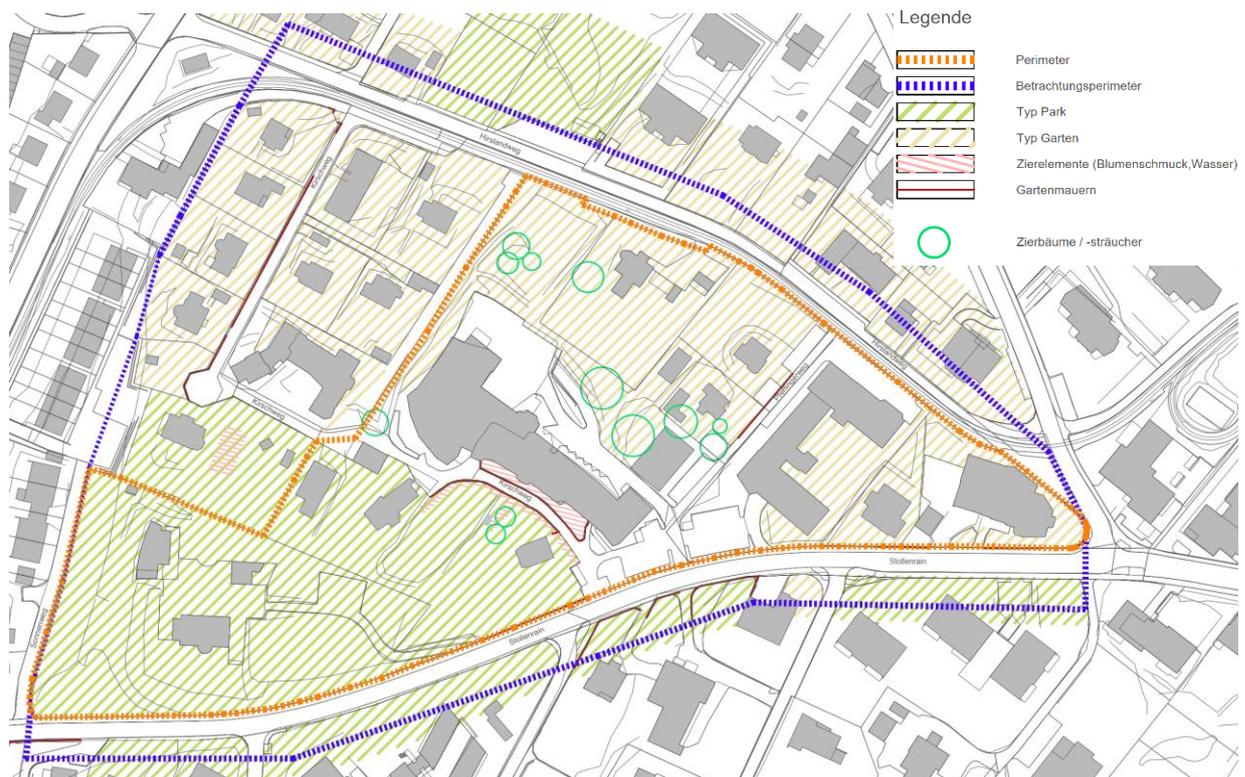


Abb. 17: Bestandesplan Freiraumtypologie
 (Quelle: Grün- und Freiraum und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim von 2015)

Das Planungsgebiet ist im Teil nördlich des bestehenden Gebäudes als Typ Garten eingetragen. Südlich des Kirschweges ist der Typ Park mit einem mittigen Zierelement (Blumenschmuck / Wasser) prägend.

4.12.3 Bestandesplan Bäume

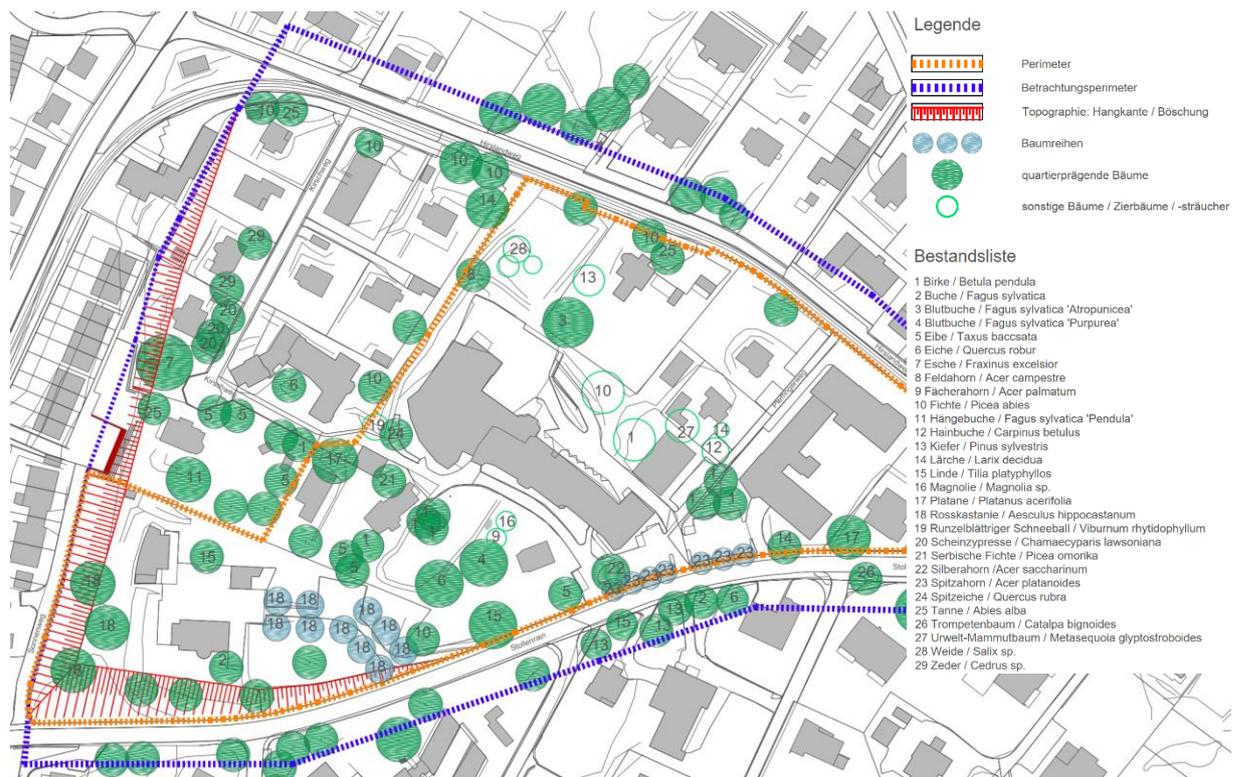


Abb. 18: Bestandesplan Bäume

(Quelle: Grün- und Freiraum und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim von 2015)

Im Planungsgebiet sind quartierprägende Bäume der Arten Birke, Eibe, Eiche, Fichte, Hängebuche sowie Tanne vorhanden.

4.12.4 Grün- und Freiraumkonzept

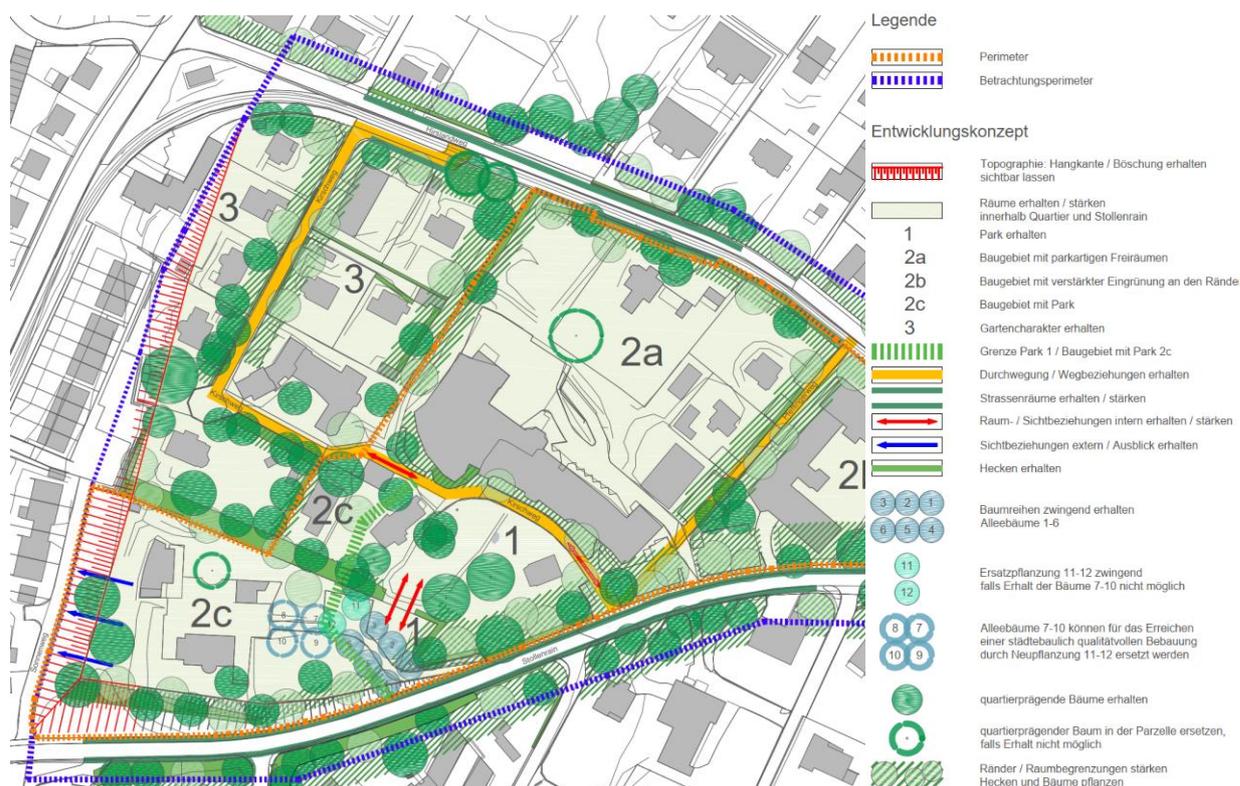
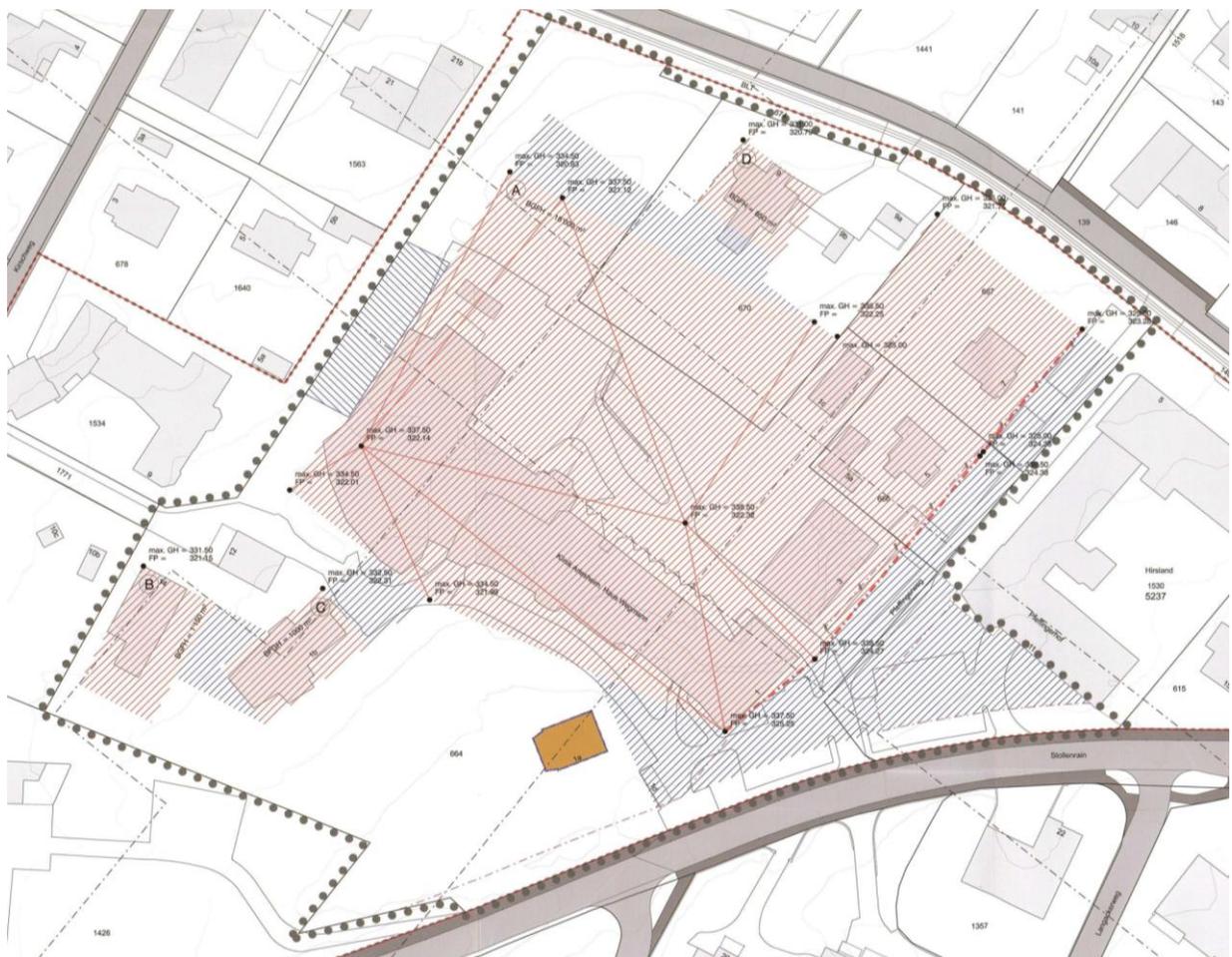


Abb. 19: Grün- und Freiraumkonzept
(Quelle: Grün- und Freiraum und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim von 2015)

Gemäss dem Grün- und Freiraumkonzept sind im Planungsgebiet die bestehenden Räume (Gartencharakter und Baugebiet im Park) mit ihrer Durchwegung zu erhalten bzw. zu stärken. Die Hangkanten und Böschungen sollen sichtbar bleiben. Die Hecke und die quartierprägenden Bäume sind zu erhalten. Entlang der Wege sind die Ränder / Raumbegrenzungen zu stärken (Hecken- und Baumpflanzungen).

4.13 Quartierplanung Klinik Arlesheim



rechtsverbindlicher Inhalt	orientierender Inhalt
Perimeter Quartierplan	Bauverbot
Baubereich für Hauptbauten A - D	bestehende Strasse / Weg
Baubereich für unterirdische Bebauung ausserhalb Baubereich für Hauptbauten A - D	bestehendes Trottoir
Höhenbegrenzungslinie	bestehende / projektierte Gebäude
Baulinie für oberirdische Bebauung	Geländeschnitt
BGFH = x m ² maximal zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche der Hauptbauten	Perimeter Zone mit Quartierplanpflicht "Stollenrain I und II"
max. GH = xxx.xx maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote, in m.ü.M.)	bestehende Strassenbaulinie innerhalb Perimeter Quartierplan <i>siehe Erwägungen ERB</i>
FP = xxx.xx Fusspunkt (Höhenkote, in m.ü.M.)	
geschütztes Gebäude	
Gestaltungsbaulinie	
aufzuhebende Strassenbaulinie	

Abb. 21: Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung (Quelle: Quartierplanung Klinik Arlesheim, 2017)



Abb. 22: Plan Nr. 3: Schnitte (Quelle: Quartierplanung Klinik Arlesheim, 2017)

Im Osten angrenzend besteht der rechtsgültige Quartierplan Klinik Arlesheim. Die darin festgelegten Bestimmungen zur Bebauung sind für den Quartierplan Kirschweg nur eingeschränkt von Bedeutung, da die Planung der Klinik gegenüber dem Planungsgebiet scharf abgegrenzt ist. Der Städtebau im Planungsgebiet ist jedoch auf die Umgebung abzustimmen.

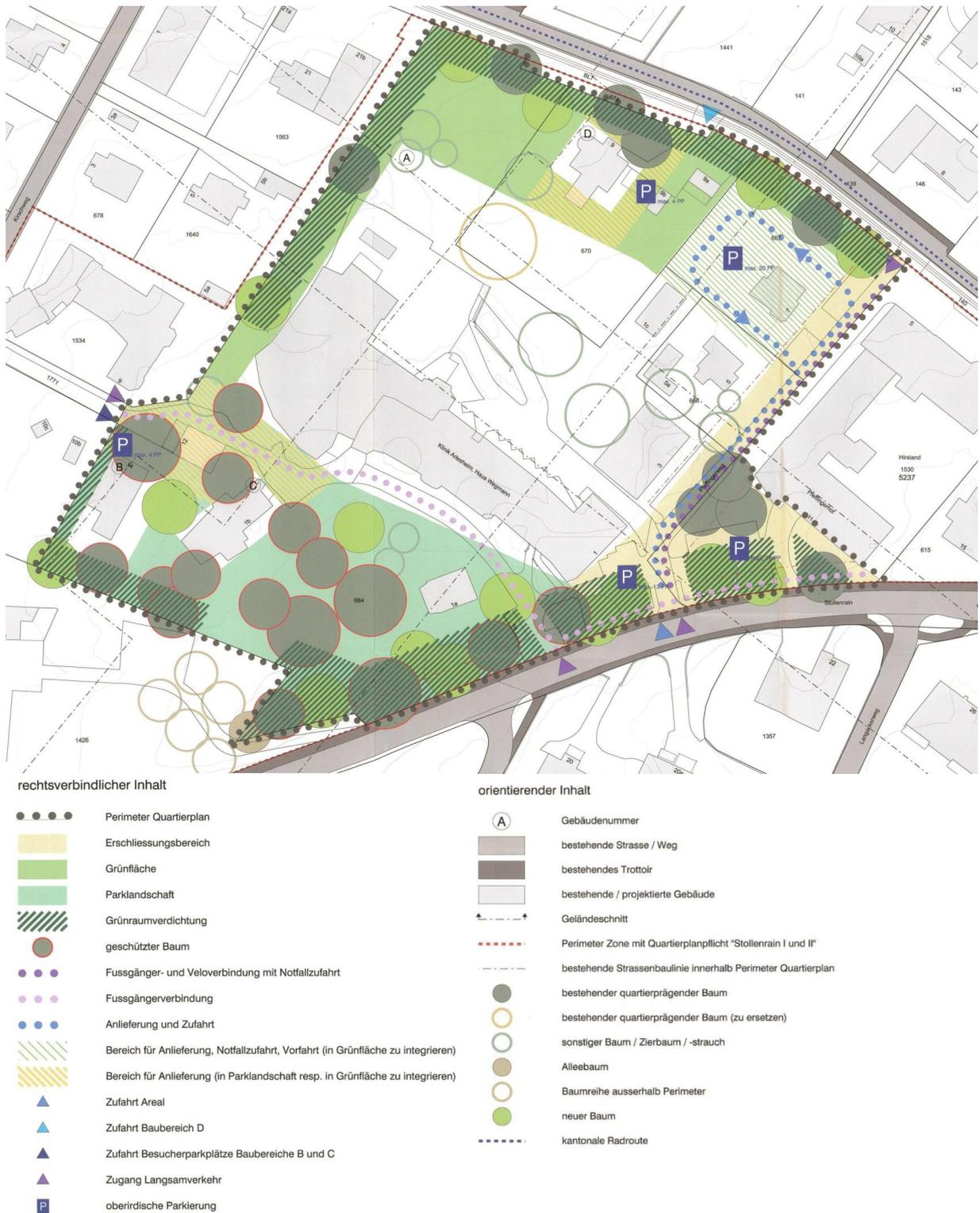


Abb. 23: Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung (Quelle: Quartierplanung Klinik Arlesheim, 2017)

Im Freiraumplan des Quartierplans Klinik Arlesheim ist die bestehende Anbindung an den Kirschweg eintragen (Fussgängerverbindung, Zufahrt für Langsamverkehr und Besucherparkplätze Baubereiche B und C). Relevant sind ausserdem die geplante Parkierung direkt angrenzend an die Zufahrt sowie der sich in diesem Bereich befindende, geschützte Baum. Entlang der gemeinsamen Parzellengrenzen sind Grünflächen vorgesehen, diese sind in längeren Bereichen sogar als Grünraumverdichtung auszubilden.

4.14 Workshopverfahren

Als qualitätssicherndes Verfahren wurde im Vorfeld ein Workshopverfahren mit insgesamt fünf Workshops durchgeführt. Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte des aus dem Workshopverfahren resultierende Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept dargelegt (Originaltexte in *kursiv*). Wo notwendig, wurden die Inhalte zum besseren Verständnis textlich ergänzt. Das Abschlussdossier vom 26.06.2023 befindet sich im Anhang zum vorliegenden Planungsbericht.

4.14.1 Städtebau

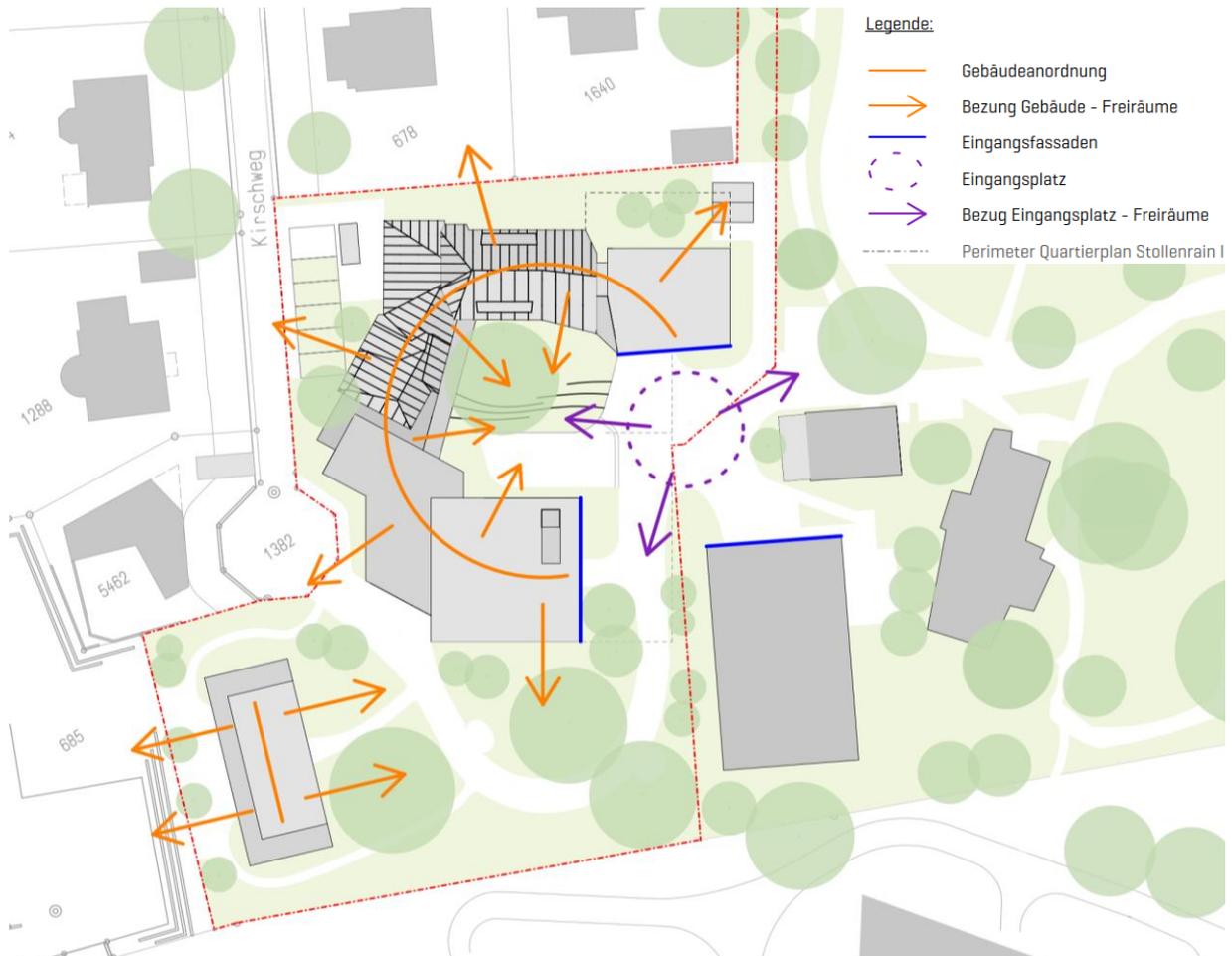


Abb. 24: Konzept Städtebau (Quelle: Abschlussdossier Workshopverfahren, 2023)

Die neuen Gebäude sollen als Teil des Parks erlebt werden. Der natürliche, gewachsene Geländeverlauf bleibt nach Möglichkeit erhalten und auf Abgrabungen und Aufschüttungen wird verzichtet. Die Gebäude ordnen sich durch ihre Beschränkung auf drei Geschosse (Bürogebäude West mit Attikageschoss) den Baumkronen der alten Solitäräume unter. Alte und neue Gebäude ergänzen sich und erhalten prioritätär die wertvollen Freiräume. Das neue Laborgebäude der Klinik wird in die städtebauliche Komposition integriert. Die verschiedenen Eingänge erhalten räumliche Bezüge und kommunizieren mit dem halb geöffneten Innenhof.

4.14.2 Adressierung

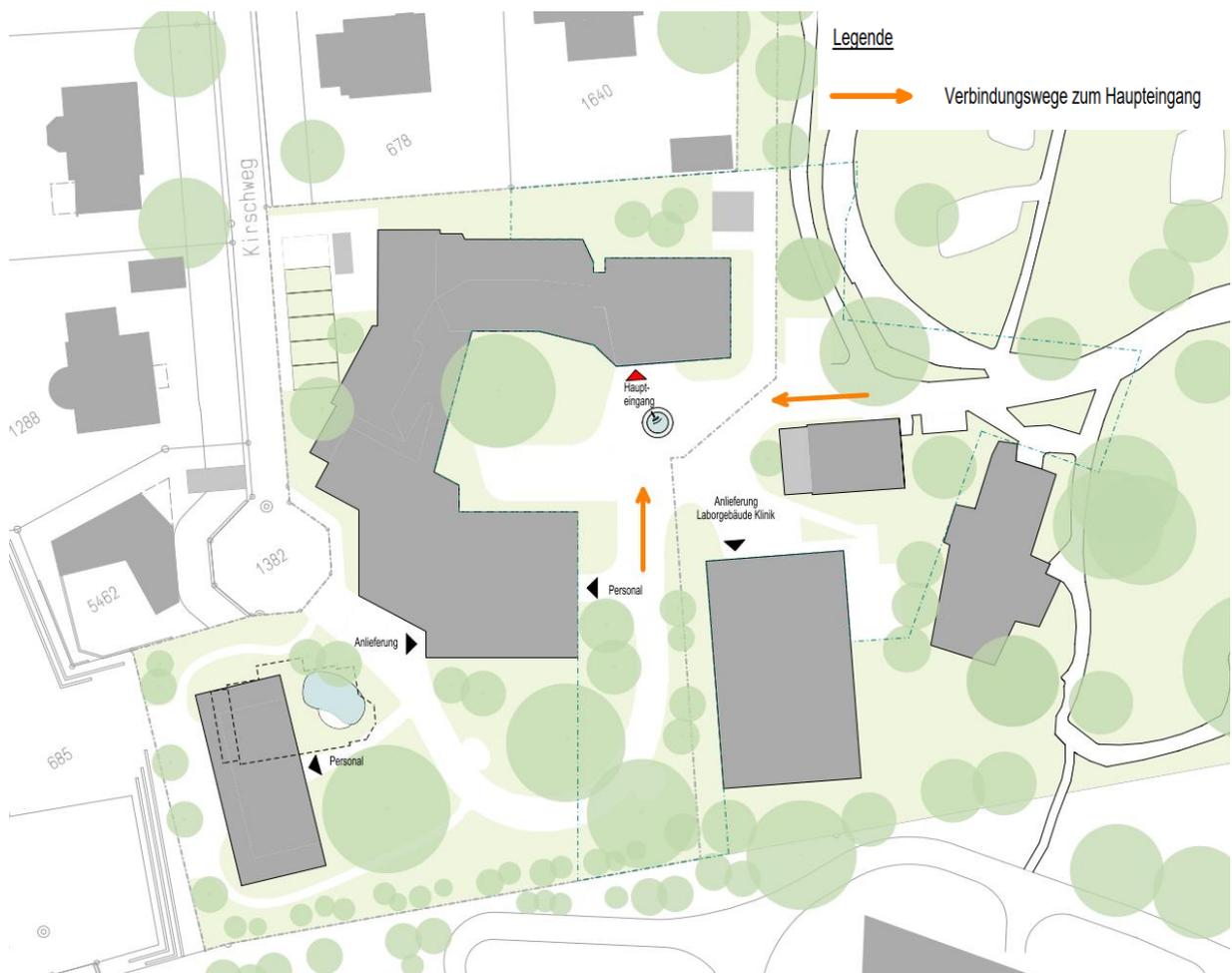


Abb. 25: Adressierung (Quelle: Abschlussdossier Workshopverfahren, 2023)

Ursprünglich war der Haupteingang beim Kopfbau lokalisiert. Dort ist noch stets ein besonderes Fresco von der berühmten anthroposophischen Malerin Collot d'Herbois zu sehen. 1954 wurde der Eingang in den heutigen Innenhof verlegt, wo er noch stets zu finden ist.

Der Innenhof hat durch seine Geschichte und die prägende, misteltragende Eiche einen Identifikation stiftenden Charakter bekommen. Auf dem gemeinsamen Vorplatz mit dem Laborgebäude und dem Herstellungsgebäude treffen sich die Fusswege von der Klinik im Osten und vom Park im Süden. Es ist naheliegend, den Haupteingang wieder an diesen Ort zu setzen. Hier begegnen sich die Mitarbeiter und fühlen sich als Teil der Firma. Von hier erreicht man die verschiedenen Eingänge in kurzen Wegdistanzen; hier hat die Hiscia geschichtlich ihren Anfang genommen.

4.14.3 Etappierung

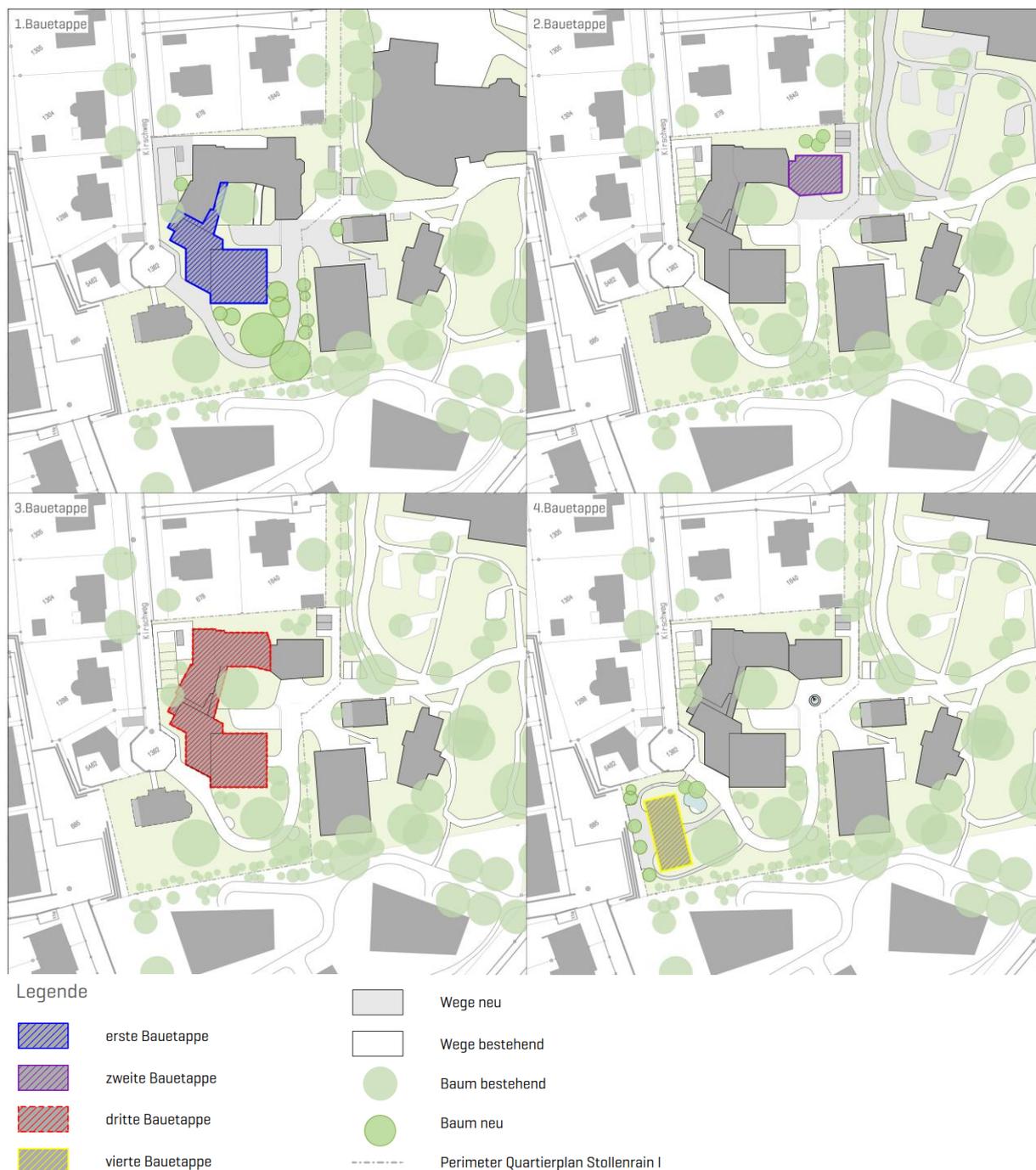


Abb. 26: Bauetappen (Quelle: Abschlussdossier Workshopverfahren, 2023)

1. Bauetappe (ab 2026):

Neubau für die Wirkstoffherstellung und den Saal der Hiscia. Der neue Parkweg ersetzt die bisherige Zufahrt zum Laborgebäude der Klinik (Parzelle Nr. 1771). Die gemeinsame Aussenraumgestaltung mit der Klinik kann nur teilweise realisiert werden.

2. Bauetappe (ab 2028):

Neuer Kopfbau Hiscia. Er wird von zwei Seiten erschlossen. Das neue Klinikgebäude ist in Betrieb, das

alte wurde rückgebaut. Von der vergrösserten Parkanlage profitiert auch die Hiscia. Die gemeinsame Aussenraumgestaltung wird vollendet.

3. Bauetappe (ab 2036):

Umbau- und Aufstockung Zwischenphase. Die neue Ampullierung wird in Betrieb genommen.

4. Bauetappe (ab 2037):

Büroneubau im Westen. Die Aussenraumgestaltung wird fertiggestellt. Das bestehende Gebäude wird für den Büroneubau abgebrochen.

4.14.4 Leitidee Freiraumkonzept



Abb. 27: Leitidee (Quelle: Abschlussdossier Workshopverfahren, 2023)

Die Begegnung mit der Mistel:

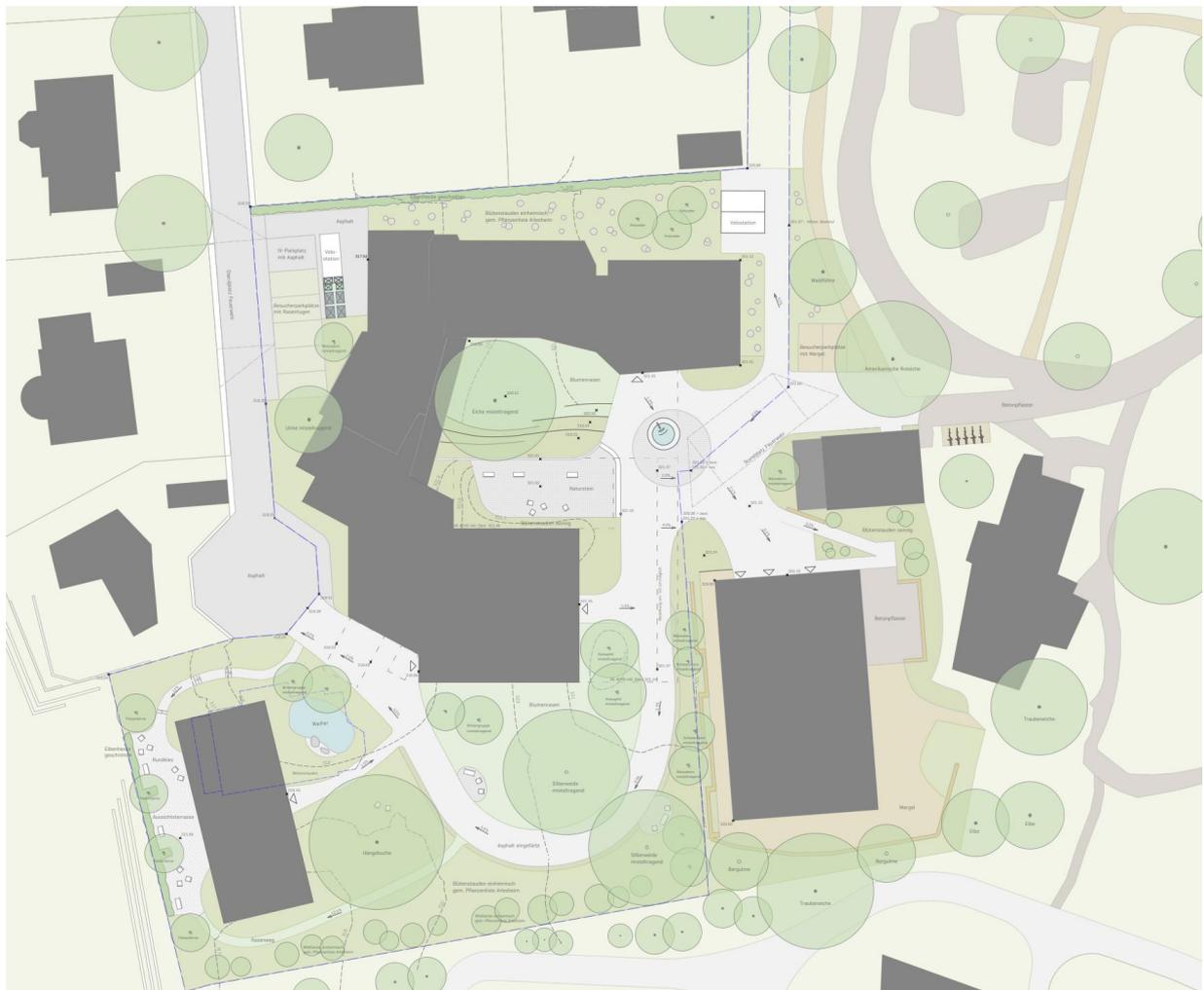
Die Mistel und das Wasser sind Grundlagen und Rohstoffe für die Präparate der Iscador AG. Die Grünanlage der Firma wird zum eigentlichen Mistelpark. Die Begegnung mit der Mistel in verschiedenen Situationen und auf unterschiedlichen Wirtspflanzen entlang des Mistelweges steht im Zentrum. Sowohl

Mitarbeitende wie Besuchende sollen in dieser Naturoase die Mistel in vielfältigen Konstellationen entdecken können. Durch die pflanzlich gestärkten Randbereiche erhält der Mistelpark in Allegorie zur Mistel ihr eigenes Zentrum, ohne sich dabei abzuschotten.

Mistelweg:

Er beginnt auf dem Areal der Klinik Arlesheim und führt durch das Gelände der Iscador AG. Mitarbeitende und Besuchende sollen der Mistel gegenüberstehen und sie in unterschiedlichen Gartenräumen und wechselnden Blickwinkeln betrachten und erleben dürfen. Den Mitarbeitenden bietet sich so die Möglichkeit, ihrem Rohstoff in der Natur vor der Arbeitstür zu begegnen und die Beziehung zu stärken.

4.14.5 Grün- und Freiraumkonzept (Aussenraum)



Legende

Behölze	Vegetationsflächen und Gelände	Beläge	Kleinstrukturen
Solitäräume bestehend <i>(Erhalt des Parkcharakters)</i>	Blütenstauden einheimisch <i>(Grünfläche Stärkung Randbereiche)</i>	Asphalt	Brunnen und Weiher <i>(Erhalt, Ergänzung Kleinstruktur, Ziелеlement)</i>
Solitäräume neu <i>(Erhalt des Parkcharakters)</i>	Staudenbeet sonnig wie Heilmittellabor <i>(Ablebarkeit Gemeinschaftsraum)</i>	Asphalt eingefärbt oder farblos <i>(Erhalt des Parkcharakters + Ablebarkeit Gemeinschaftsraum)</i>	Terrassierung skulptural <i>(Erhalt, Ergänzung Kleinstruktur, Ziелеlement)</i>
Kleinbäume / Grosssträucher neu <i>(Erhalt des Parkcharakters)</i>	Blütenstauden einheimisch wie Heilmittellabor <i>(Ablebarkeit Gemeinschaftsraum)</i>	Natursteinpflasterung <i>(Erhalt, Ergänzung Kleinstruktur, Ziелеlement)</i>	Freies Mobiliar <i>(Ergänzung Kleinstruktur, Ziелеlement)</i>
Misch-/Wildhecke einheimisch neu <i>(Erhalt des Parkcharakters)</i>	Blumenrasen <i>(Erhalt des Parkcharakters)</i>	Rundkies, naturtonig <i>(Erhalt des Parkcharakters)</i>	
Geschirnte Hecke neu <i>(Grünfläche Stärkung Randbereiche)</i>	Schatterrasen <i>(Erhalt des Parkcharakters)</i>	Natursteinbänder mit Rasenfugen <i>(Erhalt des Parkcharakters)</i>	
	Geländegestaltung <i>(Erhalt Ablebarkeit Quartiersprognose)</i>	Betonpflaster (Parzelle Klinik) <i>(Erhalt des Parkcharakters)</i>	
		Mergel (Parzelle Klinik) <i>(Erhalt des Parkcharakters)</i>	

Abb. 28: Grün- und Freiraumkonzept (Quelle: Abschlussdossier Workshopverfahren, 2023)

Leitziele aus dem Grün- und Freiraumkonzept Stollenrain:

- *Parkcharakter erhalten und stärken*
- *Baumbestand erhalten ggf. ergänzen*
- *Randbereiche pflanzlich stärken*
- *Sichtbeziehungen im Quartier erhalten und stärken*
- *Hangkante freihalten und stärken*
- *Ausblick in die Landschaft erhalten*

Basierend auf dem Grün- und Freiraumkonzept Stollenrain wird das Hiscia-Areal als Parklandschaft mit unterschiedlichen Gartenzimmern interpretiert. Die Grünräume werden offen gestaltet. Durchblicke, Einsichten und Aussichten werden bewusst aufgegriffen, um eine gewisse Weiträumigkeit zu bewirken. Die prägenden Solitärbäume werden erhalten und in die Gestaltung miteinbezogen. Die Hängebuche wird freigestellt. Die Randbereiche werden pflanzlich soweit verstärkt, dass nachbarliche Durchblicke gewährleistet bleiben. Der Park soll in Allegorie zur Mistel sein eigenes Zentrum erhalten, ohne sich dabei abzuschotten.

An der Hangkante gegen Nord-West entsteht eine Aussichtsterrasse mit Blick über die Birsebene und die Jurakette. Die Besuchenden werden von den Parkplätzen durch den "Mistelpark" zum Haupteingang geführt.

Im Herzen der Parklandschaft betonen Blumenrasenflächen Offenheit und Weite. Entlang der Wege stärken üppige Staudenflächen die Ränder und geben dem Park in Allegorie zur Mistel ihr eigenes Zentrum. Die Topografie wird weitgehend übernommen. Über Betondecken ermöglichen leichte Erhöhungen eine intensive Bepflanzung. Die im Bestand vorhandenen Kleinstrukturen werden auf die Leitidee adaptiert. Der für die Produktion von Iscador-Produkten notwendige Rohstoff Wasser findet sich in Form eines Brunnens und eines Weihers wieder. Eine skulpturale Terrassierung im Innenhof betont die identitätsstiftende Eiche.

4.14.6 Erschliessung

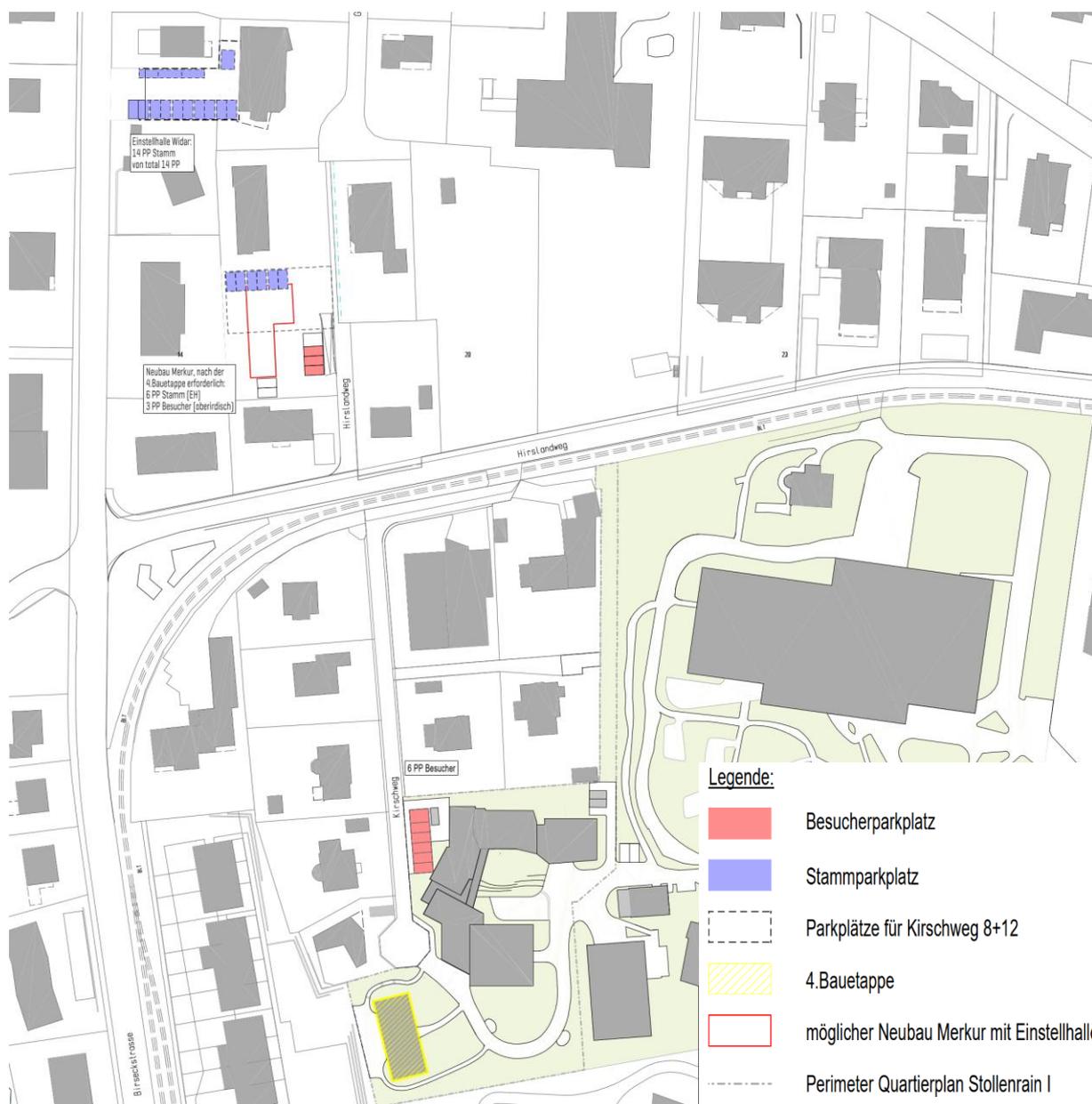


Abb. 29: Grün- und Freiraumkonzept (Quelle: Abschlussdossier Workshopverfahren, 2023)

Das Institut Hiscia verzeichnet keine Laufkundschaft. Zur verkehrlichen Entlastung des Wohnquartiers werden die Stammpplätze für Mitarbeitende in Einstellhallen ausserhalb des Quartierplanperimeters mit einer maximalen Entfernung von 200 - 300 m Fussweg realisiert. Die Grundstücke, auf denen die Einstellhallen errichtet werden, gehören ebenfalls dem Verein für Krebsforschung. Mittels Verkehrs- und Mobilitätskonzept und dem Quartierplanvertrag wird der Betrieb und die Funktionalität der Quartierplanung sichergestellt.

4.15 Arealbaukommission

Das Ergebnis des Workshopverfahrens wurde am 20.04.2023 bei der kantonalen Arealbaukommission (ABK) präsentiert. Das Protokoll erhielt die Gemeinde mit Schreiben vom 09.05.2023. Untenstehend befinden sich die Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission sowie die jeweilige Erläuterung wie auf die Anliegen eingegangen wurde:

- | | |
|---------------|--|
| Erwägung | Die Arealbaukommission unterstützt das Projekt und würdigt dessen Qualität und die sorgfältige Bearbeitung. Das Projekt fügt sich hinsichtlich Architektur und Wegführung harmonisch in die Landschaft ein. Die anthroposophische Philosophie ist spürbar. |
| Stellungnahme | Die Gemeinde nimmt die Erwägung wohlwollend zur Kenntnis. |
| Erwägung | Es wird empfohlen, die östliche Erschliessungsachse zum Hirsländweg im Perimeter zu erhalten, um bei künftigen Veränderungen mit der Möglichkeit der östlichen Erschliessung reagieren zu können. In diesem Zusammenhang sollte die Gemeinde Arlesheim Gespräche mit der BLT suchen, um Themen betreffend Übergang Trasse und Änderung Positionierung der Haltestelle für zukünftige Bedürfnisse zu klären. Das Amt für Raumplanung bietet diesbezüglich Unterstützung an. |
| Stellungnahme | Die Gemeinde hat die Situation mit der BLT abgeklärt: Ein zusätzlicher Übergang über das Trasse sowie eine Verschiebung der Haltestelle sind nicht möglich. Entsprechend wird mit der bestehenden Situation geplant.

Die östliche Erschliessungsachse zum Hirsländweg wird im Quartierplanperimeter erhalten und mit der Grundnutzung Grünfläche versehen. Innerhalb der Grünfläche sind die Errichtung von Fusswegverbindungen zulässig. |
| Erwägung | Die ABK empfiehlt umgehende Abklärungen mit dem Bauinspektorat bezüglich der Distanz vom Parkhaus zum Gelände der Iscador vorzunehmen. Eine entsprechende Dienstbarkeit muss für das Baugesuch vorliegen. Im ausgearbeiteten Mobilitätskonzept ist die Bewirtschaftung der Parkplätze zu regeln, um Suchverkehr der Mitarbeitenden im Quartier zu verhindern. |
| Stellungnahme | Im Quartierplanreglement wird unter §8 Abs. 5 die Auslagerung der Parkplätze geregelt. Das Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept enthält die entsprechenden Details.

Betreffend Suchverkehr im Quartier wurden zusammen mit der Eigentümerschaft Massnahmen diskutiert: Einerseits ist eine Steuerung durch den Arbeitgeber möglich. In der Regel ist bekannt, wer wie anreist und einen Firmenparkplatz beansprucht. Bei Mitarbeitenden die mit dem Auto anreisen, jedoch kein Parkplatz der Firma nutzen, können Massnahmen getroffen werden. Andererseits können die öffentlichen Parkplätze mit einer Parkzeitbeschränkung versehen werden. |

Beschluss	Die Arealbaukommission begrüsst die Quartierplanung und empfiehlt deren Weiterbearbeitung.
Stellungnahme	Die Gemeinde nimmt den Beschluss wohlwollend zur Kenntnis.

5 Inhalte der Planung

5.1 Planunterlagen

Die Quartierplanung Kirschweg besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan (Bebauung / Erschliessung / Aussenraum / Schnitte)
- Quartierplanreglement inkl. richtungsweisendem Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept
- Quartierplanvertrag
- Planungsbericht
- Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept
- Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
- Mitwirkungsbericht

Der Quartierplan (Teilpläne und Reglement) bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter. Der privatrechtliche Quartierplanvertrag wird zwischen dem Verein für Krebsforschung und der Gemeinde abgeschlossen und ist nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

5.2 Bestandteile der Planung

5.2.1 Perimeter Quartierplan

Die Quartierplanung gilt für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Dieser umfasst die Parzellen Nrn. 1381, 1534 und 1771 und hat eine Fläche von 4'435 m².

5.2.2 Auszug Quartierplan



Rechtsverbindlicher Inhalt

- Quartierplanperimeter
- Baubereich Geschäftsnutzung und wenig störende Betriebe
- Baubereich Wohn- und Geschäftsnutzung und wenig störende Betriebe
- Baubereich Sockelgeschoss
- Maximale Gebäudehöhe in m.ü.M.
- Bemassung Baulinie (Planausschnitt "Bebauung")
- Strassenbaulinie
- Erschliessungsfläche
- Parklandschaft
- Grünfläche
- Parkierfläche
- Grünraumverdichtung
- geschützter Baum
- neuer grosskroniger Baum
- neue Kleinbäume / Grosssträucher
- neue Misch-/ Wildhecke
- Brunnen
- Weiher
- Fussweg
- öffentlicher Fussweg
- Zufahrt Anlieferung Labor und oberirdische Parkierung Klinik Arlesheim
- Zugang Areal
- Zufahrt Einstellhalle Wohnnutzung
- Gebäudeeingang
- Anlieferung
- Besucherparkplatz (6 Abstellplätze)
- Veloabstellplatz
- Entsorgung

Abb. 30: Ausschnitt Quartierplan Kirschweg Teilplan Bebauung



Orientierender Inhalt

- Schnittlinie
- Gebäudekörper mit Höhendifferenzierung (Planausschnitte "Bebauung" / "Schnitte")
- bestehender Gebäudekörper
- Gebäudekörper (Planausschnitt "Erschliessung und Aussenraum")
- Bestehende Gebäude ausserhalb Quartierplanperimeter
- Gebäude im Bau Klinik Arlesheim ausserhalb Quartierplanperimeter
- Abzubrechende Gebäude
- Erschliessungsbereich ausserhalb Quartierplanperimeter
- Zufahrtsweg Anlieferung Labor und Besucher-Parkplatz Klinik Arlesheim ausserhalb Quartierplanperimeter
- Anlieferung Labor Klinik Arlesheim ausserhalb Quartierplanperimeter
- Besucherparkplatz Klinik Arlesheim ausserhalb Quartierplanperimeter
- Aufzuhebende Parzellengrenzen
- Bemassung Baukörper (Planausschnitte "Schnitte")

Abb. 31: Ausschnitt Quartierplan Kirschweg Teilplan Erschliessung und Aussenraum

5.3 Inhalte des Quartierplanes

Im Quartierplanareal sind Wohn- und Geschäftsnutzungen und wenig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig. Die Nutzungsart basiert auf dem Zonenreglement Siedlung, nach welchem für dieses Areal diese Nutzungsart vorgesehen ist. Wohnnutzungen sind nur im südwestlichen Baubereich zulässig. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.

5.3.1 Bebauung und Nutzungsmass

Für die im Projekt vorgesehenen Baukörper werden Baubereiche ausgewiesen. Für die Baukörper werden eine maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote, in m.ü.M.) festgelegt. Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. Die Koten der Baubereiche im Quartierplan sind zusätzlich 1.0 m höher bzw. 1.5 m breiter als im Richtprojekt gemäss Wettbewerb. Damit kann der notwendige Spielraum für die detaillierte Planung im Rahmen des Bauprojekts bereitgestellt werden. Die Koten dürfen durch Brüstungen und Geländer, technisch bedingte Dachaufbauten und Liftüberfahrten überschritten werden (teilweise mit Beschränkungen, Rückversatz von Fassade). Die maximalen Gebäudehöhen wurden, abgestimmt auf die bestehenden Bäume, festgelegt. Neue Gebäude müssen sich den Baumkronen unterordnen.

Anrechenbare Flächen im «Sockelgeschoss»

Seit Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) ist das Sockelgeschoss nicht mehr definiert. Diese Flächen werden nun je nach Höhe über Boden dem Untergeschoss oder den oberirdischen Vollgeschossflächen zugewiesen. Die Flächen unterhalb des «Erdgeschosses» müssen daher bei der Anrechnung an Unter- und Vollgeschoss sehr genau differenziert werden. Sobald die Vorgaben an Untergeschosse nicht mehr eingehalten werden, sind sie als Vollgeschoss anzurechnen. Vollgeschossflächen werden unabhängig von deren Nutzung mit ihrer vollen Fläche zu den Bruttogeschossflächen Hauptbauten (BGFH) gezählt.

Auf Grund der leichten Hanglage, müssen im Falle des QP Kirschwegs teilweise auch Flächen, die optisch als Untergeschoss gelten, als Vollgeschoss angerechnet werden, wenn sie genügend aus dem Boden hinausragen. Daher erhöht sich die BGFH und entsprechend damit die Ausnützung. Die Ausführung der «Untergeschosse» wird jedoch erst mit dem eigentlichen Bauprojekt genauer bestimmt, da erst hier die Höhen von Terrain und Erdgeschoss genau bestimmt werden. Eine Aufteilung der Flächen für «normale» Vollgeschosse und «Sockelgeschosse» ist daher nicht zweckmässig.

Berechnung der Bruttogeschossfläche

Die BGFH wurde entsprechend der untenstehenden Tabelle ermittelt. Sie entspricht der Definition der Bruttogeschossfläche gemäss Ziff. 6 Abs. 3 und 4 des Quartierplanreglements.

Parzelle Nr.	1534	1771	1381	Total
Grundstücksfläche [m ²]	2'001	221	2'213	4'435

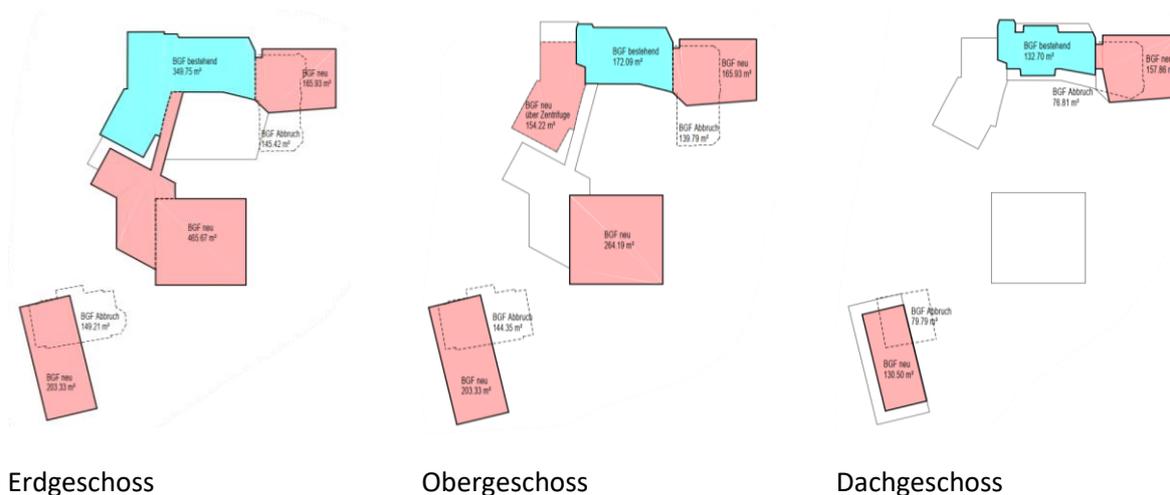


Abb. 32: anrechenbare BGFH gemäss Richtprojekt

Tabelle 1: Berechnung der bestehenden und abzubrechenden Bruttogeschossflächen (BGFH) und Ausnützungsziffer (AZ)

Berechnung BGFH [m ²]	Hiscia Bestand	Hiscia Davon Abbruch	Haus Baldur Bestand / Abbruch	Summe
«Sockelgeschoss»		578	197	38
Erdgeschoss		495	145	149
Obergeschoss		312	140	144
Dachgeschoss		210	77	80
TOTAL Bestand	1'595		411	2006
TOTAL Abbruch		559	411	970
AZ Bestand				0.45

Tabelle 2: Berechnung der Bruttogeschossflächen (BGFH) gemäss QP [m²] und Ausnützungsziffer (AZ)

Berechnung BGFH	Hiscia Um- / Neubau	Neubau Herstellung	Anbau Ost	Neubau West	Summe
«Sockelgeschoss»	382	682	134	203	1'401
Erdgeschoss	350	466	166	203	1'185
Obergeschoss	172	264 + 154	166	203	959
Dachgeschoss	133	0	158	131	424
TOTAL					3'969
AZ gemäss Richtprojekt					0.89
AZ ohne «Sockelgeschoss»					0.57

Um einen gewissen Handlungsspielraum zu wahren, wird die maximale Bruttogeschossfläche auf 4'300 m² festgesetzt. Damit ergibt sich eine maximale Ausnützungsziffer von 0.97.

Klein- und Anbauten:

Die Lage von Klein- und Anbauten wurde im Quartierplan bewusst nicht festgelegt. Die Klein- und Anbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen und nachzuweisen. Im Quartierplanreglement wird festgelegt, dass unbewohnte Bauten von bis zu 24 m² Grundfläche und 3.5 m Fassadenhöhe wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, gedeckte Containerstellplätze und dergleichen sowie einzelne Garagenabfahrten als Klein- und Anbauten gelten. Diese dürfen insgesamt max. 5 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen.

Sockelgeschosse / unterirdische Bauten

Für Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche, welche mehrheitlich im Boden versenkt sind, jedoch nicht als unterirdische Bauten gelten, wird ein Baubereich Sockelgeschoss festgelegt. Die maximale Höhe dieses Bereiches ist mit Höhenkoten festgelegt. Die Bebauung mit unterirdischen Bauten ist auf die darüberliegende Nutzung der Freiräume abzustimmen (insb. Freiraum für Wurzeln der geschützten und geplanten grosskronigen Bäume). Eine minimale Überdeckung der unterirdischen Bauten zu Gunsten der Bepflanzung wird nicht festgelegt. Eine Überdeckung von mind. 1.5 m ist aus technischen Gründen nicht möglich. Es sind ausserhalb der festgelegten Baubereiche jedoch nur kleine Bereiche für unterirdische Bauten vorgesehen; die unterirdische Bebauung ist gemäss Reglement auf die darüberliegende Nutzung abzustimmen. Bei grossen Bäumen ist keine Unterbauung vorgesehen. Die Bepflanzung ist auf die mögliche Bodenüberdeckung abgestimmt geplant.

Technisch bedingte Dachaufbauten

Gemäss den Quartierplanvorschriften dürfen die maximalen Gebäudehöhen (Höhenkoten im Plan) nur von Brüstungen / Geländer, technisch bedingten Dachaufbauten und Liftüberfahrten überschritten werden. Mobilfunksendeanlagen zählen nicht zu den vorgenannten Anlagen und sind damit nicht realisierbar. Gemäss § 52a RBG gilt: *«Die Gemeinden sind berechtigt, im Rahmen der Nutzungsplanung aus Gründen des Natur-, Landschafts-, Ortsbild- oder Denkmalschutzes Gebiete festzulegen, in denen keine oder nicht sichtbare Mobilfunkanlagen zulässig sind. Voraussetzung ist der Nachweis, dass trotz Festlegung solcher Gebiete eine qualitativ gute Mobilfunkversorgung gewährleistet ist und der Wettbewerb unter den Mobilfunkbetreibern funktioniert. Die Mobilfunkbetreiber sind frühzeitig in solche Nutzungsplanungsverfahren einzubeziehen.»* Das heisst, wenn Mobilfunkanlagen explizit ausgeschlossen werden sollen, müssen die Mobilfunkbetreiber in das Verfahren einbezogen werden.

Bei der vorliegenden Planung entfällt nur ein sehr kleines Gebiet als möglicher Standort. Das Areal ist auch ohne spezielle Vorgaben nicht für Mobilfunksendeanlagen nutzbar, da die Eigentümerschaft keine Mobilfunkanlage auf ihrem Areal möchte und die Mobilfunkbetreiber auf die Zustimmung der Eigentümerschaft für die Anlagen angewiesen sind. Die im Quartierplan vorgesehenen Vorschriften beschränken dadurch die Mobilfunkbetreiber nicht mehr, als dies im Bestand bereits der Fall ist. Sie sollen jedoch nicht explizit verboten werden, damit die Mobilfunkbetreiber nicht in das Verfahren einbezogen werden müssen. Da die Realisierung nur auf einem sehr kleinen Areal nicht möglich ist, hat dies keinen Einfluss auf die Mobilfunkversorgung. Die Gemeinde ist heute bereits flächendeckend mit dem Standard 5G versorgt.

5.3.2 Abstandsvorschriften

Grenzabstände

Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts anderes geregelt wird, sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV einzuhalten. Es sind keine neuen Näherbaurechte für Bauten vorgesehen.

Strassenabstände / Baulinien

Falls Baulinien nichts anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten.

Gegenüber dem Kirschweg wird in einem Teilbereich mittels Baulinien ein reduzierter Strassenabstand von 3.0 bzw. 3.2 m festgelegt.



Abb. 33: Auszug Abschlussdossier Workshop mit geplanter Bebauung und Aussenraumgestaltung mit bestehender und neuer Bepflanzung

Die geplante Bebauung wurde gestützt auf mehrere massgebenden Aspekte im Unterabstand zur Strasse geplant:

- Gebäudebestand (Erhalt der bestehenden Gebäude)
- Notwendige Gebäudeabmessung auf Grund der:
 - Zu betreibenden Anlagen (Zentrifuge)
 - Vorgaben zur Medikamentenherstellung
 - Zweckmässige Anordnung der Räumlichkeiten für einen guten Betriebsablauf inkl. einfacher Handhabung der Reinhaltevorschriften
- Schutz der bestehenden Bäume (insbesondere Eiche im Innenhof und Hängebuche beim westlichen Gebäude)
- Erhalt der zusammenhängenden Parklandschaft mit der Klinik Arlesheim
- Beibehaltung einer Zufahrt zur Klinik Arlesheim (Laborgebäude)
- Beibehaltung eines gemeinsamen Vorplatzbereiches mit der Klinik Arlesheim als einladender Ankunftspunkt und als Wendemöglichkeit

Gestützt auf diese Vorgaben ist das Einhalten des Mindestabstandes zur Strasse nicht möglich, da damit entweder die Gebäude nicht wie benötigt erstellt werden könnten oder der Aussenraum weitgehend beeinträchtigt würde. Eine andere Setzung der Bauten wurde im Rahmen des Workshopverfahrens geprüft, jedoch zu Gunsten der Parklandschaft verworfen. Im Weiteren stehen die Gebäude bereits heute teilweise im Unterabstand zur Strasse.

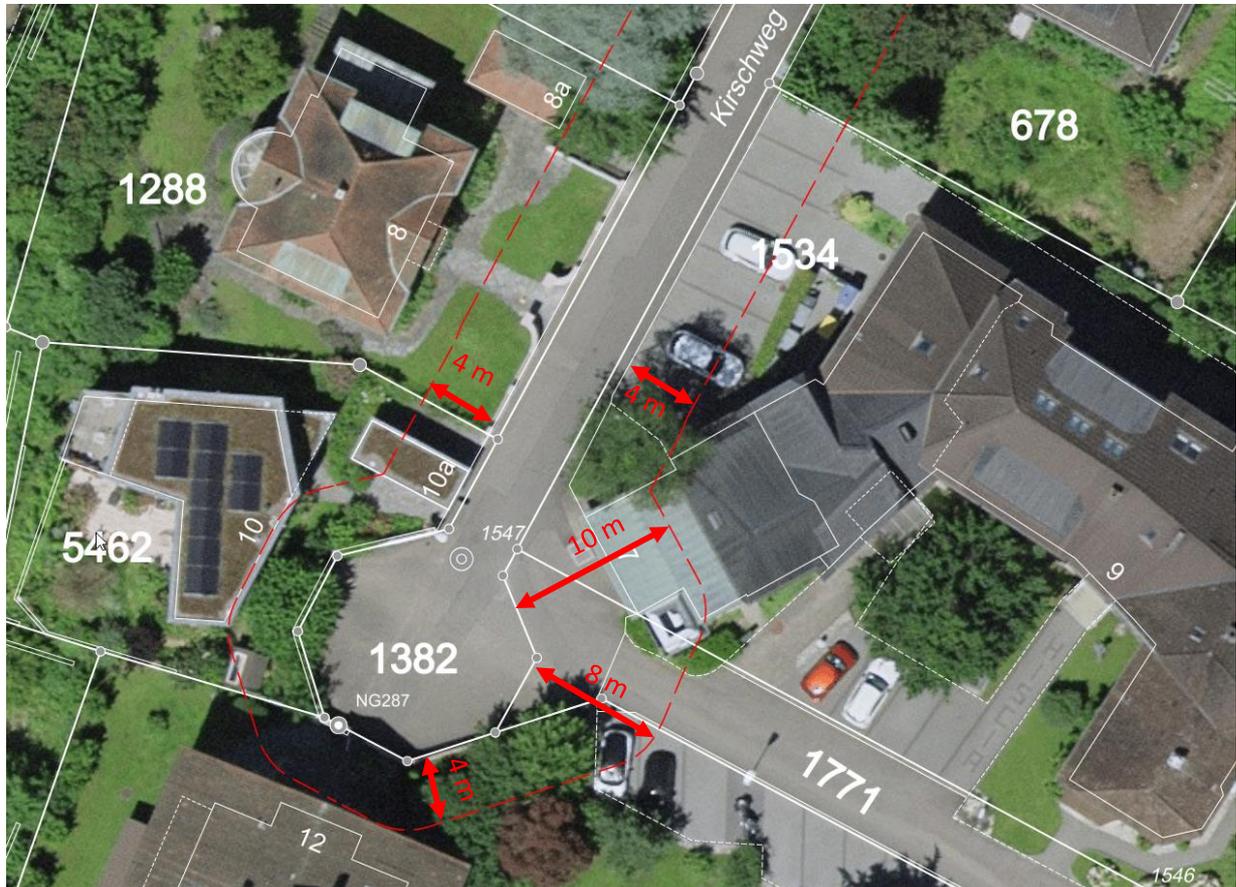
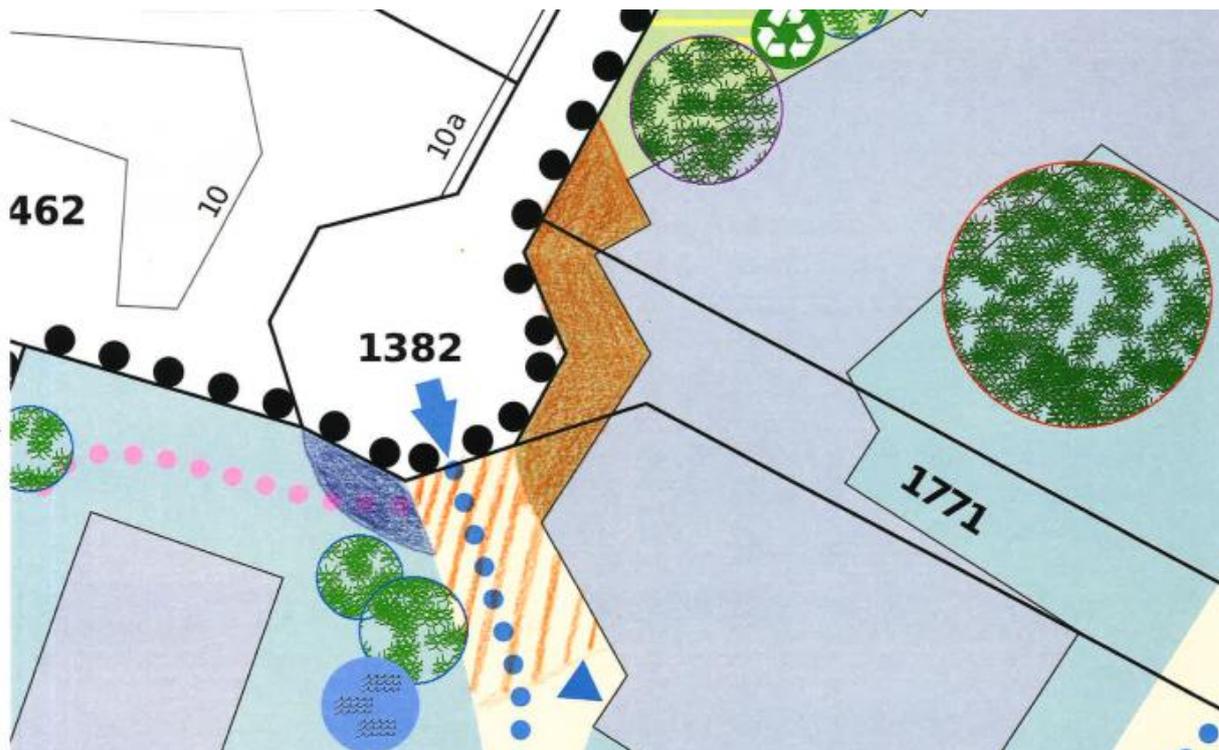


Abb. 34: Minimalabstände (Quelle: Geoportal, 2025 mit eigener Vermessung)

Der Minimalabstand zur Strasse ist in § 95 Abs. 1b RBG definiert: «Wo die Baulinien nichts anderes vorsehen, gelten folgende Minimalabstände für Bauten... an Gemeindestrassen ... 4 m von der Strassenlinie». Strassenlinien begrenzen gemäss § 98 RBG das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen. Gemäss der Praxis der Gemeinde gilt bei Strassen, welche die Parzellengrenze überschreiten, die Strassenkante als Strassenlinie. Beim Wendepunkt des Kirschweges werden im Osten die Einfahrtsfläche des Erschliessungsweges und der asphaltierenden Vorbereich zum angrenzenden Gebäude Kirschweg 7 zur Strassenfläche miteinbezogen. Der Minimalabstand rückt damit deutlich von der Strassenparzellengrenze auf die Privatparzellen und weist dann einen Abstand von rund 8 - 10 m zur Parzellengrenze auf. Das bestehende Gebäude Kirschweg 7 liegt deshalb heute deutlich im Minimalabstand. Dies ist auf die privat benötigten Zufahrtsflächen sowie die notwendige Rangierfläche für LKWs zurückzuführen.



- Befahrbar für Müllabfuhr
- Weg nutzbar für Müllabfuhr
- Überstreifbar für Müllabfuhr

Abb. 35: Auszug Skizze zur Besprechung mit dem Entsorger

Bei der Entwicklung des Projekts wurde für die Festlegung der Baukörper zusammen mit dem Entsorger der Gemeinde vor Ort ermittelt, wie gross die notwendige Fläche zum Wenden der Entsorgungsfahrzeuge sein muss. Die vorgesehenen Gebäude sowie die Parzellengrenzen wurden dabei vor Ort aufgezeichnet. Ein Fahrversuch konnte nicht stattfinden, da die künftigen Fahrwege heute nicht befahrbar sind. Die geplanten Baulinien sind so festgelegt, dass die Wendeflächen dauerhaft gesichert werden können.



Abb. 36: Vereinfachte Darstellung Quartierplan mit eingetragenem Minimalabstand (violette Linie)

Entlang des Kirschweges wird der Abstand gestützt auf das Richtprojekt auf 3 m bzw. 3.2 m festgelegt. Die Baulinie wird nur in dem Bereich festgelegt, wo der Minimalabstand unterschritten wird. Es wird keine Gestaltungsbaulinie festgelegt, da mit einer solchen auf die Baulinie gebaut werden muss und kein Spielraum für Abweichungen vorhanden ist. Mit der Festlegung einer Baulinie gemäss § 97 Abs. 1 RBG können die Bauten auch weiter entfernt von der Strasse gebaut werden. Eine grosse Abweichung von den Baulinien ist jedoch gestützt auf die Rahmenbedingungen (Ergebnis des Workshopverfahrens) nicht zu erwarten.

Die Festlegung der Baulinien am Kirschweg erfolgt im Rahmen eines Quartierplanes. Mit der Sondernutzungsplanung können von den übergeordneten Regelungen abweichende Festlegungen erfolgen. Die Baulinien werden gestützt auf ein sorgfältig erarbeitetes Projekt festgelegt. Ohne die Baulinien kann das Workshopergebnis nicht umgesetzt werden. Eine Verschiebung der Baukörper würde zu Qualitätseinbussen des Projektes führen. Insbesondere der Aussenraum würde qualitativ verschlechtert und wertvolle Bäume könnten nicht mehr erhalten werden. Das Festlegen der Baulinien im Geltungsbereich des Quartierplans und abgestimmt auf das Workshopergebnis wird deshalb als verhältnismässig betrachtet.

Ein Ausweiten der Baulinien auf den ganzen Kirschweg ist nicht angezeigt; die Abweichungen für die Grundstücke mit Regelbauweise kann nicht begründet werden.

Gemäss § 53 Abs. 2 RBV dürfen Haupt- und Vordächer, offen durchgehende Balkone und andere Bauteile zu einem festgelegten Mass über die Baulinie hervorragen. Gemäss dem Workshopverfahren sind keine über die Fassadenflucht hinausragenden Bauteile vorgesehen. Mit der Vergrösserung der Baubereiche im Bezug zum Richtprojekt bleibt genügend Spielraum, um eventuell hervorspringende Bauteile realisieren zu können. Da beim nördlichen Altbau die Baulinie auf den Bestand angepasst ist, sollen Haupt- und Vordächer bis zu 1 m über die Baulinie hinaus zulässig sein, damit auch im Falle eines Neubaus an dieser Stelle ein vorspringendes Dach realisiert werden kann, ohne den Bau in der Grundfläche verkleinern zu müssen. Die anderen Bauteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

5.3.3 Architektur / Gestaltung der Bauten

Anthroposophische Gebäude zeichnen sich durch eine besondere, plastisch-skulpturale Gestaltung aus. An vielen Stellen wird bewusst vom rechten Winkel abgewichen, um freie, künstlerische Formen zu erzielen. Im Sinne der organischen Architektur Rudolf Steiners gliedert sich jedes Detail einem Ganzen unter, ähnlich wie die Organe sich dem Organismus unterordnen.

Die Dachgestaltung anthroposophischer Gebäude ist in der Regel ebenfalls plastisch; Flachdächer sind Ausnahmen. In diesem Sinn werden für den Quartierplan Kirschweg geneigte Dächer angestrebt, jedoch nicht vorgeschrieben. Diese können sich leichter in das gebaute Umfeld integrieren und mit den Bestandsbauten eine Einheit bilden. Dazu gehört auch ein entsprechender Dachüberstand. Für die Dachdeckung wird Metall, Schiefer oder Kunstschiefer vorgeschlagen. Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen

Als Konstruktionssystem wird ein Beton-Holz-Hybridbau vorgeschlagen. Unter technischen und wirtschaftlichen Vorbehalten kommt das Holzbausystem TS3 in Frage.

Die Fassaden sollen an den natürlichen Ursprung des Wirkstoffes Mistel erinnern, der für die Wirkstoffherstellung verwendet wird. Es sollen in erster Linie die Materialien Holz, Glas und Verputz zur Gestaltung herangezogen werden. Die Fassaden sind vogelsicher zu gestalten.

Farblich wird eine Zurückhaltung angestrebt. Helle Natur- oder Pastelltöne eignen sich am besten, um den natürlichen Charakter des Wirkstoffes und seine klinische Verwendung zu widerspiegeln.

Im Quartierplanreglement sind die Gestaltungsgrundsätze festgehalten. Die Gebäude haben hinsichtlich der Gestaltung, Materialisierung und Farbwahl auf den anthroposophischen Ursprung des Areals Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann die Einreichung eines Material- und Farbkonzeptes verlangen. Das Abschlussdossier des Workshopverfahrens ist für die Bebauung, städtebauliche Gliederung und Einpassung in die Umgebung richtungsweisend.

5.3.4 Aussenraum

Das Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept gemäss dem Abschlussdossier des Workshopverfahrens vom 26.06.2023 ist für den Aussenraum und die Erschliessung richtungsweisend. Die rechtsverbindlichen Inhalte im Quartierplan zeigen schematisch die Funktionalität des Aussenraumes auf. Die effektive Ausdehnung der Flächen kann vom Quartierplan geringfügig abweichen, es besteht eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. Des Weiteren werden qualitative Vorgaben zum Aussenraum im Quartierplanreglement vorgenommen:

- Alle Umgebungsflächen sind, soweit es technisch möglich und sinnvoll ist, sickerfähig zu gestalten. Nicht sickerfähige Erschliessungsflächen sind über die Schulter zu entwässern.
- Naturfremde Schotterflächen ohne Mehrwert für die Biodiversität sind nicht zulässig.
- Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist explizit nicht zulässig. Neu erstellte Grünflächen sind in den ersten fünf Jahren regelmässig auf Neophyten zu kontrollieren.
- Der Einsatz von Herbiziden / Bioziden ist verboten.
- Während der Bauphase sind Schutzmassnahmen für die bestehenden Bäume, Sträucher und Hecken vorzunehmen.
- Die Gefährdung von Kleintieren ist im gesamten Quartierplanperimeter zu vermeiden.
- An geeigneten Stellen sind Nisthilfen für Fassadenbrüter oder Fledermauskästen anzubringen.
- Die Aussenraumbelichtung innerhalb des Quartierplanperimeters ist einheitlich zu gestalten, die Lichtemissionen sind auf das Notwendige zu reduzieren.
- Anpassungen am Terrain müssen sich gut in das Gesamtbild einfügen.
- Das im Quartierplanperimeter anfallende Meteorwasser ist innerhalb des Quartierplanperimeters zu versickern oder zu verwenden.

Die Umgebungsgestaltung wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahren beurteilt. Dazu verlangt der Gemeinderat einen Umgebungsplan. Vor der Ausführung sind die Detailunterlagen zur Materialisierung und Bepflanzung einzureichen.

Zugänge

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

Erschliessungsfläche

Die Erschliessungsfläche dient der Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr sowie der Zufahrt zu den zwei Besucherparkplätzen der Klinik Arlesheim, der Zufahrt für Anlieferungszwecke und Unterhaltsarbeiten des Laborgebäudes der Klinik Arlesheim und der Notzufahrt für Blaulichtorganisationen. Der öffentliche Fussweg bzw. die Zufahrt für die Anlieferung Labor und Besucherparkplatz Klinik Arlesheim ist mittels Dienstbarkeit (oder geeigneter Parzellierung) im Grundbuch sicherstellen.

Parklandschaft

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 Solitär-bäume, Kleinbäume, Grosssträucher, Wildhecken und Sitzgelegenheiten aus. Eine Zufahrt zum westlichen Baukörper ist im Falle einer Realisierung als Wohnbaute zulässig, jedoch ohne Rampe. Der Zugang zur Einstellhalle unter dem Gebäude muss mittels Autolift erfolgen.

Grünfläche

Die Grünfläche dient als Ergänzung zur Parklandschaft und als gestalteter Grünraum. Innerhalb der Grünfläche sind die Errichtung von Fusswegverbindungen zulässig (insbesondere für Anschluss im Nordosten an Hirslandweg und nach Süden zur Parzelle Nr. 1426).

Parkierfläche

Die Parkierfläche dient der Errichtung von sechs Besucherparkplätzen für den motorisierten Individualverkehr für die Gebäude im Planungsperimeter. Diese sind, mit Ausnahme des barrierefreien Parkplatzes, in den Grünraum zu integrieren und sicherfähig zu gestalten, wie z.B. durch Kies oder Natursteine mit Fugenbegrünung. In die Parkierfläche sind auch Veloabstellplätze zu integrieren. Die Parkierung ist mit der Entsorgungsstelle abzustimmen.

Grünraumverdichtung

Die Grünraumverdichtung dient der Aufwertung der Ränder des Quartierplanareals sowie der Ablesbarkeit des Quartiers gegenüber den umliegenden Arealen. Sie ist entlang der Grenze zu den nordwestlich und südlich gelegenen Areale vorgesehen.

Geschützte Bäume

Besonders charakteristische und die Parklandschaft prägende Bäume werden geschützt. Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Bestehende Bäume ohne Schutz werden im Plan nicht aufgezeigt; sie werden soweit sinnvoll in die Aussenraumgestaltung integriert.

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

Die Mindestanzahl der Bäume und Sträucher wird im Quartierplan ersichtlich dargestellt. Die Hecke ist entlang der südwestlichen Parzellengrenze als Abgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet geplant. Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim zu verwenden, welche eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Brunnen / Weiher

Im Aussenraum sind ein Weiher und beim Haupteingang ein Brunnen vorgesehen. Die Lage ist verschiebbar, darf jedoch die weiteren Nutzungen nicht behindern (insb. Zufahrt / Zugänge). Die Sicherheitsvorgaben (Schutz vor Ertrinken) der BFU sind anzuwenden.

5.3.5 Parkierung / Erschliessung

Für den Quartierplan wurde ein Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept erstellt (vgl. Beilage). Für genauere Erläuterungen wird auf diesen Bericht verwiesen.

Die geplanten Stamm-Parkplätze für den QP Kirschweg werden nicht direkt im QP-Perimeter zu liegen kommen, sondern auf dem Widarareal (Parzelle Nr. 4851). Die Verlagerung ist notwendig, da die Parkfelder nicht unterirdisch erstellt werden können, bzw. nur unter dem westlichen Baubereich. Die bestehenden und geplanten Untergeschosse weisen aufgrund der Anforderungen an die Medikamentenherstellung (Zentrifuge, gesetzliche Vorgaben für Medikamentenproduktion) eine erhöhte Höhe auf. Das Erstellen von Parkfeldern in dieser Tiefe wäre mit sehr langen Rampen verbunden. Eine Ausweitung der Untergeschosse neben die oberirdischen Gebäudeteile widerspricht der Grundhaltung, den Baumbestand des Parkes zu erhalten und zu ergänzen. Die notwendigen Wurzelbereiche könnten damit nicht bereitgestellt werden. Eine oberirdische Parkierung für alle Nutzenden würde zu viel Grünfläche wegnehmen und der Innenentwicklung mit ansprechenden Grünräumen entgegenstehen. Aus diesen Gründen werden nur die Besucher-PP vor Ort als oberirdische Parkfelder erstellt; diese können für eine gute Auffindbarkeit nicht verlegt werden. Ebenfalls vor Ort werden die Parkfelder für die Bewohner erstellt, falls der westliche Baubereich mit einem Wohngebäude bebaut wird.

Die Parzelle Nr. 4851 gehört dem VfK; die Nutzung der Einstellhalle für den QP Kirschweg wird im Grundbuch festgehalten. Die Erstellung dieser Parkplätze erfolgt mittels ordentlichem Baugesuch. Die Parkplätze müssen vor der Realisierung des Quartierplans erstellt werden. Die Fusswegdistanz zwischen den Stamm-Parkplätzen und dem Arbeitsort beträgt ca. 280 m. Die «Schleife» entsteht auf Grund der notwendigen Querung der Tramlinie. Für Besucher werden im Quartierplanperimeter Parkplätze zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt für Lieferanten und Notfallfahrzeuge wird mit den geplanten Erschliessungswegen sichergestellt.

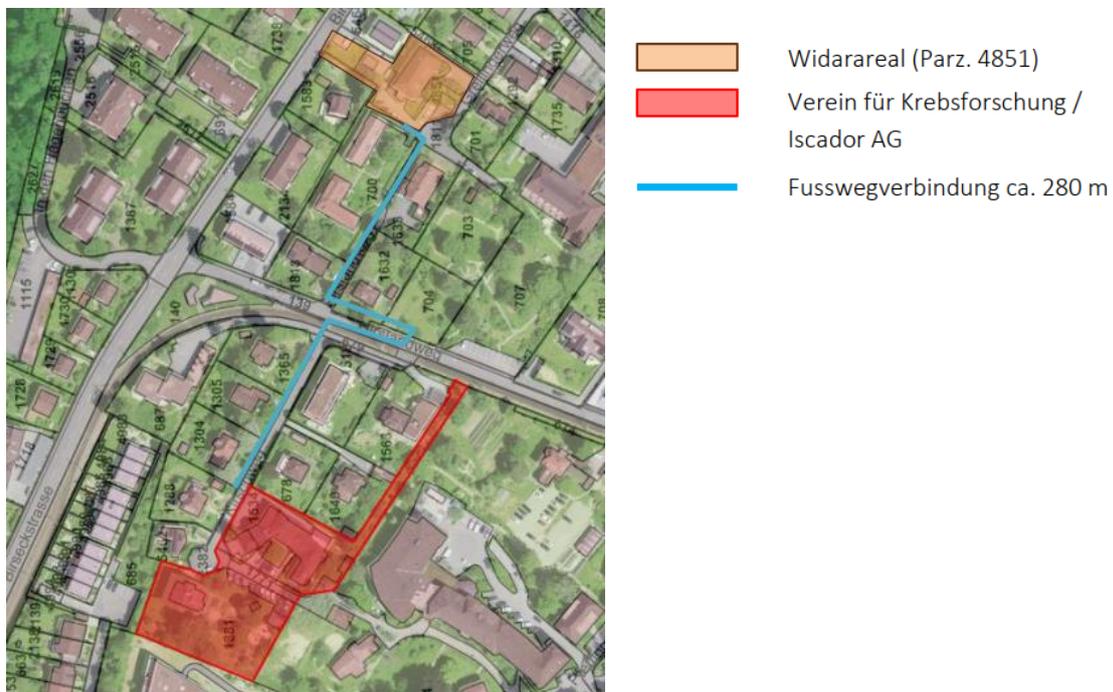


Abb. 37: Parkierung für Personal gemäss Verkehrskonzept

Aufgrund dieser Anordnung der Parkplätze wird sich die Verkehrsverteilung zukünftig verändern. Die Hauptzu- und -wegfahrt wird sich dadurch auf die Birseckstrasse verlagern und den Hirslandweg / Kirschweg entlasten. Heute bestehen auf dem Grundstück des VfK über 20 Parkplätze. Da sich in Zukunft nur noch die Besucher und Lieferanten-Parkplätze (6 Parkplätze) auf der Parzelle befinden, wird das Verkehrsaufkommen auf dem Hirslandweg / Kirschweg kleiner als heute.

Das Areal ist über den Kirschweg bzw. das benachbarte Gelände der Klinik Arlesheim für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen. Der Kirschweg mündet direkt in die kantonale Radroute. Die Erschliessung mit den ÖV erfolgt über die Tramhaltestellen Stollenrain und Arlesheim Dorf.

Gemäss dem Mobilitätskonzept sind folgende Massnahmen vorgesehen, welche zu einer Reduktion des Anteils MIV führen:

- Förderung E-Mobilität für Auto und Velo mit Ladestationen
- Förderung Velofahren mit attraktiven, gedeckten Abstellplätzen, Kostenbeiträge für Velofahrer, Abstellplätze für Cargo-Bikes und Anhänger
- Beitrag an das U-Abo
- Kostenpflichtige Autoparkplätze (Miete) in Distanz zum Arbeitsort
- Förderung Homeoffice

Mit den geplanten Massnahmen wird der motorisierte Verkehr auf ein Minimum reduziert und die Innenentwicklung dennoch klar gefördert durch eine grössere Anzahl Arbeitsplätze. Die Parkfelder sind an einer gut erschlossenen Lage vorgesehen, wo sie den Langsamverkehr weniger gefährden als auf dem Hauptgrundstück. Durch die sehr tief gehaltene Anzahl Parkfelder wird nur wenig Mehrverkehr generiert, welcher das Strassennetz nur unmerklich mehr belastet. Die vorhandenen Tram- und Zuglinien können die zusätzlichen Reisenden gut aufnehmen. Siedlung und Verkehr sind damit gut aufeinander abgestimmt.

Falls der westliche Baubereich mit einem Wohngebäude bebaut wird, sind die für die Wohnnutzung notwendigen Parkfelder als Einstellhalle unter dem Gebäude zu realisieren. Eine Auslagerung der Parkfelder für die Wohnnutzung ist nicht zulässig. Die Einstellhalle ist mittels Autolift zu erschliessen, eine aussenliegende Rampe ist nicht zulässig.

Im Abschlussdossier zum Workshop wurde von einem Gesamtbedarf von 29 Parkplätzen (20 Stamm- und 9 Besucherparkplätze) ausgegangen. Ein Teil der Parkfelder sollte mit der vierten Bauetappe auf der Parzelle Nr. 700 am Hirslandweg 34 in einem Neubau (mit Abbruch) im südlichen Bereich realisiert werden. Diese Parzelle gehört ebenfalls dem VfK. Gemäss dem Verkehrsgutachten, welches nach dem Workshop erarbeitet wurde, reduziert sich der Parkplatzbedarf ohne Wohnnutzung mit den Reduktionsfaktoren und dem Mobilitätsmanagement auf 20 Parkplätze (14 Stamm- und 6 Besucherparkplätze). Auf die Parkplätze auf der Parzelle Nr. 700 kann damit verzichtet werden.

5.3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Kirschweg. Die Standorte werden im Quartierplan durch eine schematische Lagedarstellung der rechtsverbindlich festgelegt. Die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallentsorgung erfolgen gemäss den Bestimmungen und Verfahren der Gemeinde. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind zudem die Thematiken der Versickerung, der Retention und des Abflusses zu berücksichtigen und aufzuzeigen.

5.3.7 Energie / Nachhaltigkeit

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

5.3.8 Lärm

Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (wie bisher).

Zentrifuge / Klimageräte

Die Anlagen sind bestehend. In den letzten 10 Jahren gab es nur eine einzige Rückmeldung aus der Nachbarschaft in Bezug auf Lärm. Mittels Messungen wurde dabei festgestellt, dass die Klima- und Kälteanlage das Problem war. Der sich im Innenhof befindende Wärmetauscher lag dabei knapp über dem Grenzwert der LES II. Dies wird mit dem Neubau verbessert, indem die Schallreflexionen verringert werden. Die Zentrifuge hält die Vorgaben ein. Sie läuft ausserdem nur während 5-6 Wochen pro Jahr von 6-9 Uhr morgens. Im Aussenraum ist sie nicht hörbar, da der Strassenlärm von der Birseckstrasse her den Lärm der Zentrifuge übertönt. Bei neuen Anlagen müssen die Werte mit dem Baugesuch nachgewiesen werden. Falls notwendig können die Werte nach dem Neubau mittels Messungen überprüft und bei Bedarf Massnahmen getroffen werden.

Verkehrslärm

Mit den geplanten Neubauten (ohne Wohnnutzung) entsteht am Kirschweg weniger Verkehr. Gemäss dem Verkehrsgutachten haben die zusätzlichen Fahrten vom Quartierplan und der Einstellhalle einen nur unbedeutenden Einfluss auf den Verkehr. Es ist daher auch nur mit einem unbedeutenden Einfluss in Bezug auf den Lärm zu rechnen. Bei der Zufahrt zur Einstellhalle an der Birseckstrasse sind im Reglement ausserdem lärm mindernde Massnahmen vorgeschrieben. Auf eine detaillierte Prüfung der Lärmsituation kann deshalb verzichtet werden.

5.3.9 Störfallvorsorge

Die sich in der Nähe befindende Birseckstrasse mit Transportrisiko hat keinen Einfluss auf die Planung.

5.3.10 Hindernisfreie Bauweise

Die hindernisfreie Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

5.3.11 Etappierung

Die etappierte Bebauung ist zulässig. Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. sind anteilmässig 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 etappierten Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

6 Interessenermittlung

6.1 Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen

Mit dem Quartierplan Kirschweg wird die Bebauung der letzten Fläche der Zone mit Quartierplanpflicht Stollenrain I ermöglicht. Damit werden die übergeordneten Rahmenbedingungen erfüllt.

6.2 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 Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Der Ausbau des Gewerbes fügt sich in das bestehende Mischquartier (Wohnen und Arbeiten bzw. Gesundheit) ein.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Das Areal ist im Zonenplan Siedlung einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen und somit für eine qualitätsvolle Überbauung in verdichteter Bauweise vorgesehen. Durch die erhöhte Nutzung wird dem Grundsatz der Verdichtung der Siedlungsfläche vollumfänglich Rechnung getragen.

Grundsatz Siedlung b:

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

Die geplante Nutzung hat keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die benachbarten Wohngebäude zur Folge. Die Nutzung des Gebäudes generiert keine Emissionen nach aussen. Durch die Verlegung der Parkplätze entsteht sogar eine Entlastung für das Quartier.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Die bestehenden Langsamverkehrsachsen werden erhalten. Sie werden nur in Bezug auf die Linienführung etwas angepasst.

Grundsatz Siedlung d:

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

Das Gebiet liegt in der Nähe des Dorfkerns mit Einkaufsmöglichkeiten, die Versorgungsmöglichkeit wird damit sichergestellt.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Das Quartierplanverfahren gewährleistet einen attraktiven Aussenraum.

6.3 Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde

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

- Aufwertung des Quartiers durch eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität
- Verbesserung des Quartiers durch die hohen Grün- und Freiraumqualitäten
- Beitrag zur Verdichtung nach innen
- Beitrag zur Umsetzung der Raumplanungsgesetzgebung
- Sicherung und Neuschaffung von attraktiven Arbeitsplätzen
- Generieren eines höheren Steuersubstrats

Die Gemeinde unterstützt das Projekt und hat dies bereits im Abschluss des vorangegangenen Workshopverfahrens kundgetan. Durch das Quartierplanverfahren und die damit verbundenen Beschlüsse erzielt das Projekt eine hohe demokratische Legitimation.

6.4 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.

Im Rahmen der Quartierplanung wird mit der Bauherrschaft ein Infrastrukturbeitrag ausgehandelt, welcher der Gemeinde zugutekommt.

Der Zonenplan Siedlung, genehmigt mit der Regierungsratbeschluss-Nr. 1024 vom 04.07.2017, wird im Bereich des Quartierplanperimeters durch die Genehmigung der Quartierplanvorschriften «Kirschweg» aufgehoben.

6.5 Gemeindekommissionen

Das Projekt wurde den zuständigen Kommissionen der Gemeinde vorgestellt.

Verkehrskommission	
<i>Empfehlung</i>	<i>Umsetzung</i>
Für den Wendepplatz am Ende des Kirschwegs ist zwingend ein Halteverbot vorzusehen.	Die Gemeinde setzt das Halteverbot ab Baubeginn um.
Die Situation am Bahnübergang ist aus platz- und sicherheitstechnischen Gründen nicht optimal.	Die Situation lässt sich mit dem Projekt nicht lösen. Bei den Bauarbeiten (Bauverkehr) muss die Sicherheit für den Langsamverkehr zwingend beachtet werden (Regelung Zufahrten / Sensibilisierung Fahrzeuglenkende).
Für den Kirschweg und den Hirslandweg ist ein Parkverbot vorzusehen, um die engen Platzverhältnisse zu entschärfen.	Die Gemeinde setzt das Parkverbot ab Baubeginn um (beim Hirslandweg: nur Teilstück zwischen Bahnübergang und Kirschweg).

Natur, Umwelt und Energiekommission (NUEK)	
<i>Empfehlung</i>	<i>Umsetzung</i>
Die NUEK ist erfreut, welche Sorgfalt die Bauherrschaft den Naturbelangen entgegenbringt und sieht der Realisierung positiv entgegen.	Keine Massnahmen notwendig.
Die NUEK empfiehlt im Quartierplanvertrag als Ausführungsbestimmung zu § 7 Abs. 20 QR, das Nichtbefahren der Baumscheiben der zu schützenden Bäume während der Bauzeit zu verankern.	Die Bestimmung wird in den Quartierplanvertrag aufgenommen.

Baukommission	
<i>Empfehlung</i>	<i>Umsetzung</i>
§ 3 Abs. 4 QR: «Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist dem Gemeinderat eine qualitätssichernde Lösung für architektonische Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten vorzulegen.»	Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.
Da in §7 Abs. 22 QR eine Bemusterung vorgesehen ist, soll entsprechend bei §3 QR ebenfalls ein Absatz eingeführt werden, der eine Bemusterung der Materialisierung der Hauptbauten vorsieht.	Gemäss § 3 Abs. 2 QR kann der Gemeinderat die Einreichung eines Material- und Farbkonzeptes beantragen. Damit kann auch eine Bemusterung verlangt werden. Eine explizite Bestimmung dazu ist deshalb nicht notwendig.

6.6 Interessen der Anwohnerschaft

Die Anwohner sind daran interessiert, möglichst wenige Auswirkungen durch das Projekt zu haben. Im Weiteren sind sie an guten Aussenräumen sowie einer Verkehrsentlastung des Wohnquartier

interessiert. Die Anwohner wurden am 17. Juni 2024 mittels Informationsveranstaltung über das geplante Projekt informiert. Dabei konnten die wichtigsten Fragen geklärt werden. Die Anwohnerschaft steht dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüber, insbesondere dass die Parkierung nicht direkt im Quartier erfolgt, wird als positiv angesehen. Die wegen der Etappierung langjährigen Bauarbeiten mit dem notwendigen Bauverkehr werden kritisch betrachtet, dies vor allem auch da mit dem Neubau der Klinik Arlesheim eine bereits seit längerem direkt angrenzende Grossbaustelle besteht.

6.7 Interessen der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft ist aus folgenden Gründen an einer optimalen Umsetzung der Quartierplanung und des Projekts interessiert:

- Durch das Quartierplanverfahren kann ein qualitativ hochstehendes Projekt realisiert werden und die bestehenden Anlagen so ausgebaut werden, dass sie langfristig weitergenutzt werden können. Der Standort Arlesheim kann damit sichergestellt werden.
- Mittels des Quartierplanverfahrens wird die Akzeptanz für das Projekt erhöht.

6.8 Interessenabwägung

Die Bauherrschaft und die Gemeinde teilen grundsätzlich dieselben Interessen und stehen nicht im Konflikt zueinander. Beiden Parteien ist die rasche Umsetzung der Quartierplanung und des Projekts ein Anliegen. Zudem liegt das Vorhaben auch im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und zusätzliche Arbeitsplätze an zentraler Lage ermöglicht werden. Das Projekt steht nicht im Konflikt zu übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren.

Durch das im Voraus durchgeführte Workshopverfahren und das vorliegende Quartierplanverfahren wird die Qualitätssicherung für die Bebauung, Erschliessung und Aussenräume sichergestellt. Das Projekt passt sich gut in die Umgebung ein.

7 Quartierplanvertrag

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer resp. die Berechtigten sämtliche privatrechtliche Belangen in einem entsprechenden Quartierplanvertrag zu regeln. Die Unterzeichnung und öffentliche Beurkundung des Quartierplanvertrags ist Genehmigungsvoraussetzung.

8 Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zum Quartierplan Kirschweg wurden am 02.09.2024 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 29.01.2025. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht erfolgt in einem separaten Bericht (vgl. Anhang).

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 1. November 2024 bis 2. Dezember 2024 statt. Es sind 4 Mitwirkungen eingegangen. Die Stellungnahme zu den Mitwirkungen findet sich im Anhang.

8.3 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

8.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Das Auflageverfahren steht noch bevor.

9 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Arlesheim, den _____

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeverwalterin

10 Beilagen

Übersicht der zugehörigen Dokumente

- Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept vom 17.04.2025
- Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht vom 23.04.2025
- Mitwirkungsbericht vom 23.04.2025

Hinweis: Das Abschlussdossier des Workshopverfahrens vom 26.06.2023 ist im Anhang des Quartierplanreglements enthalten.