



MITTWOCH 25. SEPTEMBER

Mehrzweckhalle Löhrenacker, 20 Uhr

Impressum

Gemeindeverwaltung Aesch
Hauptstrasse 23
4147 Aesch BL
Tel. 061 756 77 77
Fax 061 756 77 19
www.aesch.bl.ch

TRAKTANDUM 2
BESPRECHUNG UND BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN
QUARTIERPLAN VICTUS-AREAL

4

EINLADUNG

8

BESPRECHUNG UND BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN QUARTIERPLAN VICTUS-AREAL

TRAKTANDUM 2

Besprechung und Beschlussfassung über den Quartierplan Victus-Areal

in Form des Quartierplans «Victus-Areal» bestehend aus:

- a) Quartierplan
- b) Quartierplanreglement
- c) Kompetenzerteilung an den Gemeinderat zum Abschluss der notwendigen Verträge

Direkt am nördlichen Ortseingang soll ein unbebautes Grundstück in der Gewerbezone besser genutzt werden und ein neuer Quartierplan entstehen. Das Areal auf der Parzelle Nr. 3979 umfasst eine Fläche von 15'188 m² und wird durch den Anschluss an die A18, die St. Jakobstrasse, Gewerbeliegenschaften und die Hauptstrasse begrenzt. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Wohnüberbauung Fiechtenacker (Sonnenpark). Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse befindet sich das Entwicklungsgebiet Aesch Nord.



Lage

ISB International School Basel

Anschluss A18

Hauptstrasse

St. Jakobstrasse

ALDI

Tramhaltestelle

Arlesheimerstrasse

Abb. 1: Übersicht (Quelle: Luftbild GeoView BL, Swissimage)

Auf dem unbebauten Areal in der Gewerbezone soll mittels Quartierplan eine Überbauung mit Wohn- und Geschäftsnutzungen realisiert werden. Mit der Entwicklung des «Victus»-Areals wird die nördliche Ortseinfahrt ein neues Gesicht erhalten. Gemeinsam mit der Gemeinde erarbeiteten die Grundeigentümerin und Salathé Architekten Basel ein Konzept, das eine hohe Qualität garantiert. In vier Gebäuden, welche durch einen zentralen Platz verbunden sind, sollen ungefähr 180 Wohnungen sowie Gewerbe- und Büroflächen entstehen.

Das Bebauungskonzept sieht vier unterschiedliche Gebäudetypen vor, die zu einem Ensemble gruppiert werden und so differenzierte Aussenräume und ein eigenes Erscheinungsbild schaffen. Die Höhenentwicklung der Bauten nimmt in Richtung St. Jakobstrasse ab und reagiert so auf das bestehende, angrenzende Wohnquartier Fiechtenacker (Sonnenpark). Gleichzeitig berücksichtigt die Anordnung und Ausbildung der Gebäudetypen geschickt die Verkehrssituation an der Hauptstrasse und am Autobahnzubringer.

Planungsabsichten

Bebauungskonzept

In den beiden Bauten entlang der Hauptstrasse sollen in den unteren Stockwerken Flächen für Büros, stilles Gewerbe und kleine Geschäfte sowie Cafés, Kinderkrippen und ähnliches geschaffen werden. Die maximale Verkaufsfläche ist dabei auf jeweils 150 m² begrenzt. In den oberen Stockwerken entstehen Wohnungen. Das Gebäude A an der nord-westlichen Ecke ermöglicht dank seinen 13 Geschossen Wohnen mit Weitblick Richtung Schlathof und auf den Gempen. Die restlichen Gebäude umfassen vier bis sieben Stockwerke. In den Gebäuden B und D sollen ausschliesslich Wohnungen und Flächen für nicht störende Betriebe wie beispielsweise Büros entstehen. Im Quartierplan ist festgehalten, dass eine gute Mischung von unterschiedlichen Wohnungstypen erreicht werden muss, sodass der Wohnraum den Bedarf abdecken kann.

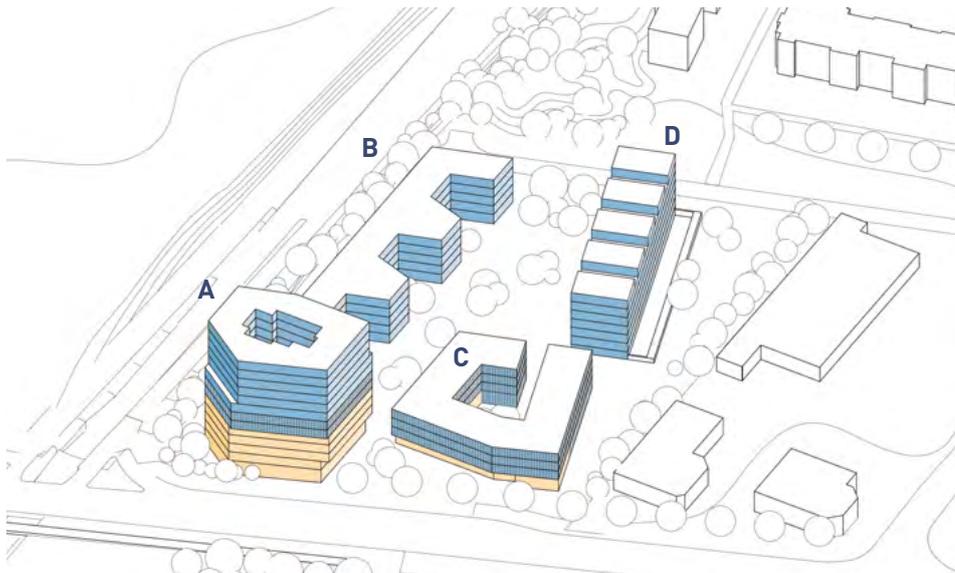


Abb. 2: Bauungskonzept
(Salathé Architekten, Basel)

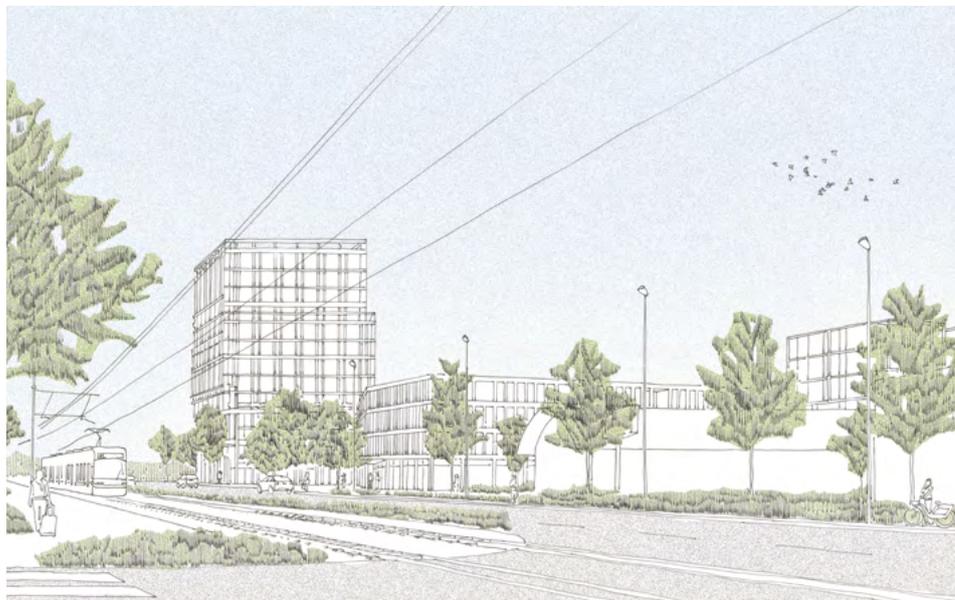


Abb. 3: Ansicht von Südosten
(Illustration: Salathé Architekten, Basel)

Das Bauungskonzept ermöglicht eine Realisierung in Etappen. Die entsprechenden Rahmenbedingungen sind im Reglement festgehalten.

Im Zentrum der Überbauung liegt ein Quartierplatz, der den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthaltsort und Treffpunkt dient. Eine parkähnliche Anlage mit weitläufigen Rasen- und Wiesenflächen sowie einem Mietergarten bilden grosszügige Freiräume, die gemeinschaftlich nutzbar sind. Mit diversen Spielbereichen, Rasenplätzen und Wiesenflächen werden abwechslungsreiche Strukturen geschaffen.

Aussenraum

Der Grünraum im Süden der Überbauung ist öffentlich und ermöglicht einen direkten Zugang von der Hauptstrasse in die angrenzenden Wohngebiete. Ergänzt werden die Freiräume mit mittel- bis grosskronigen, hoch- und mehrstämmigen Bäumen.



Abb. 4: Umgebungskonzept (Westpol Landschaftsarchitektur, Basel)

Durch die Tramhaltestelle «Arlesheimerstrasse» ist der Quartierplan sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Im Rahmen der Entwicklung des gegenüberliegenden Areals Aesch Nord erhält der Ausbau der öffentlichen Buslinien ein grosses Gewicht, sodass sich die Erschliessung des «Victus»-Arealen noch weiter verbessern wird.

Die meisten Ein- und Ausfahrten werden direkt über die Hauptstrasse erfolgen. Der Individualverkehr von Reinach oder von der Autobahn kommend erhält eine eigene Abbiegespur. Richtung Norden kann das Areal ebenfalls direkt über die Hauptstrasse erreicht werden. Das angrenzende Wohnquartier wird so nur marginal mit zusätzlichem Verkehr belastet.

Die kombinierte Ein- und Ausfahrtsrampe von der Hauptstrasse in die unterirdische Einstellhalle wird in das Gebäude C integriert. In Richtung Süden erfolgt die Arealausfahrt über die St. Jakobstrasse-Arlesheimerstrasse. Die Ausfahrtsrampe wird in das Gebäude D integriert. Einzelne oberirdische Besucherparkplätze werden an der Hauptstrasse und an der St. Jakobstrasse platziert.

Erschliessung und Parkierung



Abb. 5: Erschliessung und Parkierung (Ausschnitt aus dem Quartierplan, Stierli & Ruggli, Lausen)

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen keine Eingaben ein. Die kantonale Vorprüfung wurde durchgeführt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Quartierplan «Victus» eine Aufwertung des Areals zu ermöglichen und auch für die umliegenden Wohnquartiere einen Mehrwert zu schaffen.

Der Quartierplan, das Quartierplanreglement sowie der Planungs- und der Mitwirkungsbericht können auf der Homepage der Gemeinde unter «QuickLinks → Gemeindeversammlung vom 25.09.2019» oder auf dem Sekretariat der Bauabteilung eingesehen werden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Quartierplan «Victus-Areal» inklusive Reglement zu genehmigen.

ZUR EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG IN DER MEHRZWECKHALLE LÖHRENACKER

Der Gemeinderat lädt Sie am **Mittwoch, 25. September 2019, 20.00 Uhr**, zu einer Einwohnergemeindeversammlung in der Mehrzweckhalle Löhrenacker ein. Es werden folgende Geschäfte behandelt:

1. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019
2. Besprechung und Beschlussfassung über den Quartierplan Victus-Areal
3. Orientierung:
 - a. betreffend «Gesamtkonzept Aesch Nord»
 - b. betreffend Zwischenstand «Planungskredit Löhrenacker»
4. Verschiedenes/Fragestunde/Informationen:
 - a. Information betreffend «Mehr wettergeschützte Veloabstellplätze beim Bahnhof Aesch» (§ 68 Gemeindegesetz BL)
 - b. Information betreffend «Beleuchtung Velo- und Fussweg zwischen Aesch Nord und Reinach Süd» (§ 68 Gemeindegesetz BL)
 - c. Beantwortung der Anfrage betreffend «Unterzeichnung der Charta für Lohngleichheit» (§ 69 Gemeindegesetz BL)
 - d. Beantwortung der Anfrage betreffend «Veloverleihsystem «Pick-E-Bike» nach Aesch ausweiten!» (§ 69 Gemeindegesetz BL)

NAMENS DES GEMEINDERATES AESCH

Präsidentin

Verwaltungsleiter



Marianne Hollinger



Roman Cueni

Der Quartierplan, das Quartierplanreglement sowie der Planungs- und der Mitwirkungsbericht zu Traktandum 2 können während den Schalteröffnungszeiten auf dem Sekretariat der Bauabteilung bezogen werden. Sie finden diese Dokumente sowie das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019 online unter «QuickLinks → Gemeindeversammlung vom 25.09.2019».

Im Anschluss an die ordentliche Gemeindeversammlung wird der Apéro durch die Gemeinde offeriert.