

Auszug aus dem  
Bericht

# **Standortevaluation Dorfsaal Arlesheim**

zuhanden der  
Gemeinde Arlesheim  
René Häner, Leiter Raumplanung, Bau und Umwelt (RBU)

vorgelegt von  
Planconsult W + B AG, Basel  
Bereich Räumliche Strategien  
Urs Grieder, Dipl. Bauing. ETH/SIA  
Claudia Wunderlich, Dipl. Ing. (FH) Architektur

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Aufgabe</b>	<b>1</b>
<b>2. Durchführung</b>	<b>3</b>
2.1 Projektorganisation	4
2.2 Terminplan	5
2.3 Grundlagen	6
2.4 Zwischenergebnisse für den Standortvergleich	6
<b>3. Ergebnisse der Standortbewertung</b>	<b>13</b>
3.1 Nutzenbewertung	13
3.2 Kostenvergleich (für den internen Gebrauch)	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.3 Empfehlung an den Gemeinderat	17

# 1. Aufgabe

(1) Die Gemeinde Arlesheim beabsichtigt, einen Dorfsaal zu erstellen für kulturelle und Vereinsnutzungen. Sie hat dafür **zwei zentral gelegene Standorte** vorevaluiert. Die Vorauswahl entspricht dem Grundsatz, das kulturelle Angebot im Ortskern zu konzentrieren.

(2) Der **Dorfsaal** soll einen Raum mit 600 Sitzplätzen in Konzertbestuhlung sowie angrenzende Räumlichkeiten umfassen. Für diesen Gebäudeteil wurde ein Kostenrahmen von 6 Mio. Franken festgelegt. Der Saal soll **kulturelle und Veranstaltungen der Vereine** beherbergen und den akustischen Anforderungen für **Musikaufführungen** entsprechen.

Der Dorfsaal soll in erster Linie den diversen Arlesheimer Gruppierungen zur Verfügung stehen. Diese nutzen für grosse Veranstaltungen derzeit vornehmlich die Mehrzweckhalle. Zusätzlich richtet sich das Angebot an Auswärtige. Beispielsweise ist bekannt, dass der Kanton Basel-Landschaft geeignete Räume für kulturelle Veranstaltungen dieser Grösse sucht.

Neben dem Dorfsaal strebt die Gemeinde auf den betreffenden Grundstücken aus wirtschaftlichen Gründen eine **Mantelnutzung** an.

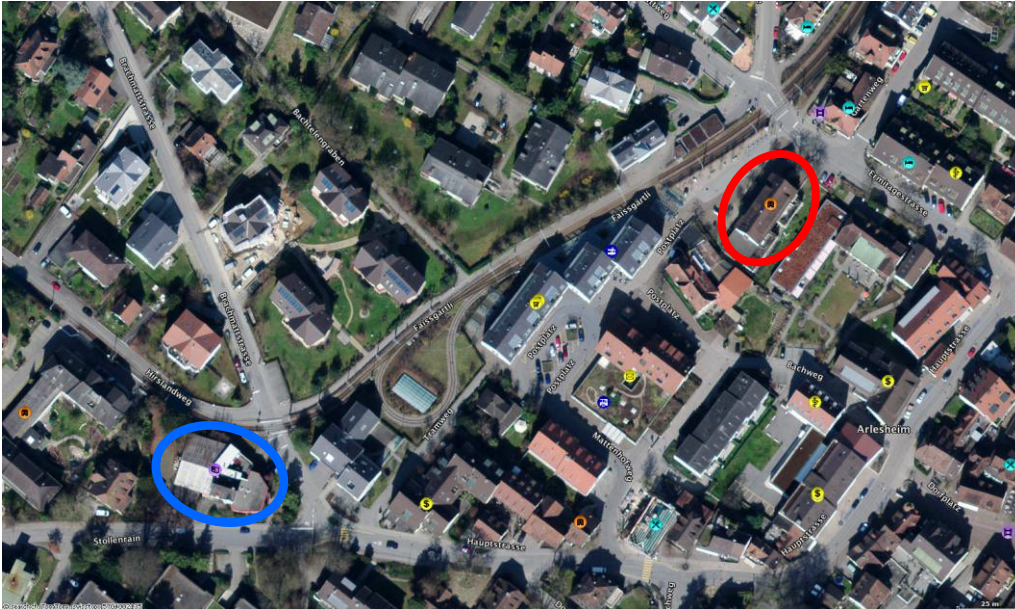
Die Art der Mantelnutzung ist noch nicht bestimmt. Sie soll mindestens selbsttragend sein. Als Nutzungen in Frage kommen Wohnen (evtl. altersgerecht), Büro, Detailhandel und stilles Gewerbe. Was erfolgversprechend ist, hängt vom Standort ab.

(3) Der **Auftrag** besteht darin, die zwei Standorte zu evaluieren und dem Gemeinderat eine Empfehlung vorzulegen. Dafür ist ein Verfahren durchzuführen, das einerseits schlank und ergebnisorientiert ist. Andererseits soll die Meinungsbildung gut fundiert sein, wofür punktuell Interessenvertreter aus Politik und Vereinen einzubeziehen sind.

Abbildung 1

Lage der zwei zu evaluierenden Standorte im Ortskern von Arlesheim:

- Ermitagestrasse (rot, rechts oben)
- Stollenrain (blau, links unten)



## 2. Durchführung

(1) Die Evaluation der zwei Standorte erfolgte mit dem methodischen Ansatz der Wertanalyse in vier Schritten (vgl. Abb. 2):

Abbildung 2  
Arbeitsschritte mit Tätigkeiten

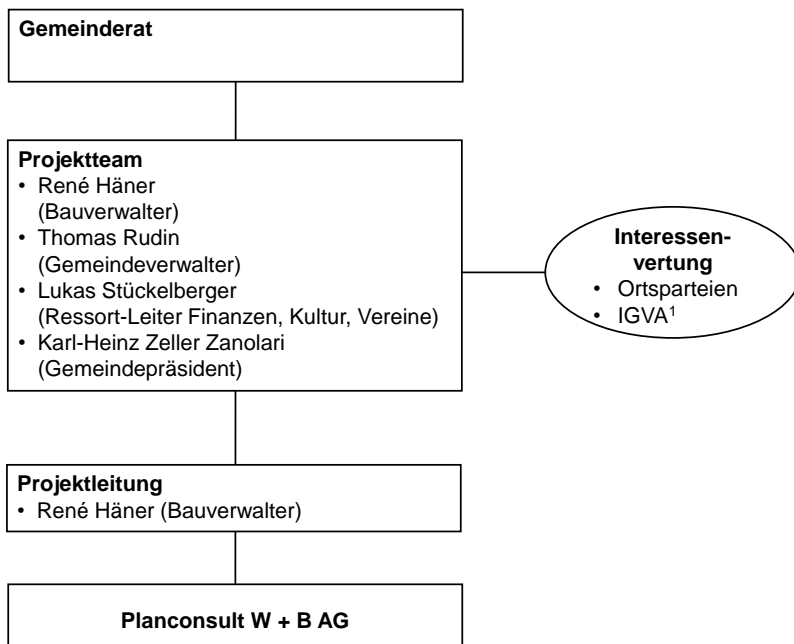


## 2.1 Projektorganisation

(1) Folgende **Beteiligte** mit den entsprechenden Aufgaben wirkten am Projekt mit (vgl. Abb. 3):

Gemeinderat:	Entscheidet über Anträge des Projektteams
Projektteam:	Steuert das Projekt aufgrund der Vorarbeiten von Planconsult
Projektleitung:	Führt das Projekt operativ, sorgt für die Information auf der Auftraggeberseite
Planconsult:	Plant den Arbeitsfortschritt, erbringt die vertraglichen Leistungen, bereitet Sitzungen vor, dokumentiert Ergebnisse
Interessenvertretung:	Erhalten die Machbarkeitsstudien und die Zielsetzungen zur Mitwirkung, vertreten ihre Interessen

Abbildung 3  
Aufbauorganisation für das Projekt



<sup>1</sup> Interessengemeinschaft der Vereine von Arlesheim

## 2.2 Terminplan

(1) Abbildung 4 zeigt den **Projektablauf** auf der Zeitachse. Sämtliche Arbeitsschritte und Sitzungen der Projektgremien konnten fristgerecht durchgeführt werden.

Abbildung 4  
Terminplan

Schritte/ Tätigkeiten	Monate 2014				
	Februar	März	April	Mai	Juni
1. Vorbereitung • Grundlagen bereitstellen • Machbarkeitsstudien • Termine festlegen	27.01.14 06.02.14				
2. Zielsetzungen • Prämissen und Zielhierarchie • Zielgewichtung • Mitwirkung • Überarbeitungen anhand der Vernehmlassung		18.03.14 25.03.14	07.04.14 29.04.14		
3. Bewertung • Vor- und Nachteile der Varianten • Analyse, Aggregation der Bewertung				12.05.14 20.05.14	
4. Empfehlung • Lösungsempfehlung • Weiteres Vorgehen, offene Fragen					10.06.14

- ▼ Sitzung Projektleitung
- ▼ Sitzung Projektteam
- ▼ Präsentation Gemeinderat
- ◆ Mitwirkung, Workshop mit Interessenvertretern und -vertreterinnen

(2) Der **Workshop** mit den Vertretern und Vertreterinnen der Parteien und Vereine fand anfangs April 2014 statt. An diesem Workshop kamen die Zwischenergebnisse der ersten beiden Arbeitsschritte zur Diskussion. Das waren insbesondere:

- die **Machbarkeitsstudien** für die beiden Standorte; hierzu formulierten die Vereine, welche funktionalen Bedürfnisse ihnen beim Dorfsaal besonders wichtig sind. Diese Angaben flossen in die Bewertungskriterien „Gute Standortvoraussetzungen für die funktionale Qualität des Dorfsaals“ ein.
- die **Prämissen und Ziele**; hierzu wurde die Diskussion vor allem über die Saalgrösse und die Platzzahl geführt sowie über die zu erwartende Auslastung des Dorfsaals. Dabei kam der Zielkonflikt zwischen einer möglichst guten Auslastung des Dorfsaals auch mit regionalen Veranstaltungen und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zur Sprache.  
Auch die Kostenvorgabe von CHF 6 Mio. für die Gebäudekosten des Dorfsaals wurde kritisch hinterfragt.

- die **Gewichtung der Zielkriterien** wurde diskutiert mit dem Ergebnis, dem Bereich Umwelt mit den Kriterien betreffend Parkierung und Lärmbelastung des Umfeldes ein höheres Gewicht einzuräumen.

Neben diesen drei Hauptpunkten der Diskussion brachte der Workshop weitere Erkenntnisse, die in die folgende Bewertung einfließen.

Die Bewertungsergebnisse lagen aber zum Zeitpunkt des Workshops nicht vor und wurden von Planconsult seither dem Teilnehmerkreis auch nicht kommuniziert.

## 2.3 Grundlagen

(1) Von der Gemeinde Arlesheim wurden folgende **Unterlagen** zur Verfügung gestellt:

- Zonenplan Gemeinde Arlesheim
- Zonenreglement für das Bau- und Landschaftsgebiet (Ortsplanung Arlesheim)
- Situationsplan Arlesheim
- SNP-Plan Arlesheim
- Raumbedarf Dorfsaal
- Grundstückskosten für den Landerwerb an beiden Standorten.

## 2.4 Zwischenergebnisse für den Standortvergleich

Auf Basis der Grundlagendokumente und weiterer Angaben des Projektteams und der Teilnehmenden des Workshops erarbeitete Planconsult die folgenden Zwischenergebnisse als Unterlagen für den Standortvergleich. Sämtliche Zwischenergebnisse liegen im Präsentationsformat diesem Bericht bei.



## 2.4.1 Machbarkeitsstudien (vgl. Beilage 1)

(1) Die Beilage 1.1 zeigt das voraussichtliche **Bebauungspotential** der beiden Standorte aufgrund der eingangs beschriebenen Unterlagen. Voraussichtlich, weil etliche Vorgaben erst in einem noch zu erarbeitenden bzw. anzupassenden Quartierplan definitiv festgelegt werden. Für diese Vorgaben traf die Projektleitung realistische Annahmen aufgrund der Erfahrungen mit jüngeren und laufenden Planungen.

Die **wichtigsten Angaben** zum Bebauungspotential sind:

<b>Merkmal</b>	<b>Ermitagestrasse</b>	<b>Stollenrain</b>
Parzellengrösse m <sup>2</sup>	3'085	2'669
Bebauungsziffer max.	50%	50%
Nutzungsziffer max.	1.0	0.8
ergibt Geschossfläche max. m <sup>2</sup>	3'085	2'135
• davon Dorfsaal	1'200 (39%)	1'200 (56%)
• davon Mantelnutzung	1'885 (61%)	935 (44%)

(2) Der oben aufgeführte Wert für die Geschossfläche des Dorfsaals basiert auf dem vom Gemeinderat am 17.01.2012 verabschiedeten **Raumbedarf für den Dorfsaal** (siehe Beilage 1.2).

Die Beilage zeigt das Raumprogramm, das den Machbarkeitsstudien zugrunde liegt im Detail. Planconsult hat die genehmigten Werte mit einschlägigen Publikationen und eigenen Werten auf Plausibilität geprüft und punktuelle Korrekturen der Saalgrösse (400 m<sup>2</sup> statt 360 m<sup>2</sup> für 600 Plätze Konzertbestuhlung), der Garderoben und Toilettenanlagen empfohlen. Diese Änderungen dienen dem Zweck, die Machbarkeitsstudien mit etwas räumlichem Spielraum durchzuführen. Das ist kein Präjudiz für eine Erarbeitung des Raumprogramms, sondern eine Vorsichtsmassnahme in den Machbarkeitsstudien.

(3) Die Beilagen 1.3 und 1.4 zeigen eine mögliche **Bebauung des Standortes Ermitagestrasse** mit einem Dorfsaal und einer Mantelnutzung.

Im Situationsplan dargestellt sind die Parzelle und die mögliche Nutzungsverteilung im Erdgeschoss. Der Plan zeigt, dass sich ein attraktiver Eingangsbereich schaffen liesse. Der Dorfsaal wäre von drei Seiten her anlieferbar; davon ist nur eine Option dargestellt.

Der grössere Teil der Mantelnutzung würde in die Obergeschosse zu liegen kommen, das heisst auch über den im Erdgeschoss liegenden Dorfsaal. Wegen der Satteldachpflicht läge ein erheblicher Anteil der Mantelnutzung im Dachstock, was eher für Wohn- und Ateliernutzung geeignet wäre als für Verkauf und Dienstleistungen.

Beilage 1.4 liefert den Nachweis, wie am Standort ein funktional guter Dorfsaal mit Eingangsbereich, freier Form des Saals und Bühnenbereich möglich ist.

(4) Die Beilagen 1.5 und 1.6 zeigen eine mögliche **Bebauung des Standortes Stollenrain**.

Im Situationsplan dargestellt sind wiederum die Parzelle und eine mögliche Nutzungsverteilung im Erdgeschoss. Zusammen mit einem neuen Gebäude der Kliniken auf dem Nachbargrundstück könnte eine Hofsituation geschaffen werden, die Mantelnutzung könnte dazu auch ans neue Nachbargebäude anschliessen. Das ergäbe eine gute Eingangssituation. Die Anlieferung käme voraussichtlich an den Stollenrain zu liegen.

Beilage 1.6 liefert den Nachweis, dass am Standort Stollenrain ebenfalls ein funktional guter Dorfsaal mit Eingangsbereich, freier Form des Saals und Bühnenbereich möglich ist.

Die Machbarkeitsstudien erheben nicht den Anspruch, die beste Lösung je Standort darzustellen sondern dienen lediglich dem Nachweis, dass das Raumprogramm an den Standorten zweckmässig untergebracht werden kann.

## 2.4.2 Prämissen

Die folgenden Prämissen sind an beiden Standorten zwingend einzuhalten.

### Allgemein

- Kulturelle Veranstaltungen sollen im Zentrum angesiedelt werden, entsprechend wird der neue Dorfsaal Arlesheim im Ortskern gebaut.
- Der Standort Ermitagestrasse wird wegen seiner Bedeutung für die Ortskernentwicklung von der Gemeinde auf jeden Fall erworben und in der baulichen Entwicklung mitgestaltet; für die bauliche Umsetzung der Planung wird das Areal wieder veräussert.
- Der Standort Ermitagestrasse liegt in der Begegnungszone (Vortritt Langsamverkehr).
- Der neue Dorfsaal Arlesheim soll:
  - die kulturelle Vereinsnutzung der bestehenden Mehrzweckhalle aufnehmen,
  - auf musikalische Aufführungen ausgerichtet sein,
  - zusätzliche Bedürfnisse der Kirchen abdecken,
  - zusätzliche Bedürfnisse der Klinik Arlesheim abdecken, vorausgesetzt der Dorfsaal wird am Standort Stollenrain realisiert.

Beilage 2.2 zeigt die voraussichtliche Belegung des Dorfsaals.

- Für die bestehende Bibliothek auf dem Areal Ermitagestrasse wird Ersatz sichergestellt, falls der Dorfsaal auf diesem Standort realisiert werden soll. Dieser Ersatz wird nicht innerhalb des Projektes behandelt.

### Bau

- Die Quartierplanpflicht gilt für beide Standorte (Mutation QP Ermitagestrasse / Neuerung QP Stollenrain). Die Gemeinde Arlesheim strebt im Quartierplanverfahren eine dichte bauliche Nutzung und den schonenden Umgang mit der Ressource Boden an.
- Die Gemeinde beabsichtigt, für den Neubau einen Architektur-Wettbewerb durchzuführen (gilt für beide Standorte).
- Der Standard Minergie-P wird eingehalten.
- Die ökologischen Beschaffungsrichtlinien der Gemeinde werden eingehalten.
- Das Raumprogramm (vgl. Beilage 1.2) dient als Basis für die Standortevaluation.

## Kosten

- Für die Finanzierung der Mantelnutzung bestehen die Optionen:
  - Option 1: Finanzierung durch Co-Investor
  - Option 2: Die Gesamtinvestition wird durch die Gemeinde getätigt, die Mantelnutzung anschliessend im Stockwerkeigentum veräussert.
- Der max. Kostenrahmen für die Gebäudekosten des Dorfsaals Arlesheim beträgt 6 Mio. Franken. Die Gebäudekosten beinhalten die Baugrube, den Rohbau, die Gebäudetechnik und den Innenausbau der fest mit dem Gebäude verbunden ist; nicht enthalten sind das Grundstück, die Baunebenkosten (Anschlussgebühren, Finanzierung ab Baubeginn etc.) die Umgebungsarbeiten und das Mobiliar.
- Die Mantelnutzung muss finanziell mindestens selbsttragend sein; im Preis für die Mantelnutzung wird ein Kostenanteil für das Grundstück eingerechnet; dieser Ertrag fliesst in den Kostenvergleich ein.

### 2.4.3 Ziele und Gewichtung

(1) Die für die Standortbewertung formulierten Kriterien und deren Gewichtung sind die wichtigsten Instrumente für den Standortvergleich. Sie sind schematisch gegliedert im **Zielsystem** (vgl. Beilage 3).

Die SIA-Norm „Nachhaltiges Bauen“ ist Grundlage der Gliederung in die Bereiche:

1. Gesellschaft,
2. Wirtschaft,
3. Umwelt.

Diese Gliederung muss für jede Aufgabe projektspezifisch interpretiert werden. Das ergab die konkreten Teilziele und insgesamt 22 Kriterien.

Wichtig ist folgender Hinweis zum Zielsystem: Bei mehreren Teilzielen wie z.B. dem Ortsbild, der Ortskernentwicklung, aber auch im Umweltbereich, sind jeweils die Auswirkungen der Standortwahl auf beide Standorte und ihre Umgebung zu berücksichtigen.

(2) Nicht alle Kriterien sind für die Standortbewertung gleich wichtig. Die Beilage 3 zeigt deshalb die vom Projektteam nach der Diskussion am Workshop verabschiedete **Gewichtung** in zwei Varianten:

- **Gewichtung A:** Auf der Ebene 3 Zielkriterien werden die Standorte Ermitagestrasse und Stollenrain jeweils gleich gewichtet mit folgenden Begründungen:
  - Mit der höheren Gewichtung eines Standortes soll nicht eine Präferenz dieses Standortes suggeriert werden.
  - Die Prämisse, dass die Gemeinde den Standort Ermitage so oder so erwirbt, zeige dessen höheren Stellenwert für die Ortskernentwicklung und den Einkaufsort Arlesheim, eine höhere Gewichtung des Standortes Ermitagestrasse sei deshalb nicht notwendig.

- **Gewichtung B** räumt bei den Teilzielen Ortskernentwicklung und Einkaufsort dem Standort Ermitage aufgrund seiner Lage ein höheres Gewicht ein als dem Standort Stollenrain.
- Die Beteiligten Gremien kamen schliesslich überein, den Variantenvergleich mit beiden Gewichtungen A und B durchzurechnen im Sinne einer Sensitivitätsanalyse, ob das Bewertungsergebnis stabil oder je nach Gewichtung A bzw. B unterschiedlich ausfalle.

(3) Die Erläuterungen zur Gewichtung lauten wie folgt:

### Gewichtung Ebene 1

Zielbereiche	Begründung
1. Gesellschaft	Der neue Dorfsaal wird insbesondere aus gesellschaftlichen Interessen und Bedürfnissen heraus errichtet. Entsprechend fällt deren Gewichtung vergleichsweise hoch aus.
2. Wirtschaft	Wichtige wirtschaftliche Aspekte werden bereits durch die Prämissen abgedeckt: Gebäudekosten Dorfsaal max. 6 Mio.; Mantelnutzung mindestens kostendeckend. Daher die vergleichsweise niedrige Gewichtung.
3. Umwelt	Wichtig, insbesondere bezüglich Lärmbelastung und Parkierung, jedoch nicht ganz gleichbedeutend wie Gesellschaft.

## Gewichtung Ebene 2

Teilziele	Begründung
1.4 Funktionale Qualität des Dorfsaals	Wichtigstes Teilziel im Zielbereich. Die Zufriedenheit der Besucher, Nutzer und Veranstalter soll mit einer funktional guten Qualität des Dorfsaals gewährleistet werden.
2.1 Marktfähigkeit Mantelnutzung	Die kostendeckende Mantelnutzung ist bereits in den Prämissen abgedeckt. Ein möglichst hoher Ertragswert darüber hinaus ist erstrebenswert, daher die mittlere Gewichtung.
2.2 Nutzung von Synergien	Die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten (z.B. Toilettenanlagen, Garderoben, Küche etc.) bietet ein Potential über den ganzen Lebensweg des Neubaus.
2.3 Förderung Fremdenverkehr	Vernachlässigbar, da mit den im Belegungsszenario geplanten 5 überregionalen Anlässen kaum beeinflussbar. Das Vermeiden von Störungen durch Parkierung und Lärmbelastung hat höheres Gewicht.
3.1 Kein Wildparkieren	Wichtig, jedoch tiefer zu gewichten als die Lärmbelastung der Anwohner.
3.2 Geringe Störungen des Umfeldes (z.B. Lärm)	Von zentraler Bedeutung, da die Empfindlichkeit der Bevölkerung im Umfeld zu beachten ist.

## Gewichtung Ebene 3

Zielkriterien	Begründung
1.4.3 Innere Erschliessung	Hohe Gewichtung, da die innere Erschliessung (Zuordnungen Dorfsaal-Nebenräume) für optimale interne Abläufe von zentraler Bedeutung ist.
1.4.4 Erreichbarkeit	Tiefe Gewichtung, da die Standorte gemäss der Prämisse „Kultur im Zentrum anzusiedeln“ ohnehin gut erreichbar sind.
1.5.1/ Zustimmung Be- 1.5.2 hörden, Bevölke- rung, geringes Einspracherisiko	Da die Bevölkerung abschliessend über den Bau des Dorfsaals entscheidet, wird dieses Kriterium höher gewichtet.
3.1./ Wildparkieren, 3.2 Lärmbelastung	Die Zielkriterien innerhalb der jeweiligen Teilziele 3.1 – 3.2 sind gleichgewichtet; geringe Störungen des Umfeldes und die Lösung der Parkierungsproblematik sind sowohl am Standort Ermitagestrasse wie am Standort Stollenrain wichtig.

## Fazit

In der Beilage 3 sind die Kriterien mit besonders hohem Gewicht rot hervorgehoben. Sie machen zusammen in der Gewichtung A 65% und in der Gewichtung B 73% des Gesamtgewichts aus. Die anderen Kriterien sind daneben nicht ausschlaggebend.

## 3. Ergebnisse der Standortbewertung

### 3.1 Nutzenbewertung

(1) Abbildung 5 zeigt die Ergebnisse der Bewertung der beiden Standorte in der **Übersicht**. Dargestellt sind in der rechten Spalte die Bewertung auf der Ebene 3 der Zielkriterien und in der mittleren Spalte die aggregierten Ergebnisse der Ebene 2 Teilziele und Ebene 1 Zielbereiche.

Die Übersicht zeigt, dass der **Standort Stollenrain** insgesamt besser abschneidet als der Standort Ermitagestrasse. Die detaillierten Bewertungsergebnisse sind in der Beilage 4 dokumentiert.

(2) Im **Zielbereich 1 Gesellschaft** erreicht der Standort Stollenrain insgesamt die Bewertung „gut“.

- Mit der Wahl des **Standortes Stollenrain** erreicht die Gemeinde Arlesheim den besten Beitrag zum Ortsbild und zur Ortskernentwicklung, weil sie am Standort Stollenrain selbst bauen kann und den Standort Ermitagestrasse ohnehin erwirbt. Sie kann damit auch an der Ermitagestrasse die bauliche Entwicklung und die künftige Nutzung erheblich mitgestalten.
- Am **Stollenrain** ist insgesamt ein guter Dorfsaal möglich. Der Spielraum in der Quartierplanung bzw. im Architekturwettbewerb wird am Standort zwar limitiert durch die spezielle Parzellenform und die voraussichtlich vom Stollenrain her zu erfolgende Anlieferung. Der Spielraum kann optional vergrössert werden, falls es gelingt, mit den benachbarten Kliniken gemeinsam zu planen. Dann besteht die Chance auf eine grosszügige Eingangssituation von einem gemeinsamen Hof zwischen den Neubauten aus.
- Die Bewertung zeigt für den **Standort Stollenrain** zudem keinen nennenswerten Nachteil im Zielbereich 1 Gesellschaft.

Der **Standort Ermitagestrasse** erreicht im Bereich Gesellschaft ein gutes Urteil für die Qualität des Dorfsaals. Besonders positiv zu werten ist der Freiraum für die Lage des Zugangs und der Anlieferung, was die internen Zuordnungen und Abläufe erleichtert. Im Gegenzug ist auf der eher langen und schmalen Parzelle der Spielraum für die Gestaltung des Saales selbst etwas beschränkt.

Diese gute Bewertung wird aber erheblich relativiert durch die folgenden **Nachteile**:

*Abbildung 5*

*Nutzenbewertung*

Standortbewertung	Zielbereiche/Teilziele		Zielkriterien							
	6	5	4	3	2	6	5	4	3	2
<b>1. GESELLSCHAFT</b>										
1.1 <b>Positiver Beitrag zum Ortsbild</b>										
1.1.1 Standort Ermitagestrasse										
1.1.2 Standort Stollenrain										
1.2 <b>Ortskernentwicklung und -belebung</b>										
1.2.1 Standort und Umgebung Ermitagestr.										
1.2.2 Standort und Umgebung Stollenrain										
1.3 <b>Attraktiver Einkaufsort</b>										
1.3.1 Beitrag Standort Ermitagestrasse										
1.3.2 Beitrag Standort Stollenrain										
1.4 <b>Gute Standortvoraussetzungen Dorfsaal</b>										
1.4.1 Äussere Erschliessung										
1.4.2 Raumzuschnitt Dorfsaal										
1.4.3 Interne Erschliessung										
1.4.4 Erreichbarkeit für ÖV und IV										
1.5 <b>Gute Realisierungschancen</b>										
1.5.1 Zustimmung Bevölkerung										
1.5.2 Geringes Einspracherisiko										
<b>2. WIRTSCHAFT</b>										
2.1 <b>Marktfähigkeit Mantelnutzung</b>										
2.1.1 Hoher Ertragsüberschuss										
2.1.2 Geringes Vermarktungsrisiko										
2.2 <b>Nutzung von Synergien</b>										
2.2.1 Bei Erstellung										
2.2.2 Bei Bewirtschaftung										
2.3 <b>Förderung Fremdenverkehr</b>										
2.3.1 Gewinnen neuer Gäste										
2.3.2 Aufenthalt / Konsum bisheriger Gäste										
<b>3. UMWELT</b>										
3.1 <b>Ausreichend Parkplatzmöglichkeiten</b>										
3.1.1 Standort Ermitagestrasse										
3.1.2 Standort Stollenrain										
3.2 <b>Geringe Störungen des Umfelds</b>										
3.2.1 Standort Ermitagestrasse										
3.2.2 Standort Stollenrain										
<b>Total 1 bis 3</b>										

Legende:

Dorfsaal Stollenrain

Dorfsaal Ermitagestrasse

In der Standortbewertung bedeutet:

6 = sehr gut

5 = gut

4 = genügend

3 = ungenügend

2 = schlecht



- Die Dorfsaalnutzung würde andere Nutzungsmöglichkeiten dieses Standortes wie z.B. Verkauf, Dienstleistungen, Restauration, die tagsüber einen besseren Beitrag zur Belebung des Ortskernes versprechen und Arlesheim als Einkaufsort attraktiver machen würden, massiv beschneiden. Denn der Dorfsaal wird überwiegend abends und an Wochenenden intensiv genutzt.
- Aufgrund dieser Abend- und Wochenendnutzung droht auch Widerstand gegen den Dorfsaal an diesem Standort wegen Lärm-, Verkehrs- und Parkierungsproblemen.

(3) Im **Zielbereich 2 Wirtschaftlichkeit** schneidet der Standort Stollenrain mit „gut“ deutlich besser ab als der Standort Ermitagestrasse (genügend).

Die wichtigsten Vorteile des **Standortes Stollenrain** sind:

- Das Synergiepotential im Bau und im Betrieb des Dorfsaals mit den benachbarten Kliniken.  
Im Bau betrifft das den Eingangs-, Garderoben- und Verpflegungsbereich ebenso wie die Lift- und Toilettenanlagen und das Parking.  
Im Betrieb sind Synergien in der Saalnutzung (z.B. Ärztekongresse) ebenso denkbar wie im Gebäudebetrieb (Öffnen/Schliessen, Hauswartung etc.) und in der Parkplatznutzung.
- Zudem besteht für die Gemeinde ein gutes Ertragspotential, wenn sie den Standort Ermitagestrasse ohnehin erwirbt, entwickelt und wieder veräussert.

Am **Standort Ermitagestrasse** sind die Synergiepotentiale von Dorfsaal und Mantelnutzung gering. Verkauf und Dienstleistung brauchen andere Flächen als ein Dorfsaal. Ein Restaurationsbetrieb bräuchte die Flächen des Dorfsaals oft auch abends und an Wochenenden, was dessen Nutzung durch die Vereine etc. tangieren würde.

Wegen der Satteldach-Pflicht am Standort Ermitagestrasse käme ein erheblicher Teil der Mantelnutzung in den Dachstock zu liegen, was die kommerzielle Nutzbarkeit einschränkt (z.B. auf Wohnen).

(4) Im **Zielbereich 3 Umwelt** schneidet keiner der beiden Standorte gut ab. Das liegt an den knappen Parkierungsmöglichkeiten und den Störungen des Umfeldes durch Lärm und „Wildes Parkieren“.

Angesichts der empfindlichen Umgebung an beiden Standorten ist mit einem Dorfsaal im Zentrum gar keine Bewertung mit „gut“ möglich.

Auch in diesem Zielbereich schneidet der **Standort Stollenrain** leicht besser ab. Wenn die Kliniken ebenfalls wie geplant baulich erweitern, müssen sie das Parkplatzangebot vergrössern, was abends und an Wochenenden die Parkierungssituation an dem Standort entspannt. Die Entlastung wäre aber nicht sehr gross, weil das Klinikpersonal rund um die Uhr Parkplätze benötigt für den Schichtbetrieb.

(5) In der **Sensitivitätsanalyse** erweisen sich die Vorteile des Standorts Stollenrain gegenüber der Ermitagestrasse als stabil:

- Auch in der Gewichtung B liegt der Standort Stollenrain deutlich vor der Ermitagestrasse, der Abstand ist rechnerisch allerdings etwas kleiner als in der Gewichtung A (vgl. Beilage 4.10).
- Wird ein kleinerer Saal als 600 Plätze Konzertbestuhlung gebaut, so schneiden beide Standorte besser ab. An beiden Standorten gibt es mehr Spielraum für eine gestalterisch und funktional gute Lösung. An beiden Standorten fallen die Störungen (Parkierung, Lärm) tendenziell geringer aus.
- Würde der Dorfsaal am Standort Ermitagestrasse im Untergeschoss realisiert, so stünden grosse Teile des EG für kommerzielle Nutzungen zur Verfügung. Die Funktionalität des Saals würde aber beeinträchtigt (Eingangsbereich, Zugänglichkeit, Anlieferung). Der Saal würde wegen der Raumhöhe die ersten zwei Untergeschosse einnehmen und die Gebäudetechnik erheblich verteuern. Eine Parkierung für die Pflichtparkplätze der kommerziellen Nutzung wäre wohl ebenfalls aufwändig zu realisieren. Diese Nachteile machen den Vorteil in der kommerziellen Nutzung des Erdgeschosses zum grossen Teil wieder wett.

### 3.3 Empfehlung an den Gemeinderat

(1) In der Analyse der Bewertung schneidet der **Standort Stollenrain** deutlich besser ab als der Standort Ermitagestrasse:

- Er deckt die wichtigen gesellschaftlichen Anliegen besser ab. Auf der Parzelle ist ein architektonisch und funktional guter Dorfsaal möglich.
- Die wirtschaftlichen Vorteile des Standortes Stollenrain überwiegen wegen den Synergien mit den benachbarten Kliniken Arlesheim.
- Im Bereich Umwelt liegen beide Standorte fast gleich auf mit Vorteilen für den Standort Stollenrain, wenn zusammen mit den Kliniken Arlesheim das Parkierungsproblem entschärft werden kann.

(2) Daraus folgt die **Empfehlung an den Gemeinderat**, primär weiter zu verhandeln betreffend Landsicherung für den Dorfsaal am Standort Stollenrain. Ziel der Verhandlungen muss sein, die Synergien im Bau und im Betrieb des Dorfsaals sowie in der Parkierung zu sichern.

Da die Gemeinde den Standort Ermitagestrasse ohnehin erwerben will, bleibt sie in einer guten Verhandlungsposition gegenüber der Eigentümerschaft Stollenrain.

Der **Erwerb des Areals Ermitagestrasse** ist im Hinblick auf eine Projektentwicklung auch wirtschaftlich interessant. An diesem Standort wäre ebenfalls ein architektonisch und funktional guter Dorfsaal möglich. Allerdings verbunden mit dem Nachteil, dass die Parzelle dann zu erheblichen Teilen einer kommerziellen Nutzung entzogen würde.