



Stadt Liestal

Masterplan Zentrum Nord (Teil-Richtplan)

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung
Juni 2010

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Ablauf der Mitwirkung..... | 2 |
| 1.1 | Einleitung | 2 |
| 1.2 | Verfahren | 2 |
| 1.3 | Unterteilung in Teilgebiete | 3 |
| 1.4 | Resultat der Mitwirkung zur Masterplanung | 4 |
| 2 | Eingaben zum Masterplan allgemein | 6 |
| 3 | Eingaben zum Teilgebiet A | 18 |
| 4 | Eingaben zum Teilgebiet B | 21 |
| 5 | Eingaben zum Teilgebiet C_ost | 22 |
| 6 | Eingaben zum Teilgebiet X | 29 |
| 7 | Kantonale Vorprüfung | 31 |
| 8 | Kodierung Eingaben..... | 38 |

LIES 2127 26. Mai 2010 BM

1 Ablauf der Mitwirkung

1.1 Einleitung

Die Areale im Planungsgebiet „Zentrum Nord“ liegen neben der historischen Altstadt („Stedtli“), sind gut erschlossen und haben ein grosses Potential. Dies wird bis anhin jedoch kaum oder nur eingeschränkt genutzt. Von verschiedenen GrundeigentümerInnen wurde in der letzten Zeit Interesse an einer Entwicklung der jeweiligen Areale bekundet. Auch hat sich die wirtschaftliche Ausgangslage für grosse Bereiche in letzter Zeit grundlegend geändert (z. B. Ziegelhof). Dies war für die Stadt Liestal Anstoss über das gesamte zentrumsnahe Gebiet eine konzeptionelle Planung auf Richtplanstufe (behördenverbindlich) durchzuführen um den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Bedürfnissen angemessene Bauvorschriften bereitzustellen. Damit soll die Entwicklung einer qualitativ hochstehende Bebauung und Nutzung ermöglicht und gefördert werden. In einem zweiten Schritt sind die Vorgaben in Quartierplänen grundeigentumsverbindlich umzusetzen.

1.2 Verfahren

In der Phase A wurde die Zielfindung mit den Betroffenen vorgenommen. In einem partizipativen Verfahren wurden den GrundeigentümerInnen und InvestorInnen die bestehenden Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Areale präsentiert. Anschliessend trug man die Ziele der GrundeigentümerInnen, InvestorInnen und der Stadt zusammen und erarbeitete gemeinsam Perspektiven für die Arealentwicklung. In der Phase B wurden für das Areal Testplanungen durchgeführt. Dabei entwarfen vier ausgewählte Teams verschiedene städtebauliche Konzeptionen und Planungsvarianten in Form von Testplanungen über das

ganze Planungsgebiet. Ein Beurteilungsgremium aus externen Fachleuten sowie Vertretern von Stadt und Betroffenen diskutierte die Entwürfe und wählte die am Besten geeigneten Ideen aus. Empfohlen wurde, das Konzept von Team 4, Vehovar Jauslin Architektur, Zürich (VJA) weiterzuverfolgen.

Die Phase C beinhaltete die Mitwirkung zu den Resultaten der Testplanung. Dieses wurde den betroffenen GrundeigentümerInnen und InvestorInnen, dem Einwohnerrat sowie der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Ihre Reaktionen und Anregungen zeigten die politische Akzeptanz und Optimierungspotential und wurden in die Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption in der Phase D einbezogen.

In der aktuellen Phase D, Masterplanung werden die Ideen aus den Testplanungen in eine verbindliche Form gegossen, welche vom Einwohnerrat beschlossen wird. Dabei werden auf der Stufe eines Richtplanes (behördenverbindliche Koordination) die Nutzungsgrundsätze festgelegt. Auf Grund der sehr unterschiedlichen Ausgangslage entschied sich die Stadt dafür, die Masterplanung für die Teilgebiete ABCX und DE getrennt durchzuführen.

Nachdem ein Entwurf für die Teilgebiete ABCX erarbeitet wurde, konnte dieser im September 2009 den betroffenen Grundeigentümerschaften vorgestellt. Die in den Rückmeldungen formulierten Änderungswünsche wurden überprüft, und soweit möglich in eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts einbezogen.

Die bereinigten Unterlagen wurden vom 4. Februar bis 5. März 2010 der interessierten Öffentlichkeit und der kantonalen Verwaltung zur Stellungnahme unterbreitet. Am 10. Februar 2010 fanden ausserdem

Infoveranstaltungen statt, an welchen die Masterplanung vorgestellt und Fragen beantwortet wurden.

1.3 Unterteilung in Teilgebiete

Das Areal wurde in die folgenden Teilgebiete unterteilt:

| Teilgebiet | Fläche |
|--|-----------------------|
| A Rebgasse–Weierweg–Gasstrasse–Grienmattweg–Orisbach | 8'000 m ² |
| B ehem. Konrad Peter, Grienmattweg–Gasstrasse–Ergolz–Orisbach | 12'800 m ² |
| C _{west} Osbo-Areal | 4'700 m ² |
| C _{ost} Rosenmund-Areal– Gestadeckplatz–Gerberstrasse–Ergolz | 9'200 m ² |
| D Ziegelhof unten, Meier-Wiggli-Strasse–Gerberstrasse–Lindenstrasse | 4'200 m ² |
| E Ziegelhof oben/Zeughausplatz, Zeughausplatz–Schleifewuhrweg–Meier-Wiggli-Strasse | 3'000 m ² |
| X zentraler Platz an Rebgasse/ Gerberstrasse, zw. Ziegelhof, Orisbach und Osbo-Areal | 2'000 m ² |

Die Teilgebiete sind ausserdem zu den Teilbereichen: ABCX (untere Gebiete) resp. DE (ehem. Brauerei Ziegelhof) zusammengefasst.

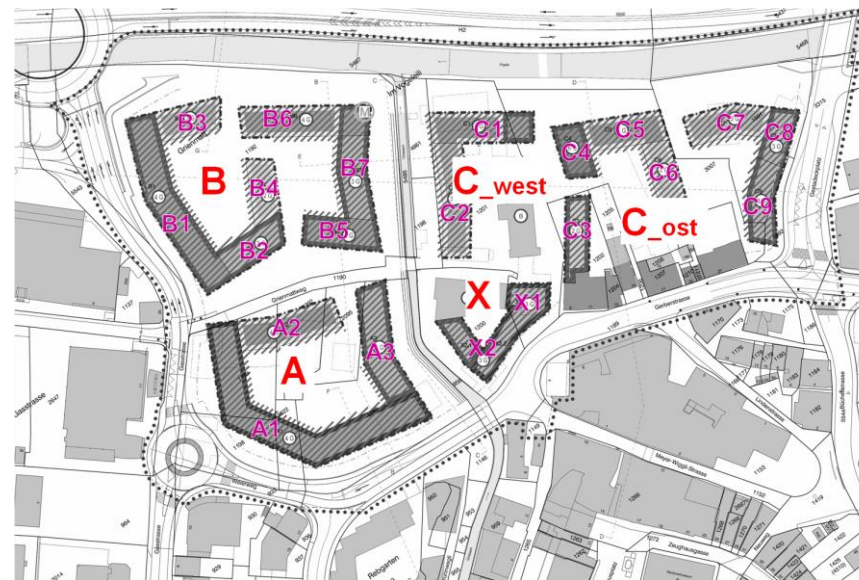


Abb.1: Teilgebiete Masterplan (rot) und Gebäudenummerierung (rosa)

1.4 Resultat der Mitwirkung zur Masterplanung

Es gingen 12 Stellungnahmen ein, auf welche im Folgenden detailliert eingegangen wird. Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

| | |
|-----------------|---|
| eintreten | Das Anliegen ist berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt. |
| nicht eintreten | Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden. |
| erfüllt | Das Anliegen ist bereits erfüllt. |
| Verfahren | Das Anliegen lässt sich nicht im Prozess der Arealentwicklung bearbeiten, da es andere Prozesse oder Verfahren betrifft. Es wird an das entsprechende Verfahren weitergeleitet. |
| keine | Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung. |

Die Eingaben sind gemäss der nachstehenden Tabelle zum einen fortlaufend nummeriert, zum anderen mit den Bezeichnungen der Teilgebiete versehen, zu welchen sie eine Aussage machen.

| Nr. | Typ | Name | Teilgebiete |
|-----|--------------------------------|--|--------------|
| 1 | Eigentümer | R. Rosenmund E. Ohse | B, C_ost, X |
| 2 | Eigentümer | Zur Brücke AG | C_ost |
| 3 | Eigentümer | De Dietrich Process Systems AG Straumann Consulting | allg., C_ost |
| 4 | Eigentümer | Ch. und R. Dill | C_ost |
| 5 | Eigentümer | Amt für Liegenschaftsverkehr | allg., A |
| 6 | NGO | Natur- und Vogelschutzverein Liestal | allg. |
| 7 | Eigentümer | ZIAG Ziegelhof Immobilien AG | allg., A |
| 8 | Bevölkerung | Schreinerei Triplex weitere Gewerbetreibende | allg. |
| 9 | Eigentümer | B. Lüdin | allg. |
| 10 | Eigentümer | H. Zingg | C_ost |
| 11 | Verwaltung | V. Roth, Landschaftskommission | allg. |
| 12 | Bevölkerung | Anwohner Ergolzstrasse | allg. |
| VP | Vorprüfung kant. Verwaltung | Stellungnahme Amt für Raumplanung | allg. |

Folgende wesentliche Änderungen werden auf Grund der Mitwirkung in den Masterplan aufgenommen:

Allgemeines

- Hinweis auf den Regelungsbedarf von Pflege und Unterhalt öffentlich zugänglicher Räume im Rahmen der Quartierplanungen.
- Präzisierung, dass Sockelgeschosse nicht zur Geschosshöhe zählen und nicht in die BGF-Berechnung einbezogen werden müssen.
- Der Bereich für hofseitige Balkone wird auf 2.5 m verbreitert. Ihr Anteil an der Fassadenlänge wird nicht mehr auf 1/3 beschränkt. Der murale Charakter der Fassade muss jedoch erhalten bleiben.
- Präzisierung, dass auch die Gewässerflächen anhand der Vorgaben für den Naturraum auszugestalten sind und dass diese Flächen dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung von Lebensräumen dienen sollen. Im Plan Nr. 1 wird die ökologische Vernetzungsfunktion auch grafisch dargestellt.
- Hinweis, dass für die Bepflanzung möglichst einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden sollen.
- Die neue Langsamverkehrsbrücke über die H2 wird im Plan gestrichen.
- Die in Plan Nr. 2 angegebenen Erdgeschossnutzungen werden angestrebt, nicht mehr vorgegeben.
- Die Lage der Bushaltestellen wird bereinigt. Die neuen Haltestellen in der Rebasse verstehen sich als Alternative zu jenen am Gestadeckplatz.

Teilgebiet C_ost

- Für den Übergang von Gebäude C3 zum geschützten Bestand ist eine sorgfältige architektonische Lösung zu erarbeiten. Dabei kann von der vorgegebenen Geschosshöhe abgewichen werden.
- Gebäude C4 wird auf 5 Geschosse reduziert.
- Gebäude C7 wird auf 5 Geschosse erhöht.
- Der Abschluss des Gebäudes C9 zum Gestadeckplatz wird angepasst. Im Winkel kann auch der kantonal geschützte Brunnen neu platziert werden.

2 Eingaben zum Masterplan allgemein



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|------------------|---|---|-----------|
| <i>Verfahren</i> | alle | Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind. | |
| 3 | Mit welchen weiteren Auflagen (z. B. finanzielle) ist zu rechnen? | <p>Detailregelungen zu Lärmschutz, Umgebungsgestaltung, Erstellung, Unterhalt und Eigentum öffentlich zugänglicher Bereiche etc. sind im Quartierplan zu treffen.</p> <p>Nach aktueller Gesetzgebung ist eine energieeffiziente Bauweise vorgeschrieben (entspricht Minergie- resp. vergleichbaren Standards). Ein weitergehender Energiestandard wie z. B. Minergie-P etc. wird empfohlen, jedoch nicht verlangt.</p> <p>Weitere Auflagen bzgl. Brandschutz, Bautechnik, Lärmschutz im Gebäude, behindertengerechter Bauweise richten sich nach den einschlägigen Gesetzgebungen und sind im Baugesuchsverfahren relevant.</p> <p>Im Rahmen der Masterplanung ist nicht mit finanziellen Konsequenzen zu rechnen. Für nachfolgende Planungsschritte fallen die üblichen Kosten an.</p> | keine |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|--|-----------|
| 5, 7 | Die transparente Information wird begrüsst. Für das Teilgebiet A zeichnet sich die Realisierung eines Quartierplans ab. Dazu sind geringfügige Anpassungen des Masterplans erforderlich | <p>Vorbehalten bleiben die Beschlüsse von Stadtrat, Einwohnerrat sowie der kantonalen Behörden. Ein allgemeiner Ausschluss von weiteren Auflagen ist auf Grund der eingeschränkten Verbindlichkeit des Instruments Masterplan nicht möglich.</p> <p>Die Stadt begrüsst es sehr, wenn Realisierungsabsichten der Grundeigentümerschaften bestehen. Zu den gewünschten Änderungen siehe unten.</p> | keine |
| 5, 7 | Der Masterplan soll sich auf die wesentlichen Aspekte des städtebaulichen Konzepts und insbesondere die Definition der Schnittstellen zwischen den Teilgebieten fokussieren. Es soll genügend Flexibilität für eine attraktive Umsetzung und eine marktübliche Bruttorendite bestehen. | <p>Die Qualität des Lebensraums für die neuen BewohnerInnen und die gesamte Stadt Liestal ist das zentrale Anliegen des Masterplans. Aus der Koordination der unterschiedlichen Schnittstellen und Interessen mit dem in einem qualitätssichernden Verfahren entwickelten städtebaulichen Konzept ergibt sich der vorliegende Masterplan.</p> <p>Erst durch die übergreifende Konzeption und Koordination ist es möglich, nicht nur eine maximierte Bebauung, sondern auch ein für alle attraktives Lebensumfeld zu schaffen.</p> <p>Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind.</p> | erfüllt |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|--|-----------|
| 8 | Leider wurden die ansässigen Gewerbebetriebe nicht in die Planung einbezogen. | <p>Grundsätzlich sind die Ansprechpartner der planenden Behörden die Eigentümerschaften. Diese konnten sich regelmässig im Planungsverfahren einbringen und haben dies auch getan. Diese sind auch die richtige Instanz, die Mieterschaft über bauliche und planerische Absichten auf ihrer Liegenschaft zu informieren. Die Stadt selbst hat keine direkten baulichen Absichten, sondern steckt im Masterplan den Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung des Gebietes ab.</p> <p>Die Bewohner des Gebietes hatten bereits nach der Phase der Testplanung die Möglichkeit, sich zum städtebaulichen Konzept zu äussern, erhalten diese Gelegenheit jetzt im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens erneut und werden auch bei den nachfolgenden Quartierplanungen wieder einbezogen. Dazu veranstaltete die Stadt jeweils Ausstellungen der Planungsunterlagen und öffentliche Informationsveranstaltungen. Ausserdem wurden die Informationen über die lokalen Medien verbreitet.</p> | erfüllt |
| 8, 9 | Die langjährigen Gewerbebetriebe im Gebiet bilden eine Ergänzung zum Angebot im Stedtli und steigern so die Attraktivität von Liestal. Auch erlaubt der Standort kurze Wege. Das Kleingewerbe soll im Quartier überleben können. | <p>Die Bedeutung des Kleingewerbes im Stedtli und an dessen Rand ist für Liestal gross. Zugleich ist auch die innere Verdichtung der grossen zentrumsnahen Brachflächen für die Stadt entscheidend. Der Masterplan zeigt auf, in welche Richtung diese Entwicklung gehen soll. Er macht jedoch keine Aussagen zum Realisierungszeitpunkt oder zur Zusammensetzung der Mieterschaft. Dies liegt ganz in der Hand der betreffenden Grundeigentümerschaft. Auch in den neuen Gebäuden besteht im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (Lärmschutz etc.) die Möglichkeit, Kleingewerbe anzusiedeln.</p> <p>Insbesondere bedeutet der Masterplan nicht, dass Gebäude abgerissen werden müssen. Dies ist erst notwendig, wenn ein bewilligtes Baugesuch vorliegt und realisiert werden soll. Ob sich ein Investor ein Bauvorhaben zu Ende bringen kann oder es aus finanziellen Gründen aufgeben muss, lässt sich durch eine Planung nicht beeinflussen.</p> | keine |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-----------------|---|--|-----------|
| 9 | Eine Bereinigung der in der Rückkoppelung geäusserten Anliegen der Grundeigentümer fand nicht statt. | <p>Das Beispiel des Konrad Peter-Areals zeigt und die vielen als Parkplätze genutzten, unattraktiven Freiflächen, dass bereits wichtige Strukturen im Gebiet zerstört wurden. Der Prozess der Arealentwicklung hat zum Ziel, eine Entwicklung dieser Brachen anzustossen und die verbliebenen Strukturen (Osbo-Fabrik, Bebauung Gerberstrasse etc.) dabei bestmöglich zu integrieren und aufzuwerten. Dass dabei langfristig nicht alle heutigen Strukturen erhalten werden können liegt in der Natur der Erneuerung.</p> <p>Der für die Mitwirkung vorliegende Entwurf des Masterplans ist das Resultat der Auswertung der in der Rückkoppelung geäusserten Anliegen der Grundeigentümer. Alle geäusserten Anliegen wurden intensiv überprüft und wenn möglich berücksichtigt. Es liegt jedoch in der Natur der Sache, dass nicht auf alle Anliegen eingegangen werden kann, da diese sich teilweise gegenseitig widersprechen oder im Widerspruch zu übergeordneten Rahmenbedingungen resp. zum verfolgten Gesamtkonzept stehen. Details dazu enthält der Bericht zur Rückkoppelung.</p> | erfüllt |
| <i>Freiraum</i> | | | |
| 1 | Für Pflege, Unterhalt und Reinigung des öffentlich zugänglichen Raumes soll die Öffentlichkeit aufkommen. Dazu sind im Rahmen der Quartierpläne klare Regelungen und Zusagen seitens der Stadt vorzulegen | Pflege, Unterhalt und Reinigung werden im Quartierplanvertrag im Rahmen der Quartierplanung geregelt. Diese Regelungen sind verbindlich. Darauf wird neu im Masterplantext explizit hingewiesen. | eintreten |
| 3 | Lage und Kosten für Erstellung und Unterhalt der Wege müssen frühzeitig geklärt werden. | Lage und Kosten für Erstellung und Unterhalt der Wege werden im Quartierplanvertrag im Rahmen der Quartierplanung geregelt. Darauf wird neu im Masterplantext explizit hingewiesen | eintreten |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|--|-----------|
| 5, 7 | Die Bestimmungen zum Freiraum sind im Masterplan möglichst offen zu halten und später im Quartierplan zu regeln. | Qualitativ hochwertige öffentliche und private Freiräume sind ein wesentlicher Aspekt des in der Masterplanung umgesetzten städtebaulichen Konzepts. Daher sind grundlegende Bestimmungen für die Freiräume notwendig. Diese werden auf das notwendige Minimum beschränkt. Die Ausgestaltung der Freiräume ist in der Quartierplanung resp. Baugesuch zu regeln. Für die öffentlichen Räume ist vorgesehen, qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind. | erfüllt |
| 6 | Aus Sicht der Anliegen der Natur und insbesondere der Biodiversität ist es richtig, ein so gut erschlossenes, zentral gelegenes Gebiet intensiv zu nutzen, um die laufende weitere Zersiedelung der Landschaft einzudämmen. Dabei sind die Vernetzungachsen und Wildtierkorridore offen zu halten resp. zu öffnen. | Die Verdichtung nach Innen bei gleichzeitiger Stärkung ökologischer Qualitäten ist eines der Kernanliegen im Prozess der Arealentwicklung Zentrum Nord, welcher in der Masterplanung festgeschrieben wird. | erfüllt |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|---|--|-----------|
| 6 | Orisbach und südliches Ergolzufer sollen im Masterplan als ökologische Vernetzungsachse und Wildtierkorridor bezeichnet werden. | <p>Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Gemeinde sieht vor, den Orisbach als Wanderkorridor aufzuwerten und wieder besser durchgängig zu machen. Dazu sollen angemessene Uferbreiten bereitgestellt und eine vielfältige Struktur der Gewässer ermöglicht werden.</p> <p>Der Naturraum soll nach ökologischen Gesichtspunkten ausgestaltet werden. Dazu zählen auch die Gewässerflächen. Da eine grossflächige Ausweitung des Gewässerraums kein sinnvolles städtebauliches Konzept zulässt (vgl. Bericht zur Testplanung) wird die ökologische Aufwertung des Orisbachs massgeblich im Gewässerbett stattfinden. Analog den anschliessenden Gebieten (z. B. QP Rebgarten) wird dies voraussichtlich mit einer Revitalisierung der Gewässersohle erfolgen. Zusammen mit dem vorgesehenen Naturraum ergibt sich so eine Gesamtbreite von ca. 10 m, die für die Bachgestaltung verwendet werden kann.</p> <p>Die Rolle als Vernetzungsachse und Wildtierkorridor werden diese Gewässer künftig im Perimeter der Masterplanung deutlich besser erfüllen als ober- und unterhalb, wo die Gewässer teilweise eingedolt, teilweise überbaut sind. Zusätzlich sind für die neuen Gebäude Flachdächer vorgesehen. Diese sind in aller Regel extensiv zu begrünen und bieten so wertvolle Ruderalbiotope in Gewässernähe.</p> <p>Im Masterplantext wird präzisiert, dass auch die Gewässerflächen des Plans zum Naturraum zu zählen sind und dass diese Flächen dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung von Lebensräumen dienen sollen.</p> <p>Im Masterplantext wird ergänzt, dass auch bei der Ausgestaltung der urbanen Uferkante Massnahmen zur Stützung der Vernetzungsfunktion gem. LEK einbezogen werden sollen.</p> <p>Die ökologische Vernetzung wird mit einer Pfeilsignatur in Masterplan Nr. 1 dargestellt.</p> | eintreten |



Eingabe Nr. Anliegen

11 Orisbach ist als Renaturierungsprojekt, Vernetzungssachse und Wildtierkorridor vorgesehen. Entsprechendes gilt auch für Ergolz und deren Ufer.

Stellungnahme

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Gemeinde sieht vor, den Orisbach als Wanderkorridor aufzuwerten und wieder besser durchgängig zu machen. Dazu sollen angemessene Uferbreiten bereitgestellt und eine vielfältige Struktur der Gewässer ermöglicht werden.

Der Naturraum soll nach ökologischen Gesichtspunkten ausgestaltet werden. Dazu zählen auch die Gewässerflächen. Da eine grossflächige Ausweitung des Gewässerraums kein sinnvolles städtebauliches Konzept zulässt (vgl. Bericht zur Testplanung) wird die ökologische Aufwertung des Orisbachs massgeblich im Gewässerbett stattfinden. Analog den anschliessenden Gebieten (z. B. QP Rebgarten) wird dies voraussichtlich mit einer Revitalisierung der Gewässersohle erfolgen. Zusammen mit dem vorgesehenen Naturraum ergibt sich so eine Gesamtbreite von ca. 10 m, die für die Bachgestaltung verwendet werden kann.

Die Rolle als Vernetzungssachse und Wildtierkorridor werden diese Gewässer künftig im Perimeter der Masterplanung deutlich besser erfüllen als ober- und unterhalb, wo die Gewässer teilweise eingedolt, teilweise überbaut sind. Zusätzlich sind für die neuen Gebäude Flachdächer vorgesehen. Diese sind in aller Regel extensiv zu begrünen und bieten so wertvolle Ruderalbiotope in Gewässernähe.

Im Masterplantext wird präzisiert, dass auch die Gewässerflächen des Plans zum Naturraum zu zählen sind und dass diese Flächen dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung von Lebensräumen dienen sollen.

Im Masterplantext wird ergänzt, dass auch bei der Ausgestaltung der urbanen Uferkante Massnahmen zur Stützung der Vernetzungsfunktion gem. LEK einbezogen werden sollen.

Die ökologische Vernetzung wird mit einer Pfeilsignatur in Masterplan Nr. 1 dargestellt.

Umsetzung

eintreten



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-----------------|--|---|-----------|
| 6 | Der Masterplan soll vorgeben, dass nicht nur naturnahe, sondern auch einheimische Bepflanzungen zu wählen sind. | Diese Vorgaben werden üblicherweise im Rahmen der Quartierplanung festgelegt. Insbesondere für die Alleebepflanzung entlang der Kantonsstrasse sind Arten zu wählen, die der starken Umweltbelastung gewachsen sind. Erfahrungsgemäss sind dies nicht immer einheimische Arten. Im für die ökologische Vernetzung wichtigen Bereich sollen solche Vorgaben im Rahmen der Quartierplanung festgelegt werden. Im Masterplantext wird präzisiert, dass möglichst einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden sollen. | eintreten |
| <i>Bebauung</i> | | | |
| 3, 5, 7 | Tiefe der möglichen Balkone: 2.5 statt 2.0 m (Ansprüche vieler Investoren) | Die Anpassung des Bereiches für Balkone auf 2.5 m erfolgt. | eintreten |
| 3, 5, 7 | Keine Limitierung der Balkonlänge auf 1/3 der zugehörigen Fassade (z. B. bei südorientierten 2 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen zu wenig) | Die Limitierung dient dazu, die Innenhöfe der Überbauung ausreichend gross zu halten. Damit die Fassade der Gebäude den Aussenraum bestimmt, soll entlang der Fassaden kein zusammenhängendes, dominantes Band vorgelagerter Balkone entstehen. Die Beschränkung auf einen Drittel wird weggelassen, da durch die meist konkave Lage im inneren der Höfe in der Summe der einzelnen Fassaden ohnehin ein höherer Anteil entsteht. Neu wird explizit das Ziel im Masterplan festgehalten, dass die Hauptfassade des Baukörpers den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung des Gebäudes bestimmen muss. Im eigentlichen Gebäudevolumen sind zudem Loggias erlaubt. Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu | eintreten |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|---|-----------|
| 5, 7 | Sockelgeschosse nicht zur BGF rechnen. | <p>kantonale Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind.</p> <p>Die Geschosshöhen im Masterplan beziehen sich auf Vollgeschosse. Sie bilden die Basis für die Berechnung der BGF. Sockelgeschosse sind demnach für die BGF-Berechnung nicht relevant. Dies wird im Masterplantext präzisiert.</p> | erfüllt |
| 5, 7 | Keine Nutzungsvorgaben machen. | <p>Die Nutzung der Erdgeschosse ist eine wesentliche Grundlage für ein lebendiges Quartier, die Stadt kann daher die Nutzungsart nicht beliebig freigeben. Nur mit einer vernünftigen Nutzungsdurchmischung entsteht ein belebtes und attraktives Umfeld. Insbesondere entlang der für Passantenlagen geeigneten Strassenachsen ist daher Nutzung mit Bezug zur Öffentlichkeit vorgesehen. Diese Lagen sind durch ihre Exponierung und wegen der Immissionen des Verkehrs für eine Wohnnutzung nicht sehr attraktiv.</p> <p>Für die Nutzung der oberen Geschosse und grosser Teile der Erdgeschosse besteht weitgehende Freiheit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (z. B. Lärmschutz etc.)</p> <p>Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind.</p> | eintreten |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|--|-----------------|
| 5, 7 | Es soll Flexibilität bei der Anordnung der Bauvolumen innerhalb der Teilgebiete bestehen. | <p>Im Masterplantext wird geändert, dass die vorgegebenen Erdgeschossnutzungen angestrebt sind, nicht mehr vorgegeben. So ergibt sich eine grössere Flexibilität für die Quartierplanungen.</p> <p>Die Anordnung der Gebäudevolumen ist eines der wichtigsten Elemente des städtebaulichen Konzepts, welches der Masterplan umsetzt. Sie war eines der ausschlaggebenden Qualitätsmerkmale des Projekts im Testplanungsverfahren und trug wesentlich zur Empfehlung für die Weiterbearbeitung bei. Die Gebäudevolumen prägen insbesondere Qualität und Funktion der Aussenräume.</p> <p>Die vorliegende Festlegung der Gebäudevolumen wurde in der Abwägung der unterschiedlichen Interessen im gesamten Masterplanperimeter entwickelt. Entsprechend ist eine grundsätzliche Flexibilität nicht möglich.</p> <p>Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind.</p> | nicht eintreten |
| 5, 7 | Grössere Wandstärken für energieeffizientes Bauen sollen über die vorgegebenen Gebäudegrundrisse hinausragen dürfen. | <p>Die Gebäudegrundrisse wurden auf Grund der Stellungnahmen im Rückkoppelungsverfahren wenn immer möglich auf 13.0 m verbreitert. Damit sind insbesondere dickere Wandstärken bei energieeffizienter Bauweise berücksichtigt und das Anliegen ist erfüllt, wenn dies die Umgebung zulässt. Die Grundrisse sind jedoch für alle zu berücksichtigenden Aspekte (Qualität der Freiräume, einzuhaltende Abstände, städtebauliches Konzept etc.) optimiert und daher richtungsweisend</p> | nicht eintreten |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|---|-----------------|
| | | <p>festgelegt. Deshalb kann nicht über die vorgegebenen Grundrisse hinausgebaut werden.</p> <p>Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind.</p> | |
| 1 | <p>Zusätzlich zur Anzahl der Geschosse soll auch die Maximalhöhe des Gebäudes angegeben werden.</p> | <p>Der Masterplan beschränkt sich absichtlich auf die Angabe der Geschosshöhe, um den Handlungsspielraum bei der Wahl der Geschosshöhen (in Abhängigkeit von z. B. Ökonomie, Nutzungsart, Energieeffizienz etc.) in der Quartierplanung nicht einzuschränken. Aus ökonomischen Gesichtspunkten erscheint es sehr unwahrscheinlich, dass überdimensionierte Geschosshöhen entstehen.</p> | nicht eintreten |
| 1 | <p>Gebäude über 4 Geschosse sollten bereits in der Quartierplanung vor Ort profiliert werden, um einen realistischen Eindruck des Gebäudes zu geben.</p> | <p>Die Anregung soll in die Quartierplanungsverfahren einfließen.</p> | Verfahren |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|----------------|--|--|-----------|
| <i>Verkehr</i> | | | |
| 9 | Es wird wiederum darum gebeten, dass zusammen mit der Planung im Ziegelhofareal und am Wasserturmplatz die Strassenachse Gerberstrasse–Rosenstrasse vom Transitverkehr befreit wird. Dies ist auch vor der Realisierung des H2-Anschlusses möglich | Das übergeordnete Verkehrsregime war von Anfang an eine Rahmenbedingung für den Prozess der Arealentwicklung, welche in einem separaten, demokratisch abgesicherten Verfahren festgelegt und umgesetzt wird. Im Rahmen der Masterplanung besteht hier kein Handlungsspielraum. | Verfahren |
| 12 | Keine Langsamverkehrsbrücke über die H2 auf die Privatstrasse (Mündliche Stellungnahme im Rahmen der Infoveranstaltung) | Die neue Langsamverkehrsbrücke über die H2 war als Option und als Angebot an die Anwohnenden auf der Nordseite gedacht. Auf Grund des Widerstands wird sie im Plan gestrichen und von der Stadt nicht weiter verfolgt. | eintreten |

3 Eingaben zum Teilgebiet A



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-----------------|--|---|-----------|
| <i>Freiraum</i> | | | |
| 7 | Solitärbau und Durchwegung im Innenhof | <p>Die Solitärbauten im Innenhof von Teilgebiet A sind im Masterplan nicht mehr enthalten. Dies bedingt eine entsprechende Einigung der beteiligten Grundeigentümerschaften, da auch das bestehende Gebäude ersetzt werden soll. Mit der Veränderung der Grundrisse konnte die mögliche Nutzung in Teilgebiet A gegenüber dem Entwurf für die Rückkoppelung etwas erhöht werden.</p> <p>Die Durchwegung des Hofes in Teilgebiet A ist im Masterplan nicht mehr enthalten.</p> | erfüllt |
| <i>Bebauung</i> | | | |
| 5, 7 | Aufrunden der BGF-Werte auf 100er-Schritte | <p>Die BGF-Werte im Masterplan sind anhand der eingezeichneten Grundrisse und Geschosshöhen berechnet und nur geringfügig gerundet. Sie verstehen sich als richtungsweisend.</p> <p>Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind.</p> | Verfahren |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|----------------|---|---|-----------------|
| <i>Verkehr</i> | 5, 7 Es müssen an geeigneter Stelle mehr oberirdische Besucherparkplätze ausgewiesen werden. | <p>Um die Qualität des Wohnumfeldes und insbesondere der Freiräume auch bei der vorgesehenen dichten Bebauung hoch zu halten, ist die weitgehende unterirdische Anordnung der Parkplätze in den Einstellhallen unabdingbar. Mit der zusätzlichen Zufahrt der Einstellhalle von der Rebgasse her können sie auf kurzen Wegen attraktiv erreicht werden. Am Grienmattplatz sind ca. fünf oberirdische Parkplätze möglich. Deren Anordnung ist im Rahmen der Platzgestaltung zu bestimmen. Dabei soll insbesondere die Anordnung im Erdgeschossbereich der Gebäude geprüft werden.</p> <p>Auf Grund der Rahmenbedingungen (z. B. Gewässerabstand) gingen oberirdische Parkplätze zu Lasten der Bebauung oder der Freifläche. Die mit zahlreichen oberirdischen Parkplätzen verbundenen Qualitätsverluste für das ganze Quartier stellen ein bedeutend grösseres ökonomisches Problem dar. Insbesondere soll der öffentlich begehbare Raum nicht übermässig durch Parkfelder belegt werden. Die im Plan vorgesehenen Notfall- und Servicezufahrten gewährleisten die Anlieferung zu allen Gebäuden.</p> <p>Für das Teilgebiet A von besonderer Bedeutung ist, dass entlang der Kantonsstrasse oberirdische Parkplätze nur möglich wären, wenn eine separate Erschliessungsstrasse erstellt würde. Dies ist mit dem städtebaulichen Konzept einer urbanen Verdichtung unverträglich. Hingegen kann gemäss Strassengesetzgebung angehalten werden, wenn kein Verbot signalisiert oder im Gesetz verankert ist (vgl. insbes. Strassenverkehrsgesetz SVG Art. 37. Abs. 2. und Verkehrsregelverordnung VRV Art. 18).</p> <p>Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und</p> | nicht eintreten |



Eingabe Nr. Anliegen

Stellungnahme

Umsetzung

die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind.

4 Eingaben zum Teilgebiet B



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-----------------|---|---|-----------------|
| <i>Bebauung</i> | | | |
| 1 | Gebäude B5 soll von 4 auf 3 Geschosse reduziert werden. | <p>Die vorliegende Festlegung der Gebäudevolumen wurde in der Abwägung der unterschiedlichen Interessen im gesamten Masterplanperimeter entwickelt. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen erzeugen die erforderliche städtebauliche und architektonische Vielfalt. Entlang der Strassenachsen sind eher höhere Gebäude, entlang des Orisbachs eher geringere Geschosszahlen vorgesehen. Gebäude B5 spielt am Grienmattplatz insbesondere als Gegenpart zu Gebäude A2 eine wichtige Rolle, um den Platz zu fassen.</p> <p>Im Rahmen der Weiterentwicklung nach der Rückkoppelung wurde ausserdem der Abstand der Gebäude zum Orisbach und damit auch zu den Gebäuden in Teilgebiet C_west deutlich vergrössert.</p> | nicht eintreten |

5 Eingaben zum Teilgebiet C_ost



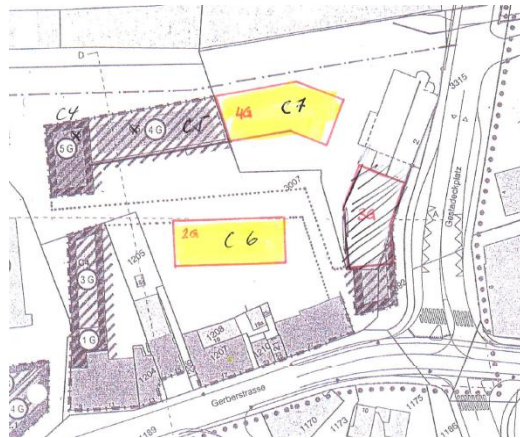
| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|------------------|--|---|-----------|
| <i>Verfahren</i> | | | |
| 2 | Nur wenn die gestellten Forderungen erfüllt werden, ist eine Teilnahme am Quartierplanverfahren C_ost denkbar. | <p>Das städtebauliche Konzept, welches dem Masterplan zu Grunde liegt, fügt die verschiedenen, aus der Sicht des Betroffenen jeweils berechtigten Anliegen zu einem möglichst ausgewogenen Gesamtbild zusammen. In dieser Gesamtlösung können nicht alle individuellen Interessen vollumfänglich berücksichtigt werden. Für die Stadt ist dieses Konzept die Grundlage der einzelnen Quartierplanungen, welche für jegliche bauliche Massnahmen im Areal erforderlich sind (Quartierplanpflicht).</p> <p>Das Konzept nimmt auf der Parzelle des Mitwirkenden, wie in der Rückkoppelung erwünscht, Rücksicht auf den mittelfristigen Bestand der heutigen Liegenschaft. Eine Etappierung der Bebauung ist möglich, indem das Gebäude C9 an den Bestand angebaut werden kann. Dies ergibt eine bauliche Verdichtung, ohne die bestehenden Hauptgebäude einzubeziehen. Voraussetzung dazu ist jedoch eine Quartierplanung als Grundlage für eine Umsetzung in Etappen.</p> | Verfahren |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-----------------|---|--|-----------------|
| <i>Bebauung</i> | | | |
| 1, 10 | Gebäude C4 ist zu hoch. | <p>Die Höhe von Gebäude C4 wird auf 5 Geschosse reduziert.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine Verdichtung der Nutzung gegenüber dem heutigen Zustand vor. Dadurch entstehen neue Bauvolumen. Das Gebäude C4 markiert die Hauptachse zum Stedtl und soll über die übrigen Baukörper herausragen. Die Erhöhung des Gebäudes erfolgte als städtebauliche Kompensation der Absenkung für die Bebauung C3. Dies ist für die Nachbarn eine bedeutende Optimierung.</p> <p>Eine Umlagerung der Nutzung auf das Gebäude C6 ist nicht sinnvoll, da im städtebaulichen Konzept die Gebäude in den Höfen immer nur zweigeschossig sind, insbesondere wegen der Beschattung.</p> | eintreten |
| 4 | Das Osbo-Gebäude ist das Wahrzeichen des Quartiers, es muss das höchste Gebäude bleiben. Die Aussicht auf den Wald (Schleifenberg) ist sicherzustellen. | <p>Durch die Freistellung des Gebäudes und die Aufwertung des umgebenden Platzes erhält dieses Wahrzeichen neue Bedeutung. Mit der Einbettung in ein Ensemble ähnlich hoher Baukörper wird diese Aufwertung noch gesteigert. Zugleich kann dadurch das Gebäude C3 auf zwei Geschosse reduziert werden. Da es sich beim Gebäude C4 um ein punktuell Haus handelt, ist die Aussicht auf den Wald nur geringfügig beeinträchtigt. Dieses Gebäude C4 wird um ein Geschoss reduziert.</p> | nicht eintreten |
| 2 | Gebäude C6 ist problematisch bezgl. Beschattung des Gebäudes C7. Daher ist eine andere Anordnung der Baukörper erwünscht: | <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine Verdichtung der Nutzung gegenüber dem heutigen Zustand vor. Dadurch entstehen neue Bauvolumen. Mit der Beschränkung des Gebäudes auf zwei Geschosse ist die Beschattung minimiert. Die Körnigkeit des Gebietes C_ost ist wie der ebenfalls private Innenhof in Teilgebiet B konzipiert. Freistehende Gebäude in Hofsituationen, wie bei der Osbo-Fabrik (Teilgebiet C_west) sollen analog zu Kirchplatz oder Zeughausplatz den Kern öffentlicher Plätze bilden.</p> | nicht eintreten |



Eingabe Nr. Anliegen



Stellungnahme

Die Abfolge der Gebäudevolumen wird angepasst. Gebäude C7 wird auf fünf Geschosse erhöht und ist somit ca. 1.3 Geschosse höher als die Gebäude C8/C9. Damit wird die Abfolge unterschiedlicher Gebäudehöhen beibehalten und es entsteht ein zweiter Akzent zusätzlich zum Gebäude C4.

Mit der vorgeschlagenen Anordnung der Gebäude C6 und C7 entsteht zum einen eine für diesen Ort zu lange zusammenhängende Fassade entlang der Ergolz. Ausserdem beschattet das Gebäude C6 in dieser Lage während des Tagesverlaufs einen maximal grossen Bereich des Hofes. Durch die Annäherung an die Gebäude entlang der Gerberstrasse wird die Aufwertung dieser Bauten mit zusätzlichen lärmberuhigten Freiflächen stark beeinträchtigt. Schliesslich entsteht in der Ecke Arisdörferstrasse/Ergolz auch langfristig keine städtebaulich überzeugende Lösung.

Umsetzung

eintreten

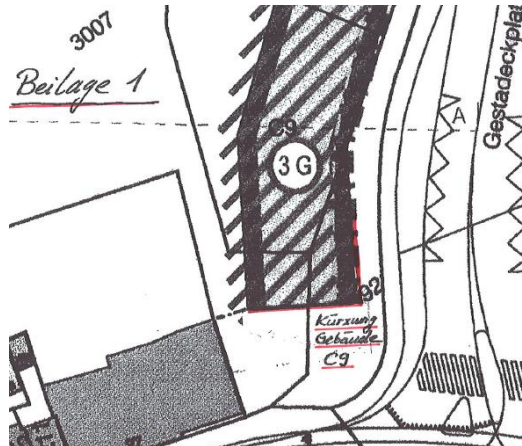
nicht eintreten

- 3 Vorschlag von Eingabe Nr. 2 bzgl. C6 wird akzeptiert. Mit dem Wegfall der Ecksituation kann die Wohnqualität von mehreren Wohnungen gesteigert werden.

Siehe obenstehende Ausführungen zur Eingabe Nr. 2



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|---|-----------|
| 3 | Kürzung des Gebäudes C9 am Gestadeckplatz gemäss Skizze (strassen-seits ca. 4.5 m, hofseits ca. 1.5 m) zur Verbesserung der Belichtung Gerberstrasse 27: | Am Gestadeckplatz soll ein kleiner Platz als Nische zwischen dem bestehenden Gebäude und Gebäude C9 erzeugt werden. Hier können Bäume und der kantonal geschützte Brunnen platziert werden. Daher soll der Winkel nicht zu stark geöffnet werden. Jedoch erfolgt eine Anpassung. Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind. | eintreten |
| 4 | Die Grenzabstandsfragen sind zu regeln. | Die Regelung von Grenzabständen, Landabtauschen, Parkierung etc. kann erst im Rahmen der Quartierplanung erfolgen. Dabei gilt es, einen Ausgleich der verschiedenen Interessen zu finden (z. B. Grösse der Gärten, Befensterung von auf Grenzen liegenden Wänden etc.) | Verfahren |





| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|---|-----------|
| 10 | Die Nähe zum Taubenschlag auf Parzelle Nr. 1205 sollte kein Problem ergeben, da ohnehin nachbarrechtliche Aspekte zu klären sind. Auch gegenüber dem Osbo-Gebäude wird durch die reduzierte Geschoszahl nicht mehr so viel Licht weggenommen. Zu klären wären auch Fragen von Landabtausch und Parkierung. | Die Regelung der Grenzabstandsfragen kann erst im Rahmen der Quartierplanung erfolgen. Dabei gilt es, einen Ausgleich der verschiedenen Interessen zu finden (z. B. Grösse der Gärten, Befensterung von auf Grenzen liegenden Wänden etc.). | Verfahren |
| 10 | Gebäude C3 soll zumindest teilweise dreigeschossig möglich sein, insbesondere zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Erschliessung des Haupthauses an der Gerberstrasse. | <p>Auf Grund ihrer Form wäre die Parzelle 1202 im hinteren Bereich nicht sinnvoll bebaubar, wenn auf die Grenzabstände geachtet werden müsste. Im Rahmen der Rückkoppelung ist die Dreigeschossigkeit des Gebäudes auf Kritik gestossen. Im Rahmen der Überprüfungen wurde das Gebäude auf zwei Geschosse reduziert. Für die Anbindung des Neubaus an die bestehenden Gebäude ist eine gute architektonische Lösung zu suchen. Vorstellbar ist beispielsweise ein transparent gestalteter Gelenkbau für die Erschliessung. Die architektonische Lösung soll in Quartierplanung und Baugesuch gefunden werden. Um die Möglichkeiten nicht einzuschränken, wird im Masterplantext ergänzt, dass die Geschoszahl eines solchen Gelenkes von der Vorgabe abweichen kann (vgl. dazu auch VP12).</p> <p>Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind.</p> | eintreten |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|--------------------|--|---|------------------|
| | <i>Verkehr</i> | | |
| 2 | Der Fahrradweg entlang der Ergolz wird abgelehnt, da er auch Lärm von Töffli- und Rollerfahrern erzeugen würde. | Der Weg soll als Velo- und Fussweg ausgeschildert werden. Bei Verstössen sollen entsprechende Kontrollen Abhilfe schaffen. Die Radroute ist im Radwegkonzept der Stadt enthalten. | Verfahren |
| 3 | Für den Fahrradweg entlang der Ergolz müssen Massnahmen ergriffen werden, die Lärm von Töffli- und Rollerfahrern unterbinden. | Der Weg soll als Velo- und Fussweg ausgeschildert werden. Bei Verstössen sollen entsprechende Kontrollen Abhilfe schaffen. Die Radroute ist im Radwegkonzept der Stadt enthalten. | Verfahren |
| 2 | Die Ein-/Ausfahrt für Velos auf die Arisdorferstrasse könnte gefährlich sein. | Die Ausfahrt ist verkehrssicher auszugestalten. Ev. ist eine Führung unter der Ergolzbrücke hindurch zu prüfen. Durch das Angebot einer Alternative zur stark befahrenen Gerberstrasse kann die Sicherheit für die Velofahrenden deutlich erhöht sein. | eintreten |
| 2 | Der Fussweg entlang der Ergolz soll am heutigen Ort verbleiben. Eine Verlegung in den Bereich der notwendigen oberirdischen Parkplätze ist nicht möglich, solange diese noch für die Bebauung benötigt werden. | <p>Eine Verlegung des Weges ist nicht vorgesehen, solange keine bauliche Erneuerung stattfindet. Im Rahmen einer baulichen Erneuerung sollen die Parkplätze weitgehend in eine Einstellhalle verlegt werden. Die Details der Umsetzung und Etappierung sind im Rahmen einer Quartierplanung zu regeln.</p> <p>Langfristig ist die Lage des Weges im Uferbereich auf Grund der Vorgaben des Naturschutzes nicht möglich. Diese fordern einen zusammenhängenden Uferstreifen von min. 10 m Tiefe.</p> | erfüllt |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|---|---|-----------------|
| 3 | Für 39 Wohnungen müssen ca. 13 Besucherparkplätze erstellt werden. Unterirdische Besucherparkierungen stellen oft ein grosses ökonomisches Problem dar. | <p>Um die Qualität des Wohnumfeldes und insbesondere der Freiräume auch bei der vorgesehenen dichten Bebauung hoch zu halten, ist die weitgehende unterirdische Anordnung der Parkplätze in den Einstellhallen unabdingbar. Am Osboplatz sind oberirdische Parkplätze ungefähr im heutigen Umfang möglich. Die Anordnung ist im Rahmen der Platzgestaltung zu bestimmen.</p> <p>Auf Grund der Rahmenbedingungen (z. B. Gewässerabstand) gingen oberirdische Parkplätze zu Lasten der Bebauung oder der Freifläche. Die damit verbundenen Qualitätsverluste für das ganze Quartier stellen ein bedeutend grösseres ökonomisches Problem dar. Die im vorgesehenen Notfall- und Servicezufahrten gewährleisteten die Anlieferung zu allen Gebäuden.</p> <p>Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind.</p> | nicht eintreten |
| 3 | Es soll im Masterplan ein Entsorgungskonzept (Containerstandorte etc.) erstellt werden. | <p>Die Aspekte der Ver- und Entsorgung sind im Quartierplanverfahren zu regeln, da sie insbesondere auch von Etappierungsfragen abhängen. Mit der Vorgabe der Notfall- und Servicezufahrten ist die notwendige Erreichbarkeit gegeben.</p> | nicht eintreten |

6 Eingaben zum Teilgebiet X



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-----------------|--|---|-----------------|
| <i>Bebauung</i> | | | |
| 1 | Die Durchfahrt zum Osbo-Platz soll durch eine Veränderung der Geometrie von Gebäude X1 verbreitert werden. | Die Durchfahrtsituation ist eng, jedoch soll mit dem neuen Gebäude X1 an das bestehende Gewerbegebäude auf Parzelle Nr. 1200 angeschlossen werden, damit zum Osboplatz eine durchgehende Gebäudedekante entsteht. Eine Verbreiterung der Durchfahrt kann im Rahmen einer Quartierplanung geprüft werden. | nicht eintreten |
| 1 | Gebäude X1 soll von 3 auf 4 Geschosse erhöht werden. | Die städtebauliche Überprüfung hat ergeben, dass vier Geschosse an diesem Ort nicht angebracht sind, da die Bebauung Respekt gegenüber den umgebenden, denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Bauten erweisen soll und sich in die Proportionen entlang der nördlichen Seite der Gerberstrasse eingliedern soll. Zum Osboplatz hin soll der Baukörper den Platz fassen, jedoch keinen weiteren Akzent setzen. Eine Erhöhung ist ausserdem nicht sinnvoll, da dies viele umliegende Gebäude beschatten würde. | nicht eintreten |
| <i>Verkehr</i> | | | |
| 1 | Oberirdische Besucherparkplätze sollen erhalten bleiben. | Die ungefähre Lage von oberirdischen Parkplätzen ist im Verkehrsplan dargestellt. Entlang der Kantonsstrasse haben oberirdische Parkplätze keine Bestandesgarantie bei baulichen Massnahmen. Die genaue Lage und Anzahl der Parkplätze ist im Rahmen einer Quartierplanung für den konkreten Einzelfall zu klären. | erfüllt |



| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|---|-----------------|
| 1 | Die bestehenden oberirdischen Parkplätze auf Parzelle Nr. 1200 (Gerberstrasse 3) sollen auch weiterhin über Gasstrasse–Grienmattplatz erschlossen werden, da sonst die Einmündung auf Gerberstrasse/ Ziegelhofplatz schwierig ist. | Ziel der Masterplanung ist es, die Zufahrten zu den Parkplätzen möglichst kurz zu halten. Daher soll die Zufahrt zu diesen Parkplätzen langfristig nicht mehr über den Orisbach führen. Dies wird jedoch erst im Rahmen der Umgestaltung der Schnittstelle C_ost–X möglich sein. Die Kapazität des Knotens Ziegelhofplatz ist im Rahmen der Platzgestaltung und der angrenzenden Quartierplanungen zu optimieren. Bis zur Realisierung einer Quartierplanung im Bereich C_ost–X bleibt das heutige Verkehrsregime bestehen. | nicht eintreten |

7 Kantonale Vorprüfung

| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|--------------------|---|--|------------------|
| <i>Verfahren</i> | | | |
| VP1 | <p><i>Rechtsstatus</i></p> <p>Der Masterplan kann weder nach Raumplanungs- und Baugesetz noch nach Gemeindegesetz beschlossen werden und daher nicht verbindlich sein. Er ist ein Konzept, welches für den Stadtrat richtungsweisend ist. Zur politischen Absicherung kann der Masterplan dem Einwohnerrat zur Kenntnis und Zustimmung gebracht werden. Der Stadtrat hat für die Umsetzung in Quartierplänen zu sorgen oder mit einer Teilzonenplanung verbindliche Vorgaben für diese zu machen.</p> | <p>Auf Grund der Lücke im Raumplanungs- und Baugesetz war dieser Rahmen von Beginn an bekannt. Entsprechend wurde auch immer kommuniziert, dass es sich um ein richtungsweisendes Planwerk handelt, welches den Rahmen für einzelne Quartierplanungen vorgibt. Die Quartierplanungen können jedoch davon abweichen.</p> <p>Der Masterplan hat Richtplancharakter. Er soll von Stadtrat und Einwohnerrat beschlossen werden. Entsprechend ist er für die Stadtbehörden verbindlich. Wenn sich Bauherrschaften an die Vorgaben des Masterplans halten, unterstützt sie die Stadt bei ihrem Vorhaben und die wesentlichen Schnittstellen zu benachbarten Teilgebieten und zu kantonalen Rahmenbedingungen sind geklärt. Soll von diesen Vorgaben abgewichen werden, ist im Quartierplanverfahren aufzuzeigen, dass die Änderungen mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Arealentwicklung, mit der Entwicklung der Altstadt sowie mit übergeordneten Rahmenbedingungen verträglich sind.</p> | erfüllt |
| VP2 | <p><i>Perimeter</i></p> <p>Die Testplanung Zentrum Nord umfasste auch das Areal der Ziegelhofbrauerei und damit die Anbindung an die Altstadt und die denkmal- und ortspflegerisch wichtigsten Bereiche. Diese sind bedauernswertweise nicht mehr im Perimeter der Masterplanung enthalten.</p> | <p>Die Teilgebiete D und E der Testplanung (ehemalige Brauerei Ziegelhof) mussten aus zeitlichen und organisatorischen Gründen aus der Masterplanung ausgeklammert werden. Die Stadt ist sich der Bedeutung dieser Gebiete für die Verbindung zur Altstadt, für das Ortsbild und die Denkmalpflege sehr bewusst. Die Erkenntnisse aus der Testplanung bilden deshalb die Grundlage für die weitere Entwicklung dieser Gebiete.</p> | Verfahren |

| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|---|---------------------------------|
| VP3 | <p>Grün-/Freiräume Die Aufwertung der Grünräume entlang der Gewässer wird begrüsst.</p> <p>Die 100 m lange urbane Uferpromenade mit grosszügigen Treppen soll im Bereich der Treppe wenn möglich mit naturnahen Abschnitten unterbrochen werden.</p> | <p>Die Aufwertung der Gewässerräume war der Stadt von Anfang an ein wichtiges Anliegen,</p> <p>Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Gemeinde sieht vor, den Orisbach als Wanderkorridor aufzuwerten und wieder besser durchgängig zu machen. Dazu sollen angemessene Uferbreiten bereitgestellt und eine vielfältige Struktur der Gewässer ermöglicht werden.</p> <p>Der Naturraum soll nach ökologischen Gesichtspunkten ausgestaltet werden. Dazu zählen auch die Gewässerflächen. Da eine grossflächige Ausweitung des Gewässerraums kein sinnvolles städtebauliches Konzept zulässt (vgl. Bericht zur Testplanung) wird die ökologische Aufwertung des Orisbachs massgeblich im Gewässerbett stattfinden. Analog den anschliessenden Gebieten (z. B. QP Rebgarten) wird dies voraussichtlich mit einer Revitalisierung der Gewässersohle erfolgen. Zusammen mit dem vorgesehenen Naturraum ergibt sich so eine Gesamtbreite von ca. 10 m, die für die Bachgestaltung verwendet werden kann.</p> <p>Die Rolle als Vernetzungsachse und Wildtierkorridor werden diese Gewässer künftig im Perimeter der Masterplanung deutlich besser erfüllen als ober und unterhalb, wo die Gewässer teilweise eingedolt, teilweise überbaut sind. Zusätzlich sind für die neuen Gebäude Flachdächer vorgesehen. Diese sind in aller Regel extensiv zu begrünen und bieten so wertvolle Ruderalbiotope in Gewässernähe.</p> <p>Im Masterplantext wird präzisiert, dass auch die Gewässerflächen des Plans zum Naturraum zu zählen sind und dass diese Flächen dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung von Lebensräumen dienen sollen.</p> | <p>erfüllt</p> <p>eintreten</p> |

| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|--|------------------|
| | | <p>Im Masterplantext wird ergänzt, dass auch bei der Ausgestaltung der urbanen Uferkante Massnahmen zur Stützung der Vernetzungsfunktion gem. LEK einbezogen werden sollen.</p> <p>Die ökologische Vernetzung wird mit einer Pfeilsignatur in Masterplan Nr. 1 dargestellt.</p> | |
| | <p>Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sollen im ganzen Gebiet vorwiegend standortgerechte, einheimische Arten verwendet werden.</p> | <p>Diese Vorgaben werden üblicherweise im Rahmen der Quartierplanung festgelegt. Insbesondere für die Alleebeplantzung entlang der Kantonsstrasse sind Arten zu wählen, die der starken Umweltbelastung gewachsen sind. Erfahrungsgemäss sind dies nicht immer einheimische Arten. Im für die ökologische Vernetzung wichtigen Bereich sollen solche Vorgaben im Rahmen der Quartierplanung festgelegt werden.</p> <p>Im Masterplantext wird präzisiert, dass möglichst einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden sollen.</p> | <p>eintreten</p> |
| VP4 | <p><i>Kantonsstrassen</i> Kantonsstrassen stehen unter der Hoheit des Kantons, sie dürfen von Planungen und Gestaltungen der Gemeinde nicht tangiert werden.</p> | <p>Die Gemeinde anerkennt die Hoheit des Kantons. Gemäss VP2 ist jedoch die Anbindung des Masterplanperimeters an das Stedtli für die weitere Entwicklung entscheidend. Die Kantonsstrasse ist im Bereich Ziegelhofplatz eine der wesentlichen Schlüsselstellen für diese Anbindung. Daher enthält der Masterplan in diesem Bereich eine sog. urbane Mischverkehrsfläche (Strasse).</p> <p>Die neue Ausgestaltung der Kantonsstrasse ist noch nicht bekannt. Nach Gesprächen mit dem Kanton wurde entschieden, die Informationen zur Gestaltung der Fahrbahn in den Masterplänen auf das für das Planverständnis notwendige Minimum zu beschränken. Wie dieser Bereich auszugestalten ist, bleibt im Rahmen angrenzender Quartierplanungen zu diskutieren.</p> | <p>erfüllt</p> |
| | <p>Es gelten die Schreiben des Tiefbauamtes vom 7. Mai 2009 und vom 11. August 2009</p> | <p>Die Stadt hat den Inhalt dieser Schreiben explizit für die Weiterbearbeitung des städtebaulichen Konzepts berücksichtigt.</p> | <p>erfüllt</p> |

| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|---|-----------|
| VP5 | <p><i>Erschliessung</i></p> <p>Die Erschliessung ab dem übergeordneten Strassennetz ist nur grob definiert. Die Gestaltung der drei geplanten Anschlüsse sollte bereits jetzt detailliert erfolgen.</p> | <p>Die Erschliessung des Areals an den drei vorgesehenen Punkten ist zwingend erforderlich, da keine Alternativen bestehen. Wie diese Anschlüsse im Detail aussehen sollen und welchen Ansprüchen sie genügen müssen lässt sich zur Zeit nicht klären, da die wesentlichen Rahmenbedingungen (projektierte Anpassungen der Kantonsstrasse, Ansprüche der Grundeigentümerschaften etc.) nicht bekannt sind.</p> | Verfahren |
| VP6 | <p><i>H2</i></p> <p>Das generelle Projekt (Vorprojekt) H2 vom 30. Januar 2009, beschlossen am 26. November 2009 ist zu berücksichtigen, insbesondere die gesetzlichen Bauabstände. Die Koordination mit dem Bauprojekt, welches ab Sommer 2010 erarbeitet wird, ist durch die Stadt sicherzustellen.</p> <p>Die Gestaltung und Ausbildung der Lärmschutz-Anlagen der H2 ist Sache des Projektes H2, Umfahrung Liestal.</p> | <p>Das Vorprojekt wurde im November 2007 als Rahmenbedingung für das Testplanungsverfahren zur Verfügung gestellt. Auf Nachfrage wurde im Dezember 2008 bestätigt, dass weiterhin das Projekt von 2007 gelte. Ausserdem wird davon ausgegangen, dass in den gemeinsamen Gesprächen das städtebauliche Konzept jeweils anhand der gültigen Pläne begutachtet wurde und in den Schreiben des Tiefbauamts vom Mai und August 2010 (vgl. VP4) bestätigt wird, dass die geforderten Rahmenbedingungen eingehalten sind.</p> <p>Die Stadt bekundet im Masterplan frühzeitig, dass sie im Massgebenden Verfahren des Projektes H2, Umfahrung Liestal darauf drängen wird, die Lärmschutzwände ausreichend hoch zu erstellen und so zu begrünen, dass ein attraktiver Gewässerraum entlang der Ergolz entstehen kann.</p> | erfüllt |
| VP7/15 | <p><i>Bushaltestelle Gasstrasse</i></p> <p>In der Gasstrasse ist eine Bushaltestelle in Fahrtrichtung Nord sowie eine Haltebucht gemäss Plan vom Sommer 2009 einzutragen. Ausserdem ist ein Linksabbieger in Fahrtrichtung Süd (reduzierte Breite) vorzusehen.</p> | <p>Die neue Ausgestaltung der Kantonsstrasse ist noch nicht bekannt. Nach Gesprächen mit dem Kanton wurde entschieden, die Informationen zur Gestaltung der Fahrbahn in den Masterplänen auf das für das Planverständnis notwendige Minimum zu beschränken. Daher werden Haltebuchten nicht in die Masterpläne eingetragen. Sie sind jedoch im städtebaulichen Konzept berücksichtigt und die Gebäudekanten halten in diesem Bereich die Interessenslinie des Kantons ein. Somit steht genug Platz für die Haltestelle zur Verfügung. Die detaillierte Ausgestaltung des Strassenraumes zwischen den Gebäudelinien mit einem Linksabbieger oder Mehrzweckstreifen ist im Rahmen der Strassenprojekte und Quartierplanungen zu klären.</p> | eintreten |

| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|---|-----------|
| VP8 | <p><i>Knoten Ziegelhofplatz</i> Es handelt sich um eine Hauptstrasse, eine Mischverkehrsfläche ist nicht möglich.</p> | <p>Gemäss VP2 ist die Anbindung des Masterplanperimeters an das Stedli für die weitere Entwicklung entscheidend. Die Kantonsstrasse ist im Bereich Ziegelhofplatz eine der wesentlichen Schlüsselstellen für diese Anbindung. Daher enthält der Masterplan in diesem Bereich eine sog. urbane Mischverkehrsfläche (Strasse). Wie dieser Bereich auszugestalten ist, bleibt im Rahmen angrenzender Quartierplanungen und des Strassenprojektes zu diskutieren.</p> | Verfahren |
| VP9/17 | <p><i>Ausnahmetransporte:</i> Da es sich um eine Versorgungsrouten handelt, dürfen die Bäume das Lichtraumprofil der Strassen nicht tangieren. Auch der Kreisels Gasstrasse muss die entsprechenden Vorgaben erfüllen.</p> | <p>Der Masterplan macht zu Lage und Grösse der Bäume nur ungefähre Angaben (Legendeneintrag: Lage variabel). Die genaue Art, Lage und Grösse der Bäume ist im Rahmen der Strassenprojekte und Quartierplanungen zu klären. Zur Gestaltung des neuen Kreisels Gasstrasse macht der Masterplan keine Aussagen. Die entsprechenden Rahmenbedingungen zu erfüllen, ist Sache des Strassenbauprojektes.</p> | Verfahren |
| VP10 | <p><i>Interessenslinien:</i> Die Interessenslinien scheinen eingehalten, ev. ist es im Bereich Gestadeckplatz zu eng.</p> | <p>Die Interessenslinien, die vom Kanton zur Verfügung gestellt wurden sind eingehalten. Entlang Gestadeckplatz/Arisdörferstrasse sind die Gebäude gem. Schreiben vom 11. August 2009 2.0 m näher an die Strasse herangezogen.</p> | erfüllt |
| VP11 | <p><i>Gestadeckplatz:</i> Das Baufeld mit dem Baukörper C8 muss mindestens 5.0 m Abstand zur Hinterkante des Trottoirs haben (u. a. damit eine Parking-Zufahrt erfolgen kann).</p> | <p>Entlang Gestadeckplatz/Arisdörferstrasse sind die Gebäude gem. Schreiben vom 11. August 2009 2.0 m näher an die Strasse herangezogen. Die Zufahrt zum Parking ist auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen.</p> | erfüllt |

| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|---|---|--|
| VP12 | <p><i>geschützte Objekte</i> Die Verbindung des Gebäudes C3 an die geschützten Gebäude Gerberstrasse soll entfallen oder nur im Bereich des Gebäudes Gerberstrasse 9 möglich sein. Der Anbau Gerberstrasse 11 könnte entfallen.</p> | <p>Im Plan Nr. 2 Anbau Gerberstrasse 11 nicht als geschützt eintragen. Die Verbindung des Gebäudes C3 mit dem bestehenden Gebäude Gerberstrasse 9 ist erforderlich, um den Strassenraum in diesem Bereich zu fassen. Insbesondere soll die Fussgängerachse vom Orisbach her, hier auch optisch beendet werden. Für die Anbindung des Neubaus an die bestehenden Gebäude ist eine gute architektonische Lösung zu suchen. Vorstellbar ist beispielsweise ein transparent gestalteter Gelenkbau für die Erschliessung. Die architektonische Lösung soll in Quartierplanung und Baugesuch gefunden werden. Um die Möglichkeiten nicht einzuschränken, wird im Masterplantext ergänzt, dass die Geschosszahl eines solchen Gelenkes von der Vorgabe abweichen kann. (vgl. dazu auch Eingabe 10 zu Teilgebiet C_ost).</p> | eintreten/ Verfahren |
| | <p>Auf Parzelle 1592 (Gestadeckplatz) besteht ein kantonal geschützter Brunnen. Er darf nur mit Einwilligung der Denkmalpflege verschoben werden.</p> | <p>Am Gestadeckplatz soll ein kleiner Platz als Nische zwischen dem bestehenden Gebäude und Gebäude C9 erzeugt werden. Hier können Bäume und der kantonal geschützte Brunnen platziert werden. Die neue Lage des Brunnens am Gestadeckplatz ist im Rahmen der Quartierplanung mit der kantonalen Denkmalpflege zu klären.</p> | eintreten, Verfahren |
| VP13 | <p><i>öffentlicher Verkehr</i> In der Rebgasse zwischen Rheinstrasse und Weierweg ist die Bushaltestelle zu streichen und an der Gasstrasse einzufügen In der Rebgasse (beim Ziegelhofplatz) ist die neue Haltestelle zu streichen, da sie nur von der Buslinie bedient würde, die auch die Haltestelle am Gestadeckplatz bedient. Mit nur 200 m ist der Halteabstand zu gering.</p> | <p>Bushaltestelle wird an die Gasstrasse verschoben. Die Bedeutung des Knotens Ziegelhofplatz wird mit der Umnutzung in der Umgebung und der attraktiven und direkten Anbindung an den Zeughausplatz deutlich steigen und könnte die Frequenzen am Gestadeckplatz übertreffen. Es soll jedoch auf dieser Linie nur eine Bushaltestelle geben. Ob die Haltestelle vom Gestadeck an die Rebgasse verschoben werden soll, ist im Rahmen der weiteren Entwicklung des Areals zu prüfen. Im Masterplan werden die Haltestellen in der Rebgasse als orientierende Option eingetragen. Diese kommt in</p> | eintreten Verfahren |

| Eingabe Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Umsetzung |
|-------------|--|---|-----------|
| VP14 | Einstellhallenerschliessung Das Tiefbauamt wird für die Anbindung der Einstellhallen Gasstrasse/ Gerberstrasse unter Berücksichtigung einer Bushaltestelle eine Planskizze zustellen | Betracht, wenn eine entsprechende Nachfrage besteht und die ausreichend Platz zur Verfügung steht. Die neue Ausgestaltung der Kantonsstrasse ist noch nicht bekannt. Nach Gesprächen mit dem Kanton wurde entschieden, die Informationen zur Gestaltung der Fahrbahn in den Masterplänen auf das für das Planverständnis notwendige Minimum zu beschränken. Daher ist auch die detaillierte Gestaltung der Zufahrten nicht Gegenstand des Masterplans. Die detaillierte Ausgestaltung des Strassenraumes zwischen den Gebäudelinien mit einem Linksabbieger oder Mehrzweckstreifen ist im Rahmen der Strassenprojekte und Quartierplanungen zu klären. | Verfahren |
| VP16 | Fussgängerstreifen Die in Rebgasse und Gerberstrasse vorgesehenen Fussgängerstreifen sollen eingetragen werden | Die Fussgängerstreifen werden eingetragen, da sie für das Verständnis der Verbindungen im Perimeter erforderlich sind. | eintreten |
| VP18 | Radroute Die Achse Gestadeckplatz–Arisdörferstrasse ist als kantonale Radroute sicher und übersichtlich zu gestalten. Dies hat die Ausfahrt der Einstellhalle in diesem Bereich zu berücksichtigen | Die Zufahrt zum Parking ist auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen und stösst nicht direkt an die Kantonsstrasse resp. die kantonale Radroute. Details der Ausgestaltung dieses Knotens (Langsamverkehr entlang Ergolz) sind im Rahmen von Quartierplanung und Baugesuch zu klären. | Verfahren |
| VP19 | Ausfahrt Gestadeckplatz (Arisdörferstrasse) Es ist zu prüfen, ob hier ein Problem mit der Topographie besteht. Der Anschluss an die Kantonsstrasse darf auf den letzten 5.0 m eine maximale Steigung von 5 % haben. | Die Zufahrt zum Parking ist auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen. Zum Schutz vor Hochwasser ist ohnehin eine Anhebung des Terrains erforderlich. Machbarkeit und Details der Ausgestaltung sind im Rahmen von Quartierplanung und Baugesuch zu klären. | Verfahren |

8 Kodierung Eingaben

| Eingabe Nr. | Typ | Teilgebiete | Name | Adresse |
|--------------------|--------------------------------|--------------------|--|---|
| 1 | Eigentümer | B, C_ost, X | Eduard Ohse Rosenmund Rieder Architekten | Arisdörferstrasse 56, 4410 Liestal Gerberstrasse 5/2, 4410 Liestal |
| 2 | Eigentümer | C_ost | Zur Brücke AG | Gestadeckplatz 2, 4410 Liestal |
| 3 | Eigentümer | allg., C_ost | De Dietrich Process Systems AG Straumann Consulting | Gestadeckplatz 6, 4410 Liestal Lettenstrasse 11, 6343 Rotkreuz |
| 4 | Eigentümer | C_ost | Ch. + R. Dill | Gerberstrasse 15, 4410 Liestal |
| 5 | Eigentümer | allg., A | Amt für Liegenschaftsverkehr | Rheinstrasse 28, Postfach, 4410 Liestal |
| 6 | NGO | allg. | Natur- und Vogelschutzverein Liestal | Dr. R. Gutzwiler, Oristalstrasse 18, 4410 Liestal |
| 7 | Eigentümer | allg., A | ZIAG Ziegelhof Immobilien AG | Elsternweg 4, 4103 Bottmingen |
| 8 | Bevölkerung | allg. | Schreinerei Triplex weitere Gewerbetreibende | Gerberstrasse 5B, 4410 Liestal |
| 9 | Eigentümer | allg. | Benedikt Lüdin | Gerberstrasse 1, 4410 Liestal |
| 10 | Eigentümer | C_ost | H. Zingg | hr.zingg@ebmnet.ch |
| 11 | Verwaltung | allg. | V. Roth, Landschaftskommission | viktor.roth@bl.ch |
| 12 | Bevölkerung | allg. | Anwohner Ergolzstrasse | mündliche Eingabe im Rahmen der Informations- veranstaltung |
| VP | Vorprüfung kant. Verwaltung | allg. | Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung, Oliver Stucki | Rheinstrasse 29, Postfach, 4410 Liestal |