Richtprojekte Neu Arlesheim NORD

mit Textauszügen aus dem Planungsberichtsentwurf vom 14.9.2020

Bauherrschaft Baufeld A

Geiger Jürg, Inhaber Brühweiler + Cie, Arlesheim;
Streit Ueli, Inhaber Brühweiler + Cie, Arlesheim
Studer Marc René, Inhaber Brühweiler + Cie, Arlesheim
mit Architekturbüro Staehelin Gisin + Partner AG

Die Brühweiler + CIE baut seit über 100 Jahren in und für Arlesheim und die Region. Wilhelm Brühweiler gründet 1917 die Schreinerei an der Bahnhofstrasse 2. In den 1960er Jahren übernehmen die Väter der heutigen Teilhaber Jürg Geiger, Ueli Streit und Marc Studer den Betrieb. Alle heutigen Teilhaber sind in Arlesheim zur Welt gekommen und fühlen sich dem Dorf noch heute sehr verbunden.

Durch Annahme der Ortsplanungsrevision 2016 ist der Perimeter in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont worden. Dieser, sich spätestens nach dem Bau und Inbetriebnahme des neuen Bahnhofs, absehbaren Entwicklung folgend, hat sich die Schreinerei um einen möglichst sozialverträglichen, langfristigen Abbau ihrer Tätigkeit bemüht. Die Teilhaber der Schreinerei Brühweiler + CIE legen allergrösten Wert auf eine qualitativ hochstehende Bebauung ihrer Parzelle. Wir sind heute davon überzeugt, dass uns dies mit Hilfe unserer Architekten Staehelin, Gisin + Partner AG auch tatsächlich gelungen ist. Für uns, für die künftigen Bewohner und für Arlesheim.

Bauherrschaft Baufeld B

Erbengemeinschaft Salathé vertreten durch
Salathé Brühweiler Martha, Oberwil BL
Austin-Salathé Maya, Oberwil BL
Salathé Rita, Rafz ZH
Salathé-Rentzel Iris, Oberwil BL
mit UCʼNA Architekten ETH SIA BSA

Vor über 100 Jahren wird die Schreinerei Brühweiler 1917 gegründet von Wilhelm Brühweiler. Er kommt als junger Schreiner nach Arlesheim, wo er Emma Studer heiratet, 1898 das Wohnhaus an der Bahnhofstrasse 1 baut und die beiden ihre Kinder Emma und Willy grosszieht. 1930 verstirbt Vater Wilhelm 52-jährig an einem Herzversagen. Der damals 26-jährige Sohn führt den Betrieb mit bereits 50 Mitarbeitern weiter. In der Zwischenkriegszeit heiratet 1931 Willy Brühweiler Martha Stalder aus Münchenstein, aus deren Ehe die beiden Kinder Martha und Willy entspringen. Trotz weltweiter Rezession und Kriegsjahre behauptet sich die Schreinerei.

1957 erkrankt Sohn Willy an Leukämie und verstirbt 23-jährig. Der Vater Willy Senior ist damals 61 und vertraut den Schreinereibetrieb drei tüchtigen Nachfolger an. Nach deren Pensionierung geht der Betrieb an ihre Söhne weiter. Das Land der Schreinerei wird dabei an die Nachfolger und deren Erben im Baurecht abgegeben.

Martha Salathé-Brühweiler mit ihren drei Töchtern Rita Salathé, Maya Austin-Salathé und Iris Salathé Rentzel bilden die Erbengemeinschaft von Willy Brühweiler Senior. Die Erbengemeinschaft Salathé hat die Planung dem Architekturbüro UCʼNA, aus Zürich, anvertraut, welches in der Gemeinde Arlesheim bereits wichtige Bauvorhaben begleitet hat.

Bauherrschaft Baufeld C

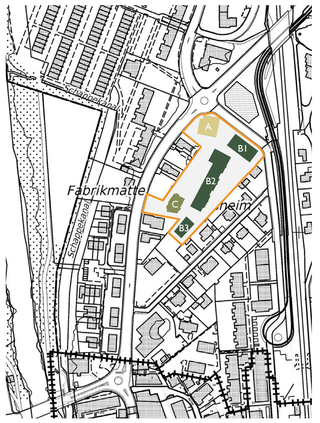
Dr. med. Furrer Marcel, Herzpraxis Arlesheim
mit Hänggi Architekten GmbH

In Liestal geboren und aufgewachsen, habe ich nach meiner Spezialisierung zum Kardiologen im Jahre 2004 meine Praxistätigkeit in Arlesheim, und ab Mitte 2006 an der Birseckstrasse 85 aufgenommen. Da bin ich noch immer tätig und werde es wohl noch längere Zeit sein.

Die Parzelle an der Birseckstrasse 83 mit dem Haus des ehemaligen Restaurant Güllelöchli befindet sich über mehrere Generationen hinweg im Besitz der Familie Fluri. Nach dem Tod von Karl Fluri suchte die Erbengemeinschaft nach einem Käufer. Mehrere Verkaufsversuche scheitererten. Als ich zufälligerweise von Markus Fluri vom Verkauf erfuhr, habe ich die Parzelle mit der Altbauliegenschaft erworben. Markus Fluri konnte damit weiterhin und bis zu seinem Tode im Haus wohnhaft bleiben.

Um die Parzelle nun besser nutzen zu können und mehreren Leuten eine Wohnmöglichkeit in der Gemeinde und in der Region zu ermöglichen, ist ein ökologisch orientierter und sinnvoller Neubau geplant. Mit Hänggi Architekten aus Arlesheim wird dies auch gelingen. Dies sowohl für die zukünftigen Bewohner, wie auch die Gemeinde Arlesheim.

Erdgeschossplan Quartier Neu Arlesheim Nord
M 1:200



Situationsplan
M 1:2500

Aufgrund der ausserordentlichen Konstellation dieser Quartierplanung (Quartierplanpflicht mit drei Eigentümer) werden die Bauten auf den drei unterschiedlichen Baufeldern von drei verschiedenen Planerteams bearbeitet, die sich in Bezug auf die Zielsetzungen, den Aussenraum und den architektonischen Ausdruck untereinander absprechen und verständigen, um qualitätsvolle, eigenständige Projekte zu entwickeln mit dem Ziel einen realen Mehrwert für den Ort zu schaffen.

Kreisel und Bahnhofstrasse

Der Strassenraum der Bahnhofstrasse wird zukünftig vom gutfrequentierten Bahnhof Dornach-Arlesheim bis zum Kreisel Birseckstrasse in seiner städtebaulichen Lesbarkeit gestärkt. Die Baubereiche sind so angelegt, dass die künftige Bebauung den Strassenraum unterstützt und durch ein publikumswirksames Erdgeschoss belebt wird.
Am Kreisel der Birseckstrasse und Bahnhofstrasse auf dem Baufeld A ist ein achtgeschossiger, 25m hoher Punktbau geplant, der gemeinsam mit dem auf der gegenüber liegenden Strassenseite entstandenen Neubau das Tor zum neuen Quartier bildet. Die Ausdrehung des Baus aus der Strassengeometrie erlaubt, neben der Einreihung in die Bahnhof- wie auch in die Birseckstrasse, zusätzlich eine Fassade zum Kreisel hin auszubilden. Damit wird die städtebauliche Situation am Kreisel aufgewertet, zum Quartier eine öffnende Wirkung erzielt und eine einladende Geste geschaffen. Zudem bereichert die, von der Strasse abgewandte Südfassade, den übergeordneten Gartenraum im Quartierinnern mit einer vertikalen, geschossübergreifend begrünten Terrassenlandschaft.

Die geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, sowie die Adressbildung an der Bahnhofstrasse unterstützen den urbanen Charakter. Die Laden- und Gewerberäume befinden sich direkt am Trottoir, welches in der Mitte verbreitert wird. Um diese Verbreiterung zu maximieren, und dadurch eine geschützte Zwischenzone zu kreieren, wird das Erdgeschoss auf dieser Seite als gedeckte Galerie zurückversetzt. Diese ist als Begegnungsort angedacht, z.B. für ein Kaffee, oder einen Blumenladen, sowie zur Erschliessung der Laden- und Gewerberäume. Architektonisch wird die Stellung des Baufeld A, dessen Kontextbezogenheit und Nutzung durch die allseitige Ausrichtung der stehenden Öffnungen mit variantenreichem Rhythmus und eine umlaufende und durchgängige Materialisierung in einem lehmfarbigen Material betont.

Zur Stärkung der Bahnhofstrasse als Geschäftsstrasse wird östlich des Neubaus am Kreisel auf dem Baufeld B ein strassenbegleitendes, steinernes Haus mit ebenfalls publikumsorientiertem Erdgeschoss geschaffen. Die Adressbildung mit den Eingängen zum Treppenhaus und den Gewerberäumen erfolgt über die Bahnhofstrasse. Das 25m hohe Gebäude wird in seinem urbanen Charakter durch die geplante Baumallee unterstützt, bildet mit den Bauten am Kreisel Birseckstrasse, diesem vorgelagerten mehrstämmigen Baum, den Eingang zum Bahnhofsquartier und betont die Zentrumswirkung. Zudem formulieren die Gebäude den Übergang von der Strasse zum Quartierinnern.

Als Ensemble mit dem Baufeld A und dem längsgerichteten Hofgebäude schafft das Gebäude an der Bahnhofstrasse einen funktional aufgeladenen Zwischenraum mit Platzcharakter. Dieser schafft für das Baufeld A sowohl die Adressbildung für die Wohnungen wie auch den Zugang zum privaten Garten für die Bewohnern mit Spielplatz. Ergänzt durch eine dichte Bepflanzung zur Birseckstrasse und den Baukörper wird dieser zurückgezogene Erholungsraum vom Strassenlärm abgeschirmt. Weiter befindet sich hier die Einfahrt der Einstellhalle, welche als Treppenlandschaft und Begegnungsort gestaltet ist, Veloabstellplätze im Aussenraum und die Entsorgungs- und Kompostierungsmöglichkeiten. Mittels kleiner Nischen, Aufweitungen und geschickter Überwindung von Niveauunterschieden,

Sicht in die Bahnhofstrasse mit heutigem Kreisel

verbindet der Zwischenraum zudem die Bahnhofstrasse spannungsvoll mit dem öffentlichen Hofraum des Quartiers. Damit wird die angestrebte Durchlässigkeit im Geviert erhöht und das Wegnetz bereichert.

Bebauung der Mitte

Auf dem Baufeld B befinden sich zwei übergeordnete Freiräume und drei aufgrund ihrer unterschiedlichen Lagen, Grössen und Stellungen für das Quartier Neu Arlesheim wesentliche Bauten. Die Gebäude ermöglichen eine differenzierte und präzise Ausbildung und Zuordnung der Aussenräume, unterstützen die Ensemblewirkung mit den anderen Bauten auf den benachbarten Baufeldern, des angrenzende Quartierplans Neu Arlesheim Süd und den bestehenden Häusern. Zudem schaffen die Freiräume und das Wegnetz wichtige Funktionsbezüge für das Zusammenleben des Quartiers und dessen Anbindung an die umliegenden Nachbarschaften, wie beispielsweise der Zentrumsentwicklung am Bahnhof Dornach-Arlesheim oder zur Fabrikmatte.

Der trapezförmige Hofraum im Innern des Gevierts steht dem Quartier als Treff- und Aufenthaltsort zur Verfügung. Die mehrheitlich chaussierte Oberfläche und die Kronenbildenden Bäume unterstützen den offenen und kollektiven Charakter. In Längsrichtung wird der grosszügige Freiraum durch das lange Hofhaus und das wegbegleitende und raumhaltige Heckenelement aufgespannt. Durch die wenigen, robusten und wirkungsvollen Raum- und Landschaftselementen wird ein vielseitig aneigenbarer Aussenraum geschaffen, der beispielsweise im Alltag als geschützter Kinderspielort oder einem jährlichen Quartierfest dient. Damit erfüllt der Hofraum eine quartierverbindende Aufgabe.

Getrennt durch das Hofgebäude entsteht auf der Westseite des Baufeld B ein markanter Gartenraum. Im Kontrast zum belebten Hofraum, bildet der Garten den Rückzugsort für die daran angrenzenden Gebäude. Im Charakter durchgrünt, versickerungsfähig und ruhig schafft er eine mikroklimatische Oase, die in ihrer Grösse durch die Zusammenfassung und Aufhebung von einzelnen, privaten Vorgärten eine quartierprägende Wirkung erhält. Durch die Ausgestaltung der Gartenanlage mit Wegverbindungen, Nischen in Hecken und Stauden, Baumgruppen und Gemeinschaftsbeeten kann ein ökologisch wertvolles Grünraumangebot geschaffen werden.

Das lange Hofgebäude ist in seiner volumetrischen Ausgestaltung und in der städtebaulichen Stellung an die Schreinerei Brühweiler angelehnt und bildet einen wichtigen Anhaltspunkt für Lesbarkeit des Quartiersprungs. Das Langhaus übersetzt den Charakter des ehemaligen Gewerbe-

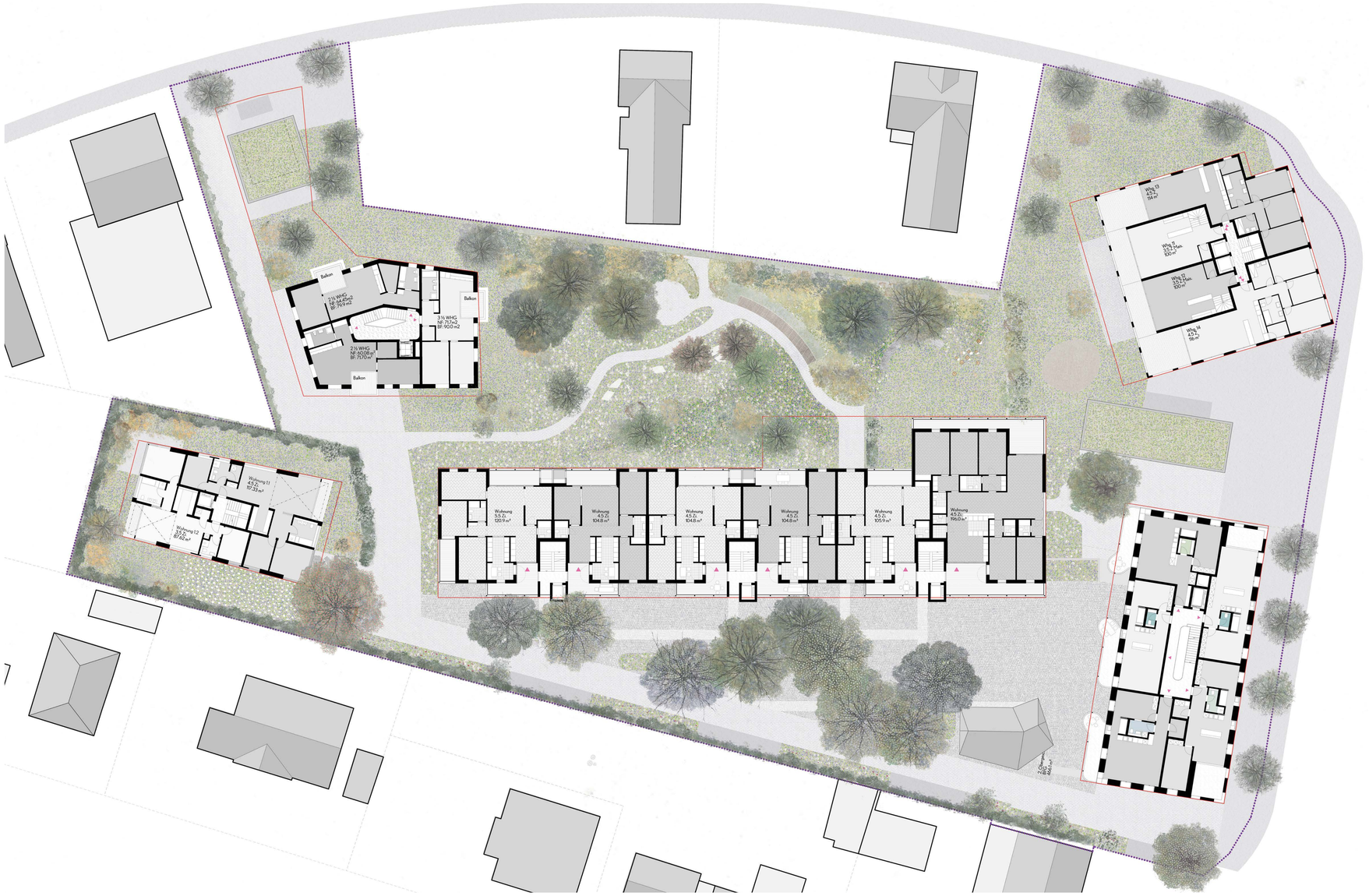
Quartierhof mit Längsbau

areals und spinnt den Gedanken des holzverarbeitenden Betriebs als Holzwohnhaus weiter. Die Längsausdehnung des 18m hohen Baus definiert die beiden übergeordneten zusammenhängenden Grün- und Freiräume auf dem Baufeld und stärkt diese in ihrem Gegensatz. Das Langhaus nutzt die quartierordnende Funktion und die zweiseitige Orientierung, um qualitätsvolles Wohnraumangebot zu schaffen.

In der Tiefe des Areals liegt das Haus im Süden des Baufelds B. Es schafft sowohl den Übergang zum Baufeld C, zum Quartierplan Neu Arlesheim Süd wie auch zu den Bauten am Steinweg. Atmosphärisch handelt es sich mit einer Höhe von 18m um ein stattliches Haus im Garten. Durch die prominente Lage im Schnittpunkt der Wegverbindung von der Bahnhofstrasse wie auch der Birseckstrasse verankert das Haus im Garten das Perimeterinnere im Quartier und verbindet das Innenleben mit den Quartierrändern. Es leistet zudem einen Beitrag zur Ensemblewirkung des Langhauses mit dem Baufeld C.

Das Baufeld C liegt direkt an der Birseckstrasse. Die geplante Baute zieht sich jedoch bewusst aus dem Strassenraum zurück und orientiert sich ins Quartierinnere. Die Adressbildung findet sich entlang der neuen Durchwegung, bzw. am neu geschaffenen Quartierplatz. Das Baufeld entwickelt sich von der Birseckstrasse her durch eine Art Schichtung nach innen. Entlang der Birseckstrasse findet sich eine Streifen Oberflächenparkplätze, welche durch einen Fahrradunterstand gehalten werden und in einen Grünraum übergehen, der eine Art Filter für die privaten Aussenräume der Wohnungen im geplanten Mehrfamilienhaus ausbilden.

Im Zusammenspiel verweben die Bauten innerhalb des Perimeters unterschiedlichste Aussenräume mit den umliegenden Bauten und Rändern. Sie sind quartiereminent, unterstützen die Verdichtung und Aufwertung des Gesamtquartiers und prägen die angestrebte Identität des Quartiers als qualitativ hochwertiger, offener, nachhaltiger und durchgrünten Lebensort.



Regelgeschossplan mit Wohnungsvielfalt im Quartier Neu Arlesheim Nord
M 1:200

Quartierschnitt Ost mit Ansicht Hofraum
M 1:200

Baufeld A

Bahnhofstrasse, max. 3'242 m² BGF, 8 Geschosse

Wohnungsart	Anzahl	Grösse BGF
2.5 Zimmer-Whg.	2x	80 m²
3.5 Zimmer-Whg.	2x	120 m²
3.5 Maisonette Zimmer-Whg.	6x	120 m²
4.5 Zimmer-Whg.	12x	155 m²
EG Sozial- und Gewerbeflächen		206 m²
Total Wohnungen + Erschliessung	22	3'186 m²

Baufeld B

max. 9'872 m² BGF, 5-8 Geschosse

Baufeld B1 — Bahnhofstrasse, 8 Geschosse

Wohnungsart	Anzahl	Grösse BGF
2.5 Zimmer-Whg.	28x	75-90 m²
3.5 Zimmer-Whg.	7x	98 m²
EG Sozial- und Gewerbeflächen		395 m²
Total Wohnungen + Erschliessung	35	3'759 m²

Baufeld B2 — Langhaus, 6 Geschosse

Wohnungsart	Anzahl	Grösse BGF
2.0 Zimmer-Whg.	8x	62 m²
4.5 Zimmer-Whg.	19x	124 m²
5.5 Zimmer-Whg.	5x	155 m²
6.5 Zimmer-Whg.	4x	230 m²
EG Sozial- und Gewerbeflächen		352 m²
- davon privilligierte Nutzung		*-352 m²*
Total Wohnungen + Erschliessung	36	4'570 m²

Baufeld B3 — Haus im Garten, 5 Geschosse

Wohnungsart	Anzahl	Grösse BGF
3.5 Zimmer-Whg.	6x	106-121 m²
4.5 Zimmer-Whg.	2x	139 m²
5.5 Zimmer-Whg.	1x	178 m²
EG Sozial- und Gewerbeflächen		44 m²
Total Wohnungen + Erschliessung	9	1'287 m²

Baufeld C

Birseckstrasse, max. 1'697 m² BGF, 6 Geschosse

Wohnungsart	Anzahl	Grösse BGF
2.5 Zimmer-Whg.	10x	60-65 m²
3.5 Zimmer-Whg.	7x	72 m²
EG Sozial- und Gewerbeflächen		37 m²
Total Wohnungen + Erschliessung	17	1'414 m²

Nutzungskonzept Baufeld A: Staehelin Gisin + Partner

Mit der Bebauung auf dem Baufeld A wird ein Mehrgenerationen Wohnen entwickelt, das unterschiedlichste Lebensformen in Arlesheim anspricht. Ausgerichtet ist die Wohnwelt auf Singles, mit einem hohen Anspruch an Wohnqualität, für Familien mit Kindern wie auch auf ältere Personen. Unterstützt wird das Nutzungsangebot durch die gegen die Strasse orientierte Laden- und Gewerbefläche. Sie sorgt einerseits für eine Aufwertung der prominenten Ecke mit Einkaufsmöglichkeiten während des Tages, und andererseits dient sie den Erdgeschosswohnungen als Pufferzone gegen den Straßenlärm. Die Wohnungen werden zur Miete angeboten.

Auf dem Baufeld A sind 22 Wohnungen mit Ausrichtung auf die spezifischen Zielgruppen geplant. Im Zusammenspiel mit den unterschiedlichen Wohnungsgrössen wird, durch die Differenzierung von Geschoss- und Maisonettewohnungen, ein vielschichtiges Raumangebot geschaffen. Alle Wohnungen werden durch einen Südseitig ausgerichteten Balkone und Loggien bereichert. Diese zeigen ein Spiel mit teilweise zweigeschossigen Terrassen, eingeschossigen Loggien und Balkone. Aus dem Quartier heraus wirkt die Südfassade wie eine vertikal begrünte Gartenlandschaft.

Die dreiseitig ausgerichteten 4.5 Zimmer im Geschosswohnungsbau weisen einen hohe Wohnqualität auf und eignen sich aufgrund der Wohnungsgrösse, des Gartens und des Spielplatzes insbesondere für Familien. Dazwischen liegen die 3.5 Zimmer Maisonetten, ihren doppelgeschossigen Aussenräumen. Ergänzend dazu befinden sich in den oberen Geschossen altersgerechte Wohnungen mit hindernisfreien Erschliessungen, die von Weitsicht und der geringeren Lärmbelastung profitieren. Ein kleiner Anteil an Zweizimmerwohnungen bedient die Nachfrage von Einzelhaushalten und jungen Paaren ohne Kinder. Die gewählte Durchmischung der Wohnungstypen bilden die Bedürfnisse der beschrieben Zielgruppen ab.

Blick in den Hofraum

Nutzungskonzept Baufeld B: UC'NA Architekten

Neben der Belebung des öffentlichen Raums wird auf dem Baufeld B eine ausgewogene Durchmischung der Zielgruppen angestrebt. Durch die unterschiedlichen Bebauungstiefen und Geometrien der Gebäude, welche variantenreiche und qualitätsvolle Wohnungstypologien zulassen, kann eine Vielzahl von Wohn- und Lebensvorstellungen auf dem Baufeld abgebildet werden. Damit können neben der Überalterung und der Erhöhung des Familienanteils auch die Herausforderungen neuer Wohnformen, des allgemeinen Bevölkerungswachstums und der wachsenden Zahl an Single- und Paarhaushalten angegangen werden.

Wegverbindungbindung von der Birseckstrasse

Aufgrund der zurückversetzten, geschützten Lage im Quartierinnern und des direkten Anschlusses an die beiden übergeordneten Freiräumen erscheint die Positionierung des Längsbaus im Hof für Familien, im weiteren Sinn, naheliegend. Sie schätzen die Nachbarschaft mit der gemeinschaftlichen Bespielung des Hofs und die individuellen Rückzugsmöglichkeiten im Garten. Darauf aufbauend bilden die Wohnungsgrundrisse dieses duale Bedürfnis ab. Das Angebot umfasst dabei überwiegend 4.5 Zimmerwohnungen im Mietwohnungsbau. Ergänzend dazu befinden sich an den Enden jeweils grössere Wohnungen. Mit der Bereitstellung von Clusterwohnungen im Norden, mit separierbaren Nutzungseinheiten innerhalb der Wohnung, werden erweiterte Familienmodelle ermöglicht, wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen, Wohngemeinschaften und Wohnpartnerschaften. Im Dachgeschoss werden zusätzlich Kleinstwohnungen angeboten, ideal für das Wohnen im Alter. Aufgrund des von der Gemeinde erwarteten Bevölkerungswachstum und Kinderzuwachs in den umliegenden Quartieren, wird im Erdgeschoss eine privilegierte Nutzung im Bereich der Kinderbetreuung/Kindergarten angestrebt. Die umgesetzten Überlegungen führen zu vielfältigem, zeitgemässem und familienfreundlichem Wohnraum.

Entlang der Bahnhofstrasse entsteht eine urbane Situation, unterstützt durch das publikumswirksame Erdgeschoss, welches urbane Einzel- und Doppelhaushalte anspricht. Die Bahnhofsnähe mit dem hervorragend ausgebauten Mobilitätsstandort und die unmittelbare Nähe zum Autobahnzubringer verspricht Zentrumsnähe bei gleichzeitiger ruhiger Wohnlage. Die Zielgruppe weist einen hohen Individualisierungsgrad auf. Ausgehend von den kleinen Haushaltgrösse wird das Wohnen im offenen Wohnungsgrundriss, überwiegend 2.5 Mietzimmerwohnungen, begünstigt. Die Grundrissgestaltung unterstützt durch ihren Loftcharakter das urbane Lebensgefühl.

Durch die besondere Lage im Innern des Areals, allseitig durch die Bebauung abgeschirmt, die überschaubare Grösse und die Ausrichtung bildet das Haus im Garten ein hohes Mass an Privatheit. Die Geometrie, die daraus abgeleiteten Wohnungen und deren räumlichen Qualitäten bieten sich für den Wohneigentumsmarkt im Mittleren Segment für Paare und Kleinfamilien an. Der Wohnungsmix besteht deshalb grösstenteils aus 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen. Als architektonische Alleinstellungsmerkmal besitzt jede Wohnung einen überhohen Wohnraum und eine dreiseitige Ausrichtung. Damit kann eine gestalterisch anspruchsvolle Zielgruppe angesprochen werden.

Die Gebäude mit ihren Bewohnerstruktur zeigen auf, wie in ihrer Kombination ein vielseitiges Quartier entstehen kann, welches aufgrund ihrer Varianz und Durchmischung ein hohes Mass an Resilienz und Attraktivität besitzt.

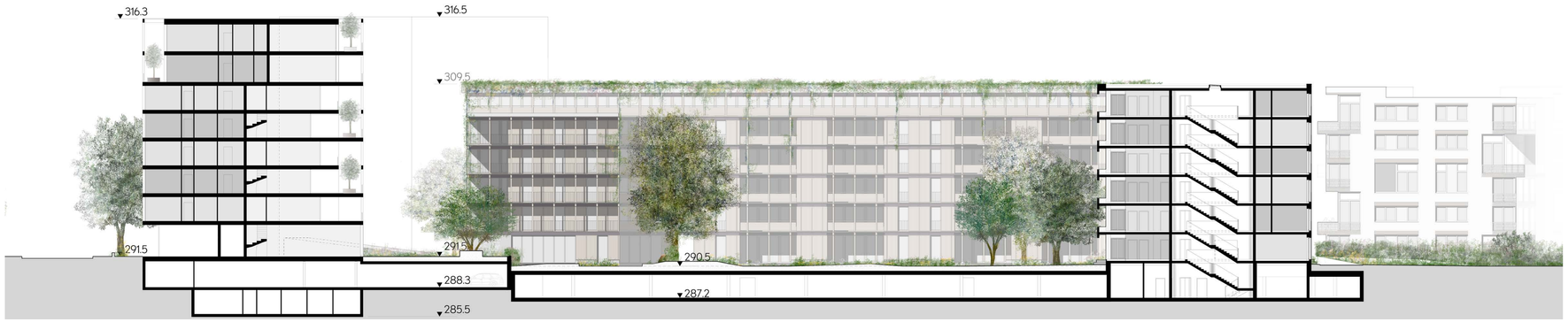
Nutzungskonzept Baufeld C: Hänggi Architekten

Aufgrund der parkähnlichen Umgebung und Aussenraumgestaltung, einer guten Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsträger Tram, Bus und Zug, schnelle Zugang zum Autobahnzubringer und der unmittelbaren Nähe von Einkaufsmöglichkeiten eignet sich das Baufeld C zur Positionierung von Kleinhaushalten mit divergierenden Bedürfnissen nach einer ruhigen Umgebung bei gleichzeitiger urbanen Nutzungs- und Erlebnisdichte. Geplant sind deshalb Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen, welche Single-Haushalte, Paare ohne Kinder oder nur einem Kind und Silver Ager ansprechen. Dabei bilden die unterschiedlichen Wohnungstypen und Grössen die folgenden zielgruppengerechten Wohnanforderungen ab.

Die Zielgruppen weisen eine hohe Sensibilität für Aussenräume, Architektur, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit auf. Deshalb werden die Vorgaben eines Minergie-P Standards übertroffen und die Gewinnung von Energie als gestalterisches Thema aufgenommen. Das pentagonale Gebäude mit seinen allseitig mit roten Photovoltaik-Panels ausgerüsteten Fassaden lehnt sich farblich, mit seinem erdigen Farbton, der Umgebung an. Dabei wird das Haus von der Birseckstrasse in das Arealinnere abgerückt und an das geplante Quartierwegnetz angebunden. Vorgelagert zum Haus entsteht ein gedeckter Velounterstand. Weiter werden entlang der Birseckstrasse zwei Besucherparkplätze angeboten, welche optisch in den Vorgartenbereich integriert werden. Mit den Grünflächen vor den Erdgeschosswohnungen wird der Aussenraum atmosphärisch verdichtet, welcher umgeben von einheimischer Bepflanzung in Form von Büschen, Sträuchern und Bäumen ist. Der fünfeckige Baukörper, mit seinen leicht auskragenden Balkonen passt sich durch seine Geometrie leicht in die übergeordnete Aussenraumgestaltung ein und wird zentrisch durch das Treppenhaus erschlossen. Dieses wird durch ein rundes Oblicht im Dachgeschoss mit natürlichem Licht belichtet. Die Wohnungsflächen bleiben unter hundert Quadratmeter, was dem heutigen Standard im genossenschaftlichen Wohnungsbau entspricht.

Aussenliegende Eingangsbereiche des Holzlangbaus

Ansicht Bahnhofstrasse
M 1:200



Quartierschnitt West mit Sicht in den Garten
M 1:200

Nachhaltigkeitsüberlegungen Baufeld A

Um die ökologische Verantwortung wahrzunehmen wird der Grossteil der Garten- und Dachflächen begrünt. Dies führt dazu, dass beim geplanten Neubau mehr von der Parzellenfläche begrünt wird als im jetzigen Zustand vorhanden ist. Diese Massnahme wird durch die geplanten grosskronigen Bäume entlang der Bahnhofstrasse, die mittelkronigen Bäume im Garten, sowie einheimische Sträucher über der Tiefgaragendeck unterstützt. Um einen wertvollen Untergrund und eine dichte Bepflanzung zu ermöglichen ist eine erhöhte Erdüberdeckung über der Einstellhalle vorgesehen. Dies ermöglicht, dass sich ein gesundes und resilientes Wurzelsystem etablieren kann.

Damit ein intelligenter Einsatz der Ressource Energie erreicht wird, werden die Ziele des SIA Effizienzpfad Energie (Merkblatt 2040) verfolgt. Diese sehen vor, dass

- bei der Erstellung: durch hohe Ausnützung/Verdichtung, Flächenoptimierungen, angemessener Fensteranteil, hohe Nutzungsflexibilität,
- beim Betriebsbereich: durch ein kompaktes beheiztes Gebäudevolumen, Verminderung des Kühlenergiebedarfs, optimale Tageslichtnutzung, einfache und effiziente Betriebssysteme, mehrheitlich erneuerbare Energiequellen,
- beim Bereich Mobilität: durch mögliche Reduktion der Autoparkplätze, gleichzeitig optimale ÖV-Erschliessung, attraktive Erschliessung für Fussgänger und Velofahrer, ideale Veloparkplatzmöglichkeiten, eine obligatorisch-energieeffiziente Geschäftsfahrzeugflotte bei den Laden- und Gewerbeflächen,

der Verbrauch an fossiler Energie und Treibhausgasen minimiert werden. Zur Wärmeerzeugung und Energiegewinnung werden mehrheitlich erneuerbare Energiequellen eingesetzt. Es wird angestrebt dies durch Erdsonden oder Grundwassernutzung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach zu erreichen. In Kombination mit modernen, 3-fach verglasten Fenstern und einer zeitgemässen Wärmedämmung des Gebäudes reduziert sich der Energiebedarf für Wärme und Elektrizität auf das Minimum. Zudem ist eine nachhaltige Entsorgung auf der Parzelle geplant, wie etwa Recycling und Kompostierungsmöglichkeiten.

Nachhaltigkeitsüberlegungen Baufeld B

Das Quartier Neu Arlesheim nimmt die Vorbildfunktion zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung wahr. Das Baufeld B sucht insbesondere Lösungsansätze zur Reduktion des Einsatzes von nicht erneuerbarer Primärenergie und der Treibhausgasemissionen, wegen ihrer Klimaauswirkung, als umweltrelevante Grösse. Die wesentlichen Einflusssphären umfassen die Erstellung der Bauten, deren Betrieb und die Mobilität. Damit kann eine gesamtheitliche Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus erfolgen.

Die Quartierplanung schafft durch die ortsbauliche Verdichtung eine grundlegende Rahmenbedingung für eine nachhaltige Entwicklung. Die getroffenen Massnahmen zum Erhalt der Eigentümerstruktur und kleinräumigen Arrondierungen entspannen die nachbarrechtliche Ausgangslage und erhöhen damit die Realisierungschance. Mit der Zielsetzung eines durchmischten Quartiers mit hohen städtebaulichen Qualitäten und durchgrünten Charakter zu schaffen wird nicht bloss ein baukultureller Beitrag geleistet, sondern auch der haushälterische Umgang mit der zur Verfügung stehenden Bebauungsflächen gefördert. Die Beschränkung auf ein räumlich begrenztes Untergeschoss erhöhte dessen Verträglichkeit. Dies ermöglicht die angestrebte hohe Durchgrünung der Aussenräume mit kronenbildenden Bäumen und Gartenräumen als wesentlichen Klimabeitrag zu realisieren. Ergänzt wird der Begrünungsanteil durch Dach- und Fassadenbegrünungen. Alle nicht begehbaren Dachflächen erfüllen eine ökologische Funktion. Das anfallende Regenwasser wird retendiert und zur Bewässerung der Grünräume genutzt.

Die Bauten auf dem Baufeld B vertiefen diese übergeordneten Nachhaltigkeitsüberlegungen. Sie weisen eine hohe Nutzungsflexibilität, die konsequente Systemtrennung der Konstruktion und den Einsatz von unterhaltsarmen Baustoffen auf. Durch die Wahl von unverklebten Konstruktionen, wie im konstruktiven Holzbau oder durch den Einsatz eines homogenen Materials, kann der Einsatz von Grauenergie auf der Gebäudeebene wesentlich reduziert werden. Beispielsweise wird das Haus an der Bahnhofstrasse in einer monolithischen Bauweise erstellt. Das dafür verwendete Einsteinmauerwerk ist in seinem Aufbau einfach aufzutrennen und bildet ein robustes und anpassungsfähiges Rahmenwerk. Aufgrund der einfachen Konstruktionswahl sind Unterhaltsarbeiten selten und wenig aufwendig. Als weiteres Beispiel dient der Längsbau. Durch den konsequent angedachten Holzbau wird die Materialvermischung minimiert und die Bauteile können zu Sanierungs- und Entsorgungszwecken jederzeit aufgetrennt werden. Das langfristig gespeicherte CO2 und die geringeren Energieaufwendungen zur Herstellung von Holzprodukten im Vergleich zu andern im Bau gängigen Materialien helfen weiter das Klima von Treibhausgasen zu entlasten.

Das Baufeld unterstützt die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen und minimiert gleichzeitig den Einsatz von fossilen Energieträgern. Zur Effizienzerhöhung des Gesamtsystems wird eine Arealenergieversorgung für Wärme und Elektrizität angestrebt. Dabei wird für die Wärmegewinnung die Grundwassernutzung aus der Masterplanung weiterverfolgt. Diese sieht dafür Wärmetauscher vor. Durch den Medienkanal in der Tiefgarage im Bereich des Quartierplans Neu Arlesheim Nord können die Bauten an das übergeordnete Arealnetz angeschlossen werden. Die flächendeckende Photovoltaik auf den ungenutzten Gebäudedächer wird eingesetzt, um die Wärmetauscher zu betreiben und bei Überkapazität Strom für den Eigenverbrauch zu produzieren. Die Wärmegewinnung kann, mit Vorbehalt der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit, damit nachhaltig erfolgen.

Einblick in den Gartenraum

Im Betrieb wird der Kühlenergiebedarf als wesentlicher Treiber im Energieverbrauch durch den grossen Grünflächenanteil und die konstruktiven Massnahmen zum sommerlichen Wärmeeintrag minimiert.

Die gesellschaftliche Entwicklung der nächsten 15-30 Jahre ist schwer abzusehen und führen dazu, dass das künftige Mobilitätsbedürfnis kaum abschätzbar ist. Die Alltagsmobilität hat aber einen wesentlichen Einfluss auf die Nachhaltigkeit. Aufgrund des technischen Fortschritts und der gesellschaftlichen Veränderungen kann das künftige Mobilitätsbedürfnis nur schwer abgeschätzt werden. Das Quartier bietet durch die massvolle bauliche Verdichtung im Einzugsgebiet der Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Dornach-Arlesheim ein grosses Potenzial zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs und des Langsam- und Veloverkehrs.

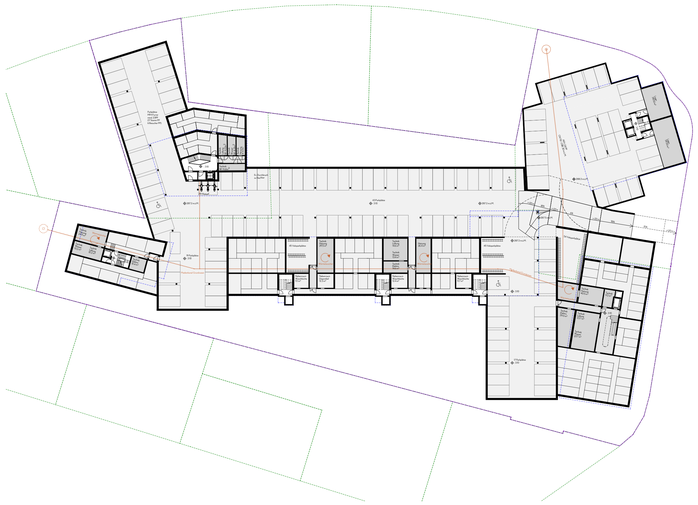
Das Quartier weist eine hervorragende ÖV-Erschliessung (Gütеklasse) und gute Erreichbarkeit mit ÖV gemäss § 22a RBV auf. Zudem liegt das Quartier entlang der Birseckstrasse an einer kantonalen Veloroute und das attraktive Quartierwegnetz verbindet die Grünen Mitte mit den umliegenden Gewierten. Genügende Veloabstellmöglichkeiten sind in der vorliegenden Planung einbezogen. Zudem ist die Quartierversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gedeckt und die unmittelbare Nähe zu Gewerberäumen und Kinderbetreuungsangeboten gegeben. Weiter kann das Quartier durch die periphere Lage der Tiefgarageneinfahrt entlang der Bahnhofstrasse im Innern vom Verkehr freigehalten werden. Aufgrund dieser Standort- und Projektfaktoren wird eine Parkplatzreduktion von 30% bis 50% angestrebt (0.5 bis 0,7 PP pro Bew.). Damit können die Grundlagen für einen massvollen und geordneten Umgang mit dem Verkehr gelegt werden.

Nachhaltigkeitsüberlegungen Baufeld C

Um eine nachhaltige Planung zu gewährleisten wird eine hohe architektonische Qualität des Gebäudes und der Aussenräume, in Verbindung mit effizient genutzter Solartechnik, angestrebt. Das Abstimmen der Architektur auf die Umgebung, die Freiraumgestaltung und temporären und langfristigen Nutzungen basieren dabei auf dem ein gemeinsames Verständnis von Identität. Um ein lebendiges Quartier mit einer hohen Wohnqualität zu schaffen, wird angestrebt die Bauherrschaften und Nutzergruppen zusammenzubringen, das Wohnungsangebot auf verschiedene Zielgruppen abzustimmen und unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzusprechen und Zugangshürden abzubauen.

Auf baulicher Ebene wird eine Architektur mit Energieeffizienz, gesundem Wohnen und Ökonomie erarbeitet. Das Gebäude auf dem Baufeld C lässt äusserlich kaum erahnen, dass es ein Solarhaus ist. Solararchitektur war lange Zeit stark von der Technik abhängig. Mittlerweile aber ist der limitierende Faktor der Photovoltaik nicht mehr so drastisch wie noch vor zwanzig Jahren. Die Technik ist effizienter und günstiger geworden, so dass sie flächendeckend für ganze Fassaden verwendet werden kann.

Die „unsichtbare Photovoltaik" entsteht durch einen digital-keramischen Druck auf der Rückseite des vorderen Trägerglases. Dadurch sind die Zellen kaum sichtbar, weisen jedoch einen Effizienzverlust von 20 bis 50% auf. Mithilfe der 2'348 Photovoltaik-Zellen werden an den Fassaden aus Sonnenlicht Strom erzeugen. Durch die allseitig geplante PV-Anlage kann eine relativ konstante Leistung über den Tag erzeugen, was somit zu weniger Stromspitzen führt. Hinter den Modulen werden Leistungsoptimierer eingesetzt, welche die Zellen zu kleineren Einheiten zusammenschliessen. Die kleineren Einheiten können bei unterschiedlicher Sonneneinstrahlung oder Schattenwurf unabhängig voneinander geregelt werden. So wird verhindert, dass das Gesamtsystem geschwächt wird. Mehrere Wechselrichter wandeln im Untergeschoss des Hauses den Gleich- in Wechselstrom um. Damit kann das Haus auf Eigenverbrauch eingerichtet werden. Eine Batterie, welche optimal auf das Verhältnis zwischen Energieproduktion und Verbrauchsprofil abgestimmt wird, soll zudem genügend Strom speichern können, der Rest kann sowohl in das Stromnetz wie auch an die benachbarten Neubauten innerhalb des Quartierplans weitergegeben werden.



Gemeinsames Untergeschoss
M 1:400