

Informationsveranstaltung Quartierplanung «Finkelerweg»

Herzlich Willkommen

Ablauf

Einleitung / Begrüssung	Gemeinderätin, Ursula Laager
Erläuterung des Projekts	Gschwind Architekten, Christoph Gschwind
Erläuterung Quartierplanung	Stierli + Ruggli, Ralph Christen
Einbezug der NUEK	NUEK, Urban Kuster, Anet Spengler
Ausblick und weitere Schritte	Gemeinderätin, Ursula Laager
Diskussionsrunde	Gemeinderätin, Ursula Laager

Erläuterung des Projekts

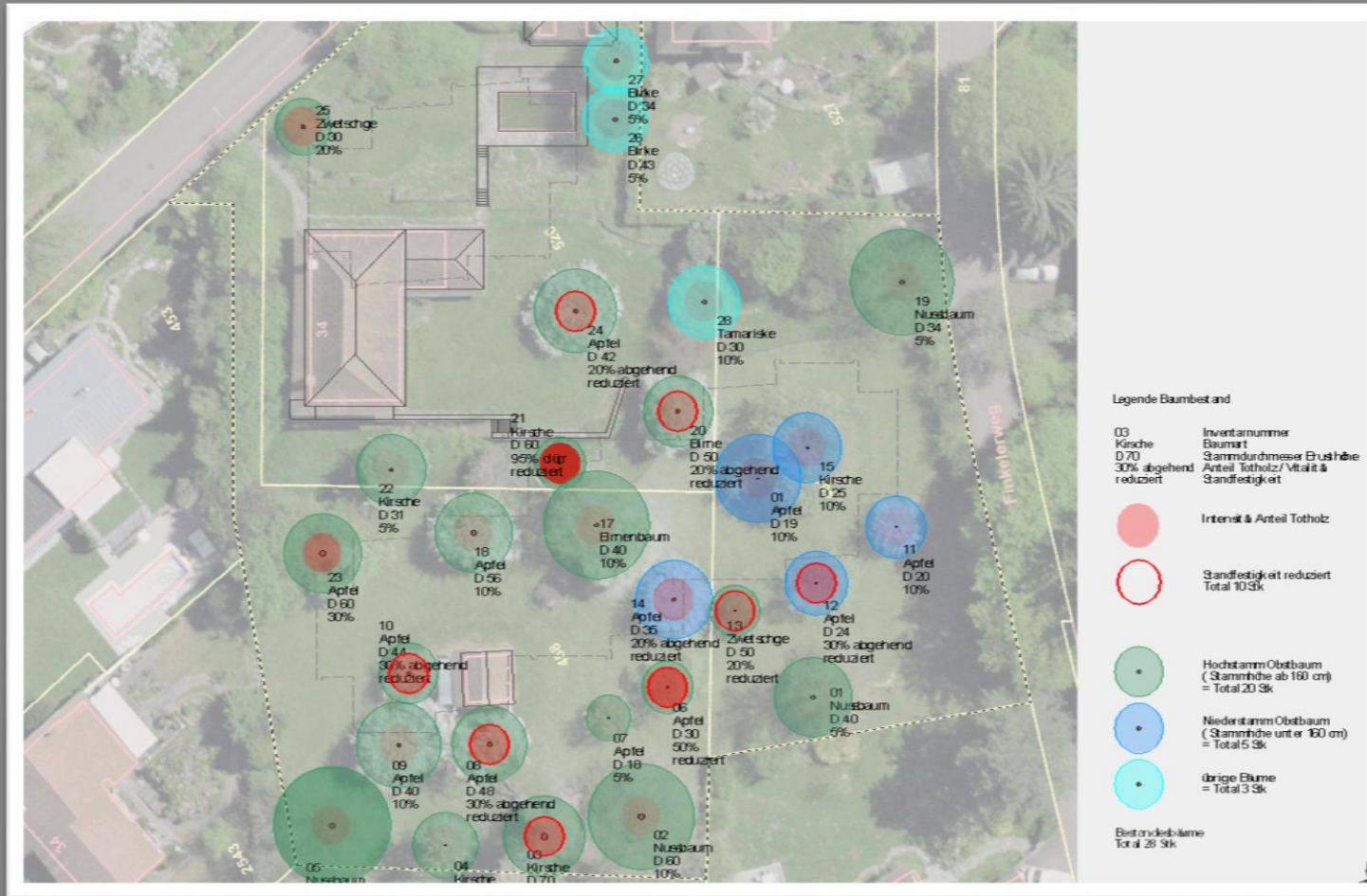
Gschwind Architekten, Christoph Gschwind



Projektziele der der Familie Kober:

- langfristige Sicherung des ortstypischen Obstgartens
- bezahlbare Mietwohnungen für Familien in naturnaher Umgebung
- ökologisches Bauen (nachhaltige Energiebilanz, natürliche Baustoffe)

Erläuterung Projekt – Projektbasis Bauminventar als Grundlage der Planung



Bilanz Bauminventar:

- Bestand 28 Bäume
- Anteil davon mit reduzierte Standfestigkeit 35%
- Grunderneuerung des Baumbestandes für einen langfristigen Erhalt zwingend

Erläuterung Projekt – Projektbasis Anzahl Parking & Erschliessungsgüte ÖV



ÖV-Güteklassen ARE

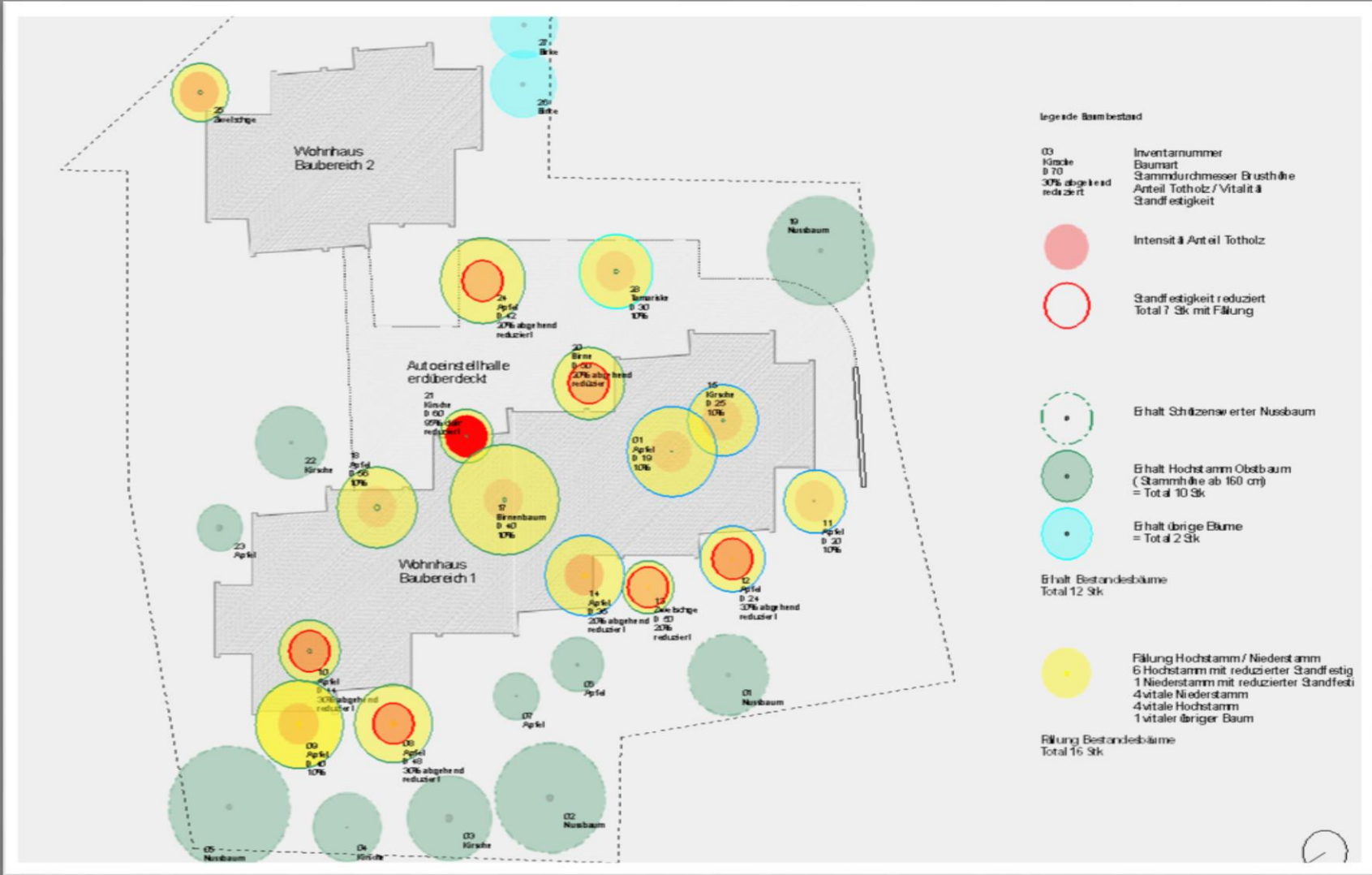
- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

Gemäss kantonaler Verordnung Raumplanungs-und Baugesetz

GS 2018.073 gültig seit Januar 2019

für den Standort Siedlung Finkeler ist keine Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge durch ein Mobilitätskonzept im QP möglich.

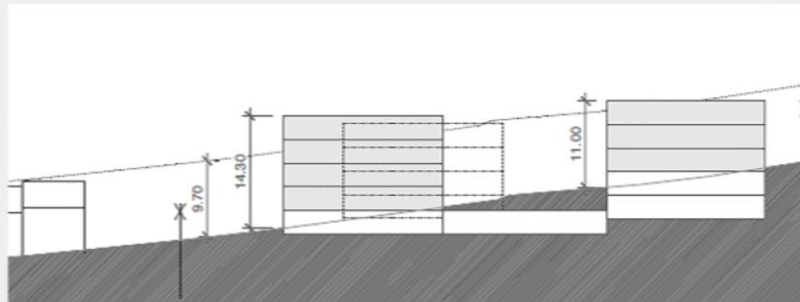
Erläuterung Projekt – Baumkonzept: Bestandes Erhalt 43%



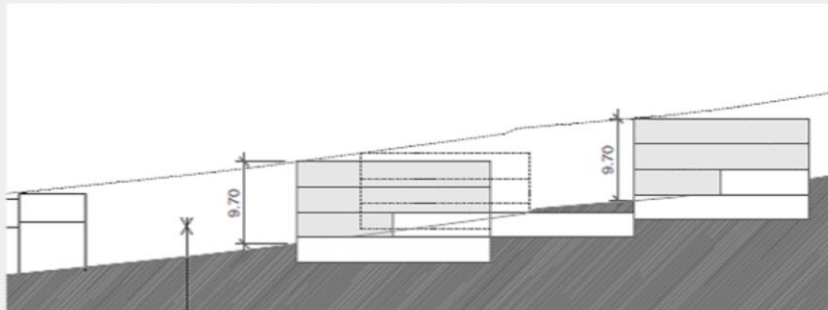
Erläuterung Projekt – Machbarkeitsstudie & Entwicklung mit der Baukommission Arlesheim

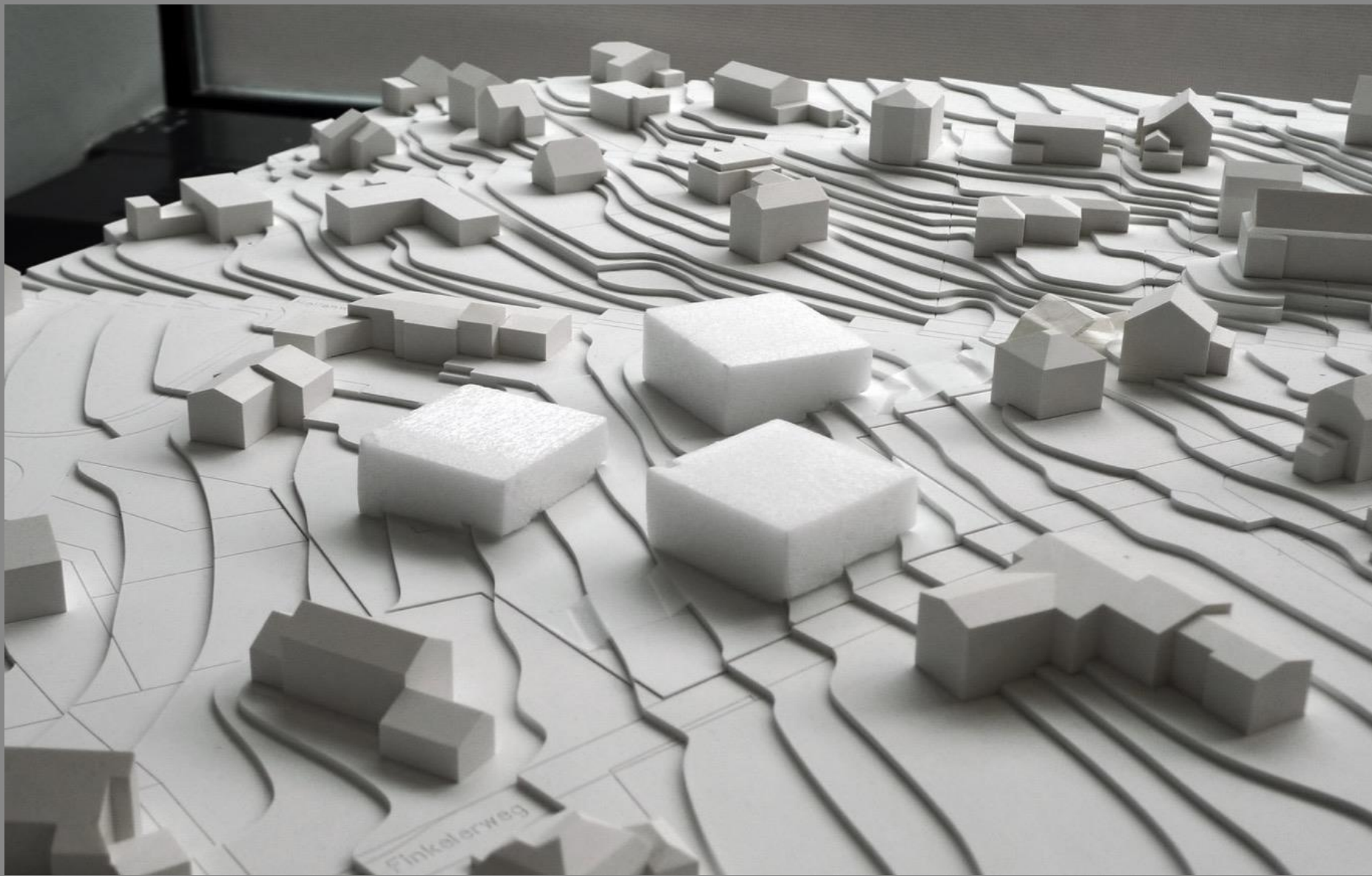


4 Geschosse
Grundfläche ca. 335 – 375 m²
Gebäudehöhe 14.30 m
grösserer Freiraum in der Umgebung



3 Geschosse
Grundfläche ca. 480 m²
Gebäudehöhe 9.70 m
weniger Freiraum in der Umgebung

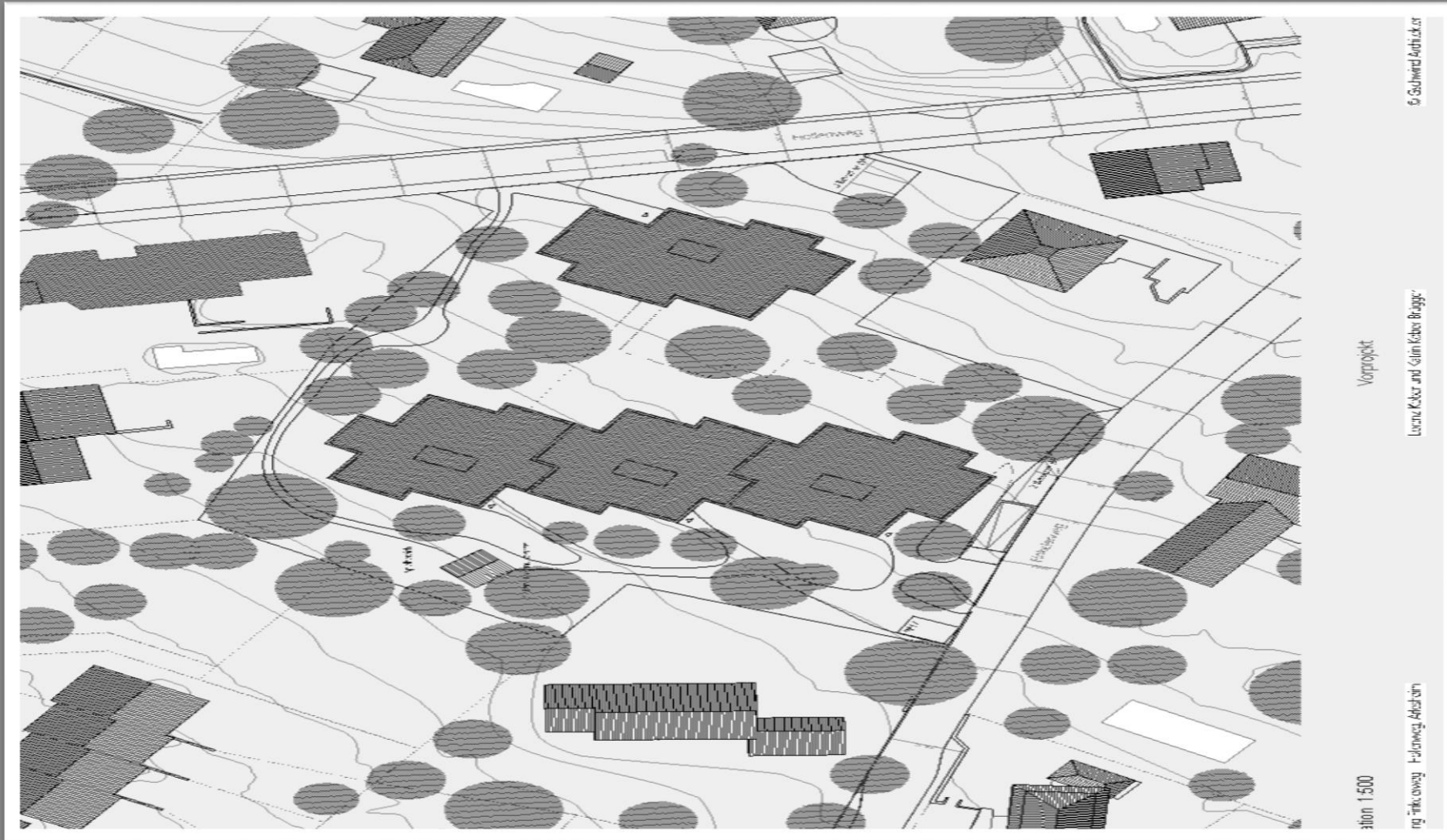




Quartierplanung «Finkelerweg»
Informationsveranstaltung vom 19. Mai 2021

gemeindearlesheim

Erläuterung Projekt – Bebauungskonzept – kompakte Gebäude & zusammenhängende Freiräume



Quartierplanung «Finkelerweg»
Informationsveranstaltung vom 19. Mai 2021

gemeindearlesheim

Erläuterung Projekt – Modell Projekt – kompakte Gebäude & zusammenhängende Freiräume



Quartierplanung «Finkelerweg»
Informationsveranstaltung vom 19. Mai 2021

gemeindegemeindearlesheim

Erläuterung Projekt – Modell Projekt – Freiräume als Obstgarten auf Talseite und in Arealmitte



Quartierplanung «Finkelerweg»
Informationsveranstaltung vom 19. Mai 2021

gemeindegemeindearlesheim

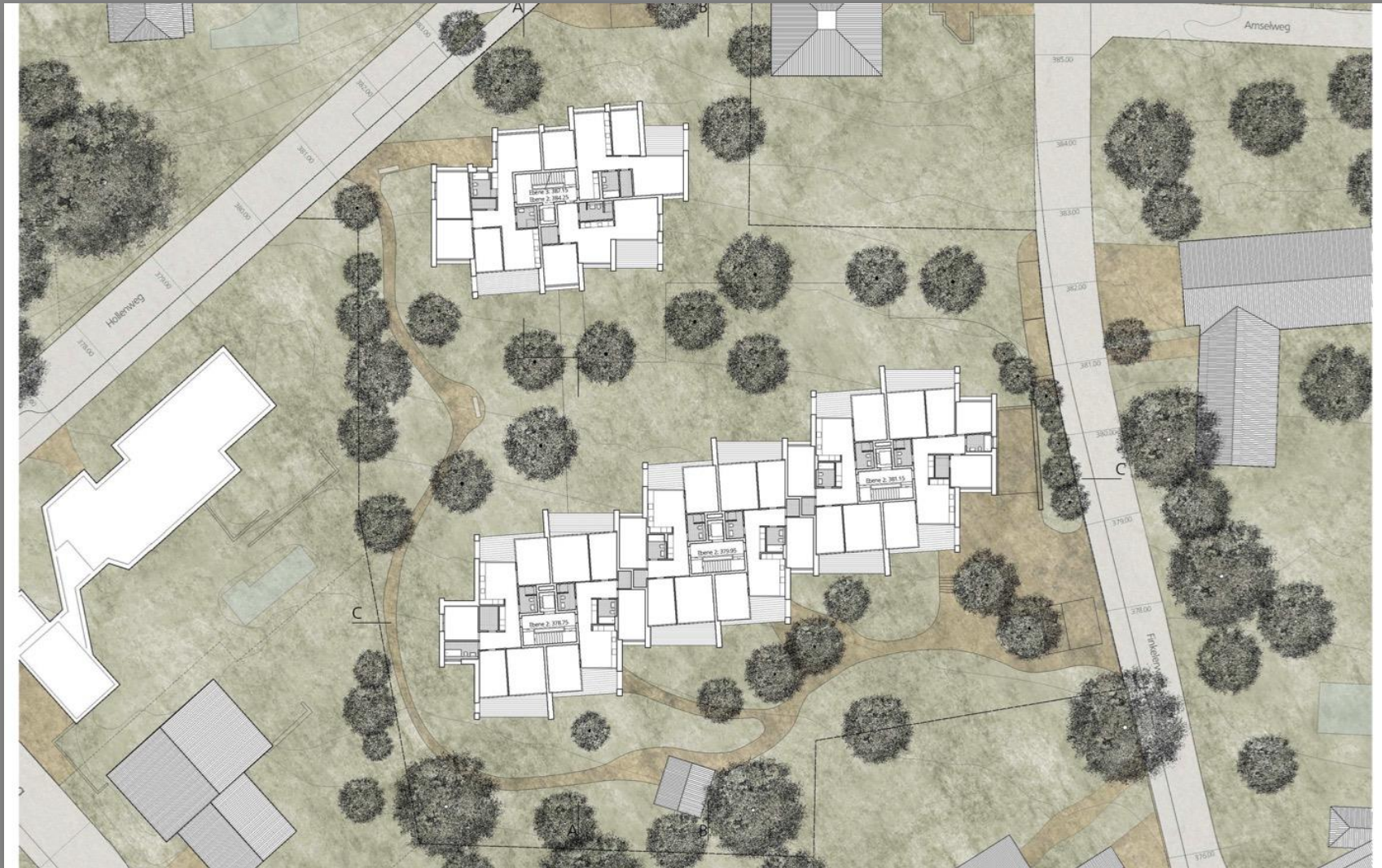
Erläuterung Projekt – Gliederung des Baukörpers durch Staffelung in Tiefe und Höhe



Quartierplanung «Finkelerweg»
Informationsveranstaltung vom 19. Mai 2021

gemeindearlesheim

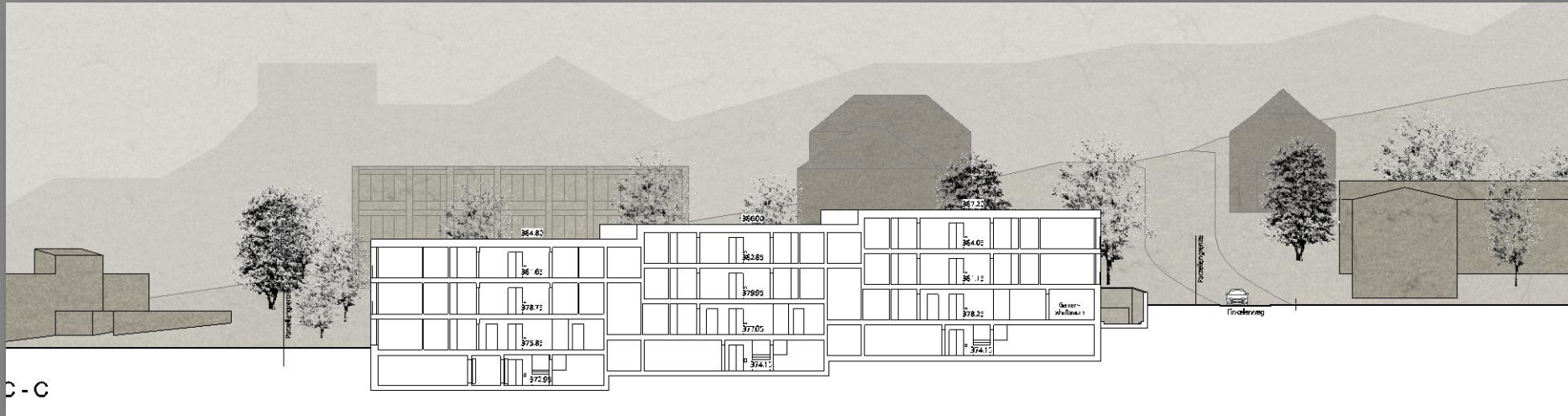
Erläuterung Projekt – Regelgeschoss Wohnen



Quartierplanung «Finkelerweg»
Informationsveranstaltung vom 19. Mai 2021

gemeindearlesheim

Erläuterung Projekt – Längsschnitt und Ansicht Nord-Westen



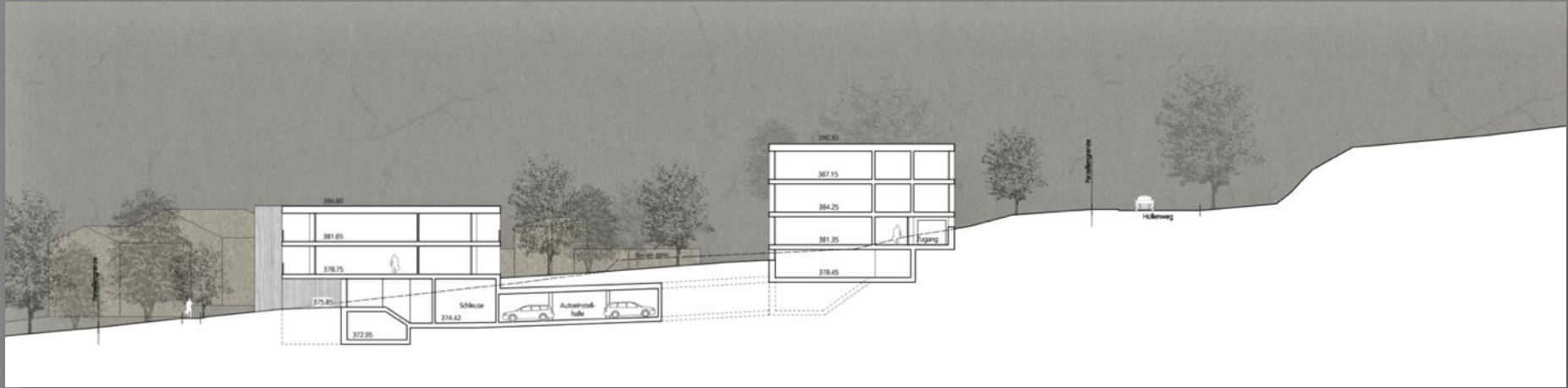
Erläuterung Projekt – Regelgeschoss Wohnen



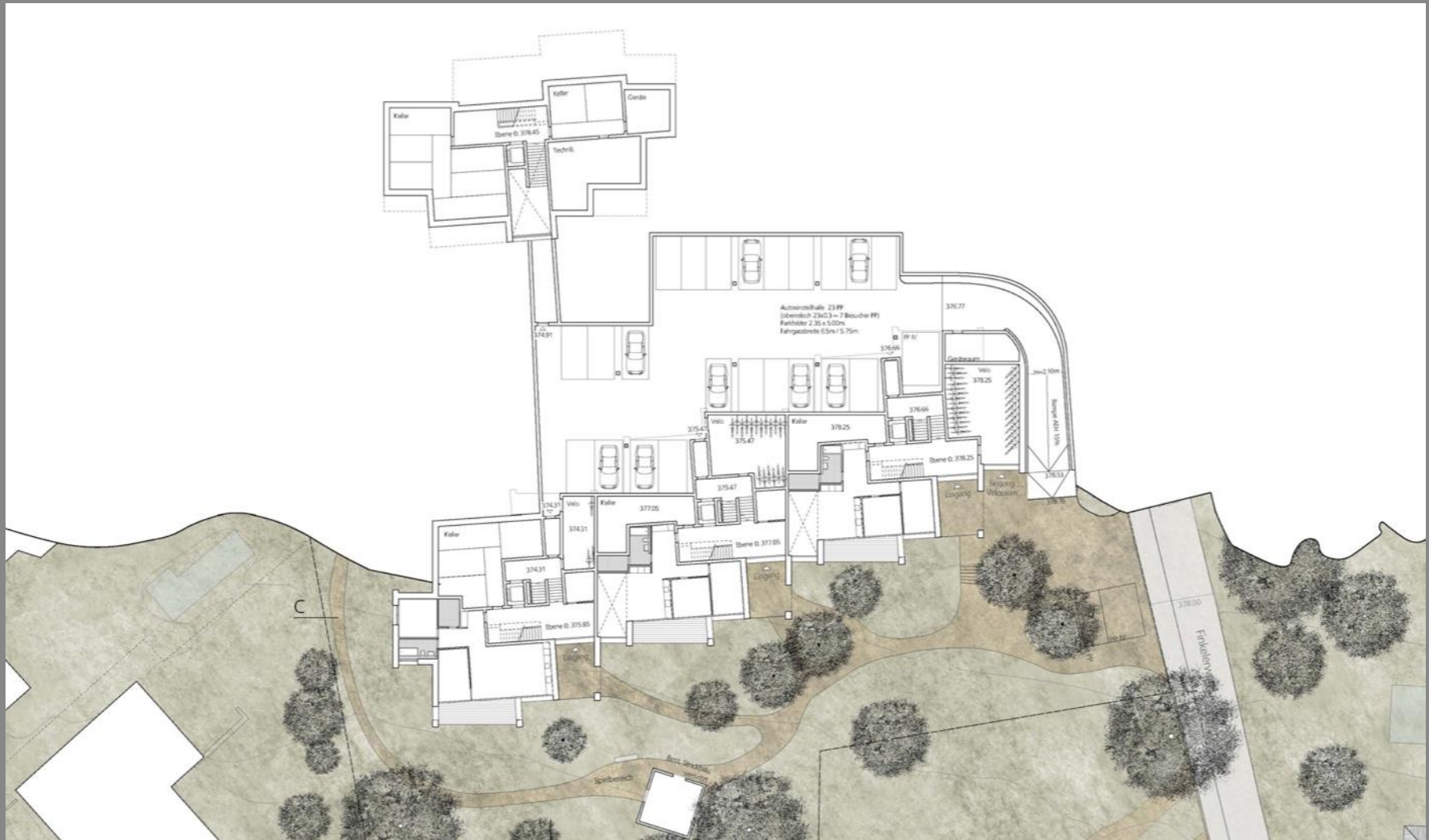
Quartierplanung «Finkelerweg»
Informationsveranstaltung vom 19. Mai 2021

gemeindefarlesheim

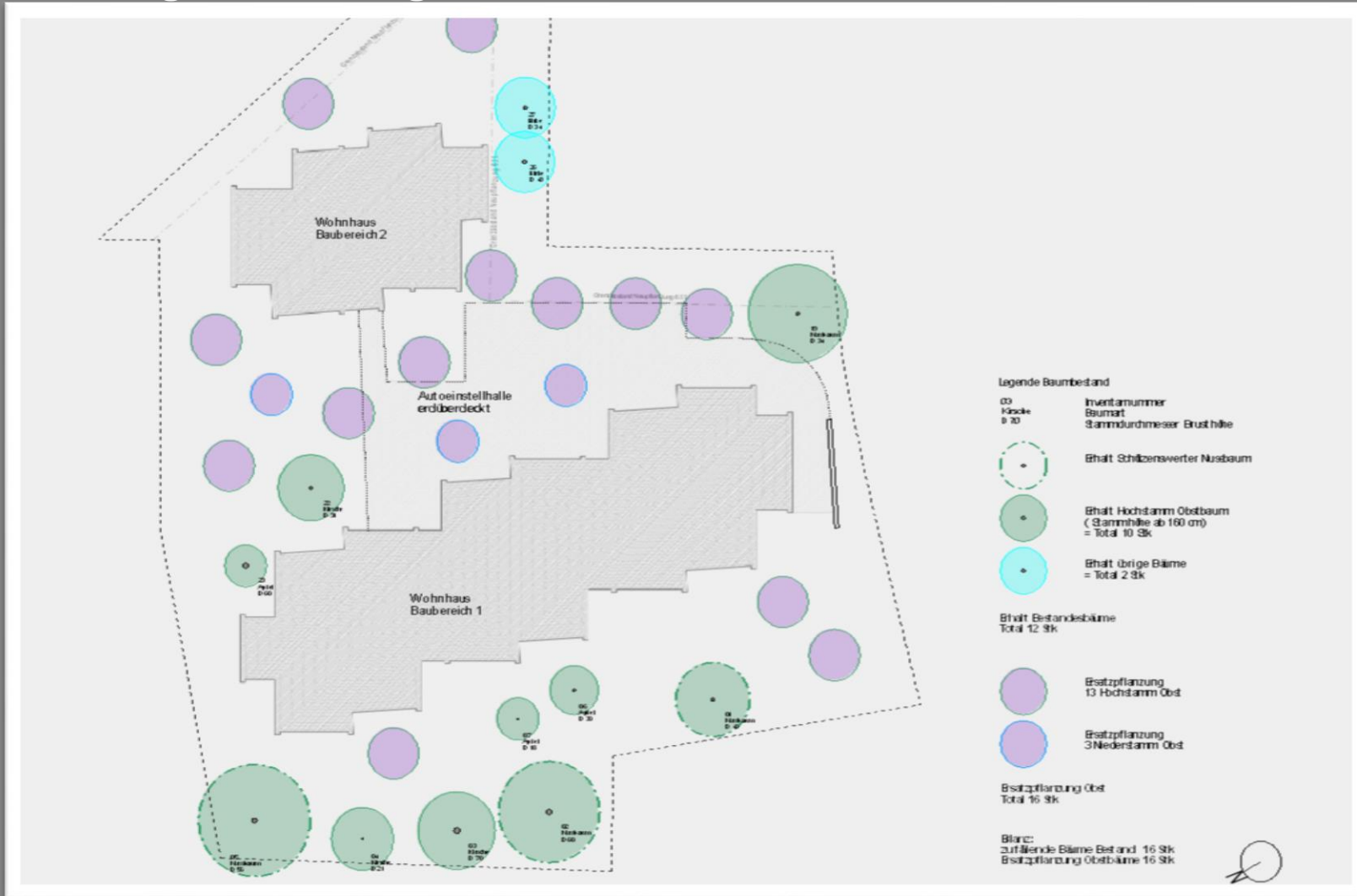
Erläuterung Projekt – Querschnitte Nord-Süd



Erläuterung Projekt – Sockelgeschoss mit Autoeinstellhalle



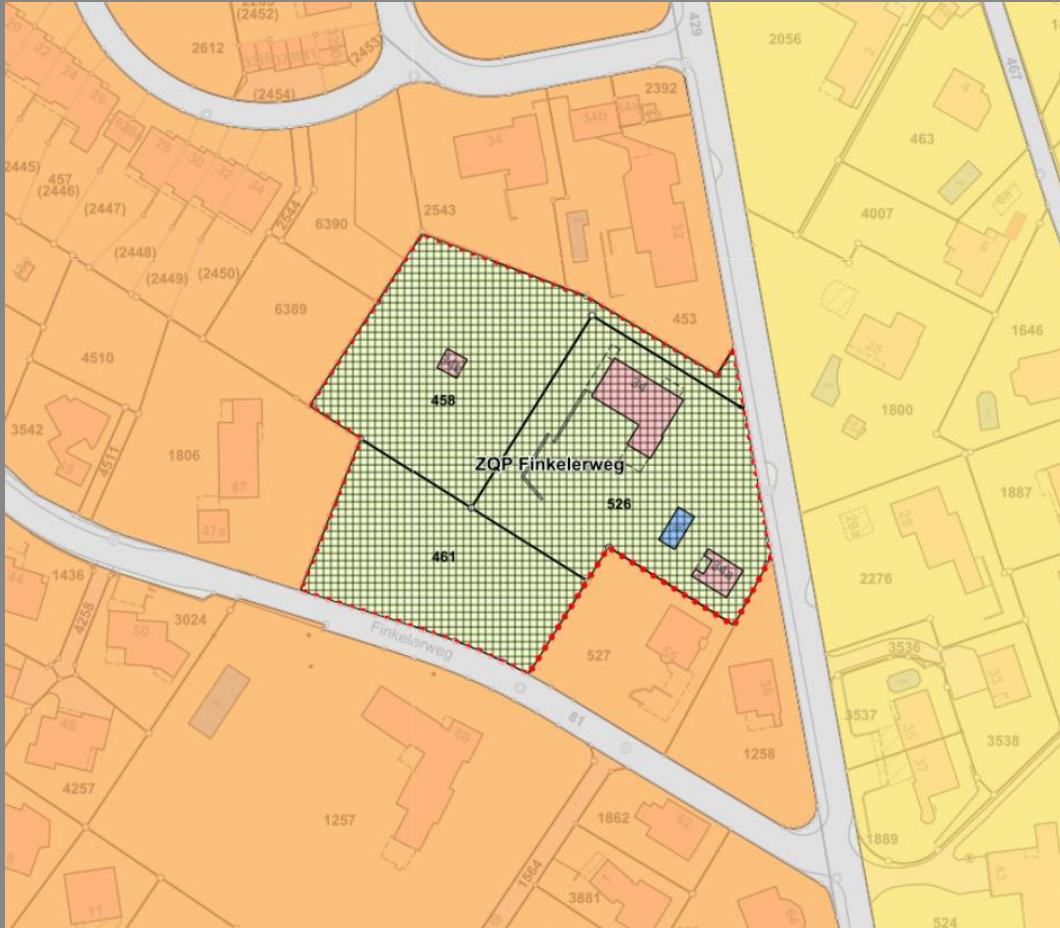
Erläuterung Projekt – Baumkonzept Finaler Zustand Obstbaumhain der Siedlung Finkelerweg



Erläuterung Quartierplanung

Stierli + Ruggli, Ralph Christen

Erläuterung Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement)







Quartierplanung «Finkelerweg»
Informationsveranstaltung vom 19. Mai 2021

gemeindearlesheim

Erläuterung Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement)



- • • • • Quartierplan-Perimeter
-  Baubereich Hauptbauten
-  Baubereichsangaben (Situation): Geschossigkeit und Bruttogeschossfläche
-  Baubereichsangaben (Situation und Schnitte): Gebäudehöhe
-  Zusätzliche Versatzausbildung

Baubereich A1
max. Geschosszahl: 3 VG
378,00 m u. H. / GH = 378,00 m ü. M.

Baubereich 1
max. Geschosszahl: 3 VG
max. Bruttogeschossfläche: 1700 m²
387,30 m u. H.

Baubereich 2
max. Geschosszahl: 3 VG
max. Bruttogeschossfläche: 1000 m²
max. Gebäudehöhe: 38,30 m u. H.

Erläuterung Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement)

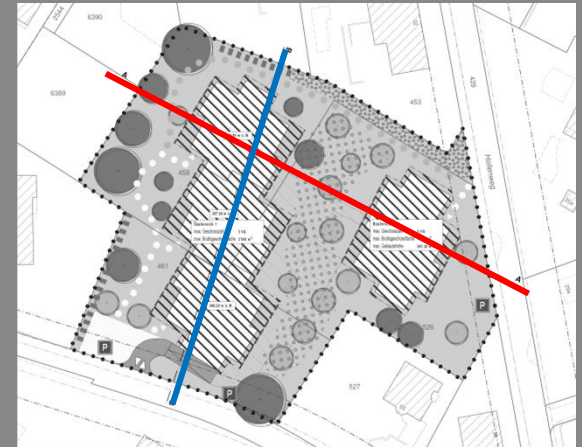
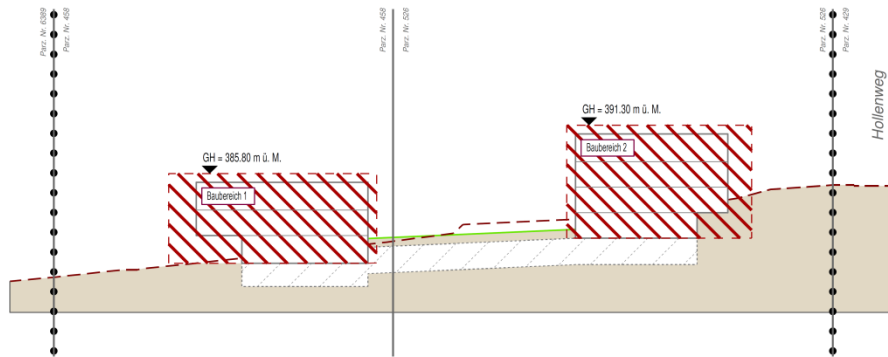



	Freiraumbereich
	Bereich für Obstbaum-Hain
	Erhaltung bestehender Baum
	Erhaltung bestehende Gehölzstruktur
	Neupflanzung Gehölzstruktur
	Bereich Vorplatz (befestigt)
	Erschliessungswege und Hauszugänge (befestigt)
	Fussweg (eventuell sickerfähig)
	Ein-/Ausfahrt und ungedeckte Rampenanlage für unterirdische Einstellhalle
	Standortbereich für oberirdische Besucherparkplätze

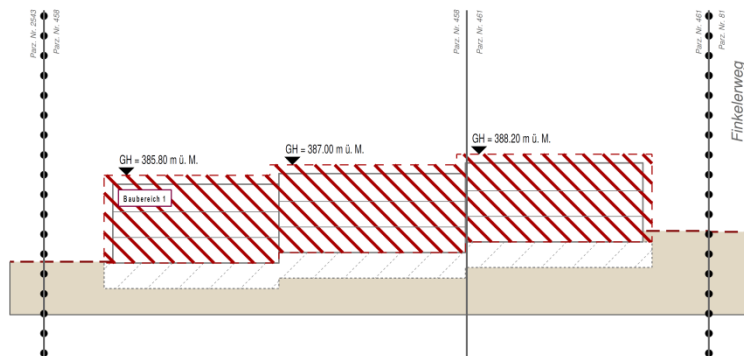
	Bauten gemäss Bebauungskonzept
	Unterirdische Bauten gemäss Bebauungskonzept
	Baumersatzpflanzungen (Lage variabel) gemäss § 4 Abs. 3 lit. c Quartierplan-Reglement

Erläuterung Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement)

Schnitt A-A 



Schnitt B-B 



Erläuterung Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement)

gemeindearlesheim

Quartierplanung "Finkelerweg"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung



Regelungsinhalte Reglement

- Zweck und Geltungsbereich
- Festlegung Art und Mass der Nutzung
- Vorgaben zur Bebauung
- Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraums
- Vorgaben zur Erschliessung und Parkierung
- Realisierung, Ausnahme und Abweichungen
- Schlussbestimmungen

Erläuterung Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement)



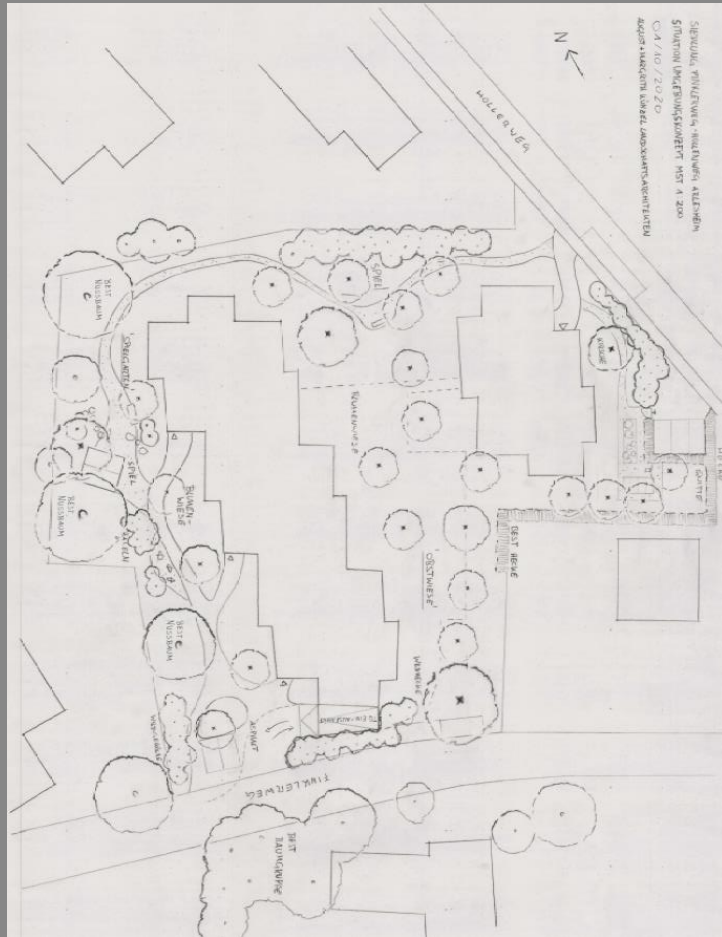
Festlegung Art und Mass der Nutzung

- Wohnnutzung
- Baubereich 1: 2'300 m² BGF / Baubereich 2: 1'000 m² BGF
- Nebenbauten: insgesamt 240 m², davon 40 m² für Strickbau

Vorgaben zur Bebauung

- Höhenstaffelung Baubereich 1 (3 x min. 0.5 m)
- Dachgestaltung: Flachdach, ökologische Funktion
- Ästhetischer Gesamteindruck, guten Einpassung
- Einhaltung Grenzwert Minergie-Standard-P-Eco

Erläuterung Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement)



Vorgaben zur Aussenraumgestaltung

- Typologie Nutzung / Gestaltung: Darstellung Anhang 1 richtungsweisend
- Bezug naturfachliche Begleitung für Baugesuchplanung und Realisierung
- Gestaltung überwiegend naturnah
- Vorgaben Bepflanzung:
 - Bepflanzung gemäss Pflanzenliste Gemeinde
 - Erhaltung 12 bestehender Bäume und bestehende Gehölzstruktur
 - 16 Neuanpflanzungen von Bäumen, davon min. 8 als Hochstamm-Obstbäume innerhalb Bereich für Obstbaumhain
 - Erhaltung/Pflege Hochstamm-Obstbäume nach Pflegekonzept
 - Ersatz von Hochstamm-Obstbäumen in Absprache mit Gemeinderat
 - Anpflanzung zwei neuer Gehölzstrukturen
 - Mindestüberdeckung von 1.2 m für Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten
- Grünflächenziffer gemäss Zonenreglement Siedlung
- Nachweis für Gestaltung Aussenraum

Erläuterung Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement)



Vorgaben zur Aussenraumgestaltung

- Typologie Nutzung / Gestaltung: Darstellung Anhang 1 richtungsweisend
- Bezug naturfachliche Begleitung für Baugesuchplanung und Realisierung
- Gestaltung überwiegend naturnah
- Vorgaben Bepflanzung:
 - Bepflanzung gemäss Pflanzenliste Gemeinde
 - Erhaltung 12 bestehender Bäume und bestehende Gehölzstruktur
 - 16 Neuanpflanzungen von Bäumen, davon min. 8 als Hochstamm-Obstbäume innerhalb Bereich für Obstbaumhain
 - Erhaltung/Pflege Hochstamm-Obstbäume nach Pflegekonzept
 - Ersatz von Hochstamm-Obstbäumen in Absprache mit Gemeinderat
 - Anpflanzung zwei neuer Gehölzstrukturen
 - Mindestüberdeckung von 1.2 m für Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten
- Grünflächenziffer gemäss Zonenreglement Siedlung
- Nachweis für Gestaltung Aussenraum

Erläuterung Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement)



Vorgaben zur Erschliessung und Parkierung

- Arealerschliessung gemäss Quartierplan
- Arealzugang über Vorplatz
- Fussläufige Erschliessung im Aussenraum
- Befestigte Wege bis zu den Haupteingängen, anschliessend sickerfähig
- Besucher-Parkplätze: dezentral, 3 Standorte gemäss Quartierplan
- Stamm-Parkplätze: Anordnung vollständig in unterirdischer Einstellhalle
- Einrichtung Ausbaureserven für Elektroladestationen
- Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen usw.
- Vorsehen Veloabstellplätze im Aussenraum (Besucher, Kurzzeitabstellen)

Erläuterung Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement)

gemeindearlesheim

Quartierplanung "Finkelerweg"

Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:
 Beschluss der Gemeinderatsversammlung:
 Referenznummer:
 Unverbindlichkeit:
 Publikation der Plananlage im Amtsblatt Nr.:
 Plananlage:

Namens des Gemeinderates:
 Der Leiter Gemeinderatsverwaltung:

Markus Eggenmann Thomas Rüdli

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
 mit Beschluss Nr. vom
 Publikation des Regierungsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. vom

Blatt	Blatt-Nr.	Blatt-Titel	Blatt-Nr.	Blatt-Titel	Blatt-Nr.	Blatt-Titel
1	26.10.2017	NC	26.10.17	NC		
2	18.08.2018	NC	18.08.18	NC		
3	28.11.2018	NC	28.11.18	NC		

SR



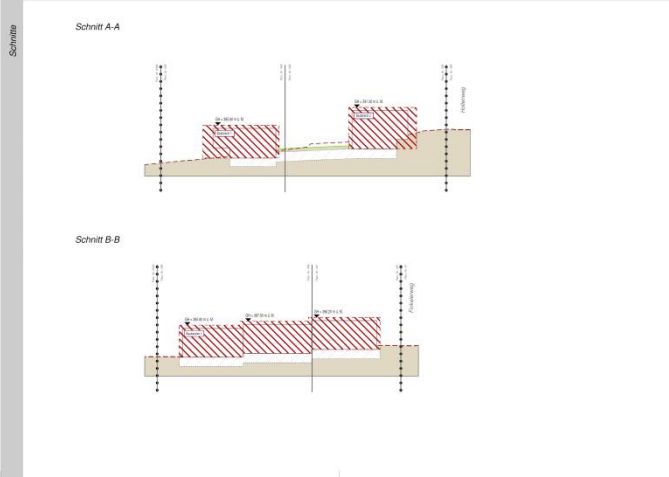
Legende

Vorläufiger Planzustand

- Quartierplan-Peimeter
- Baubereich Neubauten
- Baubereichsanlagen (Straßen, Dienstwege und Brückenbauwerke)
- Baubereichsanlagen (Straßen und Schienen) Gebäudekante
- Zusätzliche Versatzabwicklung
- Festsetzungsbereich
- Bereich für Obstbaum-Plan
- Erhaltung bestehender Baum
- Erhaltung bestehender Gebäudestruktur
- Neuplanung Gebäudestruktur
- Bereich Vorplatz (behaftet)
- Erholungszone (mit Hausanlage (behaftet))
- Freizeitanlage (behaftet)
- Ein-Ausfahrt und umgebende Rampenanlage für unterirdische Einbauten
- Stationsbereich für oberirdische Busbesetzerplätze

Orientierender Planzustand

- Bauren gemäss Bebauungszone
- Untere Bauren gemäss Bebauungszone
- Bauren gemäss Lage (gemäß § 4 Abs. 3 lit. i Quartierplan-Reglement)
- Kommunale Bauren und Strassenlinie
- Abwechslung für Totwasserlinie (bis 7.5 m)
- Bestehende Terrain (Schicht)
- Schichten
- Bestehende Bauren



gemeindearlesheim

Quartierplanung "Finkelerweg"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung nach Art. 47 FBV (Bund) und § 28 FBG (Kanton)

Beschlussfassung (orientierendes Dokument)

SR

Quartierplanung "Finkelerweg"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

SR

Einbezug der NUEK

Naturschutz-, Umwelt- und Energie-Kommission

Vertreter: Anet Spengler, Urban Kuster

Natur

Umsetzung der Empfehlungen

- Es soll ein Naturinventar zur Ausgangslage erstellt werden
wurde gemacht
- Möglichste viele Bäume erhalten (ursprünglich nur 3 Nussbäume)
12 Bäume können stehen bleiben
- Ökologische Umgebungsgestaltung
ist im verbesserten QP-Reglement Art. 4, Abs. 4a erwähnt, ist aber mager, die Beschreibung sollte detaillierter und besser sein.
- Tiefgarage wenn möglich mehr als 1m überdecken
Im QP-Reglement Art. 4, Abs. 4g steht neu 1.2 m, das genügt nicht. In der Umsetzung (Info an der NUEK-Sitzung vom 14.4.) werden es aber 1.5 m sein, das ist gut.
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
ist im verbesserten QP-Reglement Art. 3, Abs. 8 erwähnt

Energie

Umsetzung der Empfehlungen

- Dachbegrünung, auch bei Sonnenenergienutzung
ist im verbesserten QP-Reglement Art. 3, Abs. 6 erwähnt
- Ladeinfrastruktur für Elektroautos
ist im verbesserten QP-Reglement Art. 5, Abs. 4 erwähnt
- Lichtverschmutzung verhindern
ist im verbesserten QP-Reglement Art. 4, Abs. 8 erwähnt
- Regenwassernutzung
ist zwar im verbesserten QP-Reglement Art. 4, Abs. 4f erwähnt, aber nicht beschrieben, wie sie erfolgen soll

Fazit NUEK

Obwohl die NUEK enttäuscht ist über die vorzeitigen Baumfällungen im laufenden Verfahren, stellt sie sich **positiv** zu dem Projekt, weil die meisten ihrer Vorschläge in das QP-Reglement aufgenommen wurden und weil die Umsetzung wahrscheinlich noch besser wird als das Reglement.

Quartierplanung Finkelerweg

Ergebnis Mitwirkungsverfahren

- Erhalt zusätzlicher Bäume im Obsthain
- Die Gemeinde übernimmt 7.5 m² Land zum Erstellen des neuen Trottoirs am Finkelerweg
- Eine feinkörnigere Gebäudestruktur wäre nur möglich, wenn
 - Die Ausnützung deutlich reduziert würde oder
 - Der Baumbestand deutlich reduziert würde

Ausblick und weitere Schritte

- Gemeindeversammlung 24. Juni 2021

Diskussionsrunde

Quartierplanung «Finkelerweg»
Informationsveranstaltung vom 19. Mai 2021

gemeindearlesheim

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit