



Gemeinde Arlesheim
Quartierplanung Klinik Arlesheim

Quartierplanreglement
kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

UCNN

Architekten ETH SIA BSA Heinrichstrasse 267 8005 Zürich

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	4
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	5
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	6
6	Art und Mass der Nutzung	8
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	9
8	Erschliessung und Parkierung	11
9	Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung	12
10	Lärmschutz	13
11	Zivilschutzbauten	14
12	Realisierung, Quartierplanvertrag	15
13	Ausnahmen	16
14	Schlussbestimmungen	17
15	Beschlussfassung	18

KLIA 2279 15. Juli 2016

1 ERLASS

- Beschluss* 1 Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Klinik Arlesheim“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:
- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
 - Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
 - Plan Nr. 3: Schnitte

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck* 1 Der Quartierplan Klinik Arlesheim bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele* 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- Sicherstellung der medizinischen Versorgungssicherheit und des Leistungsauftrags der Klinik Arlesheim
 - Realisierung von Ersatzneubauten der Klinik Arlesheim, um den zukünftigen Bedarf decken zu können
 - Massvoller und geordneter Umgang mit dem Verkehr
 - Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Überbauung
 - Schaffung und Erhaltung qualitativvoller Aussenraumflächen, Landschaftselemente und der Parklandschaft
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.

Inhalt 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
- die Ver- und Entsorgung
- die Ökologie und Nachhaltigkeit

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

- | | | |
|--|---|---|
| <i>ortsbauliche
Einpassung</i> | 1 | Die Bebauung ist als ortsbauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. Neubauten haben in Bezug auf Lage, Grösse, Gestaltung und Anordnung auf die wertvollen Freiräume Rücksicht zu nehmen und dürfen deren Charakter nicht beeinträchtigen. |
| <i>Umsetzung im
Baugesuchs-
verfahren</i> | 2 | Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht. |
| <i>qualifiziertes Planer-
auswahlverfahren</i> | 3 | Die Bebauung auf dem Baubereich A ist auf Basis eines Wettbewerbs gemäss SIA 142 oder eines Studienauftrags gemäss SIA 143 zu realisieren. Im Rahmen dieses Verfahrens erhält die Gemeinde Einsitznahme in das Beurteilungsgremium. |

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 1 Bauten und Anlagen dürfen nur innerhalb der in den Teilplänen Nr. 1 und 3 dargestellten Mantellinien erstellt werden. Sämtliche Bauteile sind innerhalb der Mantellinien zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.8, sofern diese die Parklandschaft nicht beeinträchtigen, sowie Balkone gegenüber dem südlich gelegenen Park und technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Ziffer 5.6.
- Anordnung* 2 Lage und Grösse der Mantellinien gehen aus den Teilplänen Nr. 1 und 3 hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Mantellinien mit der jeweils zugehörigen maximalen Gebäudehöhe kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) und der zulässigen bebaubaren Fläche frei erfolgen.
- Gebäudehöhe* 3 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in den Teilplänen Nr. 1 und 3 massgebend. Die Gebäude haben sich den Baumkronen unterzuordnen.
- Fassadengestaltung* 4 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Innerhalb der unter Ziffer 4.3 genannten Verfahren ist die Einbindung der Baukörper ins Quartier mittels Gliederung der Fassaden nachzuweisen. Unterlagen zur Materialisierung und Farbgebung der Fassaden sind dem Baugesuchsverfahren beizulegen.
- Dachform* 5 Die Dachform ist frei. Die Dachflächen sind, soweit möglich, nutzbar zu gestalten.
- Dachaufbauten* 6 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Dachaufgänge, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Kamine, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um 4 m überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Gegenüber dem Stollenrain sind technisch bedingte Dachaufbauten um das 1.5-fache Mass ihrer Höhe, an den restlichen Fassaden um das 1-fache Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4.1 zu achten. Monoblocks und Rückkühlanlagen sind auf dem Dach nicht zulässig.

- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 7 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Nicht begehbbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.
- Klein- und Anbauten* 8 Klein- und Anbauten sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind unbewohnte Klein- und Anbauten, die der Parklandschaft dienen und welche die wertvollen Aussenräume nicht beeinträchtigen. Die Realisierung solcher Klein- und Anbauten ist nur mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baubewilligungsbehörde möglich.
- geschütztes Gebäude* 9 Die im Teilplan Nr. 1 als geschütztes Gebäude bezeichnete Baute ist vor Zerfall zu schützen und darf nicht abgebrochen werden. Abbrüche dürfen nur erfolgen, wenn die betroffenen Bauteile nachweislich nicht schützenswert oder nicht mehr zu erhalten sind. Sie setzen das Einverständnis der kantonalen Denkmalpflege voraus. Baulich Massnahmen und Umnutzungen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne der Substanzerhaltung zu erfolgen. Der Gemeinderat kann finanzielle Beiträge leisten. Sie richten sich nach dem Mehrwert für das geschützte Objekt und den entstehenden Kosten.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

<i>Nutzungsart</i>	1	Im Quartierplanareal sind Bauten und Einrichtungen für folgende Nutzungen zulässig: Gesundheitsversorgung, betriebszugehöriges Wohnen, öffentliche Nutzungen, Kultur, Restauration und wenig störende Betriebe, sowie Verkaufsflächen bis 500 m ² .
<i>Nutzungsmass</i>	2	Das Mass der Nutzung pro Baubereich wird durch die im Teilplan Nr. 1 enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) begrenzt. Die maximal zulässige BGFH für oberirdische Bauten im Quartierplanperimeter beträgt 21'000 m ² . Für Untergeschossflächen und Flächen im Sockelgeschoss beträgt die maximal zulässige BGFH 6'000 m ² . Bei Ersatz des heute bestehenden Sanitätspostens der Gemeinde kann die unterirdische BGFH um den hierfür erforderlichen Betrag erhöht werden.
<i>Definition BGFH</i>	3	Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet: <ul style="list-style-type: none">• oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;• alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt;• Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.30 m Raumhöhe);• Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
<i>Ausnahmen von der BGFH</i>	4	Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet: <ul style="list-style-type: none">• mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;• mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
<i>Nutzungsverschiebungen</i>	5	Verschiebungen der BGFH für oberirdische Bauten von einem Baubereich in einen anderen sind nicht zulässig.
<i>anrechenbare Grundstücksfläche Pfeffingerhof</i>	6	Der innerhalb des Quartierplanperimeters liegende Teil der Parzelle Nr. 1530 (Pfeffingerhof) kann in die Nutzungsberechnung der Parzelle Nr. 1530 einbezogen werden.
<i>bebaubare Fläche</i>	7	Innerhalb des Baubereichs A gemäss Teilplan Nr. 1 beträgt die bebaubare Fläche für oberirdische Bauten maximal 5'350 m ² .

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Grundsatz* 1 Die bestehende Parklandschaft mit ihren vielfältigen Grünstrukturen sowie der bestehende Baumbestand sind möglichst zu erhalten. Die Wahrnehmbarkeit der Grünanlagen von aussen ist sicherzustellen.
- Gestaltung* 2 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Teilplan Nr. 2 ersichtlich. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Fläche der Grünfläche muss mindestens 2'500 m² und die der Parklandschaft mindestens 4'500 m² betragen. Notfallzufahrten und Durchwegungen sind innerhalb dieser Flächen zulässig.
- geschützte Bäume* 3 Die im Teilplan Nr. 2 als geschützt bezeichneten, besonders charakteristischen und die Parklandschaft prägenden Bäume sind geschützt. Sie sind regelmässig zu pflegen. Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt. Bei geschützten Bäumen sind Abgänge am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen. Fällarbeiten und die jeweiligen Ersatzpflanzungen setzen die Bewilligung durch den Gemeinderat voraus.
- Umgebungsplan* 4 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.¹ Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.8, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Traföhäuschen, Container etc.).
- Bemusterung und Materialisierung* 5 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Aufschüttung und Abgrabung* 6 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Qualität der Parklandschaft beeinträchtigen, sind nicht zulässig.
- Meteorwasser* 7 Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

¹ Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

- Änderungen* 8 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.
- Einrichtungen für
Firmenwerbung* 9 Für Reklamen ist ein Gesuch gemäss Reklamereglement der Gemeinde einzureichen. Reklamen an den Fassaden dürfen eine Fläche von insgesamt 5 % nicht überschreiten. Freistehend ist eine beleuchtete oder angeleuchtete Säule mit einem Volumen bis 2.5 m³ erlaubt. Dachreklamen, Fahnen und bewegliche Reklamen sind nicht zulässig.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Lage* 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Teilplan Nr. 2 massgebend. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen hiervon sind die folgenden Parkplätze:
- Besucherparkplätze bei Vorfahrt (20)
 - Parkplätze bei Baubereich D (4)
 - Parkplätze für die Apotheke / Verkauf (13)
 - Parkplätze beim Pfeffingerhof (16)
 - Besucherparkplätze beim Kirschweg (4)
- Zudem ist eine Vorfahrt für Taxis, eine Vorfahrt für das Ein- und Aussteigenlassen von Patienten sowie eine Notfallzufahrt oberirdisch zulässig.
- Parkplatzberechnung* 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Zur Ermittlung der erforderlichen Parkplatzzahl ist im Rahmen des Baugesuchs ein entsprechendes Verkehrsgutachten zu erstellen.
- Mindestmass* 3 Die Grundeigentümerschaft ist berechtigt, eine Mindestanzahl von 150 Parkplätzen festzulegen.
- Parkplatzbenutzung* 4 Die Grundeigentümerschaft ist berechtigt, das Benutzen der Parkplätze zu regulieren.

9 NACHHALTIGKEIT, VER- UND ENTSORGUNG

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| <i>Nachhaltigkeit</i> | 1 | Die Gebäude sind grundsätzlich nachhaltig zu erstellen und zu betreiben. Die Nachhaltigkeit ist im Rahmen der unter Ziffer 4.3 genannten Verfahren nachzuweisen und ist ein massgebliches Beurteilungskriterium. Die entsprechende Beurteilung erfolgt durch hierzu ausgewiesene Fachpersonen. |
| <i>Energiestandard</i> | 2 | Die Bauten sind nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerte des MINERGIE-P-Standards zu realisieren. |
| <i>Wasser und Abwasser</i> | 3 | Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | 4 | Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. |

10 LÄRMSCHUTZ

<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	1	Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
<i>Schallschutz</i>	2	Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SI-A-Norm 181.
<i>Nachweise</i>		Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

11 ZIVILSCHUTZBAUTEN

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| <i>Sanitätsposten</i> | 1 | Die Gemeinde hat das Recht, zusammen mit der geplanten Einstellhalle, einen neuen Sanitätsposten zu erstellen. Dessen Erschliessung erfolgt über die Abfahrtsrampe. |
| <i>Kosten</i> | 2 | Die Erstellungskosten sowie allfällige Mehrkosten für den Sanitätsposten werden durch die Gemeinde getragen. |
| <i>Bau / Benützung</i> | 3 | Bau und funktionsgemässe Benützung sowie Kostentragung für den Sanitätsposten werden in einem entsprechenden Quartierplanvertrag gemäss Ziffer 12.1 geregelt. |
| <i>Baubewilligungsverfahren</i> | 4 | Die Zivilschutzbauten, welche für die Klinik erforderlich sind, werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behandelt. |
| <i>technische Weisungen</i> | 5 | Für die Zivilschutzanlagen gelten die technischen Weisungen des Bundesamtes für Zivilschutz. |

12 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- Quartierplanvertrag* 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute ein.
- Parzellierung* 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Etappierung* 3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

13 AUSNAHMEN

- Abweichungen* 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- Bedingungen* 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.
- grössere
Abweichungen* 3 Grössere Abweichungen vom ortsbaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Genehmigung* 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- Umsetzung* 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft* 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
- Aufhebung der Quartierplanung* 4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

15 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: _____

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____