



Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Schneckenbündten II"

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung zum Mitwirkungsverfahren

Stand Dokument: 15. April 2020



Impressum

Auftraggeber

Basler Leben AG
Aeschengraben 21
4002 Basel

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Noémie Augustin

Version

6030_Ber03_Mitwirkungsbericht_Beschlussfassung_GR_20200415.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Organisation des Mitwirkungsverfahrens	1
2.1	Gegenstand der Mitwirkung	1
2.2	Durchführung des Verfahrens	1
2.3	Mitwirkende.....	1
3	Behandlung der Mitwirkungseingaben	2
4	Bekanntmachung	6

1 Einleitung

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen) öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

2 Organisation des Mitwirkungsverfahrens

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Schneckenbündten II". Nachfolgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)
- Quartierplan-Reglement
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV und § 39 RBG)

Ebenfalls einsehbar war das Verkehrsgutachten von Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom 28. August 2019, welches zur Abklärung der verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplanung erstellt wurde.

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat Arlesheim für die Quartierplanung "Schneckenbündten II" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 41: Wochenblatt (Birseck und Dorneck), Nr. 41: Homepage der Gemeinde Arlesheim Gemeindeverwaltung Arlesheim, 1. Stock Bauverwaltung	10. Oktober 2019 10. Oktober 2019 10. Oktober 2019 10. Oktober 2019
Mitwirkungsfrist	10. Oktober bis 11. November 2019	
Mitwirkungseingaben	3 Eingaben	

2.3 Mitwirkende

Insgesamt gingen auf der Bauverwaltung drei Stellungnahmen ein, wovon zwei Stellungnahmen weitgehend identisch sind. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme zur Quartierplanung "Schneckenbündten II" eingereicht (verspätet eingetroffene Stellungnahmen wurden ebenfalls berücksichtigt):

Eingabe	Name	Schreiben vom:
SP	SP Arlesheim, Veronica Münger und Lea Mani, Co-Präsidium 4144 Arlesheim	5. November 2019
NUEK	Natur, Umwelt- und Energiekommission NUEK, Felix Berchten und Bruno Holzer 4144 Arlesheim	11. November 2019
FL	Frischlufte Arlesheim, Nicole Barthe und Thomas Arnet 4144 Arlesheim	12. November 2019

3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
1. Allgemein				
1.1.	Verdichtung	Die Entstehung von Wohnraum auf dem Areal wird begrüsst und die Verdichtung für massvoll und verträglich gehalten. Die unterirdische Anordnung der Parkplätze wird ebenfalls begrüsst.	SP	Kenntnisnahme.
1.2.	Wohnungsangebot	Die Schaffung von Familienwohnungen im Längsgebäude wird begrüsst. Es wird um Einordnung des Projekts in die Wohnraumstrategie der Gemeinde gebeten, insbesondere auch betreffend preisgünstiges Wohnen.	SP	Die Berücksichtigung der Wohnraumstrategie erfolgt durch die Vorgabe des Gemeinderats, dass der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau mindestens 10% der totalen Wohnfläche (HNF) betragen muss (Kostenmiete). Dies wurde als Grundvoraussetzung für die Quartierplanung festgelegt (GR-Beschluss vom 6. November 2018).
1.3.		Es wird gefragt, für welche Zielgruppe die kleineren Wohnungen im hohen Haus sind. Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass der Standort für Alterswohnungen ungeeignet ist. Familienwohnungen wären aufgrund der Nähe zu Schule und Kindergarten ideal.	SP	Seitens Basler wird ein ausgeglichener Wohnungsmix sowohl mit kleineren als auch mit grösseren Wohnungen für ein gemischtes Zielpublikum angestrebt. Die kleineren Wohnungen sind somit nicht auf ein spezifisches Zielpublikum ausgerichtet.
1.4.		Sind Miet- oder Eigentumswohnungen vorgesehen?	SP	Es sind Mietwohnungen vorgesehen.
1.5.	Spielplatz	Es wird angeregt, im Rahmen der Quartierplanung anstelle des geplanten privaten Spielplatzes einen öffentlichen Spielplatz zu schaffen.	SP	Die Anregung wird im Quartierplan mit der neuen Signatur "öffentlicher Spielplatz" aufgenommen und weitergehende Regelungen (Erstellung, Unterhalt, Haftung) mit der Gemeinde im Quartierplan-Vertrag festgelegt.
1.6.	Anbindung Tal	In Anbetracht der Entwicklungen im Tal sollte unbedingt eine Fuss- oder gar eine direkte Veloverbindung ins Tal geprüft werden, bspw. möglichst direkt zur Gleisunterführung.	SP	Es gibt nördlich und südlich des Areals bereits zwei Fusswege ins Tal, ein dritter im Bereich des Quartierplan-Areals ist auch aufgrund der Topografie (steile Hangkante) nicht sinnvoll.
1.7.	Lärmimmissionen	Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmimmissionen von der Bahnlinie und der Talstrasse auf dem Quartierplan-Areal gut zu hören sind. Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Talstrasse sind möglicherweise Massnahmen sinnvoll.	SP	Kenntnisnahme. Allfällige Massnahmen (z. Bsp. Flüsterbelag) zur Lärminderung werden im Rahmen der Projektierung der Talstrasse eingebracht.
1.8.	Zeithorizont	Die Mitwirkenden wünschen, über den ungefähren Zeitplan von Abriss und Fertigstellung informiert zu werden.	SP	Für den Zeitplan ist der Zeitpunkt der regierungsrätlichen Genehmigung entscheidend. Seitens Basler wird vorgeschlagen, den Zeitplan für die Realisierung zur gegebenen Zeit öffentlich bekannt zu machen (Wochenblatt o.ä.).
2. Reglement				
2.1.	Gebäudehöhe	Es wird beantragt, die Gebäudehöhe inklusive Überschreitungsmöglichkeit klar festzulegen.	NUEK/FL	Die aktuelle Regelung entspricht dem bisherigen Standard in Arlesheim für Quartierpläne und wird vom Gemeinderat als ausreichend befunden. Die Standorte bzw. Höhe von allfälligen Funkantennen können im Quartierplan zudem nicht beschränkt werden, da die Regelung des Fernmeldewesens Sache des Bundes ist. Jedoch wird im Reglement die bereits im Zonenreglement Siedlung (§ 23) enthaltene Bestimmung zur harmonischen Einfügung von Mobilfunkanlagen in die Umgebung übernommen.
2.2.	Photovoltaik-Anlage	Es wird angeregt, die Erstellung einer Photovoltaik-Anlage auf den Flachdächern einzufordern.	SP	Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Dachflächengestaltung mit den bestehenden Reglementvorgaben (Ausgestaltung nach Norm SIA 312, nach Möglichkeit Kombination von ökologischen Funktionen) für

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
				die Quartierplanung ausreichend geregelt ist. Die Erstellung von Photovoltaik-Anlagen zur Energieproduktion für den Eigenverbrauch und / oder das öffentliche Stromverteilnetz für wird jedoch seitens Basler geprüft.
2.3.	Gestaltung	Für die Holzelemente der Fassade oder anderer Gebäudeteile soll die Verwendung von einheimischem Buchenholz eingefordert werden.	SP	Die Verwendung von Buchenholz für die Fassade ist aufgrund der Verwitterungseigenschaften dieser Holzart nicht sinnvoll. Für Holzfassaden werden üblicherweise härtere Holzarten verwendet.
2.4.	Aussenraumkonzept	Es wird beantragt, das im Reglement enthaltene Aussenraumkonzept verbindlich zu machen (anstelle von richtungsweisend).	NUEK/FL	Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass eine Verankerung des Aussenraumkonzepts als richtungsweisend zielführender ist. Somit bleibt genügend Spielraum für allfällige Anpassungen im Rahmen der weiteren Projektierung. Die Umsetzung des Aussenraumkonzepts muss zudem im Nachweis zum Aussenraumkonzept nachgewiesen werden bzw. kann mit diesem Instrument durch den Gemeinderat kontrolliert werden.
2.5.	Bäume	Es wird gefordert, dass auf dem Areal mindestens 30 kronenbildende Bäume gepflanzt werden müssen.	SP	Das der Quartierplanung zugrundeliegende Aussenraumkonzept sieht eine abwechslungsreiche Mischung aus offenen Wiesen- bzw. Rasenflächen, Hecken, Sträuchern, Baumgruppen sowie Einzelbäumen vor. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass diese Diversität in Bezug auf die Bepflanzungsformen massgeblich zur Qualität des Aussenraumkonzepts beiträgt. Eine Verdopplung der Anzahl kronenbildender Bäume auf 30 würde dazu führen, dass der Aussenraum stark durch Einzelbäume dominiert würde bzw. kaum mehr Raum für kleinformatigere Bepflanzungen mit Baumgruppen oder Sträuchern verbliebe. Der Gemeinderat verzichtet deshalb zu Gunsten einer abwechslungsreichen Bepflanzung auf eine Erhöhung der Anzahl kronenbildender Bäume. Er ist der Ansicht, dass mit der im Reglement vorgegebenen Anzahl von 15 Bäumen auf dem Quartierplan-Areal eine angemessene Anzahl kronenbildender Bäume sichergestellt ist.
2.6.		Es wird beantragt, dass die auf dem Areal geplanten Feldbäume gemäss dem Projekt "Förderung seltener Baumarten" SEBA gepflanzt werden.	NUEK	Die Pflanzung von seltenen Baumarten gemäss dem Projekt SEBA ist grundsätzlich möglich, da diese Baumarten auch in der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim enthalten sind. Der Gemeinderat ist allerdings der Ansicht, dass die Wahl der Baumarten primär in Berücksichtigung des Standorts und der Nutzungsansprüche erfolgen soll. Im Quartierplan-Reglement wird deshalb ergänzt, dass bei der Wahl der Bepflanzung seltene Baumarten gemäss den Empfehlungen des Merkblatts Region 4 (Nordwestlicher Jura) des SEBA-Projekts nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.
2.7.	Hecken	Hecken sind nicht jährlich und nicht so tief zu schneiden, sondern gemäss den geltenden Pflegehinweisen für ökologisch wertvolle Hecken	NUEK/FL	Die Intensität und Art der Pflegemassnahmen richtet sich nach der Funktion der jeweiligen Aussenraumbereiche. So ist davon auszugehen, dass im Übergangsbereich vom Quartierplan-Areal zum Wald ("Waldmantel") nur ein periodischer Säuberungsschnitt notwendig ist (weniger als jährlich). Die Doppelhecken haben insbesondere im Bereich der Häuser eher Garten- oder Parkcharakter und sollen die Aussicht bzw. Durchsicht im Areal nicht blockieren. Zu diesem Zweck wird ein jährlicher Rückschnitt der Doppelhecken notwendig sein.
2.8.	Anzahl Parkplätze	Es soll alles unternommen werden, um die Anzahl Parkplätze verringern zu können. Sollte eine Busverbindung ins Dorf in Betracht gezogen werden, so könnte möglicherweise eine Reduktion der Anzahl Parkplätze rechtlich durchgesetzt werden.	SP	Eine Verringerung der Anzahl Parkplätze wird sowohl durch die Gemeinde wie auch durch die Investorin unterstützt, ist jedoch aufgrund der derzeit geltenden Definition von "guter Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr" gemäss RBG BL nicht möglich. Es wurde diesbezüglich das Gespräch mit den kantonalen Fachstellen gesucht, welche aufgrund der gesetzlichen Ausgangslage jedoch keinen Spielraum gewähren können.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
				Die Schaffung einer neuen Ortsbuslinie zur Verringerung der Anzahl Parkplätze wird durch den Gemeinderat als nicht zielführend erachtet, da die öV-Erreichbarkeit des Quartierplan-Areals aus seiner Sicht ausreichend gut ist und das Grundproblem der gesetzlichen Regelung zur Parkplatzreduktion nicht löst.
2.9.		Der Gemeinderat wird gebeten, beim Kanton eine Anpassung der zu restriktiven Regelung hinsichtlich Anzahl Pflichtparkplätze einzufordern.	NUEK/FL	Verschiedene Arealentwicklungsvorhaben in Arlesheim treffen derzeit auf Probleme im Zusammenhang mit der aktuellen gesetzlichen Regelung der Anzahl Pflichtparkplätze bzw. Parkplatzreduktion. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund ein Schreiben an den Regierungsrat verfasst, in dem er das Problem konkret darlegt. Das Antwortschreiben des Regierungsrats ist noch ausstehend.
2.10.	Ladestationen	In der Tiefgarage sollen Ladestationen für e-Bikes und Elektrofahrzeuge eingefordert werden.	SP	Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass im Rahmen der Quartierplanung keine konkreten Infrastrukturen für bestimmte Mobilitätsarten gefordert werden müssen, da ein nachhaltiges Mobilitätsangebot mit der Festlegung des Nachhaltigkeits-Standards "SNBS" ausreichend gesichert ist. Die Erstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge ist gemäss Rückmeldung der Investorin vorgesehen, jedoch sind Art und Umfang der Ladestationen noch nicht bekannt.
2.11.	Nachhaltigkeitsstandard	Die Anwendung des SNBS-Standards wird grundsätzlich begrüsst. Die Mitwirkenden bezweifeln jedoch, ob mit der alleinigen Anwendung dieses Standards die Nachhaltigkeitskriterien gleichwertig oder besser erfüllt werden als in vorausgehenden Quartierplan-Reglementen.	NUEK/FL	<p>In vorausgehenden Quartierplanungen in Arlesheim kam jeweils der Standard Minergie-P, teilweise in Kombination mit dem Zusatz "Eco" oder als Alternative zum SIA-Effizienzpfad Energie, zu Anwendung. Die zentralen Themen von Minergie sind Wohnkomfort (thermischer Komfort im Sommer / Winter), Luftqualität im Gebäude (kontrollierte Lüftung) sowie Energieeffizienz im Gebäudebetrieb. Mit dem Zusatz "Eco" werden zusätzlich die Aspekte Schallschutz, Innenraumklima, nachhaltiges Gebäudekonzept, Materialisierung / Prozesse sowie graue Energie berücksichtigt. Der Fokus des SIA-Effizienzpfads Energie liegt ebenfalls im Bereich Betriebsenergie, graue Energie, standortabhängige Mobilität sowie Treibhausgasemissionen.</p> <p>Der Nachhaltigkeitsstandard SNBS übernimmt von Minergie die Themen Raumluftqualität, sommerlicher Wärmeschutz, Behaglichkeit im Winter, Primärenergie Betrieb, Treibhausgase Betrieb sowie Energiemonitoring. Erreicht ein Projekt z. B. bei den SNBS-Kriterien "Primärenergie Betrieb" oder "Treibhausgase Betrieb" die Note 5, so entspricht dies dem Standard Minergie. Die Note 5.5 entspricht Minergie-P und die Note 6 entspricht Minergie-A. Die Note 4 entspricht dem gesetzlichen Minimum. Von Minergie-Eco wurden ebenfalls die Hauptkriterien mit leicht verändertem Bewertungssystem übernommen, und die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie werden u.a. als Bewertungsrundlage für die SNBS-Kriterien Primärenergie nicht erneuerbar, Treibhausgasemissionen Erstellung sowie Treibhausgasemissionen Betrieb verwendet.</p> <p>Der Nachhaltigkeitsstandard "SNBS" basiert somit auf den Themen von Minergie / Minergie-ECO / SIA-Effizienzpfad, hat diese jedoch zusätzlich um architektonische, nutzerspezifische, wirtschaftliche und weitere Umwelt-Aspekte erweitert. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die mit dem SNBS angestrebte Erweiterung der Nachhaltigkeitsbetrachtung bei Quartierplanungen für Wohnüberbauungen zielführend ist und die bei Minergie etc. enthaltenen Nachhaltigkeitskriterien auch bei Anwendung des SNBS gleichwertig erfüllt werden. Auf die Festlegung eines zusätzlichen Standards wird deshalb verzichtet.</p>
2.12.		Es wird beantragt, dass bei der Anwendung des SNBS ein Pre-Check durchzuführen ist, der die Vorgabe des zu erreichenden Levels festlegt (minimal Silber, besser Gold).	NUEK	Ein Pre-Check für das Projekt wurde bereits durchgeführt und ergab, dass mit der vorgesehenen Überbauung die Note 5.0 und damit der Standard Gold knapp erreicht werden kann. Die Note 5.0 ergibt sich aus dem Umstand, dass das Projekt im Kriterium "Erreichbarkeit" (berücksichtigt öV-Güteklasse, Distanz

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
				zum nächstgelegenen Hauptbahnhof sowie Distanz für Dienstleistungen des täglichen Bedarfs) eine ungenügende Note erhält. Das Kriterium "Erreichbarkeit" ist stark von den äusseren Umständen abhängig und daher bei der Zertifizierungsstelle als Schwierigkeit bekannt. Es besteht allenfalls die Möglichkeit, die Gewichtung dieses Aspekts mit der Zertifizierungsstelle abzusprechen. In diesem Fall könnte das Projekt eine Note im Bereich von 5.0 bis 5.5 erzielen. Auf Grundlage des Pre-Checks wurde im Reglement der Standard "Gold" ergänzt.
2.13.		Es ist zu prüfen, ob zum geplanten SNBS-Standard nicht ein ergänzender Standard vorgegeben werden soll (Minergie etc.).	NUEK/FL	Siehe Punkt 2.11.
2.14.	Wärmeverbund	Es ist zu prüfen, ob der Anschluss an den geplanten Wärmeverbund "Uptown Basel" nicht zwingend vorzugeben ist. Diese Prüfung ist plausibel darzulegen.	NUEK/FL	Ein Anschluss an den Fernwärmeverbund "Uptown Basel" wäre aus Sicht der Gemeinde wie auch der Investorin sinnvoll. Die Möglichkeit eines Anschlusses ist abhängig von den Zeithorizonten beider Projekte und noch nicht abschliessend geklärt.
2.15.	Entsorgung	Mit dem Quartierplan soll die Erstellung einer Kompostanlage eingefordert werden.	SP	Im Reglement wird eine entsprechende Bestimmung aufgenommen.
2.16.	Beleuchtung	Zur Verminderung von Lichtverschmutzung sollen die modernsten Lösungen eingesetzt werden müssen.	SP	Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die aktuelle Regelung mit Verweis auf die entsprechende SIA-Norm eine Beleuchtung mit einem adäquaten technischen Standard und minimaler Lichtverschmutzung gewährleistet.
2.17.	Vogelschutz	Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden etc. sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden. Es soll auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach verwiesen werden.	NUEK	Die im Reglement enthaltene Bestimmung wird mit einem Verweis auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach ergänzt.
2.18.	Hochwasserschutz	Eine sichtbare Betonschranke ist zu vermeiden.	NUEK/FL	Die Erstellung einer Betonschranke zum Schutz vor Hochwasser ist nicht vorgesehen (vgl. Aussenraumkonzept). Die genauen Massnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.
3. Planungsbericht				
3.1.	Kapitel 2.1	Die Erläuterung betreffend Photovoltaik-Anlage ist unklar und soll umformuliert werden.	NUEK	Wurde präzisiert.
3.2.	Kapitel 2.2	Das Aussenraumkonzept soll fachlich besser / klarer ausformuliert werden. Z. Bsp. sind Hecken gemäss dem im Aussenraumkonzept und dem vorgeschlagenen Schnittregime ein reiner Sichtschutz mit wenig ökologischem oder ornithologischem Mehrwert.	NUEK/FL	Die Erläuterungen zum Aussenraumkonzept wurden präzisiert. Der Gemeinderat weist darauf hin, dass es sich um das Aussenraumkonzept einer Wohnüberbauung handelt und deshalb ein Gleichgewicht zwischen Mehrwert für die Bewohnerschaft (Nutzbarkeit des Aussenraums, Ästhetik etc.) und ökologischem Mehrwert angestrebt werden muss. Er ist der Ansicht, dass dies mit dem vorgeschlagenen Aussenraumkonzept gewährleistet ist.
3.3.	Wald	Die Abgrenzung zwischen Wald und Siedlung ist unklar. In den Planungsbericht ist ein zusätzliches Kapitel "Wald" aufzunehmen, in dem die Abgrenzung zwischen Wald und Quartierplan-Areal fachlich, unterhaltmässig und regulatorisch klar aufgezeigt wird.	NUEK/FL	Wurde ergänzt, siehe Planungsbericht Kapitel 4.8.6.

4 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird spätestens mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "Schneckenbündten II" durch die Gemeindeversammlung Arlesheim zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Der Gemeinderat Arlesheim dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge.

Arlesheim,

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

.....

.....

Markus Eigenmann

Thomas Rudin