

Quartierplanung Neu Arlesheim SUED

**Mitwirkungsbericht**

Beschlussfassung 25.05.2021

## INHALT

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

## 1 ABLAUF DER MITWIRKUNG

### 1.1 Verlauf des Mitwirkungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens

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

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

## 2 DIE EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

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

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

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

## 2.2 Frischluft, Co-Präsident Thomas Arnet

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

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

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

## 2.4 Baukommission Arlesheim

Nr.	Ums.	Thema	§	Anliegen (Zitat)	Stellungnahme
14	(✓)	Reklame	QR	<p>Infolge der Unstimmigkeiten der Reklame QP Bahnhof Nord wird eine detaillierte Ausführung im QP Reglement Neu Arlesheim durch die Baukommission gewünscht. Folgender Formulierungsvorschlag wird angebracht:</p> <p>«Für die Aussenwerbung und die Reklamebeschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzu-reichen. Alle Reklameeinrichtun-gen sind nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussen-räumliche Gestaltung nicht beein-trächtigen. Für freistehende Rekla-metafeln, -stehlen und -fahnen sind im Umgebungsplan (Bauge-such) in Absprache mit der Geme-inde geeignete Standorte dar-zustellen.»</p>	<p>Das Anliegen wird zur Kenntnis ge-nommen. Das Reglement wird um folgenden Wortlaut ergänzt:</p> <p>QR § 7  <i>Bewilligungspflichtige Reklameein-richtungen sind nach einem einheitli-chen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussen-räumliche Gestaltung nicht beein-trächtigen.</i></p> <p>Die Bewilligungspflicht von Rekla-men ist durch 481.12 Verordnung über Reklamen geregelt:  <i>§ 3 Bewilligungspflicht; Zuständig-keit</i>  <sup>1</sup><i>Das Aufstellen, Anbringen, Verset-zen und wesentlich Verändern von Reklamen ist bewilligungspflichtig.</i>  <sup>2</sup><i>Bewilligungsbehörde ist der Ge-meinderat.</i></p> <p>Der Gemeinderat ist als zustän-dige Behörde für die Sicherstellung der Qualität im Rahmen des Bewil-ligungsverfahrens zuständig.</p>

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

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

### 3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim

Am \_\_\_\_\_

verabschiedet.

Arlesheim, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

\_\_\_\_\_

Der Gemeindeverwalter

\_\_\_\_\_