

gemeinde**arlesheim**

Gemeinde Arlesheim

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Neu Arlesheim SUED

Quartierplanbericht

gemäss § 39 RBG (BL) und Art. 47 RPV (Bund)

Stand Verfahren: Beschlussfassung für Gemeindeversammlung

Stand 19. Dezember 2023

Stand 20. August 2024

Stand 12. November 2024

Stand 28. November 2024

Stand 17. Februar 2025

Stand 13. Mai 2025

Stand 10. Juni 2025

INHALT

1	Ausgangslage	2
1.1	Verortung.....	2
1.2	Einführung.....	3
1.3	Begründung Quartierplanung: Zone mit Quartierplanpflicht.....	4
1.4	Ziele der Quartierplanung Neu Arlesheim SUED.....	5
2	Organisation und Ablauf der Planung	6
2.1	Planungsablauf	6
2.2	Projektorganisation	8
2.3	Weitere Planungsschritte	9
3	Erläuterungen zum Bebauungskonzept.....	11
3.1	Prozess Testplanung Masterplanung Quartierplanung.....	11
3.2	Testplanung	11
3.3	Masterplanung	15
3.4	Überarbeitung Masterplan Perimeter Neu Arlesheim NORD.....	19
3.5	Bebauungskonzept.....	19
3.6	Nutzungskonzept.....	20
3.7	Aussenraumkonzept.....	20
4	Quartierplanung.....	22
4.1	Bestandteile der Quartierplanung	22
4.2	Inhalte der Quartierplanung	22
5	Planerische Rahmenbedingungen.....	30
5.1	Raumplanerische Vorgaben	30
5.2	Verkehr und Infrastrukturen.....	34
5.3	Umweltschutz.....	35
5.4	Schlussfolgerung für die Quartierplanung	36
5.5	Kulturgüter und Naturwerte	37
5.6	Sicherheit.....	38
6	Auswirkung und Regelungsbedarf durch die Quartierplanung	40
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	40
6.2	Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde.....	40
6.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	40
7	Planungsverfahren.....	42
7.1	Verfahrensbeteiligte	42
7.2	Kantonale Vorprüfung.....	42
7.3	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	43
7.4	Naturinventar	44
7.5	Gemeinderatssitzung 22.06.2021	44
7.6	Neues Konzept „Autofreies Wohnen“	44
7.7	Präsentation NUEK und Baukommission	44
7.8	Runder Tisch zum weiteren Vorgehen mit Gemeinde Arlesheim.....	45
7.9	Landschaftskonzept.....	46
7.10	Kantonale Vorprüfung.....	47
7.11	Beschlussfassung	48
7.12	Auflageverfahren.....	48
8	Genehmigungsantrag.....	49
9	Anhänge.....	50
9.1	Grundlagenverzeichnis	50
9.2	Grundlagenberichte	50
9.3	Plananhänge.....	51
9.4	Beschlüsse Kommunikation mit Gemeinde und Kanton	52

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Verortung

Der *Quartierplanperimeter Neu Arlesheim SUED* liegt zwischen der Bahnlinie Basel - Delémont bzw. Olten - Porrentruy im Osten und der Birs im Westen, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Dornach-Arlesheim. Der Ortskern von Arlesheim befindet sich nordöstlich, im Süden liegt Dornach, das mit Arlesheim zusammengewachsen ist. Arlesheim liegt im Kanton Basel-Landschaft, Dornach gehört zum Kanton Solothurn.



Abbildung 1: Flugaufnahme Birstal Richtung Norden: Im Vordergrund Aesch, der durchgehende Siedlungsstreifen von Aesch bis Basel ist gut zu erkennen (Quelle: Google Maps, abgerufen am 24. April 2017)



Abbildung 2: Aufnahme Perimeter der Testplanung Richtung Norden: Im Vordergrund des Perimeters der Quartierplanung Neu Arlesheim SUED: die südliche Spitze (Teilbereich C) mit der Tankstelle, sowie der unbebaute Teilbereich B und der Teilbereich A. (Quelle: Google Earth, abgerufen am 06. April 2020)



Abbildung 3: Bearbeitungsperimeter ZQP Neu Arlesheim der Test- und Masterplanung und Quartierplanperimeter Neu Arlesheim SUEd (Quelle Grundlagenkarte: AV-Daten GIS BL / Pläne Quartierplanung Bahnhof Nord)

Der Perimeter wird im Westen von der kantonalen Birseckstrasse, im Südosten vom Steinweg und im Nordosten vom Quartierplanperimeter Neu Arlesheim NORD begrenzt. Gegenüber des Quartierplanperimeters Neu Arlesheim NORD liegt der Quartierplan "Bahnhof Nord", der den Quartierplan "Bahnhofsgebiet" fortführt. Im Nordwesten liegt mit dem Quartierplan "Matte" ein Gebiet mit einer Mischnutzung (Industrie und Wohnen). Der südliche Teil des übergeordneten städtebaulichen Betrachtungsperimeters liegt hauptsächlich in den Wohn- und Geschäftszonen WG3 und WG4.

1.2 Einführung

In den letzten Jahrzehnten hat sich das Birstal zwischen Aesch und dem Dreispitzareal zu einem zusammenhängenden Siedlungsband entwickelt. Seit der Jahrtausendwende wächst der ökonomische Druck auf nicht entwickelte Siedlungsräume und Erholungsräume in einem Mass, der zu einer starken, wenn auch teilweise unkontrollierten Urbanisierung führt. Um diesem Druck planerisch bewusst begegnen zu können und eine für die Landschaft qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung zu erreichen, sind auf der Basis von öffentlichen und privaten Initiativen zahlreiche Studien und Leitbilder erarbeitet und festgesetzt worden. Dazu gehört auch das Gebiet rund um den Bahnhof Dornach-Arlesheim. Zusammen mit Dornach soll mit dem Verkehrsknoten Bahnhof Dornach-Arlesheim, ein zweites regionales Siedlungszentrum (neben dem Ortskern von Arlesheim) geschaffen werden.

Das zum Bahnhof nahegelegene Areal des Test- und Masterplanungsgebiets widerspricht mit der heutigen Gewerbenutzung und den Nutzungsziffern den verabschiedeten Leitbildern des Kantons Basel-Landschaft und der Gemeinde Arlesheim. Aufgrund dessen wurde das Areal im Rahmen der Ortsplanungsrevision¹ in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont. Im Hochhausbericht Basel-Landschaft (Schlussbericht vom 25. Februar 2014)² wird das Areal ausserdem als Eignungsraum für Hochhäuser identifiziert und in dem durch die

¹Die Ortsplanungsrevision ist vom Regierungsrat am 04.07.2017 genehmigt worden

²Schlussbericht Hochhauskonzept Basel-Landschaft, metron, 25.02.2014

Steuergruppe RPLG 2016 verabschiedeten „Raumkonzept Birsstadt 2035“³ als Entwicklungsschwerpunkt erkannt.

Im Rahmen der Sondernutzungsplanung „Neu Arlesheim“ wurde als Basis für den *Quartierplan Neu Arlesheim SUED* ein Masterplan über alle Liegenschaften des Areals erarbeitet. Mit der Genehmigung des Masterplans durch den Gemeinderat am 19.03.2019 wurde dieser behördenverbindlich. Als Voraussetzung für die Erarbeitung des Masterplans wurde auf Basis eines Studienauftrags (SIA 143) eine Testplanung mit drei Teams aus Architekten, Verkehrsplanern und Landschaftsarchitekten zur Auslotung der städtebaulichen Möglichkeiten und Lösungen durchgeführt.

Der *Quartierplan Neu Arlesheim SUED* ist ein Teilgebiet einer städtebaulichen Analyse, welche im Rahmen eines Testplanungsverfahrens für den gesamten Planungssperimeter Neu-Arlesheim durchgeführt wurde. Weitere Erläuterungen dazu finden sich im Kapitel 3 *Erläuterung des Bauungskonzepts* dieses Berichts genauer beleuchtet.

1.3 Begründung Quartierplanung: Zone mit Quartierplanpflicht

Die Liegenschaften befinden sich innerhalb eines Perimeters, der im Rahmen der Ortsplanungsrevision⁴ 2016 in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont worden ist. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung „Neu Arlesheim“ wurde als Basis für Quartierpläne ein Masterplan über alle Liegenschaften erarbeitet.

Mit der Genehmigung des Zonenplan Siedlung durch den Regierungsrat gilt für den ZQP Neu Arlesheim Folgendes⁵:

- Das Gebiet soll der Wohn- und Geschäftsnutzung dienen.
- Aufgrund der Lage, Grösse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.
- Die Bebauung soll einen urbanen Charakter aufweisen und die städtebaulichen Qualitäten des Umfelds erhöhen.
- Die Quartierplanung hat die Etappierbarkeit einer Entwicklung des gesamten Areals aufzuzeigen, so dass auch bei mehreren über einen längeren Zeitraum gestaffelten Entwicklungsschritten eine qualitativ hochstehende, harmonische Gesamtsituation sichergestellt wird, sowohl in den Entwicklungsphasen als auch im Endausbau.

Um eine städtebauliche Qualität und Identität über die ganze Zone sicherstellen zu können und diese bei der geforderten Etappierbarkeit auch steuern zu können wurde im Rahmen der Sondernutzungsplanung „Neu Arlesheim“ als Basis für Quartierpläne ein Masterplan über die gesamte Zone mit Quartierplanpflicht „Neu Arlesheim“ erarbeitet. Der Masterplan basiert auf einem qualitätssichernden Varianzverfahren (Testplanung).

³Raumkonzept Birsstadt 2035, metron, van de wetering, 17.02.2016

⁴Die Ortsplanungsrevision ist vom Regierungsrat am 04.07.2017 genehmigt worden

⁵§ 11.9 Zonenreglement: Zone mit Quartierplanpflicht: „Neu Arlesheim“

1.4 Ziele der Quartierplanung Neu Arlesheim SUED

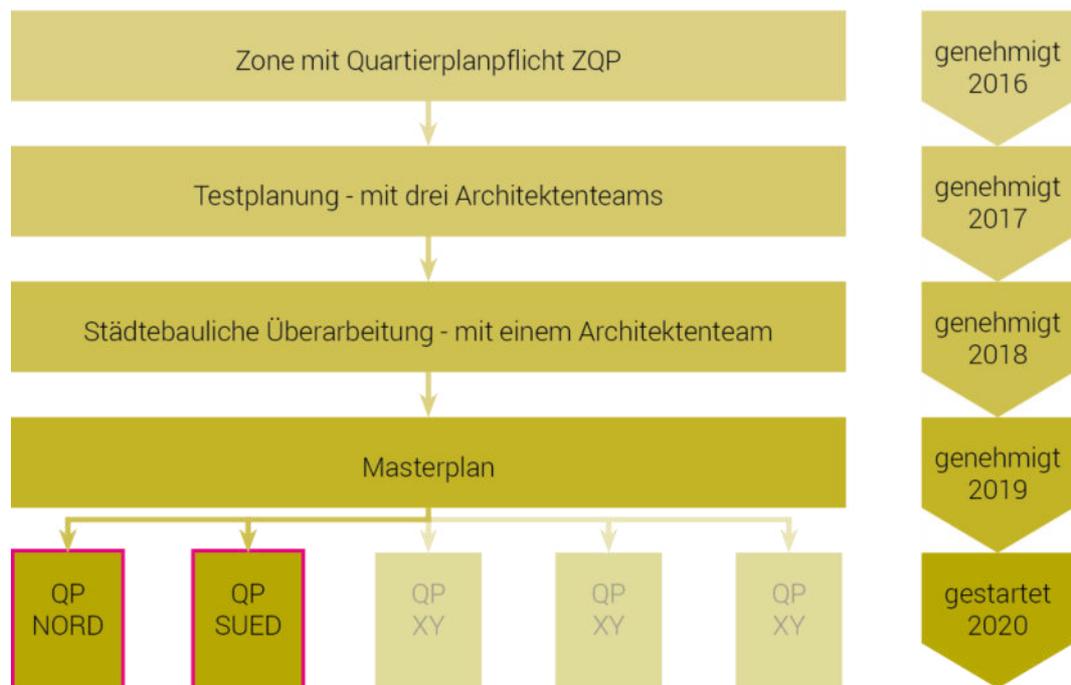
Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Bebauung
- Eine ortsbauliche, architektonische und soziale Verdichtung und Aufwertung des Planungsperimeters
- Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen und Landschaftselemente
- die Förderung der Biodiversität und eine naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
- Massvoller und geordneter Umgang mit dem Verkehr
- Minimierung der Betriebsenergie, der grauen Energie, sowie der Treibhausemissionen
- Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

2.1 Planungsablauf

2.1.1. Vorlauf | Vorbereitung der Quartierplanung



Grafik 1: Planungsablauf Vorbereitung/Vorlauf Quartierplanung Neu Arlesheim Sued | ©Blauhut AG 2020

2.1.2. Ablauf der Quartierplanung

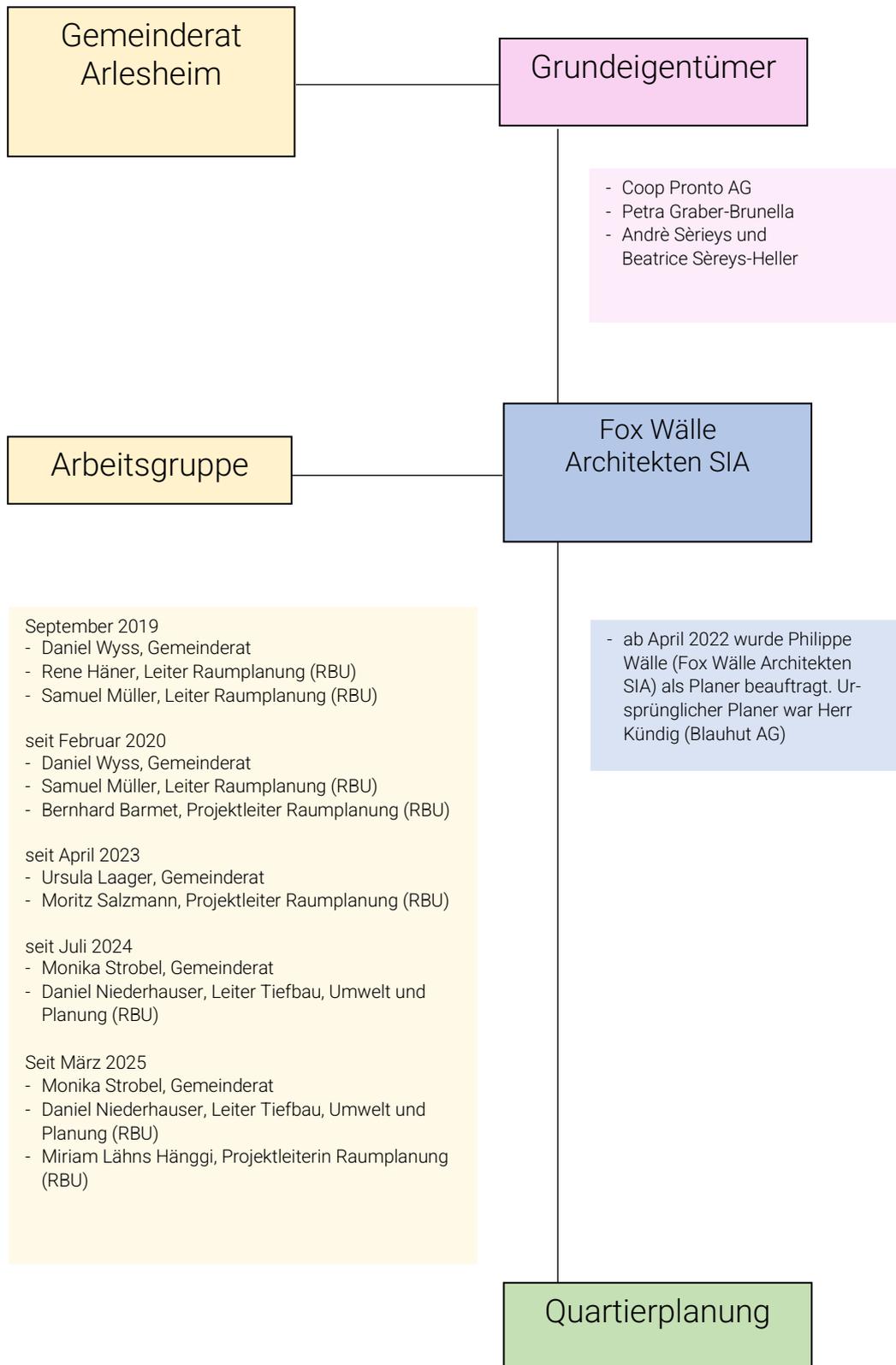
24.09.2019	Eröffnung Verfahren durch den Gemeinderat
08.04.2020	Baukommission (BK)
15.04.2020	Natur-, Umwelt- und Energiekommission (NUEK)
18.05.2020	Rückmeldung aus der BK
18.05.2020	Rückmeldung aus der NUEK
05.05.2020	Freigabe für die Arealbaukommission durch den Gemeinderat
29.05.2020	Abgabe Arealbaukommission (ABK)
18.06.2020	Arealbaukommission (ABK)
bis 09.07.2020	Rückmeldung Arealbaukommission
bis 13.08.2020	Einarbeitung der Rückmeldungen ABK
19.08.2020	Baukommission (BK)
25.08.2020	Freigabe durch Gemeinderat für die Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung
15.09.2020-23.10.2020	Mitwirkungsverfahren Wochenblatt Nr. 37/ Amtsblatt Nr. 38
16.09.2020	Orientierungsveranstaltung
14.09.2020-23.10.2020	Kantonale Vorprüfung
24.11.2020	Bericht Vorprüfung Kanton

Organisation und Ablauf der Planung

11.05.2021	Beauftragung Neues Konzept Autofreies Wohnen
25.05.2021	Beschlussfassung Mitwirkungsbericht von Blauhut AG
22.06.2021	Gemeinderatssitzung
Juni 2021-Nov 2021	Bearbeitung Neus Konzept Autofreies Wohnen
11.11.2021	Genehmigung Neues Vorprojekt von Graber
24.02.2022	Beschluss Gemeinderat
15.03.2022	Rückmeldung Baukommission
26.03.2022	Blauhut AG tritt als QP-Planer zurück
26.03.2022	Fox Wälle Architekten offizielle neue QP-Planer
04.05.2022	Präsentation NUEK und Baukommission
26.10.2022	Runder Tisch zum weiteren Vorgehen mit Gemeinde Arlesheim
08.12.2022	Arbeitsgruppe «Schluchtenbildung»
Jan. 2023 – Juni 2023	Erarbeitung Lärmschutznachweis und Mobilitätskonzept
Juni 2023 – Aug. 2023	Erarbeitung detailliertes Landschaftskonzept
Sept. 2023 – Dez. 2023	Bereinigung QP-Dokumente mit der Gemeinde Arlesheim
21.12.2023	Abgabe bereinigte QP-Dokumente an die Gemeinde Arlesheim
12.01.2024	Einreichen zur 2. Kant. Vorprüfung durch Gemeinde Arlesheim
28.06.2024	Bericht 2. Vorprüfung Kanton
16.07.2024	Bereinigung Widersprüche 1. und 2. Vorprüfung mit Kanton
08.11.2024	Neues Mobilitätskonzept auf ganzem QP-Perimeter
21.11.2024	Abgabe finale QP-Dokumente an die Gemeinde Arlesheim
28.04.2025	Abgleich Struktur Reglement zwischen Gemeinde und Kanton
13.05.2025	Abgabe finale QP-Dokumente an die Gemeinde Arlesheim

Tabelle 1: Planungsablauf Quartierplanung Neu Arlesheim SUED | ©Fox Wälle Architekten 2023

2.2 Projektorganisation



Grafik 2: Projektorganisation Quartierplanung Neu Arlesheim SUED | ©Fox Wälle Architekten SIA 2024

2.3 Weitere Planungsschritte

Der Gemeinderat hat am 24.09.2019 das *Quartierplanverfahren Neu Arlesheim SUED* mittels Gemeinderatsbeschluss⁶ eröffnet. Die Rückfragen⁷ bezüglich des Beschlusses von Seite der Blauhut AG sind im Rahmen des Schreibens des Gemeinderates vom 18.05.2020⁸ beantwortet worden.

Am 08.04.2020 konnte der Entwurf des Quartierplans und des Quartierplanreglements der Baukommission (BK) der Gemeinde vorgestellt werden. Am 15.04.2020 wurden weitere Fragen mit einem Teil der Kommission besprochen und geklärt. Das Protokoll⁹ der beiden Sitzungen liegt den Verfassern des Quartierplanberichts seit dem 18.05.2020 vor. Die Rückmeldungen von Seite der Gemeinde konnten noch nicht in allen Punkten mit den Grundeigentümern besprochen und im Plan sowie dem Reglement eingearbeitet werden.

Am 15.04.2020 wurde der Entwurf des Quartierplans und des Quartierplanreglements der Natur-, Umwelt- und Energiekommission (NUEK) der Gemeinde vorgelegt. Das Protokoll¹⁰ der Sitzungen liegt ebenfalls seit dem 18.05.2020 vor. Die Rückmeldungen sind zur Kenntnis genommen und teilweise im Plan, sowie dem Reglement eingearbeitet worden.

Mit der Empfehlung der Baukommission (BK) und der Natur-, Umwelt- und Energiekommission (NUEK) hat der Gemeinderat den *Quartierplanentwurf Neu Arlesheim SUED* zuhanden der Arealbaukommission am 05.05.2020 freigegeben. Auch dies ist dem Schreiben der Gemeinde (Beschluss 1) vom 18.05.2020 zu entnehmen.

Der *Quartierplan Neu Arlesheim SUED* wurde der Arealbaukommission am 18.06.2020 vorgestellt. Die Arealbaukommission empfiehlt auf die Gestaltungsbaulinien für den Teilbereich C zu verzichten, um für das geforderte Varianzverfahren kein städtebauliches Korsett vorzugeben. Zudem empfiehlt die Kommission die Regelungsdichte mit dem Amt für Raumplanung zu klären. Dies vor allem deshalb, da der Teilbereich C durch den Verzicht auf eine max. Gebäudehöhe vom Souverän in seiner räumlichen Auswirkung kaum beurteilt werden kann. Um die Regelungsdichte zu erhöhen wird deshalb für den Teilbereich C, die aus der Testplanung eruierte, städtebaulich verträgliche Gebäudehöhe eingeführt. Die Kote wird auf 313.9 m.ü.M. festgesetzt. (GH = 22m)

Den Empfehlungen der Arealbaukommission konnten mit Korrekturen im Quartierplan sowie Ergänzungen im vorliegenden Bericht deshalb Rechnung getragen werden. Die Rückmeldung sowie die Stellungnahmen und deren Umsetzung sind im Anhang 4 zusammengefasst. Die Baukommission hat an der Sitzung vom 19. August 2020 über die Ergänzungen und Korrekturen beraten und empfiehlt den Quartierplan mit dem aktuellen Stand zur Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung freizugeben.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. August 2020 den Quartierplan zur Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung wurden am 16. September 2020 eingereicht und der erste Zwischenbericht wurde am 24. November 2020 erstellt und befindet sich in den Beilagen¹¹.

⁶siehe dazu Anhang 1: Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 24. September 2019

⁷siehe dazu Anhang 2: Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 24. September 2019 | Rückfragen vom 09. Oktober 2020

⁸siehe dazu Anhang 3: Schreiben der Gemeinde vom 18.05.2020

⁹siehe dazu Anhang 3: Schreiben der Gemeinde vom 18.05.2020

¹⁰ siehe dazu Anhang 3: Schreiben der Gemeinde vom 18.05.2020

¹¹ Siehe dazu Anhang 4: Kant. Zwischenbericht vom 24.11.2020

Anfang 2021 wurde Fox Wälle Architekten SIA beauftragt, für den Teilbereich A ein Vorprojekt zu erstellen, weil bei der kantonalen Vorprüfung die Informationsdichte zu diesem Teilbereich bemängelt wurde. Das Vorprojekt wurde über beide Teilbereiche A + B gemeinsam erstellt und befindet sich in den Beilagen.

Auf Grund der Studien zum Vorprojekt wünschte die Grundeigentümerschaft der Parzelle 1506 eine Überarbeitung des QP-Konzeptes mit autofreiem Wohnen für den Teilbereich A.

Der Bericht zur Mitwirkung ¹²vom 15.09.2020 bis 23.10.2020 konnte am 25.02.2021 verabschiedet werden. Der Mitwirkungsbericht befindet sich in den Beilagen.

Das neue Quartierplan-Konzept mit autofreiem Wohnen wurde der NUEK vorgestellt. Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 24.02.2022 wurde das autofreie Wohnen für den Teilbereich A genehmigt.

Die Baukommission empfahl dem Gemeinderat an ihrer Sitzung vom 23.02.2022 den Empfehlungen der NUEK zu folgen.

Bedenken der Baukommission zur städtebaulichen «Schluchtenbildung» führte zu weiteren städtebaulichen Studien ¹³des Architekturbüros Fox Wälle Architekten zum Teilbereich C und dessen Beziehung zum Teilbereich B, welche an den Baukommissionssitzungen vom 16.06.2024 und 24.06.2024 vorgestellt und diskutiert wurden. Die Diskussionen, welche in der Baukommission geführt wurden führten zum Runden Tisch vom 26.10.2022 unter der Beteiligung der Grundeigentümer, der Gemeinde und Vertreter der Baukommission. Am Runden Tisch wurde beschlossen, eine Arbeitsgruppe zu bilden, an dem die Thematik der «Schluchtenbildung» zwischen den beiden Teilbereichen B + C, welche aus der Masterplanung herrühren, behandelt wurden. In einer Sitzung der Arbeitsgruppe konnten die Rahmenbedingungen der Gebäudeabstände zwischen den beiden Teilbereichen festgelegt werden.

Der Lärmschutznachweis, welcher in der 1. kantonalen Vorprüfung verlangt wurde konnte am 07.06.2023 fertig gestellt werden, nachdem das Vorprojekt der Teilbereiche A + B auf das autofreie Wohnen in Teilbereich A angepasst und das Mobilitätskonzept erstellt werden konnte.

In den Monaten Juni bis Dezember 2023 wurden die QP-Dokumente mit der Gemeinde Arlesheim detailliert abgestimmt. Der Gemeinderat gab die QP-Dokumente in seiner Sitzung vom 08.01.2024 für die 2. kantonale Vorprüfung frei.

Der Bericht der 2. Kantonalen Vorprüfung wurde am 28.06.2024 an die Gemeinde überreicht. Ein Gespräch am 16.07.2024 konnte Widersprüche zwischen der 1. und 2. kantonalen Vorprüfung klären. Das Ergebnis dieses Behördengesprächs ist im Protokoll ¹⁴Nr. 1 dokumentiert.

¹² siehe dazu Anhang 6: Quartierplanung Neu Arlesheim SUED | Mitwirkungsbericht | Beschlussfassung 18.05.2021

¹³ Siehe dazu beigefügte Studie Baukommission vom 24.06.2022

¹⁴ Siehe dazu Anhang 7: Protokoll Nr. 1 Behördengespräch vom 16.07.2024

3 ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSKONZEPT

Die Basis für die *Quartierplanung Neu Arlesheim Sued* bilden die aus dem Kapitel 2.1.1. *Vorlauf | Vorbereitung der Quartierplanung* des vorliegenden Berichts ersichtlichen Verfahrensschritte.

3.1 Prozess Testplanung | Masterplanung | Quartierplanung

In der Testplanungsphase waren angesichts der Auseinandersetzung mit den räumlichen Voraussetzungen, den lokalen Rahmenbedingungen und den übergeordneten Leitbildern Möglichkeiten aufzuzeigen, wie das Untersuchungsgebiet Neu Arlesheim städtebaulich zu entwickeln ist. Das daraus entwickelte Planungsinstrument dient in Form des Masterplans als Grundlage für die Quartierplanung bzw. Teilquartierplanungen, es klärt Fragen des Städtebaus, des Frei- und Grünraums, der Nutzung, des Verkehrs, der Nachhaltigkeit und der Entwicklungsprozesse (Etappierung). Der Masterplan, als Synthese der Resultate aus der Testplanung, zeigt den Weg für nachhaltige und zukünftige Entwicklungen im ehemaligen Gewerbegebiet Neu Arlesheim behördenverbindlich auf.

Angesichts dessen wird in diesem Kapitel auf die wichtigsten Resultate der Testplanung, deren Synthese in die Masterplanung, sowie die Übersetzung des behördenverbindlichen Masterplans in den Quartierplan eingegangen.

3.2 Testplanung

Die Testplanung wurde nach den Grundsätzen eines einstufigen Studienauftrags ohne Folgeauftrag gemäss SIA 143 durchgeführt. Zur Teilnahme wurden drei Planerteams mit Kompetenzen in den Bereichen Architektur, Städtebau, Verkehr und Landschaftsarchitektur eingeladen. Im rund 7 Monate dauernden Prozess entwickelten diese interdisziplinären Teams Ideen und Vorschläge, die gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium diskutiert und anschliessend durch dieses gewürdigt und bewertet wurden.

3.2.1. 5 Ziele der Testplanung

1. Städtebau / Dichte	Qualitative Durchgrünung mit hoher Nutzqualität
	Neue Identität des Quartiers
	Beispielhafte Umsetzung des Raumkonzept Birseckstadt BGFH oberirdisch: mind. 1.2, max. 1.8
2. Freiraum / Grünraum	Qualitative Durchgrünung mit hoher Nutzqualität
	Grössere Grünfläche anstelle Restgrün mit kollektiver Nutzung
	Standortgerechte Bepflanzung und kronenbildende Bäume
3. Verkehr / Erschliessung	Stärkung Langsamverkehr
	Öffentliche Durchwegung
	Bessere Anbindung an die Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof
	Aufwertung Strassenräume (Birseckstrasse und Bahnhofstrasse) MIV an der Peripherie in Tiefgaragen führen
4. Nutzungskonzept	Vitalisierung des öffentlichen Raums
	Erdgeschoss an der Bahnhof-, Birseckstrasse für Gewerbe/Läden nutzen

	Wohnen gemäss Wohnraumstrategie der Gemeinde
5. Energie / Nachhaltigkeit	Kultureller Beitrag durch städtebauliche Qualität
	Lebenszyklusbetrachtung
	Energetische und ökologische Ziele sollen SNBS 2.0 entsprechen

Tabelle 2: 5 Ziele der Testplanung Neu Arlesheim

3.2.2. Beteiligte an der Testplanung

Die drei Planerteams

- Team 1: Burckhardt + Partner AG
 Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten AG
 Rudolf Keller & Partner AG
- Team 2: Salewski & Kretz Architekten GmbH
 Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH
 IBV Hüsler AG
- Team 3: Christ & Gantenbein AG
 Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH
 Aegerter & Bosshardt AG

Das Beurteilungsgremium

Fachleute	Daniel Kündig	Dipl. Architekt ETH SIA BSA Vorsitz Beurteilungsgremium
	Marc Angélil	Dr. sc. techn. Dipl. Arch. ETH SIA BSA Städtebau Architektur
	Anne Kaestle	Dipl.-Ing. Arch. SIA BDA Städtebau Architektur
	Marco Frigerio	Dipl. Arch. ETH Kantonsarchitekt BL Städtebau Architektur
	Iris Salathé-Rentzel	Eidg. dipl. Landschaftsarchitektin HTL Landschaftsarchitektur
	René Häner	Leiter Raumplanung Bau und Umwelt (RBU) Gemeinde Arlesheim
Sachverständige	Daniel Wyss	Landschaftsarchitekt, Ressort Hochbau und Planung Vertreter Gemeinde
	Maya Austin-Salathé	Grundeigentümerin Neu Arlesheim
	Roger Hausammann	MSc Bauingenieur ETH, Grundeigentümer Neu Arlesheim
	Marc René Studer	Grundeigentümer Neu Arlesheim
	Petra Graber-Brunella	Grundeigentümerin Neu Arlesheim
Experten (nicht stimmberechtigt)	Dieter Breer	Dipl. Energieingenieur HTL/NDS Dipl. Wirtschaftsingenieur FH/NDS, Nachhaltigkeit

3.2.3. Resultate der Testplanung



Abbildung 4 | 5: Modellbilder vom Bahnhof und vom Kreisel her betrachtet | Projekt Christ & Gantenbein AG

Die Vorgehensweise von Christ & Gantenbein ist am vielversprechendsten für die Weiterentwicklung von Neu Arlesheim. Die konzeptuelle Herangehensweise mit den acht Regeln und den daraus entwickelten Ideen für den Städtebau bietet eine robuste Vorlage zur Erarbeitung weiterer Schritte im Planungsprozess. Die Regeln beantworten die drängendsten Fragen bezüglich des Städtebaus, des Aussenraums, der Erschliessung und der Nutzung. Insbesondere ermöglichen sie die individuelle Entwicklung der Parzellen indem sie flexibel auf Veränderungen innerhalb der vielfältigen Grundeigentümerschaft des Planungsperrimeters eingehen.

Im Beurteilungsgremium wurden zwei Massnahmen besprochen, um den vielversprechenden Ansatz von Christ & Gantenbein zu präzisieren. Einerseits die Präzisierung der formulierten Prinzipien und andererseits die städtebauliche Überarbeitung der Orte mit besonderer Bedeutung.

3.2.4. Präzisierung der Prinzipien und städtebauliche Überarbeitung

Präzisierung der Prinzipien

Die Prinzipien, die Christ & Gantenbein erarbeitet haben wurden durch das Beurteilungsgremium präzisiert. Auf diese Präzisierung wird im Rahmen des Kapitels 3.3.2. *Regelwerk der Masterplanung als Übersetzung der Prinzipien aus der Testplanung* eingegangen.

Städtebauliche Überarbeitung

Das Beurteilungsgremium hat für folgende wichtige Orte eine städtebauliche Überarbeitung, bzw. einen neuen Entwurf verlangt:

- Die Bebauung am Kreisel an der Ecke Bahnhofstrasse - Birseckstrasse soll eine Haltung gegenüber der Torsituation der Bahnhofstrasse und dem Umgang mit dem Kreisel finden.
- Die südwestliche Spitze des Perimeters an der Kreuzung Birseckstrasse - Steinweg soll ein Baubereich aufspannen, vom Steinweg bis zur Birseckstrasse. Der Baubereich eignet sich in der weiteren Planung als Wettbewerbsperrimeter.

- Die Bebauung des Perimeter-Inneren soll durch einen weiteren Baukörper Richtung Spitze verankert werden. Das Volumen und die Lage des Gebäudes ist Gegenstand der Überarbeitung.
- Die Zugänge in das grüne Kreuz sollen eine klarere Fassung erhalten. Ungewollten Platzsituationen an den Zugängen können durch die Verengung dieser vermieden werden.
- Das Hofgebäude in der Mitte soll um ein Geschoss reduziert oder zu Gunsten des Abstandes zu den Bauten an der Birseckstrasse gegen Süden verschoben werden.
- Eine Staffelung der Höhen zwischen Kreiselbebauung, Bahnhofstrassenbebauung und dem Hofgebäude verbessert die Hierarchisierung und ist zu prüfen. Im Besonderen soll die Höhe des "Eckhauses" überprüft werden.



Abbildung 6 | 7: Situationsplan Testplanung von Christ & Gantenbein vor der Überarbeitung und nach der Überarbeitung | ©Christ & Gantenbein

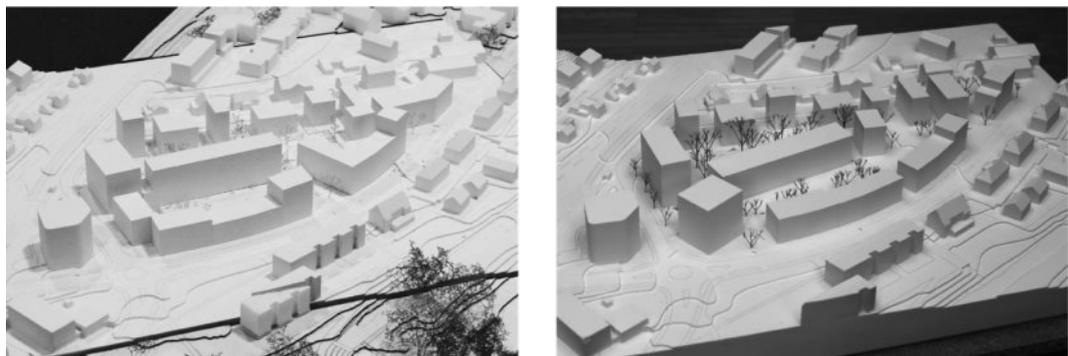
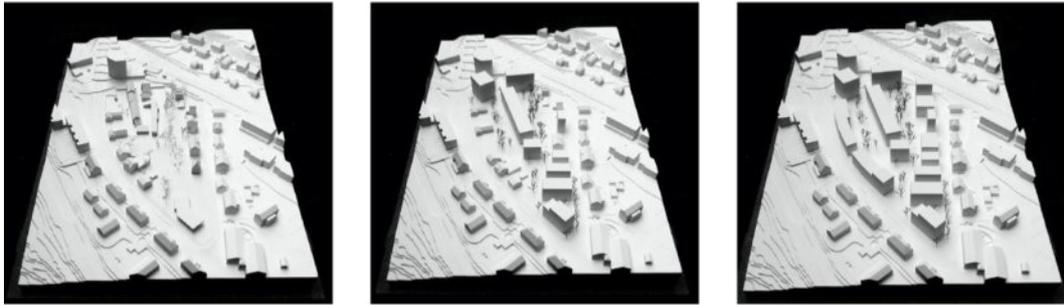


Abbildung 8 | 9: Modellbilder Testplanung von Christ & Gantenbein vor der Überarbeitung und nach der Überarbeitung

3.2.5. Etappierung



Ausgangslage heute

Etappe 1 (NORD) und 2 (SUED)

Alle Etappen

Abbildungen 10 | 11 | 12: Modellbilder Ausgangslage heute und Überarbeitung der Testplanung von Christ & Gantenbein verschiedener Etappen

3.3 Masterplanung

Das folgende Kapitel basiert auf dem Planungsbericht der Masterplanung Neu Arlesheim vom Februar 2019, der am 19.03.2019 durch den Gemeinderat genehmigt wurde und auf kommunaler Ebene als Leitinstrument für die weiteren Quartierpläne dient.

Der Planungsbericht der Masterplanung Neu Arlesheim ist die Grundlage um für alle Quartierpläne im Bearbeitungsgebiet Neu Arlesheim parzellenübergreifend die wichtigsten Strukturelemente Städtebau, Frei- und Aussenraum, Nutzung, Erschliessung qualitätssichernd zu beschreiben. Die im Besonderen den *Quartierplan Neu Arlesheim SUED* betreffenden Stellen werden im Folgenden speziell ausgewiesen.

3.3.1. Der Masterplan als Übersetzung der Testplanung

Die Testplanung hat gezeigt, dass im heterogenen Perimeter eine Bebauung möglich ist, die sowohl in der ersten Etappe wie auch im Endzustand städtebaulich überzeugt. Um dies zu sichern, hat das Beurteilungsgremium der Testplanung insbesondere folgende Qualitäten als ausschlaggebend zur Überführung in den Masterplan identifiziert:

- Erhalt des "Dreigespanns" der Gebäude am Kreisel, welche eine Zentralität bildet, die sich an der Bahnhofstrasse fortsetzt und gleichzeitig im Zwischenraum eine Platzsituation mit urbanem Charakter schafft.
- Erhalt der zwei Gebäude an der südwestlichen Perimeterspitze. Die Zweiteilung erlaubt die Verlängerung der qualitätsvollen Bebauung am Steinweg und hat das Potential den städtebaulich prominenten Ort an der Perimeterspitze mit einem höheren Kopfbau abzuschliessen.

//Dies betrifft den Teilbereich C der Quartierplanung Neu Arlesheim SUED. Dem Teilbereich C obliegt die Durchführung eines Varianzverfahrens, siehe Quartierplan Neu Arlesheim SUED (Situationsplan | Schnittplan). Darauf wird im Kapitel 4.2.2. Architektonische und Landschaftliche Gestaltung des vorliegenden Berichts genauer eingegangen.

- Erhalt der Schrägstellung des Hofgebäudes, der in der Mitte einen spannungsvollen Aussenraum schafft. Das alleinstehende zweite Gebäude in der grünen Mitte verankert den Städtebau zusätzlich.
- Erhalt der grünen Mitte, die durch Quartierwege erschlossen ist. Sie strukturiert den Freiraum in private und öffentliche Flächen.

- Erhalt der Bebauungstiefen und Geometrien, die Wohnungstypologien zulassen, die durch ihre Vielfalt und ihre Qualität überzeugen.

//Dies betrifft alle Baubereiche der *Quartierplanung Neu Arlesheim SUED*. Die Baubereiche wurden der Testplanung entnommen und in den Masterplan übersetzt. Für den vorliegenden Quartierplan wurden sie minimal angepasst, jedoch sind weder die Bebauungstiefen noch die Geometrien betroffen. Die angesprochenen Anpassungen werden im Kapitel 3.7 *Bebauungskonzept* und 3.9 *Aussenraumkonzept* des vorliegenden Berichts erläutert.

- Erhalt und Anpassung der Arrondierung, welche die nachbarrechtliche Ausgangslage entspannt.
- Erhalt und Anpassung der Dichte – die gut verträglich für den Ort – mit der Zielsetzung der Gemeinde für ein dichteres Bahnhofsquartier übereinstimmt. Die Chance auf eine Realisierung wird dadurch optimiert.

//Dies betrifft alle Teilbereiche der *Quartierplanung Neu Arlesheim SUED*. Die mittels der Testplanung ermittelte Dichte wird für alle Baubereiche beibehalten. Siehe dazu Kapitel 4.2.4. *Art und Mass der Nutzung* des vorliegenden Berichts.

- Erhalt und Anpassung des Regelwerks, dass auf der Testplanung basiert.

//Dies wird im folgenden Kapitel 3.5.2. *Regelwerk der Masterplanung* behandelt.

3.3.2. Regelwerk der Masterplanung als Übersetzung der Prinzipien aus der Testplanung¹⁵

1. Die grüne Mitte als gemeinschaftlicher Hofraum

Die vorgefundene grüne Mitte wird zum charakteristischen Merkmal des Gevierts. Der Hof dient den Bewohnern als Treff- und Aufenthaltsraum. Die Wegbeziehungen sollen öffentlich nutzbar sein, sie stehen Fussgänger, Velofahrer, Besucher und Dienstleistungserbringer (z.B. Post) offen. Die Grosszügigkeit des kollektiven Aussenraumes kompensiert die hohe Dichte. Hochstämmige Bäume prägen den Charakter des Hofes und strukturieren den Raum in unterschiedliche Bereiche.

2. Die Bahnhofstrasse wird zur Geschäftsstrasse

Zentrale Lage mit hoher Öffentlichkeit; das Erdgeschoss zur Bahnhofstrasse ist publikumsorientiert zu nutzen (Gewerbe, Verkauf, Soziale Einrichtungen). Die Mischnutzung belebt zusammen mit dem gegenüberliegenden höheren Haus auf der Parzelle 1135 die Bahnhofstrasse bis zum Kreisel. Durch die Abdrehung des neuen Hauses am Kreisel entsteht hier an der Bahnhofstrasse ein einladender Zugang zur grünen Mitte.

3. Die Birseckstrasse als urbane Achse

Die Birseckstrasse wird strassenbegleitend verdichtet und bekommt zusammen mit dem Eckhaus auf Parzelle 1135 einen urbanen Charakter mit einer Abfolge von aneinanderggebauten grösseren Häusern in Analogie zum Bruggweg. Die vorhandene kantonal festgelegte Strassenbaulinie wird respektiert.

//Dies betrifft den Teilbereich C der *Quartierplanung Neu Arlesheim SUED*, welcher an der südwestlichen Seite die Birseckstrasse begleitet und an der

¹⁵ siehe dazu Beilage 2: Planungsbericht der Masterplanung Neu Arlesheim | Kapitel 5.1. Regelwerk der Masterplanung, Seite 12

südlichen Spitze den Auftakt ins Quartier schafft. Aufgrund dieser Schlüsselrolle als wichtiger Ort innerhalb des Perimeters obliegt dem Teilbereich ein Variationsverfahren zur städtebaulichen, wie auch architektonischen Prüfung. Siehe dazu Kapitel 4.2.2. *Architektonische und Landschaftliche Gestaltung* des vorliegenden Berichts. Dem Quartierplan (Situationsplan | Schnittplan) ist zu entnehmen, dass der aufgespannte Teilbereich die kantonale Strassenbaulinie respektiert.

4. Individuelle Häuser am Steinweg

Der Charakter der heutigen Bebauungsstruktur soll erhalten bleiben. Das Zusammenbauen zwischen den Parzellen ist nicht gestattet. Die Häuser stehen an der Strasse.

//Dies betrifft alle Teilbereiche der Quartierplanung *Neu Arlesheim SUED*. Dem Quartierplan (Situationsplan | Schnittplan) ist zu entnehmen, dass die Teilbereiche A, B und C so angeordnet sind, dass kein parzellenübergreifendes Zusammenbauen möglich ist. Auf die individuelle Bebauung am Steinweg wird weiter im Kapitel 3.7 *Bebauungskonzept* im vorliegenden Bericht eingegangen.

5. Die Eigentumsverhältnisse werden grundsätzlich respektiert

Der Abtausch des Landes gleicht sich anteilmässig aus und darf kein Eigentümer benachteiligen bzw. bevorzugen. Der Grenzabstand Gebäude-Parzelle orientiert sich an der Bebauungsstruktur, ein minimaler Gebäudeabstand von 7.5 m ist erforderlich.

//Der *Quartierplan Neu Arlesheim SUED* sieht keine Arrondierungen vor. Der minimale Abstand von 7.5 m zwischen den Teilbereichen wird eingehalten. Da die Teilbereiche nicht zwingend den Fussabdruck der geplanten Bauten abbilden, wird sichergestellt, dass der Mindestabstand von 7.50 m nicht unterschritten wird.

6. Hohe Dichte mit städtebaulichen unterschiedlich geprägten Orten

Die Ausnutzungsziffer beträgt an der Bahnhofstrasse 1.8 im übrigen Planungsgebiet 1.4 und 1.6. Bei Zusammenbau an ausgezeichneten Stellen an der Birseckstrasse kann die Dichte bis auf 1.54 erhöht werden. Ausgangslage für das maximale oberflächliche Bauvolumen bildet die Maximalhöhe ab Fusspunkt.

//Die Ausnutzungsziffern (AZ) auf den jeweiligen Teilbereichen entsprechen denen aus der Test- und Masterplanung. Die jeweiligen AZ der Teilbereiche sind dem Kapitel 4.2.4. *Art und Mass der Nutzung* des vorliegenden Berichts zu entnehmen.

Die Quartierplanung definiert die maximale Ausnutzung über die maximale Bruttogeschosflächen für Hauptbauten (BGFH) gemäss Ziffer 6.2 *Art und Mass der Nutzung | Nutzungsmass* im Quartierplanreglement.

7. Höhenentwicklung bis 25 m ab Fusspunkt, am Steinweg bis 22 m

Unterschiedliche Bebauungstypen und unterschiedliche Höhen charakterisieren das Gebiet. Die Obergrenze für Bebauungen beträgt 25 m Gesamthöhe (OK Dach) ab Fusspunkt. Sie ermöglicht eine reduzierte Überbauung von Boden und damit qualitätsvolle Aussenräume. Mit Ausnahme der Eckparzelle 1139 und der Parzelle 1147 (Teilbereich C, *Quartierplan Neu Arlesheim SUED*) beträgt die Maximalhöhe an der Birseckstrasse 18 m. Entlang des Steinwegs ermöglicht die maximale Höhe von 18 m einen ökonomischen Umgang mit dem Boden und die Schaffung von qualitätsvollen Gärten. An der

Bahnhofstrasse ist die Maximalhöhe auf 25 m festgelegt. An der südwestlichen Spitze ist eine Bebauung bis zu 21 m möglich.

8. Parkierung unter Häuser

Der Hofraum ist möglichst wenig unterbaut. Die Tiefgarage darf den Fussabdruck der Bebauung überschreiten, jedoch nur so weit, dass die Qualität des Grünraums nicht darunter leidet. Die unterirdische Parkierung sollen mittels zwei Einfahrten und einer Ausfahrt direkt vom Steinweg (Parzelle 1147 = Teilbereich C, Quartierplan Neu Arlesheim SÜED) erschlossen werden. Die Anzahl der Parkplätze soll mittels eines Mobilitätskonzeptes beurteilt werden.

//Der unterirdische Baubereich ist dem Quartierplan (Situationsplan | Schnittplan) zu entnehmen. Dieser wurde dem Masterplan entnommen. Weitere Erläuterungen dazu sind dem Kapitel 4.2.6. *Erschliessung und Parkierung* zu entnehmen.

9. Mischnutzung ist erwünscht

Grundsätzlich ist eine Mischnutzung erwünscht, jedoch soll kein Gewerbeanteil zwingend vorgegeben werden.

//Die Erläuterungen zu den möglichen Nutzungsarten innerhalb des *Quartierplanperimeters Neu Arlesheim SÜED* können dem Kapitel 4.2.4. *Art und Mass der Nutzung* entnommen werden.

10. Arlesheim soll nachhaltig sein – haushälterischer Umgang, Urbanität, Wohnformen

Erneuerbare Energien sind zu fördern. Falls die geologische Untersuchung die Grundwassernutzung zulässt, sofern dies ökonomisch tragbar und technisch möglich wird, ist ein Wärmeverbund durch Grundwassernutzung vertretbar.

//Dem Quartierplan (Situationsplan | Schnittplan) ist der mögliche Ort für die Grundwasserfassung im Teilbereich C zu entnehmen. Die Prüfung der Möglichkeit eines Wärmeverbundes durch Grundwassernutzung wird angestrebt. Dies bildet einen Schnittpunkt zum *Quartierplan Neu Arlesheim NORD*.

3.3.3. Die Masterplan Pläne als Übersetzung der Testplanung

Arrondierungsplan	<i>siehe Plananhang 1</i>
Baubereichsplan	<i>siehe Plananhang 2</i>
Frei- und Grünraumplan	<i>siehe Plananhang 3</i>
Erschliessungsplan	<i>siehe Plananhang 4</i>
Nutzungsplan	<i>siehe Plananhang 5</i>

3.4 Überarbeitung Masterplan Perimeter Neu Arlesheim NORD

3.4.1. Anlass zur Überarbeitung

- Veränderung der Absichten und der Verhältnisse der Eigentümerschaft der Parzellen 1142 und 1143.

Dadurch hätte die Durchwegung nicht in der ersten Etappe realisiert und umgesetzt werden können.
- Der Grundeigentümerwechsel der Parzelle 1142 ermöglicht die Erweiterung des Quartierplanperimeters NORD und eine neue Legung des Weges.
- Diese ermöglicht nicht nur die Umsetzung in der ersten Etappe, sondern auch eine verbesserte Wegführung, sowie eine Steigerung der Freiraumqualitäten.
- Zwischen den Parzellen 1142 und 3651 hat man sich auf einen neuen Grenzverlauf geeinigt. Dies unter Berücksichtigung von Punkt 5 *Die Eigentumsverhältnisse werden grundsätzlich respektiert*¹⁶ des Regelwerks der Masterplanung.

Die Darstellung dieser Überarbeitung ist dem *Plananhang 6* zu entnehmen.

3.4.2. Einfluss der Überarbeitung auf die Quartierplanung Neu Arlesheim SUED

Die Umlegung der öffentlichen Durchwegung führt dazu, dass auf den Parzellen des *Quartierplan Neu Arlesheim SUED* keine Durchwegung mehr geschaffen werden muss. Dies führt zu einer Entspannung der Aussenräume im Süden und für alle Baubereiche zu einem höheren Grad an Privatheit des Gartenraums, löst den Konflikt des Anknüpfungspunktes des Weges bei der Tankstelle und klärt die Hierarchie der Wegvernetzung.

3.5 Bebauungskonzept

Der Strassenraum Steinweg zeichnet sich durch eine gut lesbare Typologie aus, die sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Entsprechend den Punkten 4 und 7 des Regelwerks der Masterplans¹⁷ in Bezug auf die individuellen Häuser am Steinweg und die freie individuelle Höhenentwicklung sind Dichte, Höhe und Teilbereiche so gewählt, dass ein grosser Spielraum für die Bebauung möglich ist. Die rechtwinklige Orientierung zur Strasse und die Abstände zueinander sorgen trotz freier individueller Entwicklung für eine dem Strassenraum angemessene Bebauungsstruktur.

Der Grenzabstand zwischen den Bauten beträgt im Minimum 7.5 m. Die Dichte von 1.4 entlang des Steinwegs, mit einer maximalen Höhenentwicklung von 18 m erlaubt etwas höhere,

¹⁶ siehe dazu Beilage 2: Planungsbericht der Masterplanung Neu Arlesheim | Kapitel 5.1. Regelwerk der Masterplanung, Seite 12

¹⁷ siehe dazu Beilage 2: Planungsbericht Masterplanung Neu Arlesheim, 5.1. Regelwerk des Masterplans, Seite 12

dichtere und somit auch urbanere Bauten, die ein hohes architektonisches Potential haben, die Typologie des Ein- und Mehrfamilienhauses neu zu denken und zu bereichern.

Am Steinweg soll eine hohe Differenziertheit der individuellen Bebauung entstehen. Um dem im *Quartierplan Neu Arlesheim SUED* Rechnung zu tragen werden die Höhenentwicklungen auf den drei Teilbereichen unterschiedlich festgelegt, wobei sie im Teilbereich C mittels eines Varianzverfahrens ermittelt werden muss.

Wichtig ist in dieser Betrachtung der Miteinbezug der Bebauungsmöglichkeiten auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Steinwegs. Diese gehört der WG4 an, welche eine Höhenentwicklung bis zu 16.5 m (max. Gebäudehöhe), sowie eine zusammenhängende Baute bis 40 m Länge erlaubt. Die Teilbereiche innerhalb des Quartierplanperimeters suchen bewusst nicht die Grossform oder den geschlossenen Riegel, sondern die Struktur des einzelnen Baukörpers, der sensibel mit der heutigen, sowie der zukünftig möglichen Bebauung im Umfeld umgeht. Die Reihung von Einzelbauten soll nicht nur die heutigen Qualitäten des Strassenraums aufnehmen und stärken, sondern auch die Möglichkeit schaffen gezielte Blicke ins Innere des Quartiers, in den Grünraum zu gewähren. Um die Dichte zu entspannen und grössere Aussen- bzw. Grünräume zu schaffen wird der Abstand zwischen dem Baubereich auf dem Teilbereich C und dem Teilbereich B von 7.5 m auf 9 m erhöht.

Die Bebauung der südwestliche Spitze des Perimeters wird mittels eines Varianzverfahrens erarbeitet. Die Dichte beträgt 1.6 und soll damit eine etwas dichtere und urbanere Bebauung ermöglichen. Der Abschluss/Auftakt an dieser Stelle soll betont und differenziert werden, ohne aber die Typologie an der Birseckstrasse bzw. am Steinweg zu überzeichnen.

3.6 Nutzungskonzept

Der *Quartierplanperimeter Neu Arlesheim SUED* dient der Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen. Dies entspricht der übergeordneten Zielsetzung der Gemeinde, die das Gebiet Neu Arlesheim als Ort identifiziert, der einen Teil des zukünftig angenommenen Bedarfs an mehr Wohnraum aufnehmen kann.

Die beiden Bauten am Steinweg sind der Wohnnutzung¹⁸ zuzurechnen. Am gesamten Steinweg wird eher ein privater Charakter der Bebauungen angestrebt.

An der südwestlichen Spitze ist durch die prominente Lage mit einer publikumswirksamen Nutzung zu rechnen. Die Tankstelle mit Shop ist mit Blick auf zukünftige Anforderungen der Mobilität anpassungsfähig zu gestalten.

3.7 Aussenraumkonzept

Über das gesamte Gebiet der Test- und Masterplanung gesehen, findet sich ein hohes Potential für Grünräume. Trotz der hohen angestrebten Dichte der Bebauungen kann der durchgrünte Charakter des Frei- und Grünraums erreicht werden. Dies gelingt durch die Konzentration und Gestaltung der Grünflächen gemäss Frei- und Grünraumplan der Masterplanung und der Erfüllung der Bestimmungen zum Bespielen der Grünflächen.

Gesamthaft betrachtet gliedert sich der Grünraum in drei charakteristisch unterschiedlich ausgeprägte halböffentliche Aussen- und Freiräume der Teilbereiche A, B und C.

Der Baumbestand entlang des Steinwegs besitzt einen ortsprägenden Charakter. Dieser ist deshalb möglichst zu erhalten.

¹⁸ siehe Plananhang 5: Masterplan Nutzung

Der *Quartierplan Neu Arlesheim SUED* leistet primär einen Beitrag an privaten Grünräumen, welche den Wohnungen vorgelagert sind. Dazu werden vier grosskronige Bäume im Teilbereich C und jeweils ein mittelkroniger Baum im Teilbereich A und B vorgesehen.

4 QUARTIERPLANUNG

4.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

- Quartierplan: Situationsplan | Schnittplan im M 1:500
- Quartierplanreglement

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplanvorschriften. Sie sind inhaltlicher Bestandteil der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates.

- Privatrechtlicher Quartierplan-Vertrag

Der Quartierplanvertrag regelt die privatrechtlichen Belange (Rechte und Pflichten) gemäss § 46 RGB, die zur Sicherstellung der Realisierung der Quartierplanung erforderlich sind.

- Vorliegender Planungsbericht zur Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL)

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Bund) ist identisch mit dem Begleitbericht gemäss § 39 RBG (BL) und entspricht der gesetzlich geforderten Berichterstattung zu Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen. Er unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung oder den Einwohnerrat.

Die Quartierplanung bzw. die Quartierplanvorschriften treten mit dem Genehmigungsentscheid des Regierungsrates in Rechtskraft. Damit ersetzen die Quartierplanvorschriften für den Perimeter der Quartierplanung die bisher geltenden Zonenvorschriften vollumfänglich. Mit der Quartierplanung wird für den Perimeter eine eigenständige Nutzungsplanung in Form einer Sondernutzungsplanung verabschiedet.

4.2 Inhalte der Quartierplanung

Im Folgenden werden die Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert.

4.2.1. Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

Der Perimeter und der damit einhergehende Geltungsbereich der *Quartierplanung Neu Arlesheim SUED* umfasst folgende drei Parzellen:

Parzelle	Teilbereich	Fläche
1506	A	505 m ²
4249	B	852 m ²
1147	C	2'132 m ²

Tabella 3: Parzellenflächen Quartierplanperimeter Neu Arlesheim SUED

Die Fläche des gesamten Quartierplanperimeters beträgt 3'489 m².

4.2.2. Architektonische und Landschaftliche Gestaltung

Qualitätssicherung

Die städtebauliche Qualität wird durch den vorliegenden Quartierplan gesichert. Der vorliegende Quartierplan ist das Resultat eines bereits seit vier Jahren andauernden Verfahrens. Die Grundlage für den Quartierplan bildet das Testplanungsverfahren¹⁹, welches nebst der Bearbeitung des Perimeters durch hochqualifizierte Planerteams²⁰ von einem Fachgremium²¹ begleitet wurde. Der genehmigte Masterplan wurde für die *Quartierplanung Neu Arlesheim SUED* in das Quartierplanreglement und den Quartierplan übersetzt. Die Abweichungen sind minimal und werden im Kapitel 3.6.2. *Einfluss der Überarbeitung auf die Quartierplanung Neu Arlesheim SUED* und 3.7. *Bebauungskonzept* beschrieben.

Die Sicherung der architektonischen und landschaftsarchitektonischen Qualität der Teilbereiche A und B wird unter Ziffer 4.2. *Qualitätssicherung* im Quartierplanreglement behandelt. Es obliegt dem Gemeinderat die jeweiligen Vorprojekte vor Baueingabe zu Begutachten und zu Genehmigen. Begutachtet wird der architektonische Ausdruck, das Konzept der Materialisierung und der Umgebungsplan.

Aufgrund der spezifischen Vorkenntnisse und der Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Fragestellungen, sollen beigezogene Fachleute vornehmlich aus dem Kreis des Beurteilungsgremiums der Testplanung Neu Arlesheim kommen.

Varianzverfahren

Aufgrund der prominenten und wichtigen Lage des Teilbereichs C, als Auftakt im Süden für das Gebiet, ist das Beurteilungsgremium der Testplanung zum Schluss gekommen, dass sich der Teilbereich C für ein vertieftes Verfahren eignet. Die komplexen städtebaulichen und architektonischen Fragestellungen, die sich durch die besondere Lage, aufgespannt zwischen dem durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägten Steinweg und der kantonalen Birseckstrasse, verlangt eine Beantwortung durch ein Varianzverfahren. Beurteilungskriterien umfassen die Eingliederung in den übergeordneten städtebaulichen Kontext und den Aussenraum, eine gute Gesamtwirkung der Anlage zusammen mit den Bauten des übrigen Quartierplanperimeters, bzw. Test- und Masterplangebiets Neu Arlesheim und eine beruhigte und angemessene architektonische Gestaltung.

Das Varianzverfahren wird in Form eines Studienauftrages nach SIA-Norm 143 durchgeführt. Bis dahin verbleibt der Teilbereich C in der Zone mit Quartierplanpflicht. Die einzelnen Bestimmungen dazu, werden unter Ziffer 11 des Quartierplanreglements sichergestellt.

4.2.3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Grösse

Die oberirdischen Baubereiche sind im Quartierplan rot schraffiert dargestellt und definieren die Lage, die maximale Abmessung, die maximale Höhe und die maximale Geschossigkeit der jeweiligen Bebauung. Die Aussenlinien der Baubereiche dürfen nur für die Ausbildung von Erkern und Balkonen überschritten werden²². Die maximale Bebauungshöhe wird im

¹⁹ siehe dazu Beilage 1: *Schlussbericht Testplanung Neu Arlesheim*

²⁰ siehe dazu Kapitel 3.4.2. *Beteiligte an der Testplanung*

²¹ siehe dazu Kapitel 3.4.2. *Beteiligte an der Testplanung*

²² siehe dazu Quartierplanreglement Neu Arlesheim SUED Ziffer 5.9

Quartierplan durch eine maximale Höhenkote definiert. Dies ermöglicht die Aufnahme und den Ausgleich der Höhenunterschiede vom Rand zum Inneren des Gebiets der Test- und Masterplanung, welche als städtebaulich schwierig eingestuft werden. (...) *Aus planerischen und erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. (...).*²³

Klein- und Anbauten dürfen sich ausserhalb der Baubereiche befinden. Erläuterungen dazu sind dem *Kapitel 4.2.3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Klein- und Anbauten* zu entnehmen.

Der unterirdische Baubereich ist dem Quartierplan zu entnehmen und unterliegt gesonderten Bestimmungen. Erläuterungen dazu sind dem *Kapitel 4.2.3. Lage, Grösse und Gestaltung Unterirdische Bauten* zu entnehmen.

Anordnung

Die Anordnung innerhalb der Baubereiche kann frei erfolgen. Die Gestaltungsbaulinien, welche aus der städtebaulichen Analyse der Testplanung bzw. aus deren Synthese im Masterplan²⁴ festgelegt sind, wurden für das weitere Verfahren verbindlich in den Quartierplan übernommen.

Für Gestaltungsbaulinien ist Folgendes einzuhalten:

- Der Anteil der Gestaltungsbaulinie, die im Teilbereich liegt, schneidet sich mit mind. 50% der Fassadenflucht.
- Treffen zwei Gestaltungsbaulinien zusammen, sind diese ab dem Schnittpunkt in beide Richtungen mit mindestens 50% der Fassadenflucht zu schneiden.

Gebäudehöhe und maximale Vollgeschosse

Die maximalen Masse sind dem Quartierplan zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe wird im Quartierplan durch eine maximale Höhenkote m.ü.M. definiert. Dies ermöglicht die Aufnahme und den Ausgleich der Höhenunterschiede vom Rand zum Inneren des Gebiets der Test- und Masterplanung, welche als städtebaulich schwierig eingestuft werden.

Um eine höhere bauliche Differenzierung entlang des Steinwegs zu erreichen werden für die Gebäude unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgelegt. Um die bessere Lichtqualität des Gebäudes auf dem Teilbereich A zu sichern, wird das Gebäude im Teilbereich B dreiteilig terrassiert. Der erste Teil zum Steinweg, respektiert die Gestaltungsbaulinie und erfolgt 3-geschossig. Im mittleren Bereich ist der 4-geschossige Teil und der letzte Teil ist mit fünf Geschosse am höchsten.

Das Gebäude auf dem Teilbereich B darf somit maximal bis auf eine Gebäudehöhe von 308 m.ü.M. mit 5 Vollgeschossen gebaut werden. Dies entspricht ungefähr einer Gebäudehöhe von 16.5 m und somit der maximal zulässigen Gebäudehöhe der möglichen Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite am Steinweg, welche der Wohn- und Geschäftszone WG4 angehört.

Auf dem Teilbereich B ist somit die Ausbildung von fünf Vollgeschossen möglich.

²³ siehe dazu Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), § 8 IVHB Massgebendes Terrain

²⁴ siehe dazu Plananhang 2: Masterplan Baubereiche

Der Teilbereich A lässt eine maximale Gebäudehöhe von 309.90 m.ü.M., bzw. sechs Vollgeschosse zu, was der Evaluation der Masterplanung und dem Regelwerk des Masterplans entspricht.

Diese Anpassung ist nicht nur städtebaulich wirksam und unterstützt Punkt 4 *Individuelle Häuser am Steinweg* des Kapitels 5.1 *Regelwerk der Masterplans*, sondern kann durch ein gutes Vorprojekt auch die Belichtungssituation der Bauten entspannen.

Auf dem Teilbereich C ist die Bebauung durch ein Varianzverfahren zu evaluieren. Es lässt eine maximale Gebäudehöhe von 313.90 m.ü.M, bzw. sieben Vollgeschosse zu, was der Evaluation der Masterplanung und dem Regelwerk des Masterplans entspricht.

Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten dürfen sich ausserhalb der oberirdisch definierten Teilbereiche befinden. Die Lagen sind im Quartierplan nicht ausgewiesen. Eine bedarfsgerechte Nutzung und Anordnung soll gewährleistet bleiben und kann nur mittels konkreter Projekte ermittelt werden. Klein- und Anbauten unterliegen architektonischer, landschaftsarchitektonischer, sowie ökologischen Ansprüchen.

Die maximale Fassadenhöhe liegt bei 3.5 m, die maximale Gebäudehöhe bei 5 m. Die jeweiligen Masse für Fassadenhöhe und Gebäudehöhe überschreiten die Massgrössen, die im Zonenreglement Siedlung für Klein- und Anbauten festgelegt wurden.

Der Abstand zu den Parzellengrenzen beträgt 2 m. Beidseits der Parzellengrenze kann auf den Abstand verzichtet werden, wenn die Bauten parzellenübergreifend aneinandergesetzt werden²⁵. Dies ist Teil des Regelungsbedarfs des Quartierplanvertrags.

Unterirdische Bauten

Der unterirdische Teilbereich ist dem Quartierplan zu entnehmen. Grössenänderungen sind laut Reglement zulässig, sofern sie oberirdisch nicht nachteilig in Erscheinung treten. Dies ist gewährleistet, wenn die Nutzung des Aussenraums nicht eingeschränkt wird.

Für den unterirdischen Teilbereich ist die maximale Höhenkote m.ü.M. pro Teilbereich aus dem Quartierplan zu entnehmen. Diese Kote ist als Oberkante (OK) unterirdische Baute inklusive Humusierung zu verstehen.

Die maximale Kote dient einer Klärung des Terrainverlaufs in Bezug auf die umliegenden Strassenräume, sowie den gesamten Betrachtungsperimeter der Test- und Masterplanung.

4.2.4. Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

Der Quartierplanperimeter Neu Arlesheim SUEDE sieht hauptsächlich die Wohnnutzung vor. Darüber hinaus sind folgende Nutzungen zugelassen: Tankstelle, wenig störende Betriebe, sowie Verkaufsflächen bis 500 m². Es wird kein Gewerbeanteil zwingend vorgegeben.

Dem *Plananhang 5: Masterplan Nutzungsplan* ist die angedachte Nutzungsverteilung innerhalb des Perimeters zu entnehmen. Punkt 9 des *Regelwerks des Masterplans*²⁶ fordert eine

²⁶ siehe dazu Beilage 2: Planungsbericht Masterplan Neu Arlesheim, 5.1. Regelwerk des Masterplans, Seite 12

Mischnutzung, um ein diverses Angebot innerhalb der Bebauung und dem Quartier anbieten zu können. Das Reglement entspricht mit den oben genannten Nutzungen dieser Forderung.

Nutzungsmass

Basierend auf der städtebaulichen Analyse wurden für die Baubereiche im Quartierplanperimeter folgende maximale Bruttogeschossflächen für Hauptbauten (BGFH) festgelegt, was circa den folgenden Ausnutzungsziffern (AZ)²⁷ entspricht:

Parzelle	Baubereich	BGFH	Ausnutzungsziffer (AZ)
1506	A	707 m ²	~1.4
4249	B	1'191 m ²	~1.4
1147	C	3'456 m ²	~1.6

Tabelle 4: BGFH und Ausnutzungsziffer gemäss Masterplan Quartierplanperimeter Neu Arlesheim SUED

Für den gesamten Quartierplanperimeter beträgt die maximale BGFH 5'354m². Die durchschnittliche AZ liegt bei ~1.47.

4.2.5. Gestaltung und Nutzung des Aussenraums

Gestaltung

Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung der Aussen- und Freiräume sind dem Quartierplan (Situationsplan | Schnittplan) zu entnehmen. Die Plandarstellungen haben richtungsweisen- den Charakter.

Das Reglement, sowie der Quartierplan regeln und definieren verschiedene Bestimmungen zur Nutzung und Gestaltung, sowie zur Bepflanzung:

- Die Verwendung der Pflanzenliste der Gemeinde ist vorzusehen.
- Es wird ein Minimum von sechs mittel- bis grosskronige Bäumen für die Umsetzung der Strassen begleitenden Allee festgelegt.

Umgebungsplan, Unterhalt und Pflege

Zur landschaftsarchitektonischen Qualitätssicherung gemäss Quartierplanreglement Ziffer 4.2. *Qualitätssicherung* muss dem Gemeinderat gemeinsam mit dem Vorprojekt ein Umgebungsplan vorgelegt werden. Dieser wird dem Gemeinderat zur Begutachtung und Genehmigung vor der Baueingabe vorgelegt.

Die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie Klein- und Anbauten sind im Quartierplan bewusst nicht abschliessend definiert, da sie mittels Umgebungsplan, sowie dem damit ein- zureichenden Pflegekonzept evaluiert werden müssen.

Einfriedungen

Sofern die Einfriedungen nicht im Quartierplan (Situationsplan | Schnittplan) festgelegt sind, müssen sie im Rahmen des Vorprojektes gemäss Ziffer 4.2 *Qualitätssicherung* des Regle- ments im Umgebungsplan ersichtlich sein und dem Gemeinderat zur Begutachtung vorge- legt werden.

²⁷ siehe dazu Beilage 2: Planungsbericht Masterplan Neu Arlesheim, 5.8. Übersichtstabelle, Seite 20

4.2.6. Erschliessung und Parkierung

Für die Erschliessung und Parkierung wird zusätzlich auf das beigelegte Verkehrs- und Mobilitätsgutachten der Firma Pini verwiesen, welches einen integrierenden Bestandteil der QP-Unterlagen darstellt.

Die Erschliessung der Teilbereiche erfolgt über den Steinweg, wobei die heutige Einfahrt zur Tankstelle und zum Verkaufsgeschäft von der Birseckstrasse her erhalten bleibt.

Lage

Die erforderlichen Auto-Parkplätze für den MIV sind grundsätzlich in einer Tiefgarage zu erstellen. Die Zonen für die davon ausgenommenen Abstellflächen für Besucherparkplätze sind dem Quartierplan zu entnehmen.

Ein- und Ausfahrt

Es gibt insgesamt zwei Einfahrten und eine Ausfahrt. Damit der kundenorientierte Verkehr vom Teilbereich C nicht durch das Wohnhaus im Teilbereich B geführt wird, gibt es für die Bewohner eine Einfahrt im Teilbereich B und eine Ein- und Ausfahrt für Alle im Teilbereich C. Die Einfahrt im Teilbereich B soll als Ein- und Ausfahrt genutzt werden, bis die gemeinsame Ein- und Ausfahrt im Teilbereich C fertiggestellt ist.

Anzahl Auto-Parkplätze (PP)

Im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten sind die Berechnungswerte für die Wohnnutzung festgelegt. Diese variieren für die Baubereiche B und C zwischen einem Unterwert von 0.6 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung und einem Oberwert von 1.1 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung. Für alle Nutzungen im QP-Perimeter sind maximal 63 Parkplätze zulässig. Im Teilbereich A ist autofreies Wohnen geplant.

Für diesen Teilbereich sind somit keine Stamm-PP erforderlich. Vorgesehen sind max. 2 Besucher-PP. Das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten enthält Empfehlungen wie – gemäss aktuellem Planungsstand – die Anzahl PP auf die drei Teilbereiche verteilt werden könnten.

Anzahl Velo-Parkplätze (VPP)

Die Anzahl Velo-Parkplätze berechnet sich grundsätzlich nach dem Handbuch «Veloparkierung» des Bundes bzw. nach der VSS-Norm 40 065 «Parkieren Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen». Die detaillierte Berechnung ist im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten dargelegt. Für die Wohnnutzung sind mindestens 0.7 VPP pro Zimmer für Bewohner und Besucher vorzusehen. Diese Zahl weicht von der VSS-Norm ab, wird jedoch als realistischer für die örtlichen Verhältnisse angesehen. Wird die Anzahl der Auto-PP auf für die Baubereiche B und C auf den Unterwert reduziert, so sind mindestens 0.9 VPP pro Zimmer für Bewohner und Besucher zu realisieren. Zusätzlich zu den Veloabstellplätzen ist eine genügend grosse Abstellfläche für Spezialvelos wie Cargo-Bikes, Kinder- und Tandemvelos vorzusehen.

Mobilitätsmanagementmassnahmen

Für Bebauungen mit einer reduzierten Parkplatzzahl haben die Eigentümer ein besonderes Mobilitätsangebot bereitzustellen, damit die Bewohner ohne eigenes Auto ihre Mobilitätsbedürfnisse dennoch möglichst gut befriedigen können. Gemäss Anhang RBV kann die Anzahl PP pro Wohnung in der Güteklasse A um den Faktor 0.6 reduziert werden, d.h. auch in einer regelkonformen Überbauung wären nur 0.78 PP pro Wohnung bereit zu stellen, und zwar

ohne Mobilitätsmassnahmen. Für den Oberwert mit 1.0 PP/Whg. sind somit keine Massnahmen erforderlich. Für den Unterwert sind Massnahmen gemäss Verkehrs- und Mobilitätsgutachten umzusetzen.

Energiekonzept

Punkt 10 Regelwerk des Masterplans²⁸:

„10. Neu Arlesheim soll nachhaltig sein.

Erneuerbare Energien sind zu fördern. Falls die geologische Untersuchung die Grundwassernutzung zulässt, sofern dies ökonomisch tragbar und technisch möglich wird, ist ein Wärmeverbund durch Grundwassernutzung vertretbar.“²⁹

- Grundwasserwärmenutzung

Das Gebiet eignet sich für die Nutzung des Grundwassers im südlichen und westlichen Bereich des Perimeters. Im östlichen und nördlichen Bereich ist davon auszugehen, dass aufgrund eines unterirdischen Felsen kein Grundwasser vorliegt. Sollte sich herausstellen, dass eine Grundwassernutzung aufgrund teilweiser geringer Vorkommen unmöglich ist, besteht die Option das Areal vom südwestlichen Teil her mit Grundwasserwärmepumpen und im nordöstlichen Gebiet mit zusätzlichen Erdsonden zu versorgen. Aufgrund der gestaffelten Realisierung ist jedoch von einer Arealenergieversorgung mittels eines Erdsondenfeldes abzusehen. Eine mögliche Umsetzung der Grundwasserwärmenutzung könnte sich wie folgt gestalten: Im Süden des Areals, welcher Teil des *Quartierplan Neu Arlesheim SUED* ist, wird in einem Schöpfbrunnen das Grundwasser hochgepumpt. In einem Medienkanal wird das Grundwasser dann vom Schöpfbrunnen zum Sickerbrunnen im Norden auf dem Teilbereichs A des *Quartierplan Neu Arlesheim NORD* geführt. Die einzelnen Gebäude haben eigene Wärmepumpen für die Wärme und das Brauchwarmwasser, die Wärmepumpen entnehmen dem Grundwasser Energie. Die Wärmepumpen der einzelnen Gebäude beziehen das Grundwasser von der Zuleitung, kühlen dieses um max. 3°C bis 4°C ab und leiten das "entwärmte" Grundwasser dann in die Rückleitung.

Die Pumpenanlage wird parallel mit der Realisierung des Areals ausgebaut. Der Medienkanal kann neben oder in der Tiefgarage liegen. Für die Gewerbenutzung im Norden kann das Grundwasser zur Kühlung in einem gewissen Umfang ebenfalls genutzt werden (mittels „Free Cooling“ oder auch Kältemaschinen). Die Gebäude können parallel zur Realisierung an das Energienetz angeschlossen werden.

- Photovoltaik

Dachflächen sind für Photovoltaik vorzusehen. Als wirtschaftliche Lösung eignen sie sich besonders für allfällige Eigenverbrauchsgemeinschaften. Mittels einer entsprechenden Materialisierung kann eine Minimierung der grauen Energie erreicht werden. Wohnungen sollten soweit möglich eine Süd-Orientierung oder eine kombinierte Ost-West-Orientierung aufweisen.

²⁸ siehe dazu Beilage 2: Planungsbericht Masterplan Neu Arlesheim | 5.1. Regelwerk des Masterplans, Seite 12

²⁹ siehe dazu Punkt 10. Regelwerk des Masterplans, Seite 12

Energiestandard und Nachhaltigkeit

Um auf die unterschiedlichen Parzellengrössen und Bebauungsstrukturen reagieren und angemessen eingehen zu können, werden im Reglement gemäss Ziffer 9.1 *Energiekonzept* verschiedene Möglichkeiten geboten, die dem konkreten Projekt entsprechend ihrer Auswahl und Anwendung finden sollen.

- Grundsätzlich werden für die Bebauung innerhalb des Quartierplanperimeters die Zielwerte gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie“ (SIA 2040) angestrebt. Dieser ist vor der Baugesuchseingabe mit der Gemeinde abzusprechen und für die Baugesuchseingabe zu dokumentieren.

Der „SIA-Effizienzpfad Energie“ (SIA 2040) ist ein Planungsinstrument. Bereits in den frühen Planungsphasen ist es essentiell die Bilanz der nicht erneuerbaren Primärenergie und der Treibhausgasemissionen zu kennen und das Kriterium „Energieeffizienz“ zu behandeln.

Der Effizienzpfad beschreibt die grundlegenden Einflussfaktoren nach den drei Phasen Erstellung, Betrieb und Mobilität und ordnet diese den verschiedenen, involvierten Akteuren zu. Er definiert Zielwerte für unterschiedliche Nutzungen und bietet ein Berechnungsmodell, welches als Grundlage für die Neuplanungen und deren Umsetzungen dienen soll.

- Alternativ kann für die Realisierung der Bauten innerhalb des Perimeters der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), im Minimum Level Silber, oder mit Zustimmung des Gemeinderates ein gleichwertiger oder besserer Standard für nachhaltiges Bauen zur Anwendung kommen.

Der SNBS bezieht verschiedene Themen der Nachhaltigkeit mit ein und fokussiert auf drei Themen der Nachhaltigkeit: Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Auch hier ist eine Absprache mit der Gemeinde vor der Baugesuchseingabe notwendig.

4.2.7. Lärmschutzbestimmungen

Lärmempfindlichkeitsstufe

Aufgrund der vorgegebenen Mischnutzung, der Lärmbelastung der Kantonsstrasse gilt für den Quartierplanperimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II nach Artikel 43 Abs. 1b. der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Laut Lärmschutzverordnung (LSV) Art. 43 Abs. 1b. (Stand 01.05.2020) gilt für ES II Folgendes:

„...die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;

Es wurde ein Lärmschutznachweis von der Firma Kopitsis Bauphysik AG erstellt und im Anhang beigelegt.

5 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Raumplanerische Vorgaben

5.1.1. Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für das Areal „Neu Arlesheim“ innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes von Arlesheim. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) ein.

So werden folgende Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG (Bund) erfüllt:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Bessere Nutzung einer ungenügend genutzten Bauzonenfläche;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Mischzone / Wohngebiet mit guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Weiter wird der Aufforderung zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie zur Schaffung kompakter Siedlungen gemäss Art. 1 RPG (Bund) nachgekommen, indem die aktuell unternutzten Parzellen Nrn. 1147, 4249 und 1506 mit der Quartierplanung nachverdichtet wird.

5.1.2. Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Zudem müssen neue Bauzonenflächen verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben der Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven).

Das Quartierplan-Areal war bereits vor der Ortsplanrevision von 2017 eine Bauzone und ist seit 2017 der Zone mit Quartierplanpflicht „Neu Arlesheim“ zugewiesen. Das Areal fällt somit nicht unter die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen. Im Weiteren handelt es sich um eine Baugebietsfläche an zentralster Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.

5.1.3. Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

Im Weiteren sieht § 15 RBG vor, dass bei verdichteter Bauweise mit einer Quartierplanung eine hohe Siedlungs- und Wohnungsfeldqualität gewährleistet werden muss. Durch die vorgelagerte Testplanung und die gestalterischen wie auch nutzungsspezifischen Vorgaben in Plan und Reglement dieser Quartierplanung wird eine hohe Siedlungs- und Wohnungsumfeldqualität sichergestellt. Zudem wird für den Teilbereich C ein qualitätssicherndes Variationsverfahren verlangt.

5.1.4. Kantonaler Richtplan

In der Richtplangesamtkarte wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen" ausgewiesen. Es ist im Raumkonzept dem Raumtyp „Verdichtungsräume der inneren Korridore“ (RK) zugewiesen und als Entwicklungsgebiet (S 2.2) festgesetzt. Die vorgesehene Quartierplanung entspricht dieser Festlegung. Weitere Planungsfestlegungen im kantonalen Richtplan sind für das Quartierplan-Areal nicht vorhanden.

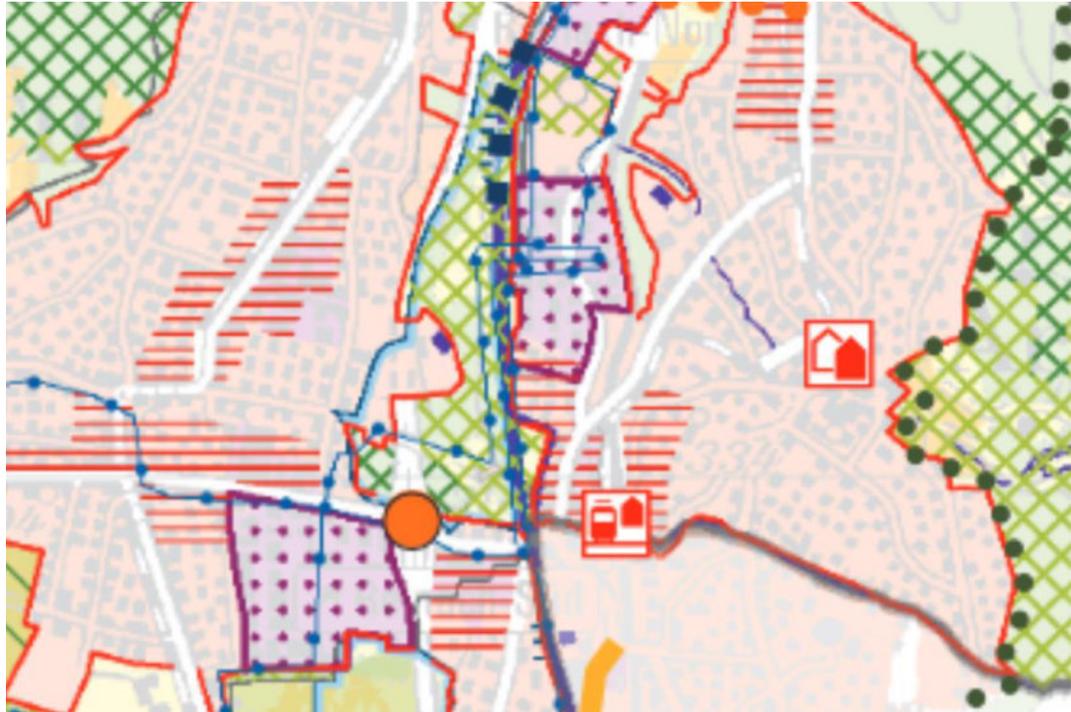


Abbildung 13: Planausschnitt Richtplan Gesamtkarte, (Quelle: Kantonaler Richtplan Basel-Land), QP-Areal mit schwarzem Punkt bezeichnet

Als Teil des Siedlungsgebiets ist das Quartierplan-Areal von folgenden Planungsgrundsätzen bzw. -anweisungen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben	Verweis	Umsetzung in der Quartierplanung	Verweis
Transformation von anderen Bauzonen zu WMZ insbesondere in den Entwicklungsgebieten	S1.2. PG-a-2	Wird mit der Quartierplanung umgesetzt.	Kap. 4.2.4
Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.	S2.1 PG-a	Wird mit der Quartierplanung umgesetzt.	Kap. 4.2.4
Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen, insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung,	S2.1 PG-b	Wird mit der Gesamtbetrachtung des Areals umgesetzt. Städtebauliche Qualität über Testplanung, Qualitätssicherungsmaßnahmen und Varianzverfahren auf dem Baubereich C gesichert.	Kap. 4.2.2, 4.2.5

Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.			
Hochwertige Verdichtungsgebiete für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen	S2.2 PG-a	Wird mit der Quartierplanung umgesetzt. Quartierplan ist Resultat aus seiner städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsarchitektonischen Testplanung über ganz Neu Arlesheim, für den Baubereich C wird ein Varianzverfahren verlangt.	Kap. 3
Mindestens 75 % der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf.	S2.2 PG-a	Das QP-Areal weist über die gesamte Fläche eine ÖV-Erschliessungsgüte A auf	Kap. 5.2
Mindestnutzungsdichte 125 (EW+Besch/ha)	S2.2 PG-b	Im QP-Areal wird Wohn- und Gewerberaum für ca. 80- 100 Personen geschaffen (ca. 220-280 EW+Besch /ha)	Kap. 4.2.4
Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.	S2.2 PG-c	Im QP-Areal sind folgende Nutzungsarten zulässig: Wohnen, Tankstelle, wenig störende Betriebe und Verkaufsfläche bis 500m ² .	Kap. 4.2.4
Standorte für Hochhäuser	S2.4 PG-a	In Testplanung geprüft: Standort für Hochhäuser werden aus ortsbaulichen Gründen (historische Entwicklung der Birseckstrasse, geschütztes Ensemble gegenüber des QP Areal) im Quartierplan nicht berücksichtigt	Kap. 3
Die Gemeinden [...] berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3 PA-b	Das Quartierplan-Areal ist keinen gravitativen Naturgefahren ausgesetzt	Kap. 5.5.1

Tabelle 5: Synoptische Darstellung PV Kantonalen Richtplan – Inhalte Quartierplan

5.1.5. Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim

Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Arlesheim weist die von der vorliegenden Quartierplanung umfassten Parzellen Nrn. 1147, 4249 und 1506 aktuell der Zone mit Quartierplanpflicht „Neu-Arlesheim“ Das betroffene Areal liegt gänzlich im Siedlungsgebiet. Landwirtschaftsgebiet und Waldareal werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Im §11.9 Zonenreglement: Zone mit Quartierplanpflicht: "Neu Arlesheim" sind die wichtigsten Rahmenbedingungen für das Gebiet festgesetzt:

- Das Gebiet soll der Wohn- und Geschäftsnutzung dienen.

- Aufgrund der Lage, Grösse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.
- Die Bebauung soll einen urbanen Charakter aufweisen und die städtebaulichen Qualitäten des Umfelds erhöhen.

Die Quartierplanung hat die Etappierbarkeit einer Entwicklung des gesamten Areals aufzuzeigen, so dass auch bei mehreren über einen längeren Zeitraum gestaffelten Entwicklungsschritten eine qualitativ hochstehende, harmonische Gesamtsituation sichergestellt wird, sowohl in den Entwicklungsphasen als auch im Endausbau.

Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele erreicht:

- Realisierung einer quatiervetraglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Bebauung
- Eine ortsbauliche, architektonische und soziale Verdichtung und Aufwertung des Planungsperimeters
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
- Einbezug der übergeordneten Zielsetzung über die Stärkung der Bahnhofstrasse
- Massvoller und geordneter Umgang mit dem Verkehr
- Eine haushälterische Nutzung des Bodens
- Minimierung der Betriebsenergie, der grauen Energie, sowie der Treibhausemissionen
- Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise

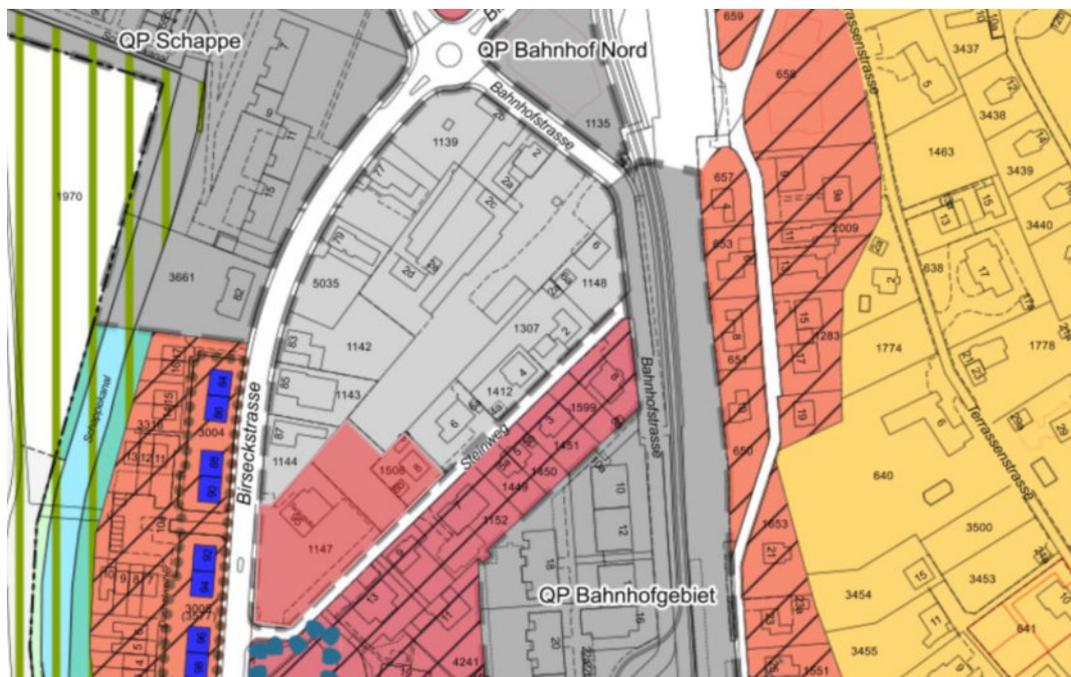


Abbildung 14: Planausschnitt Zonenplan Gemeinde Arlesheim, (Quelle: geoportal Arlesheim, 25.05.2020), QP-Areal rot angelegt.

5.2 Verkehr und Infrastrukturen

5.2.1. Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Quartierplanareal befindet sich in der kantonalen ÖV-Gütekategorie A. In unmittelbarer Nähe des Quartierplan Areals mit einer Fusswegdistanz von deutlich weniger als 350 m befindet sich der Bahnhof Dornach-Arlesheim. Als Haltestelle der S-Bahnlinie S3 (Delémont - Basel – Olten) der SBB, der Postautobuslinien 62, 63, 64, 65, 66, 67 sowie als Haltestelle der BLT Tramlinie 10 (Bahnhof Dornach-Arlesheim – Arlesheim (Dorf) - Münchenstein - Bahnhof Basel - Stadtzentrum Basel) bildet der Bahnhof Dornach-Arlesheim einen regionalen Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs und erreicht eine Frequenz der Kursfolge in Stosszeiten von weniger als 6 Min.

5.2.2. Langsamverkehr

Die Birseckstrasse verfügt beidseitig über ein Trottoir, zudem verläuft entlang der Birseckstrasse die kantonale Radroute. Der Bahnhof kann direkt über den Steinweg (Erschliessungsstrasse, verkehrsberuhigt) und die Bahnhofstrasse (Trottoir, Fusswegverbindung) erreicht werden. Die Anbindung des Quartierplanareals an das Fuss- und Radwegnetz ist somit gewährleistet.

5.2.3. Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Das Quartierplan-Areal ist über den "Steinweg" erschlossen. Im Strassennetzplan der Gemeinde Arlesheim ist der Steinweg als Erschliessungsstrasse ausgewiesen. Der Steinweg selbst verfügt unmittelbar beim Quartierplan-Areal über einen Anschluss an die Birseckstrasse als übergeordneten Strassenverkehrsträger.

Damit wird der Steinweg im nördlichen Teil nicht mit MIV durch das Quartierplan-Areal zusätzlich belastet.



Abbildung 15: Planausschnitt Strassennetzplan Gemeinde Arlesheim, (Quelle: geoportal Arlesheim, 25.05.2020), QP-Areal rot angelegt.

5.2.4. Parkierung

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV).

5.3 Umweltschutz

5.3.1. Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und §12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (Sondernutzungsplanungen) einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen.

Bei einer Wohn- und Gewerbenutzung, in denen mit Zuweisung der Nutzungsart der Mischzone nach § 21 Abs. 1 RBG gilt im Normalfall gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) Art.43, Absatz b eine ES II. Bei der Birseckstrasse in Arlesheim handelt es sich zudem um eine lärmsanierte Strasse, die Immissionsgrenzwertüberschreitungen von mehr als 5 dB hat. In Abweichung zur heutigen Festsetzung der Gemeinde im Zonenplan Siedlung (ES II) wird deshalb im Quartierplan die Empfindlichkeitsstufe II festgelegt.

Die Immissionsgrenzwerte der ES II sind 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

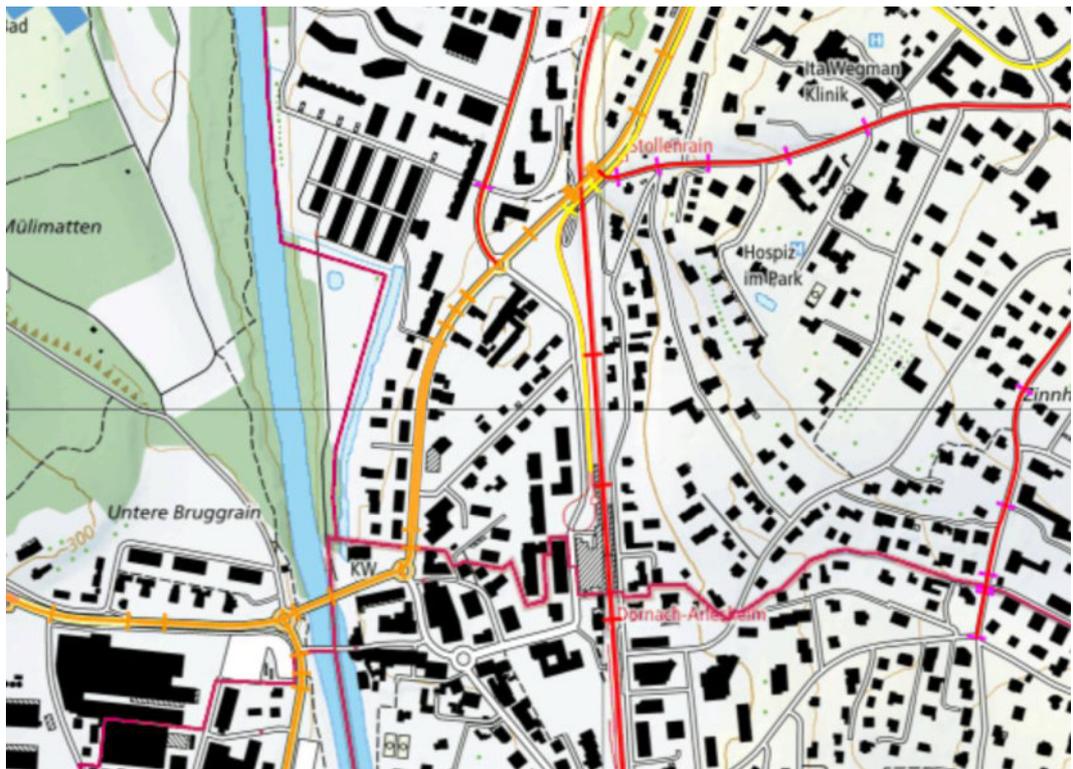


Abbildung 16: Ausschnitt Emissionskataster (Quelle: GeoView BL, 24.05.2020), QP-Areal hellrot angelegt.

Entlang der Birseckstrasse verläuft eine Baulinie, welche im Quartierplan bei der Teilbereichsbegrenzung für den Teilbereich C berücksichtigt wurde. Betreffend Lärmbelastung wurde eine Berechnung zur Annäherung des Immissionspegels mittels Abstandsreduktion bis auf die Baulinie vorgenommen (Basis: Computermodell der EMPA StL-86+).

Distanz Strassenachse – Baubereich/Baulinie (minimal)	10.40
---	-------

Abstandsreduktion	$10 \times \log 10.40 = 10.2 \text{ dB}$
Immissionspegel, tags	$76.5 \text{ dB} - 10.2 \text{ dB} = 66.1 \text{ dB}$
Immissionspegel, nachts	$69.0 \text{ dB} - 10.2 \text{ dB} = 58.8 \text{ dB}$
Grenzwertvergleich, tags	$66.1 \text{ dB} - 65 \text{ dB (ES III)} = 1.1 \text{ dB}$
Grenzwertvergleich, nachts	$58.8 \text{ dB} - 55 \text{ dB (ES III)} = 3.8 \text{ dB}$

Tabelle 6: Berechnung zur Annäherung des Immissionspegels mittels Abstandsreduktion

Die Grenzwertüberschreitungen für die Südwestfassade (höchst belasteter Teil) liegen gemäss Berechnung im Bereich zwischen 1.1 dB und 3.8 dB, ohne Berücksichtigung des Empfangpunktes und unter Berücksichtigung eines Empfangpunktes in 4.5m Höhe (Erdgeschoss Gewerbe) unter 3 dB. Diesen Grenzwertüberschreitungen können mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude, grösseren Abstand zur Strasse oder mittels geeigneter Grundrisskonzeption (Anordnung von lärmunempfindlichen bzw. lärmempfindlichen Räumen und der Anordnung von lärmabgewandten Lüftungsfenstern) begegnet werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Varianzverfahren und im Baugesuch zu erbringen.

5.4 Schlussfolgerung für die Quartierplanung

Im Rahmen der Quartierplanung muss die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr mit Ausnahme der Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe nicht näher betrachtet werden.

5.4.1. Bodenschutz (Altlasten)

Gemäss dem "Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online" (www.geoview.bl.ch; 24.05.2020) liegen innerhalb des Quartierplanperimeters keine Belastungen des Untergrunds vor.

Der Kataster garantiert jedoch nicht, dass für die Parzellen, welche nicht im Kataster aufgenommen wurden, eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen gänzlich ausgeschlossen ist. Insbesondere befindet sich auf der Parzelle 1147 ein Betriebsstandort für eine Tankstelle. Sollten bei der Realisierung des Bauvorhabens auf diesem Grundstück verunreinigter Aushub oder Bausubstanz gefunden werden, ist das AUE, Fachstelle Abfall bzw. Altlasten unverzüglich zu informieren, damit dieses über die gesetzeskonforme Entsorgung des belasteten Materials entscheiden kann. Dazu verpflichtet auch §§ 35 und 36 des Umweltschutzgesetzes des Kantons Basel-Landschaft.

5.4.2. Gewässer- und Grundwasserschutz

Es befindet sich kein Oberflächengewässer innerhalb des Quartierplanperimeters und das betroffene Gebiet ist von keiner Grundwasserschutzzone überlagert. Allerdings befindet sich der Perimeter innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au (Gewässerschutzverordnung, GSchV Art. 29 Abs. 1a). Gemäss dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) soll mit dem Gewässerschutzbereich Au erreicht werden, "dass alle nutzbaren Grundwasservorkommen ungeschmälert erhalten bleiben und ihre wichtige Rolle im gesamten Ökosystem und als Trinkwasserressource der Schweiz auch in Zukunft erfüllen können." Er umfasst "die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete." Es sind somit

die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz des Gewässers zu treffen und im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.

Im Bereich des Teilbereichs C ist eine Wasserentnahmestelle für die Grundwasserwärmenutzung für die Nutzungen im *Quartierplan Neu Arlesheim SUED* und *Neu Arlesheim NORD* vorgesehen. Die Grundlagen zur Prüfung der Bewilligung (Standardauflagen) der Grundwasser-Wärmenutzungsanlage werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahren eingereicht. Es sind somit die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutze des Gewässers zu treffen und im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.

5.4.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit den Neubauprojekten sind keine Anlagen geplant, welche gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV) der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind. Im Rahmen der Quartierplanung ist daher keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Artikel 10a des Umweltschutzgesetzes (USG) erforderlich.

5.5 Kulturgüter und Naturwerte

5.5.1. Denkmal- und Ortsbildschutz

Gemäss dem kantonalen Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) sind zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Schutz- und Schonzonen zu erlassen.

Im kantonalen Bauinventar (BIB) für die Gemeinde Arlesheim (August 2006) sind keine Objekte auf dem Quartierplan-Areal erfasst.

In unmittelbarer Umgebung, an der Birseckstrasse 84-98 befinden sich, die 1918 durch E. Gübelin (Architekt) und dem Baubüro Schappe entworfenen vier Vierfamilienhäuser, die Auftrages der Industriegesellschaft Schappe als kostengünstige Wohnungen für die eigenen Angestellten errichtet wurden. Diese Gebäudegruppe ist im BIB als kommunal geschütztes Objekt aufgeführt (Inventarnummer 2763003 ff.).

Im Rahmen, des im Quartierplanreglement für den Teilbereich C (Parzelle 1147) geforderten Varianzverfahren kann spezifisch auf diese ortsbildliche Qualität reagiert werden.

5.5.2. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das ISOS führt keine Objekte oder Baugruppen innerhalb des Quartierplan-Areals auf. Auch angrenzend zum Quartierplan sind im ISOS keine Objekte oder Baugruppen vermerkt.

5.5.3. Archäologie

Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL (RBV BL) sieht zur Sicherung von archäologischen Stätten und Zonen eine archäologische Schutzzone vor (§ 19). Weder das Quartierplan-Areal noch angrenzende Areale sind durch eine archäologische Schutzzone betroffen.

5.5.4. Naturwerte

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind schützenswerte Naturobjekte raumplanerisch zu sichern.

Für das Quartierplan-Areal sind im aktuellen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Arlesheim keine geschützten Naturobjekte festgelegt.

5.6 Sicherheit

5.6.1. Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahren-potenziale zu berücksichtigen.

Gemäss Naturgefahrenkarte (NGK) des Kantons BL ist das Areal keinen gravitativen Gefährdungen (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag) ausgesetzt. Somit müssen in der Quartierplanung keine Gefahrenzonen ausgedehnt werden.

5.6.2. Störfall

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Die Birseckstrasse gilt als störfallrelevante Anlage ohne Konsultationsbereich bzgl. Störfallverordnung. Die Birseckstrasse ist beim Transportrisiko Chemie als mittel/klein eingestuft. Weitere Betriebe oder Verkehrsanlagen, welche der Störfallverordnung unterstehen, tangieren das Quartierplan-Areal nicht.

Die Bahnanlagen sind im Bereich des Quartierplanareals unter der Unerheblichkeitslinie.

5.6.3. Nicht-ionisierende Strahlung

Nach Art. 1 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung zu schützen. Gemäss NIS-Immissionskataster 2016 beträgt die Feldstärke der nichtionisierenden Strahlung auf dem Quartierplanareal rund 0.2-1.0 V/m und ist somit unbedenklich (Konsultation GeoView BL, 24.05.2020).

5.6.4. Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen

Unter § 95 RBG sind die gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern und Gewässern einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können jedoch mit Baulinien reduziert werden.

Auf das Quartierplan-Areal wirkt eine kantonale Strassenbaulinie entlang der Birseckstrasse. Entlang des Steinweges gilt der gesetzliche Grenzabstand. Die Festlegung der Teilbereiche erfolgte dahingehend, dass die Baulinie bzw. der gesetzliche Grenzabstand eingehalten werden. Die Abstände gegenüber Verkehrswegen sind im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung somit eingehalten.

5.6.5. Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG-BL. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Grenzabstand gegenüber den Parzellen Nrn. 1144, 1143 und 3651 wird im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung grundsätzlich eingehalten.

Unterirdische Bauten, die entlang der Nachbargrenze unterhalb des gewachsenen Terrains liegen, können gemäss § 65 Abs. 1 RBV-BL an oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.

Im Rahmen der Quartierplanung wird davon ausgegangen, dass eine Beanspruchung einer Zustimmung der Eigentümer der Nachbarparzellen nicht erforderlich ist, ausser wenn der Grenzabstand unterschritten wird.

6 AUSWIRKUNG UND REGELUNGSBERDARF DURCH DIE QUARTIERPLANUNG

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Mit den Vorschriften zur *Quartierplanung Neu Arlesheim SUED* werden für den Perimeter der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften formuliert. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplanten Überbauungen und Nutzungen im Perimeter zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement) unabhängig.

6.2 Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde

- Der Quartierplanperimeter gilt bezüglich Erschliessung mit Strasse, Wasser und Abwasser als erschlossen und gilt daher als baureif. Aus diesem Grund sind diesbezüglich keine Investitionen seitens der Gemeinde zu erwarten.
- Falls für die Prüfung von Energie- und Nachhaltigkeitsthemen externe Gutachter und/oder Fachpersonen durch die Gemeinde direkt, oder indirekt zugezogen werden, sind Kostenfolge vollumfänglich von der Gemeinde zu zahlen. Es handelt sich um den Teilbereich C. Der Gemeinde obliegt es somit einen Teil der verursachten Mehrkosten, die im speziellen durch diese Pflicht entstehen selbst zu tragen.
- Da der Baumbestand beim Teilbereich C entlang des Steinwegs ein ortsprägender Charakter hat, sollen diese möglichst erhalten werden. Je nach Resultat des Varianzverfahrens werden hier Ersatzpflanzungen notwendig. § 20 Allee / Baumreihe des Zonenreglements sieht dazu Folgendes vor: *"Bei Teilen von Baumreihen und Allees, die nicht auf öffentlichem Grund realisiert werden können, strebt die Gemeinde mit angrenzenden Grundeigentümern Lückenschliessungen durch Pflanzungen auf privatem Grund mittels Vereinbarungen an. Solche Vereinbarungen sind für die privaten Grundeigentümer fakultativ. Pflanzungen auf privatem Grund im Rahmen solcher Vereinbarungen werden von der Gemeinde finanziell und hinsichtlich der Umsetzung unterstützt."*

Die Planungsvereinbarung zum Masterplan zwischen der Gemeinde und den Beteiligten Grundeigentümern vom 29. September 2016 sieht unter Punkt 4.2 *Berechnungsmodell* die Möglichkeit einer nicht monetären Abgeltung für Infrastrukturbeiträge vor. Somit kann die der übergeordneten Planung dienenden Alleebeepflanzung als Teil eines solchen Beitrags verstanden werden.

Dies ist Teil des privaten Regelungsbedarf und muss im Rahmen des Quartierplanvertrages verhandelt und abschliessend geregelt werden.

6.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Für die Quartierplanung Neu Arlesheim SUED besteht Stand 12. November 2024, folgender privatrechtlicher Regelungsbedarf, der im Quartierplanvertrag zu definieren ist:

- Alle Dienstbarkeiten, die für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionalität der Überbauung, notwendig sind.
- Themen zwischen den Eigentümern der Quartierplan-Parzellen:
 - Der Umgang bezüglich den Grenzabständen für Klein- und Anbauten gemäss Kapitel 4.2.3. *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten | Klein- und Anbauten.*

Auswirkung und Regelungsbedarf durch die Quartierplanung

- Unterirdische Einstellhalle
- Prüfung der Möglichkeit eines Wärmeverbundes – Schnittstelle zum *Quartierplan Neu Arlesheim NORD*.
- Gegenseitige Vereinbarungen, welche sich aus dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten ergeben.
- Themen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern innerhalb des Perimeters:
 - Alleebepflanzung
 - Infrastrukturbeiträge und damit verbundene öffentliche Dienstbarkeiten (Geh- und Nutzungsrecht)

7 PLANUNGSVERFAHREN

7.1 Verfahrensbeteiligte

Auftraggeber	Einfache Gesellschaft QP Neu Arlesheim SUEB
Quartierplanung	Fox Wälle Architekten SIA 4144 Arlesheim
Gemeinde Arlesheim	Bauverwaltung Baukommission Natur-, Umwelt- und Energiekommission (NUEK) Gemeinderat Gemeindeversammlung
Kanton Basel-Landschaft	Arealbaukommission Amt für Raumplanung (Vorprüfung Quartierplanung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

Tabelle 7: Verfahrensbeteiligte Quartierplanverfahren Neu Arlesheim SUEB

Eigentümer	Parzelle	Machbarkeit Projektentwickler
Coop Pronto AG	1147	Varianzverfahren
Einfache Gesellschaft André Sérieys & Beatrice Sérieys-Heller	4249	-
Petra Graber-Brunella	1506	-

Tabelle 8: Eigentümerschaft der Parzellen auf dem Quartierplanperimeter Neu Arlesheim SUEB

7.2 Erste kantonale Vorprüfung

Die Firma Blauhut AG hat das Projekt am 16. September 2020 der Arealbaukommission mit einem Brief zur Vorprüfung eingereicht. Der erste Vorprüfungsbericht vom 24. November 2020 befindet sich in der Beilage.

Im Wesentlichen wurden folgende Themen besprochen:

- Der Begriff Baufeld ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) definiert und sollte nicht in anderem Sinne verwendet werden. Er sollte in den gesamten zum Quartierplan dazugehörigen Unterlagen ersetzt werden. Die Kommission schlägt vor die Teilbereichsbezeichnung (A, B, C) zu verwenden. Es sollten auch bei den Wegflächen gängige Begriffe z.B. Erschliessungsfläche verwendet werden.
- Die Ein- und Ausfahrt der Autoeinstellhalle muss im Baubereich C mindestens 10 m zur Einmündung des Steinwegs in die Birseckstrasse aufweisen, damit ein konfliktfreies Einfahren in die Tiefgarage ermöglicht wird. Die Erschliessung erfolgt vollständig über den Steinweg.
- Bauten und Anlagen im Gewässerschutzbereich Au sind über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Daher müssen im Quartierplan die Koten der unterirdischen Bauten angegeben werden. Die unterirdischen Baubereiche sind nur orientierend darzustellen.

- Um die Baumreihe entlang der Birseckstrasse zu ermöglichen ist die westliche Abgrenzung des Teilbereichs entsprechend zu verschieben.
- Die farbliche Darstellung der Nutzungen ist zu verbessern.
- Die Teilbereiche B und C liegen 7.5 m entfernt und der Abstand ist recht schmal. Bei Gebäudehöhen von fünf bis sieben Vollgeschossen kann es zu ungünstigen Belichtungsverhältnissen führen.
- Die Formulierung «Möglicher Standort für Spielplatz» Soll auf «Bereich für Spielplatz» geändert werden.
- Der Baumbestand entlang des Steinwegs und der Birseckstrasse ist zu erhalten. Der Erhalt der Bäume ist im Quartierplan verbindlich zu sichern.
- Die Notfallzufahrt kann orientierend dargestellt werden und muss verbindlich festgelegt werden. Die Notzufahrt soll nur orientierend dargestellt werden und sind vor den Hauszugängen sicherzustellen.
- Im Quartierplanreglement sind die beiden Absätze 2 und 3 zu bis auf den Satz «Die städtebauliche Qualität ist über den Quartierplan gesichert» zu streichen.
- Grundsätzlich ist das Quartierplanreglement als Rechtssatz zu verstehen und die festgelegten Begriffe sollen auch so ausgedrückt werden.
- Die Anzahl der Stammparkplätze pro Wohnung soll herabgesetzt werden, da im Baugesuchsverfahren keine Herabsetzung möglich ist.
- Die Zuordnung der Lärm- Empfindlichkeitsstufe (ES) ist basierend auf der geplanten Nutzung gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) vorzunehmen. Da die im Quartierplan festgelegte Nutzungsart hauptsächlich Wohnen ist, ist dem Quartierplanareal die ES II zuzuordnen. Für die Zu- und Abfahrten in die Tiefgarage ist mit einem Lärmschutznachweis der Beurteilungspegel (Lr.) gemäss Kapitel 3 bis 7 und Anhang 6 LSV aufzuzeigen.
- Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz sind darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen.³⁰

7.3 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RGB) wurde durch die Gemeinde Arlesheim das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Neu Arlesheim Süd durchgeführt. Die Bevölkerung wurde durch die Publikation im Wochenblatt Nr. 37 vom 10. September 2020 und im Amtsblatt Nr. 38 vom 17. September 2020, sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Insgesamt sind fünf Mitwirkungseingaben eingegangen. Die Anliegen sind bereits ganz oder teilweise berücksichtigt. Der vom Gemeinderat unterzeichnete Mitwirkungsbericht wurde diesem Dokument als Anhang beigelegt, in welchem auch dargestellt ist wie auf die Mitwirkung eingegangen wurde.

³⁰ siehe dazu Anhang 4: Rückmeldung der Kantonalen Arealbaukommission (ABK) sowie Stellungnahme der Planer vom 13. August 2020

7.4 Naturinventar

Die Firma Salathé Rentzel Gartenkultur hat am 18. März 2021 das Grundstück begutachtet und die vorhandenen Naturwerte/-potentiale erhoben und dokumentiert. Das ist diesem Dokument zur Anschauung beigelegt.

7.5 Gemeinderatssitzung 22.06.2021

Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und berichtet folgendes. Die Gebäudehöhen und die maximale Geschosshöhe werden anhand einer Höhenkote (m ü. M.) definiert. Die Quartierplanung erfüllt bereits die Wünsche einer sozialen Durchmischung. Das Begehren nach einer Fussgängerbrücke wird grundsätzlich begrüsst und von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Hanglage zwischen der Birseckstrasse und der Bahnhofstrasse erlaubt eine höhere Verdichtung und entlastet diese. Die ortsbauliche Verträglichkeit ist mehr durch die ortsspezifische Interpretation und Lage der Baukörper zu suchen. Die Hinweise zur Förderung der Biodiversität wurden zur Kenntnis genommen und es werden im Reglement bestimmte Massnahmen behandelt.³¹

7.6 Neues Konzept „Autofreies Wohnen“

Die detaillierte Projektstudie der Parzelle A wurde nach der Beurteilung der kantonalen Kommission und dem Bericht des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens erstellt. Es handelt sich um ein Konzept für autofreies Wohnen. Die Lage ist von Experten als sehr gut eingeschätzt worden. Die Parzellen 1506 und 4249 weisen die ÖV-Gütekategorie A auf. Die notwendige Anzahl Besucher-Parkplätze ist in jedem Fall zu erstellen. Die Parzelle 1506 soll autofrei werden und die Parzelle 4249 autoreduziert. Es sind spezielle Massnahmen notwendig, um das Funktionieren des Mobilitätskonzepts sicherzustellen. Der Standort für autofreies Wohnen eignet sich optimal, die ÖV-Erschliessung ist perfekt, die Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehdistanz, das Angebot für Velo-Abstellplätze ist für beide Parzellen ausserordentlich hoch. Die Tram- und Busstation Dornach, befindet sich 300 Meter Fussdistanz. Der Steinweg ist in der 30er Zone und für Velofahrer/innen gut geeignet. Ab der Schappe gibt es einen durchgehenden Veloweg via Münchenstein der bis in die Stadt Basel führt. Die Mieter haben in 150m Fussdistanz ein Mobility-Standort mit einem Combi. Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ermöglicht ohne Probleme eine Mobilität ohne Auto. Die Mieter/innen werden in die Mobilitätsdienstleistungen zur Nutzung der Mobilitätsangebote eingeführt. Die Projektstudie 2 zeigt eine Wohnungsausrichtung nach Nordwest und den Eingang am Steinweg. Die Studie hat eine Veloeinstellhalle, welche durch eine befahrbare Rampe erschlossen wird. Zwei Besucherparkplätze werden parallel entlang dem Steinweg angeordnet. Durch den gemeinsam angeordneten Zugangsweg und Spielplatz wird die natürliche Verbundenheit der beiden Parzellen verstärkt.

7.7 Präsentation NÜEK und Baukommission

Das Vorprojekt des Quartierplanverfahrens Neu Arlesheim SÜED wurde den beiden Kommissionen Natur-, Umwelt- und Energiekommission NÜEK und der Baukommission BAUKO vorgestellt.

Der Gemeinderat wird auf Basis dieser Empfehlungen einen Gemeinderatsbeschluss fassen, wie der Quartierplan weiterbearbeitet werden soll.

³¹ siehe dazu Anhang 6: Quartierplanung Neu Arlesheim SÜED | Mitwirkungsbericht | Beschlussfassung 18.05.2021

Die NUEK empfiehlt, dass zwei kronenbildende Bäume auf den Teilbereichen A und B zu pflanzen sind. Das Vorprojekt zeigt Grundstücksflächen ohne Untergeschoss zwischen dem Steinweg und der Südfassade (Strassenabstand), Im Bereich des Kinderspielplatzes auf dem Teilbereich A und in der nordwestlichen Grundstücksfläche des Teilbereichs B. In diesen Grundstücksflächen ohne Untergeschoss ist das Pflanzen eines kronenbildenden Baumes möglich.

Die NUEK empfiehlt Photovoltaik-Anlagen auf den beiden obersten Dachflächen der beiden Baufelder A1 und B1. Es wurde empfohlen, dass jedes Gebäude eine begrünte Fassade hat. Die Begrünung kann mit einer Kletterpflanze erfolgen (sog. bodengebundene Begrünung). Es muss nicht ein „wall garden“ (sog. fassadengebundene Begrünung) sein.

Die Punkte der NUEK zum Teilbereich C, wie die Anzahl der Bäume, wurden bereits vorgängig separat abgehandelt und waren nicht Gegenstand dieses Gesprächs.

Die Baukommission hat erkannt, dass der Masterplan im Teilbereich B und C aus wohnhygienischer Sicht suboptimal ist. Der Abstand von 7m zwischen den Gebäuden wird als zu gering angesehen.

Für das den Teilbereich C sollen Vorgaben im QP-Reglement geschaffen werden, welche den Abstand zwischen den beiden Teilbereichen B und C berücksichtigt.

Das Anliegen wird in einem weiteren Grundeigentümergehörig abgehandelt und der Quartierplan SUED soll nochmals der Baukommission vorgestellt werden. ³²

7.8 Runder Tisch zum weiteren Vorgehen mit Gemeinde Arlesheim

Am 26. Oktober 2022 setzte sich die Gemeinde Arlesheim mit den Grundeigentümern und Planern an den Runden Tisch um das weitere Vorgehen zu besprechen. Ausgangslage der Sitzung waren folgende Themen:

- der geringe Abstand zwischen den Baukörpern von 7 m
- der an einen rechtskräftigen Quartierplan gebundene Verkauf der Parzelle 4249
- die hohen Dichteverhältnisse des Masterplans

Die Gemeinde Arlesheim empfiehlt zwei Varianten als Ansätze um die Konflikte zu übergehen. Eine Variante ist die Anpassung der Ausrichtung der Baukörper. Der zweite Ansatz ist, dass auf dem Teilbereich das Ausnutzungsmass von 1.6 auf 1.4 reduziert.

Die städtebaulichen Anforderungen müssten in einem geeigneten Verfahren abgehandelt werden. Das Quartierplanverfahren sei das falsche Instrument für Bebauungen auf einer kleinen Parzelle, die in Privatbesitz ist. Aufgrund der bekannten Dichtewerte ist auch ein Varianzverfahren in Frage zu stellen. Fox Wälle Architekten brachten die Idee eines Workshopverfahrens ein. Im Gegensatz zum Wettbewerb können Planungsstände laufend angepasst werden. Die Blauhut AG bevorzugte ein Varianzverfahren mit mehreren Planungsteams, da die Ziele von Beginn definiert sind und ein Programm vorliegt. Die Baukommission bringt ein, dass der Studienauftrag nach SIA 143 das optimale Instrument sei, da er die Vorteile des Workshops und Wettbewerbs kombiniere. Um die Bebauungsqualität zu sichern, seien bestimmte Rahmenbedingungen wichtiger als Anpassungen in der Dichte. Resultierend aus

³² siehe dazu Anhang 7: Protokoll Fox Wälle Architekten, Behördengespräch, Gemeinde Arlesheim, 4.05.2022

der Diskussion nach dem richtigen Planungsinstrument, einigte man sich schlussendlich darauf, dass ein Studienauftrag für den Teilbereich C, das richtige Planungsinstrument sei.

Nach der Diskussion des richtigen Planungsinstruments wurde die richtige Bebauungsvariante besprochen. Es wurde die Neuorientierung der Wohnungen und der damit verbundenen Teilbereiche diskutiert. Der Quartierplan und das Reglement sollen an das Projekt von Fox Wälle Architekten angepasst werden. Damit sich die Abstandspolygone überschneiden dürfen, muss eine hochwertige Umgebung und Bebauungsqualität nachgewiesen werden. Es wurde empfohlen auch Vorgaben für die Aussenraumgestaltung auf dem Teilbereich C zu definieren. Da direkt an der Fassade Balkone an den Aussenraum angrenzen und einem anderen Grundeigentümer gehören.

Für das weitere Verfahren sollte eine Arbeitsgruppe von Mitgliedern der Grundeigentümer, der Baukommission, des Gemeinderates und der Verwaltung sich beraten und die Rahmenbedingungen zur Sicherung der Bebauungsqualität bestimmen.³³

Das QR soll mit der Regelung zum Gebäudeabstand ergänzt werden. Der Gebäudeabstand nach RGB § 91 (gegenseitiger Grenzabstand) soll nachgewiesen werden.

7.9 Landschaftskonzept

Die Schneider Gartengestaltung AG in Oberwil hat mit den Erkenntnissen und Empfehlungen aus den Naturinventar ein Landschaftskonzept für den Quartierplan erarbeitet.

7.9.1. Planungsziele

Die Parzelle 4249 besteht hauptsächlich aus Kiesflächen. Aufgrund der bestehenden Vegetation, aus Weiden, anderen Kleinsträuchern, Brombeeren und einer kleinen Wiesenfläche, gilt sie als Ruderalfläche. Der Aussenraum der Überbauung soll für die Bewohner/innen attraktive, neue Begegnungs- und Aufenthaltszonen anbieten. Für die Kinder sollen Spielbereiche geschaffen werden und es sollen Flächen für die Waldbodenvegetation mit geophytenreicher Bepflanzung geschaffen werden. Durch die einheimische Bepflanzung und klare Strukturierung diverser Flächen wird die Biodiversität und kleinräumliche Vernetzung von Habitaten gefördert. Die Durchgängigkeit der Kleintiere und deren Lebensraum ist dadurch gesichert.

7.9.2. Planungsmassnahmen

Im Umgebungsplan werden diverse Aussenräume festgelegt. Es sind private Bereiche vorgesehen und Bereiche, die von allen Bewohnern der Überbauung sowie der Öffentlichkeit (Spielplätze) zugänglich sind. Die zugänglichen Bereiche sind zentraler positioniert, ausserhalb dieser Bereiche wurden Flächen für standorteinheimische Bepflanzung und Förderung der Biodiversität vorgesehen. Diese Bereiche werden von den Bewohnern weniger frequentiert und dort werden Totholzstrukturen mit Steinen, Steinaufschüttungen und Sandlinien positioniert, die als Entwicklungsraum für Kleintiere dienen und deren Vermehrung fördern. Dank der verschiedenen Verrottungsstadien der Baumstammstrukturen finden unterschiedliche Bienenarten im Totholz ein breites Nistangebot. Das Totholz bietet nicht nur Bienen, sondern auch Käfern, Fliegen, und sogar Schmetterlingen einen Lebensraum. Viele Bienen sind Erdnister und graben Gänge im Sand und legen ihre Eier sorgfältig in den errichteten

³³ Siehe dazu Anhang 8: Protokoll, Runder Tisch, Gemeindeverwaltung Arlesheim, 29.10.2022

Zellen ab. Da solche Stellen in der Natur immer seltener vorkommen, bietet sich die weniger frequentierte Fläche ideal für eine Sandlinse.

Die Ansaat der Privatgärten ist mit Blumenrasen geplant, sie bietet, auf Grundlage der privat ausgestalteten Pflege, die Chance einen naturnahen Charakter der Nutzfläche zu entwickeln.

Nach Empfehlung der Experten im Naturinventar, wird ein grosskorniger (Acer platanoides) und ein kleinkorniger Baum (Sorbus aria) an einer ruhigen Fläche gesetzt die keine unterirdische Bauten hat.

Die beschriebenen Massnahmen dienen dem Ziel der Erhöhung der Biodiversität zur kleinräumigen Vernetzung von Habitaten für Fauna und Flora und dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsbereichs.

Im Allgemeinbereich wird eine Begegnungszone mit Sitzgelegenheiten festgeschrieben und zwei Spielbereiche. Der zentralere Bereich dient für kleinere Kinder, für das Sandspiel. Der weitere von den Häusern entfernte Bereich ist als Rasenfläche definiert, er dient für Ballspiel oder ähnliches, für grössere Kinder und Jugendliche.

7.10 Zweite kantonale Vorprüfung

Der zweite kantonale Vorprüfungsbericht wurde am 28.06.2024 an die Gemeinde Arlesheim übermittelt.

Da sich zwischen dem ersten und dem zweiten Zwischenbericht Widersprüche zeigten, haben die Architekten ein Behördengespräch am 16.07.2024 organisiert.³⁴ Die Gemeinde Arlesheim hat abschliessend die kantonalen Vertreter und Architekten zu einer gemeinsamen Sitzung eingeladen um die finalen Dokumente strukturell zu bereinigen.

Die Rückmeldung aus der zweiten Vorprüfung bezieht sich insbesondere auf die Aussenraumgestaltung und den Teilbereich C und das quartierplanübergreifendes Mobilitätskonzept.

Wesentliche Aussagen zur Aussenraumgestaltung waren, dass einheimische Bäume verwendet werden. Der beigelegte Umgebungsplan hatte einen orientierenden Charakter, daher kam die Forderung, welche die präzisere Umgebungsgestaltung sowohl im Quartierplan als auch im Quartierplanreglement einfliessen lassen sollte.

Weiter sollen beim Teilbereich C Rahmenbedingungen definiert werden, die ein qualitätvolles Varianzverfahren sichern sollten. Folgende Begriffe gelten als Bedingungen für den Teilbereich C: Qualitätssicherung, zulässige Nutzungsarten, zulässige BGF, Lärmempfindlichkeitsstufe, Geschossigkeit, Energieeffizienz, Sicherstellung der öffentlichen Nutzungen, Verkehrserschliessung, Grün- und Freiraumkonzept.

Das Mobilitätskonzept soll über alle Teilbereiche ergänzt werden und die Gemeinde soll sich auf eine gesetzliche Grundlage zur Parkplatzreduktion entscheiden. Nachdem im zweiten Zwischenbericht ein neues quartierplanübergreifendes Mobilitätskonzept gefordert war, wurde die Firma Pini dafür beauftragt.

Die Einstellhalle sollte durch eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zwischen den Teilbereichen B und C erschlossen werden. Die unterirdische Parkierung musste zusammenhängend gestaltet werden. Es gibt eine Einfahrt in Teilbereich B und eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt in Teilbereich C. Die Einfahrt im Teilbereich B kann temporär als Ausfahrt genutzt werden,

³⁴ Anhang 9: Protokoll Behördengespräch Nr. 1 vom 16.07.2024

bis die gemeinsame Ausfahrt im Teilbereich C fertiggestellt ist. Die oberirdische Zufahrt zur Tankstelle erfolgt von der Birseckstrasse her.

Die bestehenden Bäume entlang des Steinwegs haben einen ortsprägenden Charakter und sollen möglichst erhalten bleiben. Es darf ein Baum für die Zufahrt zur Einstellhalle entfernt werden.

Die bestehenden Bäume entlang der Birseckstrasse sind bereits vom Kanton im Rahmen der Strassenerweiterung für die kantonale Veloroute gefällt worden.

7.11 Quartierplanübergreifendes Mobilitätskonzept

Die Firma Pini wurde für das Mobilitätskonzept beauftragt. Entsprechend dem Verkehrs- und Mobilitätskonzept wurden für die Wohnnutzung Ober- und Unterwerte gesetzt.³⁵

Die maximale Anzahl Auto-Abstellplätze beträgt für Teilbereich A: 2 Besucher-PP, Teilbereich B: 13 Stamm- und Besucher-PP, Teilbereich C: 48 Stamm- und Besucher-PP.

7.11.1. Teilbereich A

Der Teilbereich A ist autofrei und hat somit keine Stamm Parkplätze. Für die Besucherparkplätze hat es einen Oberwert von 0.3 und einen Unterwert von 0.1 pro Wohnung. Für das autofreie Wohnen wurden Massnahmen definiert.

Bei Verwendung des Unterwertes von 0.7 Stamm- und Besucher-PP sind pro Wohnung Massnahmen umzusetzen.

7.11.2. Teilbereich B

Der Teilbereich B hat einen Oberwert von 1.1 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung und einen Unterwert von 0.7. Bei Verwendung des Oberwerts sind mindestens 0.7 Velo Abstellplätze pro Zimmer für Bewohner vorzusehen.

7.11.3. Teilbereich C

Der Teilbereich C hat einen Oberwert von 1.1 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung und einen Unterwert von 0.6 pro Wohnung.

Bei Verwendung des Oberwerts von 1.1 Stamm und Besucher-PP pro Wohnung sind mindestens 0.7 Velo- Abstellplätze pro Zimmer für Bewohner und Besucher vorzusehen. Bei Verwendung des Unterwerts sind Massnahmen umzusetzen.

7.12 Beschlussfassung

pendent

7.13 Auflageverfahren

pendent

³⁵ Anhang 10: Mobilitätskonzept 19.02.2025

8 GENEHMIGUNGSANTRAG

9 ANHÄNGE

9.1 Grundlagenverzeichnis

- Zonenreglement Siedlung Gemeinde Arlesheim, Raumplanung Holzemer, 22.07.2017
- Newsletter 01/2016 Bauinspektorat Kanton Basel-Landschaft
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) Kanton Basel-Landschaft, Stand 01.01.2018
- Anhang zum RGB, Kanton Basel-Landschaft
- Lärmschutz-Verordnung 814.41 (LSV), Bund, Stand 01.04.2018
- GIS-Browser Kanton Basel-Landschaft
- Schlussbericht Hochhauskonzept Basel-Landschaft, metron, 25.02.2014
- Raumkonzept Birsstadt 2035, metron, van de wetering, 17.02.2016

9.2 Grundlagenberichte

- Schlussbericht Testplanung Neu Arlesheim vom Dezember 2018
- Planungsbericht Masterplanung Neu Arlesheim vom Februar 2019

9.3 Plananhänge

Plananhang 1: Masterplan Arrondierung

Plananhang 2: Masterplan Baubereiche

Plananhang 3: Masterplan Frei- und Grünraum

Plananhang 4: Masterplan Erschliessung

Plananhang 5: Masterplan Nutzungsplan

Plananhang 6: Masterplan

9.4 Beschlüsse | Kommunikation mit Gemeinde und Kanton

Anhang 1: Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 24. September 2019

Anhang 2: Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 24. September 2019 | Rückfragen vom 09. Oktober 2019

Anhang 3: Schreiben der Gemeinde vom 18.05.2020

Anhang 4: Rückmeldung der Kantonalen Arealbaukommission (ABK) sowie Stellungnahme der Planer vom 13. August 2020, genehmigt durch die Baukommission am 19. August 2020

Anhang 5: Quartierplan Neu Arlesheim SUEDE I Bericht Kantonale Vorprüfung am 24.11.2020

Anhang 6: Quartierplanung Neu Arlesheim SUEDE I Mitwirkungsbericht | Beschlussfassung 18.05.2021

Anhang 7: Protokoll Fox Wälle Architekten, Behördengespräch Gemeinde Arlesheim, 4.05.2022

Anhang 8: Protokoll, Runder Tisch, Gemeindeverwaltung Arlesheim, 29.10.2022

Anhang 9: Protokoll Behördengespräch Nr. 1 vom 16.07.2024

Anhang 10: Mobilitätskonzept 19.02.2025



Masterplan Neu Arlesheim

Arrondierungsplan

Index	erstellt	revidiert	gez.	veröff.
a	13.12.2018		gp	
b		17.12.2018	gp	X
c		10.01.2019	gp	
d		31.01.2019	gp	
e		08.02.2019	gp	X

Format: DIN A3
Projektnummer: 2104
Massstab: 1:1000

BLAUHUT
Blauhut AG | Heinrichstrasse 267
8005 Zürich | +41 (0)44 2003322
info@blauhut.ch | www.blauhut.ch

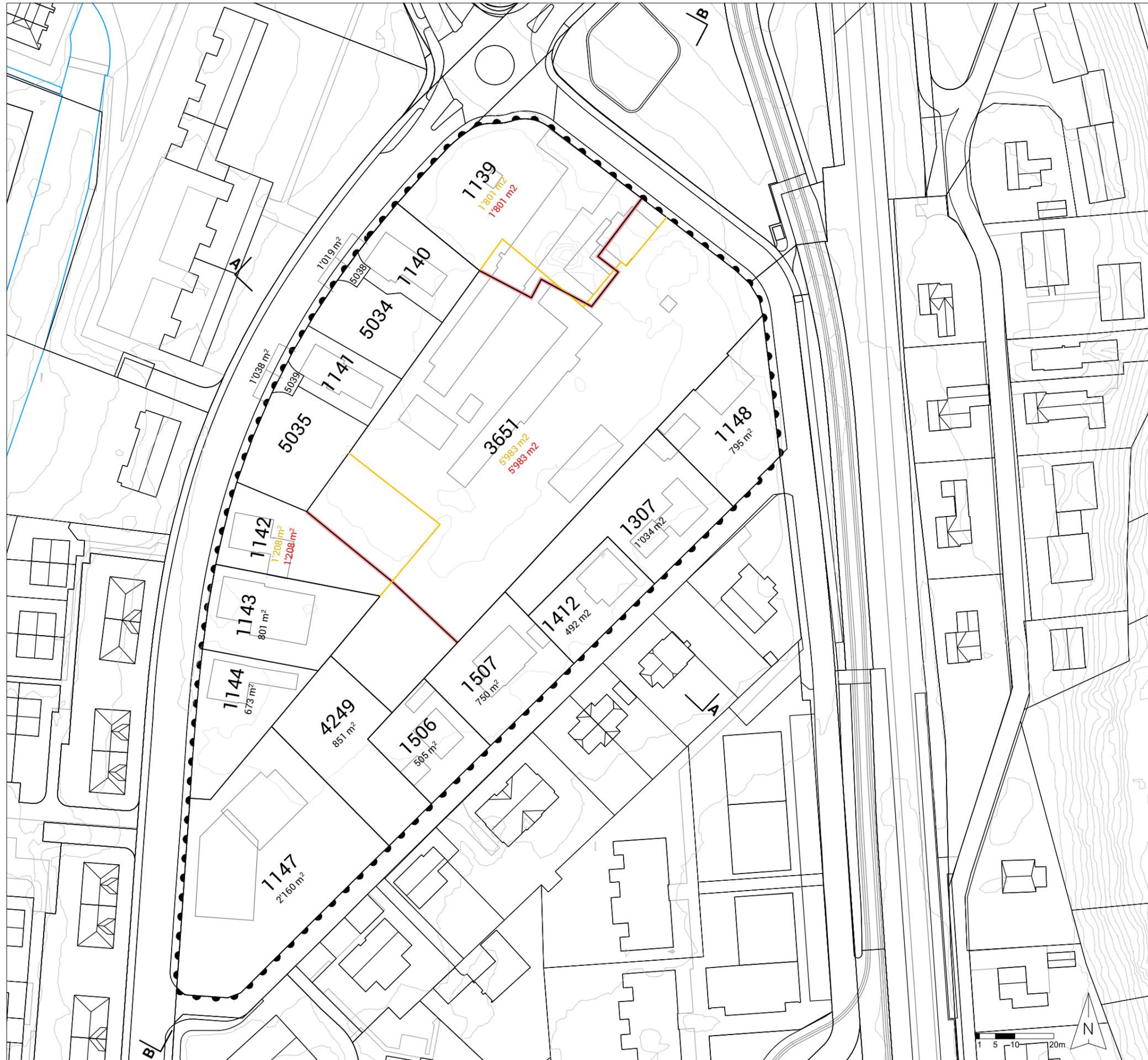
Auftraggeber: Planungsgemeinschaft Neu Arlesheim

Inhalt:

-  Parzellengrenze neu
-  Parzellengrenze alt
-  750 m² Parzellenfläche bestehend
-  750 m² Parzellenfläche neu
-  750 m² Parzellenfläche alt
-  1507 Parzellennummer

Orientierung:

-  Perimetergrenze "Neu Arlesheim"
-  Bestand





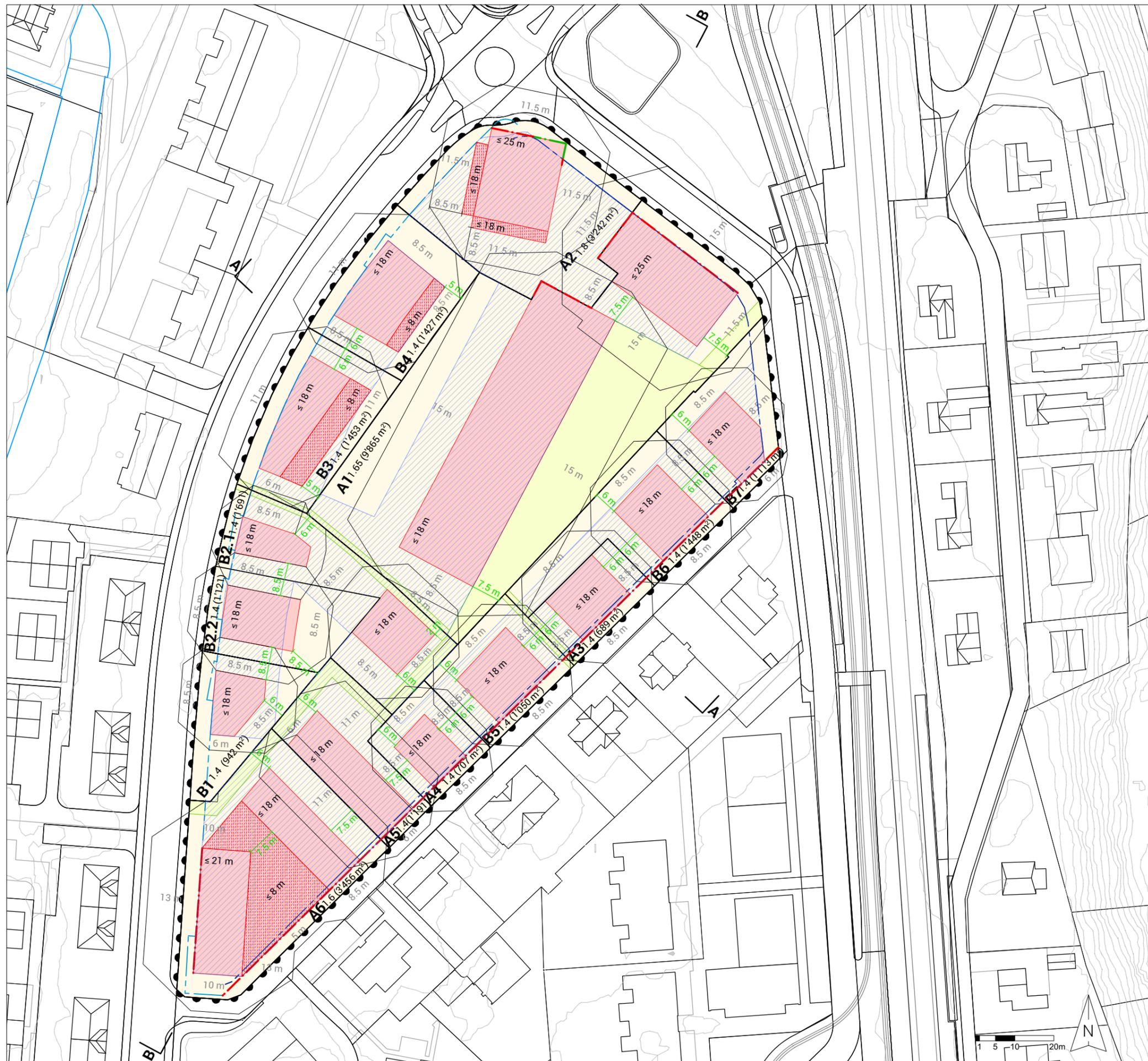
Masterplan Neu Arlesheim Baufeldplan I

Index	erstellt	revidiert	gez.	veröff.
a	13.12.2018		gp	
b		17.12.2018	gp	X
c		10.01.2019	gp	
d		31.01.2019	gp	
e		08.02.2019	gp	X

Format: DIN A3
Projektnummer: 2104
Massstab: 1:1000

BLAUHUT
Blauhut AG | Heinrichstrasse 267
8005 Zürich | +41 (0)44 2003322
info@blauhut.ch | www.blauhut.ch

Auftraggeber: Planungsgemeinschaft Neu Arlesheim



Inhalt:

- Baufeld
- Baubereich oberirdisch
- Baubereich Sockel oberirdisch
- Baubereich unterirdisch
- kollektiver Hofraum
- Pflichtbaulinie
- Gestaltungsbaulinie
- Wegfläche (öffentlich)

B4 Bezeichnung Baufeld

1.6 (808 m²) Ausnutzungsziffer (BGF)

≤ 21 m maximale Höhe für Baubereich ab Fusspunkt

Orientierung:

- Perimetergrenze "Neu Arlesheim"
- Abstandspolygon (§ 90 RBG)
- Strassenbaulinie kommunal
- Strassenbaulinie kantonal



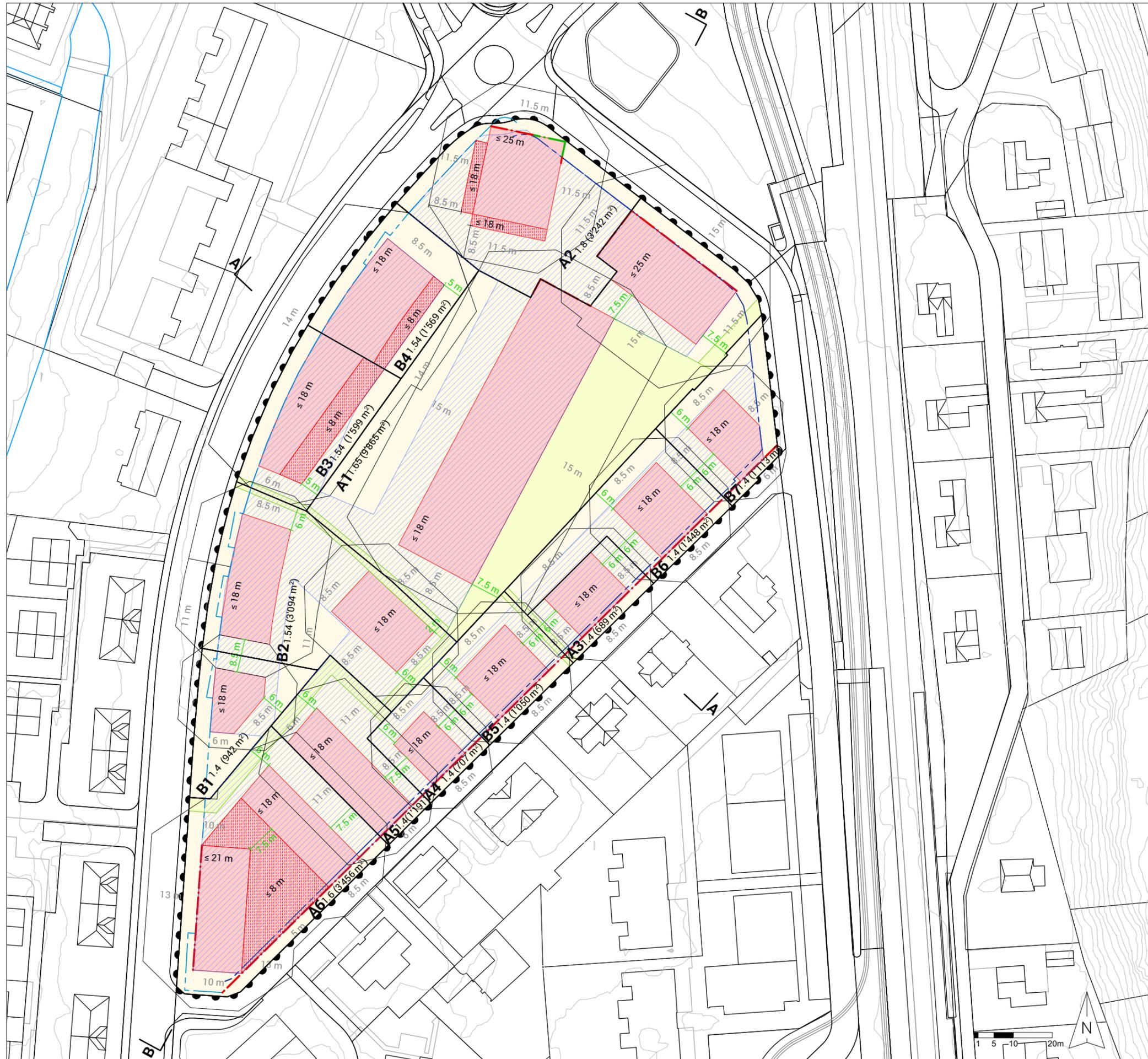
Masterplan Neu Arlesheim Baufeldplan II

Index	erstellt	revidiert	gez.	veröff.
a	13.12.2018		gp	
b		17.12.2018	gp	X
c		10.01.2019	gp	
d		31.01.2019	gp	
e		08.02.2019	gp	X

Format: DIN A3
Projektnummer: 2104
Massstab: 1:1000

BLAUHUT
Blauhut AG | Heinrichstrasse 267
8005 Zürich | +41 (0)44 2003322
info@blauhut.ch | www.blauhut.ch

Auftraggeber: Planungsgemeinschaft Neu Arlesheim



Inhalt:

- Baufeld
- Baubereich oberirdisch
- Baubereich Sockel oberirdisch
- Baubereich unterirdisch
- kollektiver Hofraum
- Pflichtbaulinie
- Gestaltungsbaulinie
- Wegfläche (öffentlich)

B4 Bezeichnung Baufeld

1.6 (808 m²) Ausnutzungsziffer (BGF)

≤ 21 m maximale Höhe für Baubereich ab Fusspunkt

Orientierung:

- Perimetergrenze "Neu Arlesheim"
- Abstandspolygon (§ 90 RBG)
- Strassenbaulinie kommunal
- Strassenbaulinie kantonal



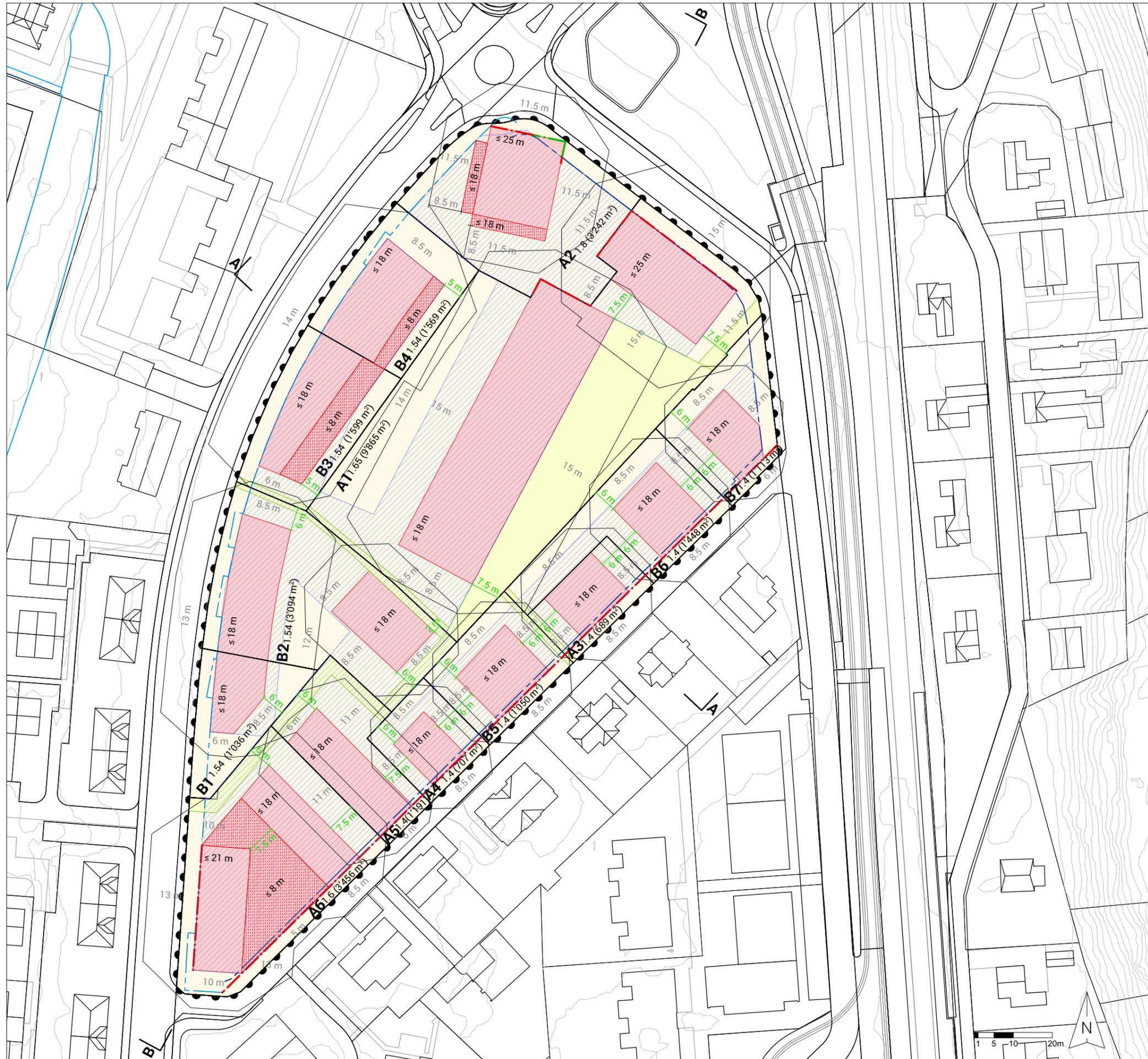
Masterplan Neu Arlesheim Baufeldplan III

Index	erstellt	revidiert	gez.	veröff.
a	13.12.2018		gp	
b		17.12.2018	gp	X
c		10.01.2019	gp	
d		31.01.2019	gp	
e		08.02.2019	gp	X

Format: DIN A3
Projektnummer: 2104
Massstab: 1:1000

BLAUHUT
Blauhut AG | Heinrichstrasse 267
8005 Zürich | +41 (0)44 2003322
info@blauhut.ch | www.blauhut.ch

Auftraggeber: Planungsgemeinschaft Neu Arlesheim



Inhalt:

- Baufeld
- Baubereich oberirdisch
- Baubereich Sockel oberirdisch
- Baubereich unterirdisch
- kollektiver Hofraum
- Pflichtbaulinie
- Gestaltungsbaulinie
- Wegfläche (öffentlich)

B4 Bezeichnung Baufeld

1.6 (808 m²) Ausnutzungsziffer (BGF)

$\leq 21\text{ m}$ maximale Höhe für Baubereich ab Fusspunkt

Orientierung:

- Perimetergrenze "Neu Arlesheim"
- Abstandspolygon (§ 90 RBG)
- Strassenbaulinie kommunal
- Strassenbaulinie kantonal



Masterplan Neu Arlesheim

Schnitt AA und Schnitt BB

gemäss Baufeldplan III

Index	erstellt	revidiert	gez.	veröff.
a	13.12.2018		gp	
b		17.12.2018	gp	X
c		10.01.2019	gp	
d		31.01.2019	gp	
e		08.02.2019	gp	X
f		20.02.2019	gp	X

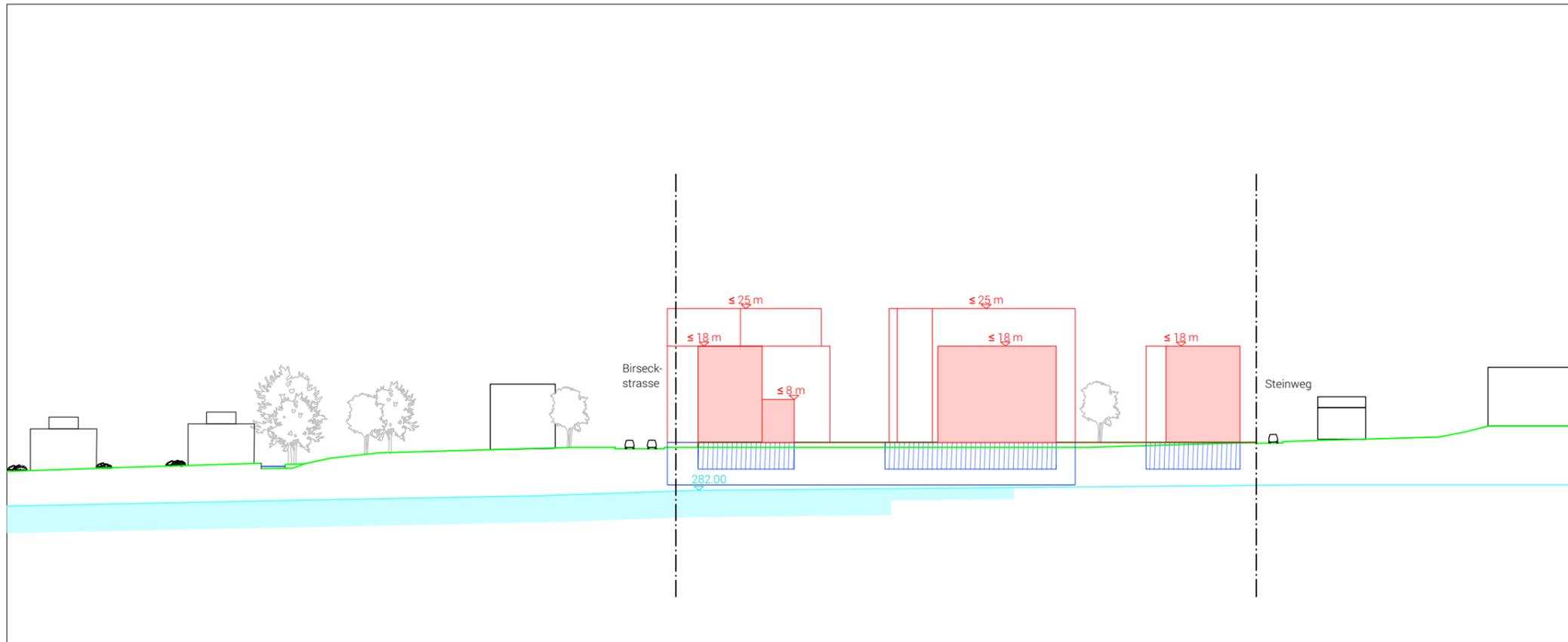
Format: DIN A3

Projektnummer: 2104

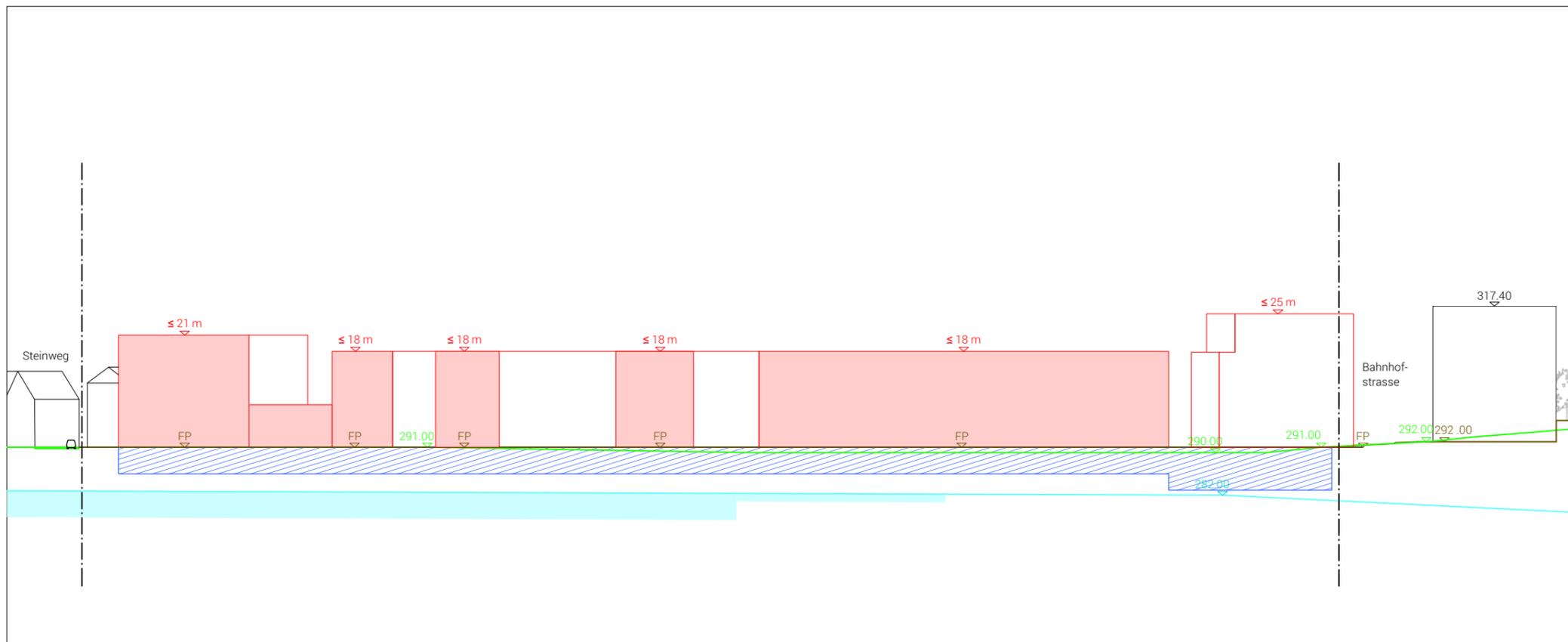
Massstab: 1:1000

Auftraggeber: Planungsgemeinschaft Neu Arlesheim

BLAUHUT
Blauhut AG | Heinrichstrasse 267
8005 Zürich | +41 (0)44 2003322
info@blauhut.ch | www.blauhut.ch



Schnitt AA



Schnitt BB



Inhalt:

- Baubereich oberirdisch
- Ansicht Baubereich oberirdisch
- Baubereich unterirdisch
- Mächtigkeit Grundwasser
- gestaltetes Terrain
- gewachsenes Terrain
- Isohypse
- $\leq 25\text{ m}$ max. Höhe Baubereich
- 290.00 Höhenkote gew. Terrain [m.ü.M.]
- 283.00 Höhenkote Isohypse [m.ü.M.]
- 317.40 Höhenkote Bestand [m.ü.M.]
- (FP) Kote = Fusspunkt
- Grenze Perimeter Neu Arlesheim



Masterplan Neu Arlesheim

Frei- und Grünraumplan

gemäss Baufeldplan III

Index	erstellt	revidiert	gez.	veröff.
a	13.12.2018		gp	
b		17.12.2018	gp	X
c		10.01.2019	gp	
d		31.01.2019	gp	
e		08.02.2019	gp	X

Format: DIN A3
Projektnummer: 2104
Massstab: 1:1000

BLAUHUT
Blauhut AG | Heinrichstrasse 267
8005 Zürich | +41 (0)44 2003322
info@blauhut.ch | www.blauhut.ch

Auftraggeber: Planungsgemeinschaft Neu Arlesheim



Inhalt:

- Hofraum (öffentlich)
- öffentliche Fläche (grossteils befestigt)
- Gartenfläche (privat)
- sonstige Grünfläche (privat)
- Fussgängerweg (öffentlich)
- Hecken
- Baumreihen
- hochstämmiger Baum neu

Orientierung:

- hochstämmiger Baum bestehend
- Perimetergrenze "Neu Arlesheim"
- Baufeld
- B4** Bezeichnung Baufeld
- Baubereich oberirdisch
- Baubereich unterirdisch



Masterplan Neu Arlesheim

Erschliessungsplan

gemäss Baufeldplan III

Index	erstellt	revidiert	gez.	veröff.
a	13.12.2018		gp	
b		17.12.2018	gp	X
c		10.01.2019	gp	
d		31.01.2019	gp	
e		08.02.2019	gp	X

Format: DIN A3
Projektnummer: 2104
Massstab: 1:1000

BLAUHUT
Blauhut AG | Heinrichstrasse 267
8005 Zürich | +41 (0)44 2003322
info@blauhut.ch | www.blauhut.ch

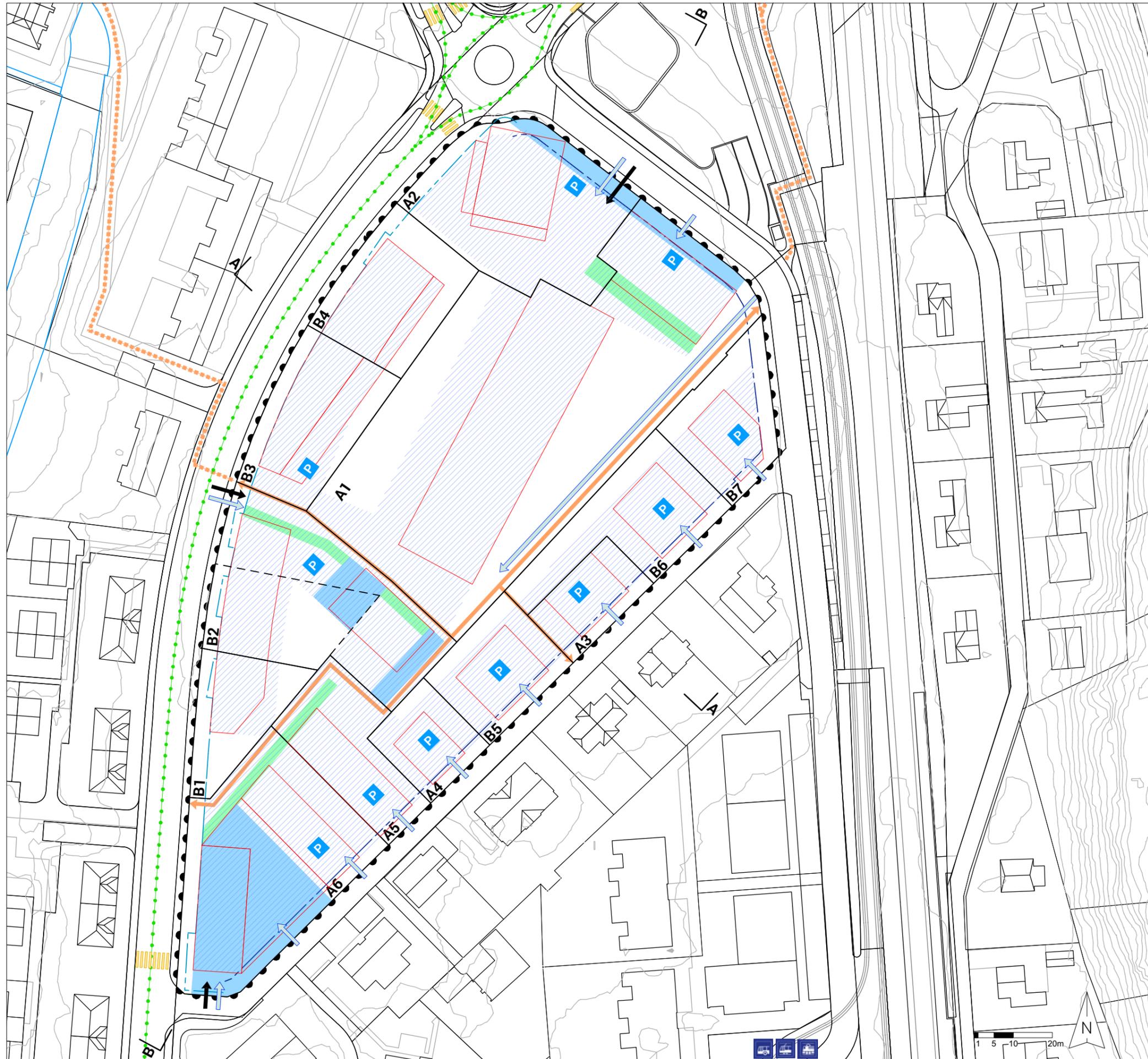
Auftraggeber: Planungsgemeinschaft Neu Arlesheim

Inhalt:

- MIV Bereich Kurzzeitparkplätze oberirdisch (Kunden / B)
- Bereich Velo-Parkplätze
- Fussgängerweg (öffentlich)
- MIV Zugang unterirdisch (Zu- und Abfahrt TG)
- MIV Zugang oberirdisch
- MIV Parkplätze oberirdisch

Orientierung:

- Perimetergrenze "Neu Arlesheim"
- Baufeld
- B4** Bezeichnung Baufeld
- Baubereich oberirdisch
- Baubereich unterirdisch
- kantonale Radroute
- bestehender Fussgängerweg
- bestehender Fussgängerübergang
- Strassenbaulinie kommunal
- Strassenbaulinie kantonal





Masterplan Neu Arlesheim

Nutzungsplan

gemäss Baufeldplan III

Index	erstellt	revidiert	gez.	veröff.
a	13.12.2018		gp	
b		17.12.2018	gp	X
c		10.01.2019	gp	
d		31.01.2019	gp	
e		08.02.2019	gp	X

Format: DIN A3

Projektnummer: 2104

Massstab: 1:1000

Auftraggeber: Planungsgemeinschaft Neu Arlesheim

BLAUHUT

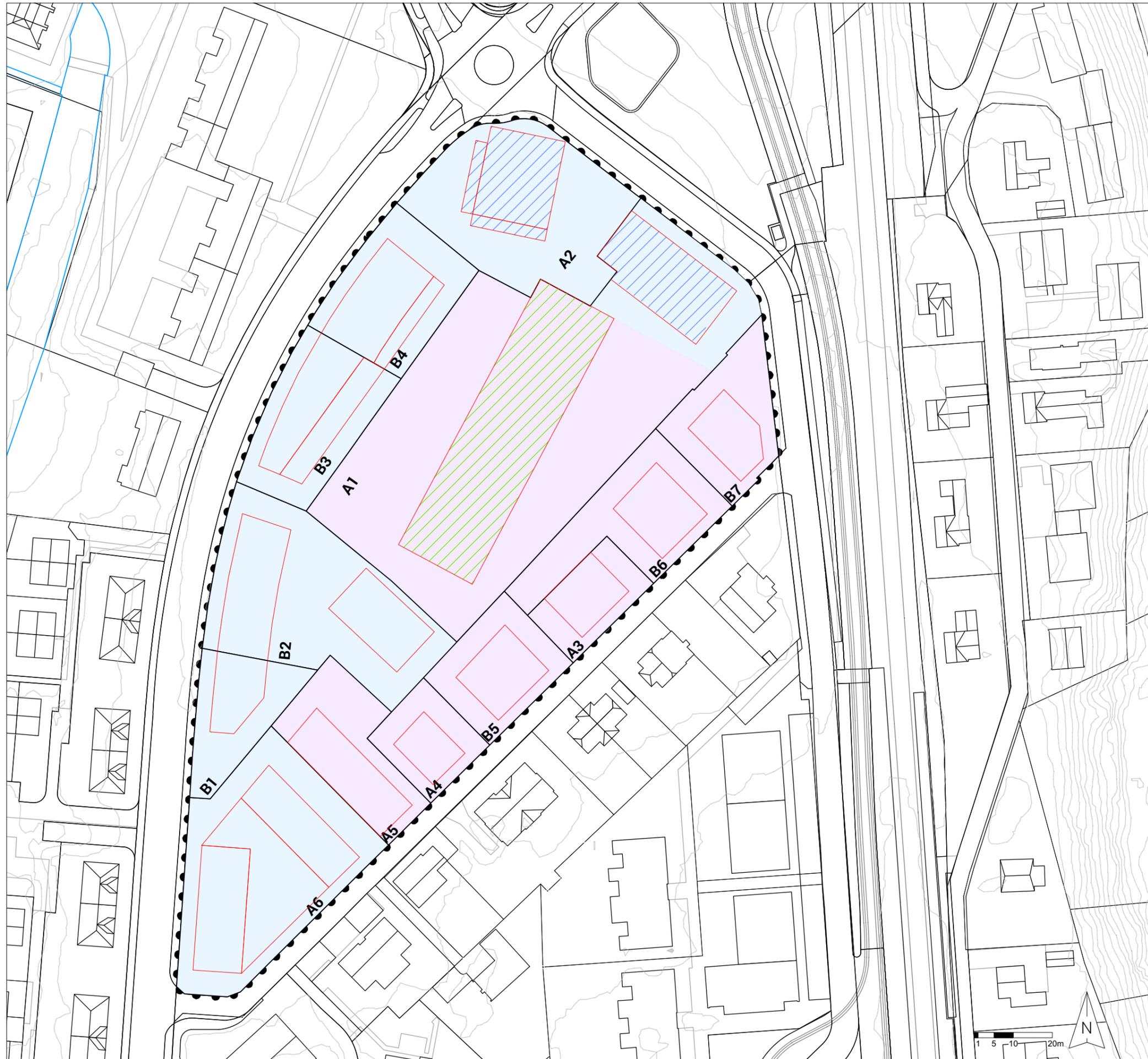
Blauhut AG | Heinrichstrasse 267
8005 Zürich | +41 (0)44 2003322
info@blauhut.ch | www.blauhut.ch

Inhalt:

-  Mischnutzung Wohn- Geschäftszone
-  Nutzung Wohnen
-  EG publikumsorientiert
-  EG mit Ateliers / stillem Gewerbe möglich

Orientierung:

-  Perimetergrenze "Neu Arlesheim"
-  Baufeld
- B4** Bezeichnung Baufeld
-  Baubereich oberirdisch



Februar 2019

Masterplan Neu Arlesheim

Planungsbericht

IMPRESSUM

Auftraggeberin:	Planungsgemeinschaft "Neu Arlesheim"
Verfasser:	Blauhut AG Heinrichstrasse 267 8005 Zürich +41 (0)44 2003322 info@blauhut.ch www.blauhut.ch
Bearbeitung:	Gregor Piontek, Architekt M. Sc. ETH Daniel Kündig, Dipl. Architekt ETH SIA BSA,
Datum:	20. Februar 2019
Projekt-Nr.:	2104

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	2
1.1. Auslöser der Planung.....	2
1.2. Ziel des Masterplans.....	2
1.3. Aufbau des Masterplans.....	2
1.4. Grundlagen des Masterplans.....	2
2. Organisation und Ablauf der Planung.....	3
2.1. Beteiligte.....	3
2.2. Planungsablauf.....	3
3. Ausgangslage.....	4
3.1. Lage.....	4
3.2. Eigentumsverhältnisse und Beteiligung.....	4
3.3. Städtebauliche Ausgangslage.....	4
3.4. Bestandesanalyse.....	4
3.5. Geltende gesetzliche Rahmenbedingungen.....	6
3.6. Nutzungsdichte.....	6
3.7. Nutzungsdurchmischung.....	6
3.8. Naturgefahren.....	6
3.9. Nachhaltigkeit.....	6
3.10. Erschließung.....	8
3.10.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	8
3.10.2. Öffentlicher Verkehr (ÖV).....	8
3.11. Parkierung.....	8
3.12. Lärm.....	8
4. Resultat der Testplanung.....	10
4.1. Ablauf der Testplanung.....	10
4.2. Würdigung der Überarbeitung der Testplanung.....	10
4.3. Der Masterplan als Übersetzung der Testplanung.....	10
5. Masterplan.....	12
5.1. Regelwerk des Masterplans.....	12
5.2. Masterplanbeschreibung.....	13
5.3. Städtebau.....	16
5.4. Nutzung.....	16
5.5. Frei- und Grünraum.....	17
5.6. Erschließung.....	18
5.6.1. Parkierung MIV.....	18
5.6.3. Durchwegung.....	19
5.6.4. Anlieferung / Zugänglichkeit.....	19
5.7. Nachhaltigkeit.....	19
5.7.1. Grundwasserwärmennutzung.....	19
5.7.2. Photovoltaik.....	19
5.7.4. Gesellschaftliche Verträglichkeit.....	19
5.7.5. Ökologische Verträglichkeit (Fussabdruck).....	19
5.8. Übersichtstabelle.....	20
6. Umsetzung.....	22
6.1. Mehrere Quartierpläne.....	22
6.2. Etappierung.....	22
6.3. Baurechtliche Umsetzung.....	22
6.4. Privatrechtliche Umsetzung.....	22
6.5. Vorgesehener Ablauf Quartierplan "QP Neu Arlesheim Nord".....	24
Anhang.....	25
Dokumentation.....	28
Genehmigung.....	38
Vernehmlassung des Gemeinderats.....	39

EINLEITUNG

1. Einleitung

1.1. Auslöser der Planung

In den letzten Jahrzehnten hat sich das Birstal zwischen Aesch und dem Dreispitzareal zu einer zusammenhängenden Siedlung entwickelt. Seit der Jahrtausendwende wächst der ökonomische Druck auf nicht entwickelte Siedlungsräume und Erholungsräume in einem Mass, der zu einer starken, wenn auch teilweise unkontrollierten Urbanisierung führt. Um diesem Druck planerisch bewusst begegnen zu können und eine für die Landschaft qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung zu erreichen, sind auf der Basis von öffentlichen und privaten Initiativen zahlreiche Studien und Leitbilder erarbeitet und festgesetzt worden. Dazu gehört auch das Gebiet rund um den Bahnhof Dornach-Arlesheim. Zusammen mit Dornach soll mit dem Verkehrsknoten Bahnhof Dornach-Arlesheim, ein zweites regionales Siedlungszentrum (neben dem Ortskern von Arlesheim) geschaffen werden.

Das zum Bahnhof nahegelegene Areal des Testplanungsgebiets widerspricht mit der heutigen Gewerbenutzung und den Nutzungsziffern den verabschiedeten Leitbildern des Kantons Basel-Landschaft und der Gemeinde Arlesheim. Aufgrund dessen wurde das Areal im Rahmen der Ortsplanungsrevision in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont. Im Hochhausbericht Basel-Landschaft (Schlussbericht vom 25. Februar 2014)¹ wird das Areal ausserdem als Eignungsraum für Hochhäuser identifiziert und in dem durch die Steuergruppe RPLG 2016 verabschiedeten „Raumkonzept Birsstadt 2035“² als Entwicklungsschwerpunkt erkannt.

Im Rahmen der Sondernutzungsplanung „Neu Arlesheim“ soll als Basis für Quartierpläne ein Masterplan über alle Liegenschaften des Areals erarbeitet werden. Als Voraussetzung für die Erarbeitung eines Masterplans wurde auf Basis eines Studienauftrags (SIA 143) eine Testplanung mit drei Teams aus Architekten, Verkehrsplanern und Landschaftsarchitekten zur Auslotung der städtebaulichen Möglichkeiten und Lösungen durchgeführt.

1.2. Ziel des Masterplans

Angesichts der Auseinandersetzung mit den räumlichen Voraussetzungen, den lokalen Rahmenbedingungen und den übergeordneten Leitbildern sind Möglichkeiten aufzuzeigen, wie das Untersuchungsgebiet Neu Arlesheim städtebaulich zu entwickeln ist. Das Planungsinstrument Masterplan dient als Grundlage

für Quartierpläne, es klärt Fragen des Städtebaus, des Frei- und Grünraums, der Nutzung, des Verkehrs, der Nachhaltigkeit und der Entwicklungsprozesse (Etap-pierung). Der Masterplan, als Synthese der Resultate aus der Testplanung, soll den Weg für nachhaltige und zukünftige Entwicklungen im ehemaligen Gewerbegebiet Neu Arlesheim behördenverbindlich aufzeigen.

1.3. Aufbau des Masterplans

Der Masterplan umfasst folgende Planungsbestandteile:

- Planungsbericht (mit Anhang: Dienstbarkeiten & Grundlasten)
- Arrondierungsplan, Mst. 1:1000
- Baufeldplan I, Mst. 1:1000
- Baufeldplan II, Mst. 1:1000
- Baufeldplan III, Mst. 1:1000
- Schnitt AA und Schnitt BB, Mst. 1:1000
- Frei- und Grünraumplan, Mst. 1:1000
- Erschliessungsplan, Mst. 1:1000
- Nutzungsplan, Mst. 1:1000

1.4. Grundlagen des Masterplans

- Testplanung Neu Arlesheim: Schlussbericht, 18.12.2018
- Testplanung Neu Arlesheim: Abgabe Überarbeitung Testplanung von Christ & Gantenbein
- Zonenreglement Siedlung Gemeinde Arlesheim, Raumplanung Holzemer, 22.07.2017
- Newsletter 01/2016 Bauinspektorat Kanton Basel-Landschaft
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) Kanton Basel-Landschaft, Stand 01.01.2018
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), Kanton Basel-Landschaft, Stand 01.10.2018
- Anhang zum RBG, Kanton Basel-Landschaft
- Lärmschutz-Verordnung 814.41 (LSV), Bund, Stand 01.04.2018
- Brandschutzrichtlinie Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte, VKF, 01.01.2017
- GIS- Browser Kanton Basel-Landschaft
- Wegleitung Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas, Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft, 2004

¹ Schlussbericht Hochhauskonzept Basel-Landschaft, metron, 25.02.2014

² Raumkonzept Birsstadt 2035, metron, van de wetering, 17.02.2016

ORGANISATION & ABLAUF DER PLANUNG

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1. Beteiligte

Der Masterplan wurde von der Planungsgemeinschaft Neu Arlesheim beauftragt. Die Ausarbeitung erfolgte durch Blauhut in Zusammenarbeit mit der Steuergruppe³, namentlich mit:

Iris Martha Salathé-Rentzel	Grundeigentümerin
Martha Magdalena Salathé-Brühweiler	Grundeigentümerin
Maya Magdalena Austin-Salathé	Grundeigentümerin
Rita Elisabeth Salathé	Grundeigentümerin
Jürg Geiger	Grundeigentümer
Hans Ulrich Streit	Grundeigentümer
Marc René Studer	Grundeigentümer
André-René Aimé Sérieys	Grundeigentümer
Beatrice Sérieys-Heller	Grundeigentümerin
Roger Hausammann	Vertretung des Grundeigentümers Coop Mineraloel AG
Petra Graber-Brunella	Grundeigentümerin
Max Karl Sutter	Grundeigentümer
Christian Stephan Sutter	Grundeigentümer
Jacqueline Bertha Tanner-Sutter	Grundeigentümerin
Claudia Theresia Herlach-Sutter	Grundeigentümerin
René Häner	Leiter Raumplanung, Bau und Umwelt (RBU) Gemeinde Arlesheim
Daniel Wyss	Gemeinderat, Hochbau und Planung, Gemeinde Arlesheim

2.2. Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte sind nachfolgend dargestellt*:

Juni 2017 bis September 2018	Testplanung mit drei interdisziplinären Teams nach SIA 143
November / Dezember 2018	Überarbeitung Testplanung durch Christ & Gantenbein
Dezember 2018	Genehmigung des Testplanungsergebnisses als Grundlage für den Masterplan
Dezember 2018 bis Februar 2019	Erarbeitung des Masterplans
Februar 2019	Genehmigung Masterplan durch die Steuergruppe
<i>März 2019</i>	<i>Genehmigung Masterplan durch den Gemeinderat</i>
<i>März / April 2019</i>	<i>Informationsveranstaltung für alle Eigentümer in Neu Arlesheim</i>

* Kursiv dargestellt sind Termine, die noch nicht endgültig festgelegt sind

³ Vertreter der Grundeigentümerschaft

3. Ausgangslage

3.1. Lage

Das Gebiet der Testplanung liegt zwischen der Bahnlinie Basel - Delémont bzw. Olten - Porrentruy im Osten und der Birs im Westen, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Dornach-Arlesheim. Der Ortskern von Arlesheim befindet sich nordöstlich, im Süden liegt Dornach, das mit Arlesheim zusammengewachsen ist. Arlesheim liegt im Kanton Basel-Landschaft, Dornach gehört zum Kanton Solothurn.

Der engere Bearbeitungsbereich liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) und umfasst ca. 19'110 m². Der Perimeter wird im Westen von der kantonalen Birseckstrasse, im Südosten vom Steinweg und im Nordosten von der Bahnhofstrasse begrenzt. (Abb. 2, rot umrandet)

Gegenüber der Bahnhofstrasse liegt der Quartierplan "Bahnhof Nord", der den Quartierplan "Bahnhofsgebiet" fortführt. Im Nordwesten liegt mit dem Quartierplan "Matte" ein Gebiet mit einer Mischnutzung (Industrie und Wohnen). Der südliche Teil des übergeordneten städtebaulichen Betrachtungsperimeters liegt hauptsächlich in den Wohn- und Geschäftszonen WG3 und WG4.

3.2. Eigentumsverhältnisse und Beteiligung

Das zu beplanende Areal umfasst eine Grundstücksfläche von 19'110 m². Die Parzellierung des Gesamtareals ist teilweise sehr kleinteilig. Die Grundstücke sind im Eigentum von vierzehn Eigentümern, davon zwei Erbengemeinschaften, drei einfache Gesellschaften (nach OR 530), ein Miteigentum mit vier Miteigentümern sowie zwei Unternehmungen. Einige Grundeigentümer beteiligen sich nicht am Planungsprozess und verzichten damit auf ihr Mitentwicklungsrecht. An ihre Stelle tritt die Gemeinde Arlesheim (siehe Tab. 1).

3.3. Städtebauliche Ausgangslage

In der Siedlungsstruktur können grob vier Bereiche im Perimeter identifiziert werden:

Die grossflächigen Parzellen 1139, 3651 und 4249 bilden zusammen die Mitte des Perimeters und gestalten den Hauptanteil des Strassenraums Bahnhofstrasse. Das Konglomerat von kleineren und grösseren Bauten, die von der Bahnhofstrasse aus Richtung Südwesten orientiert sind, dient je nach Funktion als Wohnbau, Ge-

räteschuppen, Lager oder Werkhaus. Die Bebauungsstruktur wirkt zufällig und ist in seinen Zwischenräumen stark durchgrünt.

An der südwestlichen Spitze des Perimeters liegt die Parzelle 1147, die durch eine Tankstelle mit Shop besetzt ist und funktional auf die Bedürfnisse der Automobilisten ausgelegt ist. Die Gestaltung der Tankstelle samt Vordach sondert sich von der restlichen Bebauungsstruktur der Nachbarschaft ab.

Der Bereich entlang der Birseckstrasse umfasst die Parzellen 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 5034, 5035, 5038 und 5039. Die an der Kantonsstrasse orientierten Bauten dienen vorwiegend dem Wohnen – teilweise mit einem publikumsorientierten Dienstleistungsangebot. Im Unterschied zur gegenüberliegenden Bebauung der Kantonsstrasse sind die bestehenden Bauten nicht strassenbegleitend angeordnet, wodurch der Strassenraum seitens Neu Arlesheim die städtebaulich wirksame Fassung fehlt.

Die Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser entlang des Steinwegs auf den Parzellen 1148, 1307, 1412, 1506 und 1507 sind durch einen eher privaten Charakter geprägt, die mit der äquivalenten gegenüberliegenden Bebauung einen ruhigeren Strassenraum bilden, der sich zwischen die Neubauten am Bahnhof Dornach-Arlesheim schiebt.

3.4. Bestandesanalyse

Die bestehenden Bauten sind in einem unterschiedlich guten Zustand:

Die Ein- und Mehrfamilienhäuser am Steinweg machen durchwegs einen gepflegten Eindruck und sind gut im Quartier eingegliedert. Auf Parzelle 1507 wurde erst vor kurzem ein Neubau erstellt.

Die Bebauung entlang der Birseckstrasse ist teilweise sanierungsbedürftig. Die Parzellen 5034 und 5035 sind unbebaut. Auf Parzelle 1143 steht ein Gebäude, welche Innen aufwändig für eine medizinische Nutzung ausgebaut ist.

Die zahlreichen Haupt- und Nebenbauten des Schreibereibetriebs in der Mitte des Perimeters sind in unterschiedlich gutem Zustand und teilweise sanierungsbedürftig. Die Parzelle 4249 ist unbebaut.

Die jüngste Etappe des Tankstellenbaus auf der Parzelle 1147 ist ca. 10 Jahre alt (Erweiterung).



Abb. 1.: Flugaufnahme Birstal Richtung Norden: Im Vordergrund Aesch, der durchgehende Siedlungstreifen von Aesch bis Basel ist gut zu erkennen. (Quelle: Google Maps 3D, abgerufen 24. April 2017)



Abb. 2.: durchgrünte Mitte (Foto: Christ & Gantenbein)



Abb. 3.: Steinweg (Foto: Christ & Gantenbein)

3.5. Geltende gesetzliche Rahmenbedingungen

Die Liegenschaften befinden sich innerhalb eines Perimeters, der im Rahmen der Ortsplanungsrevision⁴ in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont worden ist. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung „Neu Arlesheim“ soll als Basis für Quartierpläne ein Masterplan über alle Liegenschaften erarbeitet werden.

Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat der Zone mit Quarterplanpflicht gilt für den ZQP Neu Arlesheim Folgendes⁵:

- Das Gebiet soll der Wohn- und Geschäftsnutzung dienen.
- Aufgrund der Lage, Grösse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.
- Die Bebauung soll einen urbanen Charakter aufweisen und die städtebaulichen Qualitäten des Umfelds erhöhen.
- Die Quartierplanung hat die Etappierbarkeit einer Entwicklung des gesamten Areals aufzuzeigen, so dass auch bei mehreren über einen längeren Zeitraum gestaffelten Entwicklungsschritten eine qualitativ hochstehende, harmonische Gesamtsituation sichergestellt wird, sowohl in den Entwicklungsphasen als auch im Endausbau.

Bei der Erarbeitung von mehreren Quartierplanungen sind diese vorab durch eine übergeordnete Planung (Masterplan) zu koordinieren, welche die wichtigsten Elemente der Quartierplanungen sowie die Schnittstellen zwischen den Quartierplanungen definiert. Diese Planung wird durch den Gemeinderat erlassen. Eine Testplanung nach SIA 143 ist qualitative Voraussetzung und Grundlage für die übergeordnete Planung.

3.6. Nutzungsdichte

Als Verkehrsknoten und attraktiver Wohnort ist Arlesheim innerhalb der Birsstadt einem stetig steigenden Bevölkerungs- und Pendlerdruck ausgesetzt. Neu Arlesheim bietet unter den gegebenen Voraussetzungen eine wertvolle zentrumsnahe Fläche ausserhalb des Altstadt-kerns, die eine höhere Dichte⁶ verträgt und die Gemeinde entlasten könnte. Mit einer Dichte von ca. 0.3 ist der Perimeter momentan stark unternutzt. Insbesondere die Mitte des Perimeters sowie Parzellen, die ungenutzt sind, tragen zur geringen bestehenden

Dichte bei. Aufgrund der Lage, Grösse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.

3.7. Nutzungsdurchmischung

Der Perimeter wird mehrheitlich für das Wohnen genutzt. Die Ein- und Mehrfamilienhäuser entlang des Steinwegs sind dabei von der Wohnqualität höher einzustufen als die restliche Bebauung mit Wohnnutzung.

Die Gewerbenutzung konzentriert sich an der Birseckstrasse von der südwestlichen Spitze des Perimeters Richtung Dornach mit der Coop-Tankstelle bis zum Kreisel. Verschiedene Dienstleistungen wie eine Beiz, eine Praxis und eine Töffliwerkstatt werden unterschiedlich gut genutzt. An der Bahnhofstrasse befindet sich die Adresse des Schreinereibetriebs, der die Mitte des Perimeters besetzt.

Der Tankstellenshop der Coop-Tankstelle bietet Güter des täglichen Lebens an und wird von den Bewohnern des Quartiers und den Autofahrern als 24 Stunden Shop ausgesprochen gut genutzt.

3.8. Naturgefahren

Der Perimeter liegt in der Gefahrenkarte für Erdbeben des Kantons Basel-Landschaft in der Mikrozone "Pleistozän".

3.9. Nachhaltigkeit

Der Bestand weist heute keine erwähnenswerten Massnahmen auf, die einer Zielsetzung der Nachhaltigkeit entsprechen.

⁴ Die Ortsplanungsrevision ist vom Regierungsrat am 04.07.2017 genehmigt worden.

⁵ §11.9 Zonenreglement: Zone mit Quartierplanpflicht: "Neu Arlesheim"

⁶ "Wenn Verdichtung, dann dort." Daniel Wyss, Vertreter der Gemeinde Arlesheim

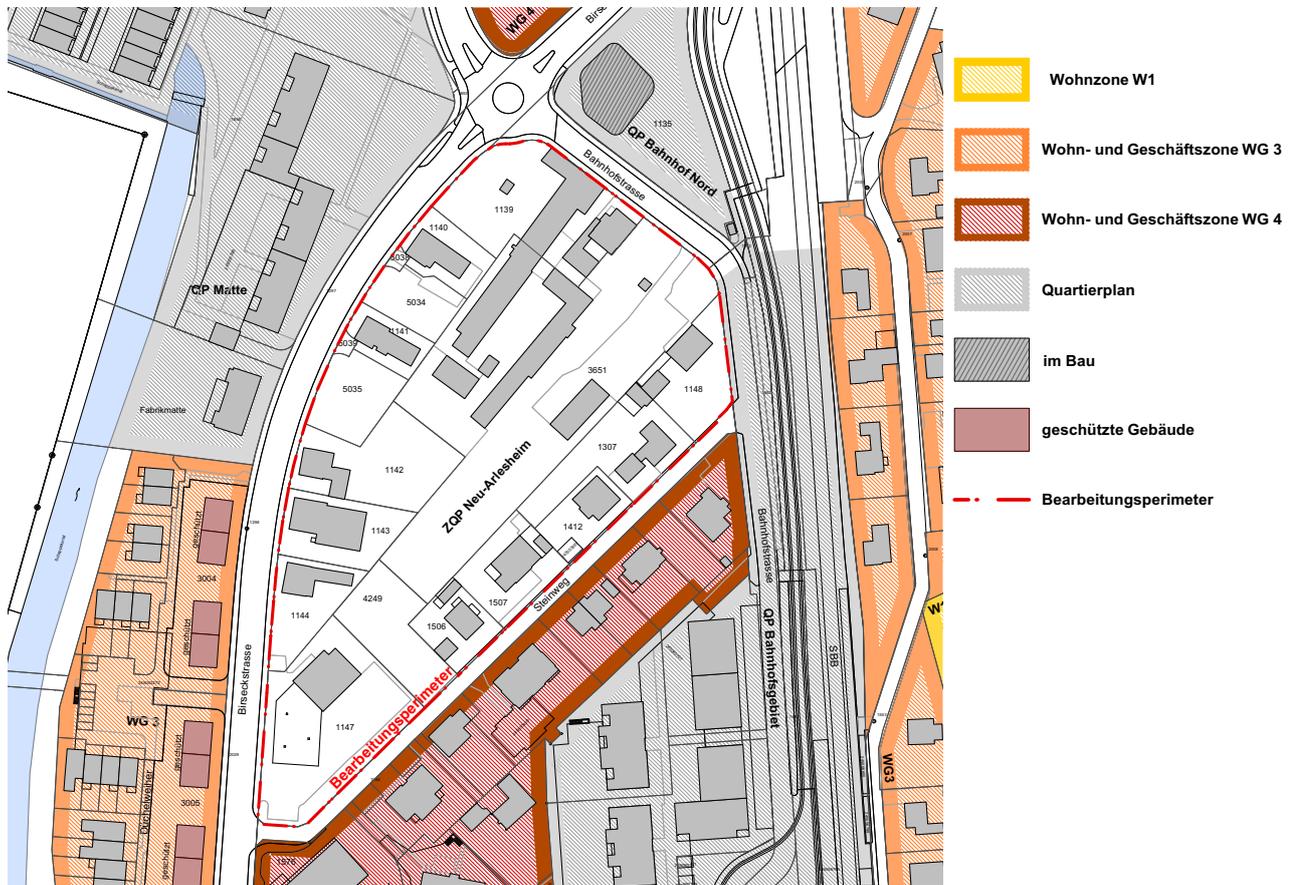


Abb. 4: Bearbeitungsperimeter (Quelle: AV-Daten GIS BL / Pläne Quartierplanung Bahnhof Nord)

EigentümerIn	Beteiligung am Planungsprozess	Parzellen-Nr.	Fläche in m ²	% Anteil Perimeter
Salathé	ja	3651	5'983	31.4
Brühweiler	ja	1139	1'801	9.4
Müller	Vertretung Gemeinde	1140, 5034 5038	1'019	5.3
Müller-Janssen	Vertretung Gemeinde	1141, 5035, 5039	1'038	5.4
Wicki	Vertretung Gemeinde	1144	673	3.5
Furrer	Vertretung Gemeinde	1142	1'208	6.3
Friesenwinkel / Furrer	Vertretung Gemeinde	1143	801	4.2
Sériys	ja	4249	851	4.5
Coop Mineraloel AG	ja	1147	2'160	11.3
Frick	Vertretung Gemeinde	1148	795	4.2
Metthez	Vertretung Gemeinde	1307	1'034	5.4
Sutter	ja	1412	492	2.6
Graber-Brunella	ja	1506	505	2.6
Pauli / Krähemann	Vertretung Gemeinde	1507	750	3.9
Total			19'110	100

Tab. 1: Eigentümer, Parzellen und Flächen in der zu bearbeitenden Zone für Quartierplanpflicht

3.10. Erschliessung

3.10.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die kantonale Hochleistungsstrasse A18 verbindet das Birstal zwischen Basel und La Chaux-de-Fonds an die gesamte Nordwestschweiz.

Regional ist das Grundstück über die Ausfahrten Arlesheim Industrie von Norden (Talstrasse) und Ausfahrt Rheinach Süd (Bruggstrasse) von Süden her erschlossen. Lokal erschliesst die Birseckstrasse (kantonal) sowie die Bahnhofstrasse den Perimeter. An den beiden Kreiseln werden DTVs von ca. 10'000 bzw. ca. 18'000 erreicht (siehe Abb. 5).

Bei der Ein- / Ausfahrt Reinach Süd ist das Verkehrsaufkommen ausgesprochen hoch (Grenze der Kapazität wird regelmässig überschritten).

Die Grundstücke auf dem Perimeter sind individuell direkt von den angrenzenden Strassen erreichbar. Von der Birseckstrasse her werden mittels sechs Ein- und Ausfahrten die Wohn/Gewerbe-Liegenschaften erschlossen. Die Erschliessung der Schreinerei führt über die zwei Einfahrten von der Bahnhofstrasse her. Entlang des Steinwegs sind die sechs Parzellen direkt von der Strasse her angebunden.

Für Gelegenheitsfahrer gibt es beim Bahnhof Dornach-Arlesheim ein Car-Sharing Standort (mobility).

3.10.2. Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Mit der Mobilitätsdrehscheibe Dornach-Arlesheim, die das Tram, Busse sowie den Zug bedient, wie auch der Tramstation Stollenrain in unmittelbarer Nähe, ist das Areal auf der Nord-Süd Achse mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Das Zentrum von Basel ist mit dem Tram in rund 30 Minuten erreichbar, mit dem Zug in 10 Minuten. Die S3 verbindet Dornach-Arlesheim direkt mit Basel und Olten, gegen Westen mit dem Jura (Porrentruy). Das Tram fährt wochentags in Abständen von 8 Minuten, der Zug in Abständen von 30 Minuten. Die Ost-West Achse wird Richtung Reinach von einem Bus bedient, weitere Ortschaften auf der gegenüberliegenden Seite der Birs sind nur mit Umsteigen zu erreichen. Die Busverbindung auf der Ost-West-Achse stösst an Kapazitätsgrenzen und soll in Zukunft ausgebaut werden.

3.10.3 Langsamverkehr (LV)

Die Topographie des Birstals bringt optimale Voraussetzungen für den Langsamverkehr mit, Naherholungsgebiete wie die Reinacher Heide oder Sehenswürdigkeiten in der unmittelbaren Umgebung sind schnell erreichbar. Für Velofahrer fehlen in der Siedlungsstruktur des Birstals durchgängige Velowege, jedoch möchten die Gemeinden in der Birsstadt überkommunal die Lücken schliessen um den MIV zusätzlich zu entlasten und das Velowegnetz zu verbessern.

Im Zuge des Ausbaus der Velowege soll die Birsstadt mit zusätzlichen Wegen und Überquerungsmöglichkeiten über die Birs für den Fussgänger optimiert werden.

Das Areal trennt heute durch seine Überbauungsstruktur sowie den kleinteiligen Parzellen mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern den Bahnhof Dornach-Arlesheim von der Birseckstrasse. Es mangelt an einer direkteren Anbindung des Areals zum Bahnhof sowie an der Durchlässigkeit für Fussgänger oder Velofahrer, von der Birseckstrasse (kantonale Radroute) her.

3.11. Parkierung

Im gesamten Perimeter befinden sich ausschliesslich Oberflächenparkplätze für Besucher, Kunden und Bewohner (Nutzer). Unterirdische Einstellplätze sind keine vorhanden.

Die Parzelle 1147 (Coop-Tankstelle) ist auf Automobilisten ausgelegt und weist eine Vielzahl an Kundenparkplätzen auf.

Die Parzelle 1143 Herzpraxis Birseck hat neben Kundenparkplätzen und Parkplätzen für die Bewohner, ausserdem einen Notfallparkplatz.

Die Bebauung vom Steinweg folgt der Logik des Ein- und Mehrfamilienhauses – oft mit Garagen als Einstellbauten für die PKWs.

Auf Parzelle 5034 befindet sich eine grössere Parkierungsfläche für die Motorfahrzeugwerkstatt

3.12. Lärm

Aufgrund der geforderten Mischnutzung, des Strassenlärms der Kantonsstrasse und insbesondere der Tankstellennutzung soll im weiteren Verlauf der Planung überprüft werden, ob das Gebiet Neu Arlesheim nicht der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zuzuweisen ist.

Laut Lärmschutz-Verordnung⁷ (LSV) (Stand 01.04.2018) gilt für ES III Folgendes:

"..Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen.."

Beispiele für wenig störende Betriebe (ES III) sind Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum), Musiklokale oder Tankstellen⁸.

Da die Grenzwerte für Strassenemissionen der LSV heute teilweise überschritten werden (§15 LSV sowie Tab.2), muss der Handlungsbedarf mit dem Kanton besprochen werden.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe ist im weiteren Verlauf der Planung, in den Quartierplänen, festzulegen.

⁷ Lärmschutz-Verordnung 814.41, Bund

⁸ Zuordnung Lärmempfindlichkeitsstufen, Dokument des Amts für Raumplanung und der Bau und Umweltschutzdirektion Kanton Basel-Landschaft, April 2018

Emissionskataster 2015

-  Gemeindestrassen
-  Kantonsstrassen
-  Hochleistungsstrassen
-  Nationalstrassen

Haltestellen Text

Haltestelle Text

Haltestellen

-  Bus
-  Tram
-  Bahn

Verkehrslinien

-  Bus
-  Tram
-  Bahn

Wanderrouuten

-  Wanderrouuten

Zählstellen Mfz

-  permanent, Analyse
-  permanent, Volumen
-  temporär, Analyse
-  temporär, Volumen

Tempo-30-Zonen

-  Tempo-30-Zone

Begegnungszonen

-  Begegnungszone

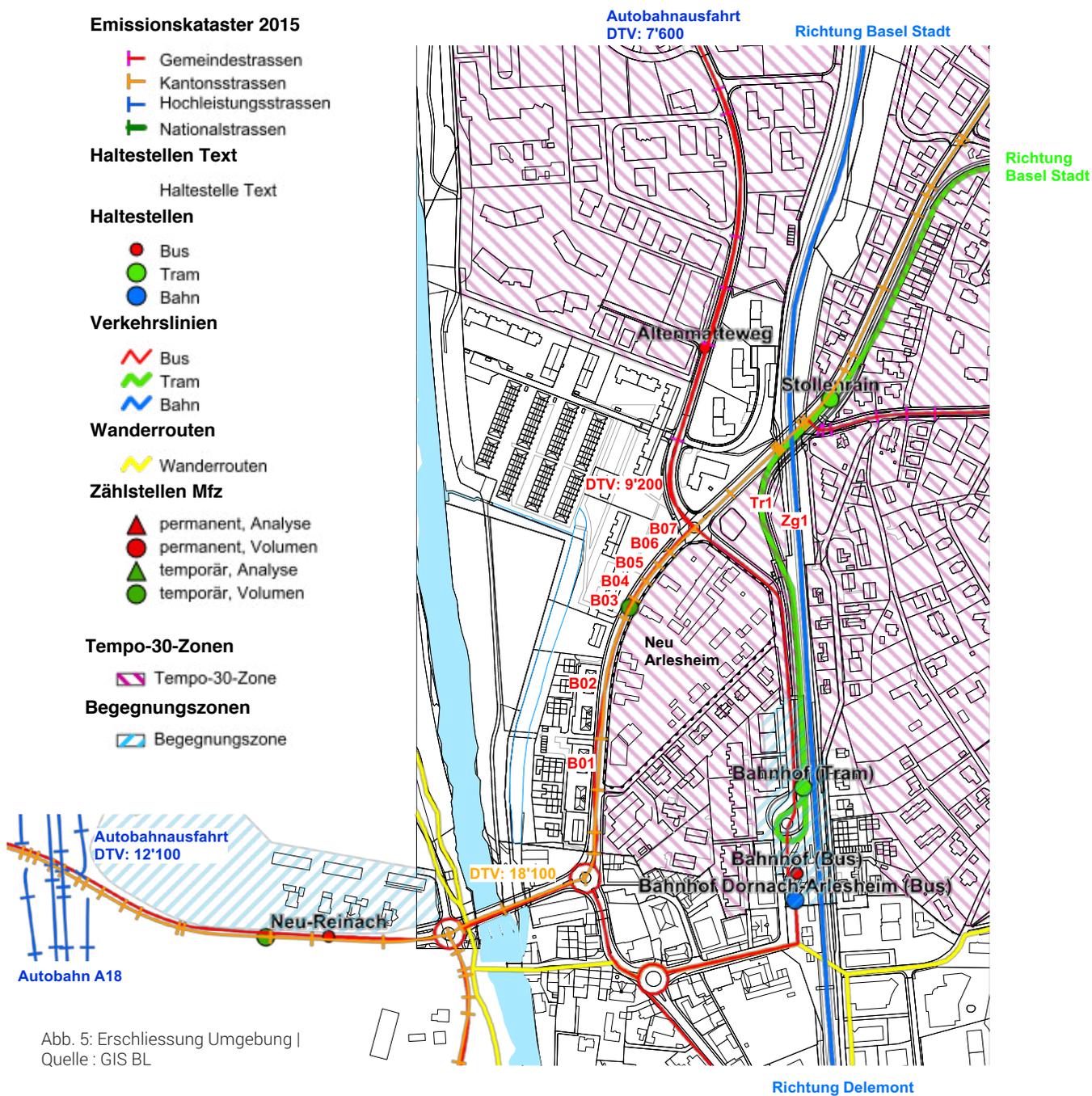


Abb. 5: Erschliessung Umgebung |
Quelle : GIS BL

Emissi- onsart	Datum Messung	Mess- ort (Linien- quelle)	DTV	Lre Tag	Lre Nacht	Lr* nach Abzug Tag	Lr* nach Abzug Nacht	Grenz- wert Lr Tag (ES III)	Grenz- wert Lr Nacht (ES III)	Alarm- wert Lr Tag (ES III)	Alarm- wert Lr Nacht (ES III)	Grenz- wert Lr Tag (ES II)	Grenz- wert Lr Nacht (ES II)	Alarm- wert Lr Tag (ES II)	Alarm- wert Lr Nacht (ES II)
Strasse	30.08.18	B01	10'800	76.5	69.0	66.5	59.0	65.0	55.0	70.0	65.0	60.0	50.0	70.0	65.0
Strasse	30.08.18	B02	10'800	76.5	69.0	66.5	59.0	65.0	55.0	70.0	65.0	60.0	50.0	70.0	65.0
Strasse	30.08.18	B03	10'800	76.5	69.0	65.0	57.5	65.0	55.0	70.0	65.0	60.0	50.0	70.0	65.0
Strasse	30.08.18	B04	10'800	76.5	69.0	65.0	57.5	65.0	55.0	70.0	65.0	60.0	50.0	70.0	65.0
Strasse	30.08.18	B05	10'800	77.5	70.0	66.0	58.5	65.0	55.0	70.0	65.0	60.0	50.0	70.0	65.0
Strasse	30.08.18	B06	10'800	78.5	71.0	67.0	59.5	65.0	55.0	70.0	65.0	60.0	50.0	70.0	65.0
Strasse	30.08.18	B07	10'800	78.5	71.0	67.0	59.5	65.0	55.0	70.0	65.0	60.0	50.0	70.0	65.0
Tram	31.07.18	Tr1	285	65.8	58.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bahn	2015	Zg1	-	68.1	55.0	-	-	65.0	55.0	70.0	65.0	60.0	50.0	70.0	65.0

*Lr = Lre - (10 x log(Distanz Linienquelle - Fassade))

Tab. 2: Übersicht Lärmemissionen Birseckstrasse (Quelle: LSV, GIS BL)

RESULTAT DER TESTPLANUNG

4. Resultat der Testplanung⁹

4.1. Ablauf der Testplanung

Im rund 7 Monate dauernden Prozess entwickelten drei interdisziplinäre Teams Ideen und Vorschläge, die gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium diskutiert und anschliessend durch dieses gewürdigt und bewertet wurde. Die Vorgehensweise von Christ & Gantenbein war dabei am Vielversprechendsten für die Weiterentwicklung von Neu Arlesheim. Nichtsdestotrotz war sich das Beurteilungsgremium einig, dass die städtebauliche Umsetzung der Testplanung an wichtigen Orten nicht zufriedenstellend ist. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass in einem zusätzlichen Überarbeitungsschritt diese Orte unter Kritikpunkten städtebaulich neu zu entwerfen seien.

4.2. Würdigung der Überarbeitung der Testplanung

Die starke Auseinandersetzung auf die städtebaulich kritischen Orte; der Fokussierung Situation am Kreisel sowie an der südwestlichen Spitze, hat sich als erfolgreich erwiesen. Die Betrachtung des Gevierts zeigt, dass die Qualität der 1. Etappe auch im Endzustand bestehen bleibt. Die Grundidee der Architekten, mit der Spiegelung der Birseckstrassenbebauung Richtung Dornach ist im Endzustand erfreulicherweise sehr gut lesbar. Die Hierarchie der Gebäude ist mit der gezeigten Höhenstaffelung austariert. Das Projekt erreicht insgesamt eine Selbstverständlichkeit, die trotz der ausgesprochenen Dichte verhältnismässig ist, im Kontext der gewachsenen Struktur.

Wohnungstypologien sind in jedem der gezeigten Bauungen vorstellbar. Überzeugend sind die Vielfalt und die Qualität, welche Wohnungen in den gezeigten Volumen versprechen.

Die nachbarrechtliche Ausgangslage hat sich durch die Arrondierung entspannt. Die Dichte erscheint in der Ausformulierung gut verträglich für den Ort und stimmt mit der Zielsetzung der Gemeinde für ein dichteres Bahnquartier überein. Das Ergebnis der Überarbeitung kann in allen Punkten überzeugen und rechtfertigt den zusätzlichen Aufwand.

4.3. Der Masterplan als Übersetzung der Testplanung

Die Testplanung hat gezeigt, dass im heterogenen Perimeter eine Bebauung möglich ist, die sowohl in der ersten Etappe wie auch im Endzustand städtebaulich überzeugt. Um dies zu sichern, sind insbesondere folgende Qualitäten ausschlaggebend, die in den Masterplan zu überführen sind:

- Erhalt des "Dreigespanns" der Gebäude am Kreisel, welche eine Zentralität bildet, die sich an der Bahnhofstrasse fortsetzt und gleichzeitig im Zwischenraum eine Platzsituation mit urbanem Charakter schafft.
- Erhalt der zwei Gebäude an der südwestlichen Perimeterspitze. Die Zweiteilung erlaubt die Verlängerung der qualitätsvollen Bebauung am Steinweg und hat das Potential den städtebaulich prominenten Ort an der Perimeterspitze mit einem höheren Kopfbau abzuschliessen.
- Erhalt der Schrägstellung des Hofgebäudes, der in der Mitte einen spannungsvollen Aussenraum schafft. Das alleinstehende zweite Gebäude in der grünen Mitte verankert den Städtebau zusätzlich.
- Erhalt der grünen Mitte, die durch Quartierwege erschlossen ist. Sie strukturiert den Freiraum in private und öffentliche Flächen.
- Erhalt der Bebauungstiefen und Geometrien, die Wohnungstypologien zulassen, die durch ihre Vielfalt und ihre Qualität überzeugen.
- Erhalt und Anpassung der Arrondierung, welche die nachbarrechtliche Ausgangslage entspannt.
- Erhalt und Anpassung der Dichte – die gut verträglich für den Ort – mit der Zielsetzung der Gemeinde für ein dichteres Bahnquartier übereinstimmt. Die Chance auf eine Realisierung wird dadurch optimiert.
- Erhalt und Anpassung des Regelwerks, dass auf der Testplanung basiert.

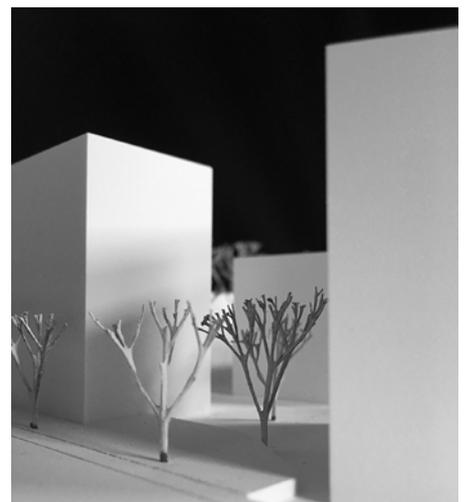


Abb. 6: Modellaufnahme der Situation am Kreisel nach der Überarbeitung (Christ & Gantenbein)

⁹ Testplanung Neu Arlesheim: Abgabe Überarbeitung Testplanung von Christ & Gantenbein und Schlussbericht vom 18.12.2018



Abb. 7: Städtebau Testplanung (Christ & Gantenbein)



Abb. 8: Städtebau Überarbeitung Testplanung (abgebildete Etappe = Beteiligung Planungsprozess) (Christ & Gantenbein)



Abb. 9: Modell Testplanung (Christ & Gantenbein)



Abb. 10: Modell Überarbeitung Testplanung (Christ & Gantenbein)

5. Masterplan

5.1. Regelwerk des Masterplans

Das Regelwerk des Masterplans beruht auf den im Schlussbericht der Testplanung formulierten 10 Prinzipien, die Neu Arlesheim umfassend beschreiben:

1. Die grüne Mitte als gemeinschaftlicher Hofraum.

Die vorgefundene grüne Mitte wird zum charakteristischen Merkmal des Gevierts. Der Hof dient den Bewohnern als Treff- und Aufenthaltsraum. Die Wegbeziehungen sollen öffentlich nutzbar sein, sie stehen Fussgänger, Velofahrer, Besucher und Dienstleistungserbringer (z.B. Post) offen. Die Grosszügigkeit des kollektiven Aussenraumes kompensiert die hohe Dichte. Hochstämmige Bäume prägen den Charakter des Hofes und strukturieren den Raum in unterschiedliche Bereiche.

2. Die Bahnhofstrasse wird zur Geschäftsstrasse.

Zentrale Lage mit hoher Öffentlichkeit; das Erdgeschoss zur Bahnhofstrasse ist publikumsorientiert zu nutzen (Gewerbe, Verkauf, Soziale Einrichtungen). Die Mischnutzung belebt zusammen mit dem gegenüberliegenden höheren Haus auf der Parzelle 1135 die Bahnhofstrasse bis zum Kreisel. Durch die Abdringung des neuen Hauses am Kreisel entsteht hier an der Bahnhofstrasse ein einladender Zugang zur grünen Mitte.

3. Die Birseckstrasse als urbane Achse.

Die Birseckstrasse wird strassenbegleitend verdichtet und bekommt zusammen mit dem Eckhaus auf Parzelle 1135 einen urbanen Charakter mit einer Abfolge von aneinandergebauten grösseren Häusern in Analogie zum Bruggweg. Die vorhandene kantonal festgelegte Strassenbaulinie wird respektiert.

4. Individuelle Häuser am Steinweg.

Der Charakter der heutigen Bebauungsstruktur soll erhalten bleiben. Das Zusammenbauen zwischen den Parzellen ist nicht gestattet. Die Häuser stehen an der Strasse.

5. Die Eigentumsverhältnisse werden grundsätzlich respektiert.

Der Abtausch des Landes gleicht sich anteilmässig aus und darf kein Eigentümer benachteiligen bzw. bevorteilen. Der Grenzabstand Gebäude-Parzelle orientiert sich an der Bebauungsstruktur, ein minimaler Gebäudeabstand von **7.5 Meter** ist erforderlich.

6. Hohe Dichte mit städtebaulich unterschiedlich ausgeprägten Orten.

Die Ausnützungsziffer beträgt an der Bahnhofstrasse **1.8** im übrigen Planungsgebiet **1.4** und **1.6**. Bei Zusammenbau an ausgezeichneten Stellen an der Birseckstrasse kann die Dichte bis auf **1.54** erhöht werden. Ausgangslage für das maximale oberflächliche Bauvolumen bildet die Maximalhöhe ab Fusspunkt.

7. Höhenentwicklung bis 25 Meter ab Fusspunkt

Unterschiedliche Bebauungstypen und unterschiedliche Höhen charakterisieren das Gebiet. Die Obergrenze für Bebauungen beträgt **25 Meter** Gesamthöhe (OK Dach) ab Fusspunkt. Sie ermöglicht eine reduzierte Überbauung von Boden und damit qualitätsvolle Aussenräume. Mit Ausnahme der Eckparzelle 1139 und der Parzelle 1147 beträgt die Maximalhöhe an der Birseckstrasse **18 Meter**. Entlang des Steinwegs ermöglicht die maximale Höhe von **18 Meter** einen ökonomischen Umgang mit dem Boden und die Schaffung von qualitätsvollen Gärten. An der Bahnhofstrasse ist die Maximalhöhe auf **25 Meter** festgelegt. An der südwestlichen Spitze ist eine Bebauung bis zu **21 Metern** möglich.

8: Parkierung unter Häusern.

Der Hofraum ist möglichst wenig unterbaut. Die Tiefgarage darf den Fussabdruck der Bebauung überschreiten, jedoch nur so weit, dass die Qualität des Grünraums nicht darunter leidet. Die unterirdische Parkierung sollen mittels zwei Zu- und Wegfahrten direkt von der Bahnhofstrasse her und von der Birseckstrasse (Parzelle 1147) erschlossen werden. Die Anzahl der Parkplätze soll mittels eines Mobilitätskonzeptes beurteilt werden.

9. Eine Mischnutzung ist erwünscht.

Grundsätzlich ist eine Mischnutzung erwünscht, jedoch soll kein Gewerbeanteil zwingend vorgegeben werden.

10. Neu Arlesheim soll nachhaltig sein.

Erneuerbare Energien sind zu fördern. Falls die geologische Untersuchung die Grundwassernutzung zulässt, sofern dies ökonomisch tragbar und technisch möglich wird, ist ein Wärmeverbund durch Grundwassernutzung vertretbar.

Die Erhöhung der Dichte entlastet die Gemeinde Arlesheim und ermöglicht eine gesunde langfristige Entwicklung, welche den Boden und das Stadtbild schont.

Die Investition in Neu Arlesheim sichert längerfristig den Standort Bahnhofsquartier, wo Urbanität und kommerzielles Potential vorhanden ist (Geschäftsstrasse Bahnhofstrasse).

Die Wohnungstypologien sind vielfältig belegbar, sie fördern die Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen, von der Familienwohnung bis zum Singlehaushalt.

5.2. Masterplanbeschreibung

Der Masterplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Arrondierung der Parzellen (Arrondierungsplan)

Die Arrondierung beschreibt die Veränderung der Parzellengrenzen im Planungsgebiet des Perimeters Neu Arlesheim. Immer wenn die Parzellengrenze verändert wird, kommt es zu einer Rochade von Flächen. Dieser Flächenabtausch findet in Neu Arlesheim jeweils so statt, dass die Quadratmeterzahl der Parzellenfläche nach der Veränderung der Parzellengrenze gleich bleibt. Das heisst es verändert sich nach jeder Arron-

dierung zwar der Grenzverlauf, aber nie die Parzellenfläche. Die Vorgehensweise entspricht Punkt 5 des Regelwerks "Die Eigentumsverhältnisse werden grundsätzlich respektiert". Folgende Parzellen sind von der Arrondierung betroffen:

- Parzelle 3651: Arrondierung mit Parzelle 1139 sowie mit 1142.
- Parzelle 1139: Arrondierung mit Parzelle 3651.
- Parzelle 1142: Arrondierung mit Parzelle 3651.

Festlegung von Baufeldern

Die Baufelder entsprechen bis auf wenige Ausnahmen den Parzellen aus dem Arrondierungsplan. Die Beschriftung der Baufelder orientiert sich an der Partizipation der Eigentümer sowie der Lage derselben. Parzellen von Eigentümern, die sich am Planungsprozess beteiligen sind mit dem Präfix A beschriftet. Dementsprechend sind die Parzellen von Eigentümern, die sich nicht an der Planung beteiligen, mit dem Präfix B beschriftet.

- Das Baufeld B3 setzt sich aus den Parzellen 1142 und 1143 zusammen.
- Das Baufeld B4 setzt sich aus den Parzellen 1141, 5035 und 5039 zusammen.
- Das Baufeld B5 setzt sich aus den Parzellen 1140, 5034 und 5039 zusammen.



Abb. 11: Arrondierung



Abb. 12: Baufelder

MASTERPLAN

Festlegung der Parzellengrenzabstände und der Gebäudeabstände

Die im Masterplan gezeichneten Abstandspolygone entsprechen §90 der RBV des Kantons Basel-Landschaft. Benutzt wurde die Grenzabstandstabelle aus dem Newsletter Magazin Ausgabe 01/2016 des Bauinspektors des Kantons Basel-Landschaft. Die Tabelle deckt die rechtskräftigen festgelegten Grenzabstände des kantonalen Baurechts ab sowie eine erweiterte Darstellung der Abstände, die in der Praxis zur Anwendung kommen. Die Abstände gelten für Wohnzonen bzw. Zonen, die zu Wohnzonen benachbart sind. Grundsätzlich ist ein Mindestabstand von 7.5 Meter¹⁰ zwischen den Gebäuden einzuhalten (nicht brennbare Fassade - brennbare Fassade).

Wo die kantonal baurechtlich definierten Abstände zugunsten der städtebaulichen Lösung neu definiert sind, werden sie im Masterplan grün dargestellt.

Sowohl die feuerpolizeilichen als auch die wohnhygienischen Anforderungen werden in den Abstandsvorgaben vollumfänglich berücksichtigt und können erfüllt werden.

¹⁰ Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte, Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen, 01.01.2017



Abb. 13: Abstandspolygone

Festlegung von Baubereichen (oberirdisch und unterirdisch)

Baubereiche liegen bevorzugt ausserhalb der Abstandspolygone des Baurechts, sie sind an die einzuhaltenden Abstände zu den Parzellengrenzen und Nachbargebäuden angelehnt.

Der oberirdische Baubereich ist rot dargestellt. Die oberirdische Mantellinie entspricht in jedem einzelnen Punkt der senkrechten Projektion der Maximalhöhe. Die Mantellinie definiert sich als Fassadenflucht gemäss §34 des Zonenreglements¹¹. Innerhalb eines Baufelds sind tiefere oberirdische Baubereiche rot schraffiert dargestellt.

Die Ausdehnung der Fläche des unterirdischen Baubereichs entspricht der blauen Schraffur. Die maximale unterirdische Geschosshöhe ist abhängig von der Grundwassersituation und ist im Masterplan beschrieben. Pflichtbaulinien gelten nicht in den unterirdischen Baubereichen.

Pflichtbaulinien / Gestaltungsbaulinien

Liegen Pflichtbaulinien vor (rot strichpunktiert) ist Folgendes einzuhalten:

¹¹ §34 Zonenreglement: Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.



Abb. 14: Baubereiche und Pflichtbaulinien

- Der Anteil der Pflichtbaulinie, die im Baubereich liegt, schneidet sich mit mind. 50% der Fassadenflucht.
- Treffen zwei Pflichtbaulinien zusammen, sind diese ab dem Schnittpunkt in beide Richtungen mit mind. 50% der Fassadenflucht zu schneiden.

Im Bereich der Gestaltungsbaulinie an der Bahnhofstrasse (grün strichpunktiert) gelten erhöhte Ansprüche an die Gestaltung des Eckbereichs – insbesondere bei der Ausgestaltung des Sockelgeschosses, dass in diesem Bereich zurückversetzt sein könnte.

Nebenbauten (Klein- und Anbauten)

Unter folgenden Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung des Zonenreglements § 4.2 sind Nebenbauten gestattet:

- Nebenbauten haben eine maximale Fassadenhöhe von 3 Metern (gemessen aus Richtung relevanter Parzellengrenze) sowie eine Maximalhöhe OK Dach von 4.5 Metern.
- Die Überbauungsziffer für Nebenbauten beträgt 7%. Die Parzelle 1412, die unter 500 m² gross ist, erhält stattdessen 35 m² Überbauungsfläche.
- Der Abstand zu den Parzellenbegrenzen beträgt 2 Meter. Beidseits der Parzellengrenze kann auf den Abstand verzichtet werden, wenn die Bauten parzellenübergreifend aneinandergesetzt werden.

Festlegung der Maximalhöhe und des Fusspunkts:

Das empfohlene Limit von 25 Meter gilt für den gesamten Perimeter. Mit der Höhenbeschränkung kann auf einen Nachweis des Schattenwurfs und den Erweis erhöhter Brandschutzanforderungen verzichtet werden, da er den Grenzwert bildet, der im Kanton Basel-Landschaft massgeblich für Hochhäuser ist.

Maximalhöhen von 18 Meter bis 25 Meter erlauben genug Spielraum für eine abwechslungsreiche Silhouette, ohne dabei die Umgebung unverhältnismässig zu verschatten oder gegenüber der Umgebung asymmetrisch zu wirken.

Die im Masterplan eingetragenen Maximalhöhen sind ab Fusspunkt zu messen. Der Fusspunkt ist für jeden Messort einzeln festzulegen, d.h. es handelt sich nicht um einen absoluten Wert, sondern einen Relativwert. Ort der Messung ist das gestaltete Terrain und nicht das gewachsene Terrain – insofern der Fusspunkt

nicht mehr als 1.5 Meter (Aufschüttung) bzw. 2 Meter (Abgrabung) übersteigt¹².

Festlegung der Dichte:

Die festgelegten Ausnutzungsziffern zeichnen eine Mantellinie, die in Neu Arlesheim genug Entwicklungsspielraum für eine gesunde Verdichtung ermöglicht, ohne dass unangemessene Dimensionen erreicht werden. Dafür sorgt die Abstufung der Ausnutzung der Dichte von 1.40 bis maximal 1.80. Dies entspricht den langfristigen Interessen der Gemeinde, der Verträglichkeit des Quartiers und den Erwartungen der Eigentümer.

Für die Ausnutzungsziffer gilt §25 des Zonenreglements.

Anpassung der kommunalen Strassenbaulinien:

Der Masterplan weicht teilweise von der kommunalen Strassenbaulinie ab. Dies hat eine Anpassung der Strassenbaulinie zur Folge. Sie soll nach entsprechender Prüfung im Quartierplan neu festgesetzt werden.

Grundbuchanpassungen

Unter Berücksichtigung der bisherigen Dienstbarkeiten und Grundlasten ist im Rahmen der Quartierpläne zu prüfen ob vorhandenes Recht bzw. Pflicht zwischen zwei Parzellen gelöscht werden kann. Andererseits ist zu prüfen, ob neue Dienstbarkeiten und Grundlasten eingetragen werden müssen.

¹² §43.1 Zonenreglement: Terrainveränderungen

5.3. Städtebau

Bereich Steinweg: Der Strassenraum Steinweg zeichnet sich durch eine gut lesbare Typologie aus, die sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Entsprechend dem Prinzip 5 der freien individuellen Höhenentwicklung sind Dichte, Höhe und Baubereiche so gewählt, dass ein grosser Spielraum für die Bebauung möglich ist. Die rechtwinklige Orientierung zur Strasse und die Abstände zueinander sorgen trotz freier individueller Entwicklung für eine dem Strassenraum angemessene Bebauungsstruktur.

Die Dichte von 1.40, zusammen mit einer Höhe von 18 Metern, erlaubt etwas höhere, dichtere und somit auch urbanere Bauten, die ein hohes architektonisches Potential haben, die Typologie des Ein- und Mehrfamilienhaus neu zu denken und zu bereichern.

Bereich Birseckstrasse: Strassenbegleitende Zeilen, die sich dem gegenüber an der Birseckstrasse orientieren, sollen den Strassenraum fassen und verleihen ihm dadurch einen repräsentativen, urbanen Charakter. Mit einem Bonus von 10% zur Ausnützungsziffer soll der Zusammenbau gefördert werden, so dass trotz unterschiedlicher Eigentümerschaft, die gewünschte Zeilenbebauung möglich wird. Die Bebauung bildet eine Vor- und Rückseite – gegen das Perimeterinnere mit einem privateren Grünraum für Gärten, gegen die Kantonsstrasse hin adressbildend.

Die Dichte von 1.40 mit einer Höhe von 18 Meter sowie der Geometrie der Baubereiche erlaubt eine moderate, dem Strassenraum angemessene Bebauung, die den Strassenraum stärkt ohne eine Asymmetrie mit der gegenüberliegenden Bebauung zu erzeugen.

Bereich Bahnhofstrasse: Der Strassenraum der Bahnhofstrasse soll zukünftig vom gutfrequentiertem Bahnhof Dornach-Arlesheim bis zum Kreisel Birseckstrasse reichen. Dieses Ziel wird erreicht durch eine vergleichsmässig hohe Dichte von 1.80 und der Bildung eines publikumswirksamen Erdgeschosses. Die Baubereiche sind so angelegt, dass Gebäude entstehen können, die bis 25 Meter hoch sind und direkt an der Strasse mit Platz liegen. Zusammen mit dem ebenfalls ca. 25 Meter hohen Neubau gegenüber wird bereits am Kreisel signalisiert, dass sich an diesem Ort zukünftig ein neues Zentrum rund um den Bahnhof bildet.

Bereich Mitte und südwestliche Spitze des Perimeters:

Die Mitte des Perimeters wird von einem Hofgebäude besetzt, das Richtung Birseckstrasse einen privateren Grünraum, Richtung Steinweg einen öffentlichen Hofraum einschliesst. Das Hofgebäude kann in einem Baubereich erstellt werden, der mit einer Dichte von 1.6 und mit 18 Meter so gewählt ist, dass ein flacher, dafür und langer und breiter Baukörper möglich ist, der qualitätsvolle Wohnungstypologien ermöglicht.

Richtung Südwesten ist ein weiterer Bereich mit Hofgebäude möglich, der eher den Charakter eines öffentlichen Baus im Garten einnimmt. Mit einer Dichte von 1.40 bzw. 1.54 und einer Maximalhöhe von 18 Meter ist im ausgewiesenen Baubereich eine Bebauung möglich, die eine vielfältige Bespielung zulässt und von seiner Freistellung profitiert.

Die südwestliche Spitze des Perimeters wird von zwei Gebäuden eingenommen, welche sich an den Strassenräumen Birseckstrasse sowie Steinweg orientieren. Die Dichte von 1.6 und die Höhe von 21 Meter an der Spitze ist so gewählt, dass ein etwas dichtere und urbanere Bebauung möglich ist. Damit wird der Abschluss/Auftakt an dieser Stelle betont und differenziert, ohne aber die Typologie an der Birseckstrasse bzw. am Steinweg zu überzeichnen.

5.4. Nutzung

Der Perimeter Neu Arlesheim dient vorwiegend der Wohnnutzung. Dies entspricht der Zielsetzung und der Entwicklung der Gemeinde, die von einem Anstieg der Bevölkerung ausgeht und das Gebiet Neu Arlesheim als Ort identifiziert, der ein Teil der Nachfrage nach Wohnraum aufnehmen kann. Vollständig der Wohnnutzung zurechenbar ist der Steinweg, der eher privaten Charakter hat. Das grössere Hofgebäude bildet einen Schwerpunkt der Wohnnutzung, das im Erdgeschoss Nutzungen wie Ateliers zulässt. Das zweite Hofgebäude in der Perimetermitte, kann als Wohn- und Geschäftshaus (Praxis oder Dienstleistungen) genutzt werden, mit Zugang des Publikums im Innern des Perimeters.

Die urbanere öffentlichere Lage der Strassenräume Birseckstrasse und Bahnhofstrasse erlauben die Bildung einer Wohn- und Geschäftszone mit wenig störendem Gewerbe. Insbesondere an der Bahnhofstrasse sollen im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen entstehen, welche die Bildung einer Geschäftsstrasse unterstützen sollen.

An der südwestlichen Spitze ist durch die prominente Lage ebenfalls mit einer publikumswirksamen Nutzung zu rechnen. Die Tankstelle mit Shop ist mit Blick auf zukünftige Anforderungen der Mobilität anpassungsfähig zu gestalten.

5.5. Frei- und Grünraum

Der Perimeter birgt ein hohes Potential für Grünräume. Trotz der hohen angestrebten Dichte der Bebauung kann der durchgrünte Charakter des Frei- und Grünraums erreicht werden. Dies gelingt durch Konzentration und Gestaltung der Grünflächen gemäss Frei- und Grünraumplan und der Erfüllung der Bestimmungen zur Bepflanzung der Grünflächen.

Der Grünraum gliedert sich in einen öffentlich nutzbaren Hofraum, der vorwiegend den Bewohnern des Quartiers dient und in private Grünräume, welche den Wohnungen vorgelagert sind. Der Hofraum ist mit hochstämmigen Bäumen bespielt, welche die Grünfläche aufwerten und im Sommer Schatten spenden.

Die Strassenräume Birseckstrasse und Bahnhofstrasse sind jeweils durch Baumreihen zu gestalten¹³. Die Baumreihen unterstützen die Bildung einer repräsentativen urbanen Achse in der Birseckstrasse und in der Bahnhofstrasse die Bildung einer Geschäftsstrasse.

Entlang der Durchwegung im Innern des Perimeters sind an ausgezeichneten Stellen Hecken zu pflanzen.

Öffentliche, mehrheitlich befestigte Flächen sind an publikumswirksamen, ausgezeichneten Orten zu planen: Am Kreisel soll ein Platz entstehen, der den öffentlichen Charakter der Bahnhofstrasse erweitert und zugleich einen Zugang zum gemeinsamen Hofraum schafft.

An der südwestlichen Spitze kann eine öffentliche, auf den Automobilisten spezialisierter Verkehrsraum entstehen.

Perimeterübergreifend ist eine Grünflächenziffer (aGrF)¹⁴ von 0.40 anzustreben. In Ergänzung und Abweichung zu §26.2 des Zonenreglements gelten folgende Bestimmungen:

¹³ § 20 Zonenreglement: Pflanzung von Baumreihen auf Privatgrundstücken: "Bei Teilen von Baumreihen und Alleen, die nicht auf öffentlichem Grund realisiert werden können, strebt die Gemeinde mit angrenzenden Grundeigentümern Lückenschliessungen durch Pflanzungen auf privatem Grund mittels Vereinbarungen an. Solche Vereinbarungen sind für die privaten Grundeigentümer fakultativ. Pflanzungen auf privatem Grund im Rahmen solcher Vereinbarungen werden von der Gemeinde finanziell und hinsichtlich der Umsetzung unterstützt."

¹⁴ §26.2 Zonenreglement: "Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen."

- Der Hofraum ist Teil der anrechenbaren Grünfläche, insofern er der Öffentlichkeit zugänglich ist.
- Erschliessungsflächen, die für parzellenübergreifende, kollektiv genutzte, unterirdische Parkieranlagen genutzt werden, sind bei der Berechnung der Grünflächenziffer von der massgebenden Parzellenfläche abzuziehen (z.B. Ein- und Ausfahrten, siehe Abb 15).
- Ausgewiesene öffentlich begehbare bzw. nutzbare Flächen an der Bahnhofstrasse (Baufeld A1 und A2) an der südwestlichen Spitze (Baufeld A6) sind der Grünfläche zu 50% anrechenbar, insofern sie mind. 40% versickerungsfähig sind. Die Durchwegung ist bei der Berechnung der Grünflächenziffer von der massgebenden Perimeterfläche abzuziehen. (siehe Abb. 15).
- Flächen, die der Produktion erneuerbarer Energien dienen, sind zu 25% anrechenbar zur Grünfläche (z.B. Photovoltaik).
- Kronenbildende Bäume gemäss Pflanzenliste der Gemeinde werden mit 20 m² zur Grünfläche gerechnet.
- Ist die Bepflanzung gemäss Pflanzenliste der Gemeinde, erhält die Grünfläche einen Bonus von 5%.
- Grünflächen auf unterirdischen Bauten mit mind. 25 cm Bodenschicht sind zu 50% anrechenbar zur Grünfläche.
- Begrünte Flachdächer sind zu 50% anrechenbar zur Grünfläche.



Abb. 15: Grünraum

5.6. Erschliessung

5.6.1. Parkierung MIV

Der **Bedarf an Parkplätzen** rechnet sich nach der kantonalen Parkplatzberechnung. Aufgrund der Testplanung berechnet sich der Parkplatzbedarf wie folgt:

- Bedarf Stammplätze bei ca. 245 Wohnungen:
 $245 \times 1 \text{ PP pro Wohnung} = 245 \text{ PP}$
- Bedarf Besucherplätze bei ca. 245 Wohnungen:
 $245 \times 0.3 \text{ PP pro Wohnung} = 74 \text{ PP}$

Über den gesamten Perimeter sind also insgesamt rund 319 Parkplätze zu planen. Dies gilt für ober- und unterirdische Parkplätze. In Neubauten, welche mehr als 6 Stammplätze erfordern, ist eine unterirdische Lösung verlangt¹⁵.

Um diese Zahl an Parkplätzen zu absorbieren, braucht es eine grosse zusammenhängende Tiefgarage. Die Testplanung zeigt, dass eine Tiefgarage mit zwei Schwerpunkten im Nordosten und im Südwesten, die in einem weiteren Schritt miteinander verbunden werden kann, aufgrund der Eigentümerverhältnisse geeignet erscheint.

Laut Grundwasserkarte des Geoinformationssystems des Kantons Basel-Landschaft ist eine Tiefgarage über zwei Geschosse problematisch – der Pegel des Grundwassers befindet sich 8 Meter und dem gewachsenen Terrain, die Grundwassermächtigkeit bewegt sich zwischen 0 und 10 Metern. Unter dieser Voraussetzung ist eine Lösung mit einem Geschoss zu prüfen, die lediglich im Bereich Nordosten Platz für 2 Untergeschosse bietet. Laut Testplanung bleiben damit ca. 200 unterirdische Einstellplätze.

Für die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage weist der Masterplan drei mögliche Orte aus: Im nördlichen Bereich des Perimeters an der Bahnhofstrasse erfolgt die Zu- und Abfahrt über den Platz. Im südlichen Bereich des Perimeters an der südwestlichen Spitze befindet sich der Zugang am Steinweg kurz nach der Birseckstrasse. An der Birseckstrasse befindet sich ein alternativer Zugang zur TG im Bereich Zugang Perimetermitte.

Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind an ausgewiesenen Stellen auf dem Masterplan zu planen.

Die oberirdischen Parkplätze sind frei zu gestalten insofern der Zugang von der Strasse zur Parzelle möglich ist.

¹⁵ §50 Zonenreglement: Abstellplätze

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Mobilität ist eine Reduzierung der Mindestanzahl der Parkplätze zu prüfen (Mobilitätskonzept)

5.6.2. Parkierung Velo

Im Masterplan Erschliessungsplan (Anhang 8) sind Flächen für Veloabstellplätze ausgewiesen. Laut kantonalen Wegleitung¹⁶ berechnet sich der Parkplatz wie folgt:

- Bedarf Stammplätze bei ca. 245 Wohnungen:
 $245 \times 2 = 490 \text{ Velo PP}$
- Bedarf Stammplätze bei ca. 74 Besucherparkplätzen MIV: $74 \times 1 = 74 \text{ Velo PP}$
- Zusammen ergibt das ein Bedarf von 564 Velo PP

Die Berechnung gilt für Velos und Mofas sowie für oberirdische und unterirdische Einstellplätze (z.B in Kellerräumen).



Abb. 16: Parkplätze

¹⁶ Wegleitung Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas, Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft, 2004 sowie Planung von Zweirad-Abstellanlagen – eine Wegleitung, 1997

5.6.3. Durchwegung

Die Wegführung, sowohl im Innern, als auch über den Perimeter hinaus, hat das Potential das Quartier erheblich aufzuwerten.

Die vorgeschlagene Durchwegung verbindet in Ost-West-Richtung den Birsraum (Naherholungsgebiet) mit dem Bahnhof Dornach Arlesheim. Mittig der Birseckstrasse gibt es einen Zugang zur Perimetermitte. Seitens Steinweg hält ein Schleichweg die Option für eine zukünftige Passage vom Bahnhof Dornach Arlesheim bis zum Birsraum offen.

In Nord-Süd-Richtung ist die Durchwegung angelegt, so dass von der südwestlichen Perimeterspitze bis zur Bahnhofstrasse in Längsrichtung ein Weg besteht, der in der Verlängerung bis zur Tramstation Birseck führt.

5.6.4. Anlieferung / Zugänglichkeit

Die Gebäude der Baubereiche in der Perimetermitte sind von der Bahnhofstrasse aus temporär befahr- und belieferbar. Für Parzellen, die direkt an den Strassen liegen, sind mit Ausnahme der Birsecksstrasse (Kantonsstrasse) Kurzzeitparkplätze zulässig. Für die Birseckstrasse ist mittig ein Zugang vorgesehen, so dass ein zentraler Zugang zu den weiteren Parzellen möglich ist.

5.7. Nachhaltigkeit

5.7.1. Grundwasserwärmenutzung

Das Gebiet eignet sich für die Nutzung des Grundwassers im südlichen und westlichen Bereich des Perimeters. Im östlichen und nördlichen Bereich ist davon auszugehen, dass aufgrund eines unterirdischen Felsens kein Grundwasser vorliegt. Sollte sich herausstellen, dass eine Grundwassernutzung aufgrund teilweiser geringer Vorkommen unmöglich ist, besteht die Option das Areal vom südwestlichen Teil her mit Grundwasserwärmepumpen und im nordöstlichen Gebiet mit zusätzlichen Erdsonden zu versorgen. Aufgrund der gestaffelten Realisierung ist jedoch von einer Arealenergieversorgung mittels eines Erdsondenfeldes abzusehen. Eine mögliche Umsetzung der Grundwasserwärmenutzung könnte sich wie folgt gestalten: Im Süden des Areals wird in einem Schöpfbrunnen das Grundwasser hochgepumpt. In einem Medienkanal wird das Grundwasser dann vom Schöpfbrunnen zum Sickerbrunnen im Norden geführt. Die einzelnen Gebäude haben eigene Wärmepumpen für die Wärme

und das Brauchwarmwasser, die Wärmepumpen entnehmen dem Grundwasser Energie. Die Wärmepumpen der einzelnen Gebäude beziehen das Grundwasser von der Zuleitung, kühlen dieses um max. 3 °C bis 4 °C ab und leiten das "entwärmte" Grundwasser dann in die Rückleitung (siehe Skizzen).

Die Pumpenanlage wird parallel mit der Realisierung des Areals ausgebaut. Der Medienkanal kann neben oder in der Tiefgarage liegen. Für die Gewerbenutzung im Norden kann das Grundwasser zur Kühlung in einem gewissen Umfang ebenfalls genutzt werden (mittels „Free Cooling“ oder auch Kältemaschinen). Die Gebäude können parallel zur Realisierung an das Energienetz angeschlossen werden.

5.7.2. Photovoltaik

Dachflächen sind für Photovoltaik vorzusehen. Als wirtschaftliche Lösung eignen sie sich besonders für allfällige Eigenverbrauchsgemeinschaften. Mittels einer entsprechenden Materialisierung kann eine Minimierung der grauen Energie erreicht werden. Wohnungen sollten soweit möglich eine Süd-Orientierung oder eine kombinierte Ost-West-Orientierung aufweisen.

5.7.3. Einhaltung von Energiestandards

Für Neubauten ist der Minergie-P Standard anzustreben bzw. einer in Bezug auf die Förderung erneuerbarer Energien vor Ort besser geeigneter Standard wie beispielsweise Minergie-A.

5.7.4. Gesellschaftliche Verträglichkeit

Die Investition in Neu Arlesheim sichert längerfristig den Standort Bahnquartier, wo Urbanität und kommerzielles Potential vorhanden ist (Geschäftsstrasse Bahnhofstrasse).

Die Wohnungstypologien sind vielfältig belegbar, sie fördern die Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen, von der Familienwohnung bis zum Singlehaushalt.

5.7.5. Ökologische Verträglichkeit (Fussabdruck)

Mit der Erhöhung der Dichte kann der Wohnungsbedarf im Kern des Orts aufgenommen werden. Dies entlastet die Gemeinde Arlesheim und ermöglicht eine gesunde langfristige Entwicklung, welche den Boden und das Stadtbild schont.

Übergeordnet entspricht die Planung dem Ziel der inneren Verdichtung des Bundes, da sie das Landschaftsbild schont.

MASTERPLAN

5.8. Übersichtstabelle

Baufeld	Parzellen-Nr.	Grundstück- fläche (GSF)	Dichte (AZ)	Bruttogeschossfläche (BGF)	max. Höhe über festzu- legenden Fusspunkt (FP)
A1	3651	5'983 m ²	1.65	9'872 m ²	18 m / 25 m
A2	1139	1'801 m ²	1.80	3'242 m ²	18 m / 25 m
A3	1412	492 m ²	1.40	689 m ²	18 m
A4	1506	505 m ²	1.40	707 m ²	18 m
A5	4249	851 m ²	1.40	1'191 m ²	18 m
A6	1147	2'160 m ²	1.60	3'456 m ²	8 m / 18 m / 21 m
B1	1144	673 m ²	1.40	942 m ²	18 m
B2	1143	801 m ²	1.40	1'121 m ²	18 m
	1142	1'208 m ²	1.40	1'691 m ²	18 m
B3	1141, 5035, 5039	1'038m ²	1.40	1'453 m ²	8 m / 18 m
B4	1140, 5034, 5038	1'019m ²	1.40	1'427 m ²	8 m / 18 m
B5	1507	750 m ²	1.40	1'050 m ²	18 m
B6	1307	1'034 m ²	1.40	1'448 m ²	18 m
B7	1148	795 m ²	1.40	1'113 m ²	18 m
-	-	19'110 m ²	1.46	29'402 m ²	-

Tab. 3: Tabellarische Übersicht mit der Auswertung des Masterplans

6. Umsetzung

6.1. Mehrere Quartierpläne

Durch den Masterplan ist die übergeordnete Planung zur Koordination von mehreren Quartierplänen vorliegend.

Für das Gebiet "Neu Arlesheim" werden folgende Quartierpläne vorgesehen:

Quartierplan "QP Neu Arlesheim Nord":

Der QP mit dem grösstem Flächenanteil des Perimeters hat mit dem Dreigespann der Gebäude am Kreisel ein gemeinsames Zentrum, von wo aus die Entwicklung der Bahnhofstrasse als Geschäftsstrasse beginnen kann. Folgerichtig kann dieser Quartierplan einen entscheidenden Auftakt zur Gesamtentwicklung von Neu Arlesheim bilden.

Quartierplan "QP Neu Arlesheim Süd":

Parallel zum Norden des Perimeters soll der Quartierplan "QP Neu Arlesheim Süd" aufzeigen, dass sich Neu Arlesheim als neuer Standort mit Zentrumsqualitäten entwickelt. Dies gelingt insbesondere mit der Bebauung der prominenten Spitze, die Neu Arlesheim mit einem Kopfbau eine Präsenz gibt und das Gebiet Richtung Dornach abschliesst.

Quartierplan "QP Birseckstrasse Süd":

Je nach Entwicklung ist es vorstellbar, dass sich der Quartierplan "QP Birseckstrasse Süd" dem "QP Neu Arlesheim Nord" anschliesst, um die Mitte zu vervollständigen sowie den Zugang Birseckstrasse zur grünen Mitte zu gewährleisten. Unabhängig vom Anschluss an den "QP Neu Arlesheim Nord" verknüpft der Quartierplan den Norden mit dem Süden des Perimeters und vervollständigt die Wahrnehmung von neu Arlesheim als Gesamtplanung.

Quartierplan "QP Birseckstrasse Nord":

Die Parzellen bilden zusammen einen Verbund – der ähnlich wie die gegenüberliegende Bebauung der Birseckstrasse als Zeile gebaut werden kann und den Charakter des Strassenraums Birseckstrasse stärkt. Der Quartierplan ist zusammen mit dem "QP Birseckstrasse Süd" und "QP Neu Arlesheim Süd" zu lesen, nur so entfaltet sich die gewünschte Wirkung als zusammenhängende urbane Achse laut Regel 2 (Kapitel 5.2).

Quartierplan "Steinweg":

Der Quartierplan Steinweg bündelt die ähnliche Parzellenstruktur entlang des Steinwegs. Der Quartierplan bereichert Neu Arlesheim gegen Südosten mit einem Gürtel von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die mit den vorgeschlagenen Bebauungsregeln eine Urbanität annehmen können, die im gegen Südwesten im "QP Neu Arlesheim Süd" fortgesetzt wird.

6.2. Etappierung

Der Quartierplan "QP Neu Arlesheim Nord" wird als erstes realisiert. Der Quartierplan "QP Neu Arlesheim Süd" wird entweder zeitgleich oder nach dem "QP Neu Arlesheim Nord" realisiert. Die weiteren Quartierpläne folgen später.

6.3. Baurechtliche Umsetzung

Mit der Überführung des Masterplans in die Quartierpläne sind im Rahmen des Baurechts folgende Fragen zu klären:

- Anpassung der kommunalen Strassenbaulinien.
- Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe.
- Zustimmung zur Abweichung von den Abständen zu den Parzellengrenzen sowie zu den Gebäuden gegenüber den kantonal festgelegten Abständen.

6.4. Privatrechtliche Umsetzung

Mit der Überführung des Masterplans in die Quartierpläne sind privatrechtlich folgende Fragen zu klären:

- Anpassung der Parzellengrenzen (Arrondierung).
- Die Nachbarschaftlich-rechtliche Umsetzung der Planung soll in den Verträgen der Quartierpläne festgehalten werden. Dazu gehören beispielsweise die Erstellung von neuen Dienstbarkeiten / Grundlasten oder die Löschung bestehender Dienstbarkeiten / Grundlasten.
- Allenfalls die Prüfung des Grundwassers zur Eignung zum Anschluss im Wärmeverbundnetz¹⁷.
- Allenfalls die Erstellung eines Verkehrsgutachtens.

¹⁷ §48 Zonenreglement: Energiesachplan



- Inhalt:**
- Baufeld
 - Baubereich oberirdisch
 - Baubereich Sockel oberirdisch
 - Quartierplan 1. oder 2. Etappe
 - Grenze Quartierplan
- Orientierung:**
- Perimetergrenze "Neu Arlesheim"



Abb. 17 & 18: Quartierpläne "Neu Arlesheim"

6.5. Vorgesehener Ablauf Quartierplan "QP Neu Arlesheim Nord"

<i>März / April 2019</i>	<i>Einzelgespräche mit Grundeigentümern</i>
<i>Mai 2019</i>	<i>Auslösung des Quartierplans durch die Eigentümer beim Gemeinderat</i>
<i>Juni 2019</i>	<i>Vorbereitungsarbeiten</i>
<i>Juli / August 2019</i>	<i>Entwurf Quartierplanvorschriften</i>
<i>August - Oktober 2019</i>	<i>Kommissionsberatung (Baukommission, Arealbaukommission)</i>
<i>November - Dezember 2019</i>	<i>Freigabe Baukommission / Gemeinderat</i>
<i>August - Dezember 2019</i>	<i>Ausarbeitung Quartierplanverträge</i>
<i>Januar - März 2020</i>	<i>Vorprüfung und Mitwirkung</i>
<i>Mai 2020</i>	<i>Bereinigung</i>
<i>Juni - November 2020</i>	<i>Beschlussfassung und Auflage</i>
<i>Dezember 2020 - Februar 2021</i>	<i>Genehmigung</i>

* Die Termine sind kursiv dargestellt, da sie noch nicht endgültig feststehen.

ANHANG: DIENSTBARKEITEN & GRUNDLASTEN

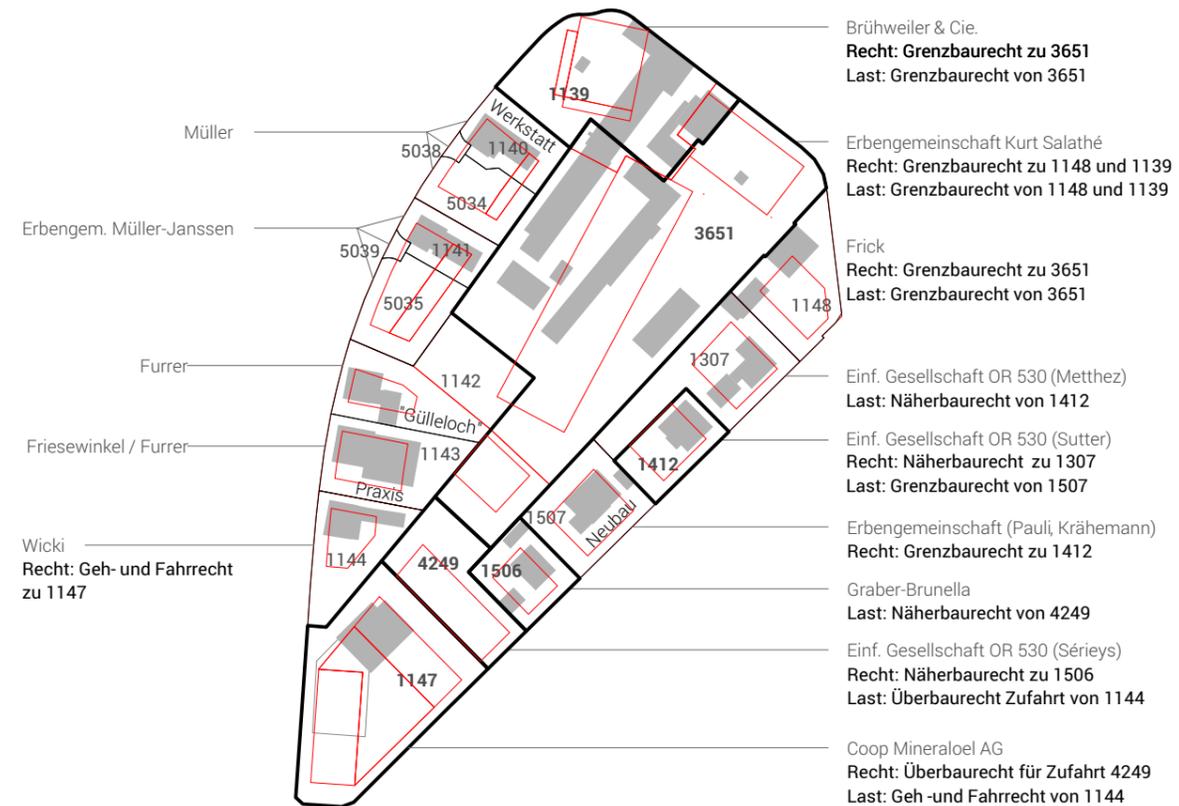
Parzelle	3651 (Recht)	1139 (Recht)	1140, 5034, 5038 (Recht)	1141, 5035, 5039 (Recht)	1144 (Recht)	1142 (Recht)	1143 (Recht)	4249 (Recht)	1147 (Recht)	1148 (Recht)	1307 (Recht)	1412 (Recht)	1506 (Recht)	1507 (Recht)
3651 (Last)		Grenzbaurecht	-	-	-	-	-	-	-	Grenzbaurecht	-	-	-	-
1139 (Last)	Grenzbaurecht		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1140, 5034 5038 (Last)	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1141, 5035, 5039 (Last)	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1144 (Last)	-	-	-	-		-	-	-	Geh- und Fahrrecht	-	-	-	-	-
1142 (Last)	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
1143 (Last)	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
4249 (Last)	-	-	-	-	-	-	-		Zufahrtsrecht	-	-	-	Näherbaurecht	-
1147 (Last)	-	-	-	-	Geh- und Fahrrecht	-	-	Zufahrtsrecht		-	-	-	Bauverbot WA	Bauverbot WA
1148 (Last)	Grenzbaurecht	-	-	-	-	-	-	-	-		Grenzbaurecht*	-	-	-
1307 (Last)	-	-	-	-	-	-	-	-	Grenzbaurecht*	-		Näherbaurecht	-	Grenzbaurecht*
1412 (Last)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Näherbaurecht		-	Grenzbaurecht*
1506 (Last)	-	-	-	-	-	-	-	Näherbaurecht	-	-	-	-		-
1507 (Last)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Dienstbarkeiten nach Parzellen bestehend

*Grenzbaurecht für Nebengebäude

Rechte der Parzellen bestehend (Beziehungen):

- 3651 zu 1148: Grenzbaurecht
- 1148 zu 3651: Grenzbaurecht, Grenzbaurecht mit Öffnungen
- 3651 zu 1139: Grenzbaurecht für Wohn- und Gewerbegebäude, Industrie- und Gewerbegebäude, Unterstand Überbaurecht Dachvorsprung
- 1139 zu 3651: Grenzbaurecht für Wohn- und Gewerbegebäude, Industrie- und Gewerbegebäude, Unterstand Überbaurecht Dachvorsprung
- 1140 zu 5038: Grenzbaurecht mit Öffnungen für Wohnhaus
- 5038 zu 1140: Grenzbaurecht mit Öffnungen für Wohnhaus
- 1141 zu 5039: Grenzbaurecht mit Öffnungen für Wohnhaus
- 5039 zu 1141: Grenzbaurecht mit Öffnungen für Wohnhaus
- 1144 zu 1147: Geh- und Fahrrecht
- 1147 zu 1144: -
- 1147 zu 4249: Geh- und Fahrrecht
- 4249 zu 1147: Überbaurecht für Zufahrt
- 4249 zu 1506: Näherbaurecht
- 1506 zu 4249: Grenzbaurecht für Garage
- 1506 zu 1147: Bauverbot für Waschanlagen
- 1147 zu 1506: -
- 1507 zu 1412: Grenzbaurecht für Stützmauer, Garage und Dach
- 1412 zu 1507: Grenzbaurecht mit Öffnung und Unterschreitung des Gebäudebestandes für Carport
- 1507 zu 1307: Grenzbaurecht für Stützmauer, Garage und Dach
- 1307 zu 1507: -
- 1507 zu 1147: Bauverbot für Waschanlagen
- 1147 zu 1507: -
- 1307 zu 1148: Grenzbaurecht für Geräteraum
- 1148 zu 1307: Grenzbaurecht für Geräteraum
- 1307 zu 1412: -
- 1412 zu 1307: Näherbaurecht



Dienstbarkeiten und Grundlasten bestehend (Masterplan: rot) | eigene Darstellung

ANHANG: DIENSTBARKEITEN & GRUNDLASTEN

Parzelle	3651 (Recht)	1139 (Recht)	1140, 5034, 5038 (Recht)	1141, 5035, 5039 (Recht)	1144 (Recht)	1142 (Recht)	1143 (Recht)	4249 (Recht)	1147 (Recht)	1148 (Recht)	1307 (Recht)	1412 (Recht)	1506 (Recht)	1507 (Recht)
3651 (Last)		Grenzbaurecht	Näherbaurecht ¹	Näherbaurecht ¹	-	Näherbaurecht	-	-	-	Grenzbaurecht	Näherbaurecht	-	Näherbaurecht	Näherbaurecht
1139 (Last)	Grenzbaurecht		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1140, 5034 5038 (Last)	-	-		Näherbaurecht ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1141, 5035, 5039 (Last)	-	-	Näherbaurecht ²		-	Näherbaurecht	-	-	-	-	-	-	-	-
1144 (Last)	-	-	-	-		Näherbaurecht ²	-	-	Geh- und Fahrrecht	-	-	-	-	-
1142 (Last)	-	-	-	-	-		Näherbaurecht ²	-	-	-	-	-	-	-
1143 (Last)	-	-	-	-	Näherbaurecht ²	Näherbaurecht ²		-	-	-	-	-	-	-
4249 (Last)	-	-	-	-	Näherbaurecht	-	-		Zufahrtsrecht Näherbaurecht	-	-	-	Näherbaurecht	-
1147 (Last)	-	-	-	-	Geh- und Fahrrecht Näherbaurecht	-	-	Zufahrtsrecht Grenzbaurecht		-	-	-	-	-
1148 (Last)	Grenzbaurecht Näherbaurecht	-	-	-	-	-	-	-	-		Näherbaurecht	-	-	-
1307 (Last)	Näherbaurecht	-	-	-	-	-	-	-	-	Näherbaurecht		Näherbaurecht Grenzbaurecht	-	Näherbaurecht
1412 (Last)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Näherbaurecht		-	Grenzbaurecht Näherbaurecht
1506 (Last)	-	-	-	-	-	Näherbaurecht	-	Näherbaurecht	-	-	-	-		Näherbaurecht
1507 (Last)	Näherbaurecht	-	-	-	-	Näherbaurecht	-	-	-	-	-	Näherbaurecht	Näherbaurecht	

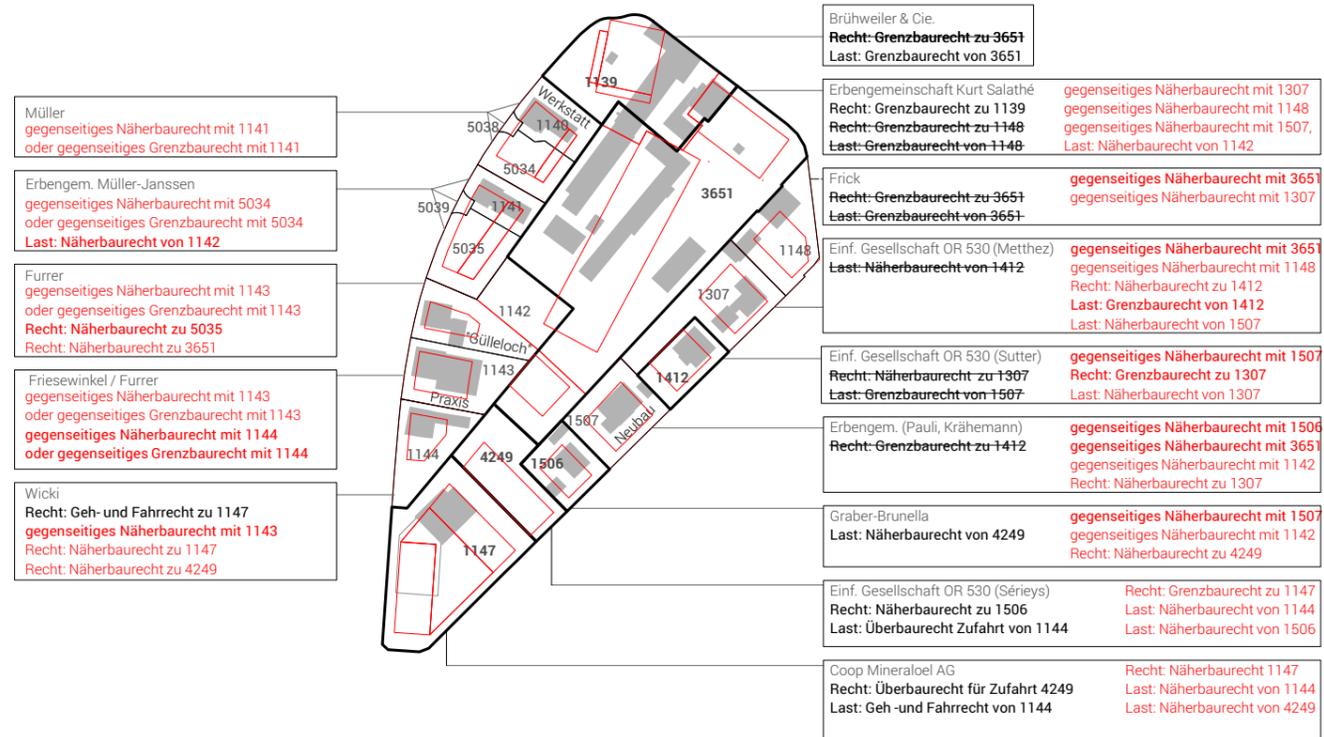
Dienstbarkeiten nach Parzellen (schwarz: bestehende Dienstbarkeit, durchgestrichen: zu löschende Dienstbarkeit, rot: neu einzutragende Dienstbarkeit, rot fett: neu einzutragende Dienstbarkeit, die erhöhte Verhandlungsbereitschaft erfordert)

¹ das Näherbaurecht gilt lediglich im Fall des Zusammenbaus zwischen den Parzellen 5034 und 1141
² falls die betroffenen Parzellen zusammenbauen, gilt das Grenzbaurecht

ANHANG: DIENSTBARKEITEN & GRUNDLASTEN

Rechte der Parzellen (Beziehungen):

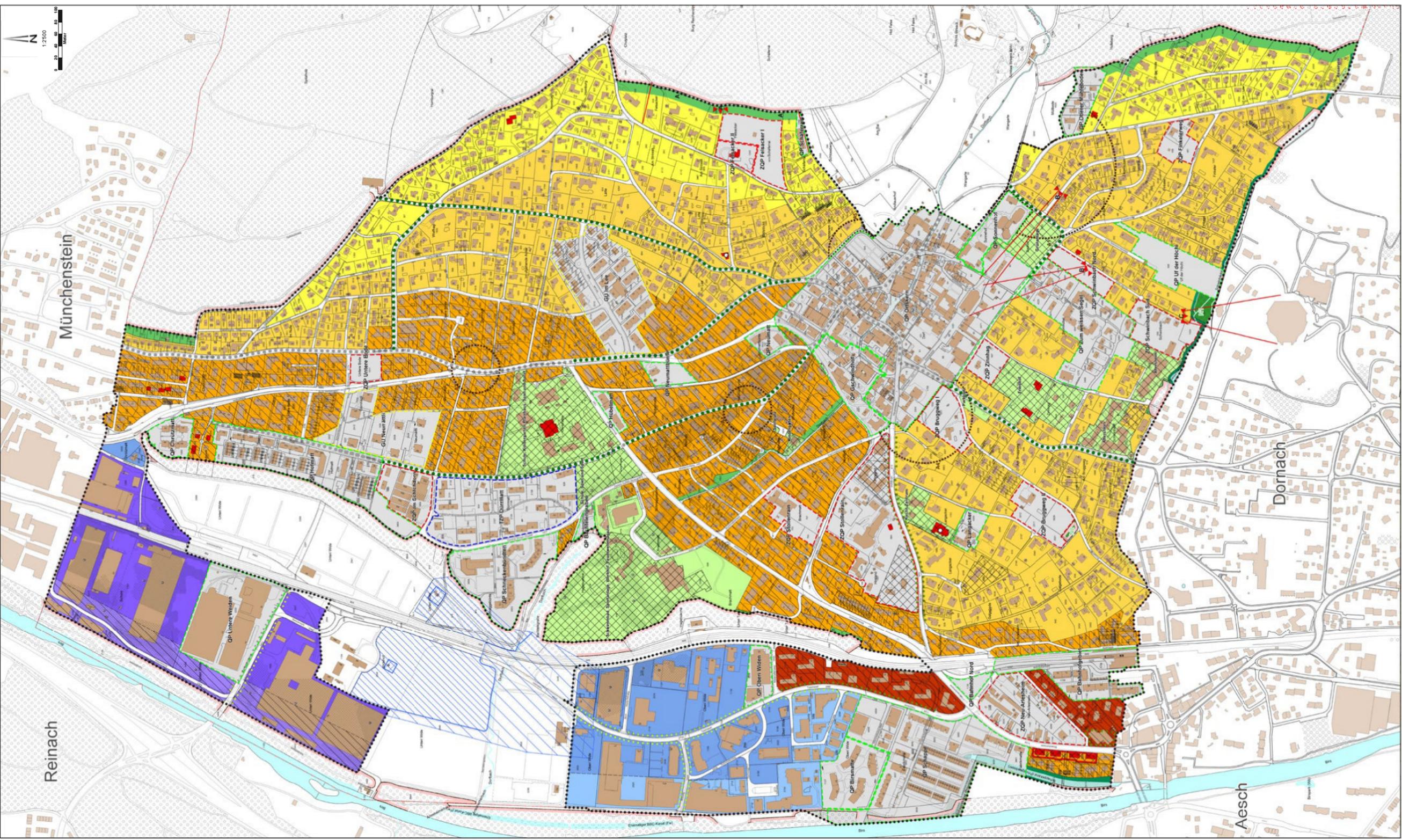
3651 zu 1148: 1148 zu 3651: Beziehung:	Grenzbaurecht wird gelöscht, Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 7.5 Meter an die Parzellengrenze zu bauen, anstatt 11.5 Meter (§90 RBG) Grenzbaurecht wird gelöscht, Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an die Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht
3651 zu 1139: 1139 zu 3651: Beziehung:	Grenzbaurecht bleibt, der Baubereich geht bis auf die Parzellengrenze Grenzbaurecht wird gelöscht, die Parzellengrenzabstände des Baubereichs entsprechen §90 RBG Einseitiges Grenzbaurecht, Ausgleich über Planung Tiefgarage
3651 zu 1307: 1307 zu 3651: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 7.5 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 15 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht
3651 zu 1507: 1507 zu 3651: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 7.5 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 15 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht
3651 zu 1142: 1142 zu 3651: Beziehung:	- Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 2 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Ausgleich über Arrondierung
5034 zu 1141: 1141 zu 5034: Beziehung:	Näherbaurecht oder Grenzbaurecht , Grenzbau oder bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht oder Grenzbaurecht , Grenzbau oder bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht oder Grenzbaurecht
5035 zu 1142: 1142 zu 5035: Beziehung:	- Näherbaurecht , Grenzbau oder bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Einseitiges Näherbaurecht, Ausgleich über Durchwegung
1142 zu 1143: 1143 zu 1142: Beziehung:	Näherbaurecht oder Grenzbaurecht , Grenzbau oder bis auf 4.25 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht oder Grenzbaurecht , Grenzbau oder bis auf 4.25 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht oder Grenzbaurecht
1143 zu 1144: 1144 zu 1143: Beziehung:	Näherbaurecht oder Grenzbaurecht , Grenzbau oder bis auf 4.25 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht oder Grenzbaurecht , Grenzbau oder bis auf 4.25 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht oder Grenzbaurecht
1144 zu 1147: 1147 zu 1144: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) - Einseitiges Näherbaurecht
1144 zu 4249: 4249 zu 1144: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) - Einseitiges Näherbaurecht
1147 zu 4249: 4249 zu 1147: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 7.5 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 11 Meter (§90 RBG) Grenzbaurecht , Möglichkeit bis auf Grenze zu bauen, anstatt 11 Meter (§90 RBG) Einseitiges Grenzbaurecht, andererseits Minimalabstand für Näherbau bis auf 7.5 Meter möglich
4249 zu 1506: 1506 zu 4249: Beziehung:	Näherbaurecht bleibt, Möglichkeit bis auf 3.75 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 11 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 3.75 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht
1506 zu 1142: 1142 zu 1506: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht
1506 zu 1507: 1507 zu 1506: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht
1507 zu 1412: 1412 zu 1507: Beziehung:	Grenzbaurecht wird gelöscht , Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht
1507 zu 1307: 1307 zu 1507: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) - Einseitiges Näherbaurecht
1412 zu 1307: 1307 zu 1412: Beziehung:	Näherbaurecht wird gelöscht , Grenzbaurecht , anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Einseitiges Grenzbaurecht, dafür Näherbaurecht andererseits
1307 zu 1148: 1148 zu 1307: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht
1507 zu 1142: 1142 zu 1507: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 6 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 8.5 Meter (§90 RBG) Gegenseitiges Näherbaurecht
3651 z. 1140/41, 5035/39:- 1140/41, 5035/39 z. 3651: Beziehung:	Näherbaurecht , Möglichkeit bis auf 8.5 Meter an Parzellengrenze zu bauen, anstatt 14 Meter (§90 RBG) Einseitiges Näherbaurecht



Dienstbarkeiten und Grundlasten altrechtlich (schwarz) und neu (rot, Baufeldplan I) | eigene Darstellung

DOKUMENTATION

Bauzonenplan Gemeinde Arlesheim	S. 29
Arrondierungsplan	S. 30
Baufeldplan I	S. 31
Baufeldplan II	S. 32
Baufeldplan III	S. 33
Schnitt AA und Schnitt BB	S. 34
Frei- und Grünraumplan.....	S. 35
Erschliessungsplan	S. 36
Nutzungsplan	S. 37



- rechtsverbindlicher Inhalt**
- Wohnzone W1
 - Wohnzone W2
 - Wohn- und Geschäftszone WG3
 - Wohn- und Geschäftszone WG4
 - Gewerbzone G1
 - Gewerbzone G2
 - Gewerbzone G3a
 - Gewerbzone G3b
 - Zone für öffentliche Werke und Anlagen
 - Zone mit Quartierspflicht
 - Grünzone
 - Naturschutzzone
 - Ulmenzone
 - Geschützte Gebäude
 - Ortsbildschutzzone
 - Archäologische Schutzzone
 - Ausschlussgebiet Mobilfunkanlagen
 - Gefährdungszone Überschwemmung mittlerer Gefährdung
 - Gefährdungszone Überschwemmung geringer Gefährdung
 - Schutzpflanzung
 - Grünvernetzungsbachse
 - Aller / Baumreihe
 - Aussichtsschutzzone
- orientierender Inhalt**
- Perimeter Zonenplan Siedlung
 - Grundwasserschutzzone S1
 - Grundwasserschutzzone S2
 - Grundwasserschutzzone S3
 - kantonale geschützte Gebäude
 - kantonale geschützte Naturobjekt
 - Gebäude
 - Wald
 - Gewässer
 - statische Waldgrenze
 - Aller / Baumreihe
 - Schutzpflanzung
 - Perimeter Teilzonenplan (TZP)
 - TZP 1 Dornach
 - Perimeter Gesamtüberbauungsplan (GU)
 - GU 1 Aesch
 - GU 2 Aesch
 - Perimeter Quartiersplan (QP)
 - QP 1 Aesch
 - QP 2 Aesch
 - QP 3 Aesch
 - QP 4 Aesch
 - QP 5 Aesch
 - QP 6 Aesch
 - QP 7 Aesch
 - QP 8 Aesch
 - QP 9 Aesch
 - QP 10 Aesch
 - QP 11 Aesch
 - QP 12 Aesch
 - QP 13 Aesch
 - QP 14 Aesch
 - QP 15 Aesch
 - QP 16 Aesch
 - QP 17 Aesch
 - QP 18 Aesch
 - QP 19 Aesch
 - QP 20 Aesch
 - QP 21 Aesch
 - QP 22 Aesch
 - QP 23 Aesch
 - QP 24 Aesch
 - QP 25 Aesch
 - QP 26 Aesch
 - QP 27 Aesch
 - QP 28 Aesch
 - QP 29 Aesch
 - QP 30 Aesch
 - QP 31 Aesch
 - QP 32 Aesch
 - QP 33 Aesch
 - QP 34 Aesch
 - QP 35 Aesch
 - QP 36 Aesch
 - QP 37 Aesch
 - QP 38 Aesch
 - QP 39 Aesch
 - QP 40 Aesch
 - QP 41 Aesch
 - QP 42 Aesch
 - QP 43 Aesch
 - QP 44 Aesch
 - QP 45 Aesch
 - QP 46 Aesch
 - QP 47 Aesch
 - QP 48 Aesch
 - QP 49 Aesch
 - QP 50 Aesch
 - QP 51 Aesch
 - QP 52 Aesch
 - QP 53 Aesch
 - QP 54 Aesch
 - QP 55 Aesch
 - QP 56 Aesch
 - QP 57 Aesch
 - QP 58 Aesch
 - QP 59 Aesch
 - QP 60 Aesch
 - QP 61 Aesch
 - QP 62 Aesch
 - QP 63 Aesch
 - QP 64 Aesch
 - QP 65 Aesch
 - QP 66 Aesch
 - QP 67 Aesch
 - QP 68 Aesch
 - QP 69 Aesch
 - QP 70 Aesch
 - QP 71 Aesch
 - QP 72 Aesch
 - QP 73 Aesch
 - QP 74 Aesch
 - QP 75 Aesch
 - QP 76 Aesch
 - QP 77 Aesch
 - QP 78 Aesch
 - QP 79 Aesch
 - QP 80 Aesch
 - QP 81 Aesch
 - QP 82 Aesch
 - QP 83 Aesch
 - QP 84 Aesch
 - QP 85 Aesch
 - QP 86 Aesch
 - QP 87 Aesch
 - QP 88 Aesch
 - QP 89 Aesch
 - QP 90 Aesch
 - QP 91 Aesch
 - QP 92 Aesch
 - QP 93 Aesch
 - QP 94 Aesch
 - QP 95 Aesch
 - QP 96 Aesch
 - QP 97 Aesch
 - QP 98 Aesch
 - QP 99 Aesch
 - QP 100 Aesch

Beschussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates: 23. Februar 2016
 Nummer des Übereinkommens: ...
 Besondere Genehmigung: ...
 Unterzeichnung: ...
 Datum: ...
 Ort: ...

Von: ...
 Ort: ...

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

GENEHMIGUNG

Genehmigung

Der vorliegende Masterplan, bestehend aus dem Planungsbericht (mit Anhang: Dienstbarkeiten & Grundlasten) und folgenden Plänen,

- Arrondierungsplan, Mst. 1:1000
- Baufeldplan I, Mst. 1:1000
- Baufeldplan II, Mst. 1:1000
- Baufeldplan III, Mst. 1:1000
- Schnitt AA und Schnitt BB, Mst. 1:1000
- Frei- und Grünraumplan, Mst. 1:1000
- Erschliessungsplan, Mst. 1:1000
- Nutzungsplan, Mst. 1:1000

wurde durch die Planungsgemeinschaft Neu Arlesheim genehmigt und als Grundlage zu Erarbeitung von grund-eigentümergebundenen Planungsinstrumenten freigegeben.

Iris Martha Salathé-Rentzel
in Vertretung der Eigentümer der Parzelle 3651

.....
Unterschrift

I. Salathé

Martha Magdalena Salathé-Brühweiler
in Vertretung der Eigentümer der Parzelle 3651

.....
Unterschrift

M. Salathé

Maya Magdalena Austin-Salathé
in Vertretung der Eigentümer der Parzelle 3651

.....
Unterschrift

M. Austin

Jürg Geiger

.....
Unterschrift

J. Geiger

Hans Ulrich Streit

.....
Unterschrift

H. Streit

Marc René Studer

.....
Unterschrift

M. Studer

Beatrice Sérieys-Heller
in Vertretung der Eigentümer der Parzelle 4249

.....
Unterschrift

B. Sérieys

Roger Hausammann
in Vertretung der Coop Mineraloel AG

.....
Unterschrift

R. Hausammann

Petra Graber-Brunella

.....
Unterschrift

P. Graber

Max Karl Sutter
in Vertretung der Eigentümer der Parzelle 1412

.....
Unterschrift

M. Sutter

Daniel Wyss

.....
Unterschrift

D. Wyss

René Häner
in Vertretung der Eigentümer der Parzel-
len 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1148,
1307,1507, 5034, 5035, 5038, 5039

.....
Unterschrift

R. Häner

Vernehmlassung des Gemeinderats

Text folgt.

EINGEGANGEN 09. Okt. 2019

Gemeinderat Arlesheim
Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 24. September 2019

472 / LaufNr. 11225

2

**Testplanung, Quartierplanung Neu-Arlesheim
Einleitung Quartierplanverfahren Neuarlesheim NORD und Neuarlesheim SÜD**

.....

Einleitung Quartierplanverfahren

Der vom Gemeinderat genehmigte Masterplan enthält ein Regelwerk, welches verbindliche Vorgaben für die Umsetzung der Quartierplanungen enthält. Nebst Aussagen zur Nutzung und Geschossigkeit sind dies insbesondere Vorgaben zu Frei- und Grünraum, Erschliessung, Durchwegung, Nachhaltigkeit, Photovoltaik, Einhaltung von Energiestandards usw. Die RBU beantragt deshalb dem Gemeinderat, das Quartierplanverfahren für die Überbauung einzuleiten. Bei der weiteren Planung empfiehlt die RBU, folgende Vorgaben einzuhalten:

1. Die Quartierplanungen haben sich nach dem genehmigten Regelwerk aus dem Masterplan Februar 2019 zu richten.
2. Im Quartierplan Nord ist zonenrechtlich vorzusehen, dass eine öffentliche Nutzung wie z.B. Kindergarten möglich ist.
3. Architektur, Material und Farbe sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet sichergestellt ist.
4. Von der Birseckstrasse bis zur Bahnhofstrasse ist eine Fusswegverbindung durch die Eigentümer zu erstellen und ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit einzuräumen.
5. Gemäss Planungsvereinbarung vom 29.09.2016 über die Testplanung und Masterplan Neuarlesheim ist ein Infrastrukturbeitrag als Mehrwertabgabe von CHF 15.00 pro m² Bruttogeschoss-Mehrwertausnutzung an die Gemeinde zu entrichten. Basis für die Grundnutzung bildet die WG3 Zone mit einer Ausnützungsziffer von AZ 0.78
(Bemerkung intern Einnahmen = ca. CHF 220'000.00)
6. Die Bevorschussungen durch die Gemeinde für Planerleistungen gemäss Planungsvereinbarung vom 29.09.2016 sind von den Eigentümern zurückzubezahlen. Dies ist als integrierenden Bestandteil in die Quartierplanverträge aufzunehmen. (siehe Planungsvereinbarung vom 29.09.2016 unter Pkt. 8.1)
7. Die Anzahl der Abstellplätze (ausser Besucherparkplätze) für Motorfahrzeuge sind auf ein Minimum zu reduzieren. Im Rahmen des Quartierplanes ist ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten für Wohneinheiten zu erbringen. Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften (Reglement, Quartierplanvertrag) sicherzustellen.
8. Die Bepflanzungen und die Umgebungsgestaltung sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit Arten gemäss Pflanzliste der Gemeinde vorzusehen. Im QP-Reglement ist eine Mindestanzahl von kronenbildenden Bäumen zu definieren.

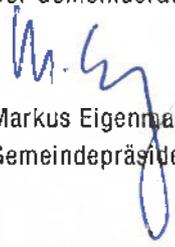
9. Im QP-Reglement ist aufzunehmen, dass keine privaten Einfriedigungen zulässig sind.
10. Für die Gemeindeversammlungserläuterungen sind Modellfotos zur Verfügung zu stellen.

://:

1. Das Quartierplanverfahren ist einzuleiten.
2. Der Terminplan wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Quartierplanungen sind der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung einzureichen.
4. In die Vorgaben ist die Unterbringung von Unterflurcontainer mit aufzunehmen.
5. Die gemäss GRB vom 19.03.2019 vorgesehene Informationsveranstaltung zum Masterplan wird anlässlich der Vorstellung der beiden QP's vorgenommen.
6. Die Vorgaben des Gemeinderates sind dem Planer als Beschluss des Gemeinderates mitzuteilen.

Arlesheim, 3. Oktober 2019

Der Gemeinderat


Markus Eigenmann
Gemeindepräsident


Thomas Rudin
Leiter Gemeindeverwaltung

EINGEGANGEN 09. Okt. 2019

Gemeinderat Arlesheim
Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 24. September 2019

472 / LaufNr. 11225

2

**Testplanung, Quartierplanung Neu-Arlesheim
Einleitung Quartierplanverfahren Neuarlesheim NORD und Neuarlesheim SÜD**

.....

Einleitung Quartierplanverfahren

Der vom Gemeinderat genehmigte Masterplan enthält ein Regelwerk, welches verbindliche Vorgaben für die Umsetzung der Quartierplanungen enthält. Nebst Aussagen zur Nutzung und Geschossigkeit sind dies insbesondere Vorgaben zu Frei- und Grünraum, Erschliessung, Durchwegung, Nachhaltigkeit, Photovoltaik, Einhaltung von Energiestandards usw. Die RBU beantragt deshalb dem Gemeinderat, das Quartierplanverfahren für die Überbauung einzuleiten. Bei der weiteren Planung empfiehlt die RBU, folgende Vorgaben einzuhalten:

1. Die Quartierplanungen haben sich nach dem genehmigten Regelwerk aus dem Masterplan Februar 2019 zu richten.
Unter dem genehmigten Regelwerk verstehen wir das im Planungsbericht Masterplan unter 5.1. formulierte Regelwerk.
Es ist aber festzuhalten, dass im Punkt 8 Parkierung unter Häuser im Rahmen des bewilligten Masterplans das Regelwerk insofern korrigiert werden muss: 5.1 Regelwerk des Masterplans, Artikel 8 Parkierung unter Häusern: (...). Die unterirdische Parkierung soll mittels drei Zu- und Wegfahrten direkt von der Bahnhofstrasse her und von der Birseckstrasse (Parzelle 1142 und Parzelle 1147) erschlossen werden. (...)
Die in der Besprechung vom 10.09.2019 diskutierten Abweichungen sind nicht Teil des Regelwerks. Trotzdem die Frage: Haben Sie die dargelegten Abweichungen in der Ratssitzung besprochen und werden diese, wie von der Arbeitsgruppe mündlich bereits zugesagt auch akzeptiert?
2. Im Quartierplan Nord ist zonenrechtlich vorzusehen, dass eine öffentliche Nutzung wie z.B. Kindergarten möglich ist.
Neu, i.O. - Teil des Infrastrukturbeitrages
3. Architektur, Material und Farbe sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet sichergestellt ist.
i.O.
4. Von der Birseckstrasse bis zur Bahnhofstrasse ist eine Fusswegverbindung durch die Eigentümer zu erstellen und ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit einzuräumen.
i.O. - Teil des Infrastrukturbeitrages

5. Gemäss Planungsvereinbarung vom 29.09.2016 über die Testplanung und Masterplan Neuarlesheim ist ein Infrastrukturbeitrag als Mehrwertabgabe von CHF 15.00 pro m² Bruttogeschoss-Mehrwertausnutzung an die Gemeinde zu entrichten. Basis für die Grundnutzung bildet die WG3 Zone mit einer Ausnützungsziffer von AZ 0.78
(Bemerkung intern Einnahmen = ca. CHF 220'000.00)

In der Planungsvereinbarungen wird unter dem Punkt 4.2 Berechnungsmodell die Möglichkeit einer alternativen nicht monetären Abgeltung eingeräumt. Dies haben wir in der Besprechung vom 10.09.2019 angesprochen und sind der Meinung, dass Einigkeit darüber besteht, dass eine mögliche Abzugsberechtigung für im öffentlichen Interesse stehenden, durch die privaten Eigentümer bereitgestellten Massnahmen diskutiert werden muss. Somit ist aus unserer Sicht Punkt 5 ohne Erwähnung des alternativen Ausgleichs für den Infrastrukturbeitrag nicht vollständig.

Wir beziehen uns dabei auf das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten, Paragraph 2 Abgabepflicht, Absatz 3 vom 27. September 2018.

6. Die Bevorschussungen durch die Gemeinde für Planerleistungen gemäss Planungsvereinbarung vom 29.09.2016 sind von den Eigentümern zurückzubezahlen. Dies ist als integrierenden Bestandteil in die Quartierplanverträge aufzunehmen. (siehe Planungsvereinbarung vom 29.09.2016 unter Pkt. 8.1)

Beim QP-Süd haben alle Beteiligten ihren Beitrag geleistet.

*Beim QP-Nord betrifft die Zurückzahlung lediglich einen Grundeigentümer - namentlich Herr Furrer, Parzelle 1142. Der ausstehende Beitrag beläuft sich auf 22'952.- CHF (Testplanung) und 1'045.- CHF (Masterplanung).
Sehen wir das richtig? Sollen wir Herrn Furrer über diesen Sachverhalt informieren?*

7. Die Anzahl der Abstellplätze (ausser Besucherparkplätze) für Motorfahrzeuge sind auf ein Minimum zu reduzieren. Im Rahmen des Quartierplanes ist ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten zu erbringen. Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften (Reglement, Quartierplanvertrag) sicherzustellen.

Der Kanton schreibt eine minimale Zahl an Parkplätzen vor. Diese bildet die Grundlage für die Anforderungen an den Quartierplan. Die Absicht die Anzahl Abstellplätze auf ein Minimum zu reduzieren soll im Quartierplanreglement und dem Quartierplanvertrag aufgenommen werden, in dem für die jeweilige Baueingabe zwingend ein Mobilitätskonzept inkl. Verkehrsgutachten verlangt wird. Ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten soll deshalb nicht im Rahmen des Quartierplans verlangt werden.

8. Die Bepflanzungen und die Umgebungsgestaltung sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit Arten gemäss Pflanzliste der Gemeinde vorzusehen. Im QP-Reglement ist eine Mindestanzahl von kronenbildenden Bäumen zu definieren.

Die erwähnte Mindestanzahl von kronenbildenden Bäumen bezieht sich lediglich auf den Quartierplan Nord - ist dies richtig?

9. Im QP-Reglement ist aufzunehmen, dass keine privaten Einfriedigungen zulässig sind.

*Wir gehen davon aus, dass es sich bei den vorgesehenen prägenden Elementen, wie der Hecke um keine private Einfriedigung handelt, oder wie sollen wir mit dieser Aussage umgehen?
Einfriedigungen, die aus Sicherheitsgründen, oder aus nutzungsspezifischen Gründen (Bsp. Kindergarten) notwendig sind, müssen erlaubt sein.*

://:

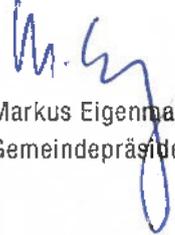
1. Das Quartierplanverfahren ist einzuleiten.
2. Der Terminplan wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Quartierplanungen sind der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung einzureichen.
4. In die Vorgaben ist die Unterbringung von Unterflurcontainer mit aufzunehmen.

Ist dies als Teil des Reglements zu verstehen, oder besteht eine Notwendigkeit dies auch in den Quartierplan aufzunehmen?

5. Die gemäss GRB vom 19.03.2019 vorgesehene Informationsveranstaltung zum Masterplan wird anlässlich der Vorstellung der beiden QP's vorgenommen.
6. Die Vorgaben des Gemeinderates sind dem Planer als Beschluss des Gemeinderates mitzuteilen.

Arlesheim, 3. Oktober 2019

Der Gemeinderat


Markus Eigenmann
Gemeindepräsident


Thomas Rudin
Leiter Gemeindeverwaltung

Gemeindeverwaltung
Domplatz 8
4144 Arlesheim

T 061 706 95 55
F 061 706 95 65

arlesheim.ch

Blauhut AG
Léone-Sophie Kündig
Heinrichstrasse 267
8005 Zürich

Bernhard Barmet
D 061 706 95 58
bernhard.barmet@arlesheim.bl.ch

Seite 1/6

Arlesheim, 18. Mai 2020

**Quartierplanverfahren Neu-Arlesheim Nord und Süd
Freigabe zu Händen Arealbaukommission, Beantwortung grundsätzlicher Fragen und Stellungnahme der
Kommissionen**

Sehr geehrte Frau Kündig

Gerne teilen wir Ihnen die Beschlüsse des Gemeinderats vom 5. Mai 2020 gefolgt von den Erläuterungen mit:

://:

1. Die Quartierplanentwürfe Neu-Arlesheim Nord und Neu-Arlesheim Süd werden zu Händen der Arealbaukommission (Sitzung vom 18. Juni) freigegeben.
2. Die Beschlüsse der Baukommission sind in den Quartierplanentwürfen zu berücksichtigen und werden als Beschlüsse des Gemeinderates mitgeteilt.
3. Die Empfehlungen der NUEK sind in den Quartierplanentwürfen zu berücksichtigen und werden als Beschlüsse des Gemeinderates mitgeteilt.
4. GR P. Leumann und RBU werden damit beauftragt, die Involvierung der Verkehrskommission in die weitere Planung festzulegen.
5. GP M. Eigenmann, GR D. Wyss und RBU werden mit der Verhandlung der QP-Verträge inkl. Festlegung der Infrastrukturbeiträge auf Basis der zugehörigen Erwägungen mandatiert. Die Verhandlungen haben bis Ende Juni 2020 zu erfolgen.
6. Die übrigen in den Erwägungen festgehaltenen Antworten auf die Rückfragen der Firma Blauhut AG vom 9. Oktober 2019 werden als Beschlüsse des Gemeinderates mitgeteilt.

Zu Beschluss 1:

Diesen haben wir Ihnen bereits mitgeteilt und die Anmeldung für die ABK-Sitzung vom 18. Juni 2020 wurde seitens Bau- und Umweltschutzdirektion bestätigt.

Laufnr. 11225

Öffnungszeiten: Mo-Fr 9.30-11.30 Uhr | Mo, Mi, Do 14.00-16.30 Uhr, Di 14.00-18.00 Uhr, Fr 13.30-16.00 Uhr
Anfahrt: mit der BLT-Tramlinie 10 bis «Arlesheim Dorf» | Fahrplan auf: bit.ch

Zu Beschluss 2:

Beschlüsse der Baukommission (sowie zwischenzeitliche Ergänzungen):

Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung ist durch das Quartierplanreglement detailliert sicherzustellen. Durch die Baukommission wird empfohlen, dass entsprechende Nachweise vor Baueingabe einzureichen sind und im Rahmen der Baukommission begutachtet werden.

Im Zirkularverfahren wurden Vorschläge zur Formulierung der Qualitätssicherung für beide Quartierpläne ausgetauscht; die vereinbarte Formulierung findet sich im Punkt 4, Abs. 2 in den QP-Reglementsentwürfen vom 16. April 2020.

Privilegierte Nutzung

Eine zusätzlich erhöhte Ausnutzung zu Gunsten der Realisierung von privilegierten Nutzungen (wie z.B. Kindergarten) wird im Reglement festgelegt.

Mobilität

Das Mobilitätskonzept wird analog anderen Quartierplanverfahren, im Reglement so verankert, dass die aktuellen gesetzlichen Vorgaben/ Empfehlungen Berücksichtigung finden. Es ist zu prüfen, wann allfällige Gutachten beim Kanton als Grundlage für die Bewilligung der QPs eingereicht werden müssen.

Qualität

Die städtebauliche Qualität des Südperimeters wird durch die Baukommission als deutlich geringer als diejenige des Nordperimeters eingestuft. Dies ist unter anderem den bestehenden Besitzverhältnissen und Parzellenformens geschuldet. Eine weitere Bearbeitung des Südperimeters wird empfohlen.

Infrastrukturbeiträge

Das gegenwärtige Quartierplanreglement sieht einen Betrag von 15 CHF/m² vor. Dieser liegt deutlich unter dem Infrastrukturbeitrag, welcher zukünftig Anwendung finden soll. Es soll vertraglich sichergestellt werden, dass der geringere Infrastrukturbeitrag nur für die Parteien gilt, welche vor dem Erlass der Richtlinien über die Erhebung der Infrastrukturbeiträge in das Planungsverfahren eingestiegen sind. Angrenzende Parzellen, welche sich dem Planungsverfahren nicht angeschlossen hatten, müssen den aktuellen Infrastrukturbeitrag begleichen. Diese Regelung ist juristisch zu prüfen. *Diese Prüfung wurde vorgenommen und ist in die Erwägungen zu Beschluss 4 eingeflossen.*

Weitere Fragen und Anregungen werden gesammelt und durch eine Delegation der Baukommission (Frau Nyfeler), eine Vertretung der Gemeindeverwaltung (Herr Barmet) sowie eine Vertretung des Gemeinderates (Herr Wyss) vertieft. *Die dabei gefassten Beschlüsse lauten:*

- Für das Baufeld A des QP Neu-Arlesheim Süd wird anstelle von Baukuben eine Mantellinie verbunden mit der Pflicht für ein qualitätssicherndes Varianzverfahren geprüft. Blauhut AG erstellt dazu bis 16.4. einen Vorschlag z.Hd. Baukommission (Zirkularkonsultation).
- Für die Qualitätssicherung in den übrigen Baufeldern wird der besprochene Vorschlag von Blauhut AG ebenfalls zur Konsultation an die Baukommission zugestellt.
- Die raumplanerischen Überlegungen und städtebauliche Argumentation betreffend den Dichtesprung gegenüber dem Gebäudebestand auf der Ostseite des Steinwegs werden im Planungsbericht erläutert.

Zu Beschluss 3:

Empfehlungen der NUEK:

Mobilitätskonzept

Es ist bereits im Rahmen der Quartierplanung ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten. Im Quartierplan-Reglement ist gestützt auf dieses auszuweisen, in welcher Bandbreite die Mindestanzahl Parkplätze, unter welchen Bedingungen reduziert werden kann.

SNBS Standard

Bei Anwendung des SNBS ist ein Pre-Check durchzuführen, der die Vorgabe des zu erreichenden Levels festlegt, wobei Silber der minimal zu erreichendem Level sein soll.

Standorte Unterflurcontainer

Die in den Plänen aufgezeigten möglichen Standorte für Unterflurcontainer überschneiden sich teilweise mit der Signatur für Bäume. Da die Unterflurcontainer aber nicht nur im Untergrund Raum benötigen, sondern beim Entleeren senkrecht in den Luftraum darüber gehoben werden, schliessen sich die Bäume und Unterflurcontainer auf der gleichen Fläche aus. Zudem ist zu bedenken, dass den grossen Lastwagen genügend Raum neben den Containern zur Verfügung stehen muss, damit diese während den Entleerungen nicht auf (viel) befahrenen Strassen stehen müssen. Für den Entleerungsvorgang eines Unterflurcontainers ist sicher von fünf Minuten Zeitbedarf auszugehen. Obwohl im Reglement unter Art 9 Abs. 4 darauf hingewiesen wird, dass die konkrete Lage der Unterflurcontainer später abzusprechen ist, sollten die möglichen Standorte bereits im Plan möglichst realistisch dargestellt werden. Der Standort beim Haus C an der Birseckstrasse funktioniert unseres Erachtens nicht. Kritisch erscheint auch der vorgeschlagene Standort beim Haus A an der Bahnhofstrasse. Der Standort ganz im Westen des Planungssperimeters QP Neuarlesheim Nord dürfte sich hingegen eignen. Ebenso der Standort im QP Neuarlesheim Süd am Steinweg, sofern der betroffene Baumstandort verschoben wird.

Zu Beschluss 4:

Die Art und der Zeitpunkt der Involvierung der Verkehrskommission ist noch zu definieren und es besteht eine Abhängigkeit von der zu erarbeitenden grenzüberschreitenden Mobilitäts- und Verkehrsskizze für den Schlüsselraum Dornachbrugg - Neu-Arlesheim, welcher aufgrund der Komplexität der Verkehrssituation (ÖV, MIV und LV) zwischen Bahnhof Dornach-Arlesheim, Kreisel im Tal und Kantonsstrasse und laufenden Planungen (Zonenplanrevision Dornach und QPs Neu-Arlesheim) mit starker Auswirkung auf den Schlüsselraum Dornachbrugg - Neu-Arlesheim in den kommenden Wochen durch beide Gemeinden in Auftrag gegeben wird. Das Pflichtenheft sowie der Terminplan für die Ausarbeitung ist noch nicht genau definiert.

Zu Beschluss 5:

Der Gemeinderat kommt zu Schluss, dass gestützt auf die Klausel unter Punkt 4.3 der Planungsvereinbarung vom September 2016 der § 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten und die darauf gestützt beschlossenen Richtlinien für die Erhebung von Infrastrukturbeiträgen anwendbar sind. Sie bilden entsprechend die Grundlage für die Verhandlungen über die Infrastrukturbeiträge. Den Zeitpunkt im Juni sehen wir als Startzeitpunkt für die Verhandlung der QP-Verträge.

Zu Beschluss 6:

Erwägungen zu den Rückfragen der Firma Blauhut vom 9. Oktober 2019

Die Blauhut AG hat zum Protokollauszug des GRB vom 24. September 2019 *Rückfragen und Kommentare* eingebracht, zu welchen durch die Gemeindeverwaltung nachfolgend Stellung genommen wird:

1. Die Quartierplanungen haben sich nach dem genehmigten Regelwerk aus dem Masterplan Februar 2019 zu richten.
 - a) *Unter dem genehmigten Regelwerk verstehen wir das im Planungsbericht Masterplan unter 5.1. formulierte Regelwerk.*
Diese Ansicht wird geteilt.

b) Es ist aber festzuhalten, dass im Punkt 8 Parkierung unter Häuser im Rahmen des bewilligten Masterplans das Regelwerk insofern korrigiert werden muss: 5.1 Regelwerk des Masterplans, Artikel 8 Parkierung unter Häusern: (...) Die unterirdische Parkierung soll mittels drei Zu- und Wegfahrten direkt von der Bahnhofstrasse her und von der Birseckstrasse (Parzelle 1142 und Parzelle 1147) erschlossen werden. (...)
Diese Abweichung scheint angesichts übergeordneter Vorgaben (insbes. Kantonsstrasse) sinnvoll und soll in einem Mobilitätsgutachten begründet werden.

c) Die in der Besprechung vom 10.09.2019 diskutierten Abweichungen sind nicht Teil des Regelwerks. Trotzdem die Frage: Haben Sie die dargelegten Abweichungen in der Ratssitzung besprochen und werden diese, wie von der Arbeitsgruppe mündlich bereits zugesagt auch akzeptiert?
Handelt es sich dabei um die vorbesprochenen Abweichungen im Zusammenhang mit untergeordneten Arrondierungen, so wird diesen zugestimmt.
2. Im Quartierplan Nord ist zonenrechtlich vorzusehen, dass eine öffentliche Nutzung wie z.B. Kindergarten möglich ist.
Neu, i.O. - Teil des Infrastrukturbeitrages
Infrastrukturbeiträge siehe Erläuterungen weiter oben.
3. Architektur, Material und Farbe sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet sichergestellt ist.
i.O.
Architektonisch-gestalterische Abstimmung siehe Erläuterungen weiter oben.
4. Von der Birseckstrasse bis zur Bahnhofstrasse ist eine Fusswegverbindung durch die Eigentümer zu erstellen und ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit einzuräumen.
i.O. - Teil des Infrastrukturbeitrages
Infrastrukturbeiträge siehe Erläuterungen weiter oben.
5. Gemäss Planungsvereinbarung vom 29.09.2016 über die Testplanung und Masterplan Neuarlesheim ist ein Infrastrukturbeitrag als Mehrwertabgabe von CHF 15.00 pro m² Bruttogeschoss-Mehrwertausnutzung an die Gemeinde zu entrichten. Basis für die Grundnutzung bildet die WG3 Zone mit einer Ausnützungsziffer von AZ 0.78 (Bemerkung intern Einnahmen = ca. CHF 220'000.00)
In der Planungsvereinbarung wird unter dem Punkt 4.2 Berechnungsmodell die Möglichkeit einer alternativen nicht monetären Abgeltung eingeräumt. Dies haben wir in der Besprechung vom 10.09.2019 angesprochen und sind der Meinung, dass Einigkeit darüber besteht, dass eine mögliche Abzugsberechtigung für im öffentlichen Interesse stehenden, durch die privaten Eigentümer bereitgestellten Massnahmen diskutiert werden muss. Somit ist aus unserer Sicht Punkt 5 ohne Erwähnung des alternativen Ausgleichs für den Infrastrukturbeitrag nicht vollständig. Wir beziehen uns dabei auf das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten, Paragraph 2 Abgabepflicht, Absatz 3 vom 27. September 2018.
Infrastrukturbeiträge siehe Erläuterungen weiter oben.
6. Die Bevorschussungen durch die Gemeinde für Planerleistungen gemäss Planungsvereinbarung vom 29.09.2016 sind von den Eigentümern zurückzubezahlen. Dies ist als integrierenden Bestandteil in die Quartierplanverträge aufzunehmen. (siehe Planungsvereinbarung vom 29.09.2016 unter Pkt. 8.1)

Beim QP-Süd haben alle Beteiligten ihren Beitrag geleistet.

- a) Ja
- b) *Beim QP-Nord betrifft die Zurückzahlung lediglich einen Grundeigentümer - namentlich Herr Furrer, Parzelle 1142. Der ausstehende Beitrag beläuft sich auf 22'952.- CHF (Testplanung) und 1'045.- CHF (Masterplanung). Sehen wir das richtig? Sollen wir Herrn Furrer über diesen Sachverhalt informieren?*
Blauhut AG kann gerne mit Vorinfo betreffend phasengerechte Rückzahlung auf Herrn Furrer zugehen; über den konkreten Betrag informiert die Gemeindeverwaltung als kassenführende Stelle.
7. Die Anzahl der Abstellplätze (ausser Besucherparkplätze) für Motorfahrzeuge sind auf ein Minimum zu reduzieren. Im Rahmen des Quartierplanes ist ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten zu erbringen. Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften (Reglement, Quartierplanvertrag) sicherzustellen.
Der Kanton schreibt eine minimale Zahl an Parkplätzen vor. Diese bildet die Grundlage für die Anforderungen an den Quartierplan. Die Absicht die Anzahl Abstellplätze auf ein Minimum zu reduzieren soll im Quartierplanreglement und dem Quartierplanvertrag aufgenommen werden, in dem für die jeweilige Baueingabe zwingend ein Mobilitätskonzept inkl. Verkehrsgutachten verlangt wird. Ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten soll deshalb nicht im Rahmen des Quartierplans verlangt werden.
Gemäss Auskunft des Kreisplaners ist das Mobilitätsgutachten zwingende Voraussetzung für die Genehmigung eines QPs mit herabgesetzten Zahl von Pflichtparkplätzen. Gemäss Leitfaden für Mobilitätsgutachten der Energie-Region Birsstadt (Entwurf) darf das Mobilitätsgutachten mit einer Bandbreite von Minimal- bis Maximalwerten des Parkraumangebotes pro Wohnung inkl. Festlegung der notwendigen Mobilitätsmassnahmen je nach Szenario arbeiten (vgl. auch beiliegendes Referenzbeispiel zum QP Stollenrain Ost). Damit bleibt die notwendige Flexibilität gewährleistet, um auf Erkenntnisse aus der Vorprojektphase betreffend Nutzungsmix und Anzahl Wohnungen reagieren zu können.
8. Die Bepflanzungen und die Umgebungsgestaltung sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit Arten gemäss Pflanzliste der Gemeinde vorzusehen. Im QP-Reglement ist eine Mindestanzahl von kronenbildenden Bäumen zu definieren.
Die erwähnte Mindestanzahl von kronenbildenden Bäumen bezieht sich lediglich auf den Quartierplan Nord - ist dies richtig?
Ist bereits in die QP-Entwürfe, Stand 16. April 2020 eingeflossen.
9. Im QP-Reglement ist aufzunehmen, dass keine privaten Einfriedigungen zulässig sind.
Wir gehen davon aus, dass es sich bei den vorgesehenen prägenden Elementen, wie der Hecke um keine private Einfriedung handelt, oder wie sollen wir mit dieser Aussage umgehen? Einfriedungen, die aus Sicherheitsgründen, oder aus nutzungsspezifischen Gründen (Bsp. Kindergarten) notwendig sind, müssen erlaubt sein.
Die wegbegleitende Hecke ist als optische Lenkung der Fussgänger wichtig und daher richtigerweise als Ausnahme im QP-Reglement festgehalten. Die Ausnahmeformulierung für private Einfriedungen aus Sicherheits- oder nutzungsspezifischen Gründen ist dahingehend zu ergänzen, dass dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zugestanden wird, was die Notwendigkeit und die Ausgestaltung solcher Einfriedungen anbelangt.

Rückfrage zu GR-Beschluss 4 (In die Vorgaben ist die Unterbringung von Unterflurcontainer mit aufzunehmen.)
Ist dies als Teil des Reglements zu verstehen, oder besteht eine Notwendigkeit dies auch in den Quartierplan aufzunehmen?
Vergleiche dazu Empfehlungen der NUEK

Freundliche Grüsse

Raumplanung, Bau und Umwelt



Samuel Müller
Leiter Raumplanung, Bau und Umwelt



Bernhard Barmet
Projektleiter Raumplanung

Beilage:

- Vernehmlassungsentwurf des Leitfadens für Mobilitätsgutachten der Energie-Region Birsstadt, V04

Quartierplanung «Neu Arlesheim SUED», Arlesheim

Zusammenfassung der Rückmeldungen der Kantonalen Arealbaukommission (ABK) sowie Stellungnahme

Nr	Status	Thema	Rückmeldung ABK (8. Juli 2020)	Stellungnahme	Umsetzung	
1	E/H	Regelungsdichte	Die Regelungsdichte des Quartierplans ist mit dem Amt für Raumplanung zu klären. Es wird empfohlen, dass die Gemeinde Arlesheim diesbezüglich mit dem zuständigen Kreisplaner Kontakt aufnimmt. (In den Ausführungen dazu wurde vor Allem bemängelt, das auf dem Baufeld A die Bevölkerung aufgrund der fehlenden Höhenbegrenzung sich keine Vorstellungen über die Volumetrie machen können)	Die Regelungsdichte entspricht dem Stand der möglichen Entwicklung. Der verordneten Planungspflicht ist Rechnung zu tragen, da die Grundeigentümer unabhängig voneinander ihre Grundstücke im Rahmen der vorgegebenen Resultate aus der Testplanung entwickeln müssen. Die Regelungsdichte wird mit der Festlegung der max. Gebäudehöhe für das Baufeld A erhöht. Sollte der Wettbewerb zeigen, das eine andere Höhenentwicklung städtebaulich besser ist, soll eine Revision des QP für das Baufeld A gemacht werden.	Gemeinde vertritt, das Regelungsdichte genügend. Kontakt mit dem Kreisplaner durch Gemeinde mit Einbezug der Planer. Anpassung Quartierplan: GH max. auf Kote 313.50 MüM (GH=22.00m)	(✓) (✓)
2	E/H	Verzögerung B+C	Um eine Verzögerung der Projekte in den Baufeldern B und C zu vermeiden, könnte eine Lösung darin bestehen, diese in die Quartierplanung NORD einzugliedern.	Die QP Perimeter wurden vom Gemeinderat festgelegt. Eine Eingliederung der Baufelder B und C in den QP Nord ist nicht erwünscht. Die GE haben sich zu Eigentümergemeinschaften zusammengeschlossen.	Keine Handlung	○
3	E/H	Gestaltungsbaulinien	Die Arealbaukommission empfiehlt, auf die Gestaltungsbaulinie im Baufeld A zu verzichten.	Ist nachvollziehbar. Gerade der Auftakt am Steinweg soll durch den Wettbewerb gestaltet werden, eine Gestaltungsbaulinie soll allenfalls nach Vorliegen der Wettbewerbsresultate vorliegen. Im Reglement und Plan ist die Gestaltungsbaulinie zu korrigieren.	Ergänzung Reglement: Korrektur durch Wegfall Gestaltungsbaulinie im Plan und Reglement	✓

Arlesheim, 13. August 2020_Daniel Kündig

Status: z zwingende Vorgabe
Umsetzung: ✓ berücksichtigt

H Hinweis
X nicht berücksichtigt

E Empfehlung
(✓) teilweise berücksichtigt

R redaktionelle Korrektur
○ kein Handlungsbedarf

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Arlesheim
Domplatz 8
4144 Arlesheim

Liestal, 24. November 2020
BUD/ARP/45772/e

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften «Neu Arlesheim SUED» Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 16. September 2020 hat uns die Firma Blauhut AG, Zürich, in Ihrem Namen die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Quartierplan

1.1 Verbindlicher Planinhalt

Zwingende Vorgabe:

Baufeld: Der Begriff «Baufeld» ist im Kanton Basel-Landschaft gemäss § 97 Abs. 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) definiert. Er darf daher nicht in anderem Sinne verwendet werden. Der Begriff ist in den gesamten Quartierplanvorschriften (Plan und Reglement) durch einen anderen geeigneten Begriff zu ersetzen. Unseres Erachtens würde es aber auch reichen, die Baubereichsbezeichnungen (A, B, C) zu verwenden bzw. die Baubereiche direkt zu bezeichnen.

Grün- und Freifläche: Wir verweisen auf die Ausführungen zu Ziffer 7 Abs. 2 Quartierplanreglement (QR).

Mehrheitlich befestigte Oberfläche/Wegfläche: Wir bitten darum, in der Legende einen gängigen Begriff zu verwenden, z. B. «Erschliessungsbereich» oder «Erschliessungsfläche», und die Gestaltung und Baumaterialien stattdessen unter Ziffer 7 QR festzulegen.

Zu- und Abfahrt Tiefgarage: Die festgelegten Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage muss beim Baubereich A mindestens 10 m Abstand zur Einmündung des Steinwegs in die Birseckstrasse aufweisen. Es soll möglich sein, dass hinter einem im Einmündungsbereich stehenden Fahrzeug konfliktfrei in die Tiefgarage eingefahren werden kann. Die Erschliessung hat vollständig über den Steinweg zu erfolgen.

Grundwasser: Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzzone, liegt jedoch vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A_u. Bauten und Anlagen sind im Bereich A_u grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Weder im Quartierplan noch im Planungsbericht sind die Koten der unterirdischen Bauten angegeben. Es ist uns daher nicht möglich,

den Sachverhalt der Einbauten ins Grundwasser zu beurteilen. Wir stellen zudem fest, dass laut Quartierplan sowie Planungsbericht keine Fundationspfähle geplant sind, die das Grundwasser tangieren können. Eine Beurteilung kann erfolgen, sobald die notwendigen Angaben zur Verfügung gestellt werden, u. a. ist der Schnitt AA mit entsprechenden Koten zu ergänzen.

Erneuerung Birseckstrasse: Im Rahmen der Erneuerung der Birseckstrasse (voraussichtlich ab 2022) sind beidseitige Radstreifen geplant. Um den Fussgängerstreifen inkl. Mittelinsel erhalten zu können, ist an dieser Stelle eine bauliche Aufweitung der Fahrbahn nötig. Dies steht in Konflikt zur vorgesehenen Baumreihe. Um diese trotzdem zu ermöglichen, ist die westliche Abgrenzung des Baubereichs entsprechend zu verschieben.

Farbliche Darstellung: Nicht alle Nutzungen können eindeutig der Legende zugeordnet werden, da durch die Überlagerung von Planinhalten bei einzelnen Nutzungen mehrere Farbtöne bestehen. Die farbliche Darstellung ist zu verbessern.

Empfehlung:

Baubereich unterirdisch: Mit Hinweis auf die Ausführungen zu Ziffer 5 Abs. 12 QR wird empfohlen, diesen Baubereich nur orientierend darzustellen.

Verschattung/Belichtung: Es ist festzustellen, dass die «Gassen» zwischen den Baubereichen recht schmal sind, so beträgt der Abstand zwischen den Baubereichen B und C lediglich 7.5 m. Bei Gebäudehöhen von fünf bis sieben Vollgeschossen kann dies insbesondere bei Wohnungen in den unteren Geschossen ungünstige Belichtungsverhältnisse ergeben, zumal die Bauten Nordwest-Südost ausgerichtet sind. Es wird empfohlen, diese Aspekte zu überprüfen bzw. den Belichtungsverhältnissen der Wohnungen im Baugesuchsverfahren besonderes Augenmerk zu schenken.

Hinweis:

Unterirdische Bauten: Unterirdische Bauten sind gegenüber der Kantonsstrasse gemäss § 66 Verordnung zum RBG (RBV) zu behandeln. Ausnahmen davon können im Rahmen des Baugesuchs beim Tiefbauamt beantragt werden.

1.2 Orientierender Planinhalt

Zwingende Vorgabe:

Diverse orientierend dargestellte Quartierplaninhalte: Grundsätzlich sind Inhalte, welche grössere Auswirkungen (auf die Nachbarschaft) haben, im Quartierplan (lagemässig) derart zu fixieren, dass der Souverän und potenzielle Einsprechende deren Auswirkungen abschätzen können. Dazu zählen neben der Bebauung selbst z.B. auch Sichtschutzwände und deren Höhe, Ein- und Ausfahrten der Autoeinstellhalle, Zugänge, Anlieferung, Verkehrsflächen, Entsorgungsanlagen wie auch die grundsätzliche Ausgestaltung und Nutzung von Grünflächen bzw. des Aussenraums. Anstelle einer Festlegung im Plan ist bei bestimmten Themen auch eine verbale Festlegung im Reglement möglich. Die Festlegungen sind daher nicht zuletzt eine Absicherung für die Nachbarn, die damit Kenntnis über die künftigen Bauten und Anlagen erhalten und deren Interessen somit gewahrt bleiben. «Möglicher Standort für Spielplatz» (ändern: «Bereich für Spielplatz»), «möglicher Standort für Unterflurcontainer» (ändern: «Bereich für Unterflurcontainer»), «Bereich für Veloabstellplätze» und «Bereich für Besucherparkplätze» müssen deshalb verbindlich festgelegt werden.

Baumbestand: Der Baumbestand entlang des Steinwegs und der Birseckstrasse ist zu erhalten (vgl. Ausführungen zu Ziffer 2 und 7 QR). Der ökologische Wert von Bäumen steigt mit deren Alter. Diese Werte sind zu erhalten und im Quartierplan verbindlich zu sichern.

Im Sinne der Ausführungen zu Ziffer 2 und 7 QR erachten wir es zudem als notwendig, dass innerhalb des Areals weitere Baumstandorte verbindlich festgelegt werden.

Bäume entlang Birseckstrasse: Neue Bäume auf der Westseite (entlang der Birseckstrasse) sind gemäss § 134 ZGB bewilligungspflichtig. Sie sind mit dem betreffenden Baugesuch zu beantragen. Die Bäume dürfen beispielsweise nicht die Sicht auf den Aufstellbereich der Fussgänger beim Fussgängerübergang über die Birseckstrasse verdecken.

Zufahrt Notfall/Anlieferung: In Zusammenhang mit der Bestimmung in Ziffer 8 Abs. 6 QR ist es genügend, wenn die Notfallzufahrt (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) nur orientierend dargestellt wird. Dies gilt jedoch nicht für die (gewerbliche) Anlieferung (vgl. vorherige Ausführungen). Diese muss verbindlich festgelegt werden. Der Eintrag ist entsprechend zu differenzieren.

Bestehender Fussgängerweg: Dieser ist im Plan nirgends zu sehen.

Empfehlung:

Bestehende Bauten innerhalb Quartierplan-Perimeter: Es wird empfohlen, diesen Inhalt im Genehmigungsplan wegzulassen.

Hinweis:

Parkplätze Parzelle Nr. 1144: Die Parkplätze der Parzelle Nr. 1144 sind heute über die Parzelle Nr. 1147 erschlossen. Falls eine Dienstbarkeit besteht, ist diese Zufahrt auf Verträglichkeit mit den Quartierplaninhalten zu überprüfen.

Fussgängerstreifen: Der Fussgängerübergang über die Birseckstrasse wurde an alter Lage eingezeichnet, dieser befindet sich neu bei der dargestellten Mittelinsel etwas nördlich davon.

2. Quartierplanreglement

2.1 Ziffer 2 Zweck und Ziele der Planung

Zwingende Vorgabe:

Förderung der Biodiversität: Der Aktionsplan Strategie Biodiversität Schweiz wurde vom Bundesrat am 6. September 2017 genehmigt. Darin kommt er u. a. zum Schluss, dass im Siedlungsraum grosses Potenzial zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität (z. B. Nischen in Bauten, Grünräume, Bepflanzungen) aber auch der Lebensqualität der Menschen (z. B. Kontrast zur bebauten Umwelt, Regulation lokales Klima, Möglichkeiten zum Sammeln von Naturerfahrungen) besteht. Die Strategie Biodiversität Schweiz strebt u. a. danach, durch die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Ausserdem ist gemäss Art. 18b Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen (vgl. nachfolgend).

Ökologischer Ausgleich innerhalb des Siedlungsraums: Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist im Quartierplanperimeter eine naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben, mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen sowie möglichst unversiegelten Oberflächen und mit lokalen Materialien (vgl. § 9 Natur- und Landschaftsschutzgesetz NLG). Zur Förderung der Biodiversität ist zu prüfen, inwiefern bedeutsame Naturobjekte neu geschaffen werden können, z. B. naturnahe Bepflanzung, Objekte der ehemaligen Kulturlandschaft (z. B. Trockensteinmauern), Lebensräume in oder an Gebäuden bzw. Teilen davon (vgl. § 6 NLG).

Absatz 2: Die Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum sind in Ziffer 2 Abs. 2 QR als eigenständige Ziele zu formulieren. Im Quartierplanreglement sind an geeigneten Stellen entsprechende Massnahmen festzulegen.

2.2 Ziffer 4 Architektonische und landschaftliche Gestaltung

Zwingende Vorgabe:

Absätze 2 und 3: § 38 Abs. 2 RBG ermöglicht, im Rahmen der Quartierplanvorschriften gestalterische Aspekte festzulegen, um die erwünschte Qualität zu erreichen. Deren Prüfung im Baugesuch kann jedoch nur soweit erfolgen, wie die Quartierplanvorschriften dazu Aussagen machen.

Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind in RBG und RBV abschliessend geregelt. Insbesondere sind in RBG und RBV auch die Bauten und Anlagen definiert, welche bewilligungsfrei sind, sowie die Kompetenzen der Gemeinden (§§ 92-93 RBV). Die Gemeinden können somit weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen, eine Genehmigung eines Vorprojekts durch den Gemeinderat verlangen oder zusätzliche Restriktionen erlassen. Die beiden Absätze verletzen in diesem Sinne zudem das Bestimmtheitsgebot. Sie sind deshalb – mit Ausnahme des ersten Satzes von Absatz 2 («Die städtebauliche Qualität ist über den Quartierplan gesichert.») – zu streichen. Das in den beiden Absätzen geforderte Vorgehen kann nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden, es wäre höchstens als privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Arlesheim und den Grundeigentümerschaften denkbar.

Absatz 4: Es ist vorgesehen, die Bauvolumen, deren Platzierung sowie die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes von Baufeld A erst mit einem durchzuführenden Varianzverfahren zu bestimmen. Dazu ist Folgendes festzuhalten:

In einem Quartierplan kann ein nachgelagertes Varianzverfahren vorgeschrieben werden, wenn damit das Ziel verfolgt wird, die architektonische Gestaltung der Überbauung zu klären («Architekturwettbewerb»). Nicht zulässig ist hingegen ein Verfahren, welches das Quartierplankonzept (dazu zählen insbesondere Bebauung, Erschliessung und Aussenraum) als solches hinterfragt und stattdessen die effektive Lage, Grösse und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die Umgebung erst anschliessend «festlegen» oder weiter konkretisieren möchte. Dem Ansinnen, den Wettbewerbsteilnehmenden die grösstmöglichen Freiheiten zu bieten, ist nichts entgegenzusetzen, solange der Wettbewerb **vor** der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften erfolgt. Weitgehend offen formulierten Quartierplanvorschriften, die die Bestimmung der konkreten Bebauung und Nutzung erst nach anschliessend durchgeführtem Wettbewerb vorsehen, genügen jedoch den Anforderungen an die Regelungsdichte derselben nicht. Deren Genehmigung könnte somit nicht in Aussicht gestellt werden.

Zudem ist ein Verschieben von Aufgaben und Kompetenzen des Quartierplanverfahrens in ein späteres «Wettbewerbsverfahren» nicht zulässig, da die Gemeindeversammlung bzw. der Souverän das Recht und die Aufgabe hat, über die konkreten Nutzungsvorschriften (Bebauung, Nutzung und Gestaltung Aussenraum) zu entscheiden. In einem späteren «Wettbewerbsverfahren» – wobei das RBG die Einführung zusätzlicher Verfahren ohnehin nicht vorsieht – wäre es der Gemeindeversammlung bzw. dem Souverän nicht mehr möglich, über die konkreten Nutzungsvorschriften zu entscheiden, d. h. sie würde Quartierplanvorschriften in Unwissenheit darüber erlassen, ob diese u. a. § 37ff. RBG entsprechen.

Zudem muss es auch potenziellen Einsprechenden im Rahmen der Nutzungsplanung möglich sein, Rechtsmittel gegen Festlegungen ergreifen zu können. Ein Verschieben dieser Möglichkeit auf die Stufe Baugesuch ist nicht zulässig, da zu diesem Zeitpunkt die Planung nicht mehr veränderbar ist. Dadurch werden die Grundrechte der Betroffenen in unzulässiger Weise beschnitten. Deshalb müssen die Quartierplanvorschriften auch aus diesem Grund eine genügende Konkretisierung und Regelungsdichte aufweisen.

Die Überlegungen zum Baufeld A und dessen Umgebung sind offensichtlich noch nicht soweit gediehen, dass genügend konkrete und verbindliche Festlegungen im Rahmen des Quartierplanverfahrens vorgenommen werden können. Folglich ist dieser Teil der Quartierplanung – sofern nicht detaillierte, genügend konkrete und verbindliche Vorgaben für den Wettbewerb festgelegt werden und somit auch nachbarrechtliche Aspekte berücksichtigt sind – zurückzustellen, bis der

Wettbewerb durchgeführt ist und aufgrund dessen Resultate konkrete Festlegungen in den Quartierplanvorschriften möglich sind¹.

Neben der bereits definierten Gebäudehöhe/Vollgeschosszahl und der BGFH erachten wir es insbesondere als notwendig, die maximal mögliche Grundfläche der Bauten, die Anzahl der Baukörper und deren Platzierung zu definieren sowie wesentliche Elemente, Strukturen, Gestaltungsvorschriften und Nutzungen des Aussen- und Freiraums – zumindest verbal – als Randbedingungen für den Wettbewerb festzulegen.

2.3 Ziffer 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Das Quartierplanreglement stellt einen Rechtssatz dar, mit welchem die Nutzungsvorschriften (Art und Mass der Nutzung) und die Gestaltungsvorschriften verbindlich festgelegt werden. Dies ist bei der Wortwahl der Bestimmungen zu berücksichtigen. Insofern bezieht sich der erste Satz von Absatz 1 auf die im Plan festgelegten Baubereiche. «Dargestellt» (oder auch «enthalten») ist durch «festgelegt» oder «definiert» zu ersetzen. Dies gilt auch für analoge Fälle im gesamten Reglement (z. B. Ziffer 5 Abs. 4 QR, Ziffer 6 Abs. 2 QR).

Absätze 1 bis 3: Es scheint, dass die Inhalte der drei Bestimmungen nicht immer mit der Marginalie übereinstimmen und Inhalte mehrmals vorkommen. Zum Beispiel ist die «Lage und Grösse der Baubereiche» in Absatz 2 aufgeführt, während die Marginalie «Lage und Grösse» bei Absatz 1 steht. Die «Gebäudehöhe» kommt sowohl in Absatz 2 und 3 vor, während die Marginalie «Gebäudehöhe» nur bei Absatz 3 steht. Wir bitten um eine Bereinigung der Bestimmungen (Vermeidung von Wiederholungen, Übereinstimmung von Marginalie und Inhalt).

Absatz 2: Der letzte Satz betreffend Gestaltungsbaulinien ist zu streichen. Gestaltungsbaulinien sind in § 97 Abs. 2 RBG abschliessend definiert.

Absatz 5: Die Aussage dieser Bestimmung erschliesst sich uns nicht. Unseres Erachtens bildet immer die grössere Höhe die Gebäudehöhe. Zudem ist vorliegend (nur) die maximale Höhe der Bauten mit der jeweiligen Höhenkote des Baubereichs definiert. Eine Unterscheidung von Fassaden- und Gebäudehöhe ist somit nicht relevant. Der Absatz ist zu streichen.

Absatz 6: Die Umgebung spiegelnde Glasfassaden können letale Fallen für Vögel darstellen (Vogelkollisionen). Diese sind deshalb vogelsicher zu gestalten². Wir bitten deshalb um Ergänzung von Absatz 6 und schlagen folgende Bestimmung vor: «Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.»

Absätze 7 bis 9: Seit Inkrafttreten der Bestimmungen § 104b RBG, § 94 Abs. 1 lit. e. und § 94a RBV werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Der letzte Satz von Absatz 7 («Bei Steildächern ...»), das Wort «Photovoltaikanlage» in Absatz 8 sowie der letzte Satz im ersten Abschnitt von Absatz 9 («Ausgenommen hiervon ...») sind zu streichen.

Absatz 9: Begrünte Flachdächer haben ein grosses ökologisches Potenzial. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind deshalb Flachdächer zu begrünen und die Begrünung ist ökologisch

¹ Möglich wäre auch ein quasi zweistufiges Quartierplanverfahren, indem mit vorliegender Quartierplanung die wesentlichen Festsetzungen (Basis) erlassen werden und anschliessend – nach dem Wettbewerb – im vereinfachten Quartierplanverfahren die noch erforderlichen Festsetzungen, die sich aus dem Wettbewerb ergeben (Detail). Mit der «Basis» könnte so eine relativ schlanke, auf das Wesentliche beschränkte Quartierplanung im Sinne von § 42 RBG erlassen werden, in der auch die Wettbewerbspflicht geregelt wird. Mit dem «Detail» könnte anschliessend – unter Einhaltung der «Spielregeln» des RBG – die Details zonenrechtlich festgesetzt werden, d. h. der Wettbewerb würde anschliessend im vereinfachten Quartierplanverfahren planungsrechtlich legitimiert.

² weitere Informationen: www.vogelglas.info

hochwertig auszuführen nach dem Vorbild des neuen Parkhauses im Quartier Kägen in Reinach (zertifiziert als Naturpark der Wirtschaft). Die Bestimmung ist sinngemäss zu ergänzen, z. B.: «Flachdächer sind zu begrünen, nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.»

Wir machen an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass sich eine Dachbegrünung und die Erstellung von Solaranlagen nicht ausschliessen müssen. Die Solaranlage sorgt für Standortvielfalt bezüglich Beschattung und Feuchtigkeit und die begrünte Oberfläche bewirkt eine Abkühlung der Panels über die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers.

Absatz 10: § 53 RBV regelt abschliessend, welche Bauteile über Baulinien ragen dürfen. Der gesamte zweite Abschnitt von Absatz 10 («Über kommunale ...») ist zu streichen.

Absatz 11: Im Planungsbericht wird zwar festgestellt, dass die Klein- und Anbauten grössere Masse aufweisen als sonst gemäss Zonenvorschriften üblich, eine Begründung dafür fehlt aber. Die grösseren Masse sind zu begründen. Zudem ist im dritten Abschnitt folgende Korrektur vorzunehmen: «Die Gesamtfläche von ~~kleinen Ausbauten~~ Klein- und Anbauten ...»

Absatz 12: Sinn und Zweck einer verbindlichen Festlegung ist gerade deren verbindliche Festlegung. Das gleichzeitige Zulassen unbegrenzter Verschiebungen und Grössenänderungen ergibt somit einen Widerspruch in sich. Eine verbindliche Festlegung bedeutet, dass im Baugesuchverfahren nur in geringfügigem Masse davon abgewichen werden kann. Sollen Verschiebungen und Grössenänderungen hingegen grenzenlos zulässig sein, dann ist eine verbindliche Festlegung unzweckmässig. Der zweite Satz ist daher zu streichen, abgesehen davon ist die Bestimmung ohnehin überflüssig, da der unterirdische Baubereich praktisch den gesamten Quartierplanperimeter einnimmt und dessen Verschiebung und Grössenänderung faktisch nicht möglich sind. Grundsätzlich empfehlen wir, die unterirdischen Bauten im Quartierplan nur orientierend darzustellen und die Bestimmung in Absatz 12 auf Folgendes zu beschränken: «Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.»

Zudem: Wenn der unterirdische Baubereich praktisch den gesamten Quartierplanperimeter einnimmt, dann steht dies im Widerspruch zu den Prinzipien gemäss Testplanung und Masterplan, wonach der Fussabdruck der unterirdischen Bauten möglichst klein gehalten werden soll. Zur Wahrung der Qualität der Aussen- und Grünräume ist daher zumindest eine Mindestüberdeckung der unterirdischen Bauten (z. B. mind. 1 m) festzulegen. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass gemäss § 65 Abs. 2 IVHB RBV abschliessend definiert ist, was von unterirdischen Bauten oberirdisch in Erscheinung treten darf.

Absatz 13: Wir bitten um eine Bestimmung im Sinne eines Rechtssatzes (z. B. analog gemäss Ziffer 6 Abs. 5 QR).

Empfehlung:

Absatz 6: Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein. Der Mauersegler beispielsweise brütet ausschliesslich in Gebäudenischen, die ihnen als Ersatz für Felsspalten dienen. Infolge Verlusts von Unterschlüpfen an Bauten im Zuge von Renovationen ist bei Neubauten auf die Neuschaffung von Nischen und Brutmöglichkeiten zu achten³. Wir bitten deshalb um Ergänzung von Absatz 6 und schlagen folgende Bestimmung vor: «An den Gebäuden sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und pro Gebäude in angemessener Zahl Nistgelegenheiten für Mauersegler zu installieren.»

³ Merkblätter betreffend Gebäude und Vögel sind erhältlich unter <http://www.vogelwarte.ch/bauen-und-voegel.html>. Weitere nützliche Informationen betreffend Bauen und Tiere sind zu finden unter http://www.bauen-tiere.ch/index_22.htm.

Hinweis:

Absatz 3: Der letzte Satz («Die Oberkante ...») scheint uns eine Wiederholung des Inhalts der ersten beiden Sätze zu sein. Er ist zu streichen.

Absatz 8: Die Formulierung «technisch bedingte Dachaufbauten» kann als für den Betrieb der Gebäude notwendige Bauten und folglich Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) ausschliessend betrachtet werden. Sollte deshalb der Betrieb von Basisstationen auf den Gebäudedächern in Zukunft nicht möglich sein, empfehlen wir die Prüfung auf Übereinstimmung mit § 52a RBG und nötigenfalls entsprechende Textanpassungen.

2.4 Ziffer 6 Art und Mass der Nutzung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Die maximal zulässige BGFH wird nicht im Quartierplan, sondern vorliegend in Absatz 2 definiert. Der erste Satz ist wegzulassen.

Absätze 3 und 4: Wie bereits erwähnt, stellt das Zonenreglement einen Rechtssatz dar. Gesetzeszitate – die ohnehin nicht von der Gemeindeversammlung beschlossen werden können – gehören nicht in den Beschlussinhalt des Quartierplanreglements. Im Weiteren regelt § 49 IVHB RBV abschliessend, was zur und was nicht zur BGFH gerechnet wird. Eine Erweiterung oder Abänderung dieser Aufzählung hat zur Folge, dass die Quartierplanung nicht mehr IVHB-konform ist. Die beiden Absätze sind zu streichen. Möglich wäre eine Bestimmung analog Ziffer 6 Abs. 5 QR: «Die Berechnung der BGFH richtet sich nach § 49 IVHB RBV.»

2.5 Ziffer 7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Zwingende Vorgabe:

Regelungsdichte: Quartierplanungen bezwecken für Teilgebiete einer Gemeinde einen hohen Konkretisierungsgrad. Dabei legen sie diejenigen Inhalte fest, die langfristig verbindlich bleiben sollen. Dazu gehören neben der Definition von Art und Mass der Nutzung der Bauten, der Erschliessung sowie der Ver- und Entsorgung insbesondere Vorschriften über die qualitätsvolle Aussenraumgestaltung und deren Einpassung in die Umgebung. Die somit rechtsverbindlich festgelegten Qualitäten sind Voraussetzung für die gegenüber der Regelbauweise zugesprochenen Mehrnutzungen und Vorteile.

Es ist vorliegend nicht ersichtlich, wie mit den rudimentären Vorgaben zum Aussenraum die gemäss Testplanung und Masterplan wie auch gemäss Ziffer 2 Abs. 2 QR vorgesehenen Qualitäten des Wohnumfelds erreicht werden sollen. Reglement (und Plan) sind mit entsprechend detaillierteren Festlegungen zu ergänzen. Es wird in diesem Zusammenhang zudem darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Baugesuchsverfahren lediglich die Umsetzung derjenigen Inhalte fordern kann, welche in den Quartierplanvorschriften verbindlich festgelegt sind.

Naturobjekte: Schützenswerte Naturobjekte sind mittels Fachgutachten zu erfassen (§ 11 Abs. 1 NLG) und zu sichern. Dies betrifft insbesondere die bestehenden Baumreihen. Die Aussagen im Planungsbericht (Kapitel 5.4.4., Seite 39) betreffend Naturwerte sind ungenügend und nehmen keinen Bezug auf die aktuelle Ausgangssituation.

Naturnahe Umgebungsgestaltung: Im Sinne der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs (vgl. Ziffer 2.1 dieses Berichts) ist der Grundsatz der naturnahen Umgebungsgestaltung im Reglement festzulegen.

Absatz 1: In der grundeigentümerverbindlichen Quartierplanung werden verbindliche Festlegungen gemacht. Diese sind verbindlich und haben keineswegs nur richtungsweisenden Charakter. Allenfalls kann festgelegt werden, dass von bestimmten Abgrenzungen in beschränktem Mass (vorzugsweise mit Massangabe) abgewichen werden kann, soweit nicht die Symbolik im Plan bereits eine ausreichende Flexibilität für das Baubewilligungsverfahren beinhaltet. Der zweite Satz («Die Darstellung ...») ist zu streichen.

Absatz 1: Unseres Erachtens ist massgebend, ob klein- oder grosskronige Bäume verwendet werden. Entsprechend ist im letzten Satz der Begriff «kronenbildend» zu überprüfen. Zudem erachten wir es in Bezug auf das vorgenannte als notwendig, auch für das restliche Areal eine Mindestzahl zu pflanzender Bäume und von weiteren Bepflanzungs- und Grünelementen festzulegen. Für die Bepflanzung sind zwingend einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden (wir gehen davon aus, dass die Artenliste der Gemeinde nur einheimische Arten enthält). Die Bestimmung ist zu ergänzen bzw. zu präzisieren.

Absatz 2: Das kantonale Recht regelt in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine Autonomie⁴. Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften nachzuweisen, entsprechend kann sich die Aufzählung nur auf diejenigen Themen und Aspekte der Umgebungsgestaltung beziehen, welche in den Quartierplanvorschriften planerisch oder verbal rechtsverbindlich festgelegt wurden. Der erste Satz ist daher zu streichen und die Aufzählung zu bereinigen. Wir empfehlen anstelle des ersten Satzes folgende Formulierung: «Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet ...»

Absatz 3: Wie unter Ziffer 7 Abs. 2 QR erläutert, ist in § 87 RBV abschliessend festgelegt, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Insofern kann die Gemeinde auch kein Pflegekonzept als integrativer Bestandteil des Umgebungsplans fordern. Der Absatz ist zu streichen. Allenfalls kann die Erstellung eines Pflegekonzepts im Quartierplanvertrag vereinbart werden. Wir empfehlen allerdings, als Absatz 3 eine allgemeine Bestimmung zu Pflege und Erhalt der Grünelemente in das Quartierplanreglement aufzunehmen: «Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.»

(Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass der Begriff «Grünzone» die Bezeichnung einer Nutzungszone ist [vgl. § 19 Abs. 1 lit. b. RBG]. Daher kann der Begriff in einer Quartierplanung nicht verwendet werden.)

Absatz 4: Im Quartierplan sind keine «Bereiche für private Freiflächen» festgelegt. Insofern sind entweder im Plan solche festzulegen oder die Bestimmung ist zu streichen.

Absatz 5: Einfriedungen sind im Plan nicht zu finden. Ein Teil des Absatzes kann somit gestrichen werden: ~~«Private Einfriedungen sind, soweit sie nicht im Quartierplan vorgesehen sind, nicht zulässig. Ausgenommen ...»~~

Absatz 9: Es ist festzuhalten, dass die Umgebungsgestaltung gemäss § 94 Abs. 1 lit. f. und g. RBV keiner Bewilligungspflicht untersteht. Es liegt auch nicht in der Kompetenz des Gemeinderats, die Umgebungsgestaltung bzw. deren Änderung unter eine Bewilligungspflicht zu stellen, da § 120 RBG diesbezüglich eine abschliessende Wirkung aufweist. Massgebend für die Umgebungsgestaltung sind die Festlegungen in den Quartierplanvorschriften. Der Absatz ist zu streichen.

Empfehlung:

Aussenbeleuchtung: Aufgrund der wachsenden Aufmerksamkeit und Sensibilisierung zum Thema Lichtimmissionen hat der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA im März 2013 die Norm SIA 491 (SN 586 491) «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» in Kraft gesetzt. Diese Norm dient allen an der Planung, Erstellung, Instandhaltung und am Betrieb von Aussenbeleuchtungen beteiligten Akteuren als Grundlage für einen haushälterischen Umgang mit der Lichtnutzung in Aussenräumen. Diese Norm kommt bei Neuerstellung, Erneuerung und Ersatz

⁴ Sie können allerdings im Rahmen ihrer Einsprachemöglichkeit den Antrag stellen, dass die Baubewilligungsbehörde einen Umgebungsplan einverlangt.

von Anlagen zur Anwendung, um eine angepasste Beleuchtung des Aussenraums bei gleichzeitiger Minimierung der lästigen oder schädlichen Auswirkungen der Lichtimmissionen für Fauna und Flora zu gewährleisten. Grundsätzlich sind Lichtemissionen bei der Quelle zu begrenzen und unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 eidgenössisches Umweltschutzgesetz). Wir empfehlen deshalb folgende Ergänzung von Ziffer 7 QR: «Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.»

2.6 Ziffer 8 Erschliessung und Parkierung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Es ist auch hier wiederum festzuhalten, dass die Erschliessungsanlage mit dem Quartierplan verbindlich festgelegt ist. Das Wort «grundsätzlich» ist daher zu streichen.

Absatz 2: Es ist nicht nachvollziehbar, warum Parkplätze mit Ladestationen auf Kosten des Aussenraums oberirdisch platziert werden müssten. Die Festlegung ist zu überprüfen.

Absatz 4: Soll die Anzahl Stammplätze pro Wohnung herabgesetzt werden, dann ist dies gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV mit der Festlegung einer entsprechenden Ziffer im Rahmen der Quartierplanung vorzunehmen. Im Baugesuchsverfahren ist keine Herabsetzung möglich. Zudem müssen Bestimmungen im Quartierplanreglement für die Rechtmässigkeitsprüfung auf geltendem Recht basieren und können sich nicht auf zukünftige, heute aber noch unbekannte gesetzliche Grundlagen beziehen. Der Absatz ist zu streichen.

Empfehlung:

Absatz 5: Im Sinne der erschliessungsmässigen Qualität sind konkretere Vorgaben für die Ausgestaltung und Anordnung von Veloabstellplätzen zu empfehlen.

Absatz 6: Im Quartierplan sind die Notzufahrten nur orientierend dargestellt. Insofern bitten wir um eine entsprechende Korrektur der Bestimmung: «Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) sind dem Quartierplan zu entnehmen. Sie sind bis vor die Hauszugänge sicherzustellen.»

Hinweis:

Absatz 2: Falls die erforderlichen Besucherparkplätze in einer Einstellhalle erstellt werden, müssen diese jederzeit öffentlich zugänglich sein.

2.7 Ziffer 9 Ver- und Entsorgung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Gemäss Merkblatt «[Textbausteine Energie bei Quartierplanungen](#)» können die vorliegend verwendeten Inhalte nur im Quartierplanvertrag vereinbart werden. Der Absatz ist daher wegzulassen oder es sind Inhalte zu wählen, welche öffentlich-rechtlich festgelegt werden können (Textbausteine gemäss Ziffer 3 des genannten Merkblatts).

Absatz 4: Der letzte Satz ist aus bereits genannten Gründen in vorliegender Form nicht möglich. Wir bitten um folgende Formulierung: «... und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsplan gemäss Ziffer 7.2 einzureichen und bewilligen zu lassen nachzuweisen».

2.8 Ziffer 10 Lärmschutzbestimmungen

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Im Rahmen von Quartierplanungen ist die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) basierend auf der geplanten Nutzung nach den objektiven Kriterien gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) vorzunehmen. Dabei ist die Zuordnung der ES nicht von der vorherrschenden Lärmbelastung abhängig. In Wohn- und Geschäftszonen, die der Wohnnutzung und

wenig störenden Betrieben vorbehalten sind, ist grundsätzlich die ES II vorzusehen (§ 21 Abs. 2 RBG). Da die im Quartierplan festgelegte Nutzungsart zur Hauptsache Wohnungen und wenig störende Betriebe vorsieht («Wohn- und Geschäftsnutzung»), ist dem Quartierplanareal entsprechend die ES II zuzuordnen.

Absatz 2: Der Absatz ist zu streichen, da diese Vorgabe bereits durch die bestehende Gesetzgebung geregelt ist, deren Einhaltung gemäss Ziffer 10 Abs. 3 QR im Baugesuchsverfahren zwangsläufig nachzuweisen ist.

2.9 Ziffer 11 Realisierung, Quartierplanvertrag

Zwingende Vorgabe:

Inhalt Quartierplanvertrag: Im Quartierplanvertrag ist insbesondere auch die Pflanzung und dauernde Pflege der Bäume zu regeln: «Pflanzung und Pflege der Bäume hat nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.»

Hinweis:

Absatz 1: Wir weisen darauf hin, dass der Absatz nicht notwendig ist, da der allseitig unterzeichnete (und beurkundete) Quartierplanvertrag Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanung ist. Das heisst, die in diesem Absatz bezeichneten privatrechtlichen Vereinbarungen (Landabtretungen und Servitute) müssen bereits erfolgt sein, bevor die Bestimmung rechtskräftig werden kann. Wir bitten Sie daher, Absatz 1 wegzulassen.

2.10 Ziffer 13 Schlussbestimmungen

Hinweis:

Absatz 1: Die Ausführungen zu Ziffer 11 Abs. 1 QR gelten hier in analoger Weise. Im Übrigen ist der Sachverhalt bereits in § 46 Abs. 2 RBG geregelt. Es ist nicht zielführend, übergeordnet geregelte Sachverhalte im Quartierplanreglement als verbindlicher Beschlussinhalt wiederzugeben, da die Gemeindeversammlung streng genommen keine Kompetenz hat, diese zu erlassen. Wir bitten Sie deshalb, Absatz 1 wegzulassen.

Absatz 4: Bei diesem Absatz gilt dasselbe wie bei Ziffer 13 Abs. 1 QR: Der Sachverhalt ist bereits in § 47 Abs. 3 RBG geregelt. Wir bitten Sie, Absatz 4 wegzulassen.

3. Planungs- und Begleitbericht

Zwingende Vorgabe:

Überarbeitung/Ergänzung: Wir danken für die in weiten Teilen informative Berichterstattung. Gemäss den vorgenannten Beanstandungen zu Quartierplan und Reglement fehlen aber insbesondere in Kapitel 4 des Planungsberichts verschiedentlich Interessenabwägungen, Begründungen und Nachweise. Der Planungsbericht ist dementsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen. (Die betroffenen Aspekte bzw. Kapitel werden nachfolgend nicht nochmals alle einzeln aufgeführt.)

3.1 Kapitel 4 Quartierplanung

Zwingende Vorgabe:

4.2.6. Erschliessung und Parkierung: Für die Zu- und Abfahrten in die Tiefgarage ist mit einem Lärmschutznachweis der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Kapitel 3 bis 7 und Anhang 6 LSV aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten sind.

4.2.8. Lärmschutzbestimmungen: Die geplante Nutzungsart mit hauptsächlich Wohnungen und wenig störenden Betrieben («Wohn- und Geschäftsnutzung») entspricht der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Abs. 2 RBG und nicht § 21 Abs. 1 RBG. Zudem ist die Zuordnung der

ES gemäss Art. 43 LSV unabhängig von der vorherrschenden Lärmbelastung vorzunehmen. Demgemäss ist dem Quartierplanareal die ES II zuzuordnen und das Kapitel zu überarbeiten.

Hinweis:

4.2.6. Erschliessung und Parkierung, letzter Absatz: Entgegen der hier gemachten Aussage wäre eine Herabsetzung der Stammparkplätze für das Wohnen im Rahmen der Quartierplanung gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV möglich, sofern die dort formulierten Voraussetzungen erfüllt werden.

3.2 Kapitel 5 Planerische Rahmenbedingungen

Zwingende Vorgabe:

5.2. Verkehr: Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr (u. a. Art. 2 Raumplanungsgesetz) in dieser Planung vorgenommen wird, wenn Reglement und Pläne bereits vollständig ausformuliert und sogar zur Vorprüfung eingereicht werden, ohne die verkehrlichen Auswirkungen zu beschreiben.

Quartierpläne bezwecken gemäss § 37 Abs. 1 RBG eine «... erschliessungsmässig gute ... Überbauung». Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz sind darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen.

Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGFH maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen (allein auf ein Richtprojekt o. Ä. darf nicht abgestützt werden). Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.

5.3.1. Lärmschutz: Wir verweisen auf die Ausführungen zu Kapitel 4.2.8. Das Kapitel ist zu überarbeiten.

5.5.5. Grenzabstände: Falls die drei Parzellen Nrn. 1147, 4249 sowie 1506 innerhalb des Quartierplanperimeters nicht zu einer Parzelle vereinigt werden, sind dort Grenz- und/oder Näherbaurechte notwendig.

4. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Wir verweisen auf die «[Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung](#)»⁵. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse



Oliver Stucki

Kopie per E-Mail:

– Blauhut AG, Heinrichstrasse 267, 8005 Zürich

⁵ www.arp.bl.ch > Ortsplanung > Vorprüfung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»

- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Kantonale Denkmalpflege
- Lärmschutz
- Lufthygieneamt beider Basel
- Natur und Landschaft
- Tiefbauamt

gemeindearlesheim

Quartierplanung Neu Arlesheim SUED

Mitwirkungsbericht

Beschlussfassung 18.05.2021

INHALT

1	Ablauf der Mitwirkung	2
1.1	Verlauf des Mitwirkungsverfahrens.....	2
1.2	Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens.....	3
2	Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail	4
2.1	SP Arlesheim, Co-Präsidium, Lea Mani, Noëmi Sibold	4
2.2	Frischluft, Co-Präsident Thomas Arnet	6
2.3	Rudolf + Daniela Meury, Sabrina Meury + Michel Beuret, Claude + Catherine Meury.....	7
2.4	Baukommission Arlesheim	8
2.5	Kommission für Standortfragen, Präsident Gemeinderat Markus Eigenmann, Leiter Gemeindeverwaltung Thomas Rudin	9
3	Beschlussfassung Mitwirkungsbericht	10

1 ABLAUF DER MITWIRKUNG

1.1 Verlauf des Mitwirkungsverfahrens

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RGB) wurde durch die Gemeinde Arlesheim das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Neu Arlesheim SUED durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden vom Dienstag 15. September 2020 bis Freitag, 23. Oktober 2020 auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Quartierplan: Quartierplan Neu Arlesheim SUED: Situationsplan | Schnittplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Die Bevölkerung wurde durch die Publikation im Wochenblatt Nr. 37 vom 10. September 2020 und im Amtsblatt Nr. 38 vom 17. September 2020, sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Am Mittwoch, 16. September 2020 fand zudem eine Orientierungsveranstaltung für die Bevölkerung statt. An dieser Veranstaltung informierten die Planer und die Vertreter der Gemeinde über die Projekte und die Quartierplanung. Die Planer und Vertreter der Gemeinde, sowie die Grundeigentümer standen der Bevölkerung für Erläuterungen und individuelle Fragen zur Verfügung.

Die Bevölkerung hatte bis Freitag dem 23. Oktober 2020 die Möglichkeit beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung wurde die Quartierplanung fachlich und inhaltlich bereinigt.

1.2 Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens

Es sind insgesamt fünf Mitwirkungseingaben eingegangen. Vier sind fristgerecht eingetroffen, eine Stellungnahme verspätet. Im Folgenden wird auf alle fünf im Detail eingegangen. Für die Umsetzung (Ums.) werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

- (✓✓) Das Anliegen ist im QP bzw. im QPR bereits ganz oder teilweise berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist ganz oder teilweise berechtigt, wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- 0 Das Anliegen wurde geprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

2 DIE EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

2.1 SP Arlesheim, Co-Präsidium, Lea Mani, Noëmi Sibold

Nr.	Ums.	Thema	§	Anliegen (Zitat)	Stellungnahme
1	K	Allgemein	-	<p>Die SP Arlesheim begrüsst die beiden Vorlangen und deren progressive Zielesetzungen.</p> <p>Wir begrüssen insbesondere die bauliche Verdichtung in diesem hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebundenen Teil von Arlesheim, die vielversprechende Aussenraumgestaltung (Fassadenbegrünung, kollektive Grünzonen), die nachhaltige Bauweise, die soziale Durchmischung dank Wohnungsmix sowie die geplante Reduktion des Verkehrsaufkommens dank einer massvollen Reduktion der Parkplätze. Aus Sicht der SP würde sich das Gebiet sogar für Projekte für autofreies Wohnen generell eignen, wie es pionierhaft auf dem Ziegelhof-Areal in Liestal realisiert wird.</p> <p>Die Wertvorstellungen der Grundeigentümer*innen, die sich an der Informationsveranstaltung vom 16.9.2020 zu den Vorlagen äusseren, stimmen zuversichtlich, dass die auf dem Papier schön klingenden Pläne auch wirklich umgesetzt werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	0	Allgemein	-	<p>Die geplante «urbane Achse» an der Birseckstrasse funktioniert nur, wenn alle Grundeigentümer*innen mitmachen; gemäss aktuellem Planungsstand ist man davon noch recht weit entfernt. Sollten sich die verbleibenden Grundeigentümer nicht an der Testplanung orientieren, so erscheint das Geviert nach der Umsetzung der beiden Quartierpläne als ein Flickwerk.</p>	Auch die verbleibenden Grundstücke an der Birseckstrasse unterliegen gemäss Zonenordnung der Quartierplanpflicht. Der auf der Basis der Testplanung erarbeitete Masterplan ist über das gesamte Gebiet behördenverbindlich und verhindert damit den Flickentepich.
3	0	Gebäudehöhen	QP und QR § 5.3.	<p>Gefragt haben wir uns ausserdem, ob man aus Gründen der Transparenz die Höhe der Gebäude nicht auch im QP-Reglement nennen möchte? Wir sind der Ansicht, dass die Fassadenhöhen im Reglement festgehalten werden sollten.</p>	<p>Die Gebäudehöhen werden, gemäss Quartierplan anhand einer maximalen Höhenkote (M.ü.M.) und einer maximalen Geschosshöhe definiert.</p> <p>Das Terrain weist im inneren des Testplanungsareals eine künstliche Beckensituation auf, welche städtebaulich schwierig ist. Aufgrund dessen ist es für einen präzisen Umgang mit der städtebaulichen Situation notwendig die Höhen in Koten anzugeben. Sie</p>

Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail

				können nicht in Meter angegeben werden. Das Anliegen wird angenommen und die maximalen Höhenkoten sowie die maximalen Geschossigkeiten im Quartierplanreglement unter § 5 aufgenommen.
4	(✓✓)	Erschwinglicher Wohnraum	QR	<p>Um eine soziale Durchmischung des Quartiers zu erreichen und damit auch den Zielen der Wohnraumstrategie der Gemeinde Arlesheim zu entsprechen, muss der Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen erschwinglich sein. Wir vermissen diesbezüglich in beiden Quartierplänen eine konkrete Bestimmung. Wir beantragen daher bei beiden Reglementen einen Anteil von mind. 15% gemeinnützigem Wohnungsbau. Gerade wenn man verschiedene Wohnformen realisieren möchte - an der Informationsveranstaltung war die Rede von WGs - ist dies aus unserer Sicht unerlässlich. Angesichts der starken Verdichtung und der hohen Renditen ist dies u.E. ein angemessener Anteil.</p> <p>Die Quartierplanung erfüllt die Ziele der Wohnraumstrategie der Gemeinde Arlesheim. Insbesondere wurde sowohl in der Ausbildung der Baukörper wie in den Grundrissen die Basis für eine gute soziale Durchmischung geschaffen. Auch die kollektiven Aussenräume unterstreichen diese Ziele. Dies zeigt die Absicht der Grundeigentümerschaften für bezahlbaren Wohnraum. Ein Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau wurde weder in der Zielsetzung der Quartierplanpflicht vorgesehen, noch wird dieser aufgrund der vorliegenden Planung als notwendig erachtet. Aufgrund der Grundeigentümerstruktur ist es in dieser Planung nicht möglich einen Anteil für gemeinnützigem Wohnungsbau anzubieten, dazu bräuchte es rechtlich gesehen einen einzelnen Träger (Stiftung, Genossenschaft, Versicherung). Wichtig scheint es hier zu erwähnen, dass keine Situation vorliegt, in der eine Grundeigentümerschaft auf Grund einer höheren Rendite eine Mehrausnutzung anstrebt. Die Gemeinde Arlesheim hat eine solche anhand der Verhängung einer Planungszone verlangt. Dies kommt in der momentanen Situation einer Enteignung gleich. In der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um ein renditeorientiertes Spekulationsprojekt, sondern um Private.</p>
5	K	Verkehr		<p>Ausserdem beantragen wir, dass bereits heute eine fussgänger- und kinderfreundlichere Überquerung der Birseckstrasse an die Hand genommen wird; dies können mehr Ampeln sein, eine Unterführung oder eine Fussgängerbrücke, die Neu-Arlesheim z.B. mit dem Schappequartier verbinden würde. Ansonsten scheinen uns die vielen neuen Bewohner*innen von Neu Arlesheim doch auf einem recht engen Raum «eingeschlossen» zu werden.</p> <p>Das Anliegen geht über den Regelungsspielraum der Quartierplanung hinaus und kann deswegen innerhalb dieses Rahmens nicht berücksichtigt werden. Das Anliegen einer fussgänger- und kinderfreundlicheren Überquerung der Birseckstrasse ist grundsätzlich zu begrüssen. Das Begehren wird zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde aufgenommen.</p>

2.2 Frischluft, Co-Präsident Thomas Arnet

Nr.	Ums.	Thema	§	Anliegen (Zitat)	Stellungnahme
6	K	Verdichtung	QR	Die geplante innere Verdichtung ist im Vergleich zum QP Bahnhof, den Bebauungen entlang der Birseckstrasse und zur Schappe deutlich höher. Wie beurteilt die Gemeinde diese Situation bezüglich den gesetzten Zielsetzungen auf der Seite 5 im QP-Bericht, «Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Bebauung» und «Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft».	Aus heutiger Sicht des Gemeinderates sollte die Dichte des QP Bahnhof erhöht werden. Das fast ebene Gebiet von der Bahnhofstrasse bis zur Birseckstrasse erlaubt eine hohe Verdichtung, die wiederum andere nicht geeignete Gebiete, wie insbesondere die Hanglagen entlasten. Die Schappe ist ein eigenständiges Wohnquartier, welches in sich die birsnahe Hanglage hervorragend umsetzt. Ortsbaulich ist die Verträglichkeit nicht durch die gleiche Dichte zu suchen, sondern über die ortsspezifische Interpretation der Lage der Areale im gesamten Raumkörper der Gemeinde.
7	K	Ziele der Planung	QR § 2.2	Die Umsetzung der folgenden Ziele sind mit dieser Vorlage bestens erfüllt. Die Frischluft unterstützt die Vorgaben im Quartierplan dazu. <ul style="list-style-type: none"> • Eine haushälterische Nutzung des Bodens. • Minimierung der Betriebsenergie, der grauen Energie, sowie der Treibhausemissionen • Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise. • Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen und Landschaftselemente. • Schaffung einer öffentlichen Durchwegung. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung QR § 2.2 um folgenden Punkt ergänzt: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Förderung der Biodiversität und eine naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs</i> Zur Umsetzung dieses Ziels werden an verschiedenen Stellen im Reglement spezifische Massnahmen ergriffen.

2.3 Rudolf + Daniela Meury, Sabrina Meury + Michel Beuret, Claude + Catherine Meury

Nr.	Ums.	Thema	§	Anliegen (Zitat)	Stellungnahme
8	(✓✓)	Ein- und Ausfahrten	QP	Sollten die Parzellen 4249 und 1506 vor der Parzelle 1147 überbaut werden, fragen wir uns ob dies mit nur einer Einstellhallen-Rampe möglich wäre. Auf der anderen Seite des Steinwegs hat es innert 40 Metern bereits 3 Einstellhallen-Rampen. Darum wäre jede vermeidbare Rampe sicherlich ein Vorteil.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist bereits im Quartierplan berücksichtigt. Der unterirdische Baubereich ist verbunden und bietet somit die Möglichkeit der Reduktion auf eine gemeinsame Rampe. Nach heutigem Stand ist für die Perimeter-Teile B und C eine gemeinsame Einstellhalle geplant. Dies entspricht dem Anliegen einer Reduktion von Einfahrtsrampen. Für den Perimeter-Teil A wird die Frage der Ein- und Ausfahrt vertieft in einem Varianzverfahren geprüft. Der Quartierplan sieht dies so vor. Mit seiner Genehmigung wird die Nutzung, wie auch die Bebauungsstruktur festgelegt. Ein Zusammenbau ist verboten.
9	(✓✓)	Bebauung Nutzung	QP QR	Sollte die Coop-Mineralöl AG die Parzelle 4249 erwerben, muss diese mit einem Wohnhaus und nicht zB mit einer Waschanlage überbaut werden. Ebenfalls muss der Freiraum zwischen den Gebäuden zwingend eingehalten werden (wie im Modell und Planunterlagen).	Der Quartierplan sieht dies so vor. Mit seiner Genehmigung wird die Bebauungsstruktur festgelegt. Ein Zusammenbau ist verboten.
10	(✓✓)	Bebauung	QP	Wenn die Parzellen 1506 und 4249 derselben Eigentümerschaft gehören sollten, müssen ebenfalls die Freiräume zwischen den beiden Bauten gemäss Modell und Planunterlagen eingehalten werden.	Der Quartierplan sieht dies so vor. Mit seiner Genehmigung wird die Bebauungsstruktur festgelegt. Der Gebäudeabstand wird zwingend, unabhängig von der Eigentümerstruktur.
11	(✓✓)	Bebauung	QP	Sollten alle 3 Parzellen derselben Eigentümerschaft gehören, müssen die Freiräume zwischen den Bauten gemäss Modell und Planunterlagen eingehalten werden.	Der Quartierplan sieht dies so vor. Mit seiner Genehmigung wird die Bebauungsstruktur festgelegt. Der Gebäudeabstand wird zwingend, unabhängig von der Eigentümerstruktur.
12	(✓✓)	Ausnutzung	QR § 6.2	Die maximalen Vollgeschosse und Ausnutzungsziffern (AZ) der jeweiligen Baufelder, dürfen auch bei einem Zusammenschluss der Parzellen, nicht geändert werden.	Die unter QR § 6.2 angegebenen maximalen BGFH sind für die drei Baubereiche festgelegt. Eine Verschiebung oder ein Abtausch innerhalb des Quartierplanperimeters ist nicht vorgesehen. Mit der Genehmigung des Quartierplans ist dies so festgesetzt.
13	K	Parkierung	QP	Das bestehende und bewährte wechselseitige Parkierungsregime sollte, trotz neuen Bauten übernommen werden. Dies vor allem wegen den verkehrsberuhigenden Massnahmen betreffend Tempo 30.	Der Steinweg liegt ausserhalb des QP-Perimeters. Eine Änderung des Regimes ist nicht vorgesehen. Das Anliegen wird seitens Gemeinde aufgenommen.

2.4 Baukommission Arlesheim

Nr.	Ums.	Thema	§	Anliegen (Zitat)	Stellungnahme
14	(✓)	Reklame	QR	<p>Infolge der Unstimmigkeiten der Reklame QP Bahnhof Nord wird eine detaillierte Ausführung im QP Reglement Neu Arlesheim durch die Baukommission gewünscht. Folgender Formulierungsvorschlag wird angebracht:</p> <p>«Für die Aussenwerbung und die Reklamebeschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzureichen. Alle Reklameeinrichtungen sind nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussenräumliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Für freistehende Reklametafeln, -stehlen und -fahnen sind im Umgebungsplan (Baugesuch) in Absprache mit der Gemeinde geeignete Standorte darzustellen.»</p>	<p>Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Das Reglement wird um folgenden Wortlaut ergänzt:</p> <p>QR § 7 <i>Bewilligungspflichtige Reklameeinrichtungen sind nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussenräumliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.</i></p> <p>Die Bewilligungspflicht von Reklamen ist durch 481.12 Verordnung über Reklamen geregelt: § 3 <i>Bewilligungspflicht; Zuständigkeit</i> ¹<i>Das Aufstellen, Anbringen, Versetzen und wesentlich Verändern von Reklamen ist bewilligungspflichtig.</i> ²<i>Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.</i></p> <p>Der Gemeinderat ist als zuständige Behörde für die Sicherstellung der Qualität im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zuständig.</p>

2.5 Kommission für Standortfragen, Präsident Gemeinderat Markus Eigenmann, Leiter Gemeindeverwaltung Thomas Rudin

Nr.	Ums.	Thema	§	Anliegen (Zitat)	Stellungnahme
15	K	Allgemein		Die Kommission für Standortfragen hat einstimmig ihre Zustimmung ausgesprochen, da sich mit dem QP das betreffende Areal in den nächsten Jahren positiv entwickeln kann.	Hinweis ist zur Kenntnis genommen.
16	K	Ortskern		Wie ist die künftige Wechselwirkung zwischen Ortskern und Bahnhofsgelände in Bezug auf Detailhandel und Gewerbe? Einer Abwanderung des Detailhandels aus dem Ortskern soll durch geeignete Massnahmen entgegengewirkt werden. Die zahlreichen neuen Bewohner des Quartiers sollen auch einen Bezug zum Ortskern haben.	Das Bahnhofgelände ist als Ergänzung und nicht als Konkurrenz zu verstehen. Cafés, Bäckereien, Blumenläden, Coiffeurs... verteilen sich auf ein grösseres Einzugsgebiet.
17	K	Perimeter-Teil A		Weiss man schon Konkretes über die Pläne der Coop Mineralöl AG? Die Nutzung auf diesem Grundstück prägt die Einfahrt in die Gemeinde von Dornachbrugg sehr.	Im Rahmen der Testplanung konnte die städtebauliche Fragestellung für die, wie in der Stellungnahme erwähnte, wichtige Lage nicht abschliessend beantwortet werden. Aus diesem Grund wird für den Perimeter-Teil A ein vereinfachtes Quartierplanverfahren mit vorgängigem Varianzverfahren festgelegt. Auch dieses Verfahren untersteht alsdann einer Mitwirkung. Im vorliegenden Quartierplanverfahren werden die Rahmenbedingungen für diese nachfolgenden Verfahren geschaffen und definiert. Somit wird die städtebauliche Qualität der Entwicklung des Grundstückes über die Quartierplanung gesichert.
18	K	Langsamverkehr		Eine Verbesserung der Langsamverkehrsverbindungen ins Gewerbegebiet Kägen in Reinach-Süd wird notwendig, da die zahlreichen neuen Bewohner von Neu-Arlesheim z.T. dort berufstätig sein werden.	Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen und bringt es bei der Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes Birsstadt ein.
19	K	ÖV-Anbindung		Möglichst rasche Umsetzung des 15' Takts der S-Bahn in Richtung Basel, insbesondere in den Hauptverkehrszeiten.	Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen und bringt es bei der Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes Birsstadt ein.

3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim

Am 18.05.2021

verabschiedet.

Arlesheim, den 21.05.2021

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeverwalter



1909/2013 – Quartierplan Neu Arlesheim SUED

PROTOKOLL Nr. 1 Behördengespräch

Datum/Zeit: Mittwoch, 4. Mai 2022 – 09:30 Uhr

Ort: Gemeindeverwaltung Arlesheim, Domplatz 3, CH-4144 Arlesheim

Teilnehmer:	Frau	Ursula Laager	Gemeinde Arlesheim, Gemeinderätin (Arl)
	Herr	Volker Meier	Gemeinde Arlesheim, Beratungsmandat (Arl)
	Herr	Philippe Wälle	Fox Wälle Architekten SIA (FWA)

Verteiler:		gemäss Teilnehmer	
Frau	Frau	Petra Graber	Grundeigentümerin Parz 1506 (GRA)
	Herr	Thomas Graber	Grundeigentümer Parz. 1506 (GRA)
	Frau	Beatrice Serieys	Grundeigentümerin Parz. 4249 (SER)
	Herr	André Serieys	Grundeigentümer Parz. 4249 (SER)
	Herr	Roger Hausammann	Grundeigentümer Parz. 1147 (Coop)
	Herr	Eric Ohnemus	Gutenfels AG (BH)
	Herr	Daniel Albietz	Gutenfels AG (BH)

Traktanden:

1. Gemeinderatsbeschluss
2. NUEK
3. BAUKO
4. Weiteres Vorgehen

Reschlüsse, Aufträge, Informationen

Verantw./Termin

1. Gemeinderatsbeschluss

- 1.1. Das Vorprojekt der beiden Liegenschaften Serieys und Graber des Quartierplanverfahrens Neu Arlesheim SUED wurde den beiden Kommissionen Natur-, Umwelt- und Energiekommission NUEK und der Baukommission BAUKO vorgestellt. Die beiden Kommissionen haben beratende Funktionen zu Handen des Gemeinderates. Sie haben je eine Empfehlung zum präsentierten Vorprojekt abgegeben. Der Gemeinderat wird auf Basis dieser Empfehlungen einen Gemeinderatsbeschluss fassen, welcher vorgibt, wie der Quartierplan weiterbearbeitet werden soll.
- 1.2. Der Gemeinderat gab den Grundeigentümer die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu den Empfehlungen der Kommissionen abzugeben.
- 1.3. Das heutige Gespräch hat zum Ziel, die Rahmenbedingungen zu den Empfehlungen zwischen Gemeinde und Planer zu diskutieren.
- 1.4. Das Ergebnis dieses Gesprächs ist nicht als Entscheid zu werten, sondern als Gespräch zur Lösungsfindung.

Alle
Alle
Alle
Alle

2. NUEK

- 2.1. Die NUEK empfiehlt, dass 2 kronenbildende Bäume auf dem Areal Serieys / Graber zu pflanzen sind. Das Vorprojekt zeigt Grundstücksflächen ohne Untergeschoss zwischen dem Steinweg und der Südfassade (Strassenabstand), im Bereich des Kinderspielplatzes auf dem Grundstück Graber und in der nordwestlichen Grundstücksfläche der Parzelle Serieys. In diesen Grundstücksflächen ohne Untergeschoss ist das Pflanzen eines kronenbildenden Baumes möglich.

FWA

2.2. Die NÜEK empfiehlt Photovoltaik-Anlagen auf dem Quartierplanperimeter. Es wird besprochen, dass die Photovoltaik-Anlagen auf den beiden obersten Dachflächen der beiden Gebäude Serieys und Graber sein können.	FWA
2.3. Die NÜEK empfiehlt, dass je Gebäude eine Fassade begrünt werden soll. Es wird besprochen, dass je Gebäude eine Stirnseite zu begrünen genügend ist. Alternativ kann diese Fläche einer Stirnseite auch bereichsweise an einer Längsseite begrünt werden. Die Begrünung kann mit einer Kletterpflanze erfolgen (sog. bodengebundene Begrünung). Es muss nicht eine "wall garden" (sog. fassadengebundene Begrünung) sein.	FWA
2.4. Die Punkte der NÜEK zum Grundstück der Coop Mineralöl AG, wie die Anzahl Bäume, Auswirkung des neuen Velostreifens, etc. wurden bereits vorgängig separat besprochen und bestimmt und sind nicht Gegenstand dieses Gesprächs.	FWA
3. BAUKO	
3.1. Die BAUKO hat erkannt, dass der Masterplan aus wohnhygienischer Sicht im Bereich Serieys / Coop suboptimal ist. Der Abstand zwischen den beiden im Masterplan vorgesehenen 6, resp. 7 Geschoss hohen Baukörper Gebäudeabstand von 7 m wird als zu gering angesehen. Dieser Umstand soll nun korrigiert werden.	Alle
3.2. Grundvoraussetzung für eine Korrektur des Masterplanes in diesem Bereich ist, dass die zur Verfügung stehende BGF der Grundstücke unangetastet bleibt.	Alle
3.3. Für das Grundstück der Coop Mineralöl AG sollen Vorgaben im QP-Reglement geschaffen werden, welche dem Umstand des an der Parzellengrenze stehenden Gebäudes Serieys Rechnung trägt. Dies kann durch einen Freiraumbereich zum Wettbewerbsperimeter, einer Höhenbeschränkung auf einen definierten Bereich, oder der Kombination von beidem bestehen.	Alle
3.4. Der Architekt soll Lösungsvorschläge zur Problematik erarbeiten und diese mit den Grundeigentümern abstimmen.	FWA
4. Weiteres Vorgehen	
4.1. Am 16.05.2022 findet das nächste Grundeigentümergehöräch statt, an dem die Planungsvereinbarung, die Beauftragung von Fox Wälle Architekten SIA als Planer und die Rückmeldungen der Gemeinde auf die Kommissionen besprochen werden.	FWA
4.2. Der Architekt macht bis zum 20.05.2022 der Gemeinde Rückmeldung zum oben genannten Grundeigentümergehöräch.	FWA
4.3. Nach der Rückmeldung vom 20.05.2022 soll ein weiteres Gespräch zwischen der Gemeinde und dem Architekten am 31.05.2022 stattfinden.	Alle
4.4. Am 15.06.2022 soll der Quartierplan SÜED nochmals der Baukommission vorgestellt werden. Dabei sollen bereits Antworten auf die Empfehlungen präsentiert werden. Der Architekt soll das Projekt an der Baukommissionssitzung vertreten.	Alle
4.5. Der Gemeinderatsbeschluss zu den Kommissionen wird voraussichtlich an der Gemeinderatssitzung vom 21. oder 28. Juni genehmigt werden.	Arl
4.6. Die Gemeinde wird den Gemeinderatsbeschluss bis Ende Juni 2022 den Grundeigentümern kommunizieren.	Arl

Gemeindeverwaltung
Domplatz 8
4144 Arlesheim

T 061 706 95 55
F 061 706 95 65

arlesheim.ch

Protokoll

Betreff

Runder Tisch zum weiteren Vorgehen der QP Neu-Arlesheim Süd

Geht an

Gemeinderat, Baukommission

Ort / Datum

Gemeindeverwaltung Arlesheim, Sitzungszimmer EG
26. Oktober 2022, 10 – 12 Uhr

VerfasserIn

Moritz Salzmann

Anwesend

Gutenfels AG	Daniel Albietz (DA)
Gemeindepräsident	Markus Eigenmann (MA)
Baukommission	Mauro Filoni (MF)
Baukommission	Stefan Haller (SH)
Coop Mineralöl AG	Roger Hausammann (RH)
Blauhut AG	Daniel Kündig (DK)
Gemeinderätin	Ursula Laager (UL)
Suter AG	Volker Meier (VM)
Leiter TUP	Daniel Niederhauser (DN)
Protokoll	Moritz Salzmann
Fox Wälle Architekten	Philipp Wälle (PW)

1. Begrüssung

Begrüssung durch Gemeinderätin UL, welche die Idee eines gemeinsamen Anstosses der Weiterführung der Quartierplanung Neu-Arlesheim Süd betont und das Erscheinen aller Beteiligten am runden Tisch als positives Zeichen hervorhebt.

Vorstellungsrunde der Anwesenden.

2. Ausgangslage

UL zur Vorgeschichte der Quartierplanung Neu-Arlesheim Süd:

- Der Verkauf der Parzelle 4249 ist an einen rechtskräftigen Quartierplan (QP) gebunden.
- Die dichte Bebauung der Parzelle war allen Beteiligten bewusst, der Masterplan veranschaulichte die zu erwartenden Dichteverhältnisse.
- Es ist eine einschränkende städtebauliche Situation zu erwarten. Das grösste Konfliktpotential geht vom Ausmass und dem geringen Abstand der projektierten Gebäudekörper aus: bei einer Höhe von 18-21m weisen die Gebäude einen minimalen Grenzabstand von nur 7m auf.
- Infolgedessen seien Einsprachen absehbar.

Basierend auf dieser Ausgangslage sind Lösungen gefragt. UL präsentiert kurz die Ansätze der Gemeinde:

- **Variante 1** → die Ausrichtung der Baukörper muss angepasst werden. Die Bebauungsdichte wird beibehalten.
- **Variante 2** → Coop nimmt Rücksicht auf seinen Nachbarn und reduziert das maximale Ausnutzungsmass von 1.6 auf 1.4.

UL betont, dass der Gemeinderat offen ist für weitere Vorschläge und verweist damit nochmals auf das Ziel des runden Tisches.

RH ergänzt, dass dem Konflikt einer städtebaulich dichten Bebauung bereits in einer Frühphase der Planung hätte vorgebeugt werden können. Weiter hebt er Coop als zuverlässigen Partner während des gesamten Planungsprozesses hervor. RH schlägt vor zeitnah ein Varianzverfahren auf der Coop-Parzelle durchzuführen.

DK ergänzt, dass rückblickend ein QP grundsätzlich das falsche Instrument für Bebauungen auf kleinen Parzellen in Privatbesitz ist und wünscht sich, dass zukünftige Fragen bzgl. städtebaulichen Anforderungen von der Gemeinde im Voraus geklärt werden.

UL geht auf das Votum von RH ein und bekräftigt die mögliche Stossrichtung eines Varianzverfahrens. Auf die Kritik vonseiten DK sagt UL, dass Arlesheim durchaus mit der Problematik von geeigneten Planungsinstrumenten vertraut ist und man gegenwärtig daran sei, dort Zonenmutationen durchzuführen, wo sich ein QP aufgrund ungünstiger Parzellenstrukturen schlecht anbietet.

3. Diskussion Planungsinstrumente

PW zeigt Unverständnis, weshalb abermals über die durchgeführte Planung diskutiert wird und weshalb diese nicht umsetzbar sein sollte. Schliesslich seien genaue Dichtewerte immer zweitrangig gewesen.

RH fügt an, dass falls Dichtewerte vorgegeben sind auch ein Varianzverfahren überflüssig werde.

PW zieht ein Workshopverfahren einem Wettbewerb vor, da Planungsstände laufend angepasst werden können.

DK bevorzugt hingegen ein Varianzverfahren mit mehreren Planungsteams, da hier Ziele von Beginn weg definiert sind und ein Programm vorliegt, an das sich alle beteiligten Planungsteams halten müssen. Weiter sagt er, man solle nicht von AZ sprechen. Man könne höchstens AZ-Bereiche nachdefinieren.

SH stimmt seinen Vorrednern zu, dass ein Varianzverfahren wichtig sei. Aus seiner Sicht ist der Studienauftrag das optimale Instrument, da er die Vorteile des Workshops und Wettbewerbs kombiniere. Beim Studienauftrag habe man sowohl ein Ziel und ein Programm und könne gleichwohl in den laufenden Prozess eingreifen.

Für DK ist wichtig, dass die Qualität gesichert werden kann, eine AZ spielt für ihn keine Rolle. Jedoch braucht es bestimmte Maxima als Rahmenbedingungen. Um die Qualität der Bebauung einzuhalten, seien Richtwerte wichtig. Die Dichte an sich sei zweitrangig.

DK betont, dass vonseiten Coop die Abstimmung mit der bestehenden Nutzung wichtig sei. Zudem stört er sich abermals an den Begrifflichkeiten Varianzverfahren bzw. Studienauftrag. Es stehe die Bebauungsqualität im Vordergrund.

DA ist wichtig, dass die Gemeinde die Situation der Grundeigentümer (Graber und Sérieys) wahrnimmt, diese seien bereits mit hohen Planungskosten belastet. Weitere Kosten können diese nicht mehr tragen. Er geht deshalb davon aus, dass das Verfahren nach den bekannten Spielregeln verläuft. Denn im Falle von Planänderungen bestünden für die Grundeigentümer neue Sachzwänge weiterer Planungskosten.

ME entgegnet, dass die GV ausschlaggebend sei, ob ein QP bewilligt wird. Das müsse das gemeinsame Ziel sein. Gleichzeitig bestärkt er das von RH gemachte Votum, dass der QP das „Einfallstor“ von Arlesheim darstellt und deshalb eine wichtige Position einnimmt.

Gemeinsam wird ein Studienauftrag als das vermutlich geeignetste Planungsinstrument für die Parzelle Coop definiert.

4. Diskussion Bebauungsvarianten

DK findet die vorhandene Visualisierung aus der Masterplanung ungeeignet, da sie die maximalen Dimensionen zeigt, was so nicht eintreffen werde. Auch stimmt er DA dahingehend zu, dass es nicht sein könne, dass die Grundeigentümer Graber und Sérieys wieder bei Punkt 0 beginnen müssen.

Deshalb schlägt DK Variante 2 vor, aber nur mit der Verpflichtung, dass die Abstandspolygone eingehalten werden und dass die veranschlagte maximale Bebauung realisiert werden kann.

SH äussert sich zu den Überlegungen der BK. Diese befand die Grenzabstände als nicht ausschlaggebend, hingegen seien die Ausrichtungen der Wohnungen der wichtige Faktor. Deshalb bevorzugt die BK Variante 1. Dort habe man genug gestalterische Freiheiten und damit die Qualität der Bebauung selbst im Griff.

PW meint, Coop könne ebenfalls mit gestaffelter Höhe auf die Nachbarn reagieren. Denn er hat Mühe mit einer Neuausrichtung der Wohnungen Richtung N-O. Das sei eine Einschränkung der Wohnqualität, da zu wenig Sonne auf die Wohnungen falle.

Würde man eine Neuorientierung der Wohnungen anstreben, so sei auch eine Neuausrichtung der Baufelder vorzunehmen.

MF und SH betonen, dass die Neuausrichtung der Baufelder politisch vertretbar sein müsse. So würde man auf Widerstand stossen, würde man sämtliche Baukörper gegen den Steinweg ausrichten.

DK bekräftigt abermals Variante 2 und fügt an, dass die Gebäudezahl nicht wichtig sei. Städtebaulich sei es sinnvoll, in der Südspitze des Quartiers eine markante Bebauung zu realisieren, da sie als „Eingangstor“ zur Gemeinde wahrgenommen werde. Auf den hinterliegenden Parzellenflächen könnten hingegen deutlich niedrigere Bauten realisiert werden.

RH ergänzt, dass es besser sei mit Variante 2 zu verfahren, da dann die Vorbedingungen definiert sind. Er (Coop) würden die Variante 2 im Sinne einer guten Überbauung für alle unterstützen

SH entgegnet abermals, dass möglichst viele Freiheiten die beste Lösung erbringen. Jedoch sieht er ein, dass ein gemeinsamer Entscheid, sich auf eine Variante zu einigen, die wichtigste Grundlage darstelle.

5. Einigung Bebauungsvariante

DK hält nochmals ein Plädoyer für Variante 2 und macht konkrete Präzisierungen:

- Der QP (Plan und Reglement) sei so anzupassen, dass das Projekt Fox Wälle wie geplant weiterverfolgt werden kann. Die geplante Staffelung der Gebäude soll bereits im Quartierplan festgelegt werden.
- Die Abstandspolygone dürfen sich nur dann überschneiden, wenn eine hochwertige, mit der Umgebung harmonisierende Bebauungsqualität nachgewiesen werden kann.
- Keine max. AZ, jedoch eine max. BGF. Entscheidend für die tatsächliche BGF sei eine hohe Bebauungsqualität.
- Der Passus, dass „eine deutlich geringere Gebäudehöhe als im Masterplan vorgesehen festzulegen“ sei, ist zu streichen. Die übrigen Vorgaben würden ausreichen, um die Gebäudehöhe zu steuern.
- Für die Parzelle Coop sei die Vorgabe einer publikumsorientierten Nutzung einzuführen.

Alle Anwesenden stimmten dem Vorschlag zu.

SH fügt an, dass städtebauliche Vorgaben nicht ausreichen. Es brauche auch Vorgaben für die Aussenraumgestaltung; bspw. solle verhindert werden, dass entlang von nachbarschaftlichen Parzellengrenzen Parkplätze entstünden. Vor allem im Hinblick auf das Bauvorhaben der Gutenfels AG sei dies wichtig, da hier der direkt an die Fassade / Balkone angrenzende Aussenraum einem anderen Grundeigentümer gehöre.

Auch in diesem Punkt sind sich alle Anwesenden einig.

DN schliesst die Besprechung mit dem Votum, dass der Kanton über die Planungsabsichten frühestmöglich in Kenntnis zu setzen sei. Es sei wichtig, klar zu formulieren, was geplant

wird. Der Kanton werde keine offenen Formulierungen im Quartierplanungsverfahren genehmigen. Insbesondere zähle dies für die Coop-Parzelle, welche zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt bebaut werden soll.

6. Weiteres Vorgehen

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus jeweils einem Mitglied der Baukommission, des Gemeinderates und der Verwaltung sowie PW und RH, wird sich beraten und geeignete Rahmenbedingungen zur Sicherung der Bebauungsqualität bestimmen. Die Gemeinde wird auf Basis dieses Protokolls einen Entwurf dazu erstellen als Diskussionsgrundlage der Arbeitsgruppe.

- 2.5. Der Herr Kündig von der Blauhut AG hat bereits im ersten Anlauf mit dem Kanton Basel-Landschaft vereinbart, dass der Bereich C im vereinfachten Quartierplanverfahren mit einem Studienauftrag künftig geplant wird.
- 2.6. Für die Bereiche A und B wurden von FWA bereits Vorprojekte und ein Landschaftskonzept erarbeitet und mit dem Quartierplan zur Vorprüfung mitgeliefert.

3. Bericht, 2. Kantonale Vorprüfung

- 3.1. FWA haben zum Bericht 1 und Bericht 2 eine Synopsis erstellt, die auch als Gesprächsgrundlage dient.
- 3.2. Als erstes wurden die «Begrifflichkeiten» diskutiert. Im Bericht 1 sprach man vom Baubereich. Der Begriff Baubereich meint nur das Baufeld. Für das restliche Grundstück soll der Begriff «Bereich» verwendet werden.
- 3.3. Der aufgrund von Bäumen nicht unterbaute Bereich, soll wie beim QP Nord auch im Quartierplan Süd markiert werden.
- 3.4. Der graue Erschliessungsbereich soll überarbeitet werden, mit nur einer Einfahrt zum Bereich C und es können Grünflächen präzisiert werden. Die Fläche kommt ansonsten als versiegelt an.
- 3.5. Im QP-Reglement sollen die Landschaftselemente präzisiert werden.
- 3.6. Die Aussenraumgestaltung muss verbindlich im Reglement und Quartierplan festgelegt werden.
- 3.7. Für den Bereich C müssen alle Rahmenbedingungen verbindlich festgelegt werden. Die Rahmenbedingungen können künftig im Studienverfahren ausgearbeitet werden.
- 3.8. Es muss auch festgelegt werden, dass es ein Mobilitätskonzept für den Bereich C braucht. Das Mobilitätskonzept soll künftig über den gesamten Bereich erstellt werden.
- 3.9. Das Mobilitätskonzept für Bereich A und B muss angepasst werden. Für den Reduktionsfaktor muss sich die Gemeinde auf eine gesetzliche Grundlage festlegen.
- 3.10. Der Bereich C braucht künftig auch ein Aussenraumkonzept.
- 3.11. Für den Bereich A und B müssen verbindlich die Freiflächen und die öffentlichen und privaten Bereiche bereits definiert werden.
- 3.12. Die Baumliste von der Gemeinde Arlesheim beinhaltet Bäume die für den Kanton Basel-Land nicht einheimisch sind. Der Kanton Basel-Land hat eine eigene Baumliste.
- 3.13. Im Reglement wird definiert, dass es standortgerechte, einheimische Bäume aus der Baumliste von der Gemeinde Arlesheim sein müssen. Es muss jedoch nicht die genaue Bezeichnung vom Baum definiert werden.
- 3.14. Die zwingende Vorgabe für die gemeinsame Erschliessung der Einstellhalle im Bereich B und C wurden von der Fachstelle verlangt. Herr Schneider nimmt mit der Fachstelle Rücksprache, ob auf diese zwingende Vorgabe verzichtet werden kann. Eine gemeinsame Einfahrt zur unterirdischen Parkierung der beiden Bereiche B und C wird als problematisch gesehen. Es muss berücksichtigt werden, dass die beiden Bereiche zeitlich weit auseinanderliegend realisiert werden. Das spätere qualitätssichernde Verfahren im Bereich C kann eine hochwertige Lösung hervorbringen, welche keine unterirdische Autoeinstellhalle angrenzend an den Bereich B vorsieht. Zudem ist die Belastung der grossen Anzahl Fahrten, welche der Bereich C generiert für das eher kleine Mehrfamilienhaus auf Bereich B belastend. Herr Schneider teilt dem Architekten das Resultat der Abklärung mit.
- 3.15. Nachdem der Bereich B ein privates Mehrfamilienhaus beinhalten wird, sehen die Architekten das schwierig mit der gemeinsamen Anbindung zum Bereich C. Der Bereich C kann künftig auch eine mehrheitlich publikumsorientierte Nutzung haben wo ständiger Verkehr zu erwarten ist.

Alle

RS, FWA

- 3.16. Das Vorprojekt am Bereich B sieht eine im Gebäude integrierte Rampe vor die ausserhalb des Gebäudeumrisses keinen zusätzlichen Freiraumbedarf generiert.
- 3.17. Aus diesem Grund, wäre es wichtig das der Bereich C eine unabhängige Einfahrt für seinen Betrieb hat.

4. Weiteres Vorgehen

Alle

- 4.1. Herr Schneider wird die Forderung mit der gemeinsamen Einstellhalle prüfen und den Architekten demnächst mitteilen.
- 4.2. Frau Alibabic wird ein Protokoll über die Sitzung schreiben und dem Herrn Schneider zur Kontrolle schicken.
- 4.3. Die Anmerkungen und zwingenden Vorgaben werden von den Architekten in Zusammenarbeit mit Gemeinde und Kanton angepasst.
- 4.4. Das nächste Ziel ist, dass der Quartierplan im Februar an die Gemeindeversammlung kommt. Alle Anpassungen müssen bis September erarbeitet werden, damit der Gemeinderat den Quartierplan im September für die Gemeindeversammlung freigeben kann.

Arlesheim, 17. Juli 2024/VA

FOX WÄLLE ARCHITEKTEN SIA GmbH
Für die Aktennotiz: Ineska Alibabic, Dipl. Ing. MSc. Architektin

Einfache Gesellschaft QP Neu Arlesheim SUED



Verkehrs- und Mobilitätsgutachten

Quartierplanung Neu Arlesheim SUED

Auftraggeber

Einfache Gesellschaft
QP Neu Arlesheim SUED

Projektverfasser

Pini Gruppe AG
Aeschenplatz 2
4052 Basel
Schweiz
+41 61 205 97 10
basel@arx.ing

Impressum

Auftragsbezeichnung	Verkehrs- und Mobilitätsgutachten
Version	V10
Erstelldatum	6. September 2024
Änderungsdatum	19. Februar 2025
Autoren	Christian Pestalozzi, Kevin Gedik, Andreas Stäheli

1.	Ausgangslage und Auftrag	5
2.	Projektbeschrieb	5
3.	Standortanalyse und Erreichbarkeit	6
3.1.	Siedlungsstruktur	6
3.2.	Einkauf, Schulen, Sport und Naherholung	6
3.3.	Anbindungen an den öffentlichen Verkehr	6
3.4.	Velowegnetz	7
3.5.	Weitere Mobilitätsangebote	8
3.6.	Zwischenfazit Standortanalyse und Erreichbarkeit	8
4.	Projektfaktoren	9
4.1.	Nutzungskonzept Neu-Arlesheim SUED	9
4.2.	Ergänzende Infrastrukturangebote	10
4.3.	Etappierung	10
5.	Bedarf und Angebot an Abstellplätzen	11
5.1.	Gesetzliche Grundlagen	11
5.2.	Ansätze zur Berechnung des Parkplatzbedarf	11
5.2.1.	Für Wohnnutzung	11
5.2.2.	Für Dienstleistung und Verkauf	12
5.3.	Bedarf und Angebot an Auto-Parkplätzen	12
5.4.	Bedarf und Angebot an Velo/E-Bike-Abstellplätzen	14
6.	Verkehrsentwicklung und Erschliessung	17
6.1.	Erschliessung	17
6.2.	Auswirkung auf das Strassennetz	17
6.3.	Auswirkung auf den öffentlichen Verkehr	18
7.	Beschrieb der Massnahmen	19
7.1.	Quantitativ und qualitativ attraktives Abstellangebot für Velo/ E-Bike	19
7.2.	Sharing-Angebot für E-/Cargo-Bikes	20
7.3.	Veloreparaturplatz	20
7.4.	Informationen zu Mobilitätsangeboten	20

8.	Controlling und Sicherstellung	21
8.1.	Controlling	21
8.2.	Sicherstellung	21
A.	Anhang 1: Parkplatz- und Fahrtenberechnungen	22
B.	Anhang 2: Verkehrserhebung 2021	27
C.	Anhang 3: Leistungsfähigkeit Knoten Birseckstrasse/Steinweg	28

1. Ausgangslage und Auftrag

Der Quartierplan „Neu Arlesheim SUED“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig gute Bebauung gewährleisten.

Die Pini Gruppe AG wurde von der «Einfachen Gesellschaft QP Arlesheim SUED» beauftragt ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten auszuarbeiten. Das vorliegende Gutachten ist Bestandteil der Quartierplanung „Neu Arlesheim SUED“ in Arlesheim.

Das Areal liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Die drei Grundeigentümer möchten dennoch ihre Parzellen unabhängig voneinander und zu unterschiedlichen Zeitpunkten realisieren (s. Kapitel 4). Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten einerseits eine Gesamtbetrachtung über alle drei Parzellen wie z. B. die Beurteilung der Erschliessung, eine Festlegung der maximalen Gesamtparkplatzzahl oder die Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr. Andererseits enthält das Gutachten auch Aussagen, welche sich nur auf eine bestimmte Parzelle beziehen wie z. B. die maximale Parkplatzzahl oder die Mobilitätsmassnahmen pro Baubereich.

2. Projektbeschreibung

Das Projekt befindet sich auf den Parzellen 1147, 4249 und 1506 zwischen der Birsstrasse und dem Steinweg in Arlesheim (Abbildung 1). Heute befinden sich auf dem Areal eine Tankstelle, ein Shop und ein Zweifamilienhaus. Die Quartierplanung strebt eine Verdichtung des Areals mit zusätzlichem Raum für Wohnen und Dienstleistung an. Die Tankstelle und der Shop sollen bestehen bleiben.

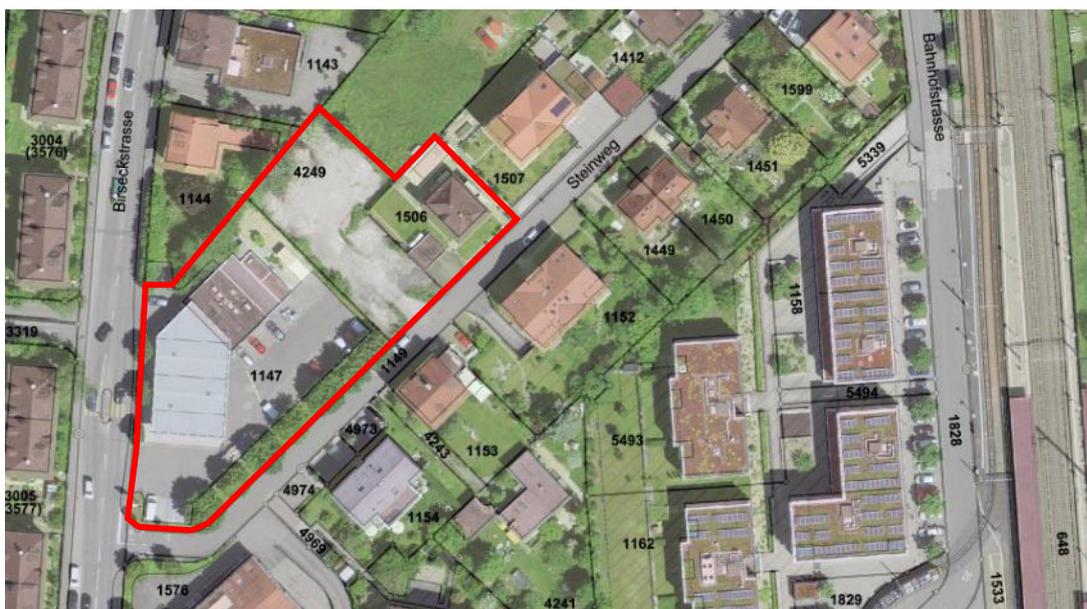


Abbildung 1: Lage des QP-Areals «Neu Arlesheim SUED» (Quelle: GeoView BL)

3. Standortanalyse und Erreichbarkeit

3.1. Siedlungsstruktur

Das Areal „Neu Arlesheim SUED“ liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht und grenzt an 3- bis 4-geschossige Wohn- und Geschäftszonen.

Gemäss dem Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim (§11.9, Stand: 04.07.2017) soll das Areal „Neu-Arlesheim“ für Wohn- und Geschäftsnutzungen entwickelt werden. Aufgrund der günstigen Lage, der Grösse des Areals und der guten Erschliessung ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen, die einen urbanen Charakter aufweist und die städtebauliche Qualität der Umgebung erhöht.

3.2. Einkauf, Schulen, Sport und Naherholung

Direkt auf dem Areal befindet sich eine Coop Pronto Filiale mit einer Tankstelle, die jeden Tag geöffnet hat. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: der Denner in Arlesheim liegt 195 m vom Areal entfernt, der Coop in Dornach ist 205 m und die Migros Dornach 320 m entfernt. Diese Ziele sind gut zu Fuss erreichbar. Grössere Einkaufszentren wie der Coop und die Migros in Reinach BL sind etwa 1'200 m entfernt und somit mit dem Velo oder E-Bike erreichbar.

Der Kindergarten Alte Mühle befindet sich 225 m vom Areal und der Kindergarten Freier Waldorf ist 640 m entfernt. Beide sind somit gut zu Fuss erreichbar. Die Sekundarschule Dornach ist rund 800 m Luftlinie entfernt und daher ideal zu Fuss oder mit dem Velo/E-Bike erreichbar, ebenso wie die Primar- und Sekundarschule Arlesheim, die etwa 1'200 m entfernt liegt.

Für Schwimm- und Badefreunde gibt es in der Nähe das Gartenbad Dornach in 470 m Entfernung, welches zu Fuss erreichbar ist. Das Gartenbad Reinach BL ist etwa 690 m entfernt, ebenfalls in guter Gehdistanz. Das Schwimmbad Arlesheim liegt in 980 m Entfernung und kann zu Fuss oder mit dem Velo oder E-Bike erreicht werden. Ebenfalls gut mit dem Langsamverkehr erreichbar sind der Sportplatz Weiden in Dornach, der 740 m entfernt ist, sowie der Sportpark Arlesheim, der in 935 m Entfernung liegt.

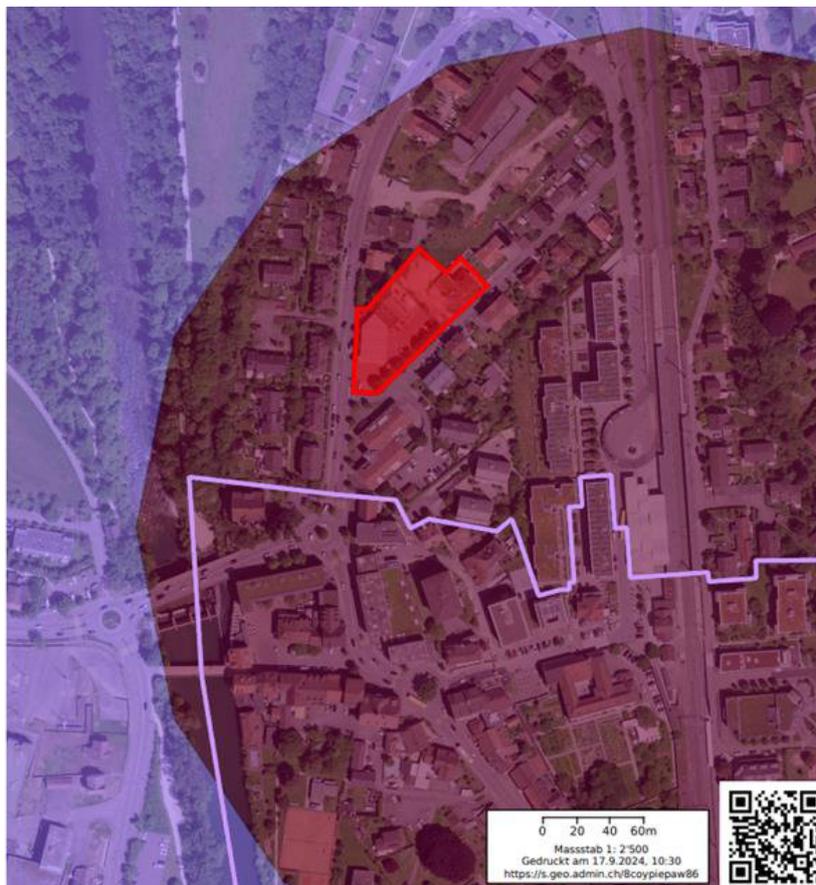
Neben dem geplanten Spielplatz auf dem Areal selbst gibt es einen weiteren in nur 360 m Entfernung, der zu Fuss erreichbar ist. Das Naherholungsgebiet Reinacher Heide liegt 285 m entfernt, ebenfalls in bequemer Gehdistanz. Das Wydeneck ist etwa 1'000 m vom Areal entfernt und kann zu Fuss oder mit dem Velo oder E-Bike erreicht werden.

3.3. Anbindungen an den öffentlichen Verkehr

Die Endstation der Tramlinie 10 der BLT befindet sich in rund 250 m Entfernung. Die Linie 10 fährt tagsüber rund alle 8 Minuten in Richtung Bahnhof SBB. Weiter befinden sich am selben Standort der Bahnhof Dornach und die Bushaltestellen der Buslinien 37, 62, 64, 65, 66, 67 und EV1. Diese haben mehrheitlich einen halbstündigen Takt. Alle Haltestellen sind in Gehdistanz von 350 m in ca. 5 Minuten erreichbar. Vom Bahnhof Dornach ist der Bahnhof Basel SBB in rund 15 Minuten

mit der S3 tagsüber im Halbstundentakt erreichbar. **Die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gemäss § 22a RBV (Fusswegdistanz max. 350 m, Kursfolge mind. 10 Minuten) ist damit gegeben.**

Das Areal besitzt eine sehr gute Erschliessung mit der ÖV-Güteklasse A (Abbildung 2).



 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geodatenbasierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.
Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright: Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. <https://www.admin.ch/gov/de/inf/sar/rechtliches.html>. Falls Daten Dritter abgebildet werden, wird deren Verfügbarkeit durch den Drittanbieter gewährleistet.

Legende

ÖV-Güteklassen ARE

-  Klasse A: sehr gute Erschliessung
-  Klasse B: gute Erschliessung
-  Klasse C: mittelmässige Erschliessung
-  Klasse D: geringe Erschliessung

Kantons Grenzen

-  Technische Grenze (Bodensee, Testa Grigia)
-  Politisch-administrative Grenze

Abbildung 2: ÖV-Güteklasse mit eingezeichnetem Areal in Rot (Quelle: Geoview BL)

3.4. Velowegnetz

Das Areal liegt direkt an einer Kantonalen Radroute. Über diese gelangt man ins Zentrum von Reinach BL, Arlesheim und auch Münchenstein und weiter nach Basel. Zudem befindet sich ein Velomechaniker in unmittelbarer Nähe zum Areal.

3.5. Weitere Mobilitätsangebote

Innerhalb 170 m Gehdistanz gibt es eine Mobility Carsharing Station mit einem Fahrzeug. Weitere Standorte von Mobility sind in einer Entfernung von 800 m bis 900 m zu finden.

3.6. Zwischenfazit Standortanalyse und Erreichbarkeit

Gemäss der Studie „Raumbeobachtung – Analyse des Fahrzeugbestandes im Kanton Basel-Landschaft“¹ aus dem Jahr 2019 beträgt der Fahrzeugbestand innerhalb der ÖV-Gütekategorie A (vgl. dazu Kap. 3.3) rund 0.80 Fahrzeuge pro Wohneinheit. Die Studie gibt somit einen Hinweis, dass im vorhandenen räumlichen Kontext und bei der vorhandenen ÖV-Erschliessung ein verminderter Parkplatzbedarf zugrunde gelegt werden kann.

Zusätzlich zur vorhandenen ÖV-Erschliessung ist das Areal auch gut und sicher zu Fuss und mit dem Velo/E-Bike erschlossen. Viele Angebote für den täglichen Bedarf sind in kurzer Distanz zu Fuss oder mit dem Velo/E-Bike erreichbar. Ein naher Mobility-Standort ergänzt das vorhandene Mobilitätsangebot.

Die Ausführungen zu den Standortfaktoren zeigen, dass das Areal „Neu-Arlesheim SUED“ gute Bedingungen für ein reduziertes Parkplatzangebot bietet. Zudem sind die Voraussetzungen für eine Herabsetzung der Parkplätze für die Wohnnutzung gemäss § 22a RBV erfüllt.

¹ Basel-Landschaft – Amt für Raumplanung 2019: Raumbeobachtung – Analyse des Fahrzeugbestandes im Kanton Basel-Landschaft

4. Projektfaktoren

4.1. Nutzungskonzept Neu-Arlesheim SUED

Im Quartierplan ist eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Dienstleistung und Verkauf vorgesehen. Die für die **Parkplatzberechnung relevanten** Geschossflächen betragen gemäss aktuellem Projektstand:

Baubereich A, Parzelle 1506

- Wohnen: 707 m² BGF bzw. 6 Wohnungen mit 18 Zimmer

Die Nutzung des Baubereichs A ist bereits klar definiert. Bei den Wohnungen handelt es sich mehrheitlich um 3.5-Zimmer-Wohnungen. Ein Angebot für Dienstleistungen ist von der Bauherrschaft nicht vorgesehen. Die 6 Wohnungen werden für autofreies Wohnen angeboten. Somit erübrigt sich die Untersuchung verschiedener Nutzungsszenarien. Im QP-Reglement wird definiert, dass max. 2 Besucher-PP zulässig sind (s. Kapitel 5.3). Dies gilt auch für den Fall, dass mehr als 6 Wohnungen realisiert werden.

Baubereich B, Parzelle 4249

- Wohnen: 1'191 m² BGF bzw. 12 Wohnungen mit 36 Zimmer

Für den Baubereich B liegt bereits ein Projekt vor und die Nutzung ist definitiv festgelegt. Bei den Wohnungen handelt es sich mehrheitlich um 3.5-Zimmer-Wohnungen. Ein Angebot für Dienstleistungen ist nicht vorgesehen. Auch für den Baubereich B wird eine maximale Anzahl PP festgelegt, welche auch bei einer allenfalls veränderten Anzahl Wohnungen gilt.

Baubereich C, Parzelle 1147

Für den Baubereich C sind gemäss QP-Reglement max. 3'456 m² BGF zulässig. Gemäss Angaben der Bauherrschaft ist für den Shop im EG eine Verkaufsfläche von max. 120 m² vorgesehen, was ca. 170 m² BGF entspricht. Gemäss aktuellem Planungsstand soll das 1. OG über dem Shop und der Tankstelle für Dienstleistungen (z. B. Arztpraxen) und die weiteren 5 Geschosse für Wohnen vorgesehen werden.

Daraus ergeben sich folgende Nutzungen für das **Szenario 1**:

- Wohnen: 2'750 m² BGF bzw. 2'150 m² Nettonutzfläche (Faktor ca. 0.78)
24 Wohnungen mit 84 Zimmer
(Annahmen: 90 m² pro Wohnung, 3.5 Zimmer pro Wohnung)
- Dienstleistung: 550 m² BGF
- Verkauf: max. 120 m² VF bzw. 170m² BGF

Um der heutigen Planungsunsicherheit Rechnung zu tragen, werden für die Parkplatz- und Fahrtenberechnung zwei weitere Szenarien untersucht. Da Dienstleistungen und Wohnen zu unterschiedlichem Bedarf an Parkplätzen und anderen verkehrlichen Wirkungen führen, wird in Szenario 2 mit einem zusätzlichen Geschoss an Dienstleistung und in Szenario 3 ohne Dienstleistung gerechnet.

Szenario 2: 2 Geschosse Dienstleistung, dafür nur 4 Geschosse Wohnen:

- Wohnen: 2'200 m² BGF bzw. 1'720 m² Nett Nutzfläche
19 Wohnungen mit 66 Zimmer
- Dienstleistung: 1'100 m² BGF
- Verkauf: max. 120 m² VF bzw. 170m² BGF

Szenario 3: ohne Dienstleistung, dafür 6 Geschosse Wohnen:

- Wohnen: 3'300 m² BGF bzw. 2'570 m² Nett Nutzfläche
29 Wohnungen mit 101 Zimmer
- Verkauf: max. 120 m² VF bzw. 170m² BGF

4.2. Ergänzende Infrastrukturangebote

Innerhalb des Areals Neu-Arlesheim SUED ist vorgesehen, folgende Infrastrukturen einzurichten:

- Verkaufsangebot
- Kinderspielplatz
- Abstellräume für Velos/E-Bikes, Kinderwagen etc.
- Attraktive Aussenraumgestaltung
- Kompostierungsanlage

Diese Angebote unterstützen ein Wohnen mit einer reduzierten Anzahl Parkplätze.

4.3. Etappierung

Für die Realisierung des Quartierplans ist folgende Etappierung vorgesehen:

- 1. Etappe: Baubereich B
- 2. Etappe: Baubereich A
- 3. Etappe: Baubereich C

5. Bedarf und Angebot an Abstellplätzen

5.1. Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Berechnung des Parkplatzbedarfs bildet das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons BL und die zugehörige Verordnung. Im Rahmen von Quartierplanungen kann bei guter ÖV-Erschliessung auch bei Wohnnutzungen der Wert für die Stamm- und die Besucher-Parkplätze reduziert werden:

§70 Absatz 2bis RBV

Im Rahmen von ordentlichen Quartierplänen kann die Gemeinde auf Grund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unabhängig von Anhang 1/S. 12 herabsetzen oder Höchstwerte festlegen. Dabei gelten folgende Kriterien:

- a) aufgehoben;*
- b) Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr muss gegeben sein;*
- c) Genügend Abstellplätze für Zweiräder sind vorzusehen;*
- d) Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften (Reglement, Quartierplanvertrag) sicherzustellen.*

Die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (Kriterium b) ist in Kap. 3.3 aufgezeigt. Kap. 5.4 enthält Aussagen zum Kriterium c), Kap. 7 und 8 solche zum Kriterium d).

5.2. Ansätze zur Berechnung des Parkplatzbedarf

5.2.1. Für Wohnnutzung

Für den QP Neu Arlesheim SUED werden folgende Ansätze für die Ermittlung des Parkplatzbedarfs der Wohnnutzung angewendet:

- **Baubereich A:** 0 Stamm-PP/Whg. (autofrei) und 0.1-0.3 Besucher-PP/Whg.
d.h. **Oberwert von 0.3 PP/Wohnung; Unterwert von 0.1 PP/Wohnung**
- **Baubereich B:** 0.6-1.0 Stamm-PP/Whg. und 0.1 Besucher-PP/Whg.
d.h. **Oberwert von 1.1 PP/Wohnung; Unterwert von 0.7 PP/Wohnung**
- **Baubereich C:** 0.5-0.8 Stamm-PP/Whg. und 0.1-0.3 Besucher-PP/Whg.
d.h. **Oberwert von 1.1 PP/Wohnung; Unterwert von 0.6 PP/Wohnung**

Die Ober- und Unterwerte verstehen sich jeweils inkl. Besucher-PP.

Wie die Parkplatzberechnung im Anhang zeigt, ergibt sich daraus für alle Szenarien und über den gesamten QP-Perimeter ein Oberwert von 1.0 PP/Whg und ein Unterwert von 0.6 PP/Whg.

Im QP-Reglement werden die Ober- und Unterwerte pro Baubereich festgelegt.

5.2.2. Für Dienstleistung und Verkauf

Für den QP Neu Arlesheim SUED werden folgende Ansätze für die Ermittlung des Parkplatzbedarfs für Dienstleistung und Verkauf angewendet:

- Dienstleistung übrige: 0.4 Stamm-PP/AP bzw. 0.2 Besucher-PP/AP (gemäss Anhang 1/S. 11 RBV)
- Verkauf: 0.4 Stamm-PP/AP bzw. 0.08 Besucher-PP/m² VF (gemäss Anhang 1/S. 11 RBV, wobei Besucher-PP etwas erhöht, da in Kombination mit der Tankstelle ein erhöhter Bedarf erwartet wird)

Es werden folgende Reduktionsfaktoren angewendet:

- R1: Fusswegdistanz < 350 m, Kursfolge 7.5 Minuten → R1 = 0.6, wobei für den Verkauf eine Variante mit R1 = 1.0 berechnet wird, da vermutlich die meisten Besucher aufgrund der Kombination mit der Tankstelle mit dem Auto anreisen werden
- R2: planerische Absicht der Gemeinde, möglicher Mehrfachnutzung und einem hohen Anteil an Fuss- und Veloverkehr → R2 = 0.7 – 1.0

5.3. Bedarf und Angebot an Auto-Parkplätzen

Die Berechnung des PP-Bedarfs erfolgt gemäss den oben erwähnten Ansätzen. Dabei werden die Szenarien gemäss Kapitel 4.1 unterschieden. Die detaillierte Berechnung befindet sich im Anhang.

Baubereich A – autofrei (nur Wohnen):

- **Maximal 2 Besucher-PP** (Festlegung im QP-Reglement)
- Minimal 1 Besucher-PP

Baubereich B (nur Wohnen):

- **Maximal 13 Stamm- und Besucher-PP** (Festlegung im QP-Reglement)
- Minimal 8 Stamm- und Besucher-PP

Davon ist bei Bedarf 1 rollstuhlgerechter Parkplatz bereit zu stellen.

Baubereich C (Szenarien):

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Dienstleistung m ² BGF	550	1100	0
Verkauf m ² VF	120	120	120
Anzahl Wohnungen	24	19	29
a) PP / Wohnung (Oberwert)	1.1	1.1	1.1
b) PP / Wohnung (Untervert)	0.6	0.6	0.6

Szenario 1 a): Oberwert, Dienstleistung/Verkauf Maximum

Art/Nutzung	Grundbedarf	R1	R2	Soll PP
PP Wohnen (Stamm- und Besucher-PP)	26	–	–	26*
Stamm-PP Dienstleistung	8	0.6	1.0	5
Besucher-PP Dienstleistung	4	0.6	1.0	3
Stamm-PP Verkauf	2	1.0	1.0	2
Besucher-PP Verkauf	10	1.0	1.0	10
Rollstuhlgerechter PP für Dienstleistung/Verkauf				1
Total Anzahl PP				47

Szenario 1 b): Unterwert, Dienstleistung/Verkauf Minimum

Art/Nutzung	Grundbedarf	R1	R2	Soll PP
PP Wohnen (Stamm- und Besucher-PP)	14	–	–	14*
Stamm-PP Dienstleistung	8	0.6	0.7	4
Besucher-PP Dienstleistung	4	0.6	0.7	2
Stamm-PP Verkauf	2	0.6	0.7	1
Besucher-PP Verkauf	10	0.6	0.7	5
Rollstuhlgerechter PP für Dienstleistung/Verkauf				1
Total Anzahl PP				27

Szenario 2 a): Oberwert, Dienstleistung/Verkauf Maximum

Art/Nutzung	Grundbedarf	R1	R2	Soll PP
PP Wohnen (Stamm- und Besucher-PP)	21	–	–	21*
Stamm-PP Dienstleistung	15	0.6	1.0	9
Besucher-PP Dienstleistung	7	0.6	1.0	5
Stamm-PP Verkauf	2	1.0	1.0	2
Besucher-PP Verkauf	10	1.0	1.0	10
Rollstuhlgerechter PP für Dienstleistung/Verkauf				1
Total Anzahl PP				48

Szenario 2 b): Unterwert, Dienstleistung/Verkauf Minimum

Art/Nutzung	Grundbedarf	R1	R2	Soll PP
PP Wohnen (Stamm- und Besucher-PP)	12	–	–	12*
Stamm-PP Dienstleistung	15	0.6	0.7	7
Besucher-PP Dienstleistung	7	0.6	0.7	3
Stamm-PP Verkauf	2	0.6	0.7	1
Besucher-PP Verkauf	10	0.6	0.7	5
Rollstuhlgerechter PP für Dienstleistung/Verkauf				1
Total Anzahl PP				29

Szenario 3 a): Oberwert, Verkauf Maximum

Art/Nutzung	Grundbedarf	R1	R2	Soll PP
PP Wohnen (Stamm- und Besucher-PP)	32	–	–	32*
Stamm-PP Dienstleistung	0	-	-	0
Besucher-PP Dienstleistung	0	-	-	0
Stamm-PP Verkauf	2	1.0	1.0	2
Besucher-PP Verkauf	10	1.0	1.0	10
Rollstuhlgerechter PP für Dienstleistung/Verkauf				1
Total Anzahl PP				45

Szenario 3 b): Unterwert, Verkauf Minimum

Art/Nutzung	Grundbedarf	R1	R2	Soll PP
PP Wohnen (Stamm- und Besucher-PP)	18	–	–	18*
Stamm-PP Dienstleistung	0	-	-	0
Besucher-PP Dienstleistung	0	-	-	0
Stamm-PP Verkauf	2	0.6	0.7	1
Besucher-PP Verkauf	10	0.6	0.7	5
Rollstuhlgerechter PP für Dienstleistung/Verkauf				1
Total Anzahl PP				25

* Davon ist bei Bedarf mind. 1 rollstuhlgerechter Parkplatz bereit zu stellen.

Die maximale Parkplatzzahl für den Baubereich C beträgt 48 PP (Festlegung im QP-Reglement).

Die Parkplätze für Besucher Wohnen und für Dienstleistung im Baubereich C lassen eine teilweise Doppelnutzung zu, da die Besucher der Wohnungen mehrheitlich nicht zur gleichen Zeit anwesend sind, wie die Besucher der Gewerbeflächen. Diese Mehrfachnutzung ist im Faktor R2 berücksichtigt.

Gemäss Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» ist für das Wohnen mindestens ein rollstuhlgerechter Parkplatz zu planen. Dieser Parkplatz ist bereits in der Berechnung enthalten. Für zusätzliche rollstuhlgerechte Parkplätze wird empfohlen, die Bedürfnisse der Mieter individuell zu berücksichtigen. Zusätzlich ist für Dienstleistung/Verkauf ein rollstuhlgerechter Besucherparkplatz vorzusehen (in der Berechnung enthalten).

5.4. Bedarf und Angebot an Velo/E-Bike-Abstellplätzen

Wohnen

Die Berechnung des Bedarfs an Velo/E-Bike-Abstellplätzen (VPP) basiert auf dem Handbuch «Veloparkierung» des Bundes bzw. auf der VSS-Norm 40 065 «Parkieren Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (detaillierte Berechnung s. Anhang). Gemäss diesen Vorgaben wird 1 VPP pro Zimmer verlangt. Für die Baubereiche B und C wurde der Wert auf 0.7 VPP/Zimmer für den Oberwert von 1.1 PP/Whg und auf 0.9 VPP/Zimmer für den Unterwert von 0.6-0.7 PP/Whg reduziert. Dies entspricht gemäss unseren Erfahrungen eher dem Bedarf im Kanton Baselnd.

Szenario 1: Bereich C: 1. OG Dienstleistung, 2.-6. OG Wohnen (Stand aktuelle Planung)

Baubereich		Velo-PP/ Zimmer	Anzahl Velo-PP
A	bei Unterwert (0.1 PP/Whg)	1.0	18
	bei Oberwert (0.3 PP/Whg)	1.0	18
B	bei Unterwert (0.7 PP/Whg)	0.9	32
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	0.7	25
C	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)	0.9	76
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	0.7	59
Total	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)		126
	bei Oberwert (1.0 PP/Whg)		102

Szenario 2: Bereich C: 1.-2. OG Dienstleistung, 3.-6. OG Wohnen (Variante)

Baubereich		Velo-PP/ Zimmer	Anzahl Velo-PP
A	bei Unterwert (0.1 PP/Whg)	1.0	18
	bei Oberwert (0.3 PP/Whg)	1.0	18
B	bei Unterwert (0.7 PP/Whg)	0.9	32
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	0.7	25
C	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)	0.9	59
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	0.7	46
Total	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)		109
	bei Oberwert (1.0 PP/Whg)		89

Szenario 3: Bereich C: 1.-6. OG Wohnen (Variante)

Baubereich		Velo-PP/ Zimmer	Anzahl Velo-PP
A	bei Unterwert (0.1 PP/Whg)	1.0	18
	bei Oberwert (0.3 PP/Whg)	1.0	18
B	bei Unterwert (0.7 PP/Whg)	0.9	32
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	0.7	25
C	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)	0.9	91
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	0.7	71
Total	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)		141
	bei Oberwert (1.0 PP/Whg)		114

Zusätzlich zu den Veloabstellplätzen ist eine genügend grosse Abstellfläche für Spezialvelos wie Cargo-Bikes, Kinder- und Tandemvelos vorzusehen. Gemäss Handbuch sind ca. 70 % der VPP für Langzeitparkierung (möglichst überdacht und abschliessbar) und ca. 30 % der VPP für Kurzzeitparkierende vorzusehen.

Dienstleistung/Verkauf

Die Berechnung des Bedarfs an Velo/ E-Bike-Abstellplätze für die nicht Wohnnutzungen basiert auf den gleichen Grundlagen wie für die Wohnnutzung (VSS-Norm 40 065). Die Berechnungen befinden sich ebenfalls im Anhang.

Szenario	Stamm-VPP	Kunden-VPP
Szenario 1:	5	8
Szenario 2:	9	14
Szenario 3:	1	2
Total Velo-PP für DL/Verkauf (maximal, gerundet)	10	15

Bei den VPP für die nicht Wohnnutzungen wird zwischen Kunden- und Stamm-VPP unterschieden. Für die max. 10 Stamm-VPP wird empfohlen, diese in der Tiefgarage des Baubereichs C einzuplanen. Für die max. 15 Kunden-VPP wird empfohlen, diese in der Nähe der Eingänge und überdacht anzulegen.

Wir empfehlen im **QP-Reglement** folgende Parameter für die Veloparkierung zu definieren:

- **Baubereich A: mind. 1.0 VPP/Zimmer**
- **Baubereich B und C:**
 - bei **Oberwert: 0.7 VPP/Zimmer**
 - bei **Unterwert: 0.9 VPP/Zimmer**

6. Verkehrsentwicklung und Erschliessung

6.1. Erschliessung

Die Parzelle 1147 ist heute über die Einfahrt von der Birseckstrasse her zur Tankstelle erreichbar. Die Parzellen 4249 und 1506 sind über den Steinweg erschlossen.

Die neu zu errichtenden Parkfelder sollen mehrheitlich unterirdisch in einer oder zwei Einstellhallen gebaut werden, welche über den Steinweg erschlossen werden.

Die Zufahrt zur Tankstelle und somit zum Shop erfolgt auch zukünftig direkt von der Birseckstrasse her und hat somit keinen Einfluss auf die Leistungsberechnung des Knotens Birseckstrasse/Steinweg.

6.2. Auswirkung auf das Strassennetz

Pro Parkplatz werden folgende Fahrten verursacht (in Anlehnung an PP-Verordnung Basel-Stadt und Leitfaden Fahrtenmodell Stadt Zürich):

Nutzung	Fahrten pro Tag und PP		Fahrten in Abendspitzenstunde pro PP			
	Stamm-PP	Besucher-PP	Stamm-PP		Besucher-PP	
			Einfahrt	Ausfahrt	Einfahrt	Ausfahrt
Dienstleistung	2.5	4.0	0.1	0.5	0.1	0.3
Wohnen	4.0	2.5	0.5	0.5	0.2	0.2

Somit ergeben sich folgende Anzahl maximal Fahrten pro Tag bzw. in der Spitzenstunde (detaillierte Berechnung siehe Anhang):

Szenario	Fahrten pro Tag	Fahrten Abendspitzenstunde	
		Einfahrten	Ausfahrten
Szenario 1	178	18	21
Szenario 2	177	17	22
Szenario 3	170	20	20

Als Spitzenstunde wird wie üblich die Abendspitzenstunde betrachtet, da sich in dieser Zeit – im Gegensatz zur Morgenspitzenstunde – Pendler-, Einkaufs- und Freizeitverkehr überlagern.

Die Szenarien beziehen sich auf den Baubereich C, da für diesen die Nutzung noch unklar ist (s. Kapitel 4.1). Für die Baubereiche A und B erübrigen sich Untersuchungen mit Szenarien, da die Nutzung bereits festgelegt ist und zudem die maximale Anzahl PP im QP-Reglement festgelegt wird (s. Kapitel 5.3). Die Fahrtenberechnung erfolgte mit diesen Maximalzahlen.

Im Jahr 2021 wurde durch die Firma Rudolf Keller & Partner für die Birseckstrasse und den Steinweg eine Verkehrserhebung durchgeführt (s. Anhang 2). Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotens Birseckstrasse/Steinweg im Zustand Z1, also nach Realisierung des QP, rechnen wir mit je 20 durch den QP induzierte Ein- bzw. Ausfahrten in der Spitzenstunde. Wir nehmen an,

dass 50% in Richtung Dornach/Reinach und 50% in Richtung Arlesheim fahren bzw. von dort kommen. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit befindet sich in Anhang 3.

Fazit: Die Leistungsfähigkeit des Knotens Birseckstrasse/Steinweg ist auch mit dem Verkehrsaufkommen durch den Quartierplan sehr gut (Qualitätsstufe B).

Auf der Birseckstrasse nimmt der Verkehr um weniger als 2% zu. Eine Leistungsfähigkeitsberechnung für weitere Knoten erübrigt sich somit.

6.3. Auswirkung auf den öffentlichen Verkehr

Die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr werden wie folgt geschätzt:

- Anzahl Bewohner: max. 47 Wohnungen (Szenario 3) à 2 Personen = 94 Personen
- Anzahl Wege pro Tag Bewohner/Besucher: 3.5 pro Bewohner = 329 Wege
- Anzahl Beschäftigte Dienstleistung: max. 41 (Szenario 2)
- Anzahl Wege pro Tag Beschäftigte/Kunden: 4.0 pro Beschäftigten = 164 Wege
- Modal-Split: 49% MIV, 22% ÖV, 28% LV²
- Anteil in Spitzenstunde: 12%
- Anzahl Tramkurse in Spitzenstunde: 8
- Anzahl Zugkurse in Spitzenstunden: 2
- Anzahl Buskurse in Spitzenstunde: 12

Daraus folgen die Anzahl ÖV-Benutzer (nur Tram) in der Spitzenstunde:

- Total Anzahl Wege pro Tag = 493
- Anzahl ÖV-Fahrten pro Tag: $493 \times 22\% = 109$
- Anzahl ÖV-Fahrten in Spitzenstunde: $109 \times 12\% = 13$
- Anzahl Passagiere pro Tramkurse: max. 2

Pro Tramkurs ist somit mit max. 2 zusätzlichen Personen zu rechnen, was keinen relevanten Einfluss auf die Auslastung des Trams hat. Der ÖV-Anteil der zukünftigen Bewohner des QP-Areals ist vermutlich höher als die 22% gemäss dem Mobilitätskonzept der Birsstadt. Da die obige Berechnung sich ausschliesslich auf das Tram beschränkt, hätte eine Erhöhung des ÖV-Anteils keinen nennenswerten Einfluss auf die Auslastung. Mit Bus und Zug stehen weitere öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung.

Fazit: Das im Quartierplan vorgesehene Projekt hat keinen Einfluss auf die Auslastung des öffentlichen Verkehrs.

² <https://birsstadt.swiss/projekte/regionalplanung/mobilitaetskonzept/>

7. Beschrieb der Massnahmen

Für Bebauungen mit einer reduzierten Parkplatzzahl haben die Eigentümer ein besonderes Mobilitätsangebot bereitzustellen, damit die Bewohner ohne eigenes Auto ihre Mobilitätsbedürfnisse dennoch möglichst gut befriedigen können. Gemäss Anhang RBV kann die Anzahl PP pro Wohnung in der Güteklasse A um den Faktor 0.6 reduziert werden, d.h. auch in einer regelkonformen Überbauung wären nur 0.78 PP pro Wohnung bereit zu stellen, und zwar ohne Mobilitätsmassnahmen. Dies bedeutet, dass für Werte über 0.78 PP/Wohnung keine Massnahmen erforderlich sind.

Massnahmen sind somit nur für den autofreien Baubereich A sowie für die Baubereiche B und C bei Anwendung der Unterwerte von 0.6 bzw. 0.7 PP/Whg erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits ein Mobility-Standplatz in Gehdistanz vorhanden ist (s. Kap. 3.5) und sich somit ein Car-Sharing-Angebot im QP-Perimeter erübrigt.

Die nachfolgenden Massnahmen sind durch die Eigentümer der Baubereiche je separat umzusetzen und zu betreiben.

Massnahme	Baubereich A (autofrei)	Baubereich B Unterwert (0.7 PP/Whg.)	Baubereich C Unterwert (0.6 PP/Whg.)
7.1 Abstellangebot für Velo/E-Bike	mind. 1.0 VPP/Zimmer	mind. 0.9 VPP/Zimmer	mind. 0.9 VPP/Zimmer
7.2 Sharing-Angebot E-Bikes, Cargo-Bikes	mind. 2 E-/Cargo-Bike	-	mind. 2 E-/Cargo-Bikes
7.3 Veloreparaturplatz	1 Platz	-	1 Platz
7.4 Informationen zu Mobilitätsangeboten	Ja	Ja	Ja

Diese Massnahmen sind im QP-Reglement und/oder im QP-Vertrag mit der Gemeinde festzuhalten. In den folgenden Kapiteln sind sie mit möglichen Umsetzungsideen beschrieben. Die definitive Ausgestaltung der Massnahmen ist im Rahmen der Baugesuche darzulegen.

Eine regelmässige Berichterstattung gegenüber der Gemeinde stellt die Umsetzung der Massnahmen sicher und zeigt deren Wirkung auf (vgl. Kapitel 8). Anhand dieses Controllings kann die Wirksamkeit der Massnahmen überprüft und können allfällige Anpassungen vorgenommen werden.

7.1. Quantitativ und qualitativ attraktives Abstellangebot für Velo/ E-Bike

Mit 0.9 bzw. 1.0 Velo-Parkplätze pro Zimmer wird ein ausreichendes Angebot bereitgestellt. Es ist vorgesehen, dass die Mehrheit der VPP unterirdisch in einer Tiefgarage abgestellt werden können. Somit sind diese vor der Witterung geschützt. Selbstverständlich ist eine einfache Zugänglichkeit zu gewährleisten. Bei der Auswahl der Veloabstellanlage ist auf eine möglichst komfortable Bedienung zu achten. Zudem ist eine Abstellfläche für grössere Velos wie Cargo-Bikes, Tandems, Kinder-Velos oder Anhänger vorzusehen.

7.2. Sharing-Angebot für E-/Cargo-Bikes

Bei einem reduzierten PP-Angebot sind E-Bikes und/oder Cargo-Bikes für die Bewohnenden zur Verfügung zu stellen. Dies betrifft den autofreien Baubereich A sowie den Baubereich C bei Anwendung des Unterwerts. Das Sharing-Angebot kann sukzessive je nach Bedarf beschafft werden. Insbesondere Haushalte ohne Auto benötigen z. B. für Grosseinkäufe oft ein Cargo-Bike. **Diese sollten durch den Eigentümer der jeweiligen Parzelle zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.** Mindestens für die Sharing E-Bikes sind entsprechende Ladestationen vorzusehen.

7.3. Veloreparaturplatz

Für eigene Veloreparaturen sollte auf den Baubereichen A und C je ein Platz zur Verfügung stehen, welcher mit einem Reparaturständer und entsprechendem Werkzeug sowie einer Velopumpe ausgerüstet ist. Die Beschaffung und der Unterhalt erfolgen durch den Eigentümer der jeweiligen Parzelle.

7.4. Informationen zu Mobilitätsangeboten

Damit die BewohnerInnen die vielfältigen Mobilitätsangebote auf und im Umfeld des Areals kennen und nutzen können, ist es von zentraler Bedeutung, dass diese auch kommuniziert wird. Zielführend ist die Nutzung mehrerer Kanäle wie z. B. auf einem Anschlagbrett oder direkt auf Bildschirmen in den Wohnungen.

8. Controlling und Sicherstellung

Aufgrund der Standortqualität, der geplanten Projektfaktoren sowie den vorgegebenen Massnahmen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Bebauung mit einer reduzierten Anzahl Parkplätzen gut funktioniert.

8.1. Controlling

Zweck des Monitorings ist, die Umsetzung und Wirksamkeit der Massnahmen zu überprüfen. Die Modalitäten (z. B. Häufigkeit) für die Einreichung entsprechender Controlling-Berichte sind zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde im **QP-Vertrag** festzulegen.

Controlling-Indikatoren	Messgrösse	Zielvorgabe	Anmerkung
Parkplatz-Bedarf für Bewohner	- Anzahl Mieter mit eigenem PW	- Max. 5% mehr PW als PP	- Erfassung durch Eigentümer/Vermieter
Umgesetzte Massnahmen	- Anzahl umgesetzte Massnahmen	- Die Massnahmen gemäss Kapitel 7 sind umgesetzt	- Erfassung durch Eigentümer/Vermieter

Der Controlling-Bericht ist mit allgemeinen Erfahrungen aus dem Betrieb sowie mit Rückmeldungen aus der Mieterschaft zu ergänzen. Die Controlling-Berichte können entweder gesamthaft oder einzeln durch die jeweiligen Eigentümer verfasst werden.

8.2. Sicherstellung

Werden die Zielvorgaben massgeblich überschritten, sind in Absprache mit der Gemeinde weitere Massnahmen zu prüfen:

- Je nach Benutzung und Akzeptanz sind die bereits umgesetzten Mobilitätsangebote weiter auszubauen, z. B. wenn eine regelmässige Nicht-Verfügbarkeit von Sharing-Angeboten vorliegt.
- Zusätzliche Mobilitätsangebote prüfen

A. Anhang 1: Parkplatz- und Fahrtenberechnungen

Parkplatzberechnung für Nutzung Wohnen

Szenario 1: Bereich C: 1. OG Dienstleistung, 2.-6. OG Wohnen (Stand aktuelle Planung)

Bereich		BGF	Nettonutz- fläche	m2 pro Wohnung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Zimmer	Stamm-PP/ Wohnung	Besucher- PP/ Wohnung	Bedarf an Stamm-PP	Bedarf an Besucher-PP	Total PP Wohnen	Total Anzahl PP/Wohnung
A	Oberwert				6	18	0.0	0.3	0	2	2	0.3
	Unterwert				6	18	0.0	0.1	0	1	1	0.1
B	Oberwert				12	36	1.0	0.1	12	1	13	1.1
	Unterwert				12	36	0.6	0.1	7	1	8	0.7
C	Oberwert	2750	2150	90	24	84	0.8	0.3	19	7	26	1.1
	Unterwert	2750	2150	90	24	84	0.5	0.1	12	2	14	0.6
Total Bedarf Wohnen	Oberwert	2750	2150	90	42	138			31	10	41	1.0
	Unterwert	2750	2150	90	42	138			19	4	23	0.6

Szenario 2: Bereich C: 1.-2. OG Dienstleistung, 3.-6. OG Wohnen

Bereich		BGF	Nettonutz- fläche	m2 pro Wohnung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Zimmer	Stamm-PP/ Wohnung	Besucher- PP/ Wohnung	Bedarf an Stamm-PP	Bedarf an Besucher-PP	Total PP Wohnen	Total Anzahl PP/Wohnung
A	Oberwert				6	18	0.0	0.3	0	2	2	0.3
	Unterwert				6	18	0.0	0.1	0	1	1	0.2
B	Oberwert				12	36	1.0	0.1	12	1	13	1.1
	Unterwert				12	36	0.6	0.1	7	1	8	0.7
C	Oberwert	2200	1720	90	19	66	0.8	0.3	15	6	21	1.1
	Unterwert	2200	1720	90	19	66	0.5	0.1	10	2	12	0.6
Total Bedarf Wohnen	Oberwert	2200	1720	90	37	120			27	9	36	1.0
	Unterwert	2200	1720	90	37	120			17	4	21	0.6

Szenario 3: Bereich C: 1.-6. OG Wohnen

Bereich		BGF	Nettonutz- fläche	m2 pro Wohnung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Zimmer	Stamm-PP/ Wohnung	Besucher- PP/ Wohnung	Bedarf an Stamm-PP	Bedarf an Besucher-PP	Total PP Wohnen	Total Anzahl PP/Wohnung
A	Oberwert				6	18	0.0	0.3	0	2	2	0.3
	Unterwert				6	18	0.0	0.1	0	1	1	0.2
B	Oberwert				12	36	1.0	0.1	12	1	13	1.1
	Unterwert				12	36	0.6	0.1	7	1	8	0.7
C	Oberwert	3300	2570	90	29	101	0.8	0.3	23	9	32	1.1
	Unterwert	3300	2570	90	29	101	0.5	0.1	15	3	18	0.6
Total Bedarf Wohnen	Oberwert	3300	2570	90	47	155			35	12	47	1.0
	Unterwert	3300	2570	90	47	155			22	5	27	0.6

Abbildung 3: Parkplatzberechnung für die Wohnnutzung

Parkplatzberechnung für Nutzung Verkauf/Dienstleistungen

Szenario 1: Bereich C: 1. OG Dienstleistung, 2.-6. OG Wohnen (Stand aktuelle Planung)

Bereich	Nutzung		BGF	Verkaufs- fläche VF	m2 BGF/ Arb.platz AP	Anzahl AP	Stamm-PP/ AP	Besucher-PP/ VF bzw. AP	Bedarf an Stamm-PP	Bedarf an Besucher-PP	Reduktionsfaktoren		Reduzierter Bedarf		
											R1	R2	Stamm-PP	Besucher-PP	
C	Verkauf (Shop)	Maximum	170	120	50	4	0.4	0.08	2	10	1.0	1.0	2	10	
		Minimum	170	120	50	4	0.4	0.08	2	10	0.6	0.7	1	5	
C	Dienstleistung: Übrige	Maximum	550		30	19	0.4	0.2	8	4	0.6	1.0	5	3	
		Minimum	550		30	19	0.4	0.2	8	4	0.6	0.7	4	2	
Rollstuhlgerechter PP															1
Total Bedarf		Maximum											7	14	
Verkauf/DL		Minimum											5	8	
Total Bedarf		Maximum												21	
Verkauf/DL		Minimum												13	

Szenario 2: Bereich C: 1.-2. OG Dienstleistung, 3.-6. OG Wohnen

Bereich	Nutzung		BGF	Verkaufs- fläche VF	m2 BGF/ Arb.platz AP	Anzahl AP	Stamm-PP/ AP	Besucher-PP/ VF bzw. AP	Bedarf an Stamm-PP	Bedarf an Besucher-PP	Reduktionsfaktoren		Reduzierter Bedarf		
											R1	R2	Stamm-PP	Besucher-PP	
C	Verkauf (Shop)	Maximum	170	120	50	4	0.4	0.08	2	10	1.0	1.0	2	10	
		Minimum	170	120	50	4	0.4	0.08	2	10	0.6	0.7	1	5	
C	Dienstleistung: Übrige	Maximum	1100		30	37	0.4	0.2	15	7	0.6	1.0	9	5	
		Minimum	1100		30	37	0.4	0.2	15	7	0.6	0.7	7	3	
Rollstuhlgerechter PP															1
Total Bedarf		Maximum											11	16	
Verkauf/DL		Minimum											8	9	
Total Bedarf		Maximum												27	
Verkauf/DL		Minimum												17	

Szenario 3: Bereich C: 1.-6. OG Wohnen

Bereich	Nutzung		BGF	Verkaufs- fläche VF	m2 BGF/ Arb.platz AP	Anzahl AP	Stamm-PP/ AP	Besucher-PP/ VF bzw. AP	Bedarf an Stamm-PP	Bedarf an Besucher-PP	Reduktionsfaktoren		Reduzierter Bedarf		
											R1	R2	Stamm-PP	Besucher-PP	
C	Verkauf (Shop)	Maximum	170	120	50	4	0.4	0.08	2	10	1.0	1.0	2	10	
		Minimum	170	120	50	4	0.4	0.08	2	10	0.6	0.7	1	5	
Rollstuhlgerechter PP															1
Total Bedarf		Maximum											2	11	
Verkauf/DL		Minimum											1	6	
Total Bedarf		Maximum												13	
Verkauf/DL		Minimum												7	

Abbildung 4: Parkplatzberechnung für die Nutzungen Dienstleistung und Verkauf

Gesamttotal Parkplatzangebot für alle Nutzung im QP-Perimeter

Szenario 1: Bereich C: 1. OG Dienstleistung, 2.-6. OG Wohnen (Stand aktuelle Planung)

QP-Perimeter		Wohnen		Verkauf/DL		Total		Gesamttotal
		Stamm-PP	Besucher-PP	Stamm-PP	Besucher-PP	Stamm-PP	Besucher-PP	
Total Angebot	Maximum	31	10	7	14	38	24	62
	Minimum	19	4	5	8	24	12	36

Szenario 2: Bereich C: 1.-2. OG Dienstleistung, 3.-6. OG Wohnen

QP-Perimeter		Wohnen		Verkauf/DL		Total		Gesamttotal
		Stamm-PP	Besucher-PP	Stamm-PP	Besucher-PP	Stamm-PP	Besucher-PP	
Total Angebot	Maximum	27	9	11	16	38	25	63
	Minimum	17	4	8	9	25	13	38

Szenario 3: Bereich C: 1.-6. OG Wohnen

QP-Perimeter		Wohnen		Verkauf/DL		Total		Gesamttotal
		Stamm-PP	Besucher-PP	Stamm-PP	Besucher-PP	Stamm-PP	Besucher-PP	
Total Angebot	Maximum	35	12	2	11	37	23	60
	Minimum	22	5	1	6	23	11	34

Abbildung 5: Gesamttotal der Parkplätze für alle Nutzungen

Induzierte Fahrten MIV

Szenario 1: Bereich C: 1. OG Dienstleistung, 2.-6. OG Wohnen (Stand aktuelle Planung)

Wohnen: Oberwerte

Nutzungsart	Anzahl PP		Fahrten pro Tag und pro PP		Fahrten Spitzenstunde 17-18 pro PP				Fahrten pro Tag		Fahrten Spitzenstunde 17-18			
	Stamm	Besucher	Stamm	Besucher	Stamm		Besucher		Stamm	Besucher	Stamm		Besucher	
					Ein	Aus	Ein	Aus			Ein	Aus	Ein	Aus
Dienstleistung maximal	5	4	2.5	4	0.1	0.5	0.1	0.3	13	16	0.5	2.5	0.4	1.2
Wohnen	31	10	4	2.5	0.5	0.5	0.2	0.2	124	25	16	15.5	2	2
									137	41	16	18	2	3
									178			Ein	18	
												Aus		21

Szenario 1: Bereich C: 1. OG Dienstleistung, 2.-6. OG Wohnen (Stand aktuelle Planung)

Wohnen: Unterwerte

Nutzungsart	Anzahl PP		Fahrten pro Tag und pro PP		Fahrten Spitzenstunde 17-18 pro PP				Fahrten pro Tag		Fahrten Spitzenstunde 17-18			
	Stamm	Besucher	Stamm	Besucher	Stamm		Besucher		Stamm	Besucher	Stamm		Besucher	
					Ein	Aus	Ein	Aus			Ein	Aus	Ein	Aus
Dienstleistung maximal	5	4	2.5	4	0.1	0.5	0.1	0.3	13	16	0.5	2.5	0.4	1.2
Wohnen	19	4	4	2.5	0.5	0.5	0.2	0.2	76	10	10	9.5	1	0.8
									89	26	10	12	1	2
									115			Ein	11	
												Aus		14

Szenario 2: Bereich C: 1.-2. OG Dienstleistung, 3.-6. OG Wohnen (Variante)

Wohnen: Oberwerte

Nutzungsart	Anzahl PP		Fahrten pro Tag und pro PP		Fahrten Spitzenstunde 17-18 pro PP				Fahrten pro Tag		Fahrten Spitzenstunde 17-18			
	Stamm	Besucher	Stamm	Besucher	Stamm		Besucher		Stamm	Besucher	Stamm		Besucher	
					Ein	Aus	Ein	Aus			Ein	Aus	Ein	Aus
Dienstleistung maximal	9	6	2.5	4	0.1	0.5	0.1	0.3	23	24	0.9	4.5	0.6	1.8
Wohnen	27	9	4	2.5	0.5	0.5	0.2	0.2	108	23	14	13.5	2	1.8
									131	47	14	18	2	4
									177			Ein	17	
												Aus		22

Szenario 2: Bereich C: 1.-2. OG Dienstleistung, 3.-6. OG Wohnen (Variante)

Wohnen: Unterwerte

Nutzungsart	Anzahl PP		Fahrten pro Tag und pro PP		Fahrten Spitzenstunde 17-18 pro PP				Fahrten pro Tag		Fahrten Spitzenstunde 17-18			
	Stamm	Besucher	Stamm	Besucher	Stamm		Besucher		Stamm	Besucher	Stamm		Besucher	
					Ein	Aus	Ein	Aus			Ein	Aus	Ein	Aus
Dienstleistung maximal	9	6	2.5	4	0.1	0.5	0.1	0.3	23	24	0.9	4.5	0.6	1.8
Wohnen	17	4	4	2.5	0.5	0.5	0.2	0.2	68	10	9	8.5	1	0.8
									91	34	9	13	1	3
									125			Ein	11	
												Aus		16

Szenario 3: Bereich C: 1.-6. OG Wohnen (Variante)

Wohnen: Oberwerte

Nutzungsart	Anzahl PP		Fahrten pro Tag und pro PP		Fahrten Spitzenstunde 17-18 pro PP				Fahrten pro Tag		Fahrten Spitzenstunde 17-18			
	Stamm	Besucher	Stamm	Besucher	Stamm		Besucher		Stamm	Besucher	Stamm		Besucher	
					Ein	Aus	Ein	Aus			Ein	Aus	Ein	Aus
Wohnen	35	12	4	2.5	0.5	0.5	0.2	0.2	140	30	18	17.5	2	2.4
									140	30	18	18	2	2
									170			Ein	20	
												Aus		20

Szenario 3: Bereich C: 1.-6. OG Wohnen (Variante)

Wohnen: Unterwerte

Nutzungsart	Anzahl PP		Fahrten pro Tag und pro PP		Fahrten Spitzenstunde 17-18 pro PP				Fahrten pro Tag		Fahrten Spitzenstunde 17-18			
	Stamm	Besucher	Stamm	Besucher	Stamm		Besucher		Stamm	Besucher	Stamm		Besucher	
					Ein	Aus	Ein	Aus			Ein	Aus	Ein	Aus
Wohnen	22	5	4	2.5	0.5	0.5	0.2	0.2	88	13	11	11	1	1
									88	13	11	11	1	1
									101			Ein	12	
												Aus		12

Abbildung 6: Fahrtenberechnung

Berechnung Veloabstellplätze für Nutzung Wohnen

Szenario 1: Bereich C: 1. OG Dienstleistung, 2.-6. OG Wohnen (Stand aktuelle Planung)

Bereich		Anzahl Wohnungen	Anzahl Zimmer	Velo-P / Zimmer	Anzahl Velo-P
A	bei Unterwert (0.1 PP/Whg)	6	18	1.0	18
	bei Oberwert (0.3 PP/Whg)	6	18	1.0	18
B	bei Unterwert (0.7 PP/Whg)	12	36	0.9	32
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	12	36	0.7	25
C	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)	24	84	0.9	76
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	24	84	0.7	59
Total	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)	42	138		126
	bei Oberwert (1.0 PP/Whg)	42	138		102

Szenario 2: Bereich C: 1.-2. OG Dienstleistung, 3.-6. OG Wohnen (Variante)

Bereich		Anzahl Wohnungen	Anzahl Zimmer	Velo-P / Zimmer	Anzahl Velo-P
A	bei Unterwert (0.1 PP/Whg)	6	18	1.0	18
	bei Oberwert (0.3 PP/Whg)	6	18	1.0	18
B	bei Unterwert (0.7 PP/Whg)	12	36	0.9	32
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	12	36	0.7	25
C	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)	19	66	0.9	59
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	19	66	0.7	46
Total	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)	37	120		109
	bei Oberwert (1.0 PP/Whg)	37	120		89

Szenario 3: Bereich C: 1.-6. OG Wohnen (Variante)

Bereich		Anzahl Wohnungen	Anzahl Zimmer	Velo-P / Zimmer	Anzahl Velo-P
A	bei Unterwert (0.1 PP/Whg)	6	18	1.0	18
	bei Oberwert (0.3 PP/Whg)	6	18	1.0	18
B	bei Unterwert (0.7 PP/Whg)	12	36	0.9	32
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	12	36	0.7	25
C	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)	29	101	0.9	91
	bei Oberwert (1.1 PP/Whg)	29	101	0.7	71
Total	bei Unterwert (0.6 PP/Whg)	47	155		141
	bei Oberwert (1.0 PP/Whg)	47	155		114

Abbildung 7: Berechnung Bedarf VPP Wohnnutzung

Berechnung Veloabstellplätze für Nutzungen Dienstleistung und Verkauf

Szenario 1: Bereich C: 1. OG Dienstleistung, 2.-6. OG Wohnen (Stand aktuelle Planung)

Bereich	Nutzung	Anzahl Arbeitsplätze	Verkaufs- fläche VF	Stamm-VPP/ 10 Arbeitsplätze	Kunden-VPP/ 100 m2 VF	Kunden-VPP/ 10 AP	Anzahl Stamm VPP	Anzahl Kunden-VPP
C	Verkauf (Shop)	4	120	2	1		1	2
C	Dienstleistung kundenintensiv	19		2		3	4	6
Summe							5	8
Total								13

Szenario 2: Bereich C: 1.-2. OG Dienstleistung, 3.-6. OG Wohnen

Bereich	Nutzung	Anzahl Arbeitsplätze	Verkaufs- fläche VF	Stamm-VPP/ 10 Arbeitsplätze	Kunden-VPP/ 100 m2 VF	Kunden-VPP/ 10 AP	Anzahl Stamm VPP	Anzahl Kunden-VPP
C	Verkauf (Shop)	4	120	2	1		1	2
C	Dienstleistung kundenintensiv	37		2		3	8	12
Summe							9	14
Total								23

Szenario 3: Bereich C: 1.-6. OG Wohnen

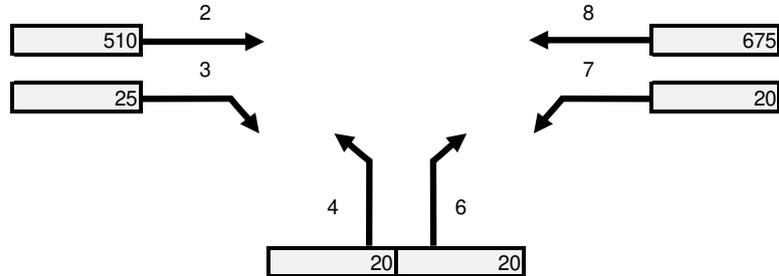
Bereich	Nutzung	Anzahl Arbeitsplätze	Verkaufs- fläche VF	Stamm-VPP/ 10 Arbeitsplätze	Kunden-VPP/ 100 m2 VF	Kunden-VPP/ 10 AP	Anzahl Stamm VPP	Anzahl Kunden-VPP
C	Verkauf (Shop)	4	120	2	1		1	2
Summe							1	2
Total								3

Abbildung 8: Berechnung Bedarf VPP für Nutzungen Dienstleistung und Verkauf

C. Anhang 3: Leistungsfähigkeit Knoten Birseckstrasse/Steinweg

Zustand: Z1 mit Verkehr aus QP

Eingabe in Mfz/h



Knotensumme: Mfz/h

1	Nebenstrom Nr./Rang	6/2	7/2	4/3
2	Bild			
3	qi [Mfz/h]	20	20	20
4	Neigungsverhältnisse	0%	0%	0%
5	f(fz)	1.1	1.1	1.1
6	qi [PWE/h]	22	22	22
7	msgeb. Hauptstrom [Mfz/h]	523	523	1218
8	Grundleistungsfähigkeit Gi	650	840	250
9	Leistungsfähigkeit Li	650	840	243
10	ai	0.034	0.026	0.090
11	Rückstau frei w-keit p0,i	0.97	0.97	0.91
12	Leistungsfähigkeit Misch LFM			354
13	Leistungsreserve Rm,i	628	818	221
14	Leistungsreseve Rm	310		310
15	Mittlere Wartezeit w	12 s	< 10 s	12 s
16	Qualitätsstufe	B	A	B
17	Gesamt Beurteilung	sehr gut		

Abbildung 10: Leistungsfähigkeit Knoten Birseckstrasse/Steinweg für den Zustand Z1