



GEMEINDE ARLESHEIM

QUARTIERPLANUNG "GSCHWINDHOF"

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

I QUARTIERPLANREGLEMENT

1. Geltungsbereich
2. Inhalt
3. Lage und Grösse der Bauten und Anlagen
4. Gestaltung der Bauten
5. Art und Mass der Nutzung der Bauten
6. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
7. Parkierung
8. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung
9. Zivilschutzanlagen
10. Realisierung
11. Schlussbestimmungen

II QUARTIERPLAN

- Einzelplan 1 Vogelschau-Situation
Einzelplan 2 Erdgeschoss-Situation
Einzelplan 3 Konzept der unterirdischen Park-
platzerschliessung

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Gschwindhof" Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement.

Der Quartierplan seinerseits besteht aus den Einzelplänen

- Nr. 1 Vogelschau-Situation
- Nr. 2 Erdgeschoss-Situation
- Nr. 3 Konzept der unterirdischen Parkplatzererschliessung

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Sie finden Anwendung bei Neubauten und allfälligen späteren Umbauten. Bei bestehenden Bauten, welche nicht dem Quartierplan entsprechen, sind nur kleinere Umbauten und Renovationen innerhalb der bestehenden Kuben gestattet.

2. INHALT

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften regeln insbesondere
- die Lage und Grösse der Bauten und Anlagen
 - die Gestaltung der oberirdischen Bauten und Anlagen
 - die Art und das Mass der Nutzung der Bauten
 - die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
 - die Parkierung
 - die Erschliessung, Versorgung und Entsorgung
 - den Bau von Zivilschutzanlagen
 - die Realisierung
 - Schlussbestimmungen

3. LAGE UND GRÖSSE DER BAUTEN UND ANLAGEN

- 3.1 Es dürfen nur diejenigen oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Einzelplänen Nr. 1 und 2 dargestellt sind. Mit Ausnahme der Zufahrtsrampen richten sich Lage und Grösse der unterirdischen Bauten und Anlagen nach den jeweiligen Bedürfnissen. Ihre Ausdehnung kann über die Konturen der oberirdischen Bauten hinausgehen. Für Kleinbauten des allgemeinen Wohls kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.

- 3.2 Die Lage, die Grundfläche in der Senkrechtprojektion und die Geschosszahl der oberirdischen Bauten gehen aus den Einzelplänen Nr. 1 und 2 hervor. Die wichtigsten Baufluchten sind durch Baulinien fixiert. Abweichungen von den übrigen im Plan dargestellten Baubegrenzungen sind bis zu 1.5 zulässig, sofern das Mass der Grundfläche nicht vergrössert und das Ueberbauungskonzept dadurch nicht negativ beeinflusst wird.
- 3.3 Die Arkaden bei den Postschliessfächern und bei der Bushaltestelle müssen eine lichte Breite von mindestens 3.0 m aufweisen. Bei den übrigen Gebäuden beträgt diese mindestens 2.5 m. Arkaden und Passagen sind im Sinne von Ziffer 3.2 im Teilplan Nr. 2 verbindlich.
- 3.4 Die Höhe der Geschosse, gemessen von Oberkant Boden bis Oberkant Decke, darf folgende Masse nicht überschreiten
- | | |
|----------------|-------|
| - Erdgeschoss | 3.5 m |
| - Obergeschoss | 3.0 m |
- Die Fassadenhöhe, gemessen an der Fassadenflucht (OK roher Boden bis OK tragende Dachkonstruktion), darf die Summe der zulässigen Geschosshöhen nicht übersteigen.
Die Höhe der äusseren Kniestockwände beträgt im Maximum 1.0 m.
- 3.5 Die Erdgeschosse, resp. die Gebäudezugänge sind ebenerdig anzuordnen; eine Stufe von maximal 15 cm Höhe ist zulässig (Rollstuhlgängigkeit). Die Höhenlage der anschliessenden Verkehrsflächen wird durch den Gemeinderat festgelegt.
- 3.6 Zwischen den Bauten und Gebäudegruppen sind - in den Einzelplänen Nr. 1 und 2 nicht dargestellt - überdeckte Verbindungen möglich. Sie dürfen jedoch die Notzufahrten nicht behindern. Lage und Gestaltung sind vom Gemeinderat zu genehmigen.

4. GESTALTUNG DER BAUTEN

- 4.1 Die zwei- und dreigeschossigen Gebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° zu versehen. Aufsichtungen bei den Traufen dürfen die zulässige Dachneigung unterschreiten. Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel zu verwenden.
- 4.2 Dachaufbauten sind zulässig. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet und dürfen eine Breite von 2.5 m nicht überschreiten. Im übrigen gelten die Vorschriften des kantonalen Zonenreglementes, Normblatt ZR 7/63. Bei einer ästhetischen Verbesserung kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Vorschriften gestatten.
- 4.3 Anstelle von Dachaufbauten sind auch sogenannte Wiederkehre zulässig, welche nicht an die Vorschriften von Normblatt ZR 7/63 gebunden sind. Bedingung ist jedoch eine ästhetisch einwandfreie Gestaltung.

4.4 Für Dacheinschnitte gelten die sinngemässen Vorschriften wie für Dachaufbauten.

Auf der gleichen Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

4.5 Liegende Dachflächenfenster bis 0.5 m² Lichtmass sind bis zu 1 % der dazugehörenden Dachfläche gestattet, sofern sie mit der übrigen Dachgestaltung harmonisieren.

Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie in Form und Farbe harmonisch in die Dachflächen integriert werden.

Die eingeschossigen Baukörper sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind den Bewohnern zugänglich zu machen und als Freiluft-Aufenthaltsräume entsprechend auszustatten und zu gestalten.

Zu diesem Zweck und zur guten Eingliederung der Flachdächer in das Ortsbild sind geeignete Architekturelemente anzuwenden. Dabei darf die Höhe eines üblichen Geländers überschritten werden.

Die definitive Gestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten.

4.7 Die Gestaltung, die Materialien und Farben der Fassaden, die Fenster, Balkone etc. der einzelnen Gebäudegruppen sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.

4.8 Gestaltung, Farben und Materialien sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

4.9 Für die Gestaltung der Bauten gelten folgende Grundsätze:

- Die Fassaden müssen verputzt werden.
- Dabei sind vorwiegend warme, erdige und matte Farbtöne zu verwenden. Einzelne Elemente dürfen in lebhaften, reinen Farben und anderen Materialien ausgeführt werden.
- Die Fassaden sind durch geeignete Architekturelemente zu gliedern (z.B. Risalite).
- Balkone dürfen die Fassadenfluchten nur um maximal 0.5 m überragen.

5. ART UND MASS DER NUTZUNG DER BAUTEN

5.1 Für die Art der Nutzung der Bauten gelten die Vorschriften für Wohn-Geschäftsbau WG gemäss Normblatt ZR 4/63 der kantonalen Zonenreglementsnormalien.

In den Erdgeschossen der Gebäude 1 - 4 sind keine Wohnungen, sondern nur Läden und Dienstleistungsbetriebe mit Publikumsverkehr zugelassen.

- 5.2 Das Mass der Nutzung ist durch die Gebäudekubatur bzw. durch die in den Einzelplänen Nr. 1 und 2 festgelegten maximalen Gebäudegrundflächen bestimmt. Die Nutzung der Dachgeschosse als Wohn- und Arbeitsräume ist im Rahmen der Baupolizeivorschriften gestattet.

6. GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- 6.1 Gestaltung und Benützungsort der Freiflächen sind im Einzelplan Nr. 2 generell festgehalten.
- 6.2 Die Fussgängerzone ist für den Motorfahrzeugverkehr gesperrt. Anlieferungs- und Sondertransporte sind gestattet. Die Benützung durch Velos wird durch verkehrspolizeiliche Massnahmen geregelt.
- 6.3 Die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen wird im Detail durch die Gemeinde projektiert. Für die Fussgängerflächen sind Platten und Pflästerungen vorgesehen. Den jeweiligen Grundeigentümern wird ein Mitspracherecht eingeräumt.
- 6.4 Der Unterhalt und die Haftpflicht der öffentlich zugänglichen Flächen, einschliesslich dem Bereich unter dem Gebäude 4b - mit Ausnahme der Arkaden, Passagen und des BLT-Perrons - ist Sache der Gemeinde. Die Gemeinde übernimmt die öffentlich zugänglichen Flächen in ihr Eigentum sofern sie entschädigungslos abgetreten werden. In diesem Falle erfolgt der Unterhalt unentgeltlich; andernfalls hat der Grundeigentümer für die Kosten aufzukommen.
- 6.5 Für die nicht öffentlich zugänglichen Flächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1:200 zur Genehmigung einzureichen.
- 6.6 Einfriedigungen um die nicht öffentlich zugänglichen Freiflächen sind bewilligungspflichtig.
- 6.7 Die in den Einzelplänen Nr. 1 und 2 eingezeichneten Bäume stellen das Minimum dar und dienen als Richtlinie für die Bepflanzung. Es sind einheimische Baumarten zu wählen.
- 6.8 Das Areal der Wendeschleife ist - mit Ausnahme des Geleisekörpers - zu begrünen und so zu gestalten, dass die Schleife optisch nicht stört. Die Lärmemissionen sind durch technische Mittel auf ein Minimum zu beschränken.

7. PARKIERUNG

- 7.1 Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzulegen (Ausnahmen siehe Ziffer 7.2).
Für die Berechnung des erforderlichen Parkraumes ist die "Richtlinie zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes", erlassen durch die Baudirektion des Kantons Basel-Landschaft, massgebend.
- 7.2 Die in den Teilplänen Nr. 1 und 2 dargestellten oberirdischen Parkplätze sind öffentlich und dürfen keinem Gebäude angerechnet werden.
In den nicht der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen ist die Erstellung einer beschränkten Anzahl von oberirdischen Pflichtparkplätzen gestattet. Lage und Anzahl bestimmt der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 7.3 Die Gemeinde ist befugt, bei den öffentlichen Parkplätzen die Benützungsdauer festzulegen (Blaue Zone, Parkingmeter).
- 7.4 Das unterirdische Erschliessungskonzept ist im Teilplan Nr. 3 festgelegt. Im Rahmen der Baueingabe sind die unterirdischen Verbindungen zu den Nachbarhallen zu gewährleisten. Die einzelnen Einstellhallen sind so anzuordnen, dass beim Endausbau die Durchfahrt zwischen Hauptstrasse und Mattweg in beiden Richtungen möglich ist.
- 7.5 Die Lage der zweispurigen Rampen und der unterirdischen Durchfahrt ist im Teilplan Nr. 3 generell festgelegt.
- 7.6 Zur Schaffung von öffentlichen Abstellplätzen steht der Gemeinde das Recht zu, sich mit eigenen Anlagen dem unterirdischen Parkierungssystem anzuschliessen.
- 7.7 ~~Können für ein Gebäude aus technischen Gründen keine oder nicht genügend Abstellplätze geschaffen werden, so ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Diese beträgt - ohne Anspruch auf eine Platzzuteilung - pro Platz Fr. 6'000.--. Sie ist fällig zum Zeitpunkt der Baubewilligung, angepasst an die Bauteuerung ab Oktober 1985 (Zürcher Baukostenindex).~~
- 7.8 Eine Vermietung von Pflichtparkplätzen an Dritte ist nur zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse innerhalb des Quartierplanes gedeckt sind.

8. ERSCHLIESSUNG, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 8.1 Die strassen- und parzellenmässige Erschliessung geht aus den Teilplänen Nr. 1 - 3 hervor.

- 8.2 Alle Gebäude sind laut Antennen-Reglement der Gemeinde Arlesheim an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.

9. ZIVILSCHUTZANLAGEN

- 9.1 Beim Gebäude Nr. 3 ist die Einstellhalle als öffentlicher Schutzraum (ca. 400 Schutzplätze) mit Nebenräumen auszubauen. Für die übrigen Gebäude innerhalb des Quartierplanperimeters besteht die Möglichkeit des Einkaufs in die öffentlichen Schutzräume, sofern genügend Schutzplätze vorhanden sind.
- 9.2 Für die Zivilschutzanlagen gelten die technischen Weisungen des Bundesamtes für Zivilschutz für den privaten Schutzraumbau.

10. REALISIERUNG

- 10.1 Zur Finanzierung der Baukosten der öffentlich zugänglichen Flächen erstellt der Gemeinderat einen Beitragsplan mit Kostenverteiler.

Als massgebende Flächen gelten dabei:

- alle öffentlichen oberirdischen Strassen mit Ausnahme der öffentlichen Auto- und Veloparkplätze.
- alle oberirdischen Fussgängerflächen ausserhalb der Gebäudeumrisse, samt ihren Ausstattungen, jedoch mit Ausnahme des BLT-Perrons.
- Fussgängerpassage unter dem Baukörper 4b.
- die beiden Zufahrtsrampen und die Durchfahrt im ersten Untergeschoss (Teilplan Nr. 3).

Die Kosten werden im Projektstadium ermittelt und gehen zu einem Drittel zu Lasten der Gemeinde und zu zwei Dritteln zu Lasten der Eigentümer der Baukörper 1, 2, 3 und 4.

Die Beiträge für die einzelnen Baukörper entsprechen ihren aus den Plan-Umrissen errechneten Bruttogeschossflächen und betragen für

- Baukörper 1	2	8
- Baukörper 2	21	8
- Baukörper 3	31	8
- Baukörper 4	46	8

Die so ermittelten Beiträge werden zum Zeitpunkt der Baubewilligung für die einzelnen Baukörper fällig, jeweils angepasst an die Bauteuerung ab Oktober 1985 (Zürcher Baukostenindex).

- 10.2 Die Kosten für allfällige Massnahmen zur Vermeidung von Erschütterungen durch die Trambahn gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümer dieser Baukörper.
- 10.3 Die Grundeigentümer haben alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Ueberbauung erforderlichen Verträge abzuschliessen.

Insbesondere sind zu regeln

- Durchleitungsrechte
- Gehrechte für Fussgängerzone, Arkaden etc.
(inkl. Erstellung, Unterhalt, Haftung)
- Geh- und Fahrrechte für die Rampen, unterirdische Zufahrten zu den Einstellhallen, oberirdische Verkehrswege und Abstellplätze (inkl. Erstellung, Unterhalt, Haftung)
- Mutation der Grundstücksgrenzen
- Näher- und Grenzbaurechte
- Benützungsrecht gemeinsamer Anlagen
(inkl. Erstellung und Unterhalt)
- Bau- und Benützungsrecht der Gemeinde für öffentliche Schutzräume und Autoeinstellhallen
- Betrieb der Einstellhallen.

- 10.4 Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn alle Verträge abgeschlossen sind, welche in rechtlicher und funktionseller Hinsicht für die Realisierung des Bauvorhabens als Bestandteil des Quartierplanes erforderlich sind.
- 10.5 Der Gemeinderat hat zur Beurteilung von Bauvorhaben und Verträgen die Ortskernkommission beizuziehen.
- 10.6 Den Projektverfassern wird empfohlen, bereits im Vorbereitungs- oder Entwurfsstadium mit der Gemeinde in Kontakt zu treten.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1 Der Vollzug der Quartierplanvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.
- 11.2 Der Gemeinderat kann auf Antrag der Ortskernkommission Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften gestatten. Der Gemeinderat entscheidet endgültig.
- 11.3 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann der Gemeinderat auf Antrag der Ortskernkommission Ausnahmen von den übrigen Quartierplanvorschriften bewilligen, sofern die Grundkonzeption der Quartierplanung nicht berührt wird, technische oder nachbarrechtliche Schwierigkeiten eine Ausnahme rechtfertigen oder die Abweichungen nur von geringem Ausmass sind. Vorbehalten bleibt das Baubewilligungsverfahren.

- 11.4 Die Quartierplanvorschriften "Ortskern" werden innerhalb des Quartierplanperimeteres "Gschwindhof" aufgehoben.
- 11.5 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 5. Februar 1985

Beschluss der Gemeindekommission: 7. März 1985

Beschluss der Gemeindeversammlung: 18. März 1985

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 15 vom 11.4.85

Planaufgabe: 15.4.85 - 14.5.85

Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

Der Gemeindeverwalter:

[Handwritten signature]

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1052 vom

22. April 1986

Der Landschreiber:

[Handwritten signature]

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 16 vom 24.4.1986

Gemeinderat Arlesheim

Der Präsident:

Leiterin Gemeindeverwaltung:

[Handwritten signature]

28.9.23
[Handwritten signature]