



ENTWICKLUNGSKONZEPT ORTSKERN

EIN WEGWEISER FÜR DIE ZUKUNFT

Der Ortskern von Arlesheim ist heute ein attraktiver Ort zum Arbeiten, Wohnen, Geschäften und für Begegnungen aller Art. Damit dies auch in Zukunft so bleibt, hat die Gemeinde zusammen mit der Bevölkerung ein Entwicklungskonzept für den Ortskern erarbeitet.

PROJEKT ORTSKERNENTWICKLUNG

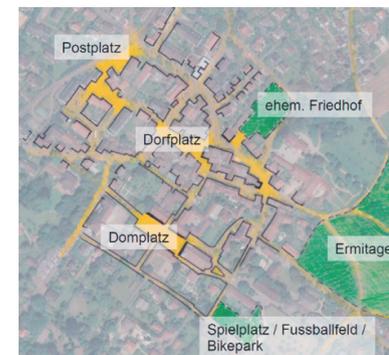
Wesentlich für die Zukunft des Ortskerns verantwortlich sind neben der Gemeinde die Liegenschaftsbesitzer, die Gewerbetreibenden, die Bewohnerinnen und die Kunden, die im Ortskern einkaufen und so zum Erhalt der Vielfalt an Geschäften beitragen. Aus diesem Grund wurde das Entwicklungskonzept in intensiver Zusammenarbeit mit der Bevölkerung erarbeitet.



Im Rahmen von Ortskernrundgängen und einer Fotoaktion zum Thema „Lieblingsort, Unort und Handlungsort“ haben sich Interessierte intensiv mit dem Ortskern und seiner Geschichte auseinandergesetzt. An zwei Ortskernkonferenzen mit insgesamt über 125 Teilnehmenden wurde über die Stärken, Schwächen, Potenziale und Herausforderungen im Ortskern und sein Entwicklungspotenzial diskutiert.

ORTSKERN ARLESHEIM HEUTE

Der Ortskern von Arlesheim setzt sich zusammen aus dem Historischen Ortskern, dem Dombezirk und dem Neuen Zentrum und ist u.a. geprägt von den drei grossen Plätzen Dorfplatz, Domplatz und Postplatz sowie den zahlreichen Nischenräumen und Gässchen. Insbesondere der Bereich rund um den Dom wird aufgrund seiner Bauten und seiner Geschichte als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft.



Der Ortskern lebt von einer hohen Nutzungsdurchmischung und vielfältigen Erdgeschossnutzungen. Die Strassenräume sind allesamt als Begegnungszonen oder Tempo30-Zonen verkehrsberuhigt.

BAULICHE ENTWICKLUNG

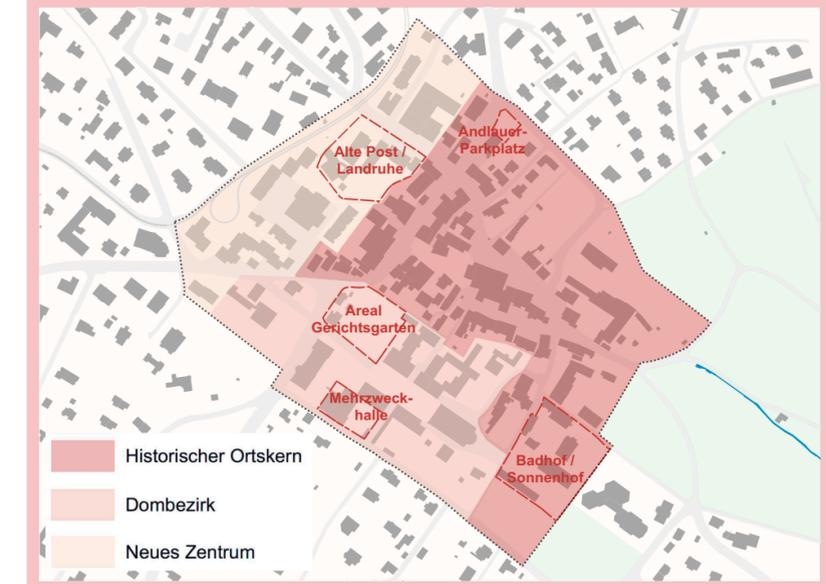
- Die bauliche Entwicklung nimmt Rücksicht auf die bestehenden Strukturen, die bestehende Bausubstanz und wertvolle Ensembles.
- Die Gebäude, Anlagen, Aussenräume und Bäume werden hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit differenziert betrachtet.
- Die Übergänge zwischen dem Historischen Ortskern, dem Dombezirk und dem Neuen Zentrum sowie zu den umliegenden Quartieren sind sorgfältig gestaltet.

NUTZUNGEN

- Im Ortskern herrscht ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen, öffentlichen Nutzungen mit Zentrumsfunktion und gemeinschaftlichen Nutzungen vor.
- Bei Entwicklungen, in welche die Gemeinde involviert ist, werden alle Nutzergruppen berücksichtigt (u.a. Kinder, Jugendliche, Familien, Singles, ältere Menschen, Menschen mit Beeinträchtigung, Personen mit beschränkten finanziellen Mitteln).
- Es existieren Orte der Begegnung (Innen- und Aussenräume), an denen kein Konsumationszwang besteht.
- Die Belastung, die vom Traulokal am Dorfplatz auf die unmittelbare Umgebung ausgeht, wird hinsichtlich Verkehr, Lärm und Personenaufkommen reduziert.
- Nach der vom Gemeinderat angestrebten Schliessung des Bezirksgefängnisses werden die frei werdenden Gebäude / Areale in geeigneter Art umgenutzt.

ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

- Die fünf grösstenteils gemeindeeigenen Areale Alte Post / Landruhe, Andlauer-Parkplatz, Areal Gerichtsgarten, Mehrzweckhalle und Badhof / Sonnenhof werden bei Bedarf etappiert einer Entwicklung zugeführt.
- Die Art der Entwicklung wird bestimmt durch die Lage des Areals, die Bedürfnisse der Öffentlichkeit sowie städtebauliche und freiräumliche Überlegungen.
- Im Vordergrund stehen insbesondere Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftsnutzungen (z.B. Bibliothek, Hort, Ausstellungsräume, Gemeinschaftsräume).
- Die kommunalen Grundlagen der Energieplanung sind dabei zu berücksichtigen.



DIE UMSETZUNG DES KONZEPTS

Einige Massnahmen / Projekte konnten im Sinne des Entwicklungskonzepts Ortskern bereits veranlasst und zum Teil auch schon umgesetzt werden. Weiter sind zur Umsetzung des Konzepts folgende vier Massnahmen resp. Projekte angedacht:

GESAMTKONZEPT FREIRÄUME UND VERKEHR

Ein Freiraum- und Verkehrskonzept soll für den gesamten Ortskern aufzeigen, wie die öffentlichen Grünräume, Plätze und Strassenräume in Abstimmung mit dem geltenden Verkehrsregime gestaltet werden. Wichtige Themen sind dabei Hindernisfreiheit, Oberflächenbeläge, Beleuchtung, Bepflanzung, Sitzgelegenheiten, Toiletten und Signaletik.

REVISION BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Der aktuelle Quartierplan Ortskern, in dem die bau- und planungsrechtlichen Vorgaben im Ortskern festgelegt sind, entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Quartierplan soll durch ein Teilzonenreglement Siedlung Ortskern abgelöst werden. Die neuen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften richten sich nach den Grundsätzen des Konzepts.



IMPRESSUM

Verfahrensbegleitung und Konzept:



GUTSTRASSE 73
8055 ZÜRICH

EINFLUSSNAHME AUF KANTONALE NUTZUNGEN IM ORTSKERN

Beim Traulokal, beim Bezirksgefängnis und bei den weiteren kantonalen Verwaltungseinheiten handelt es sich um kantonale Nutzungen und Gebäude. Auf deren Entwicklung soll mittels Dialog mit den zuständigen Stellen des Kantons Einfluss genommen werden.

STUDIEN ZU DEN ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTEN

Die fünf im Entwicklungskonzept bezeichneten Entwicklungsschwerpunkte befinden sich grösstenteils im Eigentum der Gemeinde. Diese zentral gelegenen Areale stellen wichtige Entwicklungsreserven für öffentliche Nutzungen dar. Für die Entwicklung dieser Areale sind qualifizierte Verfahren und eine professionelle Gesamtplanung durchzuführen.



Steuerungsgruppe Ortskernentwicklung:

- Daniel Wyss (Gemeinderat)
- Felix Berchten (Gemeinderat)
- Pascal Leumann (Gemeinderat)
- René Häner (Leiter Raumplanung, Bau und Umwelt)
- Christoph Jenzer (Vertreter Gewerbe)
- Hugo Erbacher (Ortskernkommission)
- Alois Schmidlin (Vertreter Ü70)
- Elisabeth Stöcklin (Vertreterin Familien)
- Jürg Bossardt (Kunsthistoriker / Denkmalpfleger)
- Philipp Allemann (kantonale Denkmalpflege)

VERKEHR

- Der Verkehr wird ortsverträglich abgewickelt. Der Langsamverkehr wird gefördert.
- Der Durchfahrtswiderstand wird für den Transitverkehr nach Liestal und nach Oberdornach (über Hollenweg) erhöht.
- Die Begegnungszone im Ortskern bleibt bestehen, die Übergänge zur Tempo30-Zone werden überprüft.
- Die Vortrittsregelungen sind für alle Verkehrsteilnehmer klar. Die Gestaltung der Strassen ist auf das signalisierte Verkehrsregime abgestimmt (Eingangsportale, Fahrbahnaufteilung).
- Die Lärmemissionen, die durch die Anlieferungen verursacht werden, werden mit geeigneten Massnahmen verträglich gestaltet.
- Wo Massnahmen zur kurzfristigen Verbesserung der Verkehrssituation möglich sind, werden diese umgesetzt (sog. Quick-Wins).

PARKIERUNG

- Eine flächendeckende Regelung der Parkierung nach einem Gesamtkonzept führt zu einer optimierten Nutzung der vorhandenen Parkplätze.
- Es werden unterirdische, öffentliche Parkierungsmöglichkeiten für das mittel- bis längerfristige Parkieren direkt oder nahe angrenzend an den Ortskern geschaffen. Wo möglich sind diese miteinander vernetzt und weisen Ausgänge zum Ortskern hin auf. Nachdem diese unterirdischen, öffentlichen Parkierungsanlagen erstellt worden sind, werden die oberirdischen, öffentlichen Parkplätze überprüft.
- Kurzzeitparkplätze für das Gewerbe bleiben erhalten. Die Regelungen zu den Kurzzeitparkplätzen stimmen mit ihrem Zweck überein.
- Private Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte werden zukünftig unterirdisch angeordnet sein. Oberirdische Parkplätze dienen als Kunden- und Besucherparkplätze.
- Es werden Ladestationen für Elektroautos geprüft.

PLÄTZE, STRASSENÄRME UND GRÜNRÄUME

- Die drei grossen Plätze im Ortskern (Postplatz, Domplatz und Dorfplatz) weisen unterschiedliche Qualitäten und Charaktere auf. Sie werden ergänzt durch zahlreiche kleinere Plätze von untergeordneter Bedeutung.
- Die Eingänge zum Ortskern sind klar erkennbar und attraktiv gestaltet.
- Die Gestaltung der Plätze, Strassenräume und Grünräume basiert auf einem Gesamtkonzept. Dieses richtet sich an ökologischen und gestalterischen Grundsätzen aus und sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Aussenräume.
- Bei der Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Freiräume werden die Interessen und Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen und Generationen berücksichtigt.
- Der Ortskern ist durchzogen von einem durchlässigen Fusswegnetz, das die Plätze untereinander und den Ortskern mit den umliegenden Quartieren und der offenen Landschaft verbindet. Die zahlreichen charakteristischen Gässchen sind frei begehbar.
- Grünräume der öffentlichen Hand werden für die Öffentlichkeit soweit möglich und sinnvoll zugänglich gemacht sowie attraktiv gestaltet (Gerichtsgarten, Garten Statthalteramt, Alter Friedhof, Spielpark, Domparkli).
- Der historische Verlauf des Dorfbachs ist im Aussenraum als Teil der Geschichte des Ortes sichtbar.
- Der historisch gewachsene Übergang vom Ortskern zur offenen Landschaft mit Obstbaumwiesen bleibt erhalten und ist sichtbar.

NEUES ZENTRUM

- > Das Neue Zentrum wird sorgfältig mit zeitgemässen und qualitativ hochstehenden Bauten und Aussenräumen weiterentwickelt.
- > Die Funktion des Neuen Zentrums als Ankunftsort wird gestärkt.
- > Die Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Plätzen und in den Strassenräumen wird aufgewertet.
- > Wertvolle bestehende Gebäude integrieren sich in neuere Entwicklungen.
- > Die Übergänge zu den Wohnquartieren und zum Historischen Ortskern werden sorgfältig gestaltet.

Postplatz & Alte Post / Landruhe

Der Postplatz ist der Mittelpunkt des Neuen Zentrums. Neben seiner Funktion als Ankunft- und Abfahrtsort ist er auch Ort des Aufenthalts und der Begegnung für alle Generationen. Die auf dem Areal „Alte Post / Landruhe“ geplante Entwicklung mit einer vielfältigen Nutzungsdurchmischung trägt zu einem belebten Neuen Zentrum bei.



DOMBEZIRK

- > Der repräsentative Charakter der Gebäude und Aussenräume bleibt erhalten.
- > Die orthogonale Ausrichtung der Gebäude wird weitergeführt.
- > Sanfte Sanierungen an Gebäuden sind zulässig, wenn diese eine Weiternutzung der Gebäude ermöglichen und dadurch die Substanz erhalten werden kann.
- > Allfällige Neubauten gliedern sich besonders sorgfältig in den Bestand ein.

Areal Gerichtsgarten

Der Gerichtsgarten wird als grosser, öffentlicher Freiraum für die Bevölkerung zugänglich gemacht, attraktiv gestaltet und ökologisch aufgewertet. Der heutige Parkplatz kann als Erweiterung des Gerichtsgartens oder mit einem Neubau für öffentliche, gemeinschaftliche oder gewerbliche Nutzungen entwickelt werden.



Mehrzweckhalle

Das bestehende Gebäude wird durch einen Neubau ersetzt, in dem eine Turnhalle, öffentliche Nutzungen und verschiedene Gemeindebetriebe konzentriert sind.



Domplatz

Der Domplatz ist im Gegensatz zum Dorfplatz ein eher ruhiger Ort. Eine Belebung erfolgt einzig durch temporäre, nicht aber durch permanente Nutzungen. Der Platz behält seinen aufgeräumten und repräsentativen Charakter.

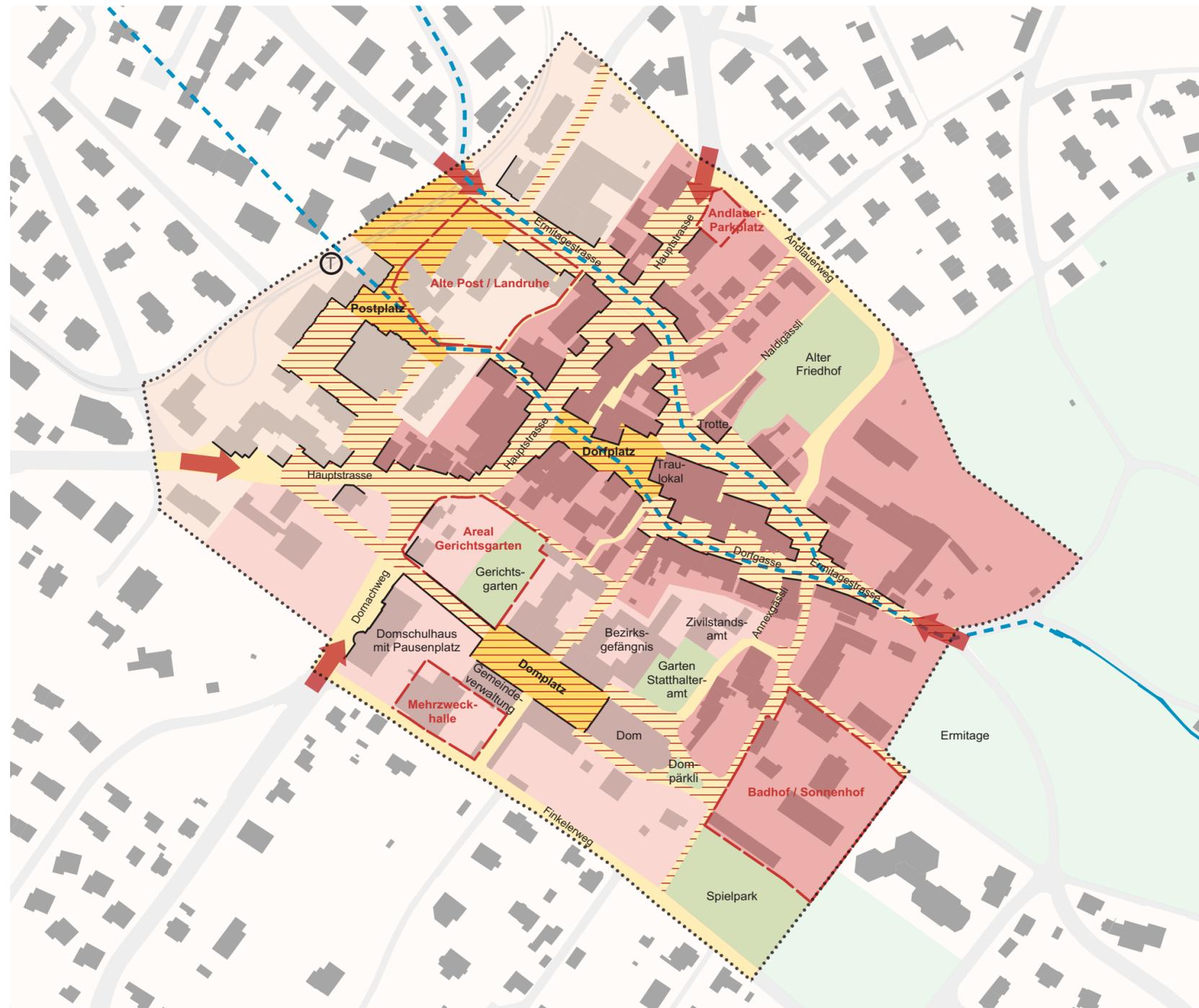


Bezirksgefängnis

Das frei werdende Areal wird in geeigneter Weise umgenutzt. Neue Nutzungen und bauliche Eingriffe gliedern sich sorgfältig in den Dombezirk ein. Die öffentliche Durchwegung zwischen dem Dorfplatz und dem Domplatz wird gestärkt und aufgewertet.



DAS ENTWICKLUNGSKONZEPT ORTSKERN



| | | | | | |
|--|-----------------------|--|-------------------------------------|--|---------------------------------|
| | Perimeter Ortskern | | Platz | | Entwicklungsschwerpunkt |
| | Historischer Ortskern | | Strassenraum / Wegraum / Gassenraum | | öffentlicher Grünraum |
| | Dombezirk | | Strassenraumbegrenzung | | Dorfbach (historischer Verlauf) |
| | Neues Zentrum | | Auftakt Ortskern | | Tramhaltestelle |
| | | | Zone mit hoher Fussgängerfrequenz | | |

HISTORISCHER ORTSKERN

- > Zukünftige Entwicklungen orientieren sich an den bestehenden Bauvolumen.
- > Eine wesentliche bauliche Verdichtung wird nicht angestrebt. Die bestehenden Bauvolumen werden jedoch besser ausgenutzt (z.B. Ausbau von Dachgeschossen und Scheunen zu Wohnzwecken).
- > Die für den Charakter des Historischen Ortskerns wesentlichen Elemente wie Häuser, Bäume, Einfriedungen und Vorgärten werden erhalten.
- > Um- und Neubauten gliedern sich besonders sorgfältig in den Bestand ein.
- > Die historische Bausubstanz wird wo notwendig sorgfältig an neue Bedürfnisse angepasst.
- > Die ortstypischen Gebäudeproportionen und -stellungen sowie Dachformen werden erhalten.
- > Langsame Veränderungen sind auch im Historischen Ortskern möglich. Grossflächige, radikale Eingriffe werden vermieden.

Andlauer-Parkplatz

Aufgrund einer zentralen Lage direkt am Auftakt zum Ortskern wird das Areal zukünftig zu einem attraktiven Ort. Möglich sind u.a. ein kleiner Park mit Sitzgelegenheiten oder ein Neubau mit Gewerbe-, Laden- und Wohnnutzung.



Alter Friedhof und Trottenplatz

Der Alte Friedhof mit dem Bauerngarten wird als wichtiger öffentlicher Grünraum im Ortskern gestalterisch aufgewertet und in seinen freiräumlichen Qualitäten gestärkt. Der angrenzende Trottenplatz wird in die Überlegungen einbezogen.



Dorfplatz

Der Dorfplatz ist und bleibt der zentrale Begegnungs- und Aufenthaltsort, Marktplatz und Veranstaltungsort. Die platzprägende Linde und der sichtbare historische Verlauf des Dorfbachs machen die Geschichte des Ortes erlebbar. Die verschiedenen Nutzungen auf und rund um den Dorfplatz (so auch das Traulokal) funktionieren verträglich nebeneinander.



Traulokale

Traulokale sind publikumswirksame Nutzungen, die zu einer starken Belebung der angrenzenden Aussenräume beitragen. Für ein verträgliches Nebeneinander sind diese sorgfältig in den Ortskern integriert und auf mehrere Standorte verteilt.



Badhof / Sonnenhof

Der Badhof wird zu einem Ort für verschiedene Arten von Wohnformen. Der Sonnenhof entwickelt sich an seinem Standort weiter als Zentrum für Menschen mit einer Behinderung.

