

Quartierplanung Schneckenbündten II erneut an der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2020 wies die Quartierplanung Schneckenbündten II an den Gemeinderat zurück. Nach einer Überprüfung und zusätzlichen Abklärungen legt der Gemeinderat die Quartierplanung der Gemeindeversammlung vom 19. November 2020 erneut vor.

In den letzten vier Monaten hat der Gemeinderat die Unterlagen zur Quartierplanung Schneckenbündten II nochmals intensiv geprüft, und es konnten kritische Einwände geklärt werden. Insbesondere ging es um die folgenden, von Einwohnerinnen und Einwohnern geäusserten Kritikpunkte:

- Gültigkeit/Umsetzung Masterplan
- Verkehrsaufkommen
- Dichte/Höhe der Gebäude

Masterplan

Auf dem Quartierplanareal steht heute das stark renovationsbedürftige Schulungszentrum der Basler Versicherungen mit integriertem Hotelleriebetrieb. Das Ausbildungszentrum wird im Jahr 2020 nach Basel in den neuen Konzernsitz Bâloise Park verlegt. Das Areal grenzt an die bestehende Wohnsiedlung Schneckenbündten. Die beiden Grundeigentümerinnen, Basler Leben AG (Areal QP Schneckenbündten II) und die CPV/CAP Pensionskasse Coop (Wohnsiedlung Schneckenbündten), liessen 2018 eine Masterplanung über das gesamte Areal erstellen, um zeitlich unterschiedlichen Entwicklungsabsichten entgegenzuwirken und eine in sich funktionierende und städtebaulich harmonisierende Überbauung Schneckenbündten gewährleisten zu können. Dieser Masterplan präsentiert u.a. eine mögliche neue Überbauung an der Stelle der bestehenden Wohnsiedlung Schneckenbündten. Diese Visualisierung löste an der Gemeindeversammlung im Juni Unsicherheit aus. Nun konnte der Gemeinderat von der Grundeigentümerin CPV/CAP Pensionskasse Coop eine verbindliche Aussage erwirken, dass während mindestens 15 Jahren keine Veränderung der Baustruktur der Wohnsiedlung Schneckenbündten vorgenommen wird. Falls es später tatsächlich zu einer Veränderung der bestehenden Überbauung kommen würde, müsste auch in diesem Fall ein neuer Quartierplan von der Gemeindeversammlung verabschiedet werden.

Verkehrsaufkommen

Die Erschliessung der auf dem Areal der Basler Leben AG geplanten Gebäude erfolgt über die General Guisan-Strasse. Der Gemeinderat hat aufgrund der geäusserten Kritik zusätzliche Verkehrsmessungen durchführen lassen. Das ergänzte Gutachten bestätigt, dass sich die Verkehrsbelastung auch unter Berücksichtigung des durch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner verursachten Mehrverkehrs nach wie vor in einem verträglichen Mass präsentiert. Der Verkehrsfluss am Knoten Birseckstrasse – General Guisan-Strasse entspricht auch mit der geplanten Überbauung weiterhin der besten Verkehrsqualitätsstufe A.

Dichte/Höhe der Gebäude

Der geplante Quartierplan Schneckenbündten II beinhaltet zwei Gebäude. Ein längliches, viergeschossiges Wohnhaus mit 28 Wohnungen und ein 8- bis 10-geschossiges, gestaffeltes Wohnhaus mit 53 Wohnungen. Das höhere Gebäude passt sich durch seine Staffelung der Umgebung an und wird eine maximale Höhe von 30 Metern erreichen. Es ist damit nur leicht höher als die Gebäude in der benachbarten Überbauung Dürrmatt. Die Ausnützungsziffer ist mit 0.99 zwar höher als in den an dieser Lage denkbaren Wohn- und Geschäftszonen WG3 und WG4; durch die im Quartierplan vorgesehene Höhe des Punktbaus wird jedoch eine wesentlich höhere Grünflächenziffer erreicht (60 % statt 40 %). Der Gemeinderat ist auch nach einer mehrfachen, kritischen Überprüfung der verschiedenen Parameter davon überzeugt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Dichte für das Quartier gut verträglich sind und die geplante

Überbauung aus städtebaulicher und zukunftsorientierter Sicht hervorragend zu Arlesheim passt.

Gemäss der 2019 durchgeführten Bevölkerungsumfrage ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum eine der Hauptsorgen der Arlesheimer Einwohnerinnen und Einwohner. Die Realisierung der Quartierplanung Schneckenbündten II unterstützt die Ziele der Wohnraumstrategie, unter anderem mit einem vorgeschriebenen Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau. Die insgesamt 81 Wohnungen teilen sich auf 2½-, 3½- und 4½ Zimmerwohnungen auf und werden damit vielen Ansprüchen gerecht. Alleinstehende, junge und ältere Personen aber auch junge Familien mit Kindern dürften ihr Interesse an den Wohnungen zeigen. Die Nähe zur Schule, aber auch die parkähnliche Anlage mit der Nähe zum Wald sind attraktive Anziehungspunkte.

Am Mittwoch, 21. Oktober 2020 um 19.30 findet in der Aula der Gerenmattschulen eine Informationsveranstaltung zum Quartierplan Schneckenbündten II statt. Dabei werden u.a. die seit der letzten Gemeindeversammlung gewonnenen Erkenntnisse präsentiert. Der Gemeinderat lädt Sie herzlich dazu ein.

Der Gemeinderat