



Quartierplanung Gstadig

**Planungs- und Begleitbericht
gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG**

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1	AUSGANGSLAGE / ZWECK UND ZIELSETZUNGEN	1
2	ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG	2
3	PLANUNGSINSTRUMENTE UND BEIGESTELLTE DOKUMENTE	4
4	SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG	4
5	AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN	12
6	BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RANDBEDINGUNGEN	13
7	FOLGEKOSTEN	14
8	BEURTEILUNG DES QP-ENTWURFS DURCH DIE STADT LIESTAL	14
9	KANTONALE VORPRÜFUNG	15
10	INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG	22
11	BESCHLUSSFASSUNG / AUFLAGEVERFAHREN	22
12	GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG	23
13	GENEHMIGUNGSANTRAG	23

ANHANG

Anhang 1:	Schattenwurf bestehende und projektierte Bauten	I
Anhang 2:	Anlieferung Baubereich B	III
Anhang 3:	Parkplatznachweise für verschiedene Nutzungsvarianten	V
Anhang 4a:	Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung	VI
Anhang 4b:	Ergebnisse der Berechnung Lärmimmission Rampe AEH	VIII
Anhang 5:	Lärmschutznachweis Ehram & Partner AG	X
Anhang 6:	Stellungnahme Stadt Liestal zum QP-Entwurf	XVII
Anhang 7:	Überprüfung Verkehr durch Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG	XIX
Anhang 8:	Protokolle der kantonalen Arealbaukommission (ABK)	XX
Anhang 9:	Geringfügige Änderung, Einwilligung der direkten Nachbarn	XXIII

Bearbeitung:



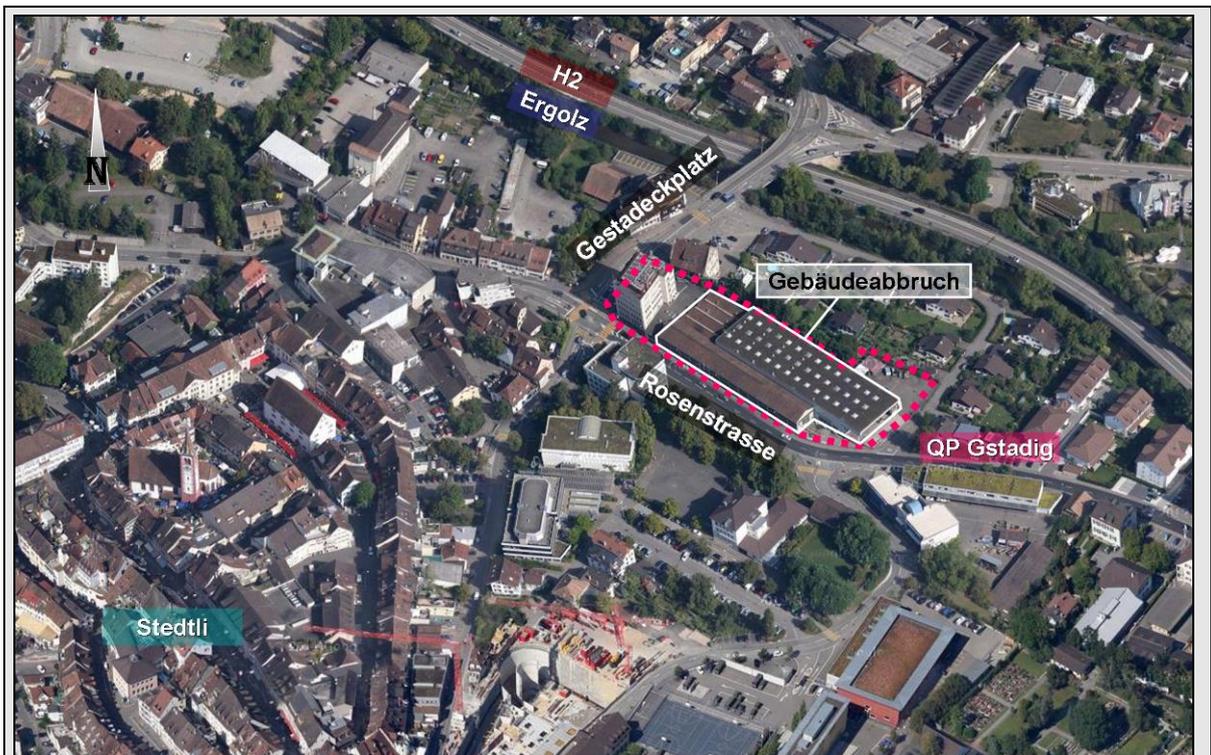
1 AUSGANGSLAGE / ZWECK UND ZIELSETZUNGEN

1.1 Ausgangslage

Das Quartierplanareal befindet sich nordöstlich des Stedtli Liestal, nahe der Ergolz und der H2, unmittelbar an den Hauptverbindungsachsen Rosenstrasse (Verbindung Ausfahrt H2 – Liestal / Rheinstrasse) und Gestadeckplatz (Verbindung nach Arisdorf und Frenkendorf / Giebenach). Auf dem Areal befinden sich heute ein 6-geschossiges Bürogebäude sowie eine Werkhalle. Der nordöstliche Teil des Areals wird teilweise als Lagerfläche genutzt. Aufgrund der zentralen Lage des Areals sowie der aktuell

nicht mehr genutzten Räumlichkeiten besteht ein grosses Arealentwicklungspotenzial. Die Entwicklung wurde bereits durch einen Umbau der bestehenden Gebäude eingeleitet und soll mit der vorliegenden Quartierplanung durch eine umfassende Neunutzung des weiteren Areals im Sinne des Entwicklungsplanes '95 fortgeführt werden. Dabei steht eine gegenüber heute attraktive, zentrumsorientierte, städtische Bebauung und Nutzung im Vordergrund.

In den benachbarten Liegenschaften an der Sulzbergerstrasse sind vorwiegend Ein- oder Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Unmittelbar beim QP-Areal befindet sich die Bushaltestelle Gestadeck der Buslinie 83 (Pratteln – Liestal, 1h- / ½h-Takt).



Lage und Umgebung des Quartierplan-Areals
Quelle Orthofoto: GoogleMaps, Februar 2012

Es wird beabsichtigt, die Werkhalle abzubauen und zwei neue Baukörper zu erstellen. Die Geschossigkeiten, die Verteilung des Nutzungsmasses auf die zwei Baukörper sowie die Art der Nutzung der Bauten sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definitiv festgelegt. Die Quartierplanvorschriften lassen diesbezüglich entsprechenden Spielraum jedoch mit gleichzeitiger Sicherung der baulichen und aussenräumlichen Qualität und Funktionalität. Insbesondere die Rahmenbedingungen betreffend Aussenraumqualität und Lärmschutz sind bei der Festlegung der Nutzungsart im Baugesuchsverfahren zu beachten. Der strassenzugewandte Bereich wird als öffentlicher Raum mit einer grosszügigen Eingangsüberdachung gestaltet. Dementsprechend wird im Erdgeschoss keine Wohnnutzung ermöglicht.

Das 6-geschossige Gebäude mit Attika und der 1-geschossige Anbau sollen bestehen bleiben. Diese Gebäude wurden im Sommer 2012 umgebaut und renoviert.

Der Quartierplanung liegt das vom Architekturbüro Otto + Partner entwickelte Bebauungskonzept zugrunde. Dieses wurde sowohl von der Stadtbaukommission Liestal als auch von der Arealbaukommission beurteilt. Die Optimierungsvorschläge der Fachkommissionen wurden in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungskonzeptes berücksichtigt.

1.2 Zweck und wesentliche Zielsetzungen der Quartierplanung Gstadig

Die Quartierplanung Gstadig bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens in dem gemäss Entwicklungsplan '95 definierten Entwicklungsgebiets "Rosenstrasse".

Im Wesentlichen verfolgt die Quartierplanung Gstadig folgende Ziele:

- Steigerung der Standortattraktivität durch die Umnutzung und Erneuerung
- Attraktive Aussenraumgestaltung mit Öffentlichkeitscharakter zur Strassenraumaufwertung
- Umnutzung und Flächenerweiterung eines Teils des Areals im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und Siedlungsverdichtung
- Architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Bebauung
- Mischnutzung gemäss Teilzonenvorschriften Zentrum sowie Entwicklungsplan '95
- Qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung verbunden mit der Aussenraumaufwertung
- Minimierung des Energiebedarfs und rationelle Energienutzung innerhalb des Quartierplanareals

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

2.1 Planungs- und Projektierungsteam

Im Auftrag der Priora AG arbeiten das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen und Otto + Partner, Planung Architektur Bauausführung AG, Liestal für die Entwicklung der Quartierplanung eng zusammen. Folgende Leistungen werden durch die Projektpartner erbracht:

Otto + Partner Planung Architektur Bauausführung AG Kasernenstrasse 22, 4410 Liestal seipel.a@ottopartner.ch; 061 927 97 77 <i>Andri Seipel</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Erarbeitung Bebauungsstudie in Varianten▪ Behördenabklärungen in Kanton und Stadt▪ Bearbeitung mit den kantonalen und städtischen Kommissionen▪ Einbezug / Koordination / Information der Planungsbetroffenen (insbes. Nachbarn)
Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38; 4415 Lausen m.ruggli@stierli-ruggli.ch; 061 921 20 11 <i>Markus Ruggli</i> <i>Sabine Cantaluppi</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Erarbeitung der Quartierplanung▪ Koordination mit kommunalen und kantonalen Amtsstellen▪ Einbezug / Koordination / Information der Planungsbetroffenen (insbes. Nachbarn)▪ Vorbereitung und Durchführung des Quartierplan-Verfahrens▪ Beurteilung Lärmsituation

2.2 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Beurteilungsschritte und Entscheidungsstationen der Quartierplan-Entwicklung festgehalten:

24. November 2009	Der Stadtrat Liestal nimmt Kenntnis über die geplanten Bauvorhaben und erachtet das Quartierplanverfahren als in Ordnung.
18. März 2010 6. Mai 2010	Präsentation des Bebauungskonzeptes bei der kant. Arealbaukommission (ABK). Die Bebauungsstudie soll gemäss den Erwägungen überarbeitet und danach erneut vorgestellt werden (vgl. Anhang 8).
17. Februar 2010 28. April 2010 26. Mai 2010	Vorstellungen des Bebauungskonzeptes (teilweise mit Varianten) bei der Stadtbaukommission (SBK). Diese begrüsst die in der Sitzung vom 26. Mai 2010 vorgeschlagene Nutzung des Zwischenraumes der beiden Neubauten für private Zwecke, die Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung sowie den grosszügigen Eingangsbereich. Die Stadtbaukommission regt an, die Attikaform zu überdenken und genügend Aussenraum für die Wohnungen zu definieren.
Dezember 2010 – Juni 2011	Erarbeitung des Entwurfs der Quartierplanung.
24. Juni 2011	Eingabe der Quartierplanung beim Stadtbauamt Liestal zur kommunalen Prüfung. Mit Schreiben vom 8. September 2011 nimmt die Stadt Liestal zur Quartierplanung Stellung.
09. November 2011	Besprechung der Resultate der kommunalen Prüfung und der entsprechenden Quartierplanüberarbeitung zwischen Stadtbauamt und Planer.
07. Dezember 2011	Vorstellung des Bebauungskonzeptes, insbesondere Situation der Anlieferung in der SBK. Die SBK beschliesst, dass die Qualität der Wohnungen und deren Aussenräume nachgewiesen werden müssen. Daher ist eine Anlieferung über den Hofbereich nicht erwünscht.
28. März 2012	Vorstellung des Bebauungskonzeptes, insbesondere betr. Wohnraumqualität, in der SBK. Die SBK verabschiedet die Quartierplanung zuhanden der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung.
17. April 2012	Eingabe der gemäss kommunaler Prüfung und Stellungnahme SBK (7. Dezember 2011) überarbeiteten Quartierplaninstrumente zur Vorlage an den Stadtrat und Freigabe für das öffentliche Mitwirkungsverfahren und die kantonale Vorprüfung.
4. Mai 2012	Eingabe der Quartierplaninstrumente in die kantonale Vorprüfung. Mit Bericht vom 4. Juli 2012 hat das ARP die Resultate der Prüfung mitgeteilt.
21. Juni 2012	Vorstellung der Quartierplanung bei der ABK (vgl. Anhang 8). Das QP-Reglement wird aufgrund der Erwägungen ergänzt.
10. Mai – 8. Juni 2012	Öffentliches Mitwirkungsverfahren. Es sind keine Eingaben eingegangen.
19. September 2012	Besprechung der Resultate der kantonalen Vorprüfung zwischen ARP, Stadt Liestal und Raumplaner. Die Optimierungen betr. Aussenraum wurden dem Kreisplaner zu einer erneuten Stellungnahme eingereicht.
30. Oktober 2012	Beschluss Stadtrat und Überweisung an den Einwohnerrat
24. April 2013	Beschluss Einwohnerrat

24.4 bis 25. 5 2013	Referendumsfrist
6.6 – 5.7.2013	Öffentliche Planaufgabe (Einsprachefrist), es sind keine Einsprachen eingegangen
24.4 bis 25. 5 2013	Referendumsfrist
1. Juli 2014	Beschluss des Stadtrats bezüglich der geringfügigen Änderung (siehe Pkt.12) und Zustimmung zum Quartierplanvertrag.

3 PLANUNGSINSTRUMENTE UND BEIGESTELLTE DOKUMENTE

Als verbindliche öffentlich-rechtliche Bestandteile der Quartierplanung unterliegen dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

- Quartierplan Gstädig, Situations- und Schnittplan 1:500
- Quartierplan-Reglement

Als privatrechtliches Vertragsdokument gilt:

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 10 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements

Als beigestelltes Dokument gilt:

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Der Bericht ist im Mitwirkungs- und Auflageverfahren der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, unterliegt aber nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

4 SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Quartierplan-Reglement für die bestehenden Gebäude und die Neubauten die Mischnutzung gemäss § 22 RBG festgelegt. In den Erdgeschossen wird keine Wohnnutzung zugelassen. Durch diese Definitionen wird eine gewisse Flexibilität für die folgende Detailprojektierung gewährleistet. Für die Wohnnutzungen müssen jedoch die Qualitätsanforderungen an den Aussenraum und den Lärmschutz beachtet werden. Die Rahmenbedingungen für die Parkierung (max. Anzahl Parkplätze) sind ebenfalls einzuhalten.

Das **Mass der baulichen Nutzung** wird für die Neubauten der Baubereiche A und B sowie für den Baubereich für bestehende Bauten mittels Bruttogeschossfläche (BGF, Definition vgl. QP-Reglement § 4 Abs. 1-3) ausgewiesen.

Die Verteilung der BGF pro Baubereich auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes sieht wie folgt aus:

Baubereich	BGF gem. Bebauungskonzept	Zulässige BGF gem. QP-Reglement
Baubereich A	552 m ²	6'045 m ²
Baubereich B	5'360 m ²	
Baubereich für bestehende Bauten	ca. 2'500 m ²	2'555 m ²
Total	8'412 m²	8'600 m²

Die BGF der neuen Bauten wird nicht separat pro Baubereich ausgeschieden. Dies ermöglicht eine Flexibilität bei der späteren Realisierung unter Berücksichtigung der Qualitätsmerkmale sowie der weiteren Rahmenbedingungen wie Baubereiche, Gebäudehöhe, Baulinien etc.

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

Für die bauliche Nutzung massgebende QP-Fläche: 6'289 m²

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{8'600 \text{ m}^2}{6'289 \text{ m}^2} = 1.37$$

4.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage, Grösse, Ausmasse der Baubereiche

Die Lage und die Ausmasse (Grundfläche und Höhe) der Bauten werden im Quartierplan durch die Baubereiche A und B und den Baubereich für bestehende Bauten sowie die Angabe der maximalen Gebäudehöhe und – ausser bei Baubereich A – der Geschosshöhe bestimmt.

Die maximale Gebäudehöhe des Baubereiches A wird mit einer grossen Flexibilität ausgewiesen. Zurzeit ist die Erstellung einer Werkhalle vorgesehen, für welche die Möglichkeit für die Erstellung der notwendigen Infrastruktur (z.B. Hebekran) gewährleistet werden muss. Die Gebäudehöhe des Baubereiches B weist aufgrund der Berücksichtigung der nachbarlichen Bebauung (Grenzabstand, Schattenwurf) äusserst wenig Spielraum auf.

Die Ausdehnung der Baubereiche wird gegenüber der Rosenstrasse klar entlang der Flucht der bestehenden Gebäude begrenzt und mit minimalem Spielraum zum Bebauungskonzept festgelegt. Die Lage gegenüber der Rosenstrasse wird mittels Definition einer neuen Baulinie festgesetzt. Zusätzlich wird für das Erdgeschoss eine Baulinie definiert, welche den Rücksprung gegenüber den oberen Geschossen sicherstellt. Durch diese Festlegungen wird die städtebauliche Bedeutung dieses Raumes mit dem öffentlichen Charakter untermauert.

Auf der Nordseite der neuen Bauten lässt die Festlegung der Baubereiche mehr Spielraum zu, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Das oberste Geschoss des Baubereiches B ist als reduziertes Vollgeschoss auszuführen. Im Quartierplan-Reglement werden entsprechende Bestimmungen bezüglich dessen maximalen Fläche gegenüber der Bebauungsfläche des Baubereichs B definiert.

Unterirdische Bauten und Bauteile sind gemäss übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen innerhalb des gesamten Areals möglich. Dabei ist die Funktionalität der Quartierplanung jedoch zu gewährleisten.

Grenzabstände

Das kleinste umschriebene Viereck um das Gebäude des Baubereiches B weist eine Länge von ca. 77 m auf. Für diese Fassadenlänge ist keine abschliessende Festlegung im RBG / RBV für die Beurteilung der Grenzabstände enthalten. Daher ist hierfür gemäss § 90 Abs. 3 RBG die Baubewilligungsbehörde zuständig. Das BIT hat mit dem Schreiben vom 25. Mai 2011 folgendes festgehalten:

"Das dreigeschossige Gebäude welches an die bestehende Baute angebaut wird (Baubereich A), benötigt wie in den Planunterlagen beschrieben ein Grenzpolygon von 5.50 m. Somit wird die angrenzende Parzelle leicht überschritten.

Für den dreigeschossigen Neubau (Baubereich B) genügt der Grenzabstand von 9.00 m bis zu einer Fassadenhöhe von 8.00 m. Um auf die 11.50 m gehen zu können müsste das dritte Geschoss einen Abstand von 11.00 m aufweisen."

Für die Parzellen 7089 und 1594 (QP-Parzelle) ist ein gegenseitiges Grenz- und Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen.

Entscheidend für die Beurteilung des Grenzabstandes ist auch der Schattenwurf auf die benachbarten Liegenschaften. Wie in Anhang 1 zu erkennen ist, wird die Beschattung der Nachbargrundstücke

durch die geplante Neubebauung des QP-Areals grundsätzlich optimiert, indem die beschattete Fläche im Vergleich zum heute bestehenden Gebäudevolumen gesamthaft reduziert wird.

4.3 Aussenraum

Freifläche

Der Freiraum auf der strassenzugewandten Seite soll einen öffentlichen Charakter erhalten. Dies wird einerseits durch die Bestimmungen betreffend der Bebauung (vgl. 4.2) erreicht. Andererseits ist der neu entstehende, grosszügige Freiraum entsprechend zu gestalten und auszustatten. Bei der Aussenraumgestaltung sind im Sinne von ökologischen Massnahmen sowie für die Aussenraumqualität Grünelemente vorzusehen. In Beachtung der Verhältnisse vor Ort (z.B. unterirdische Leitungen, Lichtraumprofil) sind kronenbildende Bäume zu pflanzen, wie dies im Bebauungs- und Aussenraumkonzept vorgesehen wurde. Mit dem neuen Fussgängerstreifen am Knoten Rosenstrasse – Nonnenbodenweg ist eine Anbindung des öffentlichen Freiraums zum Fussweg ins Stedtli vorhanden. Gegenüber der heutigen Situation entsteht zwischen der Neubaute und der Rosenstrasse somit ein offener, multifunktionaler Raum. Der Knoten Rosenstrasse – Nonnenbodenweg wurde im Sommer 2012 umgestaltet. Der Gehwegbereich der Strasse reicht bis ins QP-Areal hinein. Dieser Bereich ist bei der Realisierung der Umgebungsgestaltung der strassenzugewandten Freifläche des QP-Areals miteinzubeziehen.

Auf der Nordostseite der QP-Bebauung findet vorwiegend die Erschliessung des Areals statt (vgl. 4.4). Um Einwirkungen auf die nördlich gelegenen Liegenschaften durch Fahrzeuge und insbesondere durch Blendwirkung zu minimieren, muss entlang der Grenze ein Sichtschutz angebracht werden. Dessen Höhe wird auf maximal 2 m begrenzt.

Aussenräume für Wohnnutzung

Die Quartierplanvorschriften legen fest, dass für Wohnnutzungen Aussenräume mit einer Fläche von 10 % der BGF der Wohnungen erstellt werden müssen. Diese Aussenräume sind so zu gestalten und zu erschliessen, dass sie zum Aufenthalt und zur Begegnung dienen. Der Hofbereich ist als solche Aussenraumfläche vorgesehen. Zur Sicherstellung der Anforderungen an die Wohn- und Aussenraumqualitäten ist das Projekt im Baugesuchsverfahren der Stadtbaukommission Liestal zur Beurteilung vorzustellen.

Ökologische Massnahmen

Da das Quartierplanareal in einem urbanen Umfeld liegt, stehen flächige Grünanlagen nicht im Vordergrund. Zur Sicherstellung der ökologischen Qualität werden in den Quartierplanvorschriften alternative ökologische Massnahmen gefordert. Für die Gewährleistung der Flexibilität und gleichzeitig zu erfüllender Anforderungen wird eine Grünflächenziffer von 15 % festgelegt. Dabei werden unterschiedliche Grünelemente prozentual an die Grünfläche angerechnet.

Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept ermöglicht folgende ökologische Massnahmen:

Grünflächen-Element	Fläche / Anzahl	Faktor	Anrechenbare Fläche
Grünfläche	170 m ²	100 %	170 m ²
Dachbegrünung Baubereich A	450 m ²	50 %	225 m ²
Dachbegrünung Baubereich B	800 m ²	50 %	400 m ²
Begrünung Ostfassade Baubereich A	150 m ²	50 %	75 m ²
Kronenbildende Bäume	10	10 m ² / Baum	100 m ²
Unbefestigte Besucher- parkplätze	180 m ²	50 %	90 m ²
Sichtschutz, teilweise begrünt	70 m ²	50 %	35 m ²
Nistkasten	2	5 m ² / Kasten	10 m ²
Total			1'105 m²
Parzellenfläche			6'289 m²
Resultierende GF			<u>17.6 %</u>

Die Grünfläche muss zwingend als gestaltetes Grünelement mit standortgerechten und einheimischen Arten ausgebildet werden und wird somit vollständig an die Grünflächenziffer angerechnet. Dachbegrünungen der neuen Bauten sind ebenfalls vorgesehen. Fassadenbegrünungen sind aufgrund von Anlieferungen, Eingangsbereichen mit Schaufenstern und bedingt durch die Gebäudeform notwendige, grosse Belichtungsflächen nur eingeschränkt möglich. Baumstandorte sind entlang der Rosenstrasse und im Hofbereich vorgesehen und werden in den Quartierplanvorschriften entsprechend gefordert.

4.4 Erschliessung / Parkierung

Arealerschliessung

Die Erschliessung des QP-Areals für Motorfahrzeuge inkl. Lieferwagen erfolgt über ein Einbahnsystem. Die Arealeinfahrt erfolgt über den Gestadeckplatz via bestehende Einstellhalleneinfahrt in die unterirdische Einstellhalle. Die Einstellhallenausfahrt soll möglichst weit östlich im Areal zu liegen kommen, damit die Verkehrsbelastung – insbesondere für die nördlich angrenzenden Liegenschaften – gering gehalten werden kann. Die Ausfahrt auf die Sulzbergerstrasse darf nur mittels Rechtsabbiegen erfolgen. Dies verhindert eine zusätzliche Verkehrsbelastung des angrenzenden Wohngebietes. Die Regelung des Abbiegeverbotes soll unabhängig von der Quartierplanung zwischen Grundeigentümer und der Stadt Liestal erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen ist für den MIV von der Sulzbergerstrasse möglich.

Eine allfällig notwendige Anlieferung per LKW für den Baubereich B wird folgendermassen festgelegt:

LKW grösser als 18 Tonnen fahren ab der Rosenstrasse ins Areal ein. Die Anlieferung erfolgt im Erdgeschoss des Gebäudes, die Ausfahrt erfolgt über die Sulzbergerstrasse.

LKW kleiner als 18 Tonnen können für den Baubereich B über der Sulzbergstrasse zu- und wegfahren.

Die LKW-Anlieferung für den Baubereich A erfolgt ebenfalls mittels Zufahrt ab der Rosenstrasse und Wegfahrt über die Sulzbergstrasse.

Das Verkehrskonzept für die Anlieferung (Schleppkurven, Ein- und Ausfahrt am Knoten Rosenstrasse – Nonnenbodenweg) wurde durch Rudolf Keller & Partner nachgewiesen (vgl. Anhang 2).

Motorwagen mit 2 Achsen

18 t



Parkierung

Die Berechnung der Anzahl der notwendigen Parkplätze erfolgt gemäss Anhang 11 RBV (vgl. QP-Reglement § 7 Abs. 2). Ein definitiver Parkplatznachweis unter Berücksichtigung der zu realisierenden Nutzungsarten ist im Rahmen des Baugesuches auszuarbeiten. Dabei dürfen gemäss Festlegung im QP-Reglement maximal 140 Parkplätze erstellt werden. In Anhang 3 des Planungsberichtes werden die Parkplatznachweise für verschiedene Nutzungsvarianten aufgeführt. Der Reduktionsfaktor R1 wurde mit 0.6, R2 mit 0.7 angenommen. Für den R1 ist dabei die Nähe zum öffentlichen Verkehr (Bahnhof Liestal, Bushaltestelle Gestadeck), für R2 die mögliche Mehrfachnutzung aufgrund der verschiedenen Nutzungsarten und die Nähe zum Parkhaus Bücheli / Manor entscheidend.

Das Bebauungskonzept zeigt auf, dass die Anzahl Parkplätze für die verschiedenen Nutzungsvarianten realisierbar sind.

Die Parkplätze werden vorwiegend in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Oberirdische Besucherparkplätze können in dem im Quartierplan (Situation) gekennzeichneten Bereich angeordnet werden.

Verkehrsaufkommen

Der durch die Neubebauung des Quartierplan-Areals erzeugte Verkehr wird für die Einfahrt über den Gestadeckplatz, für die Ausfahrt über den Knoten Rosenstrasse abgewickelt. Der zusätzliche Verkehr darf nicht zu Verkehrsbehinderungen auf diesen Strassen führen. Die Einfahrt ab dem Gestadeckplatz ist dabei sekundär, da hier das vorhandene Verkehrsaufkommen vergleichsweise gering ist und durch ins Areal abbiegende Fahrzeuge kein Rückstau erzeugt wird.

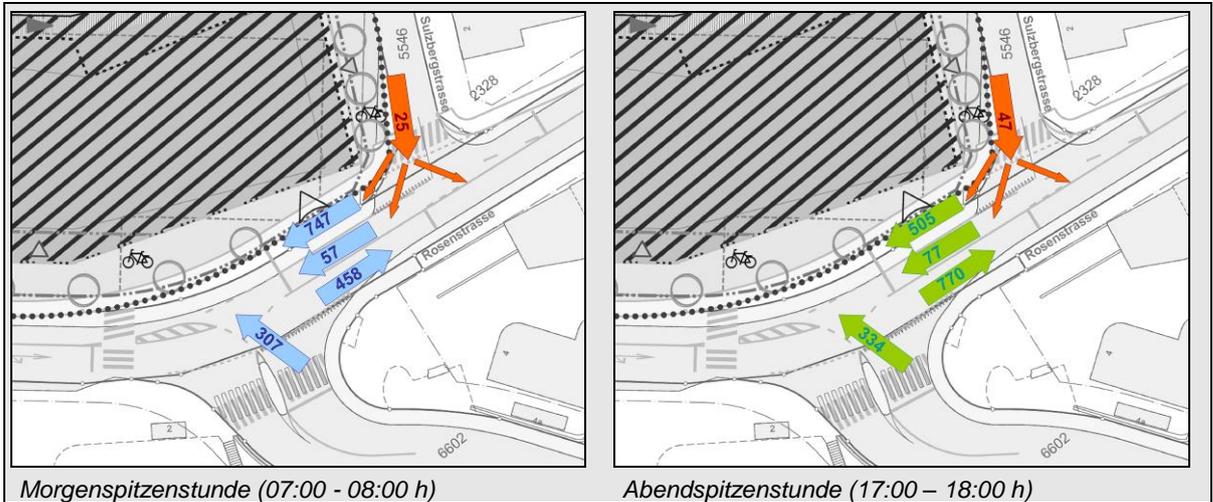
Ausschlaggebend ist insbesondere der Einfluss der aus dem Areal ausfahrenden Fahrzeuge am Knoten Rosenstrasse - Sulzbergstrasse. Hier wird der Verkehr über eine Lichtsignalanlage (LSA) gesteuert. Dieses System muss auch mit den zusätzlichen Fahrzeugen aus dem Quartierplan-Areal gewährleistet werden können. Um dies zu beurteilen sind die ab dem Areal erzeugten Ausfahrten zu berechnen. In der nachstehenden Tabelle sind diese Werte anlehnend an die VSS-Norm SN 640 293 für die gemäss QP-Vorschriften möglichen Nutzungsarten für die Morgen- und die Abendspitzenstunde errechnet.

Ausfahrten ab dem QP-Areal in die Rosenstrasse

Nutzungsart (max. SPP+BPP ¹⁾)	Morgenspitzenstunde		Abendspitzenstunde	
Wohnen (43 PP)	60 %	25 Fz/h	40 %	17 Fz/h
Verkauf (35 PP)	0 %	0 Fz/h	50 %	18 Fz/h
Büro (18 PP)	0 %	0 Fz/h	50 %	9 Fz/h
Restaurant (33 PP)	0 %	0 Fz/h	10 %	3 Fz/h
Total		25 Fz/h		47 Fz/h

¹⁾ gemäss Parkplatznachweis Anhang 3. Es werden für jede Nutzungsart die jeweils höchste Anzahl Besucher- und Stamm-Parkplätze für die Berechnung berücksichtigt.

In der folgenden Abbildung sind die auf der Rosenstrasse vorhandenen, relevanten Verkehrsströme der Morgen- und Abendspitzenstunde eingetragen (Gemäss Verkehrszählung Rudolf Keller & Partner April 2010, mit Berücksichtigung Verkehrsverlagerungen durch Büchelstrasse → Kantinenweg und Manor-Parkhaus). Gleichzeitig werden die aus dem Quartierplan-Areal ausfahrenden Fahrzeuge aufgezeigt.



Aus den errechneten Anzahl Fahrzeugen, welche zu den Morgen- und Abendspitzenstunden aus dem Quartierplan-Areal fahren sowie der vorhandenen Verkehrsströme lässt sich bezüglich des durch die Quartierplanung erzeugten Verkehrs folgendes aussagen:

- Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten im Quartierplan-Areal verteilen sich die dadurch erzeugten Verkehrsströme auf die Morgen- und Abendspitzenstunde.
- Mit ca. 25 bzw. 47 Fz/h ist die Anzahl Fahrzeuge, die auf den Knoten Rosenstrasse ausfahren relativ gering. Der durch die heutige Nutzungen erzeugte Verkehr fällt weg und ist in der Berechnung nicht berücksichtigt.
- Weiter muss beachtet werden, dass diese Fahrzeuge in drei verschiedene Richtungen weiterfahren. Somit entsteht keine ausschlaggebende zusätzliche Belastung der Hauptverkehrsachse.
- Für den Verkehrsfluss am Knoten Rosenstrasse ist in erster Linie die neue Lichtsignalanlage ausschlaggebend. Diese muss auf den zukünftig zu erwartenden Verkehr ausgerichtet werden. Im Vergleich dazu ist der neu durch die Quartierplanung erzeugte Verkehr sehr gering.

Die Aussagen zum Verkehrsaufkommen wurden durch Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG überprüft und bestätigt (vgl. Anhang 7).

Langsamverkehr

Nahe den Eingängen zu den Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss und zu den Wohnungen sollen Veloparkplätze erstellt werden. Für die Bewohner werden auch Veloabstellplätze im Untergeschoss erstellt. Die Fussgänger werden im neu gestalteten, grosszügigen öffentlichen Bereich entlang der Rosenstrasse geführt. Die Anbindung in Richtung Stadt (Fusswege gem. Strassennetzplan) erfolgt über den neuen, mit der Lichtsignalanlage geregelten Fussgängerübergang Rosenstrasse.

4.5 Lärmschutz

Für das Quartierplan-Areal gilt entsprechend der festgelegten Nutzungsart die LES III.

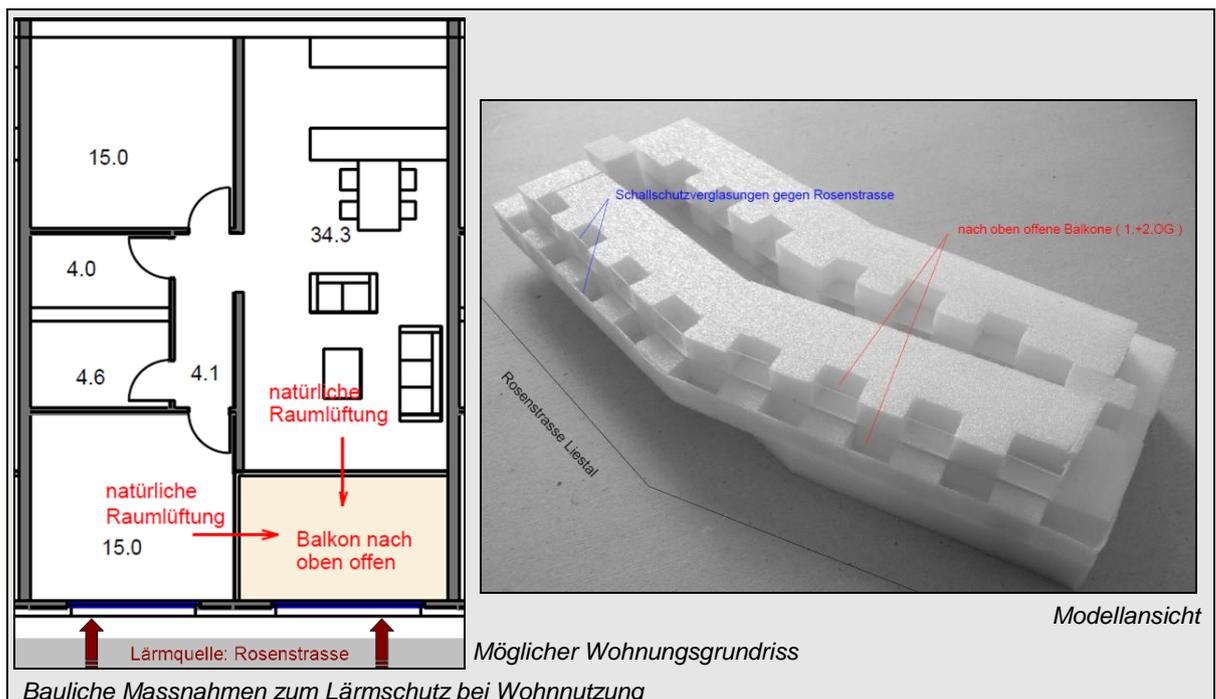
Aussenlärmbelastung

Zur Beurteilung der Aussenlärmbelastung wurde eine Modellrechnung mit dem Programm zur Berechnung Lärm-Immissions-Prognosen (SLIP'08) durchgeführt (Modellaufbau und detaillierte Ergebnisse vgl. Anhang 4a Planungsbericht). Dabei wurden folgende Modellinhalte berücksichtigt:

Modellinhalt	Werte / Erläuterungen
Lärmquelle Strasse	
Rosenstrasse	DTV = 15'000 / v = 50 km/h → Lrt = 79.1 dB, Lrn = 69.6 dB (gem. Verkehrszählung Rudolf Keller & Partner, 8.12.2009)
Gestadeckplatz	Lrt = 76.7 dB, Lrn = 69.0 dB (gem. Strassenemissionskataster BL 2005)
Hindernisse	Nahegelegene bestehende Gebäude (Absorption / Reflexion) Mauer entlang Nonnenbodenweg (Reflexion)
Gebäude	Bestehend bleibende Bauten gem. QP Neubauten gem. Bebauungskonzept
Empfangspunkte für Berechnung	Empfangspunkte für jedes Geschoss, vgl. Anhang 4a

Die Resultate der Berechnung der Lärmimmissionen zeigen, dass für die vorgesehenen Nutzungsarten der Neubauten der QP Gstadig keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen vorliegen. Die Auswertung der Lärmimmission sieht jedoch für das 1. Obergeschoss eine Geschäftsnutzung vor, bei welcher der Immissionsgrenzwert am Tag bei 70 dB (statt 65 dB) liegt und die Nachtwerte nicht berücksichtigt werden müssen.

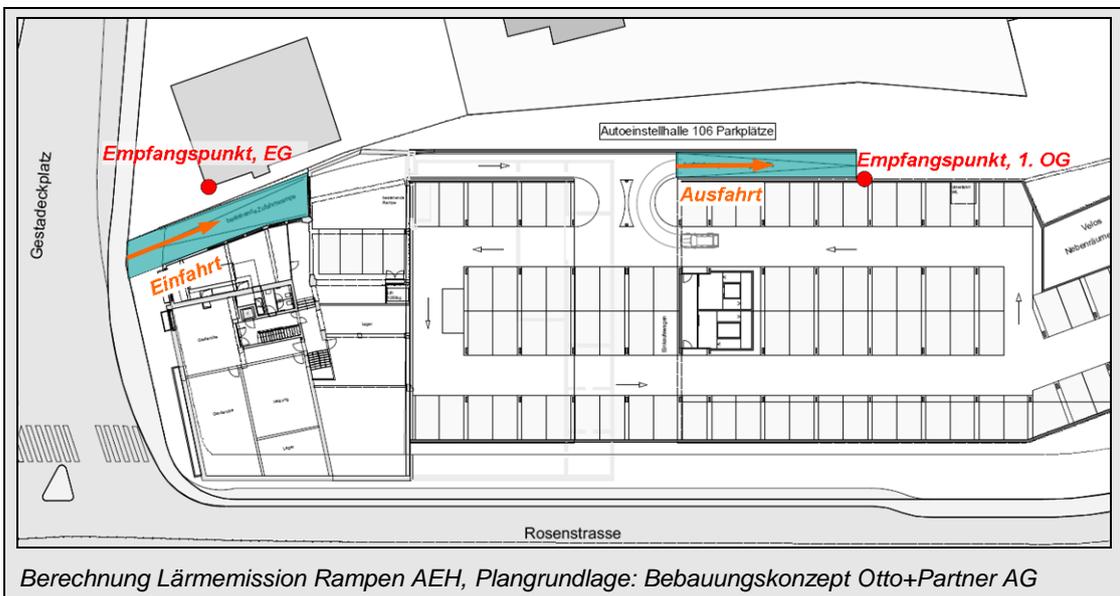
Bei einer Realisierung von Wohnnutzung im 1. Obergeschoss werden die Immissionsgrenzwerte an der strassenzugewandten Fassade bis maximal 3.7 dB überschritten. Um die Belüftung über eine Öffnung ohne Grenzwertüberschreitung sicherzustellen, sieht das Bebauungskonzept vor, die Belüftung über einen verglasten, nach oben offenen Balkon zu ermöglichen (vgl. Abbildungen). Diese Anordnung bietet den Vorteil, dass nicht nur die lärmempfindlichen Räume, sondern auch der Aussenraum (Balkone) vom Lärm geschützt wird.



Für die bestehenden Gebäude wurde im Rahmen des Baugesuches für deren Umbau bereits ein Lärm- und Schallschutznachweis (Ehrsam & Parnter AG, 31. März 2011) erbracht. Der Lärmschutznachweis mit der Beurteilung sowie Massnahmen zum Lärmschutz ist in Anhang 5 beigefügt.

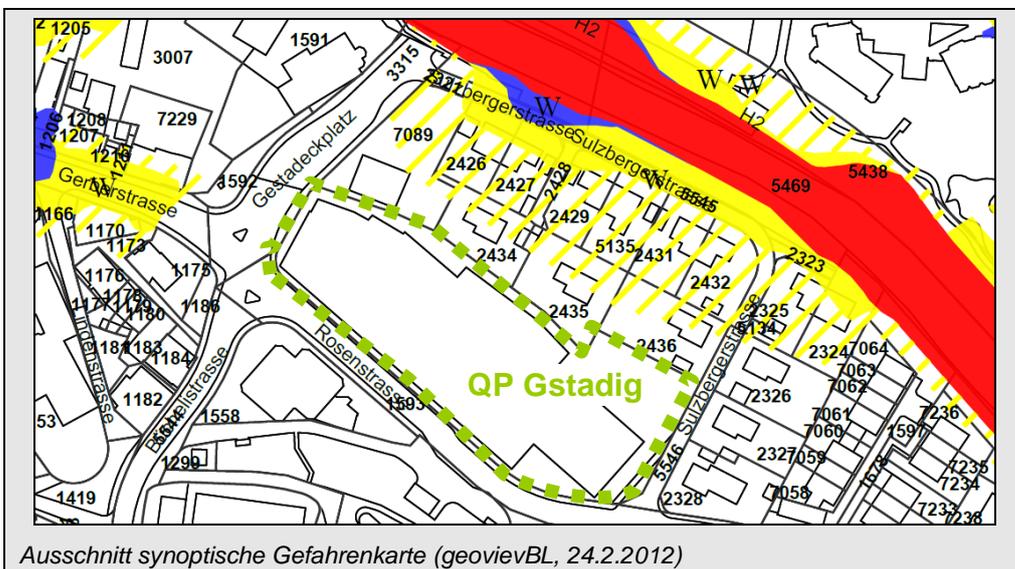
Ein- und Ausfahrt Einstellhalle

Aufgrund der Erweiterung der Einstellhallenplätze gelten die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle als neue ortsfeste Anlagen. Bei lärmempfindlichen Räumen dürfen die Planungswerte durch deren Lärmemission nicht überschritten werden. Die Berechnung der Lärmimmission (vgl. Anhang 4b) zeigt, dass die erforderlichen Werte sowohl am Neubau als auch an den bestehenden, umliegenden Gebäuden eingehalten werden. Die Berechnung wurde an den in der folgenden Abbildung rot gekennzeichneten Punkten durchgeführt. Im Neubau für das 1. OG, da im Erdgeschoss keine Wohnnutzung möglich ist. Für die Berechnung wurde ein hoher Wert für die *Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz* angenommen, aufgrund der in der Quartierplanung definierten Flexibilität der Nutzungsart sowie aufgrund des Verkehrssystems, bei welchem der Zugang zu den oberirdischen Besucherparkplätzen via Einstellhalle erfolgt.



4.6 Naturgefahren

Die synoptische Gefahrenkarte für Liestal weist im Bereich der Quartierplanung keine Gefährdungen aus. Somit sind keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren notwendig.



4.7 Etappierung

Gemäss Festlegung in § 10 Abs. 3 QP-Reglement ist eine etappenweise Realisierung der Bebauung zugelassen. Dabei muss jedoch der Bedarf an notwendigen Anlagen – z.B. Parkplätze, Zufahrten, Zugänge etc. – für die jeweilige Etappe sichergestellt werden. Zu beachten gilt ebenfalls, dass die maximal festgelegte Parkplatzzahl eingehalten wird.

4.8 Energie / Ver- und Entsorgung

Die Neubauten der Baubereiche A und B sind im Minergie-Standard zu erstellen. Aufgrund der Nutzungsflexibilität kann z.B. bei einer Werkhalle auch ein gleichwertiger Energiestandard realisiert werden. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet, dürfen jedoch das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Für die QP-Bebauung ist ein Energiekonzept für den Energiebedarf für Wärme, Kälte und Energie zu erarbeiten, welches in Koordination mit der Stadt Liestal und dem Amt für Umweltschutz und Energie im Rahmen des Baugesuches auszuarbeiten ist. Dabei ist ein Anschluss an die Fernwärme zu prüfen.

4.9 Altlasten

Die Parzelle 1594 ist im öffentlichen Kataster der belasteten Standorte rechtskräftig eingetragen. Für den Standort wurde bereits eine Altlastenvoruntersuchung durchgeführt, und der Standort wurde aufgrund der festgestellten Untergrundbelastung als belastet, ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf gemäss Artikel 8 der Altlastenverordnung eingestuft. Im Zuge eines konkreten Bauvorhabens ist beim Amt für Umweltschutz und Energie, Fachstelle Altlasten daher ein "Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL" einzureichen. Aushubarbeiten sind fachtechnisch zu begleiten. Um Verzögerungen weitestgehend zu vermeiden, soll schon im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz und Energie, Fachstelle Altlasten Kontakt aufgenommen werden.

4.10 Grundwasser

Das Quartierplan-Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss Gewässerschutzverordnung sind Einbauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels nicht erlaubt und nur als Ausnahme mit Auflagen bewilligungsfähig. Ein allfällig zu realisierendes 2. Untergeschoss käme in den Bereich des massgebenden Grundwasserspiegels zu liegen. Im Baugesuchsverfahren sind in diesem Falle entsprechende Abklärungen notwendig.

5 AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN

Kommunale Planungsinstrumente

Die kommunalen Nutzungsplanungs-Vorschriften werden durch die Quartierplan-Festlegungen nicht weiter tangiert oder werden darin berücksichtigt.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe im Quartierplan-Areal wird aufgrund der in der Quartierplanung definierten Art der Nutzung auf ESIII festgelegt.

Im Quartierplanareal sind entlang der Rosen-, Sulzbergstrasse und dem Gestadeckplatz rechtskräftige Strassenbaulinien vorhanden. Die Aussenraumgestaltung entlang der Rosenstrasse hat als öf-

fentlicher Raum mit entsprechender Begrenzung der Bauten zu erfolgen. Des Weiteren verlaufen hier die rechtskräftigen Baulinien innerhalb der projektierten Strasse. Daher wird die Baulinie entlang der Rosenstrasse aufgehoben. Entlang der Baubereiche A und B wird eine neue Strassenbaulinie festgelegt. Beim Baubereich B wird zur Sicherstellung des Rücksprungs des Gebäudes eine Baulinie für das Erdgeschoss festgelegt.

6 BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RANDBEDINGUNGEN

Entwicklungsplan '95 Stadt Liestal

Das Quartierplan-Areal wird im kommunalen Entwicklungsplan als Entwicklungsgebiet definiert. In den Entwicklungsgebieten sind in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal mittels Gesamtkonzepten (bei grösseren Bauvorhaben) dichte Arbeitsplatz- und Wohngebiete anzustreben. Die Ergänzung oder Neuansiedlung mit kleineren und mittleren Detailhandelsbetrieben soll gefördert werden.

Die Quartierplanung stellt das ideale nutzungsplanerische Instrument für das gemäss Entwicklungsplan definierte Verfahren (Gesamtkonzept) dar. Mit den Festlegungen zur Nutzungsart, Nutzungsmass sowie weiterer Festlegungen greifen die Quartierplanvorschriften die Zielsetzung des Entwicklungsplanes für das Entwicklungsgebiet "Rosenstrasse - Sulzbergerstrasse" auf.

Lärmschutzverordnung

Aufgrund der Lärmemissionen der Rosenstrasse und des Gestadeckplatzes sind die Anforderungen der Lärmschutzverordnung zu beachten. Eine Beurteilung der Lärmsituation wurde im Rahmen der Quartierplanung durchgeführt. Sie zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte für die Neubauten eingehalten werden. Für die bestehenden Bauten wurde die Lärmbeurteilung mit entsprechenden Massnahmen bereits in einem Baugesuchsverfahren für eine Umnutzung (März 2011) vorgenommen. Die durch die neue ortsfeste Anlage (Ein- und Ausfahrt Einstellhalle) erzeugten Lärmimmissionen liegen unterhalb der massgebenden Planungswerte.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das LEK der Stadt Liestal definiert ökologische Massnahmen im Siedlungsgebiet. Mit diesen Massnahmen soll grundsätzlich eine bessere Umwelt- und Lebensqualität erreicht und Bedingungen für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.

In der vorliegenden Quartierplanung werden im LEK aufgezeigte Massnahmen integriert. Insbesondere durch die Festlegung der Grünflächenziffer wird die Umsetzung von ökologischen Massnahmen sichergestellt. Dazu gehören insbesondere die Anlage der Grünfläche, Dachbegrünung, Baumpflanzungen entlang der Rosenstrasse, wasserdurchlässige Bodenbeläge, Fassadenbegrünung, Begrünung des Sichtschutzes u.dgl.

Strassennetzplan

Durch die Festlegungen zum Erschliessungssystem im QP-Areal wird den Strassenklassierungen im Strassennetzplan Rechnung getragen. Durch die Festlegung des Einbahnsystems sowie das Linksabbiegeverbot bei der Arealausfahrt (im QP-Vertrag) wird sichergestellt, dass die Sulzbergstrasse nach wie vor eine Erschliessungs- und keine Sammelfunktion erhält. Währenddessen wird der Verkehr über die höher klassierten Rosenstrasse und Gestadeckplatz geführt.

7 FOLGEKOSTEN

Folgekosten für die Öffentlichkeit, verursacht durch die Quartierplanung Gstadig gem. § 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes BL vom 08. Januar 1998 sind zum heutigen Stand der Planung keine bekannt.

8 BEURTEILUNG DES QP-ENTWURFS DURCH DIE STADT LIESTAL

Am 24. Juni 2011 wurden die Quartierplaninstrumente an das Stadtbauamt Liestal zur kommunalen Prüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. September 2011 hat die Stadt zum Entwurf der Quartierplanung Stellung genommen (vgl. Anhang 6). Anlässlich der Besprechung vom 9. November 2011 zwischen Stadtbauamt und den Planern wurden die Anpassungen der Quartierplaninstrumente besprochen. Nachfolgend wird in zusammenfassender Form beschrieben, wie auf diese Stellungnahmen reagiert wurde.

Konzeptionelle Festlegungen

In der Legendenstruktur des Quartierplanes werden konzeptionelle Festlegungen für Inhalte zum Aussenraum-, Verkehrs- und Parkierungskonzept ergänzt. Die darin festgelegten Inhalte werden somit nicht mit einer exakten Definition jedoch in deren ungefähren Lage und Funktionalität bestimmt. Die genaue und definitive Festlegung dieser Inhalte erfolgt dann im Rahmen des Baugesuches (Umgebungsplan).

Bauliche Nutzung

Für die Definition der BGF werden die Bestimmungen des Zonenreglementes Liestal angewendet. Um die Vorschriften in den Kontext der Quartierplanvorschriften zu verwenden, mussten einige Anpassungen vorgenommen werden.

Das maximale Mass der baulichen Nutzung wird auf 8'600 m² anstelle der 8'800 m² reduziert.

Anlieferung

Das Konzept für eine allfällige Anlieferung per LKW wird ganzheitlich überarbeitet. Somit entfällt, wie in früheren Studien vorgesehen, die Durchfahrt durch den Hofbereich. Die Anlieferung für den Baubereich B findet an dessen östlichen Gebäudebereich statt. Eine Anlieferung per Lieferwagen kann über die bestehende Einstellhalleneinfahrt in der unterirdischen Einstellhalle erfolgen.

Aussenraumqualität

Für Wohnnutzungen müssen Aussenräume erstellt werden, deren Fläche mindestens 10% der BGF für Wohnnutzung umfasst. Der Hofbereich wird gemäss überarbeitetem Anlieferungskonzept nicht mehr befahren, stellt somit einen Aussenraum für Wohnnutzung mit entsprechender Qualität dar. Werden im Baugesuchsverfahren weitere Wohnnutzungen vorgesehen, sind Aussenräume mit entsprechender Qualität nachzuweisen. Eine Qualitätssicherung findet statt, indem für die Bebauung und Umgebungsgestaltung als Grundlage für die Baubewilligung die Zustimmung der Stadtbaukommission einzuholen ist.

Schutz Gebäude auf Parzelle Nr. 7089

Mit der Ergänzung einer Bestimmung im QP-Reglement wird festgelegt, dass bei einem zukünftigen Bauvorhaben geprüft werden muss, inwieweit der Schutz des Gebäudes und dessen Umfeld optimiert werden kann.

Weitere Anpassungen in Plan und Reglement

Diverse Anpassungen im Plan und Reglement wurden gemäss Stellungnahme der Stadt Liestal vorgenommen:

- Anpassung des Quartierplanperimetres entlang der Rosenstrasse bis zum bestehenden resp. geplanten Strassenrand.
- Ergänzung des Linksabbiegeverbot in die Sulzbergerstrasse.
- Ergänzung Zweck und Ziele betreffend des Energiebedarfes und Energienutzung.
- Keine weiteren Abweichungen von Baubereichsbegrenzungen.
- Genauere Formulierung der Bestimmung für die Dachflächenbegrünung.
- Anpassung der Bestimmungen betreffend Gesamtkonzept, Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen Arten, Parkplatzermittlung und Energiestandard.

9 KANTONALE VORPRÜFUNG

Zeichenerklärung:

- ✓ in weiterer Planung berücksichtigt
- in weiterer Planung nicht berücksichtigt
- K Kenntnisnahme

Quartierplan-Reglement

§ 3 Art der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der angemessene Anteil von Wohnungen ist auszuformulieren. Auf die Titel "Obergeschosse" und "Erdgeschoss" soll verzichtet werden, stattdessen die Zentrumszone grundsätzlich festlegen und die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausschliessen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadt Liestal sieht von der Festlegung eines Anteils an Wohnungen ab, die Reglementsbestimmung wird entsprechend angepasst. Die Systematik für die Nutzungsdefinition wird gemäss Vorschlag angepasst. 	✓

§ 3 Art der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP (Red. Korrektur):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es soll ergänzt werden, dass es sich bei der max. Nettoladenfläche um die Summe im gesamten Quartierplan-Areal handelt. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung wird ergänzt. 	✓

§ 4 Mass der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für bestehende Bauten ist kein Baubereich bzw. Höhenmass oder Dachform festgelegt. Die zusätzlich mögliche Nutzung eröffnet somit einen Ermessensspielraum. ▪ Mit einer AZ von 1.37 ist die Nutzung gegenüber der Zentrumszone 2 sehr hoch. Die Arealbaukommission (ABK) hat an ihren drei Sitzungen auch auf verschiedene zu berücksichtigende Qualitätsaspekte hingewiesen. Um die notwendigen Qualitäten für den Quartierplan "Gstadig" zu erreichen sind die Beschlüsse der ABK umzusetzen resp. im Planungs- und Begleitbericht nachzuweisen. 	

Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die bestehenden Bauten wird zur Rechtssicherheit ein Baubereich ausgeschieden. ▪ Die Festlegungen betreffend Aussenraumqualitäten (Grünfläche, Hofbereich) sowie die ökologischer Massnahmen werden überarbeitet. Insbesondere wird eine minimale Grünflächenziffer festgelegt, welche die Umsetzung von ökologischen Massnahmen und Aussenraumqualität mit genügend Flexibilität und gleichzeitiger Qualitätssicherung ermöglicht. 	<p>✓</p> <p>✓</p>
-----------	--	-------------------

§ 4 Mass der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP (Empfehlung):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abs. 2 lit. b soll in § 5 verschoben werden. Es soll nicht von einspringenden, sondern von rückspringenden Balkonen gesprochen werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung in Abs. 2 stammt aus den Zonenvorschriften der Stadt Liestal. Für eine einheitliche und praxisorientierte Handhabung wird diese so übernommen. 	--

§ 4 Mass der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP (red. Korrektur):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Abs. 2 soll "und/oder" durch "resp." ersetzt werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung in Abs. 2 stammt aus den Zonenvorschriften der Stadt Liestal. Für eine einheitliche und praxisorientierte Handhabung wird diese so übernommen. 	--

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezüglich baulicher Massnahmen an bestehenden Bauten verweist das ARP auf die Stellungnahme zu § 4. ▪ Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen ist im RBG geregelt. Absatz 2 ist zu überarbeiten, der letzte Satz ist zu streichen. ▪ Für den Schutz des Nachbargebäudes der Parzelle 7089 sollen konkrete Bestimmungen erlassen werden. Die Bestimmungen können nur innerhalb des QP-Perimeters erlassen werden. ▪ Der Baubereich für unterirdische Bauten und Bauteile ist im Quartierplan verbindlich festgelegt, das Wort richtungsweisend ist daher zu streichen. Baubereichen kommt grundsätzlich kein konzeptioneller Charakter zu. Alternativ kann der bezeichnete Baubereich orientierend dargestellt werden. Dann wäre die gesamte Bestimmung aus dem Reglement zu streichen. ▪ Die Formulierung in Abs. 6 soll überprüft werden und der Zweck resp. die Nutzung des Hofbereichs ist klar zu regeln. ▪ Für das reduzierte Vollgeschoss ist die Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses für die Berechnung beizuziehen, nicht die Bebauungsfläche. ▪ Der Anteil Aussenraumflächen von 10% ist zu gering und "ausreichend begrünt" ist weder qualitativ noch quantitativ bestimmbar. Dem Aussenraum ist ein höheres Gewicht beizumessen. ▪ Eine schriftliche Zustimmung der Stadtbildkommission kann weder öffentlich-rechtlich vorgeschrieben noch Bestandteil der Baugesuchsakten sein. Der letzte Satz in Abs. 13 ist zu streichen. 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der erste Satz in Abs. 14 ist zu streichen oder richtigzustellen, da das RPG festlegt, in welchem Umfang behindertengerechte Wohnungen zu erstellen sind. ▪ Auf Abs. 15 ist zu verzichten oder dieser ist grundlegend zu überarbeiten. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vgl. Reaktion zu § 4. ▪ Da für die bestehenden Bauten Baubereiche definiert werden, wird der Absatz gestrichen. ▪ Die Stadt Liestal verzichtet auf eine Festlegung betreffend des Schutzes des Nachbargebäudes auf Parzelle Nr. 7089. Der Absatz wird daher gestrichen. ▪ Da das übergeordnete Gesetz die Erstellung von unterirdischen Bauten definiert, wird der Absatz gestrichen und der Planinhalt entsprechend weggelassen. ▪ Die Bestimmung zum Hofbereich wird betreffend dessen Zweck ergänzt sowie überarbeitet. ▪ Die Bezeichnung sowie die Flächenbestimmung für das reduzierte Vollgeschoss sind absichtlich so gewählt. Die Stadt sieht jedoch davor ab, Bestimmungen zum notwendigen Rücksprung zu erlassen. Das red. Vollgeschoss wird somit durch die 80 % BGF gegenüber der Bebauungsfläche definiert. Die Flächenbestimmung des red. Vollgeschosses kann nicht über die BGF des darunterliegenden Vollgeschosses erfolgen. Denn es ist möglich, dass das 1. OG in der späteren Realisierung gegenüber dem EG bereits zurückversetzt wird. Somit könnte kein red. Vollgeschoss mehr entstehen. ▪ Die Festlegungen betreffend Aussenraum werden überarbeitet. Am Flächenanteil von 10 % wird jedoch festgehalten, da sich dieser Wert an das Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal anlehnt. Er wird für ausreichend befunden. ▪ Der letzte Satz des Abs. 13 wird gestrichen. ▪ Die Bestimmung betreffend hindernisfreie Bauweise wird gestrichen, da das RBG die notwendigen Festlegungen macht. ▪ Die Bestimmung in Abs. 15 wird gestrichen. 	 ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ -- ✓ ✓ ✓ ✓

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Stellungnahme ARP (red. Korrektur):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Abs. 10 ist unklar, welche Bereiche der Dachflächen einer Nutzung zugewiesen sind. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich um Dachflächen, auf welchen keine bauliche Nutzung vorhanden ist, z.B. Dachterrasse, Gewinnung von Sonnenenergie u.Ä. 	--

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Stellungnahme ARP (red. Hinweis):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung, dass Nebenbauten im Umgebungsplan darzustellen sind, sollte in § 6 Abs. 2 verschoben werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung wird in § 6 integriert. 	✓

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten		
Stellungnahme ARP (Empfehlung):	<ul style="list-style-type: none"> Das Reglement soll mit einer Bestimmung betr. Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten ergänzt werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Mit der Überarbeitung der Bestimmungen betreffend ökologischer Massnahmen werden Vorschriften für Lebensräume von Tieren und Pflanzen erlassen, sodass die vom ARP empfohlenen Bestimmungen grösstenteils enthalten sind. 	✓

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes werden grundsätzlich durch den Quartierplan bestimmt. "Wo nötig konzeptionell" ist zu streichen. Inhalte des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) sind mit konkreten Festlegungen umzusetzen. Es ist ausgeschlossen, dieses Planungsinstrument mit Konzeptcharakter auf Stufe Baubewilligungsverfahren als verbindlich zu erklären. Der gestaltete Terrainverlauf ist im orientierenden Planinhalt. In Abs. 3 kann daher nicht bestimmt werden, dass diesem richtungsweisender Charakter zukommt. Aus dem Quartierplan geht nicht zweifelsfrei hervor, welche Freiflächen als strassenzu- resp. –abgewandt angesehen werden. Es ist stossend, die wenigen nicht überlagerten Freiflächen "wo möglich" als Grünflächen auszugestalten. Von Aussenraumqualität kann nicht gesprochen werden und naturnahe Grünflächen werden kaum vorhanden sein. Die zulässige bauliche Nutzung ist zu überprüfen und der Aussenraumgestaltung ist mehr Gewicht beizumessen. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie die Qualität der Siedlungsstruktur gem. § 37 RBG und kant. Richtplan S2.1 erreicht wird. Es geht nicht an, einen verbindlichen Sichtschutz festzulegen und die Ausgestaltung auf den Umgebungsplan abzuschieben. Es sind im Mindesten die Art und das Mass zu bestimmen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Abs. 1 wird angepasst. Die Quartierplanvorschriften werden betreffend Aussenraum und ökologischer Massnahmen überarbeitet. In Absprache mit dem ARP wird dabei eine Grünflächenziffer definiert, in welcher mögliche Massnahmen enthalten sind. Der zweite Satz in Abs. 3 wird gestrichen. Die strassenzu- und –abgewandte Fläche wird absichtlich nicht mit einer exakten Begrenzung festgelegt. Die Bestimmung legt den Grundsatz der aussenräumlichen Funktionalität fest. Dies ermöglicht eine optimale Gestaltung des Aussenraumes, welche den aus dem Bauprojekt hervorgehenden Bedürfnissen angepasst sein wird. Die Bestimmungen zur Aussenraumqualität und ökologischen Gesichtspunkten wurde überarbeitet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Quartierplanung in einem zentrumsnahen, urban geprägten Raum befindet. Entsprechend § 37 RBG wird in diesem Sinne eine der Umgebung angepasste Bebauung realisiert. Mit der Festlegung des Sichtschutzes in der Quartierplanung wird sichergestellt, dass die benachbarten Liegenschaften geschützt werden müssen – 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>--</p> <p>✓</p>

	es wird also dessen Funktion bestimmt. Zusätzlich wird deren maximale Höhe festgelegt. Es kann jedoch nicht sein, dass bereits Vorschriften zur Gestaltung und Materialisierung gemacht werden. Je nach späterer Detailprojektierung können gegenüber heutigen Möglichkeiten weitere Optimierungen vorgenommen werden, welche dann jedoch aufgrund zu detaillierter Festlegungen nicht mehr realisierbar sind.	✓ --
--	--	-------------

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Stellungnahme ARP (Hinweis):	<ul style="list-style-type: none"> Es kann nur die dauernde Erhaltung und Pflege von Grün-Elementen gefordert werden, welche in den Quartierplan-Vorschriften verbindlich festgelegt sind. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Die Bestimmung wird angepasst. 	✓

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> In Absatz 1 ist das Wort "konzeptionell" zu streichen und die maximal mögliche Abweichung festzulegen. In Absatz 2 sind die "konzeptionell festgelegten Stellen" zu ersetzen mit "festgelegten Bereich für oberirdische Parkierung". Die oberirdischen Besucherparkplätze sollen nicht nur "möglich" sondern "zulässig" oder "zu erstellen" sein. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptionell wird durch "deren ungefähren Lage" ersetzt. Die Formulierung wird angepasst. 	✓ ✓

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Stellungnahme ARP (Empfehlung):	<ul style="list-style-type: none"> Im dritten Abschnitt von Abs. 1 soll auf die letzten beiden Sätze verzichtet werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Die Bestimmung wird konkretisiert und angepasst. 	✓

§ 8 Ver- und Entsorgung

Stellungnahme ARP (red. Korrektur):	<ul style="list-style-type: none"> Mit den Bestimmungen im QPR können Durchleitungsrechte nicht gewährt werden. Die Formulierung ist zu präzisieren mit ... "zu gewähren". 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Die Bestimmung wird gemäss Vorschlag angepasst. 	✓

§ 8 Ver- und Entsorgung

Stellungnahme ARP (Empfehlung):	<ul style="list-style-type: none"> QP-Vorschriften sollen Art und Mass der Nutzung eindeutig bestimmen. In Absatz 3 soll ein Mass festgelegt werden, um welches die Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie die Gebäudehöhe maximal überragen dürfen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Eine Begrenzung des Masses in der Höhe würde zukünftig mögliche Lösungen einschränken. Die Ortsbildverträglichkeit gibt den Rahmen vor. Daher wird die Bestimmung belassen. 	--

§ 9 Lärmschutz		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> Die Immissionsgrenzwerte sind an sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume einzuhalten. Lärmempfindliche Räume sind auf der dem Lärm abgewandten Seite anzuordnen oder das Gebäude ist durch gestalterische oder bauliche Massnahmen gegen Lärm abzuschirmen. Die Lärmimmissionen von der Ein- und Ausfahrt zur Autoeinstellhalle sind zu prüfen, da Planungswerte überschritten sein könnten. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Nach Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz gilt diese Handhabung nicht mehr. Wenn ein Raum über ein Fenster ohne Grenzwertüberschreitung belüftet werden kann, sind Öffnungen mit Grenzwertüberschreitungen möglich. Die Bestimmung wird daher beibehalten. Die Überprüfung wird vorgenommen und zeigt, dass die Planungswerte eingehalten sind. 	✓

Quartierplan

Quartierplan		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> In Quartierplanungen werden verbindliche Festlegungen gemacht. Der Begriff "konzeptionelle Festlegungen" und "verbindlicher Planinhalt" ist ein Widerspruch in sich. Hingegen kann in den Reglementsbestimmungen festgelegt werden, dass von den Abgrenzungen in beschränktem Mass (vorzugsweise mit Massangaben) abgewichen werden kann. Für bestehende Bauten ist ein Baubereich auszuscheiden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Es wird von der Unterscheidung zwischen konzeptionellen und exakten Festlegungen abgesehen. Im Quartierplan-Reglement werden entsprechende Bestimmungen angepasst. Vgl. Reaktion zu § 4 	✓

Quartierplan		
Stellungnahme ARP (Hinweis):	<ul style="list-style-type: none"> Werden die Baubereiche vollständig ausgeschöpft, ist festzustellen, dass die vorgesehene Mischverkehrsfläche für Wende- und Abbiegemanöver (LKW) nicht mehr ausreichen wird. Für die Ausnützung der Baubereiche sind entsprechende Grenz- resp. Näherbaurechte notwendig. Es wird empfohlen, diese frühzeitig beizubringen. Der dargestellte bestehende Terrainverlauf entspricht weder dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf, noch dem Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren besteht. Das gewachsene Terrain sollte frühzeitig von einem Geometer bestimmt werden. Die abzutretende Parzellenfläche für Strassenbau wird orientierend dargestellt. Welche Nutzung wird verbindlich festgelegt? Es soll erläutert werden, weshalb die abzutretende Fläche im Quartierplan-Perimeter einbezogen wird. Es ist unklar, warum der Perimeter entlang der Rosenstrasse über die Parzellengrenze hinaus festgelegt wurde. Die Abgrenzung soll überprüft werden und die vorgesehene Fussgängerverbindung im Plan zu sichern. 	

Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Inhalte der Quartierplanvorschriften legen fest, dass das Konzept der Erschliessung sichergestellt werden muss. Sollte das Bauprojekt des Baubereiches A im Rahmen des Baugesuches geändert werden, so ist das Erschliessungssystem nach wie vor zu gewährleisten. ▪ Dienstbarkeiten werden im Rahmen des Baugesuches bestellt. Teilweise bestehen solche bereits. ▪ Das dargestellte bestehende Terrain wurde vermessungstechnisch aufgenommen und entspricht exakt den Verhältnissen vor Ort. ▪ Da die Rosenstrasse inzwischen ausgebaut ist, wird die abzutretende Fläche als Freifläche festgelegt. Der Perimeter wird in die Strassenfläche der Rosenstrasse erweitert, um in Koordination mit der Stadt Liestal eine gesamthafte und einheitliche Aussenraumgestaltung zu realisieren. Die Fussgängerverbindung wird orientieren (ausserhalb QP-Perimeter) in den Plan eingetragen. 	<p>K</p> <p>K</p> <p>--</p> <p>✓</p>
-----------	--	--

Erschliessung

Erschliessung		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In den QP-Vorschriften ist sicherzustellen, dass der Individualverkehr nicht über die für die Anlieferung vorgesehenen Zufahrten zu den Parkplätzen gelangen kann. Durch die Anlieferfahrzeuge darf auf der Rosenstrasse keine Behinderung des Verkehrs entstehen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In § 7 Abs. 1 wird bestimmt, dass die Arealeinfahrt ab der Rosenstrasse nur für die Anlieferungen per LKW gestattet ist. Die Einfahrt der LKW's wird zwar zu Verzögerungen führen, wird vom Verkehrsplaner jedoch als verantwortbar beurteilt (vgl. Anhang 7 Planungs- und Begleitbericht). Die Detailprojektierung der Tore der Gebäudezufahrt erfolgt im Baugesuchsverfahren. 	K

Erschliessung		
Stellungnahme ARP (Hinweis):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Rosenstrasse wird ins Kantonsstrassennetz übernommen. Die Verkehrsmengen sind unter Anderem von der Realisierung des geplanten Anschlusses Liestal Zentrum abhängig. Ggf. ist ein weiterer Landerwerb notwendig. Die Baumstandorte sind daher so nahe wie möglich beim geplanten Baukörper anzuordnen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die neu zu pflanzenden Bäume sind in erster Linie Bestandteil des Aussenraumkonzeptes für eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Rosenstrasse. Deren definitiver Standort ist jedoch im Baugesuchsverfahren festzulegen. Dabei sind weitere Rahmenbedingungen (z.B. Leitungen) zu berücksichtigen, der Hinweis soll dann jedoch berücksichtigt werden. 	K

Grundwasser / Altlasten

Grundwasser		
Stellungnahme ARP (Hinweis):	<ul style="list-style-type: none">Das QP-Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_u und der mittlere Grundwasserspiegel ist in 6 Metern Tiefe zu erwarten. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind im Gewässerschutzbereich A_u Einbauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels nicht erlaubt und nur als Ausnahme bewilligungsfähig.	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none">Der Planungs- und Begleitbericht wird aufgrund der Stellungnahme ergänzt.	✓

Altlasten		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none">Die Parzelle 1594 ist im öffentl. Kataster der belasteten Standorte rechtskräftig eingetragen. Bei einem Bauvorhaben ist ein entsprechendes Konzept auszuarbeiten, Aushubarbeiten sind fachtechnisch zu begleiten.	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none">Der Planungsbericht wird mit der vorgeschlagenen Formulierung aktualisiert.	✓

10 INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Liestal Aktuell Nr. 764 vom 10. Mai 2012 Schreiben an Grundeigentümer und Nachbarschaft
Mitwirkungsfrist:	vom 10. Mai bis 08. Juni 2012
Information der Anwohner:	15. Mai 2012
Einsichtnahmemöglichkeit:	Stadtbauamt Liestal Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungseingaben:	Es sind keine Eingaben eingegangen

Für die Nachbarn des QP-Areals fand am 15. Mai 2012 eine Informationsveranstaltung statt. Dabei wurden das Bebauungskonzept und die Quartierplanung durch den Architekten, Investor und den Raumplaner erläutert.

11 BESCHLUSSFASSUNG / AUFLAGEVERFAHREN

Beschlussfassung durch den Einwohnerrat

Der Stadtrat hat die Quartierplanung an seiner Sitzung vom 30.10.2012 dem Einwohnerrat überwiesen. Der Einwohnerrat hat das Geschäft seiner Bau- und Planungskommission (BPK) weitergeleitet. Die BPK des Einwohnerrates hat sich vom Stadtbauamt informieren lassen und darauf die Quartierplanung genau geprüft. Auf Empfehlung der BPK hat der Einwohnerrat mit Beschluss vom 24.4.2013 folgende Korrekturen an der Planung vorgenommen:

- Ergänzung im § 7 Abs. 6: *Auf der Freifläche entlang der Rosenstrasse ist von den Grundeigentümern Raum für einen markierten Radweg zur Verfügung zu stellen. Der Radweg ist auch im Plan darzustellen.*
- Ergänzung im § 7 Abs. 4: *Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind technisch so auszustatten, dass sie an ein Parkleitsystem angeschlossen werden könnten.*
- Ergänzung im § 5 Abs. 11: *Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Zusätzlich ist ein angemessener Teil der Wohnungen in den Obergeschossen hindernisfrei und rollstuhlgängig zu gestalten. Die restlichen Wohnungen sind hindernisfrei anpassbar zu erstellen.*

Referendumsfrist

Die Referendumsfrist (25.4 bis 25. 5.2013) ist ungenutzt abgelaufen.

Auflageverfahren

Die öffentliche Planaufgabe fand vom 6. Juni bis 5. Juli 2013 statt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 23 vom 6. Juni 2013 und im Liestal aktuell Nr. 775 vom 6. Juni 2013. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

12 GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG

Aufgrund von Verhandlungen mit möglichen Nutzern vom Baubereich B hat sich herausgestellt, dass für kleinere Geschäfte eine innerhalb des Gebäudes liegende Anlieferung unverhältnismässige Aufwendungen hervorrufen würde. Deshalb ist man zum Schluss gekommen, dass für LKW kleiner 18 Tonnen die Sulzbergstrasse als Anlieferung für die Zu- und Wegfahrt benutzt werden kann. LKW grösser 18 Tonnen müssen weiterhin über die Rosenstrasse zufahren und über die Sulzbergstrasse wegfahren. Die Stadt hat von den unmittelbar betroffenen Grundeigentümern (Sulzbergstrasse 2 und 4) das schriftliche Einverständnis für die Änderung eingeholt (siehe Plan mit Unterschriften Anhang 9).

Die Änderung erfolgt im Plan in dem die beiden Legendepunkt Zu- / Wegfahrt auf / von öffentlicher Strasse ergänzt werden mit a) *für Fahrzeuge kleiner 18t* und b) *für Fahrzeuge grösser 18t*. Im Reglement wird im § 7 Abs 1 folgende Ergänzung angebracht: " Für die Anlieferungen per LKW ist die Arealerschliessung in den im Quartierplan bezeichneten Bereichen gestattet. *Ab der Rosenstrasse ist die Zufahrt ohne Gewichtsbeschränkung möglich und ab der Sulzbergstrasse nur für Fahrzeuge bis max. 18 Tonnen gestattet.* Die Ausfahrten müssen über die Sulzbergerstrasse erfolgen".

Der Stadtrat beantragt dem Regierungsrat die Anpassung als geringfügige Änderung zu genehmigen.

13 GENEHMIGUNGSANTRAG

Gestützt auf diesen Planungs- und Begleitbericht beantragt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat, die vorliegende Quartierplanung zu genehmigen.

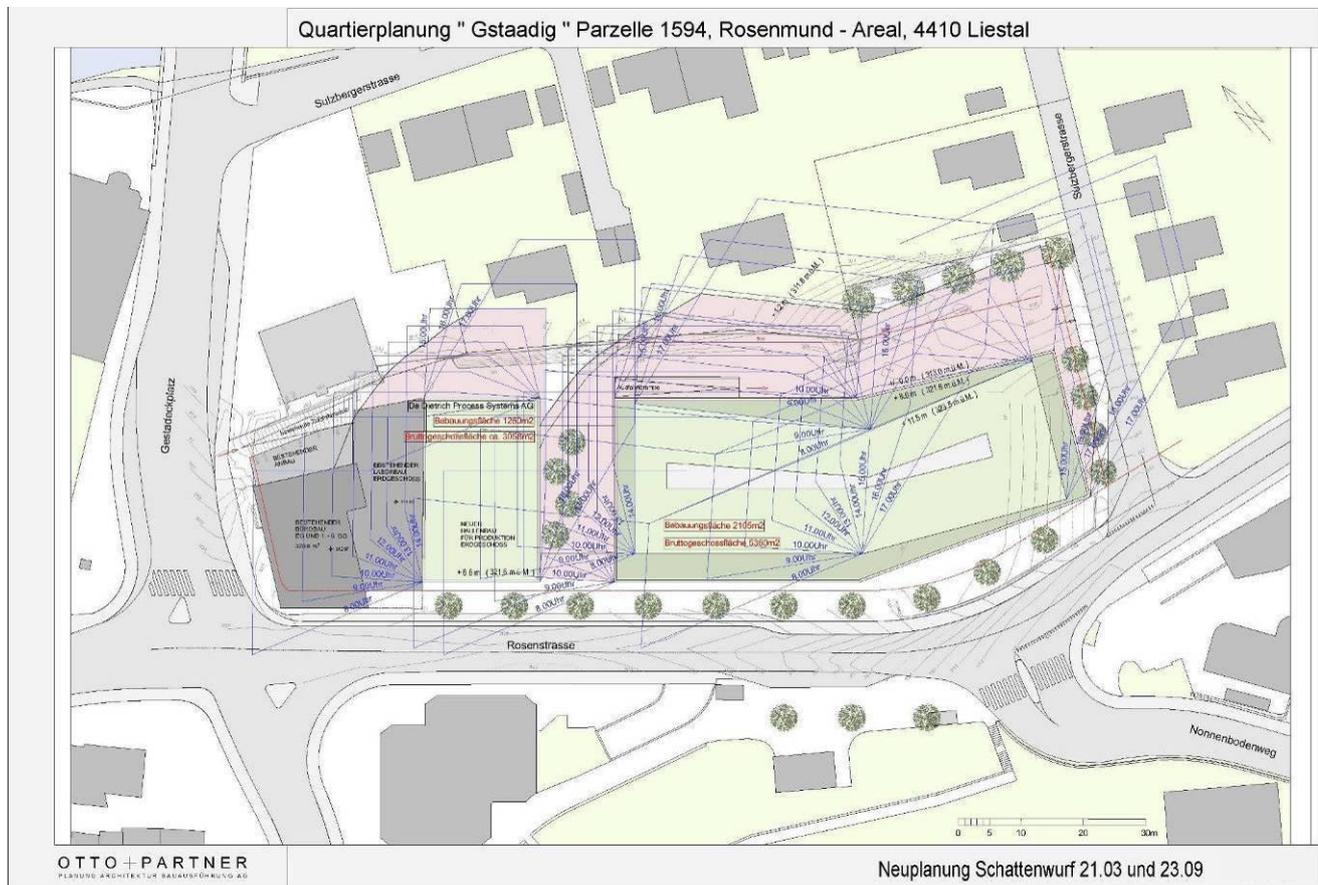
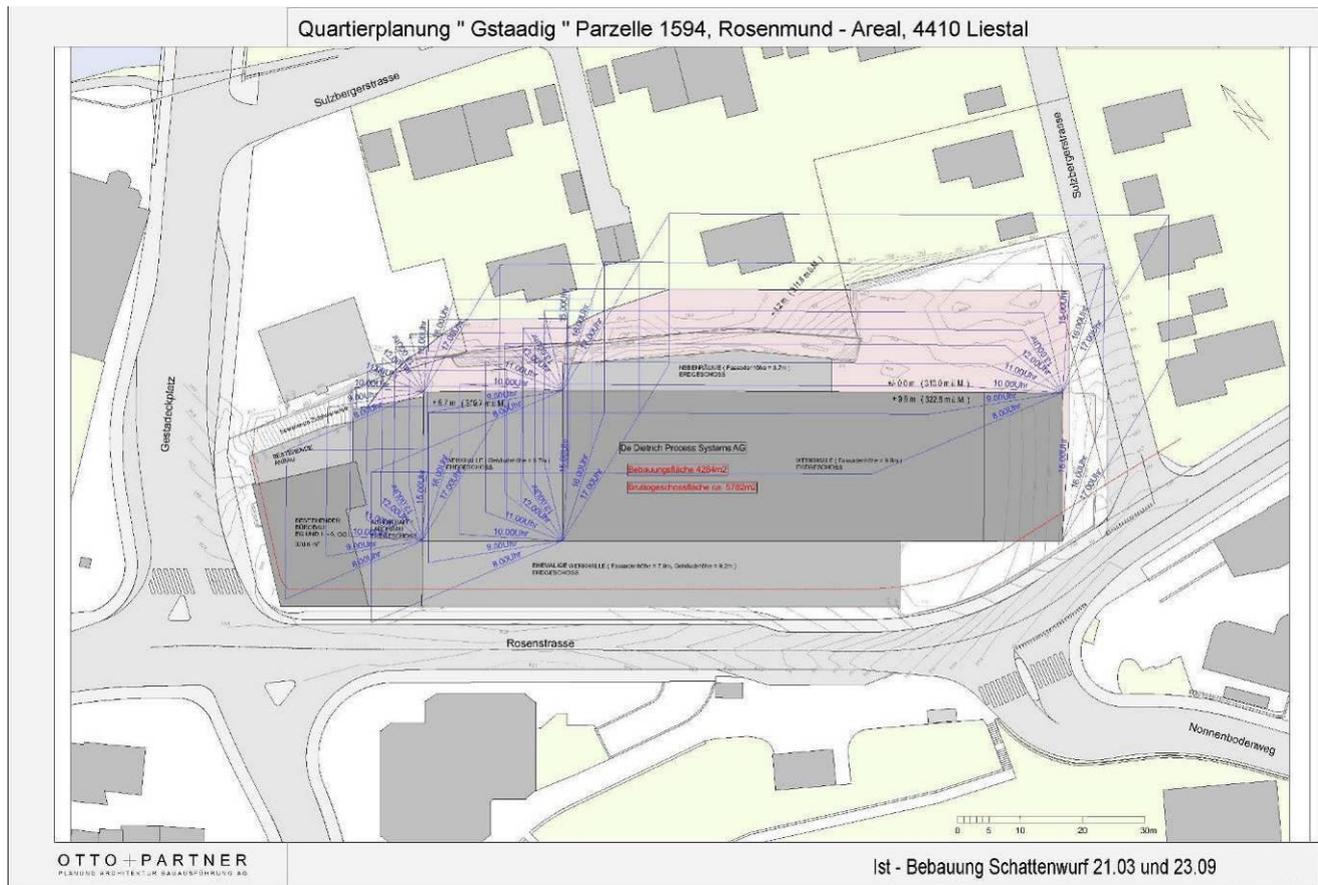
Stadt Liestal,

Namens des Stadtrates

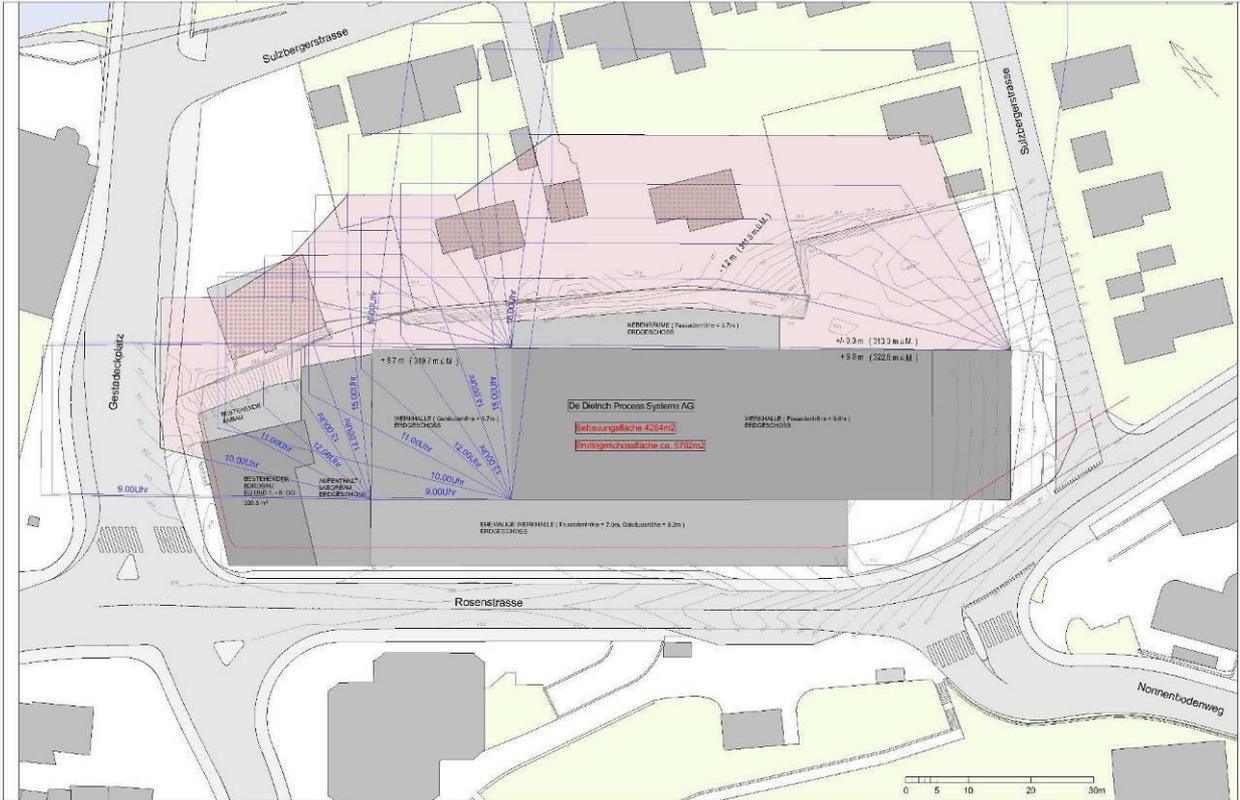
Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Anhang 1: Schattenwurf bestehende und projektierte Bauten

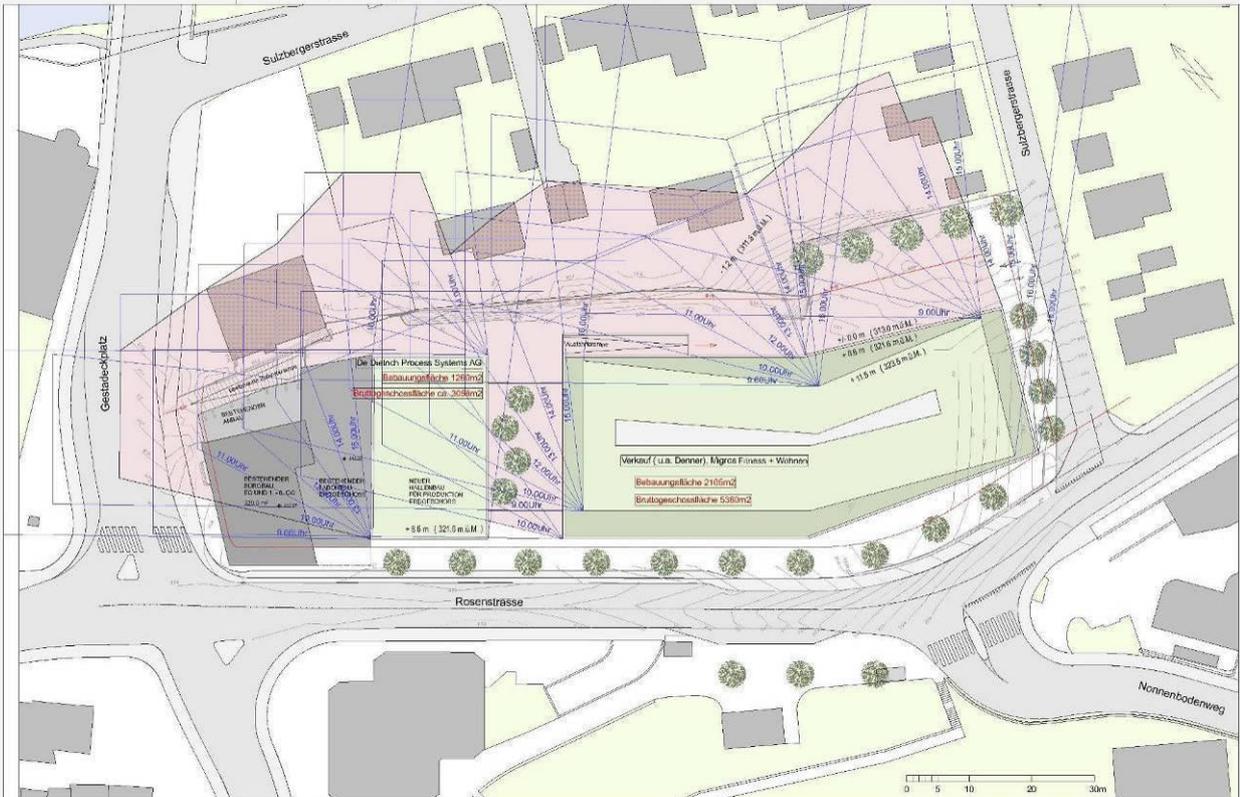


Quartierplanung "Gstaadig" Parzelle 1594, Rosenmund - Areal, 4410 Liestal



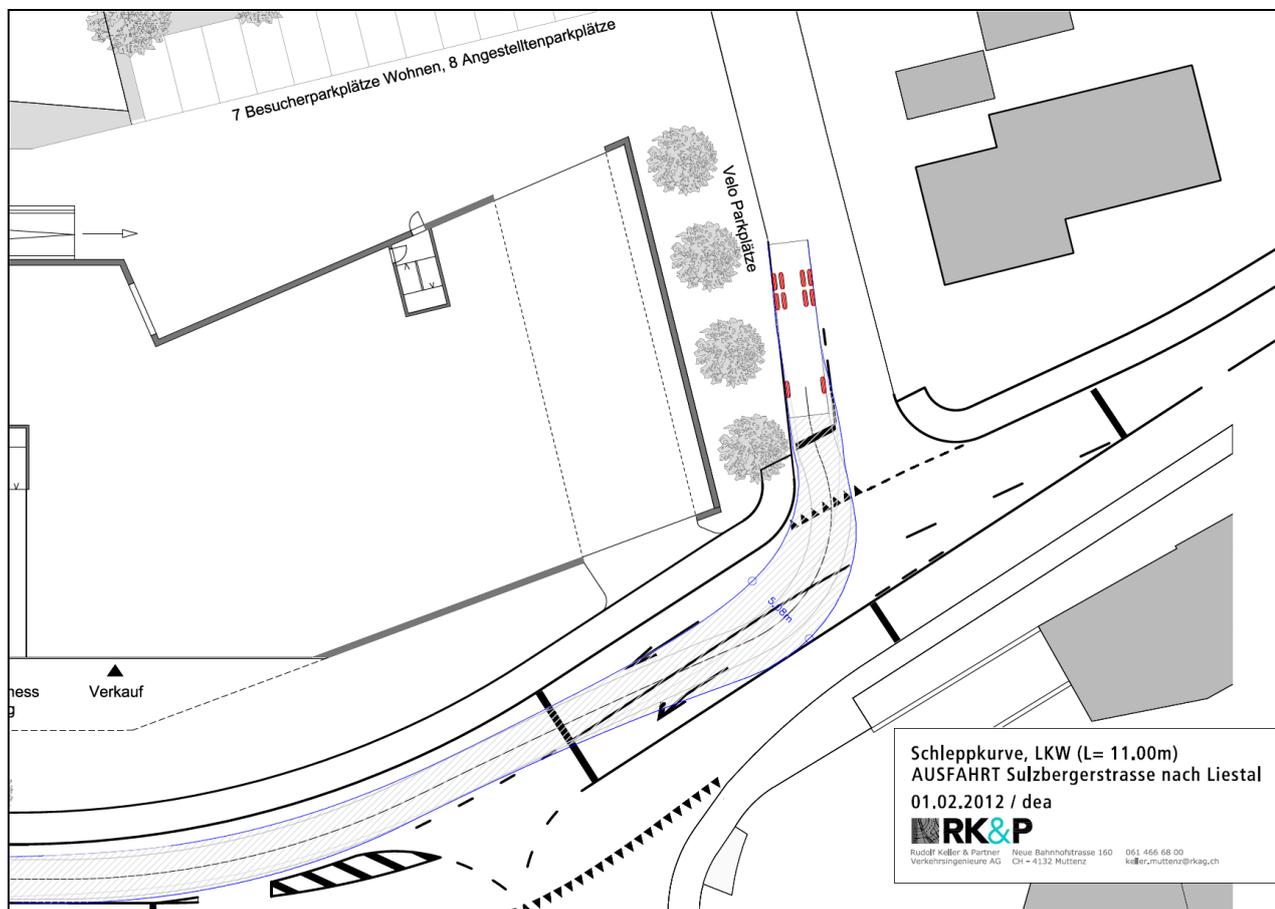
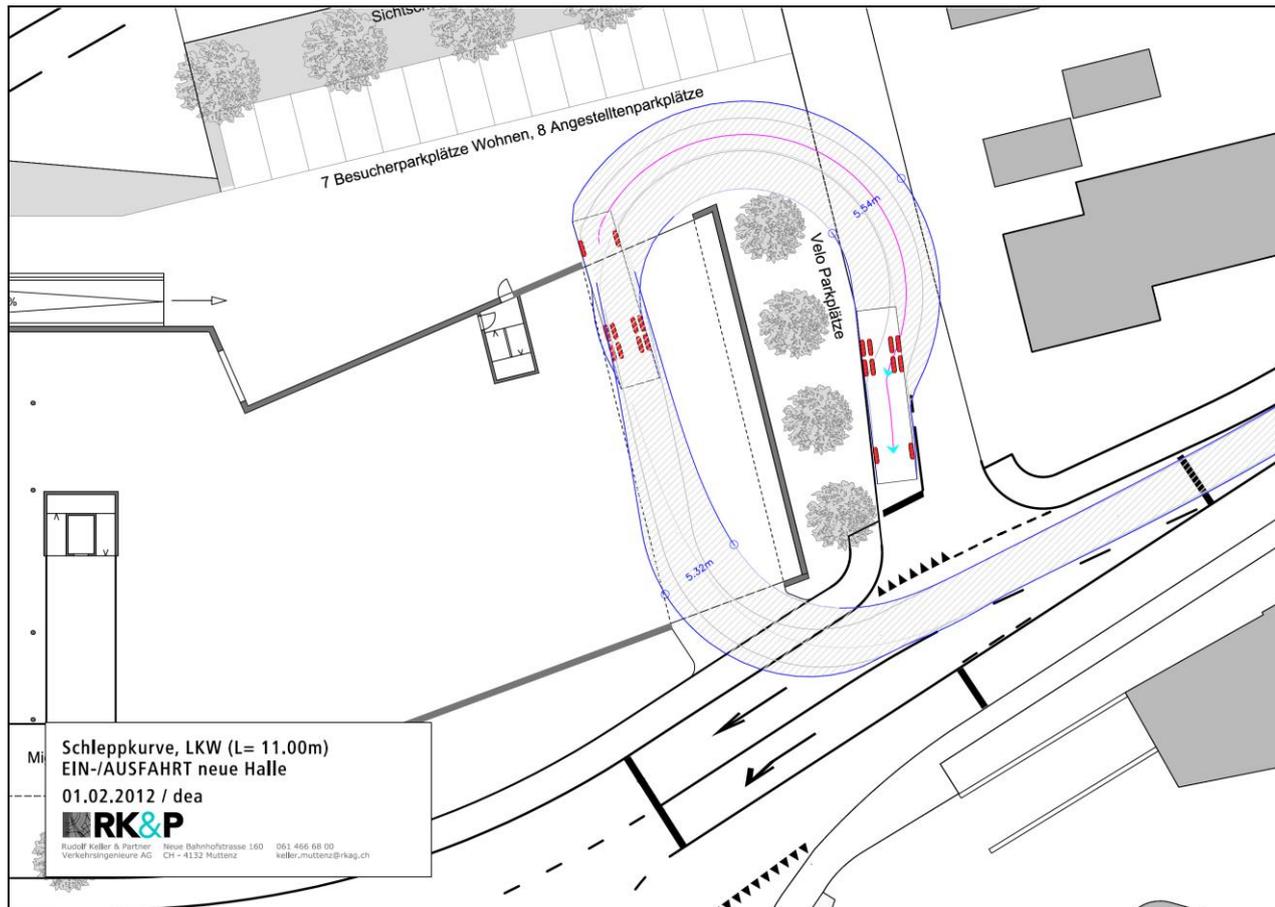
Ist - Bebauung Schattenwurf 21.12

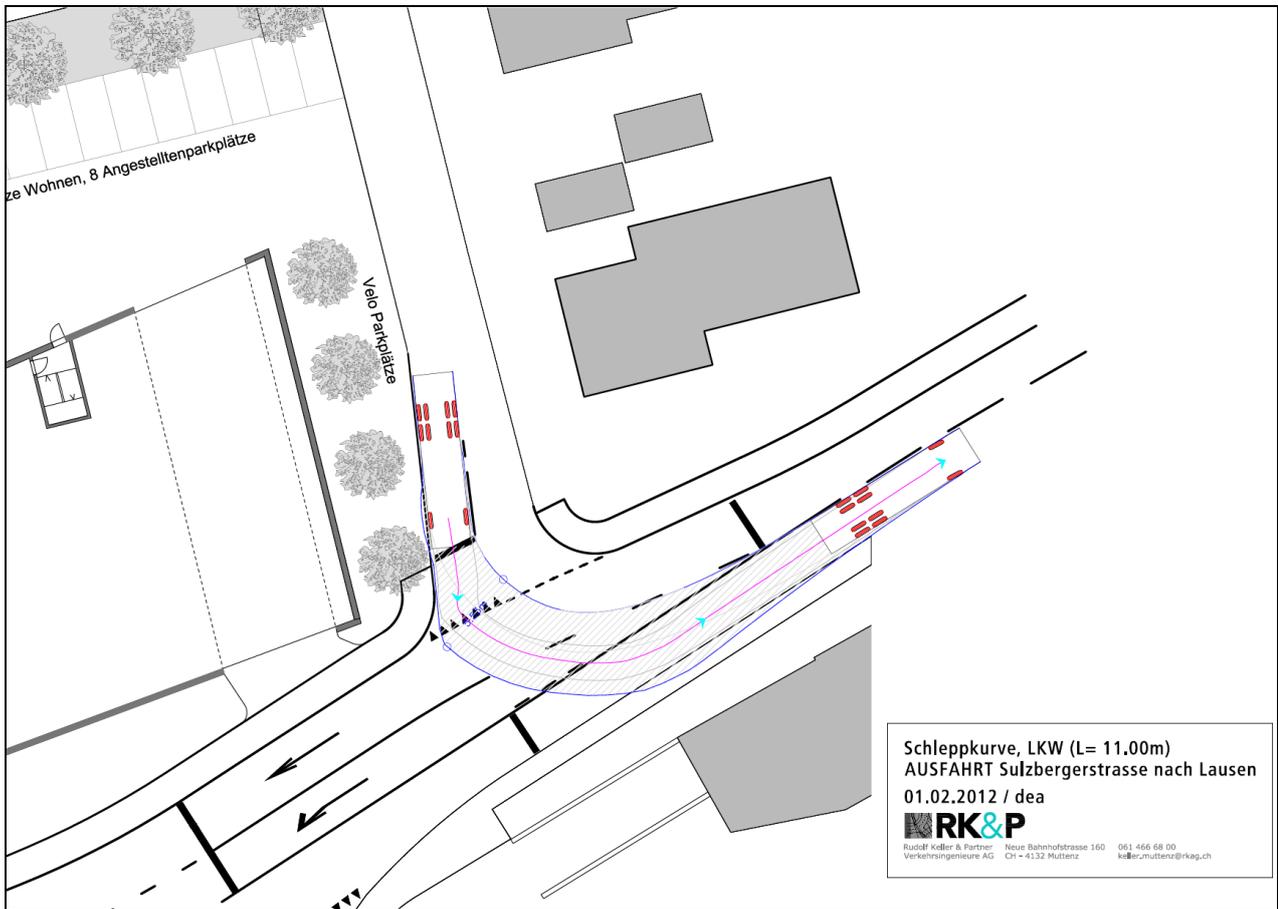
Quartierplanung "Gstaadig" Parzelle 1594, Rosenmund - Areal, 4410 Liestal



Neuplanung Schattenwurf 21.12

Anhang 2: Anlieferung Baubereich B





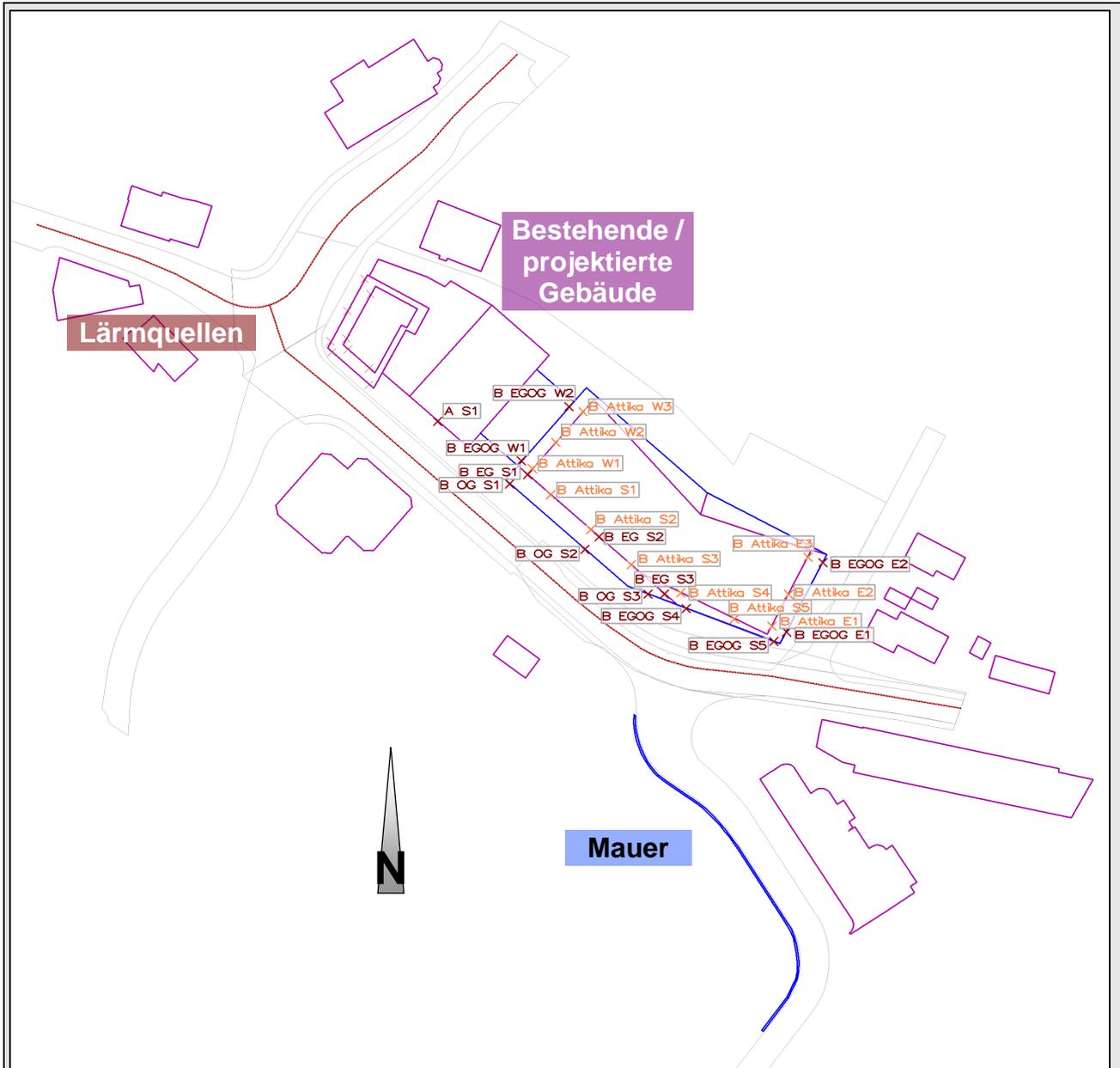
Anhang 3: Parkplatznachweise für verschiedene Nutzungsvarianten (best. und neue Bauten)

Nutzungsart	Stammplätze	Besucherplätze	ÖV-Erschliessung (Bahn, Bus)		Mehrfachnutzung nahegelegenes Parkhaus	Stammplätze reduziert	Besucherplätze reduziert
			R1	R2			
Wohnungen	20 WE x 1 PP = 20 PP	20 WE x 0.3 PP = 6 PP	1	1		20 PP	6 PP
Verkauf (1695 m ² BGF = 1186 m ² VF)	32 AP x 0.4 PP = 13 PP	1125 m ² x 0.06 PP/m ² = 68 PP	0.6	0.7		6 PP	29 PP
Büro (1275 m ² BGF)	43 AP x 0.4 PP = 18 PP	43 AP x 0.2 PP = 9 PP	0.6	0.7		8 PP	4 PP
Restaurant (700 m ² BGF)	14 AP x 0.4 PP = 6 PP	233 SP x 0.3 PP = 70 PP	0.6	0.7		3 PP	30 PP
Gewerbe (Produktion, Labor, Lager) (1517 m ² BGF)	10 AP x 0.4 PP = 4 PP	10 AP x 0.1 PP = 1 PP	0.6	0.7		2 PP	1 PP
Summe						39 PP	70 PP
Total:						109 PP	

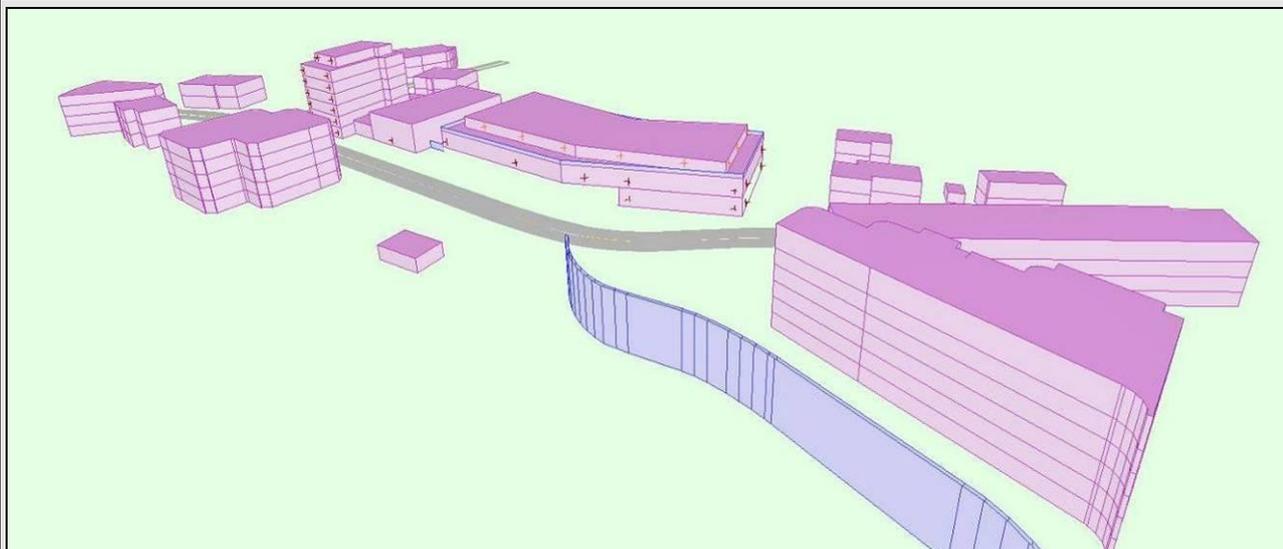
Nutzungsart	Stammplätze	Besucherplätze	ÖV-Erschliessung (Bahn, Bus)		Mehrfachnutzung nahegelegenes Parkhaus	Stammplätze reduziert	Besucherplätze reduziert
			R1	R2			
Wohnungen	33 WE x 1 PP = 33 PP	33 WE x 0.3 PP = 10 PP	1	1		33 PP	10 PP
Verkauf (1695 m ² BGF = 1186 m ² VF)	32 AP x 0.4 PP = 13 PP	1125 m ² x 0.06 PP/m ² = 68 PP	0.6	0.7		6 PP	29 PP
Büro (999 m ² BGF)	34 AP x 0.4 PP = 14 PP	34 AP x 0.2 PP = 7 PP	0.6	0.7		6 PP	3 PP
Gewerbe (Produktion, Labor, Lager) (967 m ² BGF)	7 AP x 0.4 PP = 3 PP	7 AP x 0.1 PP = 1 PP	0.6	0.7		2 PP	1 PP
Summe						47 PP	43 PP
Total:						90 PP	

Nutzungsart	Stammplätze	Besucherplätze	ÖV-Erschliessung (Bahn, Bus)		Mehrfachnutzung nahegelegenes Parkhaus	Stammplätze reduziert	Besucherplätze reduziert
			R1	R2			
Wohnungen	33 WE x 1 PP = 33 PP	33 WE x 0.3 PP = 10 PP	1	1		33 PP	10 PP
Verkauf (1695 m ² BGF = 1186 m ² VF)	32 AP x 0.4 PP = 13 PP	1125 m ² x 0.06 PP/m ² = 68 PP	0.6	0.7		6 PP	29 PP
Büro (1966 m ² BGF)	66 AP x 0.4 PP = 27 PP	66 AP x 0.2 PP = 14 PP	0.6	0.7		12 PP	6 PP
Summe						51 PP	45 PP
Total:						96 PP	

Anhang 4a: Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung



Modellaufbau und Bezeichnung der Empfangspunkte



3D-Modellansicht



Gewerbenutzung (IGW Tag: 70 dB / IGW Nacht nicht massgebend)



IGW-Überschreitung bei **allfälliger Wohnnutzung** im 1. OG (IGW Tag: 65 dB / IGW Nacht 55 dB)

Empfangspunkt	Geschoss	Lr Tag	Differenz zu IGW Tag	Lr Nacht	Differenz zu IGW Nacht
A_S1	EG	67.6	-2.4	58.4	3.4
B_Attika_E1	Attika	51.9	-13.1	42.5	-12.5
B_Attika_E2	Attika	51.4	-13.6	41.9	-13.1
B_Attika_E3	Attika	49.5	-15.5	40.0	-15.0
B_Attika_S1	Attika	53.8	-11.2	44.4	-10.6
B_Attika_S2	Attika	51.7	-13.3	42.3	-12.7
B_Attika_S3	Attika	50.6	-14.4	41.2	-13.8
B_Attika_S4	Attika	51.7	-13.3	42.2	-12.8
B_Attika_S5	Attika	55.4	-9.6	45.9	-9.1
B_Attika_W1	Attika	51.6	-13.4	42.2	-12.8
B_Attika_W2	Attika	47.6	-17.4	38.4	-16.6
B_Attika_W3	Attika	46.6	-18.4	38.2	-16.8
B_EGOG_E1	1. OG	64.9	-5.1	55.4	0.4
B_EGOG_E1	EG	65.2	-4.8	55.7	0.7
B_EGOG_E2	1. OG	58.7	-11.3	49.2	-5.8
B_EGOG_E2	EG	58.3	-11.7	48.9	-6.1
B_OG_S1	1. OG	67.2	-2.8	57.7	2.7
B_EG_S1	EG	42.0	-28.0	32.7	-22.3
B_OG_S2	1. OG	67.2	-2.8	57.7	2.7
B_EG_S2	EG	42.3	-27.7	32.6	-22.4
B_OG_S3	1. OG	66.8	-3.2	57.3	2.3
B_EG_S3	EG	42.6	-27.4	33.2	-21.8
B_EGOG_S4	1. OG	66.8	-3.2	57.3	2.3
B_EGOG_S4	EG	67.0	-3.0	57.5	2.5
B_EGOG_S5	1. OG	68.2	-1.8	58.7	3.7
B_EGOG_S5	EG	68.8	-1.2	59.3	4.3
B_EGOG_W1	1. OG	61.7	-8.3	52.2	-2.8
B_EGOG_W1	EG	52.7	-17.3	43.2	-11.8
B_EGOG_W2	1. OG	55.4	-14.6	46.4	-8.9
B_EGOG_W2	EG	46.8	-23.2	37.5	-17.5

Attika Baubereich B

EG / 1. OG Baubereich B

Anhang 4b: Ergebnisse der Berechnung Lärmimmission Rampe AEH

Projekt:	Quartierplanung Gstadig
Lärmquelle:	Rampe Autoeinstellhalle (Ausfahrt)
Lärmart:	Luftschall - Aussenlärm: Verkehrsbewegungen Tiefgarage
Empfangsraum:	Raum im 1. OG, Baubereich B bei AEH-Ausfahrt
Berechnungsgrundlage:	SN 640 578 (Lärmimmissionen von Parkieranlagen)

Eingabedaten

Attribut	Parameter		Wert	
	Anzahl Stellplätze ⁽¹⁾	[PP]	106	
	Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde am Tag ⁽²⁾	[FzB/PP,h,t]	0.30	
	Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde in der Nacht ⁽²⁾	[FzB/PP,h,n]	0.01	
			<i>ReWe</i>	<i>gerundet</i>
M _{Tag}	Fahrzeugbewegungen am Tag (07 - 19 Uhr, 12 Std.) = 106 PP x 0.3 Bew/PP,h x 12 Std. / 2 (da verteilt auf 2 Rampen)	[FzB/t]	381.60	190
M _{Nacht}	Fahrzeugbewegungen in Nacht (19 - 07 Uhr, 12 Std.) = 106 PP x 0.01 Bew/PP,h x 12 Std. / 2 (da verteilt auf 2 Rampen)	[FzB/n]	12.72	7
F _O	Fläche der Öffnung Tiefgarage	[m ²]	10.0	
D _{O-EP}	Distanz Öffnung - Empfangspunkt	[m]	21.0	
D _{Ra-EP}	Distanz Rampe - Empfangspunkt	[m]	7.0	
S _{Ra}	Steigung Rampe	[%]	15.0	

Immissionsberechnung

Attribut	Parameter		Tag	Nacht
L _{eRa}	Emissionspegel der ungedeckten Rampe = L _G + L _M + L _i ⁽³⁾	[dB(A)]	62.8	48.5
dM	Verkehrsmengenzuschlag = 10 x log(M)	[dB(A)]	22.8	8.5
dF _O	Flächenkorrektur Öffnung = 10 x log(F)	[dB(A)]	10.0	10.0
dD _{Ra-EP}	Abstandskorrektur Rampe - Empfangspunkt = 20 x log(D _{Ra-EP})	[dB(A)]	16.9	16.9
dD _{O-EP}	Abstandskorrektur Öffnung - Empfangspunkt = 20 x log(D _{O-EP})	[dB(A)]	26.4	26.4
dRfl	Reflexionszuschlag + 2 dB(A) bei Abstand <= 5.0 m ⁽⁴⁾	[dB(A)]	0.0	0.0
dHin	Hindernisdämpfung	[dB(A)]	0.0	0.0
L _{i,Ra}	Immissionspegel ungedeckte Rampe = L _{eRa} - dD _{Ra-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)]	45.9	31.6
L _{i,O}	Immissionspegel Öffnung = 37 + dM + dF _O - dD _{O-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)]	43.3	29.0
L _{i,TG}	Immissionspegel Tiefgarage = 10 x log[10 ^(0.1 x Leqz) + 10 ^(0.1 x Li,o)]	[dB(A)]	47.8	33.5

Beurteilungspegel Lr

Attribut	Parameter		Tag	Nacht
L _{i,TG}	Immissionspegel der Tiefgarage	[dB(A)]	47.8	33.5
K1	Pegelkorrektur für Parkieranlagen gem. Anhang 6, LSV ⁽⁵⁾	[dB(A)]	0.0	5.0
K2	Pegelkorrektur für den Tongehalt gem. Anhang 6, LSV ⁽⁶⁾	[dB(A)]	2.0	2.0
K3	Pegelkorrektur für den Impulsgehalt gem. Anhang 6, LSV ⁽⁶⁾	[dB(A)]	0.0	0.0
L _r	Beurteilungspegel	[dB(A)]	49.8	40.5
L _e	Anforderungswert	LES III / Planungswert ⁽⁷⁾	60	50
	Einhaltung Anforderungswert		Ja	Ja
	Differenz	[dB(A)]	-10.2	-9.5

⁽¹⁾ Total Stellplätze in Tiefgarage (in QP ausgewiesene PP gem. Bebauungskonzept)

⁽²⁾ Fahrzeugbewegungen gemäss Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. Aufl., 2007, Ziffer 5.3 / 5.5 / 5.6

⁽³⁾ Berechnung Emissionspegel gemäss StL86+, L_G = 44.8 dB (N=0%, v=40km/h), L_M = 10*log(M/12), L_i = (S_{Ra}-3)/2

⁽⁴⁾ Reflexionszuschlag gemäss Fachstelle Lärmschutz Kt. ZH: bei Rampen <= 5 m Abstand von Lärmquelle zum Empfangspunkt

⁽⁵⁾ LSV, Anhang 6, Ziffer 33 Abs. 1-c

⁽⁶⁾ Wert gemäss Berechnungsbeispiel in SN 640 578, Seite 32, Tabelle 16

⁽⁶⁾ Wert gemäss Berechnungsbeispiel in SN 640 578, Seite 32, Tabelle 16

⁽⁷⁾ LES gemäss Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Anforderungswert (Planungswert) gemäss LSV, Art. 7 Abs. 1

Projekt:	Quartierplanung Gstadig
Lärmquelle:	Rampe Autoeinstellhalle (Einfahrt)
Lärmart:	Luftschall - Aussenlärm: Verkehrsbewegungen Tiefgarage
Empfangsraum:	Gestadeckplatz 4, EG
Berechnungsgrundlage:	SN 640 578 (Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen)

Eingabedaten

Attribut	Parameter		Wert	
	Anzahl Stellplätze ⁽¹⁾	[PP]	106	
	Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde am Tag ⁽²⁾	[FzB/PP,h,t]	0.30	
	Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde in der Nacht ⁽²⁾	[FzB/PP,h,n]	0.01	
			<i>ReWe</i>	<i>gerundet</i>
M _{Taq}	Fahrzeugbewegungen am Tag (07 - 19 Uhr, 12 Std.) = 106 PP x 0.3 Bew/PP,h x 12 Std. / 2 (da verteilt auf 2 Rampen)	[FzB/t]	381.60	190
M _{Nacht}	Fahrzeugbewegungen in Nacht (19 - 07 Uhr, 12 Std.) = 106 PP x 0.01 Bew/PP,h x 12 Std. / 2 (da verteilt auf 2 Rampen)	[FzB/n]	12.72	7
F _O	Fläche der Öffnung Tiefgarage	[m ²]	10.0	
D _{O-EP}	Distanz Öffnung - Empfangspunkt	[m]	11.0	
D _{Ra-EP}	Distanz Rampe - Empfangspunkt	[m]	12.0	
S _{Ra}	Steigung Rampe	[%]	15.0	

Immissionsberechnung

Attribut	Parameter		Tag	Nacht
L _{eRa}	Emissionspegel der ungedeckten Rampe = L _G + L _M + L _i ⁽³⁾	[dB(A)]	62.8	48.5
dM	Verkehrsmengenzuschlag = 10 x log(M)	[dB(A)]	22.8	8.5
dF _O	Flächenkorrektur Öffnung = 10 x log(F)	[dB(A)]	10.0	10.0
dD _{Ra-EP}	Abstandskorrektur Rampe - Empfangspunkt = 20 x log(D _{Ra-EP})	[dB(A)]	21.6	21.6
dD _{O-EP}	Abstandskorrektur Öffnung - Empfangspunkt = 20 x log(D _{O-EP})	[dB(A)]	20.8	20.8
dRfl	Reflexionszuschlag + 2 dB(A) bei Abstand <= 5.0 m ⁽⁴⁾	[dB(A)]	0.0	0.0
dHin	Hindernisdämpfung (seitliche Mauer, Aspektwinkel)	[dB(A)]	3.0	3.0
L _{i,Ra}	Immissionspegel ungedeckte Rampe = L _{eRa} - dD _{Ra-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)]	38.2	23.9
L _{i,O}	Immissionspegel Öffnung = 37 + dM + dF _O - dD _{O-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)]	46.0	31.6
L _{i,TG}	Immissionspegel Tiefgarage = 10 x log[10 ^(0.1 x Leqz) + 10 ^(0.1 x Li,o)]	[dB(A)]	46.6	32.3

Beurteilungspegel Lr

Attribut	Parameter		Tag	Nacht
L _{i,TG}	Immissionspegel der Tiefgarage	[dB(A)]	46.6	32.3
K1	Pegelkorrektur für Parkierungsanlagen gem. Anhang 6, LSV ⁽⁵⁾	[dB(A)]	0.0	5.0
K2	Pegelkorrektur für den Tongehalt gem. Anhang 6, LSV ⁽⁶⁾	[dB(A)]	2.0	2.0
K3	Pegelkorrektur für den Impulsgehalt gem. Anhang 6, LSV ⁽⁶⁾	[dB(A)]	0.0	0.0
L _r	Beurteilungspegel	[dB(A)]	48.6	39.3
L _e	Anforderungswert	LES III / Planungswert ⁽⁷⁾	60	50
	Einhaltung Anforderungswert		Ja	Ja
	Differenz	[dB(A)]	-11.4	-10.7

⁽¹⁾ Total Stellplätze in Tiefgarage (in QP ausgewiesene PP gem. Bebauungskonzept)

⁽²⁾ Fahrzeugbewegungen gemäss Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. Aufl., 2007, Ziffer 5.3 / 5.5 / 5.6

⁽³⁾ Berechnung Emissionspegel gemäss StL86+, L_G = 44.8 dB (N=0%, v=40km/h), L_m = 10*log(M/12), L_i = (S_{Ra}-3)/2

⁽⁴⁾ Reflexionszuschlag gemäss Fachstelle Lärmschutz Kt. ZH: bei Rampen <= 5 m Abstand von Lärmquelle zum Empfangspunkt

⁽⁵⁾ LSV, Anhang 6, Ziffer 33 Abs. 1-c

⁽⁶⁾ Wert gemäss Berechnungsbeispiel in SN 640 578, Seite 32, Tabelle 16

⁽⁶⁾ Wert gemäss Berechnungsbeispiel in SN 640 578, Seite 32, Tabelle 16

⁽⁷⁾ LES gemäss Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Anforderungswert (Planungswert) gemäss LSV, Art. 7 Abs. 1

Anhang 5: Lärmschutznachweis Ehram & Partner AG

Ehram & Partner AG
Ingenieure und Partner SIA/USC
Akustik • Akustik • Hochbau • Tiefbau • Renovationen • Experten

A110100-02

AUFTRAG

- Berechnung der Immissionsbelastung durch den Strassenlärm
- Beurteilung gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV)

ZUSAMMENFASSUNG

Die Belastungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) können durch die geplanten Massnahmen, verglaste Loggias an der West- und Südfassade sowie Zusatzfenster an der Nordfassade, eingehalten werden.

- 1 -

Ehram & Partner AG
Ingenieure und Partner SIA/USC
Akustik • Akustik • Hochbau • Tiefbau • Renovationen • Experten

Priora Generalunternehmung AG
Margarethenstrasse 38 4002 Basel

8257 AREAL ROSENMUND GESTADECKPLATZ 6 IN LIESTAL
LÄRMSCHUTZNACHWEIS GEMÄSS LÄRMSCHUTZ-VERORDNUNG (LSV)

Seiten 1 - 5 und 2 Beilagen

Prattein, 31. März 2011

A110100-02 / m

Ohne Genehmigung der Ehram & Partner AG darf dieses Dokument nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Obermattstrasse 35 4133 Fribourg
Tel. 041 826 95 00 Fax 041 826 95 01
Hohenring 15 4058 Basel
Tel. 041 483 95 75 Fax 041 483 95 74
mail@ehram-partner.ch
www.ehram-partner.ch

A110100-02

LÄRMQUELLE

Gerberstrasse / Arisdorferstrasse

Die Emissionsdaten sind dem Strassenlärm-Emissionskataster 2005 des Kantons Basel-Landschaft entnommen.

Durchschnittlicher täglicher Verkehr	DTV	12'000	Fahrzeuge
Durchschnittlicher Tagesverkehr	Nt	696	Fahrzeuge/h
Schwerverkehrsanteil		10	%
Geschwindigkeit		50	km/h
Längsgefälle		0	%
Tag - Nacht Differenz		-8	dB

L _{r,e}	Tag	76.6	dB(A)
	Nacht	69	dB(A)

Rosenstrasse

Die Emissionsdaten sind dem Strassenlärm-Emissionskataster 2005 des Kantons Basel-Landschaft entnommen.

Durchschnittlicher täglicher Verkehr	DTV	11'400	Fahrzeuge
Durchschnittlicher Tagesverkehr	Nt	661	Fahrzeuge/h
Schwerverkehrsanteil		6.5	%
Geschwindigkeit		50	km/h
Längsgefälle		0	%
Tag - Nacht Differenz		-8	dB

L _{r,e}	Tag	76.9	dB(A)
	Nacht	68.8	dB(A)

A110100-02

GRUNDLAGEN

- Architekturepläne (Beilage 1)
- Umweltschutzgesetz (USG)
- Lärmschutz-Verordnung (LSV)
- Geoportail des Kantons Basel-Landschaft (www.geo.bl.ch)
- CadnaA Lärmerechnungsprogramm DataKustik GmbH

SITUATION

In der Liegenschaft Rosenmund Gestadeplatz 6 in Liestal wird ab dem 2. Obergeschoss eine Umnutzung von Büroräumen zu Wohnräumen stattfinden. Das Gebäude liegt im Einflussbereich der Gerber-, Arisdorfer-, Rosen- und Büchelstrasse sowie der H2. Die H2 fliesst in die Berechnungen ein, wird aber im vorliegenden Bericht nicht aufgeführt.

ANFORDERUNGEN

Gemäss Artikel 22 USG bzw. Artikel 31 LSV darf die Lärmbelastung an neuen Gebäuden sowie an Bauten mit wesentlichen Änderungen nicht über den Immissionsgrenzwerten liegen.

Die vorliegende Untersuchung berücksichtigt, dass jeder lärmempfindliche Raum mit einem offenen Fenster (oder Lüftungsfügel) so belüftet werden kann, dass die Grenzwerte in dessen Mitte (Mitte des offenen Fensters) eingehalten werden.

Die Grenzwerte resultieren aus der Tabelle im Anhang 3 der LSV. Massgebend ist die Lärmempfindlichkeitsstufe der Empfangspunkte. Die Liegenschaft liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Folgende Grenzwerte müssen demnach eingehalten werden:

Empfindlichkeitsstufe	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
ES III	65	55

Der Beurteilungsspiegel L_{eq} setzt sich aus dem vom Strassenverkehrslärm verursachten A-bewerteten, energieäquivalenten Mittelungspegel L_{eq} über den Tag (06⁰⁰ - 22⁰⁰) bzw. über die Nacht (22⁰⁰ - 06⁰⁰) und dem Zuschlag für die Fahrzeugmenge (K1) zusammen.

A110100-02

Büchelstrasse

Die Emissionsdaten sind dem Strassenlärm-Emissionskataster 2005 des Kantons Basel-Landschaft entnommen.

Durchschnittlicher täglicher Verkehr	DTV	5493 Fahrzeuge
Durchschnittlicher Tagesverkehr	Nt	319 Fahrzeuge/h
Schwerverkehrsanteil		9,1 %
Geschwindigkeit		50 km/h
Längsgefälle		0 %
Tag - Nacht Differenz		-12 dB

L _{re}	Tag	75,5 dB(A)
	Nacht	64,3 dB(A)

IMMISSIONSBERECHNUNGEN

Die Immissionsberechnungen wurden mit dem Lärmberechnungsprogramm CadnaA und den Vorgaben für die Konfiguration des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt. Bei den Fassaden wurde ein Reflexionsverlust von 1 dB berücksichtigt.

RESULTATE

Die Resultate der Immissionsberechnungen sind in der Beilage 2 dargestellt.

Die Darstellung der Lärmimmissionen in der Beilage 2 erfolgt als Gebäudeärmkarte. Mittels Hausbeurteilung werden pro Fassadenabschnitt und Geschoss mehrere Empfangspunkte berechnet. Die jeweils höchsten Lärmbelastungen werden in der Gebäudeärmkarte als Beurteilungspegel L_i in dB(A) dargestellt.

BEURTEILUNG

Die Belastungsgrenzwerte am offenen Fenster, gemäss LSV, werden an der West- und Südfassade um bis zu 4 dB am Tag und 6 dB in der Nacht überschritten (Beilage 2). Als Massnahmen, wie auch in den Umbauplänen vorgesehen, empfehlen wir:

- Die Zimmer 2. - 5.OG. zum Gestadepplatz (Westfassade) werden durch ein Fenster an der Nordfassade belüftet.
- Die Wohnzimmer 2. - 5.OG. zum Gestadepplatz (Westfassade) und zur Rosenstrasse (Südfassade) verfügen über eine Belüftungsmöglichkeit durch eine verglaste Loggia (die Ausführung, Anschlussdetails, Verglasung, offene Fugen, usw. sind in den Detailplänen noch zu prüfen).

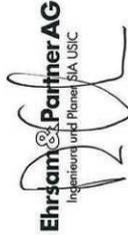
A110100-02

BEMERKUNGEN

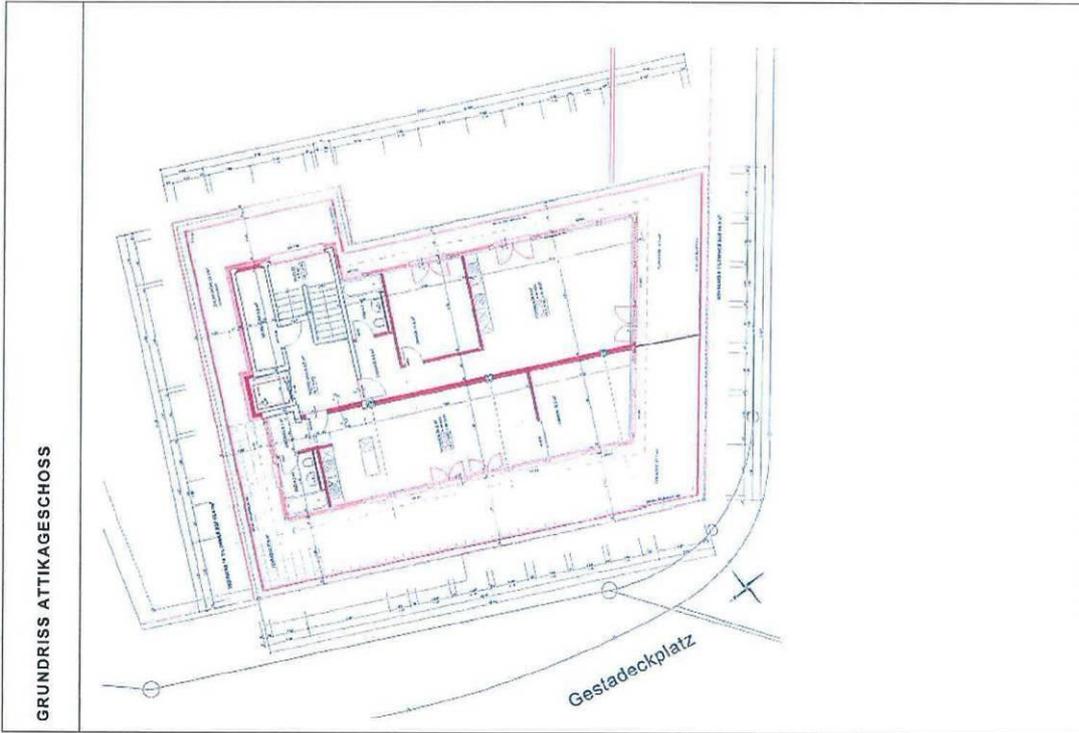
- Bei Fenstern mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, die nicht zwingend zum Lüften geöffnet werden müssen, muss nach Art. 31 Absatz 2 der LSV die Zustimmung der kantonalen Behörden beantragt werden.
- Nach Art. 32 Absatz 2 kann die Vollzugsbehörde die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen verschärfen.

BEILAGEN

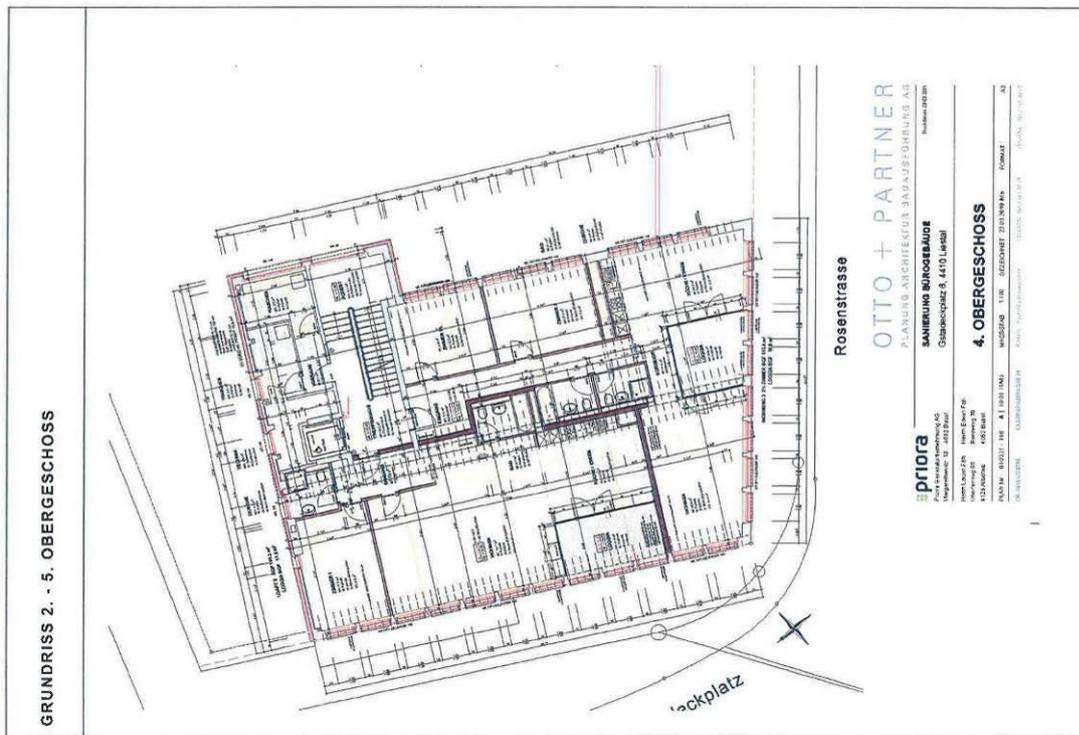
- Architektenpläne Beilage 1
- Gebäudeärmkarte Beilage 2



GRUNDRISS ATTIKAGESCHOSS



GRUNDRISS 2. - 5. OBERGESCHOSS



Rosenstrasse

OTTO + PARTNER
 PLANBÜRO ARCHITECTUR BAUGESTALTUNG AS

SAARLUND BÜROGEBÄUDE
 Gestldeckplatz 5, 4410 Lisdorf

priora

Heinrich-Lenz-Str. 10
 66123 Saarbrücken

4. OBERGESCHOSS

PROJEKT: 0100011101 - 4.11 OBERGESCHOSS

DISZIPLIN: ARCHITECTUR

STATUS: PLANUNG

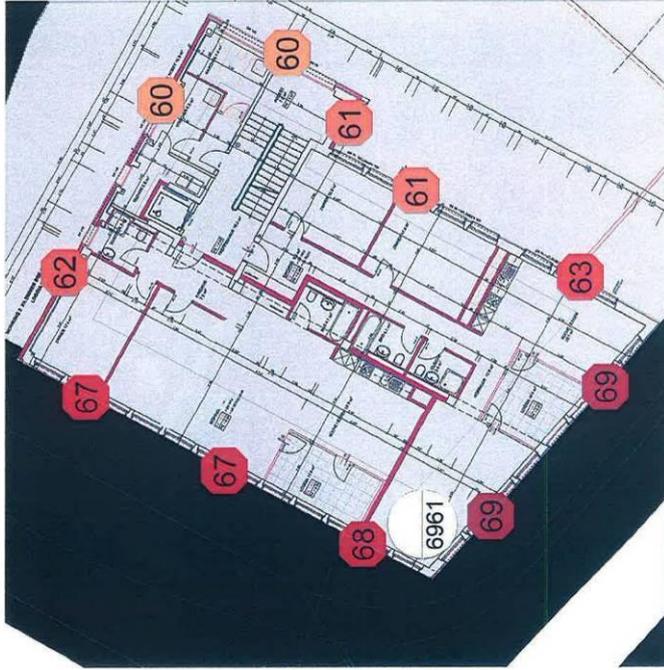
PROJEKTLEITER: [Name]

VERZEICHNIS: [Name]

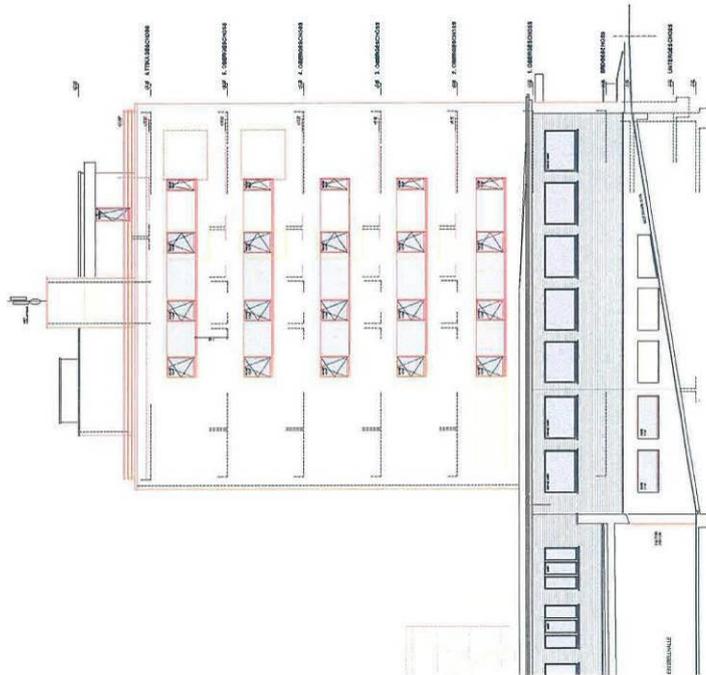
DATEI: [Name]

IMMISSIONSBERECHNUNG 2. BIS 5. OBERGESCHOSS

Tag (06⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr)



NORDFASSADE



OTTO + PARTNER
 P. ARNDT ARCHITECTUR FACHGEBIRGSBAU

SAHIBUNG WINDOEBBAUE

Obstgasse 8, 4110 Leoben

priora

Postfach 1000000000
 4102 Leoben

Telefon +43 31 82 20 10
 +43 31 82 20 10

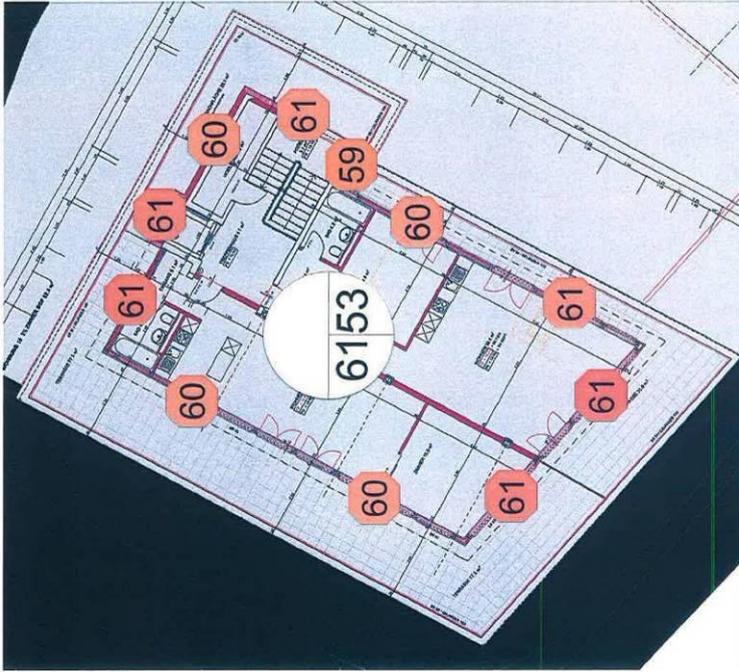
NORDFASSADE

MASSSTAB 1:100 GEZEICHNET IM 12.10.10

PROJEKTANT

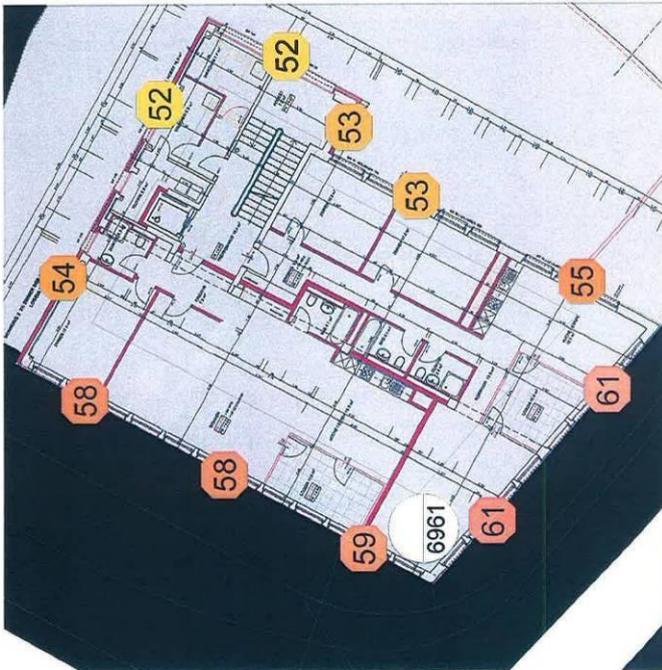
IMMISSIONSBERECHNUNG ATTIKAGESCHOSS

Tag (06⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr)



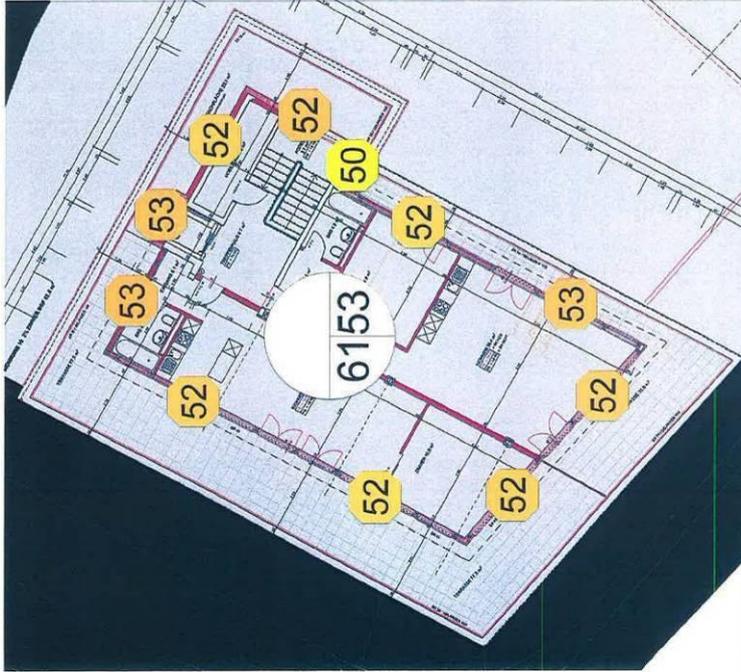
IMMISSIONSBERECHNUNG 2. BIS 5. OBERGESCHOSS

Nacht (22⁰⁰ - 06⁰⁰ Uhr)



IMMISSIONSBERECHNUNG ATTIKAGESCHOSS

Nacht (22⁰⁰ - 06⁰⁰ Uhr)





Stadt Liestal

Stadtbauamt

Planung
Rathausstrasse 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 75
brigitte.bauer@liestal.li.ch

www.liestal.ch

Seite 2/4

Anhang 6: Stellungnahme Stadt Liestal zum QP-Entwurf

- Einstellhallen Ein- und Ausfahrt
- Hauptzugänge Gebäude
- Bereich für Veloabstellplätze
- Zu- und Wegfahrt auf / von öffentlicher Strasse
- Zufahrt von öffentlicher Strasse für Anlieferung
- Baumstandorte

Für alle diese Planinhalte kann eine gewisse Flexibilität eingebaut werden (analog § 7 Abs. 1 „Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt.“).

Veloparkplätze

Veloparkplätze sind für die geplante Nutzung an diesem Standort sehr wichtig. Die Veloparkplätze an der Sulzbergerstrasse sind daher rechtsverbindlich im Plan festzulegen (siehe oben). Dies gilt auch für die Veloabstellplätze der Wohnungen im Baubereich B, welche im Hofbereich vorgehen sind. Zusätzlich soll die Möglichkeit für das Erstellen weiterer Veloparkplätze in der Nähe des Haupteingangs an der Rosenstrasse geschaffen werden. Diese können unter dem orientierenden Planinhalt aufgeführt werden.

Hofbereich und Zufahrt für die Anlieferung

Ein angemessener Aussenraum ist unverzichtbar für eine gute Wohnqualität. Der Hofbereich zwischen den beiden Gebäudekörpern stellt für uns eine Minimalvariante dar. Mit der Durchfahrt von Lastwagen werden die Aufenthaltsqualität, die Sicherheit und die Gestaltungsmöglichkeiten endlich geschmälert. Für die Anlieferung ist daher eine andere Lösung zu suchen. Ebenso soll der Hofbereich bis an die Nord-Ost-Fassade des realisierten Gebäudes reichen, d.h. im Plan ist die Signatur auszuzeichnen.

Linksabbiegeverbot Sulzbergerstrasse

Das Linksabbiegeverbot in die Sulzbergerstrasse ist im Plan im orientierenden Inhalt aufzuführen. geschütztes Gebäude auf der Parzelle Nr. 7089

Die Nähe des eingeschossigen Baukörpers zur nordöstlichen Parzellengrenze beeinträchtigt die Wirkung des geschützten Gebäudes auf der Parzelle Nr. 7089 (Umgebungsschutz). Ebenso ist die Aufenthaltsqualität im Gebäude dadurch vermindert. Es ist zu überprüfen, ob allenfalls auf der Nordostseite des bestehenden Hochhauses auf den eingeschossigen Anbau verzichtet werden kann. Ist dies aktuell nicht möglich, so soll ein Abbruch desselben bei künftigen, substantiellen Umbaumaassnahmen am bestehenden eingeschossigen Gebäude in Plan und Reglement verankert werden.

B) Reglement

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Die mit der Planung verfolgten Ziele sind sehr positiv und werden von uns begrüsst. Folgendes Ziel ist zu ergänzen: „Minimierung des Energiebedarfs und rationelle Energienutzung innerhalb des Quartierplanareals“

Steri + Ruggli
Frau S. Cantaluppi
Unterdorfstr. 38
4415 Lausen

Liestal, 8. September 2011

Kommunale Vorprüfung Quartierplanung Gstading

Sehr geehrte Frau Cantaluppi
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 24. Juni 2011 haben Sie uns die Unterlagen zur Quartierplanung Gstading für kommunalen Vorprüfung eingereicht. Zusätzlich hat uns Herr A. Seipel von Otto und Partner anlässlich der Stadtbaukommissionssitzung vom 24.08.2011 über die Neuerungen im Projekt orientiert.

Wir begrüssen die Umnutzung und Neubebauung der Parzelle Nr. 1594. Durch das Projekt wird ein städtisches Areal aufgewertet und einer Mischnutzung gemäss Entwicklungsplan 95 und Teilzonenvorschriften Zentrum zugeführt. Die hohe Ausnutzung des Areals und die vorhandene Lärmbelastung stellen hohe Anforderungen ans Projekt.

Wir haben die Unterlagen verwaltungsintern eingehend geprüft und können Ihnen Folgendes mitteilen:

A) Plan

Quartierplanperimeter

Eine attraktive Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Gehbereichs kann nur erreicht werden, wenn die gesamte Fläche bis an den Fahrbandrand gemeinsam geplant wird. Damit bei der Umsetzung keine Schwierigkeiten entstehen, muss der Quartierplanperimeter bis an den Fahrbandrand ausgedehnt werden. Die Einwohnergemeinde als eine der Grundeigentümerinnen ist mit dem Vorgehen einverstanden. Bitte nehmen Sie mit dem zweiten Grundeigentümer (Kanton) Kontakt auf.

Verbindlicher und orientierender Planinhalt

Folgende Planinhalte haben verkehrstechnisch und städtebaulich einen relevanten Einfluss auf die Umgebung sowie das Projekt und müssen daher in den rechtsverbindlichen Planinhalt verschoben werden:

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Bei der Definition der Bruttogeschossfläche ist die Definition von Art. 28 Zonenreglement Siedlung zu übernehmen. Davon ausgenommen sind die Nebenbauten, hier ist § 5.5 Quartierplan-Reglement beizubehalten.

Die BGF-Reserve von 388 m² ist angesichts der hohen Ausnützung zu grosszügig bemessen. Der Maximalwert der zulässigen Bruttogeschossfläche ist bei 8'600 m² anzusetzen.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Die Baubereiche beinhalten bereits die städtebaulich vertretbare Flexibilität für die Stellung der Baukörper. Eine weitere Flexibilisierung wie sie in Absatz 2 vorgesehen ist, können wir nicht befürworten.

Die bauliche Nutzung im Quartierplanareal ist bereits sehr hoch. Eine Anordnung weiterer Bauteile ausserhalb der Baubereiche kann daher nicht zugelassen werden. Eine Ausnahme bilden die Nebenbauten, welche im Abs. 5 behandelt werden. Abs. 3 „Überragen von Baubereichen“ ist daher zu streichen.

Bei Abs. 4 ist im Kommentar zu präzisieren, dass es sich dabei um den sechsgeschossigen Bau mit Attikageschoss und den eingeschossigen Anbau handelt. Ansonsten ist dieser Absatz nach der Realisierung missverständlich. Zudem ist dieser Absatz aus unserer Sicht bis auf den letzten Satz durch die Bestandesgarantie in § 109 Raumplanungs- und Baugesetz BL abgedeckt.

Die Möglichkeit zur Anlieferung über den Hofbereich muss aus Abs. 7 und dem Kommentar gestrichen werden (siehe Ausführungen unter „Hofbereich und Zufahrt für die Anlieferung“ im Kapitel A „Plan“).

Die Stadt Liestal verlangt bei Quartierplanungen für Wohnungen in der Regel Aussenraumflächen von mindestens 10% der erstellten Bruttogeschossflächen. Darunter sind Grünflächen zu verstehen. Terrassen und Balkone, sei es offen oder verglast, können dabei nicht angerechnet werden. Im speziellen Fall der Quartierplanung Gstadtig, wären begrünte Dachgärten eine Option. Der Kommentar in Abs. 9 ist entsprechend anzupassen.

Damit das Ausmass der begehbaren Dachflächen interpretiert werden kann, sind diese im Kommentar von Abs. 11 genauer zu umschreiben (Plattenwege, Aufbauten etc.).

Das in Abs. 15 geregelte Gesamtkonzept für Einzelmassnahmen soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet werden. Der Zuzug der kantonalen Behörden ist aus unserer Sicht nicht nötig, sofern sich die Massnahmen wie vorgesehen innerhalb der Quartierplanvorschriften bewertgen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Die Bepflanzung hat verbindlich mit standortgerechten und einheimischen Arten zu erfolgen, der Begriff „hauptsächlich“ ist daher in Abs. 1 zu streichen.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Anpassungen gemäss Bemerkungen in Kapitel „A) Plan“.

Absatz 2 ist folgendermassen zu ergänzen: „... Die genaue Zahl der *Auto- und Velostellplätze* und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln...“

§ 8 Ver- und Entsorgung

Ein dem Minergie-Standard entsprechender Energiestandard ist für alle Neubauten verbindlich festzulegen, auch im Baubereich A. Damit genügend Flexibilität bei der Auswahl der Energiemassnahmen vorhanden ist, möchten wir zudem die Festlegung des Minergie-Labels vermeiden.

Abs. 4 ist daher folgendermassen abzuändern: „*Energiestandard*: Neubauten sind mindestens im Minergie-Standard oder in einem gleichwertigen Energiestandard zu erstellen. Bei Renovationen und Umbauten an bestehenden Gebäuden gemäss Quartierplanung ist der Minergie-Standard oder ein gleichwertiger Energiestandard anzustreben.“

§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

In Abs. 4 ist der letzte Satz zu streichen.

Bei den Quartierplan-Vertragspunkten im Kommentar ist folgender Punkt hinzuzufügen: „Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Zonenvorschriften Siedlung (Inhalt, Umfang, Eigentumsverhältnisse, Finanzierung)“

C) Planungsbericht

Der Planungsbericht ist ausführlich und enthält alle wichtigen Elemente. Wir möchten Sie bitten, den Bericht entsprechend unserer Stellungnahme anzupassen.

Im Hinblick auf die nächsten Schritte im Verfahren – die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung der Bevölkerung – bitten wir um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Stadt Liestal
Leiter Planung

Projektleiterin



Heinz Plattner



Brigitte Bauer

Kopie an

- Otto + Partner AG, A. Seipel, Kasernenstrasse 22, 4410 Liestal
- O. Stückli, Amt für Raumplanung
- R. Riesen, Stadtrat

Schalteröffnungszeiten: siehe www.liestal.ch
Vereinbaren Sie einen Termin telefonisch

2011-09-07 Kommunale Vorprüfung QP Gstadtig



Otto & Partner AG, Liestal

QP Gstadig (Überbauung Rosenmund) Überprüfung Verkehr

Mit Mail vom 16. April 2012 verlangt die Stadt Liestal diverse Überprüfungen bezüglich der Verkehrserschliessung, welche im Folgenden kurz beantwortet werden:

1. *Die beiden LSA auf der Rosenstrasse (Gestadeck und Nonnenboden) sind stark belastet. Die beiden Einfahrten für die Anlieferung erfolgen ab den Aufstellstrecken der LSA und belasten diese zusätzlich.*

Die Anlieferungszufahrt parallel zur Sulzbergerstrasse stellt tatsächlich eine zusätzliche Belastung im Verkehrsablauf dar. Bei der Einfahrt eines Lastwagens wird der Verkehrsfluss für eine gewisse Zeit leicht behindert. Bei 2 Lastwagen in der Morgenspitzenstunde würde dies jedoch keine wesentliche Kapazitätseinbusse zur Folge haben, sondern lediglich eine nicht ganz vollständige Ausnützung der Grünzeit bedeuten. Zudem ist die LSA Nonnenbodenweg in der Morgenspitze nicht kritisch, sondern die LSA Gestadeck.

Gemäss Planungsbericht wird mit 25 Ausfahrten/h (MSP 7-8 Uhr) bzw. 47 Ausfahrten/h (ASP 17-18 Uhr) gerechnet. Die LSA-Steuerung sieht eine Grünzeit bei der Ausfahrt Sulzbergerstrasse von max 4s pro Umlauf vor. Bei einer Umlaufzeit von 90s beträgt die Kapazität der Ausfahrt 80Fz/h und ist somit ausreichend.

Auch die zweite Anlieferungszufahrt zwischen den beiden LSA wird aufgrund der sehr kleinen Anzahl Einfahrten in der Spitzenstunde als verantwortbar beurteilt.

2. *Alle Schleppkurven im Knotenbereich sind kritisch, diejenige an der Sulzbergerstrasse ragt gar über die Parzellengrenze zur Privatparzelle.*

Mit den Schleppkurven konnte die Machbarkeit für einen Lastwagen (11m Länge) auf Stufe QP nachgewiesen werden. Im Rahmen der Projektierung (Bauprojekt, Ausführungsprojekt) sind diese Abklärungen mit der entsprechenden Genauigkeit zu vertiefen. Gemäss Norm-Schleppkurven (SN 640 721a) überragt die Umhüllende die Parzellengrenze in der Sulzbergerstrasse nicht, die Schleppkurven gemäss dem verwendeten CAD-Programm AutoTURN überragen sie jedoch um 50cm. Die Machbarkeit auf Stufe QP kann als nachgewiesen betrachtet werden (Lage der Ein- und Ausfahrt), was jedoch im Verlauf der weiteren Projektierung noch zu präzisieren ist.

3. *Abschliessende Prüfung zum Verkehr hinsichtlich Zustand 2012 sowie Verkehrskonzept 2030.*

Aufgrund dieser Überprüfung beurteilen wir die Machbarkeit im Zustand 2012 als gegeben. Das Verkehrskonzept 2030 wird momentan durch den Kanton erarbeitet, sodass zurzeit unsererseits keine abschliessende Aussage gemacht werden kann.

Rudolf Keller & Partner
Verkehrsingenieure AG

Muttenz, den 5. Juni 2012



M. Stöcklin



E. Salathe



Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG
4132 Muttenz

873776.0000 / 873776A Überprüfung Verkehr v01-00-00.docx
05.06.2012 / Stö

Anhang 8: Protokolle der kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 925 59 33
Telefax 061 925 69 82
raumplanung@bl.ch

KOPIE



Bau- und Umweltschutzdirektion

Kanton Basel-Landschaft

Kantonale Fachkommission zur

Beurteilung von Arealüberbauungen

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtverwaltung Liestal
4410 Liestal

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 2

Liestal, 6. April 2010

Quartierplanung "Gstadig", Liestal Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 18. März 2010 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Bedeutung der Aussenräume ist noch nicht ersichtlich. Diese sind in ihrer Qualität, Lage und bezüglich Nutzung zu überprüfen und zu optimieren. Insbesondere die Zäsur zwischen den beiden Gebäuden wird in ihrem Nutzen hinterfragt. Grundsätzlich ist die Aufteilung in zwei Bauten in Ordnung, möglicherweise ist jedoch ein weiteres Zurückweichen entlang der Strasse (Eingangsbereich mit Vorplatzsituation) auf Kosten der Zäsur zweckmässiger. Der öffentliche Raum ist mit grosser Präzision zu setzen.
- In Anbetracht der nicht einfachen städtebaulichen Situation wäre es eigentlich angezeigt, einen Wettbewerb durchzuführen, um mittels Varianten die beste städtebauliche Lösung auszuloten.
- Da der Investor offensichtlich eine Direktbeauftragung vorsieht, ist es unabdingbar, im Rahmen der weiteren Klärungen der Gebäudesetzung und der Volumenbildung den Quartierplanperimeter im Sinne eines Betrachtungsperimeters auszuweiten und insbesondere die gegenüberliegende Strassenseite und die Anbindung des Eingangsbereiches an die Fussgängererschliessung (kommunales Wegenetz) in einem übergeordneten Zusammenhang zu prüfen (Anbindung an die Überbauungen Manor, Florhof, Ziegelhof sowie an das Stedtli). Der Arealbaukommission ist das Variantenstudium an der nächsten Besprechung aufzuzeigen.
- Die Wohnform, deren Attraktivität (Lärm, periphere Lage) und insbesondere die Erschliessung der Wohnungen via Laubengänge sind zu überprüfen.

Beschluss

//: Die Bebauungsstudie wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und erneuten Begutachtung durch die Kommission empfohlen.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.



Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtverwaltung Liestal
4410 Liestal

KOPIE

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 2

Liestal, 26. Mai 2010

Quartierplanung "Gstadig", Liestal Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 06. Mai 2010 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Das Gebäude ist mitten in der Parzelle platziert. Somit gibt es hinter dem Gebäude einen Unort (Erschliessung Einstellhalle), während vorne auch kein attraktiver Ort entsteht. Der Raum zwischen den beiden Gebäuden überzeugt nicht, die Nutzung als Parkplatz ist keine Aufwertung. Der Zwischenraum ist kein wichtiger Raum, hat eher Hof- statt öffentlichen Charakter. Insofern ist zwischen den Gebäuden nur eine schmale Gasse oder gar kein Zwischenraum besser als ein Parkplatz.
- Der Raum entlang der Rosenstrasse soll dagegen grosszügiger sein und entsprechende Attraktivität und Wertigkeit sowie öffentlichen Charakter aufweisen (geschlossener Strassenzug, Grünelemente). Da es sich bei der vorgesehenen Nutzung um einen sog. B-Detailhandel handelt, ist diese eine Fassade an der Rosenstrasse wichtig.
- Da der Standort des zukünftigen Fussgängerstreifens bei der Kreuzung Rosenstrasse/Nonnenbodenweg offenbar festgelegt ist, liegt der Haupteingang am falschen Ort. Dieser ist an die neue Fussgängererschliessung anzupassen.
- Das Wohnen muss autark funktionieren. Wenn genügend Platz vorhanden ist, ist die Laubengangsituation in Ordnung. Allerdings müssen im Erdgeschoss separate Eingänge zu den Wohnungen vorhanden sein. Allenfalls könnte der Zwischenraum als privater Eingang zu den Wohnungen funktionieren. Es stellt sich aber grundsätzlich die Frage nach dem privaten Aussenraum für die Wohnungen bzw. ob die Lage überhaupt für Wohnungen geeignet ist. Möglicherweise kann es sogar besser sein, an diesem Ort lediglich ein attraktives Gebäude mit reiner Geschäfts- und Gewerbenutzung zu bauen.
- Es muss in der Qualität der Überbauung ersichtlich sein, warum ein Nutzungsbonus gestattet wurde. Wenn Wohnungen an diesem Ort erstellt werden sollen, dann müssen die entsprechenden Qualitäten nachgewiesen werden, sonst kann kein Bonus erteilt werden.
- Nach wie vor wird ein Varianzverfahren empfohlen, da es sich um eine städtebaulich schwierige Situation handelt. Mittels Varianten könnte die qualitativ beste städtebauliche Lösung (Gebäudesetzung, Volumenbildung, Nutzung, Freiräume etc.) ausgelotet werden.
- Es wird begrüsst, dass die Parkplätze auf der anderen Seite der Rosenstrasse aufgehoben werden sollen. Auch wenn nicht in den QP-Perimeter integriert, soll dieser Raum unbedingt aufgewertet werden.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

- Im Weiteren wird nochmals auf die Erwägungen im Protokoll zur ABK-Sitzung vom 18. März 2010 verwiesen.

Beschluss

://: Die Quartierplanung wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und erneuten Begutachtung durch die Kommission empfohlen. In der nächsten Sitzung sollte neben dem Vertreter der Stadt auch ein Vertreter des Investors anwesend sein.

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch

Original ABA
Kopie M



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Eingegangen / csa
09. Juli 2012
weiter an: WPL
Stadt Liestal

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtrat Liestal
4410 Liestal

E: 06 JULI 2012
Zentrale Dienste

Reg. Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 1

Liestal, 5. Juli 2012

Quartierplanung "Gstadig", Liestal Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 21. Juni 2012 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Grundsätzlich sind das Erschliessungsmuster und die Verteilung der Wohnungen (Kleinwohnungen zur Strasse, Maisonette-Wohnungen im hinteren Teil) denkbar.
- Sofern auch im 1. Obergeschoss Wohnungen erstellt werden, ist die Situation im Innenhof gegen die Sulzbergerstrasse hin zu eng. Hier wird die geforderte gute Wohnqualität mit dem vorliegenden Projekt nicht erreicht. Es müssen genügend Lichtflächen vorhanden sein, d.h. die Proportion zwischen Freiraum und bebauter Fläche muss stimmen, so dass der Innenhof auch im östlichen Teil eine entsprechende Breite aufweist.
- Wenn in beiden Obergeschossen nur Wohnungen realisiert werden, dann ist die Nutzung zu reduzieren. Dies kann z.B. mit einer reduzierten BGF (für Variante "nur Wohnen") oder einem vorgeschriebenen Lichteinfallwinkel im Innenhof als Bestimmung im Reglement erreicht werden.

Beschluss

://: Das Projekt wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung

Francesca Busetti

Kopie: - Otto & Partner AG, Liestal
- ARP/Stuc
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Anhang 9: Geringfügige Änderung, Einwilligung der direkten Nachbarn



Legende

- ◀▶ Zu- / Wegfahrt auf / von öffentliche(r) Strasse für Fahrzeuge kleiner 18t
- ◁▷ Zu- / Wegfahrt auf / von öffentliche(r) Strasse für Fahrzeuge grösser 18t



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan Gstadi

Situationsplan 1:1'000

geringfügige Änderung gem. § 31 Abs. 5 RBG
 Inventar Nr. _____
 Exemplar _____

Eigentümer Parzelle Nr. 2327
 Stirnmann / Jappert Marcel und Gerda (Ehegatten), Liestal

Marcel Stirnmann
 Stirnmann Marcel

Gerda Stirnmann
 Stirnmann-Jappert Gerda

Eigentümer Parzelle Nr. 2328
 Gysin Rainer Walter, Liestal

Rainer Gysin
 Gysin Rainer

Barbelegung	OTTO + PARTNER Schmid + Roggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4410 Liestal (051) 7605 54 30	Datum	Projekt	Üsk.	Gegenteil	Fragebogen
		a	05.09.2013	RU	IV	RU
		b	27.09.2013	RU	IV	RU
Designfile:	K:\Liestal\010004_Planen\0110_Pub1_QP_Gstadi_SIS_DPS_geringfügigA_2d	Performat:	30 x 42			
GB-Grundlage:	Grundbuch Juni 08	Ausdruck:	27.09.2013			