

Arlesheim – Areal Sonnenhof/Badhof

Workshopverfahren – Schlussbericht



Quelle: Fox Wälle Architekten SIA GmbH

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Arlesheim
Sonnenhof Arlesheim AG
Edith Maryon AG

Auftrag

51.1.0147.003

Datum

8. Januar 2021

Verfasser

Philipp Spinatsch

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1

CH-4144 Arlesheim

Telefon +41 61 706 93 93

info@jermann-ag.ch

www.jermann-ag.ch



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Bearbeitungsperimeter.....	3
1.3	Aktuelle Nutzungen	4
2	Verfahren	5
2.1	Aufgabe	5
2.2	Methode	5
2.3	Ablauf.....	5
2.4	Akteure	6
2.5	Abschluss	6
2.6	Vorgängig formulierte Zielsetzungen der Grundeigentümer	7
2.6.1	Einwohnergemeinde Arlesheim	7
2.6.2	Sonnenhof Arlesheim AG.....	8
3	Städtebauliches Konzept	9
3.1	1. Workshop.....	9
3.1.1	Varianten	9
3.1.2	Vorgaben für die Weiterbearbeitung	18
3.2	2. Workshop.....	20
3.2.1	Varianten	20
3.2.2	Würdigung der Varianten und Empfehlung für die Weiterbearbeitung	23
3.3	3. Workshop.....	25
3.3.1	Städtebauliches Konzept	25
3.3.2	Würdigung des städtebaulichen Konzepts	27
3.4	4. Workshop.....	29
3.4.1	Städtebauliches Konzept	29
3.4.2	Würdigung des städtebaulichen Konzepts	30
4	Fotodokumentation	32

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Sonnenhof Arlesheim AG ist darauf angewiesen, den Bestand auf ihrer Parzelle mit Um-, An-, und Ersatzbauten den heutigen Bedürfnissen anzupassen und einen Betrieb für behinderte Klienten mit barrierefreien Bauten und arbeitsrechtlich zulässigen Räumlichkeiten nach heutigem Standard zu ermöglichen. Dabei möchte sie innerhalb des Bereichs B (Heimbetrieb und Verwaltung) eine gesamthafte Betrachtung ihrer Bedürfnisse und Entwicklungsmöglichkeiten prüfen.

Die Tatsache, dass im Entwicklungskonzept Ortskern der Gemeinde Arlesheim das mit den angrenzenden Liegenschaften gebildete Areal in seiner Gesamtheit als Perimeter mit Entwicklungsschwerpunkt definiert wird und die Gemeinde Arlesheim auch die Nutzungen ihrer Parzellen überprüfen und anpassen möchte, wird als Anlass genommen, das ganze Areal gesamtheitlich zu entwickeln.

Die Edith Maryon AG, die die Parzelle Nr. 6640 von der Gemeinde Arlesheim übernommen hat, ist aufgrund der Abhängigkeiten auf dem Areal ebenfalls an einer integralen Betrachtungsweise interessiert.

1.2 Bearbeitungsperimeter

Bearbeitungsperimeter mit den Parzellen Nr. 79, Nr. 80, Nr. 2183 und Nr. 6640



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

Die Parzelle Nr. 79 mit einer Fläche von 10'095 m² ist im Eigentum der Sonnenhof Arlesheim AG und bildet das Areal Sonnenhof. Die Parzellen Nr. 80 (10'120 m²) und Nr. 2183 (2'313 m²) stehen im Eigentum der Einwohnergemeinde Arlesheim und bilden zusammen mit der Parzelle Nr. 6640 (1'545 m²) der Edith Maryon AG das Areal Badhof. Alle Parzellen zusammen weisen eine Fläche von 24'073 m² auf.

1.3 Aktuelle Nutzungen

Aktuelle Bodennutzung auf dem Areal Sonnenhof/Badhof



Nr.	Beschreibung
1	Areal Sonnenhof
2	Verteilungsstock
3	Lagerhalle Gemeinde
4	Öffentliche Parkplätze mit zentraler Parkuhr
5	Mehrfamilienhäuser der Edith Maryon AG
6	Gartenbereich Mehrfamilienhäuser
7	Sportplatz
8	Spielplatz
9	Pumptrack
10	Wiese mit Obstbäumen
11	Recycling-Anlage
12	Parkplätze Sonnenhof Arlesheim AG

Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

2 Verfahren

2.1 Aufgabe

Einer optimalen Allokation der Nutzungen sowie einer hohen städtebaulichen Gestaltungsqualität wird an diesem zentralen Ort für Arlesheim grosse Bedeutung zugemessen. Das Wohnhaus an der Oberen Gasse 2-6 der Edith Maryon AG ist im Bauinventar Baselland (BIB) mit der Empfehlung, das Gebäude kommunal zu schützen, eingetragen. Ebenfalls ist das gesamte Areal im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit diversen Einträgen und Erhaltungszielen eingetragen.

Deshalb wurde vorgängig zu weiteren Planungsschritten ein Workshopverfahren mit Fachbüros im Bereich Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehr sowie entsprechender Begleitung durchgeführt. Das Workshopverfahren hatte zum Ziel, eine attraktive und qualitativ hochstehende Bebauung und Gestaltung für ein identitätsstiftendes Areal in Arlesheim zu entwickeln. Dieses soll hohe Lebensraumqualitäten für Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzungen, Aufenthalt, Freizeit und Durchwegung aufweisen. Dabei spielen die städtebauliche Disposition und ihre architektonische Ausführung, die Ausformulierung des Aussenraumes und der Erschliessung sowie der Umgang mit den Frei- und Grünräumen eine wesentliche Rolle. Es sollen Massnahmen ergriffen werden, die auch der Öffentlichkeit sowie der Gemeinde zugutekommen.

2.2 Methode

Das Workshopverfahren hat zum Ziel, alle in dieser Planungsstufe relevanten Parteien direkt einzubeziehen. Die Parteien bringen sich an einem «Runden Tisch» in direktem gegenseitigem Austausch durch Anregung und Kritik auf Augenhöhe ein, um unter Betrachtung verschiedener städtebaulicher Varianten eine fundierte, robuste und für alle Parteien tragfähige Lösung zu finden.

Im vorliegenden Workshopverfahren wurde die Projektarbeit von einem Planungsteam, bestehend aus drei Fachbüros unterschiedlicher Fachrichtungen, bewältigt. Die Workshops wurden von einem Expertenteam, bestehend aus drei Experten der gleichen Fachrichtungen, begleitet. Damit wurde an den Workshops ein direkter, fachlicher Austausch gefördert, der die inhaltliche und qualitative Auseinandersetzung sowie die Beantwortung komplexer Fragestellungen zum Ziel hatte. Mit dieser Konstellation lässt sich das Verfahren als städtebauliches Qualitätsverfahren bezeichnen.

2.3 Ablauf

11.02.2020	Abschluss Planungsvereinbarung zum Workshopverfahren
09.03.2020	Arealbesichtigung
01.04.2020	Abschluss Programm zum Workshopverfahren
27.05.2020	1. Workshop
17.08.2020	2. Workshop
21.10.2020	3. Workshop
15.12.2020	4. Workshop

2.4 Akteure

Grundeigentümerschaft

Einwohnergemeinde Arlesheim (Grundeigentümerin Parzellen Nr. 80 und Nr. 2183, Standortgemeinde)

- Markus Eigenmann, Gemeindepräsident
- Daniel Wyss, Gemeinderat Hochbau/Planung (1. Workshop)
- Ursula Laager, Gemeinderätin Hochbau/Planung (2. - 4. Workshop)
- Samuel Müller, Leiter Raumplanung, Bau und Umwelt
- Bernhard Barmet, Projektleiter Raumplanung

Sonnenhof Arlesheim AG (Grundeigentümerin Parzelle Nr. 79)

- Frieder Recht, Gesamtleiter
- Michael Balmelli, Verwalter

Edith Maryon AG (Grundeigentümerin Parzelle Nr. 6640)

- Maria Sanchez, Verwaltung

Fachpersonen

Ausführendes Planungsteam

- Philippe Wälle, Fox Wälle Architekten SIA GmbH (Federführung)
- Ineska Alibabic, Fox Wälle Architekten SIA GmbH
- Christian Lenzin, Berchtold.Lenzin Basel GmbH
- Andreas Stäheli, Pestalozzi & Stäheli GmbH

Begleitendes Expertenteam

- Markus Jermann, Städtebau
- Beat Breitenfeld, Aussenraum
- Stefan Glutz, Verkehr

Raumplanung und Verfahrensmanagement

- Victor Holzemer, Jermann Ingenieure + Geometer AG
- Philipp Spinatsch, Jermann Ingenieure + Geometer AG

2.5 Abschluss

Das im 4. Workshop gezeigte städtebauliche Konzept wurde von allen Teilnehmenden gutgeheissen. Die dort genannten Ergänzungen sind in den folgenden Planungsverfahren zu bearbeiten. Das Workshopverfahren wurde mit dem 4. Workshop abgeschlossen.

2.6 Vorgängig formulierte Zielsetzungen der Grundeigentümer

2.6.1 Einwohnergemeinde Arlesheim

Scheune und öffentlicher Platz

Die Scheune wird aktuell für Anlässe (1. August, Bettag), als Lagerfläche (Trägerverein Obstbaumwiese) sowie für die Infrastruktur des Gemüsemarkts und die Kompostberatung genutzt. Die kulturelle Nutzung der Scheune ist nicht zwingend auf diesen Ort angewiesen und die Lagerflächen sowie die anderen Nutzungen können andernorts angeboten werden. Es ist anzustreben, dass die ortsgebundenen heutigen Nutzungen der Scheune (insbesondere Material für Bewirtschaftung Obstbaumwiese und Kompostplatz) innerhalb des Planungssperimeters untergebracht werden können.

Ein Ersatzneubau der Scheune soll grundsätzlich die Lage und das Volumen der bestehenden Scheune übernehmen, aber mit einer Wohnnutzung umgenutzt werden können. Die Lage eignet sich eher für junge Familien als für ältere Personen, was die Erstellung von Wohneinheiten mit 3.5- bis 5.5-Zimmern zur Folge hat. Das Volumen kann massvoll vom Ist-Zustand abweichen, wobei die Ausdehnung in der Länge und nicht in der Breite erfolgen soll. Die Höhe des Gebäudes kann massvoll erhöht werden. Das Dach soll weiterhin als Satteldach ausgestaltet sein. Im Norden, auf der vom Platz abgewandten Seite, ist ein Anbau denkbar. Vorzugsweise wird das Gebäude in einer ortstypischen Holzbauweise erstellt. Der Aussenraum der Scheune soll nicht als privater Vorgarten dienen, sondern als öffentlich zugänglicher Platz erhalten bleiben und attraktiv gestaltet werden, damit der Raum auch für die Bewohnenden nutzbar wird. Die Entwicklung der Scheune wird nicht von der Gemeinde betrieben, sondern das Bau- und Baurecht abgegeben oder veräussert, vorzugsweise an Stiftungen, Genossenschaften oder dergleichen. Der öffentliche Charakter des Aussenraumes soll weiterhin eine Nutzung für Anlässe ermöglichen.

Eingang zum Areal

Die Kalksteinpfosten am Eingang des Areals auf Seite des Doms sind zu erhalten. Die historische Eingangssituation mit zwei Linden ist wiederherzustellen.

Obstbaumwiese

Die im Zonenplan Siedlung festgelegte Fläche einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) mit der Zweckbestimmung Grünanlage soll als solche weitgehend erhalten bleiben. Die Obstbaumwiese ist in bestehender Form und Gestaltung zu erhalten. Die 1. August-Bühne kann für andere Nutzungen verwendet werden.

Verkehr

Die Langsamverkehrs-Achse durchs Areal vom Dom bis zum Wanngartenweg muss erhalten bleiben. Der Fussweg entlang der Obstbaumwiese ist deshalb aufzuwerten und rechtlich zu sichern. Der Taxidienst des Sonnenhofs soll künftig auf dem Areal Sonnenhof ober- oder unterirdisch abgewickelt werden.

Parkplätze

Wegen der geplanten neuen Wohnnutzung und zugunsten einer attraktiven Platzgestaltung sollen die öffentlichen Parkplätze auf dem Platz umgestaltet werden. Die vom Sonnenhof belegten oberirdischen Parkplätze sollen nicht mehr auf der Allmend angeboten werden. Um das Areal aufzuwerten sollen die neuen Stammparkplätze der Arealnutzungen (Wohnen, Arbeiten) in einer unterirdischen Einstellhalle untergebracht und lediglich öffentliche Parkplätze oberirdisch angelegt werden. Ebenso ist eine Reduktion der gesetzlich vorgeschriebenen Stammparkplätze aufgrund der guten Erschliessung und aufgrund eines zu erstellenden Mobilitätskonzeptes anzustreben.

Für Grossanlässe im Dorf soll es die Möglichkeit auf dem Areal geben, kurzfristig eine grössere Anzahl von Parkierungsfeldern zu ermöglichen.

Ein Parkierungskonzept soll Varianten und Lösungen aufzeigen. Die im Jahr 2019 erstellten Analysen der Parkplätze und Verkehr im Ortskern (Metron) müssen für das Parkierungskonzept einbezogen werden.

Spielplatz

Der bestehende Spielplatz ist bei der Bevölkerung beliebt und soll erhalten bleiben. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Es soll geprüft werden, ob eine öffentliche WC-Anlage auf dem Areal realisiert werden kann.

Pumptrack

Die Pumptrack-Anlage ist beliebt und soll erhalten werden. Zurzeit ist eine Erneuerung der Anlage in Planung.

Fussballplatz

Der Fussballplatz soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Recycling-Anlage am Wanggartenweg

Die Recycling-Anlage soll in dieser Form und an diesem Standort erhalten bleiben.

2.6.2 Sonnenhof Arlesheim AG

Anlieferung

- Die Warenanlieferung soll vom Wanggartenweg her erfolgen.
- Der Ein-/Ausstieg der Schulkinder soll am Wanggartenweg erfolgen. Bis zum Baustart auf dem Badhof-Areal soll die heutige Lösung der Anfahrt über das Badhof-Areal bestehen bleiben.
- Es soll ein zusätzlicher Anlieferungsort an der Obere Gasse 10 für Kleintransporte vorgesehen werden.

Parkierung

- Es soll eine Lösung mit der Einwohnergemeinde Arlesheim für die Parkierung gefunden werden.
- Die Parkierung soll vorwiegend unterirdisch erfolgen.
- Die Parkierungslösung braucht keine direkte (unterirdische) Verbindung mit den Gebäuden des Sonnenhofs.
- Für die Besucherparkplätze soll eine Gemeinschaftslösung mit der Gemeinde gefunden werden.

Grundstückarrondierungen

- Einer neuen, sinnvollen Grundstückarrondierung steht der Sonnenhof offen gegenüber.

Raumprogramm

Die zukünftigen Bedürfnisse der Sonnenhof Arlesheim AG betreffend Nutzung sind im entsprechenden Raumprogramm der Fox Wälle Architekten SIA GmbH vom 24.04.2018 dargestellt.

3 Städtebauliches Konzept

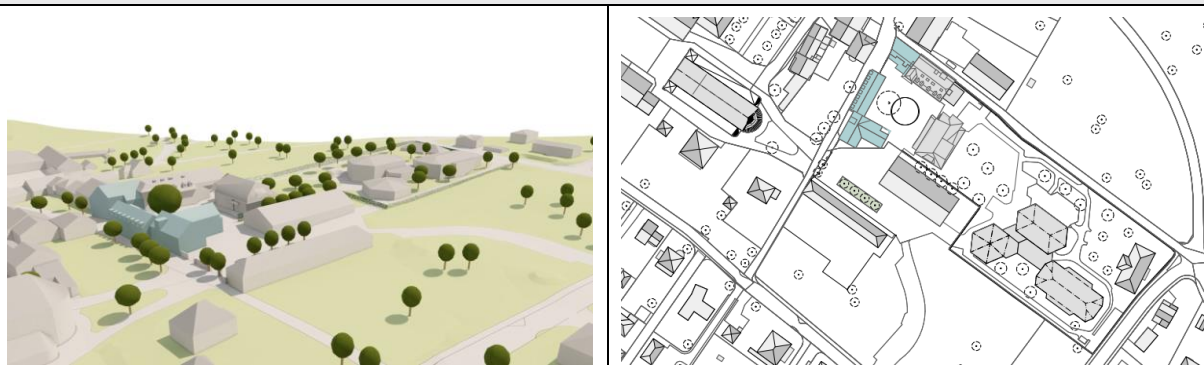
3.1 1. Workshop

Der 1. Workshop fand am 27. Mai 2020 in Arlesheim statt.

3.1.1 Varianten

Neben einer Variante, die den aktuellen Bebauungsmöglichkeiten des rechtsgültigen Quartierplans entspricht, wurden sieben davon unabhängige Varianten entworfen. Der Verkehr wurde mittels eines morphologischen Kastens bearbeitet, der mit den städtebaulichen Varianten kombinierbar ist.

Variante Quartierplan



Beschrieb

Die Variante Quartierplan entspricht den Möglichkeiten, die der rechtsgültige Quartierplan Sonnenhof zulässt. Die heute bestehenden Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten. Ansonsten sind sie im Volumen geschützt, können also unter Einhaltung der bestehenden Masse ersetzt werden. Ausgenommen davon ist das Waschhaus, das abgebrochen werden kann. An seiner Stelle kann ein Baukörper neu konzipiert werden. Ferner sind kleinere Eingriffe wie Anbau, Ausbau etc. zulässig.

Würdigung

Der Quartierplan beschäftigt sich vorwiegend mit dem Innenhof des Bereichs Heimbetrieb des Sonnenhofs und respektiert die bestehenden Parzellengrenzen. Der Quartierplan äussert sich nicht zum Areal Badhof oder zum Übergang zum Badhof-Platz. Dadurch wird ein gesamtheitlich gedachtes Zusammenspiel zwischen Sonnenhof und Badhof verunmöglicht. Der Badhof-Platz bleibt undefiniert. Der bestehende Quartierplan entspricht nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen der Weiterentwicklung des Areals.

Fazit

Die Variante wird nicht weiterverfolgt.

Variante 1



Beschrieb

Der Riegelbau und das Waschhaus des Sonnenhofs werden durch eine Grossform ersetzt, die als Blockrand ausformuliert ist. Die Fassadenflucht an der Oberen Gasse übernimmt grundsätzlich die Flucht des bestehenden Riegelbaus, wird jedoch etwas von der Gasse zurückgenommen. Die Fassadenflucht zum Bahnhof-Platz wird parallel zum gegenüberliegenden Wohnhaus gelegt.

Der Bahnhof-Schopf wird abgebrochen. Sein Ersatzneubau übernimmt Lage und Ausrichtung des alten Schopfes, aber die Fassadenflucht der Grossform.

Würdigung

Die Grossform führt im Zusammenhang mit dem Strassenbild und dem umgebenden Bestand zu einer überproportionalen Form. Die Wohnhäuser auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnhof-Platzes werden erdrückt.

Der Innenhof Heimbetrieb wirkt grosszügig und ist durch die einheitlichen Fassadenfluchten klar gefasst und definiert. Dies führt jedoch zu einer geschlossenen Erscheinung ohne Aussenbezug.

Der Bahnhof-Platz wird durch die einheitliche Setzung der Fassadenfluchten stärker als Platz ausformuliert und wahrgenommen. Er erhält die Form und Grösse des Domplatzes.

Die Interaktion zwischen Bahnhof-Platz und Sonnenhof wird ermöglicht. Die Zugänge zu den Nutzungen Heimbetrieb und Schulbetrieb sind städtebaulich so formuliert, dass sie sichtbar und je einer dieser Nutzungen zugeteilt sind.

Fazit

Die Variante wird nicht weiterverfolgt.

Variante 2



Beschrieb

Riegelbau, Waschhaus und Schopf werden abgebrochen und durch vier einzelne Satteldachbauten ersetzt, die auf der Seite des Badhof-Platzes Abstände untereinander aufweisen. Die Setzung der Fassadenfluchten der vier Baukörper entspricht dem Blockrand. Die Gebäudehöhen lehnen sich an den Bestand an.

Der Strassenraum der Oberen Gasse wird durch eine Staffelung der Fluchten verkleinert.

Der Badhof-Platz ist erkennbar gefasst. Gestalterisch wirken sowohl eine Giebelfassade am Eingang sowie zwei Trauffassaden auf ihn ein.

Die Verbindungsmöglichkeiten zwischen Badhof und Sonnenhof bestehen aus drei Zugängen.

Würdigung

Der Charakter des Dorfes wird übernommen und auf den Ort projiziert weiterentwickelt. Die Auflösung der Baukörper ist deshalb nachvollziehbar.

Durch die Verkleinerung des Strassenraums der Oberen Gasse gewinnt der Innenhof Heimbetrieb maximalen Raum.

Die Auflösung der Baukörper sowie der giebel- und traufseitigen Stellungen führen dazu, dass der Badhof-Platz keine befriedigende Platz-Situation ergibt und langgezogen wird, was betreffend Wirkung und Nutzung Nachteile schafft.

Die Zugänglichkeit vom Badhof zum Sonnenhof ist hoch. Die Durchlässigkeit zwischen den beiden Räumen ist grösstmöglich gestaltet. Der Sonnenhof nimmt dadurch gegen aussen eine offene Haltung ein.

Fazit

Die Variante wird nicht weiterverfolgt.

Variante 3



Beschrieb

Die Bebauung gleicht der Variante 2, ausser dass die Setzung der beiden Gebäude an der Oberen Gasse von der Kante des Badhof-Platzes abhängig gemacht wird, womit deren Fassadenfluchten von der Strassenflucht abgewinkelt und noch stärker gestaffelt werden. Der Strassenraum wird dadurch vergrössert.

Würdigung

Die Staffelung der Gebäude an der Oberen Gasse wirkt auf den Strassenraum zwar bewegend, für die Nutzung des Strassenraums ist diese Ausweitung jedoch nicht gewinnbringend, da kein Bedarf für eine ausgeweitete Nutzung besteht. Ausserdem wirkt sie sich zu Ungunsten der Grösse des Innenhofs Heimbetrieb aus.

Ansonsten gelten die gleichen Bemerkungen wie bei Variante 2.

Fazit

Die Variante wird nicht weiterverfolgt.

Variante 4



Beschrieb

Die Einzelgebäude aus Variante 2 und 3 werden zu zwei Zweiergruppen zusammengefasst, die in der Tiefe gestaffelt werden. Dadurch entsteht ein einziger grosser Durchgang zwischen Badhof-Platz und Innenhof Heimbetrieb.

Würdigung

Die Bebauung erdrückt die Wohnhäuser am Badhof-Platz. Die Volumina der Neubauten müssen angemessen auf den Bestand reagieren. Die Ecksituation ist nicht befriedigend gelöst.

Der Innenhof Heimbetrieb ist in der Grösse maximal gestaltet und auch mit der Staffelung noch gut gefasst.

Der Badhof-Platz wird zwar erkennbar gefasst, jedoch wird ein Gewinn durch die Ausweitung des Platzes Richtung Schulgebäude durch die rückspringende Staffelung in Frage gestellt.

Die Zugänge zu den Nutzungen Heimbetrieb und Schulbetrieb sind städtebaulich so formuliert, dass sie sichtbar und je einer dieser Nutzungen zugeteilt sind.

Fazit

Die Variante wird weiterverfolgt.

Variante 5



Beschrieb

Die Gebäude an der Oberen Gasse erfahren die gleiche Staffelung und Abwinkelung von der Strassenflucht wie bei Variante 3, die Ecksituation am Badhof-Platz gleicht jedoch der Variante 4. Auf das Richtung Schulgebäude rückversetzte Gebäude der Variante 4 wird hier verzichtet und ein Einzelbau gesetzt. Um den damit zusammenhängenden Geschossflächenverlust wettzumachen, werden die Fassadenfluchten am Badhof-Platz stärker als in den anderen Varianten Richtung Badhof-Platz gezogen und die Bauten in der Tiefe vergrössert.

Der Eingang vom Badhof-Platz zum Innenhof Heimbetrieb ist gleich der Variante 4 klar definiert.

Würdigung

Die Wirtschaftlichkeit wird durch den Verzicht auf Bauvolumen in Frage gestellt.

Das Schulgebäude wirkt im Kontext allgemein eher störend, weshalb die Freistellung des Schulgebäudes den Vorteil hat, dass es nicht zusammen mit den Neubauten gelesen wird. Allerdings verstärkt die bauliche Distanz auch die betriebliche Distanz zwischen Heim und Schule. Der durch die Trennung entstandene Zwischenraum könnte als Teil einer übergeordneten Grünraumvernetzung fungieren.

Die Vergrößerung des Strassenraums an der Oberen Gasse wird wie bei Variante 3 in Frage gestellt. Der Innenhof Heimbetrieb wirkt im Verhältnis zum Badhof-Platz zu gross. Der Badhof-Platz weist aufgrund der reduzierten Grösse einen beengten Charakter auf.

Fazit

Die Variante wird nicht weiterverfolgt.

Variante 6



Beschrieb

Entspricht der Variante 4, ausser dass der abschliessende Baukörper Richtung Schulgebäude nicht rück-, sondern vorspringt.

Würdigung

Die Absicht, durch die vorspringende Staffelung des hintersten Gebäudes den Badhof-Platz besser zu fassen und abzuschliessen als bei der rückspringenden Variante, gelingt auf diese Art nicht überzeugend. Zudem ist fraglich, wie bei der vorspringenden Variante das Erdgeschoss genutzt werden soll. Eine Wohnnutzung erscheint aufgrund der höheren Exponiertheit schwieriger zu realisieren als bei der rückspringenden Variante.

Ansonsten gelten die gleichen Bemerkungen wie bei Variante 4.

Fazit

Die Variante wird weiterverfolgt.

Variante 7



Beschrieb

Das Areal erfährt eine bauliche Neukonzeption mit einer Grossform als Blockrand, mit Flachdach und zeitgemässer Gestaltung.

Würdigung

Der Neubau erlaubt eine zeitgemässe städtebauliche und gestalterische Sprache. Er müsste den Charakter eines Pavillons übernehmen und sich in die bestehende Struktur einfügen. Die Materialisierung entscheidet über Erfolg oder Misserfolg dieser Lösung. Der Neubau könnte als verbindendes Element zwischen dem Schulgebäude, das architektonisch von der Umgebung losgelöst im Raum steht, und der Dorfbebauung dienen. Er würde dieser Achse eine neue Adressbildung geben.

Wie bei Variante 5 verstärkt die bauliche Zurückhaltung Richtung Schulgebäude die Distanz zwischen Heim- und Schulbetrieb.

Der Innenhof Heimbetrieb wird gut gefasst und wirkt grosszügig. Der Bahnhof-Platz wird ebenfalls klar gefasst und erfährt eine Verengung Richtung Schulgebäude. Die beiden Aussenräume bleiben getrennt, der Neubau als Barriere verstärkt diese Trennung.

Fazit

Die Variante wird weiterverfolgt.

Varianten Verkehr

Beschrieb (Morphologischer Kasten)

Thema	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6	Variante 7
Erschließung							
Autoeinstellhalle							
Parkplatz							
Schüler-Taxi							
Anlieferung LW							
Speisen-Lieferung Klein-LW							

Würdigung

Die Zufahrt zum Areal vom Finkelerweg her ist nachvollziehbar, denn der Finkelerweg ist Zubringer für das ganze Quartier und erschliesst auch heute schon das Areal. Die direkte, gerade Variante ist nicht umsetzbar, da auf der geplanten Linie schon der Spielplatz und der Pumptrack stehen.

Die Erschließung über den Wanggartenweg ist ebenfalls interessant, da sowohl über den Finkelerweg als auch über das Dorf angefahren werden kann. Der Zufahrtsweg vom Wanggartenweg zum Areal käme einer Verlängerung der Dom-Achse gleich.

Würde das Areal über den Mühlebodenweg erschlossen, müsste dieser ausgebaut werden, denn zurzeit wäre er für die Erschließung ungenügend. Ausserdem wird er stark von Fussgängern frequentiert, weshalb es fraglich erscheint, ob er für den MIV weiter geöffnet werden soll.

Die Obere Gasse ist sehr schmal und für die Erschließung des Areals ungeeignet. Der Verkehr soll wie bis anhin bewusst aus der Oberen Gasse ferngehalten werden.

3.1.2 Vorgaben für die Weiterbearbeitung

Bebauung

- Die **Variante 4/6** ist zu überarbeiten. Dabei sind die Volumina unter Berücksichtigung des Bestandes nochmals zu prüfen und die Ecksituation, insbesondere die Dachgestaltung, ist neu zu konzipieren. Allenfalls könnte sie mit zwei Hauptbaukörpern und einem Verbindungsbau als Gelenk gelöst werden. Der vor-/rückspringende Baukörper Richtung Schulgebäude ist nochmals auf den Zweck seiner Staffelung zu untersuchen oder allenfalls wegzulassen.
- Die **Variante 7** ist in **Untervarianten** zu bearbeiten. Dabei sind Lage, Volumen, Höhe, Dachform und allfällige Durchgänge näher zu prüfen und zu begründen. Vor allem die Gebäudehöhen sind vertiefter zu untersuchen. Die Wohnhäuser sind dabei genauso zu berücksichtigen wie der Bezug zum Dorf. Der Bestand darf durch den Neubau nicht erdrückt werden.
- Die Variante 7 könnte sich am Übergang zum Domgeviert beissen. Deshalb ist eine **Variante 8** zu prüfen, die entlang der Oberen Gasse strassenbildend etwas Vertrautes (historischer Bau, neu interpretiert, allenfalls in Anlehnung an Variante 2) und Richtung Badhof-Platz platzbildend eine ganz neue Konstruktion hervorbringt oder tektonisch entsprechend gelöst wird.
- In **jeder Variante** sind die bisher nicht behandelten Gebäude Altbau und Marjatta-Haus ebenfalls zur Disposition zu stellen und in der jeweiligen städtebaulichen Konzeption mitzudenken.
- In **jeder Variante** ist die Nähe oder der Abstand bzw. die Zuwendung oder die Abwendung der Neubauten zum Schulgebäude zu untersuchen und zu begründen. Die Funktion und Nutzung des entstehenden Zwischenraums sind zu definieren.

Umgang mit dem Schopf

- Die bestehende Fassadenflucht des Schopfes ist nicht relevant für die Weiterentwicklung des Areals, da sie städtebaulich nicht begründet ist. Im Gegenteil gibt eine Versetzung der Fassadenflucht Richtung Sonnenhof dem Badhof-Platz mehr Raum.
- Der bestehende Schopf muss nicht zwingend wieder nach Schopf aussehen. Der Schopf wurde damals für die entsprechende Nutzung konzipiert. Diese fällt nun weg bzw. wird durch eine neue Nutzung (Wohnen) ersetzt, also kann auch die Form und Gestaltung der neuen Nutzung entsprechen.

Nutzung

- Geschäfts- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss erscheinen auf dem Areal nicht geeignet. Im Bereich Postplatz hat es genug Gewerbeflächen, das Areal soll diese Flächen nicht konkurrenzieren. Ausserdem würde Gewerbe neue Verkehrs- und Parkierungsprobleme mit sich bringen. Die Nutzungen sind zu untersuchen.

Aussenraum

- Die Öffnung des Sonnenhofs zum Badhof ist nochmals zu prüfen. Der Innenhof Heimbetrieb dient eher einer privaten Nutzung. Es ist deshalb fraglich, ob die Öffnungen sinnvoll sind. Die Haltung und Bedürfnisse des Sonnenhofs sind darzulegen und die entsprechende städtebauliche Reaktion ist zu definieren.
- Die Thematik der Erdgeschosse ist genauer zu untersuchen. Die Bewohner werden Ansprüche an die Vorzonen ihrer Erdgeschosse stellen. Die Nutzung und Gestaltung dieser Vorzonen sind zu definieren und haben unter Berücksichtigung der Interessen der Erdgeschossnutzungen und des Badhof-Platzes zu funktionieren. Dabei sind private Interessen nach Privatsphäre, Abgeschlossenheit etc. sowie das öffentliche Interesse einer möglichst guten Nutzung und Freihaltung des öffentlichen Badhof-Platzes in Einklang zu bringen.
- Die Nutzung und Gestaltung des Badhof-Platzes sind näher zu untersuchen. Dabei ist die Funktion des Badhof-Platzes zu definieren (Platz, Gasse, Durchgang, etc.).
- Eine klare Fassung des Badhof-Platzes ist anzustreben. Der Abschluss des Platzes ist zu prüfen.

Erschliessung

- Die Erschliessungen vom Wanggartenweg sowie vom Finkelerweg her sind zu favorisieren, betreffend Feinerschliessung (Zu- und Abfahrtswege) sowie Ein- und Ausfahrten zur Autoeinstellhalle zu untersuchen und zu begründen (allenfalls in Varianten).
- Der Badhof-Platz ist vom MIV komplett zu befreien, also keine Erschliessungen und Parkierungen. Allenfalls sind Anlieferungen denkbar.

Autoeinstellhalle

- Die Lage der AEH hat allenfalls Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und umgekehrt. Dieser Zusammenhang ist näher zu untersuchen und aufzuzeigen.
- Die Lage der Ein- und Ausfahrten der AEH sowie die Lage der AEH selbst haben entscheidende Auswirkungen auf die Gestaltung des Aussenraums, insbesondere auf die Überbaubarkeit mit eventuellen Grünflächen und Bäumen. Dieser Zusammenhang ist näher zu untersuchen und aufzuzeigen.
- Zu prüfen sind Vor- und Nachteile einer einzigen Ein- und Ausfahrt sowie einer getrennten Ein- und Ausfahrt über unterschiedliche Erschliessungswege.
- Die Erstellung der AEH unter Bestand (z.B. unter den Spielplatz oder Badhof-Platz) müsste gut begründet und wirtschaftlich vertretbar sein. Ansonsten ist die AEH unter die Neubauten zu legen. Die Grünzone darf nicht beeinträchtigt werden, da ein früheres Tauschgeschäft mit der Gemeinde keine Eingriffe zulässt. Falls die Grünzone angetastet werden muss, müsste die Gemeinde Ersatzflächen suchen.
- Die Umsetzung der AEH unter die Neubauten ist im Hinblick auf die etappenweise Realisierung des neuen Gebäudeparks aufzuzeigen, da beides stets voneinander abhängig ist.

Etappierbarkeit

- Die Etappierbarkeit ist in den Weiterbearbeitungen zu berücksichtigen und aufzuzeigen. Die Gemeinde kann, falls notwendig, ihren Teil gleichzeitig mit der Realisierung der Neubauten der Sonnenhof Arlesheim AG realisieren bzw. frühzeitig für einen Verkauf oder Baurechtsvergabe sorgen.

Parzellierung

- Die Parzellierung soll kein Hindernis bei der Weiterbearbeitung darstellen. Die Grundstücke können neu und auf die Bebauung ausgerichtet arrondiert werden. Eine Ausnahme bildet der Verteilstock und die Grünzone.

3.2 2. Workshop

Der 2. Workshop fand am 17. August 2020 in Arlesheim statt.

3.2.1 Varianten

Die drei im 2. Workshop vorgestellten Varianten enthielten neben der Bebauungskonzeption je ein eigenes Landschafts- und Verkehrskonzept, die jedoch nicht zwingend an die Bebauungskonzeption gebunden waren. Die jeweiligen Konzepte sind unter Umständen untereinander austauschbar.

Variante 1



Der Gebäudekomplex Obere Gasse/Badhofplatz wird im Vergleich zu den Varianten des 1. Workshops volumetrisch aufgebrochen und differenzierter gesetzt. Neu steht eine Hauptbaute traufseitig und parallel zur Oberen Gasse. An dieser angebaut ist ein leicht zurückversetzter, mit geringerer Tiefe und Höhe versehender Verbindungsbau. Daran folgt das Eckgebäude, das neu mit einer Giebelfassade an der Oberen Gasse versehen ist und die Traufseite am Badhofplatz aufweist, an dessen Kanten die Geometrie des Eckgebäudes ausgerichtet ist.

In der Weiterführung des Badhofplatzes werden zwei aneinander stehende Mehrfamilienhäuser mit Satteldach gesetzt, wobei das hintere der beiden Gebäude leicht in den Badhofplatz gezogen wird, um diesen zu begrenzen. Die Erschliessung der beiden Wohngebäude erfolgt rückwärtig, nicht vom Badhofplatz aus, denn dort sind aufgrund der Erdgeschossnutzung «Wohnen» private Vorzonen geplant, die Richtung Badhofplatz etwas Privatheit verleihen sollen. Ähnliche Vorzonen sind beim bestehenden Wohngebäude am Badhofplatz bereits vorhanden.

Die Erstellung der Bebauung kann in Etappen erfolgen.

Der Sonnenhofplatz ist grosszügig in der Fläche und von der Bebauung gut gefasst. Sein Hauptzugang erfolgt wie heute von der Oberen Gasse, daneben ist ein kleinerer Zugang vom Badhofplatz aus vorgesehen. Der Badhofplatz wirkt gut gefasst, sein Baumbestand kann aufgrund des Verzichts einer Unterbauung beibehalten werden. Der Zwischenraum zum Schulgebäude ist nicht ausgeprägt.

Die Zufahrt zum Areal erfolgt via Wanngartenweg, die Wegfahrt via Finkelerweg. Es herrscht demnach ein Einbahnregime. Ein Trottoir vom Wanngartenweg bis zum Badhofplatz sichert die durchgängige Fussgängerverbindung. Die Schulbusse werden für Ein- und Auslad im oberen Teil des Areals harfenförmig auf separaten Parkfeldern entlang der Fahrbahn (Teil Wanngartenweg) gesetzt, wobei sie mit einer weiteren Fahrbahn vorwärts wieder wegfahren können. Die Warenanlieferung mit LKWs erfolgt auf der Fahrbahn (Teil Finkelerweg), die Speiseanlieferung mit Lieferwagen auf dem Badhofplatz.

Die Autoeinstellhalle (AEH) liegt vollständig unter dem Sonnenhofplatz, mit der Folge, dass die grossen Bäume gefällt werden und keine grossen Bäume mehr wachsen können. Die Einfahrt zur AEH ist

vom Badhofplatz via Rampe vorgesehen, die einspurig und mit einer Lichtsignalanlage (LSA) versehen wird. Die AEH kann in einer Etappe erstellt werden. Die AEH befriedigt lediglich die Parkierungsbedürfnisse der Sonnenhof Arlesheim AG.

41 öffentliche Parkplätze liegen auf beiden Seiten der Fahrbahn (Teil Finkelerweg), wobei der Pumptrack verlegt werden muss.

Die Unterflurcontainer liegen entlang des Wanggartenwegs auf der Obstwiese.

Variante 2



Im Gegensatz zum Vorschlag des 1. Workshops enthält diese Variante nun eine Neubebauung mit zwei eigenständigen Hauptgebäuden, wobei sich die Gebäude klar Richtung Obere Gasse bzw. Richtung Badhofplatz adressieren. Die beiden Bauten spielen mit Knicken und Staffelungen. Die Traufhöhen entsprechen den heute schon bestehenden Traufhöhen, und anstatt der Dach-, werden Attikageschosse gesetzt.

Die Nutzungskonzeption des Gebäudes am Badhofplatz sieht Gruppenwohnen, betreutes Wohnen und Gemeinschaftsräume vor. Im Erdgeschoss können publikumsorientierte Nutzungen stattfinden. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt über den Badhofplatz, wo keine privaten Vorzonen vorgesehen sind.

Die Erstellung der Bebauung kann in Etappen erfolgen.

Der Hauptzugang zum Sonnenhofplatz erfolgt wie heute von der Oberen Gasse. Zwischen den beiden Neubauten entsteht ein Durchgang vom Badhofplatz zum Sonnenhofplatz. Der Badhofplatz ist klar begrenzt und erfährt durch die Vergrößerung der Gebäudetiefe Richtung Obstwiese eine Verengung. Der Badhofplatz ist oberirdisch frei vom MIV (nur Fuss- und Veloverkehr), wird aber im oberen Teil unterkellert, wodurch der Baumbestand nur teilweise erhalten werden kann und der Pumptrack verschoben werden muss. Die Fläche zwischen Neubau und Schulgebäude bleibt frei von Hochbauten, nicht jedoch von Infrastrukturbauten (Warenanlieferung, Einfahrt AEH und Festplatz), wodurch eine «grüne Achse» vereitelt wird.

Die Zufahrt zum Areal erfolgt via Wanggartenweg, die Wegfahrt via Finkelerweg. Es herrscht ein Einbahnregime. Die ganze Verkehrsabwicklung beschränkt sich auf die Flächen rund um die Obstwiese, der Badhofplatz wird vom motorisierten Verkehr freigehalten. Ein Trottoir vom Wanggartenweg bis zum Badhofplatz sichert die durchgängige Fussgängerverbindung. Die Schulbusse werden für Ein- und Auslad im oberen Teil des Areals parallel zur Fahrbahn (Teil Wanggartenweg) auf separaten Parkfeldern entlang der Fahrbahn gesetzt (Ein- und Ausparkieren erfolgt via Fahrbahn). Die Warenanlieferung erfolgt zwischen neuem Gebäude und Schulgebäude via LKW-Bucht und einem Warenlift ins UG. Die LKWs müssen rückwärts in die Bucht, wozu sie auf der Fahrbahn (Teil Finkelerweg) manövrieren müssen. Gleich daneben befindet sich die Rampe zur AEH (zweispurig, ohne LSA), die auch von den Lieferwagen der Speiselieferung benutzt wird. 41 öffentliche Parkplätze sind auf beiden Seiten der Fahrbahn (Teil Finkelerweg) platziert.

Die Unterflurcontainer liegen entlang des Wanggartenwegs auf der Obstwiese.

Variante 3



Die Bebauungskonzeption besteht aus einer Mischung der Varianten 1 und 2. Die Gebäude an der Oberen Gasse entsprechen der Variante 1. Der Neubau im hinteren Bereich weicht von der Variante 2 insofern ab, als dass eine dreigeschossige, längere Zeilenbaute mit Versatz in der Mitte nahe zum Schulgebäude gesetzt wird. Dadurch entsteht eine gradlinige Aufreihung verschiedener Typologien (Historisch, Neubau, Schulgebäude) und eine Kante von der Oberen Gasse bis zum Wanngartenweg. Der öffentliche Raum im Bereich Badhofplatz geht bis an die Fassaden der Neubauten. Die Erschließung des Neubaus am Badhofplatz erfolgt vom Platz her.

Die Nutzungen am Badhofplatz sind im Erdgeschoss publikumsorientiert.

Der Hauptzugang zum Sonnenhofplatz erfolgt von der Oberen Gasse. Der Sonnenhofplatz erscheint grosszügig in der Fläche. Zwischen den beiden Neubauten entsteht ein Durchgang vom Badhofplatz zum Sonnenhofplatz. Der Badhofplatz ist klar gefasst und erfährt durch den Versatz des Neubaus eine Begrenzung Richtung Obstwiese. Zwischen Wanngartenweg und Obere Gasse entsteht eine neue Langsamverkehrsgasse – als Weiterführung der Achse vom Dom – mit einer beidseitigen Kante von geringer Höhe, wodurch der Badhofplatz den Charakter sowohl einer Gasse als auch eines Platzes, und damit einer eher städtischen Situation, erhält. Zwischen Neubau und Schulgebäude ist kein grosszügiger Freiraum vorhanden.

Die Zufahrt zum Areal erfolgt über den Wanngartenweg. Die aus der AEH wegfahrenden Autos können das Areal sowohl über den Wanngartenweg als auch über den Finkelerweg verlassen. Die AEH liegt unter dem Badhofplatz. Dadurch gehen die bestehenden Bäume verloren. Der Pumptrack bleibt erhalten. Die Einfahrt zur AEH erfolgt via einer parallel zur Fahrbahn (Teil Wanngartenweg) liegenden Rampe. Durch die mit der Rampe fallende Höhe des Terrains muss die Rampe relativ langgezogen werden. Die Einfahrt zur AEH ist einspurig (mit LSA). Die Organisation der Schulbusse entspricht der Variante 2. Die Warenanlieferung durch den LKW erfolgt auf der Fahrbahn (Teil Finkelerweg). Die Speiseanlieferung durch die Lieferwagen erfolgt unterirdisch über die AEH. 37 öffentliche Parkplätze sind auf beiden Seiten der Fahrbahn (Teil Finkelerweg) platziert.

Die Unterflurcontainer liegen entlang der Fahrbahn (Teil Wanngartenweg) am Eingang Wanngartenweg.

3.2.2 Würdigung der Varianten und Empfehlung für die Weiterbearbeitung

Bebauung

An der Oberen Gasse ist ein moderner Neubau, ohne öffentliche oder ausserordentliche Nutzung, im Sinne eines empfindsamen Umgangs mit dem Ortsbild nicht angebracht. Ebenfalls sprechen politische Bedenken und solche bezüglich Konformität mit dem ISOS dagegen. An der Oberen Gasse soll deshalb ein sich am Bestand orientierender historischer Neubau mit zeitgemäßem Ausdruck entstehen. Die Volumina sollen sich nicht an die Grossvolumina des Domplatzes anlehnen, sondern an die umliegenden Volumina. Der Vorschlag gemäss Variante 1 ist weiterzubearbeiten.

Am Badhofplatz könnte ein moderner Neubau folgerichtig sein, jedoch spricht die Wirkung des aufgereihten Dreiklangs (historischer Neubau, moderner Neubau, Schulgebäude) dagegen, weshalb auch beim Neubau am Badhofplatz eine am Bestand orientierte Lösung vorzuschlagen ist (Zeilenbau ohne Versatz, Steildach etc.). Die Architektursprache und Setzung des bestehenden Schopfes muss dabei nicht zwingend wieder aufgenommen werden, da der Schopf keine historische und städtebauliche Bedeutung hat. Das Volumen soll eine vernünftige Wohnnutzung (Familienwohnungen) ermöglichen.

Der Durchgang zwischen den beiden Neubauten ist ernsthaft zu prüfen. Die Öffnung mindert die Privatheit des Sonnenhofareals. Ob der Zwischenraum mit Bauvolumen – allenfalls auch nur mit einem eingeschossigen Verbindungsbau – gefüllt werden kann, ist städtebaulich zu testen.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind vor allem an der Oberen Gasse zurückhaltend einzusetzen.

Aussenraum

Die Bedeutung des Badhofplatzes als öffentlicher Platz soll beibehalten bzw. gestärkt werden. Aus diesem Grund gilt folgendes:

- Am Badhofplatz ist bei den Neubauten auf private Vorzonen oder vorgeschobene Gärten zu verzichten. Der Platz soll von Fassade zu Fassade wirken können.
- Die Nutzungen in den Erdgeschossen sind nochmals zu prüfen. Wohnen wird als problematisch gesehen.
- MIV ist nicht erwünscht.
- Es soll keine «Gasse» durchs Areal und den Badhofplatz führen, da eine Gasse die Qualitäten eines Platzes in Frage stellen würde. Die Erschliessungsstrasse muss einen deutlich erkennbaren anderen Ausdruck haben als der Badhofplatz, um dessen Eigenständigkeit und Qualität zu betonen. Der Badhofplatz darf nicht als Fortsetzung der Erschliessungsstrasse gelesen werden.
- Ein Festplatz am Rande des Badhofplatzes konkurrenziert den Badhofplatz als öffentlichen Raum. Der Badhofplatz selbst ist der Festplatz.
- Die Bäume sind möglichst zu erhalten. Falls eine Tiefgaragenlösung Teile des Platzes beanspruchen müsste, sollte sicher die Rosskastanie erhalten bleiben. Der Birnbaum könnte eventuell geopfert werden, was zudem die Qualität der Rosskastanie als Solitär stärken würde.

Die räumliche Trennung zum Schulgebäude ist die städtebaulich richtige Antwort. Die Fläche zwischen Neubau und Schulgebäude soll städtebaulich lesbar und erkennbar sowie von Bauten freigespielt und grün sein.

Verkehr

Grundsätzlich ist das Einbahnregime Wanngartenweg-Finkelerweg eine gute Lösung. Damit können Parkfelder auch schräg angeordnet und so die Verkehrsflächen reduziert werden. Falls das Einbahnregime aufgrund der folgend beschriebenen Empfehlungen nicht mehr aufrechtzuerhalten ist, kann es zur Disposition gestellt werden.

Da auf dem Badhofplatz kein MIV verkehren soll, ist die Rampe der AEH nicht auf oder direkt am Platz anzuordnen. Die Lage der Rampe entlang der Obstwiese ist aufgrund ihrer Länge ein landschaftlich schwierig zu ertragendes Element. Eine Lage im Bereich des Neubaus ist zu favorisieren und muss im Zusammenhang mit den Empfehlungen zur Bebauung nochmals getestet werden. Falls die Rampe entlang der Obstwiese stehen muss, darf sie die Obstwiese nicht tangieren, sondern ist auf dem Areal der Sonnenhof Arlesheim AG zu setzen (d.h. keine Landbeanspruchung der Parzellen Nr. 80 und Nr. 2183).

Die Notwendigkeit separater Flächen für die Schulbusse ist aufgrund der geringen zeitlichen Beanspruchung nochmals zu prüfen (z.B. Mehrfachnutzung, zeitlich begrenztes Parkieren). Eine weniger prominent im Raum stehende und weniger flächenintensive Variante wäre zu bevorzugen.

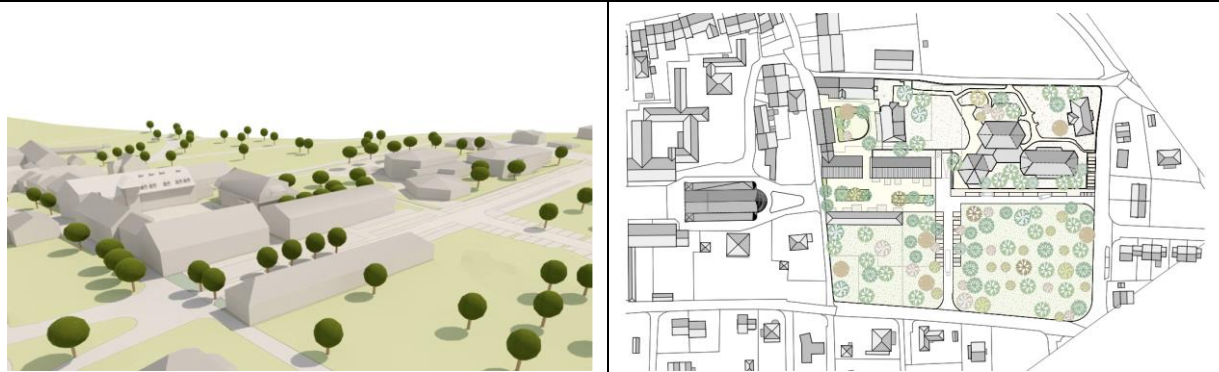
Die separate Bucht mit Warenlift für die LKW würde nach oben Gesagtem mitten im grün zu haltenden Zwischenraum zwischen Neubau und Schulgebäude stehen, was ausgeschlagen wird. Eine solche Andockstation mit Warenlift ist zwar effizient, sollte aber möglichst in die Baustruktur integriert werden oder der Verlad muss anders gelöst werden.

Die Unterflurcontainer (Sammelstellen) sind im Zusammenspiel mit der Erschliessung zu planen, so dass die Obstwiese freigehalten werden kann.

3.3 3. Workshop

Der 3. Workshop fand am 21. Oktober 2020 in Arlesheim statt.

3.3.1 Städtebauliches Konzept



Bebauung

Der bestehende Anbau des Altbaus wird abgebrochen und in Anlehnung an den Altbau neu erstellt. Dies, um die Niveaus der Geschosse innerhalb der beiden Gebäudeteile anzugleichen und die Nutzungen neu zu organisieren. Da der Altbau mit gelbem Anstrich verputzt ist, soll sich der neue Altbau-Anbau ebenfalls daran anlehnen, z.B. mit sandgestrahltem Jurakalkbeton, wodurch die Fassade auch rau wirkt. Das Ziegeldach des Altbaus wird auf dem neuen Altbau-Anbau weitergeführt. Die Befensterung des neuen Altbau-Anbaus erfolgt mit zufälligen Fensterlöchern am Mühlebodenweg und mit der Weiterführung der Fensterfolge des Altbaus am Sonnenhofplatz.

Das neue Sonnenhofgebäude wird durch einen Zwischenbau unterbrochen. Gestalterisch soll es als Weiterführung eher monolithisch und als Wand in Erscheinung treten. Die Fassaden werden mit Jurakalk versehen, aber nicht mit Beton verarbeitet, sondern mit komplett ausgefugten Platten ausgestattet. Das Dach wird ebenfalls mit Steinplatten versehen. Die Befensterung des neuen Sonnenhofgebäudes erfolgt regelmässig und mit modernen Schiebeläden. Dadurch wird die strenge Grundhaltung wieder etwas aufgeweicht.

Der Zwischenbau wird als Glasbau mit vorangestellten Lamellen aus Jurakalk gestaltet.

Das neue Badhofgebäude wird eine Fassade aus Holz, ebenfalls Lamellen, erhalten. Das Dach wird mit in die Dachhaut integrierten Photovoltaikanlagen versehen.

Vom Badhofplatz aus gesehen kommt es zu einer Aufreihung der Gebäude mit dem neuen Sonnenhofgebäude, dem neuen Badhofgebäude und der Schule. Das neue Sonnenhofgebäude und das neue Badhofgebäude teilen sich die gleiche Traufhöhe.

Nutzung

Das neue Sonnenhofgebäude erhält an der Oberen Gasse eine flexible Nutzungsanordnung. Am Badhofplatz ist kein Gewerbe vorgesehen, sondern Wohnen. Da Wohnen im EG am Badhofplatz Konfliktpotenzial aufweist, soll das Wohnkonzept explizit einen Bezug zum Platz aufweisen im Stile von «Wohnen im EG am Platz». Die Wohnungseingänge sind bewusst am Badhofplatz und nicht am Sonnenhofplatz gestellt. Die Wohnungsgrößen sind im EG klein gehalten und nehmen mit jedem Geschoss kontinuierlich zu.

Das neue Badhofgebäude enthält Wohnen mit flexibler Nutzungsanordnung und verschiedenen Wohnungstypologien.

Aussenraum

Der Sonnenhofplatz ist durch die umgebenden Bauten gefasst und grosszügig in seinem Volumen. Der Haupteingang liegt weiterhin an der Oberen Gasse via Sonnenhofplatz.

Der Badhofplatz ist freigespielt vom motorisierten Verkehr und kann unter Berücksichtigung der Vorgaben der Blaublichtorganisationen entsprechend gestaltet werden. Er ist als Platz von Fassade zu Fassade mit unterschiedlichen Bodenbeschaffenheiten gestaltet. Seine Grösse orientiert sich am heutigen Volumen, durch seine Freispielung wirkt er jedoch grösser.

Zwischen dem Sonnenhofplatz und dem Badhofplatz ist ein Durchgang als Verbindungselement vorgesehen.

Zwischen dem neuen Badhofgebäude und der Schule liegt die Rampe zur Autoeinstellhalle (AEH) sowie ein Standplatz mit Warenlift für die Warenanlieferung. Somit wird dieser Raum infrastrukturell genutzt und ist nicht mehr für die Grünvernetzung freigespielt.

Verkehr

Der motorisierte Verkehr wird auf einem Erschliessungsweg einspurig und im Einbahnverkehr organisiert. Die Einfahrt erfolgt über den Wanggartenweg, führt über den Teilweg «Schule» zu einem Verkehrsknoten und von dort auf dem Teilweg «Spielplatz» zur Ausfahrt über den Finkelerweg. Der Erschliessungsweg kann dadurch schlank ausgestaltet werden. Die Obstwiese wird durch den Teilweg Schule ein wenig angeschnitten, wobei auch das Schulareal Fläche an den Weg abgibt.

Die Parkierung der Schulbusse erfolgt als Längsparkierung parallel zum Teilweg Schule auf der Seite der Schule, so dass die Personen Richtung Schule aussteigen und nicht Richtung Erschliessungsweg.

Die Einfahrt zur unterirdischen AEH liegt am Verkehrsknoten zwischen der Schule und dem neuen Badhofgebäude. Die Rampe ist nicht in einem Gebäude integriert, sondern steht frei, wird jedoch geometrisch an der Gebäudezeile ausgerichtet. In der AEH werden alle der Bebauung zugeordneten Pflichtparkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) gemäss Vorgaben der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz untergebracht.

Lieferwagen können über die Rampe in die AEH fahren. LKWs fahren in den Teilweg Spielplatz und dann rückwärts zum Standplatz mit Warenlift, der neben der AEH-Rampe steht, von dem aus die Waren in die AEH gesenkt werden. Die Waren können von der AEH direkt in die Gebäude verteilt werden.

Die öffentlichen Parkplätze liegen oberirdisch am Teilweg Spielplatz, senkrecht zur Fahrbahn und auf beiden Seiten des Wegs. Die definitive Anzahl ist im Quartierplanverfahren zu eruieren. Der Pumptrack wird weichen müssen.

Die Anlage für Unterflurcontainer steht am Anfang des Teilwegs Schule und ist in den Weg integriert.

3.3.2 Würdigung des städtebaulichen Konzepts

Bebauung

Die vorgestellte Architektur ist eine zeitgemässe Interpretierung des Bestands.

Der neue Altbau-Anbau kommt kräftig daher.

- Es ist zu prüfen, ob beim neuen Altbau-Anbau nicht etwas Massivität genommen werden kann. Die Setzung der Balkone beim Haupteingang muss noch überarbeitet werden.

Der Zwischenbau fällt etwas zwischen Stuhl und Bank, weil er gestalterisch unterteilt und dadurch teilweise dem neuen Hauptbau zugeschlagen wird.

- Der Zwischenbau soll als Ganzes selbständig stehen und eine einheitliche, eigenständige Gestaltung erhalten.

Beim neuen Sonnenhofgebäude ist die Materialwahl und deren Einsatz gut, sie könnte jedoch ein Kosten-Nutzen-Problem darstellen. Es ist fraglich, ob der hohe Standard bis zur Realisierung überlebt.

Die Ausgestaltung des neuen Badhofgebäudes ist gut, die Wahl des Materials (Holz) überzeugt.

Nutzung

Im neuen Badhofgebäude sollen Familienwohnungen entstehen. Jedoch müssen die Wohnungen aufgrund der Lage direkt am öffentlichen Badhofplatz anders daherkommen als üblich und Wohnformen ermöglichen, die an diesem Ort funktionieren. Die klassische Wohnsiedlung wird am Badhofplatz kein Erfolg haben, da dort andere Ansprüche an die Nutzung der Aussenräume gestellt werden.

- Beim neuen Badhofgebäude sind Grundrisse und Typologien entsprechend dem oben beschriebenen Anspruch auszuformulieren.
- Beim neuen Badhofgebäude ist die geplante Kaskade der Wohnungsgrössen vor diesem Hintergrund nochmals zu prüfen.

Aussenraum

Die Privatheit des Sonnenhofplatzes wird durch die Ausgestaltung der Gebäude und des Aussenraums etwas aufgeweicht. Die Verbindung vom Badhofplatz zum Sonnenhofplatz weist nach wie vor die Schwierigkeit auf, dass eine öffentliche, einladende Situation geschaffen wird, die der an sich privat angedachten Nutzung des Sonnenhofplatzes nicht zuträglich erscheint.

Dass der Badhofplatz vom MIV freigespielt wird, ist sehr gut.

Das Ende des Badhofplatzes ist noch nicht klar und befriedigend definiert. Das Ende des Platzes wird durch den Verkehrsknoten bestimmt, was kein schöner Abschluss darstellt.

- Die Fassung am Ende des Badhofplatzes ist stärker auszuformulieren.

Die Zweiteilung des Badhofplatzes durch die Baumreihen kommt dem Charakter eines Platzes nicht zugeute, was aber aufgrund des Status der Bäume hinzunehmen ist.

Die Ausgestaltung des Badhofplatzes von Fassade zu Fassade ist prinzipiell gut. Es gilt jedoch zu klären, wie viel Raum des Badhofplatzes von den privaten Bewohnern des neuen Badhofgebäudes beansprucht werden darf und soll. Die Nutzerschaft der EG-Wohnungen wird den Platz privat nutzen wollen, da für diese Wohnungen kein Hinterhof vorgesehen ist. Aus Sicht der Gemeinde sind öffentliche Veranstaltungen auf dem Badhofplatz nicht im Vordergrund und sollen nicht allein die zukünftige Platzgestaltung bestimmen. Die Gemeinde hat noch andere Plätze für öffentliche Nutzungen zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen,

- ob im rückwärtigen Bereich des neuen Badhofgebäudes Aussenplätze möglich wären oder ob Maisonettewohnungen mit privaten Aussenräumen im 1. OG (z.B. Loggien) das Problem entschärfen könnten. Der Badhofplatz kann dann als vollständig öffentlicher Platz gedacht werden.
- ob auf dem Badhofplatz im Bereich des neuen Badhofgebäudes eine räumlich klare Nutzungsordnung erfolgen soll, also mit unterschiedlichen Belägen, räumlichen Elementen etc., und damit

Flächen bestimmt werden, die auf jeden Fall nur privat genutzt werden können. Die jeweiligen Vor- und Nachteile sowie Konflikte sind zu prüfen.

- ob eventuell eine Durchmischung gewünscht und dem Platz sogar zuträglich ist und auf eine Nutzungszuordnung verzichtet werden kann. Dies bedeutet jedoch, dass Räume immer wieder neu angeeignet werden, was sowohl für die öffentliche als auch für die private Nutzung keine Sicherheit gewährleistet, Konflikte hervorruft und deshalb zu prüfen ist.

Verkehr

Die Längsparkierung am Teilweg Schule ist keine glückliche Lösung, diese stellt eher ein städtisches Element dar und wirkt neben der Obstwiese etwas fremd. Klar ist, dass die Schulbusse Fläche für Halt und Auslad benötigen und sich unabhängig von anderen Fahrzeugen bewegen müssen. Zu prüfen ist deshalb,

- ob der Teilweg Schule nur für die Schulbusse und die Anlieferung zugänglich gemacht werden könnte, während der übrige Autoverkehr nur auf dem Teilweg Spielplatz im Gegenverkehrssystem via Finkelerweg ein- und ausfährt. Die Senkrechtparkierung am Teilweg Spielplatz lässt dies zu, weil in die gleiche Richtung wieder abgefahren werden kann. Mit einem solchen System würden auch die Überlegungen zur Doppelfunktion der Parkierung von Schulbussen und privaten Fahrzeugen am Teilweg Schule obsolet, was aus Sicht Landschaftsarchitektur auf jeden Fall zu vermeiden ist. Aus verkehrstechnischer Sicht wäre dieser Ansatz der Mehrfachnutzung denkbar, sofern es eindeutig signalisiert und eingehalten werden kann.

Die Lage der Rampe am Ende des Teilwegs Spielplatz ist aufgrund der damit zusammenhängenden Vorteile für die Umgebungsgestaltung nachvollziehbar und richtig. Die Lage der AEH ist gut, da die Etappierung gewährleistet ist und unabhängig von den übrigen Bauten gebaut werden kann. Das Parkierungs-Layout der AEH ist gut. Folgendes ist betreffend die AEH zu prüfen.

- Optimierung der Geometrien (z.B. die Fahrbahnbreite).
- Die Schleppkurven, da die Zufahrt zur Rampe von der Lieferwagenstrasse her nicht in einem Schwung zu bewerkstelligen sein wird. Allenfalls kann die Lieferwagenstrasse auch verkürzt werden und können die Waren geschoben werden.

Bei den oberirdischen öffentlichen Parkplätzen ist die beidseitige Parkierung beim Teilweg Spielplatz sicherlich die wirtschaftlichere Variante, da bei gleicher Fahrspurlänge doppelt so viel parkiert werden kann. Andererseits wird dadurch die Obstwiese beansprucht.

3.4 4. Workshop

Der 4. Workshop fand am 15. Dezember 2020 in Arlesheim statt.

3.4.1 Städtebauliches Konzept



Bebauung

Beim Altbau-Anbau wurde die Fassadengestaltung neu konzipiert, so dass das Zusammenspiel mit dem Altbau ausgewogener gestaltet ist.

Der Zwischenbau des neuen Sonnenhofgebäudes wurde vollständig als eigenständiger Baukörper mit eigenem Ausdruck konzipiert.

Nutzung

Das Badhofgebäude besteht im EG und 1. OG aus vier Maisonettewohnungen mit je eigenem Eingang auf Seiten Badhofplatz. In der Mitte des EG steht ein Zwischentrakt mit Haupteingang, Erschließungsfläche, Veloabstellraum und Gemeinschaftsraum. Im 2. OG sind Loftwohnungen als Familienwohnungen vorgesehen. Alle Wohneinheiten sind grundrisslich zum Badhofplatz hin ausgerichtet.

Aussenraum

Die Verkehrswege sind nun gestalterisch von den übrigen Aussenräumen getrennt. Der Kreuzpunkt gehört nun klar zur Strassensituation und nicht zur Platzsituation.

Beim Badhofplatz soll der Boden grundsätzlich unversiegelt sein, mit einer klaren Grenze zu den Verkehrsweegen. An den Rändern ist er mit Wackensteinen gefasst. Am Ende des Badhofplatzes steht ein Baumhain mit der Absicht, einen deutlichen Abschluss des Platzes und eine klare Kante hinsichtlich der Verkehrswege zu formen. Der Baumhain soll so gestellt werden, dass er als durchlässig erscheint und nicht als Barriere. Richtung Dom wird das Eingangstor zum Areal links und rechts des Durchgangs wieder mit Bäumen bespielt, die Funktion des Tores soll dadurch gestärkt werden. Die Einfahrt zur AEH und die Zufahrt zum Warenlift werden mit einer Hecke gefasst.

Der Sonnenhofplatz erhält ein klares Wegnetz, einen Rundweg und eine direkte Verbindung zum Schulhaus. Die Bäume über der AEH (nördlich der Einfahrt) fallen aufgrund der AEH weg, wodurch dort eine unbestockte Grünfläche entsteht, an deren Rändern Neupflanzungen möglich sind. Die entstandene Freifläche dient dem Sonnenhof für Feste und Anlässe.

Verkehr

Die Verkehrswege sind nun als zwei mit Hartbelag versehene, abgegrenzte Fahrbahnen konzipiert, die im rechten Winkel angeordnet sind und an dessen Scheitel die Zufahrten zur AEH und zum Warenlift stehen. Damit die LKW den rechten Winkel fahren können, wird die innere Seite mit befahrbarem Schotterrasen versehen.

Die Einstellhalle wurde neu dimensioniert, so dass die Schleppkurven fahrbar sind. Gemäss Entwurf Verkehrsgutachten sind 33 Parkplätze notwendig, wobei die AEH 36 Parkplätze zur Verfügung stellt. Veloabstellplätze sind auf dem Areal verteilt.

Die Feuerwehzufahrten und die Lage der entsprechenden Stellplätze wurden überprüft.

Der Parkplatzstreifen für die Schulbusse wird mit dem gleichen Belag wie die Wege des Sonnenhofareals gestaltet und wird damit als Teil des Fusswegnetzes wahrgenommen und nicht mehr als Teil der Verkehrswege.

Oberirdische Parkplätze: 7 Besucherparkplätze des Sonnenhofs am Wanggartenweg und 18 öffentliche Parkplätze am Verkehrsweg zum Finkelerweg.

Die UFC liegen beim Auftakt der Einfahrt zum Areal vom Wanggartenweg her, am Anfang des Parkplatzstreifens für die Schulbusse und vor dem neuen Fussgängereingang zum Sonnenhofareal.

3.4.2 Würdigung des städtebaulichen Konzepts

Bebauung

Das vorgestellte städtebauliche Konzept hat gegenüber dem 3. Workshop nochmals an Qualität gewonnen. Die vorgestellte Lösung ist eine sehr gute Grundlage für die weiteren Verfahren.

Nutzung

Beim Badhofgebäude könnten im EG jeweils zwei Eingänge nebeneinandergestellt werden, so dass die Regelmässigkeit und Kleinteiligkeit der Abfolge durchbrochen wird. Oder die Eingänge der inneren Maisonettewohnungen könnten in den Zwischentrakt gelegt werden, was mehr Raum auf dem Badhofplatz freispielt.

Die gemeinschaftlich genutzten Räume im EG des Zwischentrakts wirken beengt. Keine der drei Nutzungen (Erschliessung, Veloabstellfläche, Gemeinschaftsraum) kann so richtig funktionieren. Der Gemeinschaftsraum ist allenfalls nicht notwendig, dafür könnte ein grosser Veloabstellraum für Velo, Anhänger etc. entstehen, der gut zugänglich und nutzbar ist.

Aussenraum

Die Abfolge der Aussenräume ist gut gelöst. Die Trennung zwischen Verkehr und Platz ist nun deutlich spürbar und stellt für die jeweilige Nutzungsart eine klare Aussage dar. Die Lösung mit dem Baumhain ist ein gelungener Abschluss des Badhofplatzes. Die Frage, ob Grossveranstaltungen auch mit dem Baumhain durchführbar sind, kann offengelassen werden, da auf jeden Fall genug andere Plätze für Anlässe zur Verfügung stehen.

Die Frage betreffend die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Aussenräumen am Badhofplatz ist noch nicht restlos geklärt. Das Gebäude der Edith Marion Stiftung ist klar gegen hinten ausgerichtet und das Wohnen findet nicht auf dem Badhofplatz statt. Beim Badhofgebäude ist das Wohnen zum Badhofplatz Programm. Die Organisation der Privatheit auf dem öffentlichen Platz ist im Quartierplanverfahren näher auszuloten und lässt sich vielleicht mit dem Reglement klären.

Die Hecke im rückwärtigen Bereich des Badhofgebäudes muss noch näher auf das Zusammenspiel zwischen den privaten Gärtchen und den halböffentlichen Flächen des Sonnenhofs geprüft werden.

Die Eingangssituation zum Dom ist eine schöne Lösung. Zu klären ist noch die Kompatibilität mit dem Brunnen.

Das Terrain zwischen Schulhaus und Einfahrt zur AEH wird noch näher zu modellieren sein. Es wird Sprünge bzw. Gefälle aufweisen.

Verkehr

Der für LKW befahrbare Schotterrasen am Kreuzpunkt ist nicht unproblematisch, da er unterhaltsintensiv sein wird.

Der Pumptrack wird noch eine gewisse Zeit dort stehen bleiben. In der Zwischenphase muss eine Übergangslösung für die Erschliessung gefunden bzw. mit der bestehenden Zufahrt geplant werden.

Am Eingang Wanngartenweg muss das Zusammenspiel zwischen Standort UFC, Fussgängereingang Sonnenhof und Parkierung der Schulbusse noch vertiefter geprüft werden. Vor allem der Standort der UFC vor dem Zugang zum Sonnenhofareal erscheint störend.

4 Fotodokumentation



Mehrfamilienhäuser Nord-Ostfassade,
Obere Gasse 2-6



Einfahrt Obere Gasse, öffentliche Parkplätze,
Lagerhalle Gemeinde



Mehrfamilienhäuser Süd-Westfassade,
Obere Gasse 2-6



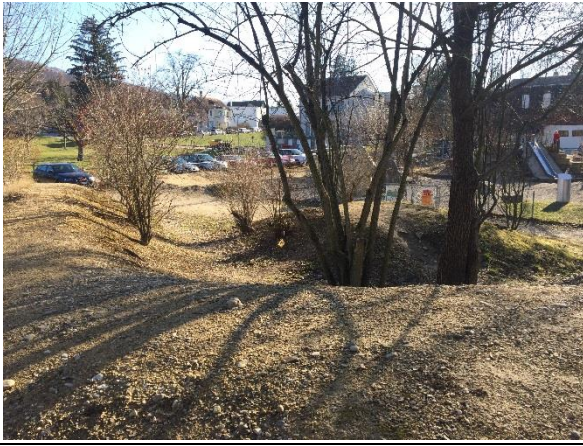
Gartenbereich Mehrfamilienhäuser



Sportplatz



Spielplatz



Bike-Park



Öffentliche Parkplätze, Lagerhalle Gemeinde



Wiese mit Obstbäumen



Recycling-Anlage



Parkplätze Sonnenhof Arlesheim AG



Wohnheim, Obere Gasse 10c



Kinderheim Sonnenhof, Obere Gasse 10



Kinderheim Sonnenhof, Obere Gasse 10
Mehrfamilienhaus, Obere Gasse 8



Kinderheim Sonnenhof, Obere Gasse 10



Wohnheim, Obere Gasse 10a



Wäschereigebäude, Obere Gasse 8a



Verteilungsstock



Lagerhalle Gemeinde



Öffentliche Parkplätze, Wiese mit Obstbäumen

Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG