



DER STADTRAT AN DEN EINWOHNERRAT

2015/184

**Quartierplanvorschriften Obere Brunnmatt**

**Beschlussfassung**

<b>1. Kurzinformation .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Antrag/Anträge.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
3.1. QP Perimeter.....	4
3.2. Ordentliches Quartierplanverfahren .....	4
3.3. Planungsteam.....	4
3.4. Investor.....	4
<b>4. Projektbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
4.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	4
Allgemein.....	4
Mehrfamilienhäuser (MFH) .....	4
4.2. Abweichung von der Regelbauweise .....	5
4.3. Demographische Entwicklung.....	5
Auswirkungen auf die demographische Entwicklung.....	5
Auswirkungen auf den Schulraumbedarf im Schulkreis Gestadeck.....	5
Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“ .....	5
4.4. Verkehr .....	5
Erschliessung motorisierter Individualverkehr .....	5
Zubringer .....	5
Ausbau der Erschliessung.....	5
Parkplätze .....	5
Langsamverkehr.....	5
Radrouten .....	5
Veloabstellplätze .....	6
Fussverkehr .....	6
öffentlicher Verkehr.....	6
Bus .....	6
4.5. Lärm .....	6
Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) .....	6
Lärmbelastung.....	6
4.6. Freiräume / Ökologie / Naturgefahren.....	6
Freiräume .....	6

Ökologie .....	6
Naturgefahren.....	6
Hochwasserschutz / Rutschgefahr / Steinschlag .....	6
4.7. Energie .....	7
Energiesstandard .....	7
Energieversorgung .....	7
Konzept.....	7
Photovoltaik .....	7
<b>5. Quartierplanverfahren .....</b>	<b>7</b>
5.1. Vorprüfungen.....	7
Stadt Liestal.....	7
Stadtbaukommission (SBK) .....	7
Stadtbauamt.....	7
Kanton .....	7
Arealbaukommission (ABK) .....	7
Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK).....	7
Kantonale Vorprüfung .....	7
5.2. Öffentliche Mitwirkung .....	8
5.3. Termine .....	8
Planungsablauf.....	8
Ausblick .....	8
Realisierung Quartierplanüberbauung .....	8
<b>6. Aufwendungen / Erträge .....</b>	<b>8</b>
Strasseninfrastruktur.....	8
Schulraum .....	8
Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren.....	8
Verwaltungsaufwand .....	8
<b>7. Beilagen .....</b>	<b>8</b>
Verbindlich und Bestandteile des Beschlusses: .....	8
nicht Bestandteil des Beschlusses:.....	8
Unterlagen auf der Homepage:.....	8

## 1. Kurzinformation

Das Quartierplanareal Obere Brunnmatt besteht aus dem Grundstück Nr. 1664 und liegt zwischen Arisdörfer- und Heidenlochstrasse. Auf dem Grundstück soll eine Überbauung mit Alterswohnungen in zwei Gebäuden entstehen.

Das Grundstück liegt in der Wohn- und Geschäftszone WG3 und ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Geplant sind 18 Wohnungen in zwei Gebäuden mit einem Sockelgeschoss und drei Vollgeschosse, ohne Attikageschoss.



Quartierplan Obere Brunnmatt

Der städtebauliche Entwurf wurde der Stadtbaukommission und der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt. Die Anliegen und Erwägungen beider Kommissionen wurden im vorliegenden Quartierplan aufgenommen.

Die auf dem städtebaulichen Entwurf basierenden Quartierplanvorschriften hat das Stadtbauamt und das Amt für Raumplanung geprüft. Zudem fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Die Quartierplanunterlagen wurden anschliessend bereinigt. Nun folgen die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.

## 2. Antrag/Anträge

- Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften Obere Brunnmatt, bestehend aus:
  - QP Obere Brunnmatt, Quartierplanreglement vom 20.03.2015
  - QP Obere Brunnmatt, Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 20.03.2015

Liestal, 05. Mai 2015

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

Lukas Ott

Benedikt Minzer

## DETAILINFORMATIONEN

### 3. Ausgangslage

#### 3.1. QP Perimeter

- Das Quartierplanareal liegt zwischen Arisdörfer- und Heidenlochstrasse und zwischen dem Kinderspielplatz Brunnmatt und der Pfauenhof-Überbauung.
- Die Parzelle Nr. 1664 hat eine Grundbuchfläche von 2'386 m<sup>2</sup>.
- Es handelt sich um eine Wohn- und Geschäftszone WG3, überlagert mit Quartierplanpflicht.

#### 3.2. Ordentliches Quartierplanverfahren

- Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften.
- Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat werden die Quartierplanvorschriften rechtskräftig.

#### 3.3. Planungsteam

- Bebauungskonzept: Architekturbüro Otto und Partner AG, Liestal, im Auftrag der Priora AG, Basel
- Quartierplanung: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner, Lausen

#### 3.4. Investor

- nicht bekannt
- Investitionsvolumen: CHF ca. 8 Millionen (ohne Landkosten)

## 4. Projektbeschreibung

### 4.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

#### Allgemein

- Ausnützungsziffer 87%
- Bruttogeschossfläche (BGF) 2'080 m<sup>2</sup>
- Nutzungsart: Wohn- und Geschäftsnutzung, wobei Geschäftsnutzung nicht vorgesehen ist.
- Behindertengerechte Bauweise: Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erstellen.

#### Mehrfamilienhäuser (MFH)

- 18 Miet- und Eigentumswohnungen (2½- bis 4½-Zimmer)
- Maximale Anzahl Geschosse:
  - 1 Sockelgeschoss
  - 3 Vollgeschosse
  - kein Attikageschoss

#### 4.2. Abweichung von der Regelbauweise

	Regelbauweise WG3	Quartierplan
Ausnützungsziffer	80%	87%
Vollgeschosszahl	3	3
Gebäudehöhe	15.0 m (für die Vergleichbarkeit Sockelgeschoss von 1.5 m miteingerechnet)	12.0 m entl. Heidenlochstr. 13.5 m entl. Arisdörferstr.
Gebäudelänge	40.0 m	32.0 m entl. Heidenlochstr. 33.0 m entl. Arisdörferstr.

#### 4.3. Demographische Entwicklung

##### Auswirkungen auf die demographische Entwicklung

Anzahl Wohnungen	18
Personen pro Wohnung	2.0
Personen total	ca. 36
Kinder und Jugendliche 0 bis 18	0
davon schulpflichtig Primar	0

##### Auswirkungen auf den Schulraumbedarf im Schulkreis Gestadeck

- keine Auswirkungen

##### Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“

- Ausgleichsniveau CHF 2'400/Einwohner
- Steuertrag plus Finanzausgleich bei 36 Personen: TCHF 90

#### 4.4. Verkehr

##### Erschliessung motorisierter Individualverkehr

##### Zubringer

- Die Erschliessung erfolgt über die Heidenlochstrasse.
- Die Heidenlochstrasse ist im Strassennetzplan als Sammelstrasse klassifiziert.

##### Ausbau der Erschliessung

- Entlang der Heidenlochstrasse wird die Parzellensituation bereinigt und dem heutigen bestehenden Ausbau der Strasse angepasst, indem ein schmaler Streifen an die Strassenparzelle abgetreten wird (ca. 70 m<sup>2</sup>). Die Landabtretung wird im QP-Vertrag geregelt.

##### Parkplätze

- Max. 60 Parkplätze in der Einstellhalle. Eventuell sollen auch Abstellplätze für die Nachbarschaft und das Alters- und Pflegeheim Brunnmatt erstellt werden.
- Ca. 3 oberirdische Besucherparkplätze entlang der Heidenlochstrasse.
- Es handelt sich um private Parkplätze.

##### Langsamverkehr

##### Radrouten

- Auf der Heidenlochstrasse und der Arisdörferstrasse verlaufen kantonale Radrouten.

#### Veloabstellplätze

- Im Eingangsbereich der Einstellhalle und bei den hofseitigen Hauseingängen werden überdachte Veloabstellplätze angeboten.

#### Fussverkehr

- Entlang der westlichen Parzellengrenze wird zwischen der Heidenloch- und Arisdörferstrasse ein öffentlicher hindernisfreier Fussweg erstellt, von welchem aus die Durchgängigkeit zum angrenzenden Spielplatz sichergestellt werden kann.

#### öffentlicher Verkehr

##### Bus

- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Haltestelle „Alttersheim“ der Buslinie 83 in rund 50 m Entfernung. Von dort sind das Zentrum Liestal und der Bahnhof SBB gut erreichbar.

### **4.5. Lärm**

#### Lärmempfindlichkeitsstufe (LES)

- Für die Parzelle 1664 gilt die LES II.

#### Lärmbelastung

- Im Quartierplanareal bestehen Lärmbelastungen durch die Arisdörferstrasse.
- Der Lärmschutz kann entweder mit der Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen zur Arisdörferstrasse oder mit Massnahmen am Gebäude sichergestellt werden.

### **4.6. Freiräume / Ökologie / Naturgefahren**

#### Freiräume

- Ausscheidung von gestalteten Grün- und Freiflächen.
- Ein Bereich für Spielen und Verweilen steht den Bewohnern der Überbauung als gemeinschaftliche Freifläche zur Verfügung.

#### Ökologie

- Die Überbauung liegt gemäss Zonenplan Siedlung in einem „Gebiet mit ökologischen Werten“, d.h. bei baulichen Veränderungen soll die Umgebung möglichst naturnah gestaltet werden.
- Auf mindestens 14 % der Grundstücksfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren (Grünflächenziffer), d.h. ca. 330 m<sup>2</sup>. Anrechenbar sind u.a. ökologisch gestaltete Grünflächen zu 100 % oder auch begrünte Flachdächer, Fassadenbegrünungen oder befahrbare Grünflächen, welche zu 50% anrechenbar sind.
- standortgerechte und einheimische Bepflanzung
- extensive Begrünung der Flachdächer
- kronenbildende Bäume

#### Naturgefahren

##### Hochwasserschutz / Rutschgefahr / Steinschlag

- Gemäss den Gefahrenkarten für die Stadt Liestal ist das Planungsgebiet nicht von Naturgefahren betroffen. Somit müssen im Rahmen der Quartierplanung keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sichergestellt werden.

## **4.7. Energie**

### Energiestandard

- Die Überbauung wird im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard erstellt.

### Energieversorgung

#### *Konzept*

- Es ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
  - a) Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität
  - b) Prioritäten für die Energieversorgung:
    1. Einsatz erneuerbarer Energien
    2. Anschluss ans Fernwärmenetz
    3. Anschluss ans Gasnetz
  - c) Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt.
- Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

#### *Photovoltaik*

- Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gemäss Quartierplanvorschriften erwünscht.

## **5. Quartierplanverfahren**

### **5.1. Vorprüfungen**

#### Stadt Liestal

##### *Stadtbaukommission (SBK)*

- Die SBK hat sich an mehreren Sitzungen mit der Überbauung befasst. Die Punkte der SBK wurden im vorliegenden Projekt berücksichtigt.

##### *Stadtbauamt*

- Das Stadtbauamt hat die Quartierplanvorschriften vorgeprüft. Es hat keine Einwände gegen das vorliegende Konzept.

#### Kanton

##### *Arealbaukommission (ABK)*

- Die Überbauung wurde der ABK zur Beurteilung vorgelegt. Die Erwägungen der ABK wurden im vorliegenden Projekt berücksichtigt.

##### *Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK)*

- Da sich die Überbauung nicht im Zentrumsgebiet befindet und sich in unmittelbarer Nähe auch keine schützenswerten Gebäude befinden, muss die Überbauung nicht durch die DHK beurteilt werden.

##### *Kantonale Vorprüfung*

- Die kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 16. Februar 2015 statt. Die Anregungen des Kantons wurden in der Planung weitgehend berücksichtigt. Details werden im Planungsbericht aufgeführt.

## 5.2. Öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 4. bis 19. Dezember 2014 statt.
- Innerhalb der Frist wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

## 5.3. Termine

### Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung	12. September 2014
Öffentliche Mitwirkung	4. – 19. Dezember 2014
Kantonale Vorprüfung	16. Februar 2015
Stadtratsbeschluss	Mai 2015

### Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	2. Quartal 2015
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	3. Quartal 2015
Genehmigung durch den Regierungsrat	4. Quartal 2015

### Realisierung Quartierplanüberbauung

Voraussichtliche Realisierung	ab 2016
-------------------------------	---------

## 6. Aufwendungen / Erträge

### Strasseninfrastruktur

- Die Quartierplanüberbauung Obere Brunnmatt führt zu keinem Ausbaubedarf der Heidenlochstrasse.

### Schulraum

- Die demographische Entwicklung aufgrund der geplanten Bautätigkeit im Schulkreis Gestadeck ist in der Schulraumplanung berücksichtigt.

### Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren

- pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche CHF 10.--
- 2'080 m<sup>2</sup> BGF à CHF 10.--, total CHF 20'800.--

### Verwaltungsaufwand

- Die Verwaltung führt das Quartierplanverfahren durch und begleitet und unterstützt die Quartierplanverfasser bei der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften.

## 7. Beilagen

### Verbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- QP Obere Brunnmatt – Quartierplanreglement vom 20.03.2015
- QP Obere Brunnmatt – Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 20.03.2015

### nicht Bestandteil des Beschlusses:

- QP Obere Brunnmatt – Begleitbericht vom 20.03.2015

### Unterlagen auf der Homepage:

[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch) > Departemente/Bereiche > Verwaltung > Stadtbauamt > Planungen/Planaufgaben





---

# Quartierplan-Reglement

## Quartierplanung "Obere Brunnmatt"

Stand: kommunale Beschlussfassung / 20. März 2015

---

## Aufbau des Reglements als Beispiel

Spalte für:

### Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



Spalte für:

### Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und der Genehmigung durch den Regierungsrat.**
- *Kursiv dargestellter Text ist aus dem Zonenreglement Siedlung entnommen und wird für die Quartierplanung rechtsverbindlich*

Beispiel



Spalte für:

### Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



## Erlass

QP-Vorschriften

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung "Obere Brunnmatt"**, bestehend aus:

QP-Bestandteile

- Quartierplan Brunnmatt (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Otto und Partner

Planung, Architektur, Bauausführung AG  
Kasernenstrasse 22  
4410 Liestal

---

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b><i>Erlass</i></b>	<b>1</b>
<b>§ 1 <i>Zweck und Ziele der Planung</i></b>	<b>1</b>
<b>§ 2 <i>Geltungsbereich und Inhalt</i></b>	<b>2</b>
<b>§ 3 <i>Art der baulichen Nutzung</i></b>	<b>2</b>
<b>§ 4 <i>Mass der baulichen Nutzung</i></b>	<b>2</b>
<b>§ 5 <i>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i></b>	<b>4</b>
<b>§ 6 <i>Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes</i></b>	<b>6</b>
<b>§ 7 <i>Erschliessung und Parkierung</i></b>	<b>8</b>
<b>§ 8 <i>Ver- und Entsorgung</i></b>	<b>9</b>
<b>§ 9 <i>Lärmschutz</i></b>	<b>10</b>
<b>§ 10 <i>Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag</i></b>	<b>10</b>
<b>§ 11 <i>Abweichungen / Ausnahmen</i></b>	<b>11</b>
<b>§ 12 <i>Schlussbestimmungen</i></b>	<b>11</b>
<b><i>Beschlüsse</i></b>	<b>12</b>

## Erlass

QP-Vorschriften  
QP-Bestandteile

- <sup>1</sup> Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung "Obere Brunnmatt"**, bestehend aus:
- Quartierplan Brunnmatt (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
  - Quartierplan-Reglement

*Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.*

*Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung "Obere Brunnmatt".*

*Das Baukonzept Brunnmatt wurde vom Architekturbüro Otto und Partner AG, Liestal entwickelt. Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinien und sind Bestandteil des Planungs- und Begleitberichtes.*

## § 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- <sup>1</sup> Die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungstechnisch gute, auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angepasste Überbauung gewährleisten.

*Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Entwicklungsstrategie des Entwicklungsplanes '95 sowie auf die Ziele / Bestimmungen der Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal.*

Ziele

- <sup>2</sup> Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Sicherstellung einer quatiervetraglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes
  - Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit vorwiegend Alters-Wohnnutzung, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
  - Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper
  - Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
  - Sicherstellung einer naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs
  - Sicherstellen der Durchlässigkeit für Fussgänger

*Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung des Areals Brunnmatt, gestützt auf die QP-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.*

*Ausführungen zur Bebauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Bebauungsvarianten von Otto und Partner AG).*

## § 2 Geltungsbereich und Inhalt

### Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des rot punktierten Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

### Inhalt der QP - Vorschriften

- <sup>2</sup> Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:
  - die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
  - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
  - die Gestaltung, Benützung des Aussenraumes
  - die Erschliessung und Parkierung
  - die Realisierung der Überbauung
  - Ver- und Entsorgung

*Orientierende Planinhalte beruhen auf anderen Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters.*

## § 3 Art der baulichen Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

- <sup>1</sup> Als Art der baulichen Nutzung wird die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind auch wenig störende Nutzungen zulässig.

### Nebenbauten

- <sup>2</sup> Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

*Der Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal legt für dieses Gebiet als Grundnutzung die WG3 – Zone mit Quartierplanpflicht fest.*

*z. B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velounterstände, Trafostation u. a. m.*

## § 4 Mass der baulichen Nutzung

### Definition der baulichen Nutzung

- <sup>1</sup> Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Nicht anrechenbar an  
BGF

<sup>2</sup> nicht angerechnet werden

a) Räume im Sockelgeschoss:

Räume im Sockelgeschoss, welche nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden können, ausgenommen sind Räume für Arbeitszwecke bis maximal 40m<sup>2</sup>.

b) Räume im Untergeschoss:

Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder dem gestalteten Terrain liegen werden.

c) die Einstellhalle

d) eingeschossige unbewohnte An- und Nebengebäude gemäss § 5 Abs.4;

e) Generell:

den Bewohnern, Besuchern und Arbeitsplätzen dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen; Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosten, einfach verglasten Elementen versehen werden (Windschutzverglasungen).

f) Räume im Erdgeschoss, die der Erschliessung der Einstellhalle dienen.

g) Überdachung der Einstellhallenrampe

Nutzungsmass

<sup>3</sup> Die zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt maximal 2'080 m<sup>2</sup>.

**Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)**

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: 26.9.2013) 2'061 m<sup>2</sup>

BGF Reserve + 19 m<sup>2</sup>

max. BGF QP "Obere Brunnmatt"	2'080 m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

**Nachweis der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungsziffer, AZ)**

für Nutzung massgebende QP-Fläche 2'386 m<sup>2</sup>

Parzelle Nr. 1664

$$AZ = \frac{2'080 \text{ m}^2}{2'386 \text{ m}^2} = 0.87$$

## § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten	<sup>1</sup> Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.
Baubereiche	<sup>2</sup> Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage und Höhe der Gebäude.
Einstellhallenrampe	<sup>3</sup> Die Einstellhallenrampe kann überdacht werden.
Nebenbauten	<sup>4</sup> Art der Nebenbauten <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, etc.) und dergleichen. Diese dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden oder an die Hauptbauten angebaut werden.</li> <li>b) Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Einzelne Nebenbauten dürfen die Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Überdeckte Sitzplätze sind keine Nebenbauten und fallen nicht unter diese Beschränkung</li> <li>c) Nicht als Nebenbauten angerechnet werden die Überdachung der Einstellhallenrampe und verglaste Balkone.</li> </ul>
Nebenräume	<sup>5</sup> In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) von insgesamt mindestens 7 m <sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen.
Sockelgeschoss	<sup>6</sup> Die Sockelgeschosshöhe, gemessen ab dem ursprünglich gewachsenem Terrain, darf im Baubereich A maximal 2.00m und im Baubereich B talseits maximal 3.00m und bergseits maximal 1.50m in Erscheinung treten.
Abstellräume	<sup>7</sup> In Mehrfamilienhäusern sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Überdachungen oder Einstellräume für Fahrräder

*Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)*

*Für die Überdachung der Einstellrampe wird ein Grenzbaurecht der Nachbarliegenschaft notwendig. Bei Vorliegen des Grenzbaurechtes wird die Rampe überdacht. Die Überdachung dient der Gewährleistung des Lärmschutzes für die angrenzenden Fassaden.*

	und Kinderwagen von insgesamt mindestens 7 m <sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen. Bei der Erstellung von Alterswohnungen kann im Baubewilligungsverfahren die Fläche pro Wohnungen reduziert werden.
Gebäudeprofil für Nebenbauten	<sup>8</sup> An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.50 m - gemessen ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains - nicht überschreiten.
Dachform, Dachbegrünung	<sup>9</sup> Als Dachform für die Hauptbauten wird das Flachdach festgelegt. Die nicht einer baulichen Nutzung zugewiesenen Bereiche der Flachdächer sind mit einheimischem Saatgut extensiv zu begrünen. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.
Technische Bauteile auf dem Dach	<sup>10</sup> Technische bedingte Bauteile wie Oblichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen und Liftüberfahrten können das Dach der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten.
Städtebauliche Einpassung	<sup>11</sup> Haupt- und Nebenbauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe - auch bei späteren Sanierungen - sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.
Behindertengerechte Bauweise	<sup>12</sup> Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erstellen.
Fassadengestaltung	<sup>13</sup> Glasflächen sind so zu erstellen, dass sie keine Gefahr für Vögel darstellen.
Hydrologisches Gutachten	<sup>14</sup> Wenn eine Parzelle zu mehr als 60 % der massgebenden Parzellenfläche unterirdisch überbaut wird, ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen.

*Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. Bauliche Nutzungen sind z.B.: Dachterrassen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.dgl.*

Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.

*Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorab zu besprechen. Es ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.*

*In Ergänzung zu § 108 RBG.*



Renovationen /  
Ergänzungen an Bauten

<sup>15</sup> Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen.

## § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

<sup>1</sup> Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan bestimmt. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.

*Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)*

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

<sup>2</sup> Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Bewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige nötige Stützmauern
- b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Standort von Bepflanzungen
- c) Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und allfälliger oberirdischer Parkieranlagen
- d) allfälligen Nebenbauten
- e) Ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen
- f) Dachgestaltung und –begrünung

*Ökologische Ausgleichsflächen werden vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal abgeleitet.*

Mindestumfang der  
Grün- und Freiflächen

<sup>3</sup> Die im Quartierplan ausgewiesenen Grün- und Freiflächen sind – soweit sie nicht der Erschliessung, der Parkierung, der Erholung, des Spiels oder als Flächen der Nebenbauten dienen – als gestaltete Grünflächen anzulegen. Gestaltete Grünflächen differenzieren verschiedene Funktionen der Frei- und Grünflächen und unterschiedliche Bepflanzungsformen.

*z.B. (Wiesen, Hecken, Bäume, Baumgruppen, etc.)*

Bereich für Spielen und  
Verweilen

<sup>4</sup> Im Bereich des Spielens und Verweilens ist ein genügend beschatteter Spielplatz anzulegen. Flächen für Spielen und Verweilen sind auch ausserhalb des bezeichneten Bereiches in den Grün- und Freiflächen zulässig.

*Bereich Spielen und Verweilen siehe Quartierplan*

Schutz und Pflegemass-  
nahmen

<sup>5</sup> Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Beläge

<sup>6</sup> Wege des Langsamverkehrs und allfällige oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden oder über die Schulter zu entwässern. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Ökologische Massnah-  
men

<sup>7</sup> Zur Umsetzung von ökologischen Massnahmen wird die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren ökologischen Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Sie beträgt minimal 14%. An die Grünfläche können angerechnet werden:

- a) ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100%
- b) extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
- c) Kronenbildende Bäume zu 10 m<sup>2</sup> pro Baum
- d) Nisthilfen z. B. für Mauersegler zu 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe

## § 7 Erschliessung und Parkierung

Lage von Erschliessungsanlagen und Parkierung

- <sup>1</sup> Die ungefähre Lage der Erschliessungsanlagen wird im Quartierplan festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern deren Funktion sichergestellt ist und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird.

MIV-Erschliessungs- und Parkierungskonzept

- <sup>2</sup> Die Erschliessung des QP-Areals wird wie folgt festgelegt:
  - a) Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt direkt ab der Heidenlochstrasse.
  - b) Alle Stammparkplätze sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen. Die Besucherparkplätze können unter- oder oberirdisch angeordnet werden. Besucherparkplätze, welche unterirdisch angeordnet werden, müssen jederzeit zugänglich sein. Ein entsprechender Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
  - c) Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) erreichen die Hauptbauten über die Heidenlochstrasse.

LV-Erschliessung

- <sup>3</sup> Die im Quartierplan eingetragenen öffentlichen Fusswegverbindungen sind dem Langsamverkehr vorbehalten und entsprechend ihrer Funktion behindertengerecht zu gestalten.

Parkplatzermittlung

- <sup>4</sup> Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planerisch festzulegen bzw. auszuweisen (gemäss Anhang 11/1 RBV. In der Einstellhalle können für umliegende Gebäude zusätzliche Abstellplätze angeboten werden. Es sind maximal 60 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Es kann bei nachgewiesenen Alterswohnungen ein Reduktionsfaktor  $R = 0.5$  angewendet werden.

LV: Fussgänger, Velofahrer und dgl.

Die Ermittlung des Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Massgebend sind § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung.

## § 8 Ver- und Entsorgung

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Wasser und Abwasser               | <p><sup>1</sup> Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP, dem GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden.</p>  |
| Wärmeerzeugung/<br>Energiekonzept | <p><sup>2</sup> Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung)</li> <li>▪ Prioritäten für die Energieversorgung:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einsatz erneuerbarer Energien</li> <li>2. Anschluss ans Fernwärmenetz</li> <li>3. Anschluss ans Gasnetz</li> </ol> </li> </ul> <p>Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.</p> <p>Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.</p> |
| Energiestandard                   | <p><sup>3</sup> Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.</p>  |

*Grundlage für Behandlung des Sauberabwassers bildet der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Liestal.*

*Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" vom Amt für Raumplanung und vom Amt für Umweltschutz und Energie Kt. BL. Eine Zertifizierung nach Minergie Standard wird nicht gefordert.*

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Abfallbeseitigung   | <sup>4</sup> Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.                                     |
| Durchleitungsrechte | <sup>5</sup> Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon, etc.) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren. |

## § 9 Lärmschutz

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Belastungsgrenzwert ES II | <sup>1</sup> Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.  |
| Lärmbelastungsnachweis    | <sup>2</sup> Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen. |

## § 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Realisierungsvorgehen | <sup>1</sup> Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs und die Bauzeiten.   |
| Quartierplan-Vertrag  | <sup>2</sup> Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.   |
| Etappierung           | <sup>3</sup> Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. |

*Details können im Quartierplan-Vertrag und insbesondere im Baugesuchsverfahren geregelt werden.*

*Dienstbarkeiten bedürfen zur Errichtung einer Eintragung im Grundbuch (ZGB Art. 731) und müssen dazu öffentlich-rechtlich beurkundet werden. Die Beurkundung hat vor der Genehmigung durch den Regierungsrat zu erfolgen.*

Parzellierung

- <sup>4</sup> Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

## § 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen  
allgemeiner Art

- <sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

- <sup>2</sup> Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

*Ausnahmen bedürfen eines schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.*

## § 12 Schlussbestimmungen

Überwachung des  
Vollzugs

- <sup>1</sup> Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer  
Beschlüsse

- <sup>2</sup> Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

- <sup>3</sup> Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

*Dies betrifft die Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal innerhalb des Geltungsbereiches des Quartierplanes.*

---

## Beschlüsse

### Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates: .....

Beschluss des Einwohnerrates: .....

Referendumsfrist: .....

Urnenabstimmung: .....

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.      vom .....

Planaufgabe vom .....

### Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

*Lukas Ott*

*Benedikt Minzer*

---

### Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr.      vom

Der Landschreiber





**Situationsplan / Schnittplan 1 : 500**

**kommunale Beschlussfassung**

**Der Stadtverwalter:**

genehmigt


**Sterji + Ruggli**  
 Ingenieure + Raumplaner AG  
 Unterdenkmalweg 58 Postfach  
 4415 Lauenburg 0611 926 84 30

[illegible]

### Legende

### Verbindlicher Planinhalt

\*\*\*\*\* Perimeter Quarterplan "Obere Brunnmatt" (Parzelle Nr. 1564)

 Baubereich für Hauptbauten A und B

GH F 69x 60	maximale Gebäuhöhe in m ü. M. (Oberkante Dachstuhl)
-------------	---

 Grün- und Freifläche

Standortbereich für Baume / Baumgruppen

 Bereich für Spalten und Verweise

Bereich für Zufahrt unterirdische Anlagen

 Langparkierung oberirdisch (Besucher)

• • • • öffentliche funderistieue Fusaleqverbindung

interne Fußwegverbindung

▷ **Geburtszugangswelle**

gestalteter Terrainverlauf (Darstellung im Schnitt)

349 Anzahl Vollgeschosse

### Orientierender Planinhalt

— — — — — Straßenbaulinie rechtskräftig

☐ Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter

Neubauteil gemäss Gebäudekonzept

 öffentliche Straße

Abzulegende Parzellenfläche für Ausbau Herdenbachstraße

— bestehender Terrainverlauf (Darstellung im Schnitt)

A — — <sup>A</sup> Bezeichnung Schnittlage

60 x 90 cm      Etageschneise in Meter über Meer

Planformulierungen ausschließlich des Quantifizier-Bereichs haben lediglich orientierenden Charakter.

**Situationsplan: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung**



### Schnittplan

### Schnitt A-A







Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Obere Brunnmatt"

## Begleitbericht gemäss § 39 RBG

Stand: kommunale Beschlussfassung / 20. März 2015



## Impressum



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061/926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

M. Ruggli / J. Vogel

Datei-Name

40140\_Ber01\_Begleitbericht\_20150320\_Beschlussfassung\_ohneKorrekturen.docx

## Inhalt

1	Ausgangslage .....	1
2	Bebauungskonzept .....	1
3	Organisation, Ablauf und Grundlagen .....	3
3.1	Zuständigkeit .....	3
3.2	Planungsablauf .....	3
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) .....	3
4.2	Kantonaler Richtplan .....	4
4.3	Zonenreglement Siedlung Liestal .....	4
5	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung .....	5
5.1	Bestandteile .....	5
5.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente .....	5
5.1.2	Privat-rechtlicher Vertrag .....	5
5.1.3	Orientierende Dokumente .....	5
5.2	Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung .....	5
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte) .....	6
5.3.1	Bebauung .....	6
5.3.2	Nutzung der Bauten .....	7
5.3.3	Gestaltung der Bauten .....	7
5.3.4	Aussenraum .....	8
5.3.5	Erschliessung und Parkierung .....	9
5.3.6	Lärmschutz .....	10
6	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen .....	12
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) .....	12
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG) .....	13
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan .....	13
6.4	Anforderungen an Quartierplanungen gemäss Zonenvorschriften Siedlung und Entwicklungsplan '95, Stadt Liestal .....	13
6.5	Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) .....	14
6.6	Verdichtungsstudie Baselland .....	14
6.7	Öffentlicher Verkehr .....	14
6.8	Radrouten .....	14
6.9	Anbindung an das Strassennetz .....	14
6.10	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen .....	15
6.11	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	15
6.12	Naturgefahren .....	15
6.13	Lärmschutz .....	16
6.14	Grundwasserschutz / geologisches Gutachten .....	16
6.15	Genereller Entwässerungsplan .....	17
6.16	Störfallvorsorge .....	17
6.17	Altlasten .....	18
6.18	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern .....	18

6.19	Grenzabstände.....	18
6.20	Etappierung.....	18
6.21	Energie/Ver- und Entsorgung .....	18
7	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	19
8	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal .....	19
9	Privatrechtlicher Regelungsbedarf .....	19
9.1	Grundsätzliches .....	19
10	Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal .....	19
11	Kantonale Vorprüfung .....	20
12	Öffentliches Mitwirkungsverfahren .....	28
13	Beschlussfassungsverfahren .....	29
14	Auflageverfahren .....	29
15	Behandlung der Einsprachen .....	29
16	Genehmigungsantrag .....	29

## Anhang

- Anhang 1: Strassenlärmberechnung
- Anhang 2: Auszug: Protokolle (2) der Stadtbaukommission vom 16.1.2013 und 11.11.2013
- Anhang 3: Auszug: Beschlussprotokolle (2) der kantonalen Arealbaukommission, vom 2.4. 2013 und 28.10.2013
- Anhang 4: kantonaler Vorprüfungsbericht, 16. Februar 2015
- Anhang 5: Vorprojekt, Situation (EG, 1.OG bis 3.OG), Otto+Partner AG, Liestal / Stand: 02.04.2014
- Anhang 6: Vorprojekt, Situation (UG), Otto+Partner AG, Liestal / Stand: 02.04.2014
- Anhang 7: Ausschnitt Konzept Umgebung, Westpol Landschaftsarchitektur Basel / Stand: 23.08.2013

## 1 Ausgangslage

Das Quartierplanareal ist heute ein nicht überbautes Grundstück auf der Parzelle 1664. Teilweise wird das Gelände heute als Privatparkplatz genutzt. Das Areal wird nördlich von der höher gelegenen Arisdörferstrasse und südlich von der Heidenlochstrasse begrenzt. Die Erschliessung erfolgt über die verkehrsberuhigte Heidenlochstrasse im Süden. Die Parzelle Nr. 1664 umfasst eine Fläche von insgesamt 2'386 m<sup>2</sup>. Die Lärmimmissionen, verursacht durch die Arisdörferstrasse, beeinflussen die Arealentwicklung nur gering.

Westlich der Quartierplanung befindet sich der Kinderspielplatz Brunnmatt mit einem öffentlich zugänglichen Grünraum. Östlich grenzt die ältere Überbauung Pfauenhof an das Gelände an.

Die Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal legen für das Areal die Wohn- und Geschäftszone WG3, überlagert mit einer Quartierplanpflicht, fest.



Abb. 1: Lage des Quartierplanareals. Luftbild, Quelle: Google Maps

## 2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept, welches der Quartierplanung zugrunde liegt, wurde durch Otto und Partner Planung, Architektur, Bauausführung AG entwickelt. Das Konzept wurde von der Stadtbaukommission Liestal als auch von der kantonalen Arealbaukommission gutgeheissen. Zur Lösungsfindung wurde die Parzelle des Kinderspielplatzes mit einbezogen. Es wurden verschiedene Bebauungskonzepte erarbeitet. Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept kann später auf dem Areal des Kinderspielplatzes uneingeschränkt weiter gebaut werden und der innere Grünraum zieht von der Pfauenhofsiedlung durch die QP – Überbauung bis in den heutigen Spielplatz. Das Bebauungskonzept umfasst zwei Baukörper, die jeweils parallel entlang der Arisdörferstrasse bzw. der Heidenlochstrasse gesetzt werden. Die Fluchten der Strassenfassade der Pfauenhofsiedlung wer-



den übernommen. Somit werden über den Grünraum und die Fassadenfluchten Bezüge zur Pfauenhofsisiedlung geschaffen. Dank der Einstellhallenzufahrt unmittelbar an der Heidenlochstrasse werden kurze Erschliessungswege erzeugt.

Mit der gewählten Massstäblichkeit und Anordnung der Bauten wird ein grosszügiger Innenhof geschaffen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser mit mindestens 18 Wohneinheiten weisen jeweils drei Vollgeschosse mit Wohnungen variabler Grundrisse zwischen 2½ und 4½ Zimmer auf. Dies bedingt ca. 24 Stampoarkplätze, welche hauptsächlich in der unterirdischen Einstellhalle bereitgestellt werden. Die Wohnungen können in Verbindung mit dem Alters- und Pflegeheim Brunnmatt auch als Alterswohnungen genutzt werden. Bei der Nutzung mit Alterswohnungen würde die Wohnungszahl eher angehoben werden. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Innerhalb der allgemeinen Grün- und Freifläche ist ein Platz zum Spielen und Verweilen vorgesehen der multifunktional genutzt werden kann. Die zwischen den Gebäuden geplante Grün- und Freifläche sowie die vorgesehene Baumbepflanzung schaffen einen geborgenen Wohnbereich mit einer hohen Aussenraumqualität.



Abb. 2: Situationsplan, Quellen: Otto + Partner / Müller Sigrist Architekten



### 3 Organisation, Ablauf und Grundlagen

#### 3.1 Zuständigkeit

Eigentümer	Bürgergemeinde Liestal als Baurechtegeber; Baurechtsvertrag mit Baurechtsnehmer Paul Schwob Stiftung Liestal
Projektentwicklung	Priora AG Entwicklung, Basel
Architektur	Otto und Partner Planung, Architektur, Bauausführung AG, Liestal; städtebauliche Begleitung: Müller Sigrist Architekten AG Zürich
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen, M. Ruggli
Begleitende Kommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Verwaltung Stadt Liestal	Stadtbauamt, Herr Heinz Plattner
Fachkommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Behörden Stadt Liestal	Stadtrat Liestal
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung
Fachkommission Kanton	Arealbaukommission

#### 3.2 Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidstationen und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsablauf wird laufend phasengerecht nachgeführt.

Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission	10.9.2012, 22.5.2013 11. 9. 2013
Besprechungen mit Arealbaukommission	März 2013 und 28.10.2013
Projektentwicklung als Grundlage für die Quartierplanung	Nov. / Dez. 2013
Kommunale Vorprüfung durch Stadtverwaltung	20 Juni 2014 – 12. Sept. 2014
Freigabe QP durch SR zur kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	25. November 2014
öffentliches Mitwirkungsverfahren	4. bis 19. Dezember 2014
Mitteilung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	16. Februar 2015
Überarbeiten der Planung infolge kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	März 2015
Beschlussfassung durch den Stadtrat	... noch ausstehend
Beschlussfassung durch den Einwohnerrat	... noch ausstehend
Referendumsfrist	... noch ausstehend
Auflageverfahren	... noch ausstehend
Einsprachebehandlungen	... noch ausstehend
Regierungsrätliche Genehmigung	... noch ausstehend

### 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

## 4.2 Kantonaler Richtplan

Das Areal der Quartierplanung wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)<sup>1</sup> als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Weitere Planungsfestlegungen sind im KRIP für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Quartierplanung mit definierter Wohn- Geschäftsnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Spezifische Aussagen aus den Objektblättern zum Richtplan werden im Kapitel 6.3 behandelt.

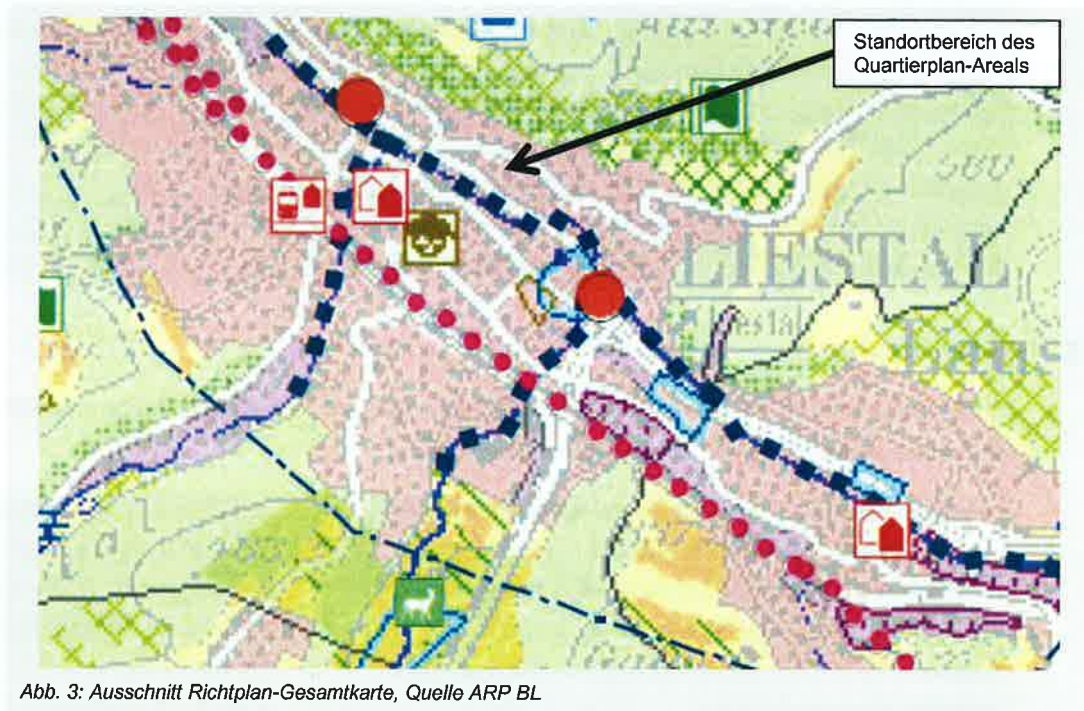


Abb. 3: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle ARP BL

## 4.3 Zonenreglement Siedlung Liestal

Im Zonenreglement Siedlung, Abschnitt B (Zonen im Siedlungsgebiet) werden unter Art. 4 Vorschriften über die Wohn- und Geschäftszonen WG2, WG3 definiert. Das Quartierplanareal befindet sich in der Wohn- und Geschäftszone WG3 mit wenig störenden Betrieben.

Abschnitt E (Quartierplanung) des Zonenreglements Siedlung, Liestal besagt unter Art. 38, dass auf bezeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes gebaut werden darf.

Die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt.

<sup>1</sup> Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt.

## **5 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung**

### **5.1 Bestandteile**

#### **5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente**

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

#### **5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag**

- Quartierplan-Vertrag (Erstellung pendent)

Gemäss § 46 RBG<sup>2</sup> bildet ein Quartierplan-Vertrag den privat-rechtlichen Bestandteil einer Quartierplanung. Die erforderlichen privat-rechtlichen Bestandteile für diese Quartierplanung sind in Kapitel 9.1 erläutert. Ein Quartierplanvertrag muss nur erstellt werden, wenn privatrechtliche Regelungen notwendig sind. Der Quartierplanvertrag ist momentan noch nicht erstellt.

#### **5.1.3 Orientierende Dokumente**

- Begleitbericht gemäss § 39 RBG<sup>3</sup>

### **5.2 Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung**

Die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angepasste Überbauung gewährleisten. Dies unter Beachtung der folgenden areal- und projektspezifischen Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer quatierveträglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Bauungs- und Aussenraumkonzeptes
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit vorwiegend Wohnnutzung, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
- Sicherstellung einer naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs

Der Zweck und die Zielsetzungen für die zukünftige bauliche Nutzung des Quartierplan-Areals sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der genannten Zielsetzungen planungsrechtlich sichergestellt.

---

<sup>2</sup> Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

<sup>3</sup> Begleitbericht: Berichterstattung zum Inhalt und Verfahren der Quartierplanung (= vorliegender Bericht)

### 5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

#### 5.3.1 Bebauung

##### *Baubereiche für Hauptbauten:*

Die Baubereiche für die Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt somit ausschliesslich in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der Bebauung fest.

##### *Messweise der Gebäudehöhe:*

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante des fertigen Dachrandes für Flachdachbauten. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt. Die Angabe der EG Kote im Schnitt hat nur orientierenden Zweck. Die Terraingestaltung und die Aussagen des geologischen Gutachtens führen dazu, dass bei beiden Gebäuden ein Sockelgeschoss in Erscheinung tritt. Im Reglement § 5 Abs. 6 werden die maximale Sockelgeschosshöhen definiert.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberfahren, Energieanlagen, Kaminanlagen u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Technische Bauteile dürfen dabei die Dächer der Hauptbauten nach der technischen Notwendigkeit überragen auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Solche Bauteile müssen sich gut ins Gesamtbild einpassen. Die Wahl der technischen Notwendigkeit als massgebende Grösse für die Überhöhung wurde bewusst vorgenommen um sinnvolle technische Einrichtungen nicht bereits im vornherein zu verunmöglichen.

Solaranlagen dürfen die Dächer der Hauptbauten ebenfalls überragen bzw. die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Auch hier wurde bewusst auf die Definition eines konkreten Masses verzichtet um eine sinnvolle Effizienz der Anlagen nicht bereits im Vorfeld auszuschliessen und um die Grundrisskonzeption insbesondere bzgl. der Anordnung von Liftanlagen und Treppenhäusern nicht zusätzlich einzuschränken.

##### *Nebenbauten:*

Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, wie Velounterstände, Schöpfe u. dgl. Im Quartierplan sind keine konkreten Standorte für Nebenbauten definiert. Nebenbauten können innerhalb der Grün- und Freifläche erstellt werden.

### 5.3.2 Nutzung der Bauten

#### Nutzungsart:

In Beachtung der geplanten Nutzung wurde die entsprechende Definition der Nutzungsart festgelegt. Zulässig ist eine Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben im Sinne von § 23 Abs. 3 RBG. Das Bauungskonzept sieht Wohnbauten mit ca. 18 Wohneinheiten vor.

#### Nutzungsdefinition:

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

#### Nutzungsmass:

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet bzw. die Parzelle Nr. 1664 eine Fläche von 2'386 m<sup>2</sup>. Das Überbauungskonzept beinhaltet Gebäude mit einem Fussabdruck von gesamthaft ca. 720 m<sup>2</sup>. Für die Quartierplanung wird eine maximale Bruttogeschossfläche von gesamthaft 2'080 m<sup>2</sup> festgelegt.

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

Baubereich	BGF gem. Bauungskonzept	Zulässige BGF gem. QP-Reglement
Baubereiche A + B	2'061 m <sup>2</sup>	2'080 m <sup>2</sup>

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

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{2'080 \text{ m}^2}{2'386 \text{ m}^2} = 0.87$$

Das Gesamterscheinungsbild im baulichen Volumen wird durch die Baubereiche in Länge, Breite und Höhe abschliessend definiert.

Es ist Vorgesehen, dass die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1664 der Stadt Liestal für den Ausbau der Heidenlochstrasse einen Landstreifen von ca. 70 m<sup>2</sup> abtritt (Details können im QP-Vertrag geregelt werden). Für die Nutzungsberechnung darf die gesamte ursprüngliche Parzellenfläche von 2'386 m<sup>2</sup> herangezogen werden.

### 5.3.3 Gestaltung der Bauten

Die Lage, Grösse und die Höhe der Bauten werden im Quartierplan durch die Baubereiche für mehrgeschossige Bauten sowie die Angabe der maximalen Gebäudehöhe und die Geschoszahl definiert.

Der Baubereich A wird entlang der Heidenlochstrasse durch die rechtskräftige Strassenbaulinie begrenzt. Der Baubereich für den Baukörper an der Arisdörferstrasse richtet sich nach der Gebäudeflucht des Nachbargebäudes (Überbauung Pfauenhof) auf den Parzellen Nrn. 1665 / 1666 aus. Um die Gebäudehöhe exakt begrenzen zu können, weisen die Baubereiche gegenüber dem Bebauungskonzept wenig Reserve auf. Für die maximale Gebäudehöhe (GH) sind die Koten im Quartierplan massgebend.

#### 5.3.4 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Reglement wurde definiert, dass Gestaltung, Nutzung, Bepflanzung des Aussenraumes etc. in einem Nachweis zur Umgebungsgestaltung erbracht werden muss.

##### *Grünflächen und Bepflanzung:*

Die Grün- und Freiflächen sind als gestaltete Gartenflächen anzulegen. Die im Reglement beschriebene Grünflächenziffer beschreibt den minimalen Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen. 14 % der Grundstücksfläche (334 m<sup>2</sup>) müssen ökologische Werte aufweisen. Den ökologischen Flächen werden angerechnet:

- a) ökologisch wertvolle Grünflächen, wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100%
- b) extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
- c) Kronenbildende Bäume zu 10 m<sup>2</sup> pro Baum
- d) Nisthilfen z. B. für Mauersegler zu 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe

Für Bepflanzungen im Quartierplan-Areal sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Ruderalflächen sind mit einer lockeren Ausstattung mit Bäumen, Sträuchern, Steinen und Holz so zu gestalten, dass der Struktureichtum für Pflanzen und Kleintiere einen hohen Standard erreicht. Sie sollen dauerhaft erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Mit diesen Massnahmen soll eine hohe Qualität des Aussenraumes der Siedlung sichergestellt werden. Das Bebauungskonzept zeigt im Hof einen Bereich für Spielen und Verweilen. Die Fläche ist im Quartierplan bezeichnet. Die Flächdächer der Hauptbauten sind zu begrünen.

## Nachweis Grünflächenziffer:

Grünflächen-Element	Fläche / Anzahl	Faktor	Anrechenbare Fläche
<b>Dachbegrünung Baubereich A und B</b>	550 m <sup>2</sup> (Anteil von 700 m <sup>2</sup> )	50 %	275 m <sup>2</sup>
<b>Kronenbildende Bäume</b>	4	10 m <sup>2</sup> / Baum	40 m <sup>2</sup>
<b>Hecken, Blumenwiesen</b>			40 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>355 m<sup>2</sup></b>
<b>Parzellenfläche</b>			<b>2'386 m<sup>2</sup></b>
<b>resultierende Grünflächenziffer</b>			<b><u>14 %</u></b>

*Nachweis Umgebungsgestaltung:*

Die Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung ist für die Stadt Liestal ein wichtiger Aspekt. Verschiedene Qualitätsmerkmale für eine attraktive Aussenraumgestaltung sind in den Quartierplan-Vorschriften enthalten. Damit die Aussenraumgestaltung beurteilt und die Umsetzung der Qualitätsmerkmale überprüft werden können, wurde im Reglement definiert, dass der Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen Nachweis verlangen kann. Dieser Nachweis definiert damit auf Projektstufe die Aussenraum-Festlegungen der Quartierplan-Vorschriften. Im Reglement ist zudem festgelegt, welche Inhalte der Aussenraumgestaltung nachzuweisen sind.

Dieser Nachweis ist wichtig, damit die bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen von der Stadt Liestal geprüft und durchgesetzt werden.

*Nebenbauten:*

Auf die Festlegung von Standorten für Nebenbauten im Quartierplan wurde bewusst verzichtet. Die Gesamtfläche für Nebenbauten wurde zudem im Quartierplan-Reglement auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt. Diese Ziffer resultiert aus folgenden, möglichen Flächen für Nebenbauten:

- Gartenschöpfe Baubereich A und B: 2 x 12 m<sup>2</sup>
- Velounterstände: 25 m<sup>2</sup>

Die Überdachung der Einstellhallenrampe ist frei und muss nicht zu den Flächen der Nebenbauten gerechnet werden. Anlehnend an die Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung wird in den Quartierplanvorschriften die Erstellung von Nebenräumen von 7 m<sup>2</sup> pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern vorgeschrieben. Unterirdische Bauten sind gemäss übergeordnetem Recht grundsätzlich im gesamten Quartierplan-Areal möglich.

## 5.3.5 Erschliessung und Parkierung

*Erschliessung:*

Entlang der westlichen Parzellengrenze wird von der Heidenlochstrasse zur Arisdörferstrasse ein öffentlicher, hindernisfreier Fussweg erstellt. Auch quer durch die Überbauung, soll als mittelfristige

Option, ein öffentlicher Fussweg möglich sein. Die Bushaltestelle Brunnmatt liegt an der Arisdörferstrasse unmittelbar bei der neuen Überbauung. Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erfolgt ab der Heidenlochstrasse. Dies trifft auch zu für Ausnahmefahrten (z.B. Sanität, Feuerwehr, Umzüge). Die Stamm- sowie die Besucherparkplätze werden in der Einstellhalle angeboten. Entlang der Heidenlochstrasse können oberirdisch ca. drei Längsparkplätze für Besucher erstellt werden.

Bei beiden Gebäuden liegen die Haupteingänge auf der Nordseite. Das Gebäude im Baubereich B erhält auf der Südseite einen ebenerdigen Nebeneingang.

Überdachte Veloabstellplätze werden im Eingangsbereich der Einstellhalle angeboten. Je nach Nutzung werden auch Veloabstellplätze bei den hofseitigen Hauseingängen erstellt.

#### *Parkierung:*

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss Bebauungskonzept sind rund 18 Wohnungen vorgesehen.

Resultierender Bedarf an Parkplätzen:

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP		
				B-PP	Total
Wohnnutzung	– Wohneinheiten: 18 WE	Stamm-PP: 1 PP/WE Besucher-PP: 0,3 PP/WE	18	6	24

WE = Wohneinheiten gemäss Konzept

Im Quartierplanreglement wird die maximale Anzahl an Parkplätzen auf 60 Parkplätze festgelegt. Eventuell sollen auch Abstellplätze für die Nachbarschaft und das Alters- und Pflegeheim erstellt werden. Werden ausgewiesene Alterswohnungen erstellt kann gemäss QP Reglement § 7 Abs.4 für die Parkplatzberechnung nach Anhang 11/1 RBV ein Reduktionsfaktor von  $R = 0.5$  angewendet werden.

#### 5.3.6 Lärmschutz

##### *Zuweisung Lärmempfindlichkeitsstufe*

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV sowie gemäss § 12 USG BL festzulegen.

Das Quartierplan-Areal wird aufgrund der Wohn- und Geschäftsnutzung (wenig störend) sowie in Beachtung von Art. 43 Abs. 1 lit. b der LSV der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen.



### Massgebender Grenzwert

Das Planungsgebiet ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Lärmbelastung:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

### Berechnung und Beurteilung der Lärmbelastung

Eine Beurteilung der Lärmsituation wurde im Rahmen der Quartierplanung durchgeführt. Sie zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte im Baubereich B beim Tagwert an der lärmzugewandten Fassade leicht überschritten werden. Nachts werden die Grenzwerte eingehalten.

Zur Beurteilung der Aussenlärmbelastung wurde eine Modellrechnung mit dem Programm zur Berechnung Lärm-Immissions-Prognosen (SLIP'08) durchgeführt (Modellaufbau und detaillierte Ergebnisse vgl. Anhang 1). Die Berechnung des Emissionswertes der Arisdörferstrasse erfolgt mittels DTV von 3'200 Fz (gem. Emissionskataster 2010 BL/ARP) und einer Geschwindigkeit von 50 km/h, sowie einer Lärmemission tagsüber von 71.4 dB und nachts von 57.1 dB gemäss Anhang 3 LSV.

Die Resultate der Berechnung zeigen, dass die massgebenden Grenzwerte an der strassenzugewandten Fassade des Baubereichs B tagsüber um max. 1.8 dB überschritten werden. An den Seitenfassaden des Baubereiches B werden die Grenzwerte eingehalten.

Die Seitenfassade des Baubereiches B, sowie das an der Heidenlochstrasse liegende Gebäude weisen keine Überschreitungen auf. Die folgende Abbildung zeigt die IGW-Überschreitungen am Tag und in der Nacht.



### Massnahmen zum Lärmschutz

Der Lärmschutz kann entweder mit der Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen an der Gebäudeseite zur Arisdörferstrasse oder mit Massnahmen am Gebäude (Lüftungsfenster an den Seitenfassaden oder Schiebfenster vor der eigentlichen Gebäudehülle) sichergestellt werden. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Mit der Anordnung des langen Baukörpers entlang der Lärmquelle wird sowohl der Schutz für sich selbst sowie für die dahinterliegenden Bauten und den dahinterliegenden Aussenraum sichergestellt.

#### Beurteilung Lärmemission Tiefgarage (Plangrundlage: Bebauungskonzept Otto und Partner AG)

Die Berechnung zeigt auf, dass die Lärmimmission an diesem Fenster im Bereich des Grenzwertes liegt. Die Lärmimmission kann mit einer Überdachung der Einstellhallenrampe massgebend verbessert werden.

## 6 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

### 6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Planungsgrundsätze:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– <u>Grundsatz Siedlung a:</u> Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.	Das Planungsgebiet mit Wohnnutzung liegt in zentrumsnaher Lage nahe an übergeordneten Hauptverkehrsachsen und weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf (siehe Erläuterungen zum öffentlichen Verkehr in Kap. 6.7).
– <u>Grundsatz Siedlung b:</u> Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	Die Überbauung liegt an einer gering belasteten Kantonsstrasse (Arisdörferstrasse DTV = 3'200 Fz). Das gewählte Überbauungskonzept schützt die Neubauten selber. Durch die Quartierplan-Überbauung und den damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen.
– <u>Grundsatz Siedlung c:</u> Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.	Das Fusswegnetz wird beibehalten und sogar ergänzt. Radrouten sind auf der Heidenlochstrasse und der Arisdörferstrasse vorhanden.
– <u>Grundsatz Siedlung d:</u> Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.	Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die nahe Lage zum Zentrum Liestal bestens sichergestellt.
– <u>Grundsatz Siedlung e:</u> Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Mit der Quartierplanung werden Grünflächen-Bereiche und ökologische Ausgleichsflächen sichergestellt. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortheimische Pflanzen zu verwenden.

## 6.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)

Mit der Quartierplanung wird keine Erweiterung des Baugebietes vorgenommen. Das Areal der Quartierplanung befindet sich in der Zone mit Quartierplanpflicht. Ein Bedarfsnachweis für Einzonungen hinsichtlich der baulichen Eignung gemäss Art. 15 RPG muss somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

## 6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Planungsgebiet bzw. das Quartierplanareal ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern erfolgen.	S1.1-PG-a	Gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs (Siehe Erläuterungen zum öffentlichen Verkehr, Kap. 6.7). Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten im nahen Zentrum von Liestal.
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung.
– Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Gute Anbindung an Netz des öffentlichen Verkehrs vorhanden (Siehe Erläuterungen zum öffentlichen Verkehr, Kap. 6.7). Betreffend baulicher Verdichtung siehe Erläuterungen in Kap. 5.3.2
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Das Quartierplan-Areal ist keiner besonderen Gefährdung durch Naturgefahren ausgesetzt (Erläuterungen zu Naturgefahren siehe Kap. 6.11).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Die Hauptbauten müssen bzgl. Gebäudeisolations- sowie Wärmedämmungswerten die gesetzlichen Anforderungen Kt. BL einhalten. Aufgrund der im Kanton BL vorhandenen gesetzlichen Grundlagen und Normen wird auf die konkrete Festlegung eines bestimmten Energielabels verzichtet.
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	Nicht Gegenstand der Quartierplanung
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	Erstellung von Solaranlagen (Photovoltaik) zur Stromproduktion ist zulässig.

## 6.4 Anforderungen an Quartierplanungen gemäss Zonenvorschriften Siedlung und Entwicklungsplan '95, Stadt Liestal

Die bereits im Entwicklungsplan '95 definierten Zielsetzungen und Massnahmen für das Wohngebiet welche mit den Zonenvorschriften Siedlung konkretisiert wurden, werden in der Quartierplanung umgesetzt. Mit der Festsetzung der Nutzungsart und den entsprechenden Rahmenbedingungen (Aussenräume, Lärmschutz) entsteht ein Wohngebiet im Sinne der angestrebten Siedlungsentwicklungsabsichten der Stadt Liestal. Gemäss Entwicklungsplan '95 sowie Zonenvorschriften

Siedlung wird für die Bebauung des Areals ein Gesamtkonzept in Form der Quartierplanung erarbeitet und das entsprechende Nutzungsplanungsverfahren durchgeführt.

### **6.5 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.

Mit der Einführung einer Grünflächenziffer an welche verschiedene Massnahmen des ökologischen Ausgleichs angerechnet werden können (Aussenraumbegrünung, einheimischer und standortgerechter Bepflanzung, Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Belägen, kronenbildende Einzelbäume, Nisthilfe) werden in der vorliegenden Quartierplanung die im LEK aufgezeigten Massnahmen umgesetzt.

### **6.6 Verdichtungsstudie Baselland**

Im Zusammenhang mit dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs im Kanton Basel-Landschaft wurde vom Kanton eine Verdichtungsstudie erstellt. Darin sollten Gebiete und entsprechende Potentialflächen aufgezeigt werden, welche sich für eine bauliche Verdichtung eignen.

Durch die bauliche Nutzung von unbebauten Grundstücken innerhalb der Siedlung nimmt die Quartierplanung die Grundgedanken der Verdichtungsstudie auf.

### **6.7 Öffentlicher Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle Altersheim Brunnmatt des öffentlichen Verkehrs:

*(Fusswegdistanz Haltestelle zum QP-Areal ca. 50 m)*

– Autobus AG Buslinie 83: Liestal Bhf. 30-Min.-Takt / Spi-h

Das Areal der Quartierplanung befindet sich durch die Bushaltestelle "Altersheim" an einer durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossener Lage.

### **6.8 Radrouten**

Auf der Heidenlochstrasse und der Arisdörferstrasse verlaufen kantonale Radrouten. Die Maximalgeschwindigkeit auf der Heidenlochstrasse beträgt 30 km/h. Die Arisdörferstrasse ist eine Kantonsstrasse. Kürzlich wurde eine Kernfahrbahn mit einem bergseitigen Radstreifen installiert. In beiden Fällen besteht kein Handlungsbedarf.

### **6.9 Anbindung an das Strassennetz**

Durch das Erschliessungskonzept der Quartierplanung erfolgt die Arealerschliessung ab der im Strassennetzplan als Sammelstrasse klassierten Heidenlochstrasse. Die Arisdörferstrasse (Kantonsstrasse) wird daher nicht durch Erschliessungsverkehr beansprucht. Die Zufahrt zur südöstlich

gelegenen Einstellhalleneinfahrt erfolgt direkt an die Heidenlochstrasse. Damit ist eine kurze strassenverkehrs-mässige Erschliessung bzw. Erreichbarkeit ab dem übergeordneten Verkehrsträger gewährleistet.

### 6.10 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Nachfolgend wird eine grobe Abschätzung des durch die Quartierplanung generierten Strassenverkehrsaufkommens vorgenommen. Als Basis für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird der erforderliche Parkplatzbedarf verwendet. Je nach Nutzungsart (Wohnnutzung) bzw. Verwendungszweck (Stamm- oder Besucherplätze) wird aus dem Parkplatzbedarf ein entsprechendes Umschlags- bzw. Fahrtenpotential generiert.

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Fahrten (Fa)
			getrennt
Wohnnutzung	– 18 Stamm-PP	VA Stamm-PP: 18 PP x 2.5 Fahrten/PP	45 Fa
	– 6 Besucher-PP	VA Besucher-PP: 6 PP x 1.5 Fahrten/PP	9 Fa
<b>Total</b>			<b>54 Fa</b>

Die Überbauung erzeugt auf der Heidenlochstrasse maximal 54 Fahrten pro Werktag. Somit sind täglich mit rund 27 Zu- und 27 Wegfahrten durch die Quartierplan-Überbauung zu rechnen.

Auf der Arisdörferstrasse liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung bei rund 3'200 Fahrten (= DTV<sub>2010</sub>). Die durch die Planung zusätzlich generierten ca. 54 Fahrten führen zu einer geringen Zunahme der Verkehrsfrequenz auf der Arisdörferstrasse von rund 1.7 %. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass sich dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die wochentagspezifische Tagesbelastung mit den entsprechenden Spitzenstunden verteilt.

### 6.11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

### 6.12 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), zur Beurteilung der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenpotenziale umfassen Hochwasser, Rutschungen sowie Steinschlag.

Gemäss den Gefahrenkarten für die Stadt Liestal ist das Planungsgebiet an der nordöstlichen Parzellenecke des Quartierplan-Perimeters geringfügig von einem Gefahrengebiet "geringer Gefährdung" infolge permanenter Rutschungen tangiert. Die ausgeschiedenen Baubereiche für Hauptbauten sind somit nicht von Naturgefahren betroffen. Im Rahmen der Quartierplanung müssen keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sichergestellt werden.

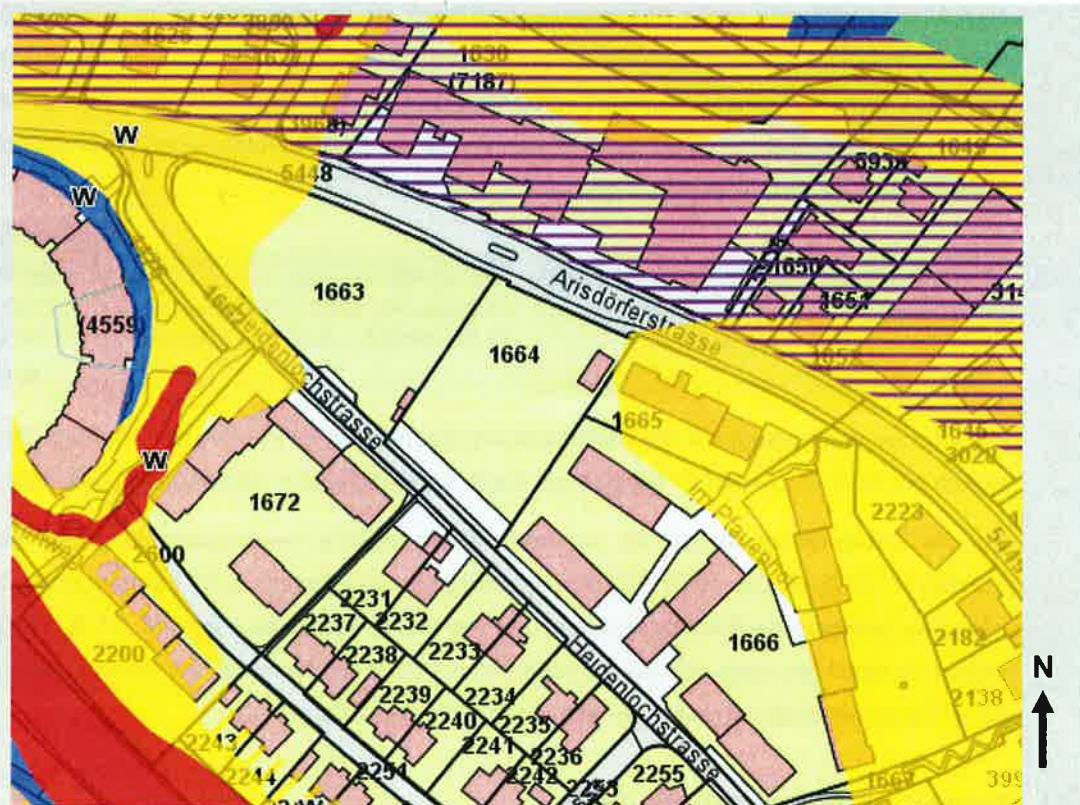


Abb.6: Auszug aus der Naturgefahrenkarte (synoptische Darstellung), Quelle: geoview.BL

### 6.13 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Das Quartierplanareal liegt heute in der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ESII). In der Quartierplanung wird weiterhin die ES II definiert.

Erläuterung zur Umsetzung des Lärmschutzes siehe Kapitel 5.3.6.

### 6.14 Grundwasserschutz / geologisches Gutachten

Das Planungsgebiet befindet sich im unterirdischen Gewässerschutzbereich Au, nicht in einer Grundwasserschutzzone und es liegt auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerks.

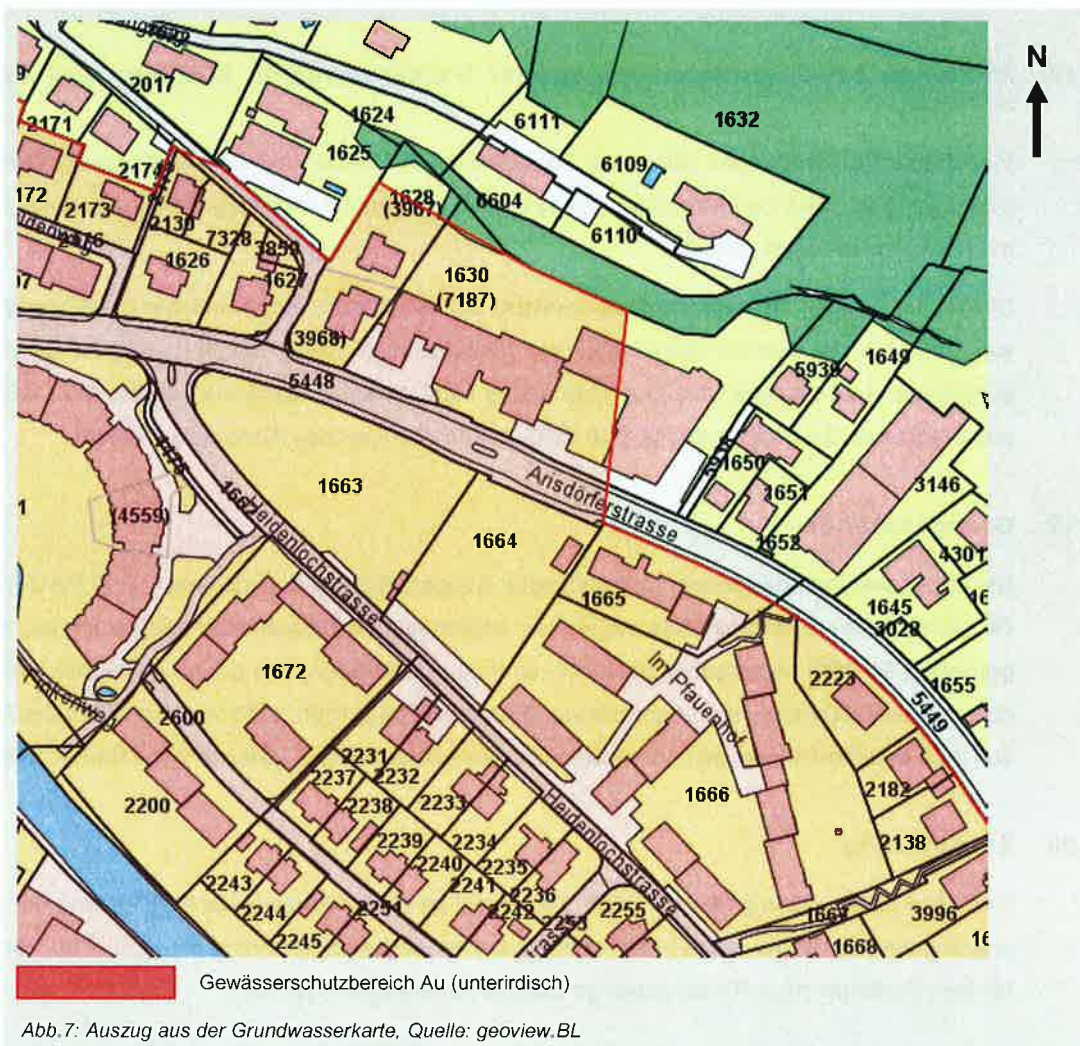
Als Grundlage für das Bauprojekt liess die Bauherrschaft ein geologisches Gutachten erstellen. Aufgrund der geologischen Vorkommnisse (Grundwasser, schlechter Baugrund) wurde die Höhenlage der Gebäude auf die Geologie abgestimmt.



Zitat aus geologischem Gutachten "Baugrunduntersuchung vom 12.02.2014)

Geotechnisches Institut AG, Basel

*Hangseitig wurde Wasser bei ca. 311.9 bis 312.4 m ü. M. festgestellt, talseits bei ca. 310.2 m ü. M. Aufgrund der grossen Spiegeldifferenz gehen wir zurzeit davon aus, dass es nicht um ein zusammenhängendes Grundwasservorkommen handelt, sondern um Hangwasser auf der Oberfläche des Opalinustons, evtl. Wasser aus dem Opalinuston selber bzw. um Schicht- bzw. Stauwasser in den weniger bis nicht durchlässigen Bereichen der verlehnten Ergolzschutter bzw. Hangschutts.*



### 6.15 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal.

### 6.16 Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von

Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Störfallbetriebe.

#### **6.17 Altlasten**

Für die Parzelle Nr. 1664 ist im Kataster der belasteten Standorte BL kein Eintrag enthalten. Demzufolge sind keine Massnahmen für Altlastenbeseitigungen vorzusehen.

#### **6.18 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern**

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wälder und Gewässern sowie Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden.

Die rechtskräftigen Strassenbaulinien entlang der Arisdörferstrasse und der Heidenlochstrasse werden durch die Quartierplanfestlegungen berücksichtigt. Diese Baulinien sind im Quartierplan eingetragen und tangieren die Quartierplanung nicht. Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

#### **6.19 Grenzabstände**

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden. Gegenüber der angrenzenden Parzellen 1663, 1665, 1666 wird ein minimaler Abstand von 3.00 m definiert, was dem minimalen Grenzabstand dieser 3-geschossigen Bauten entspricht.

#### **6.20 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.

#### **6.21 Energie/Ver- und Entsorgung**

Für die Quartierplan-Bebauung ist ein Energiekonzept mit den Zielen erarbeitet worden:

- Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität)
- rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Geräte und Beleuchtung der Energieeffizienzklasse A oder A+, LED), Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Sonnenkollektoren für PV-Anlagen) nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik.



- Anschluss an das Fernwärme- oder Gasnetz

Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen. Neubauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen. Eine Zertifizierung nach Minergie wird nicht verlangt.

## **7 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

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

## **8 Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal**

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" als vollständig erschlossen. Mit der Sammelstrasse Heidenlochstrasse ist für den motorisierten Verkehr eine zweckmässige Strassenerschliessungen des Quartierplan-Areals vorhanden. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) ist ebenfalls vorhanden und die geplanten Bauten können daran angeschlossen werden.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" gem. § 39 RBG keine Kostenfolgen zu Lasten der Stadt Liestal.

## **9 Privatrechtlicher Regelungsbedarf**

### **9.1 Grundsätzliches**

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2). Dienstbarkeiten bedürfen zur Errichtung einer Eintragung im Grundbuch (ZGB Art. 731) und müssen dazu öffentlich-rechtlich beurkundet werden. Die Beurkundung hat vor der Genehmigung durch den Regierungsrat zu erfolgen.

## **10 Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal**

Die kommunale Vorprüfung der Quartierplanvorschriften wurde vom 20. Juni – 12. September 2014 von der Stadtverwaltung durchgeführt. Dabei wurden folgende wesentlichen Änderungen gewünscht:

- Es soll neben der öffentlichen Fussgänger Verbindung von der Arisdörferstrasse zur Heidenlochstrasse eine zusätzliche interne Fussgänger Verbindung zwischen den Parzellen Nr. 1663 und 1665/1666 geben.
- Die Heidenlochstrasse entspricht noch nicht dem Standard einer Sammelstrasse. Für eine etwaige Verbreiterung der Strasse ist eine abzutretende Landfläche verbindlich in den Quartierplan einzutragen.
- Die oberirdischen Parkplätze an der Heidenlochstrasse sind verbindlich in den Plan einzutragen.
- Räume im Sockelgeschoss, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen sind grundsätzlich an die Nutzung anzurechnen. Davon ausgenommen sind Räume bis maximal 40 m<sup>2</sup>.
- Die Sockelgeschosshöhe muss auch bergseits definiert werden: Das Sockelgeschoss darf bergseits maximal 1.50 m in Erscheinung treten.
- Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erstellen.
- Glasflächen sind so zu gestalten, dass sie keine Gefahr für Vögel darstellen.
- Wenn eine Parzelle zu mehr als 60% der massgebenden Parzellenfläche unterirdisch überbaut wird, ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen (Inhalt aus dem Zonenreglement Siedlung).
- Die im Quartierplan eingetragene öffentliche Fusswegverbindung ist dem Langsamverkehr vorbehalten und entsprechend ihrer Funktion hindernisfrei zu gestalten.
- Im § 8 Ver- und Entsorgung ist die Standardformulierung der Stadt Liestal zu verwenden.
- Die wesentlichen Quartierplanvertragsinhalte sind im Reglement verbindlich festzulegen.

## 11 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" wurde mit Schreiben vom 27. November 2014 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 16. Februar 2015 durch das Amt für Raumplanung an den Stadtrat Liestal mitgeteilt (vgl. Anhang 4: kantonaler Vorprüfungsbericht). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Stadt Liestal wurden anlässlich der Besprechung vom 3. März 2015 mit Vertretern der Stadt Liestal, dem Amt für Raumplanung, dem Architekten sowie dem Raumplaner besprochen und entsprechend festgelegt.

Im Folgenden wird in der nachstehenden Tabelle erläutert, in welcher Form die Vorprüfungsergebnisse und Forderungen des Kantons in die Quartierplan-Instrumente und Bericht eingearbeitet wurden.

Zeichenerklärung:

- ✓ auf die Forderung eingetreten  
 -- Forderung wird nicht berücksichtigt  
 K Kenntnisnahme

**1 Quartierplan**

<b>1.1 Grundwasser</b>		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Gemäss der eidg. Grundwasserschutzverordnung sind Bauten im Gewässerschutzbereich Au unter dem mittleren Grundwasserspiegel nicht zulässig. Im Projektgebiet ist der Grundwasserspiegel bereits zwischen einem und drei Metern unter der Terrainoberfläche zu erwarten. Überprüfung des Projektes sowie Erläuterungen im Planungsbericht.	
Reaktion	Nach Betrachtung der Grundwasserisohypsen (Mittelwassersituation) zeigt sich, dass im oberen Bereich des Quartierplan-Areals das Grundwasser auf ca. 312 m ü. M. zu erwarten ist. Sollte ein zweites Untergeschoss realisiert werden, sind detaillierte Abklärungen im Rahmen des Baugesuchverfahrens notwendig (Bohrung auf Areal, Durchlassverhinderung, etc.) Das Ergebnis des geologischen Gutachtens zeigt, dass die Erstellung eines zweiten Untergeschosses enorm aufwändig ist und hohe Kosten verursacht. Die Architekten schliessen einen Bau des 2. UG beim momentanen Projektstand aus.	✓
<b>1.2 verbindlicher Planinhalt</b>		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	a. Festlegung von Grünelemente (gem. QPR § 6 Abs. 5) b. Baumstandort verbindlich festlegen (Begriff "möglich" streichen"). Der Kanton empfiehlt zudem mehrere Standorte im Plan zu bezeichnen. c. Überprüfung Darstellung "Bereich für Zufahrt unterirdische Auto-Einstellhalle" (ein Bereich wird durch eine überlagernde Schraffur definiert) d. Gebäudezugänge sind im rechtsverbindlichen Planinhalt festzulegen.	
Reaktion	a. Der Situationsplan wird mit weiteren Grünelementen ergänzt. Grundlage dient dabei der Umgebungsplan der Firma Westpol. Weitere Bestimmungen werden textlich im Reglement festgehalten. b. Begrifflichkeit NEU: "Standortbereich für Bäume / Baumgruppen" c. Die ESH-Rampe wird schraffiert, als Grundnutzung wird die "Grün- und Freifläche" definiert d. Legendenpunkt wird in den verbindlichen Planinhalt verschoben. Begrifflichkeit NEU: "Gebäudezugangsseite"	✓ ✓ ✓ ✓

1.3 Situationsplan		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Für den Anschluss der öffentlichen Fusswegverbindungen fehlt die Grundlage im kommunalen Strassennetzplan.	
Reaktion	Die Symbolik für "öffentliche hindernisfreie Fusswegverbindung" auf der Parzelle Nr. 1666 wird gestrichen.	✓
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Es wird empfohlen den vorgesehenen Abtretungsstreifen nicht in den QP-Perimeter miteinzubeziehen. Im BSP "Heidenloch- und Amselstrasse" ist der Ausbau der Heidenlochstrasse definiert.	
Reaktion	Legendenpunkt "Abzutretende Parzellenfläche für Ausbau Heidenlochstrasse" wird in den orientierenden Planinhalt verschoben. Zudem ist diese nicht mehr Bestandteil des QP-Perimeters. Im Planungsbericht wird erläutert, dass für die Berechnung der AZ die gesamte Parzellenfläche miteinbezogen werden kann.	✓
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Bereich "Parkplätze oberirdisch" weist eine Tiefe von 2.5 m auf. Aufgrund der kantonalen Radroute wären im vorliegenden Fall Rückwärtsausfahrten senkrecht zur Strasse aus Verkehrssicherheitsgründen nicht bewilligungsfähig.	
Reaktion	Begrifflichkeit NEU: "Längsparkierung oberirdisch (Besucher)". Somit wird gewährleistet, dass ein rückwertiges Ausfahren auf die Heidenlochstrasse ausgeschlossen ist. An der Tiefe von 2.5 m wird festgehalten (angenehmes Parkieren mit grösseren PW's z.B. Transport für gehbehinderte Personen mit Rollstuhl).	✓

1.4 Schnittplan		
Stellungnahme ARP (redaktionelle Korrektur / Hinweis)	a. Signatur Rampe ESH fehlt in der Legende. Signatur ragt über QP-Perimeter hinaus. b. Terrainsprung von ca. 2.0 m im Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze. c. Punktierte dunkelgrüne Linie in der Legende festhalten. Allenfalls benötigt es eine Erläuterung im Planungs- und Begleitbericht	
Reaktion	a. Beschriftung wird im Schnittplan ergänzt. Kein zusätzlicher Eintrag in der Legende notwendig. b. Der Schnitt A-A wird entsprechend angepasst. c. Beschriftung wird im Schnittplan ergänzt. Kein zusätzlicher Eintrag in der Legende notwendig.	✓ ✓ ✓

## 2 Quartierplan-Reglement

2.1 Erlass		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Es wird auf weitere Grundrisspläne und Schnitte verwiesen. Abschliessende Aufführung aller weiteren Pläne um Unklarheiten im weiteren Verfahren zu vermeiden.	
Reaktion	Die Empfehlung des Kantons wurde zur Kenntnis genommen. Die weiteren Projektpläne bzgl. des Baukonzeptes werden im Anhang des Planungs- und Begleitberichtes integriert. Zusätzlich wird im Reglement in der Kommentarspalte ein entsprechender Verweis eingefügt.	✓

<b>2.2 § 1 Zweck und Ziele der Planung</b>		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Quartierpläne umfassen nicht nur eine "anspruchsvolle" sondern auch eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung.	
Reaktion	Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.	✓
Stellungnahme ARP (Hinweis / redaktionelle Korrektur)	<p>a. "Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise" und "Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs" (Abs. 2): Bestimmungen und Festlegungen bzw. Ziele der Planung schärfen.</p> <p>b. Anpass in Abs. 2: Sicherstellung einer attraktiven naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs. .</p>	
Reaktion	<p>a. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stadt Liestal hält an der Bestimmung fest.</p> <p>b. Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.</p>	-- ✓
<b>2.3 § 4 Mass der baulichen Nutzung</b>		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass am 1. Januar 2015 die Bestimmungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im RBG sowie in der RBV in Kraft getreten sind. Es wird empfohlen die Bestimmungen entsprechend anzupassen.	
Reaktion	Der Hinweis wurde von der Stadt Liestal zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Planungsstandes hält die Stadt an den bisher entwickelten Vorschriften fest.	--
<b>2.4 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</b>		
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	<p>Abs. 6: "Die Sockelgeschosshöhe, gemessen ab dem ursprünglich gewachsenen Terrain, ..."</p> <p>Abs. 7: Eine Reduktion der Abstellräume bei der Erstellung von Alterswohnungen wird als nicht durchsetzbar erachtet. Nach Ansicht des Kantons ist es nicht ausgeschlossen, dass Alterswohnung zukünftig ausschliesslich von älteren Menschen bewohnt wird. Der letzte Satz "Bei der Erstellung von Alterswohngen kann im Baubewilligungsverfahren die Fläche pro Wohnung reduziert werden" ist zu streichen.</p>	
Reaktion	<p>Abs. 6: Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.</p> <p>Abs. 7: Die "Paul Schwob Stiftung" definiert ihre Ziele in der Förderung des Wohnens im Alter, prioritär in den Bezirken Liestal, Waldenburg und Sissach. Zudem sind bereits sämtliche Wohnungen der Überbauung vermietet. Auch aufgrund der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten, dass die Wohnungen nicht durch ältere Menschen bewohnt werden. Zudem ist eine enge Zusammenarbeit mit dem nahegelegenen Altersheim "Brunnmatt" organisiert.</p> <p>Nach internen Abklärungen beim Kanton wird die Streichung des Satzes: "Bei der Erstellung von Alterswohnungen kann im Baubewilligungsverfahren die Fläche pro Wohnungen reduziert werden." als Empfehlung definieren. Die Stadt hält an der Formulierung fest.</p>	✓ --

Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Abs. 10: In § 87 RBV wird abschliessend geregelt, welche Unterlagen für die Baueingabe notwendig sind, Hinweis in der Kommentarspalte "Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte einzureichen" ist zu streichen.	
Reaktion	Der Text in der Kommentarspalte wird entsprechend angepasst.	✓
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass die Einstellhallenrampe erst hinter der Baulinie überdacht werden kann.	
Reaktion	Hinweis des ARP wird zur Kenntnis genommen.	K

## 2.5 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	Überprüfung Quartierplanvorschriften (Aufzählung in Abs. 2) lit. b (hinsichtlich der Bepflanzung), lit. d (bzgl. der Nebenbauten) sowie lit. e (bzgl. Ver- und Entsorgungsanlagen resp. Notfallzufahrten). Die Quartierplanvorschriften müssen zu diesen Punkten näher ausgeführt werden. Der Kanton weist darauf hin, dass mit einem Umgebungsplan nichts festgelegt werden kann. Es kann nur nachgewiesen werden, was in den QP-Vorschriften definiert wurde.	
Reaktion	Die Aufzählung wird folgendermassen angepasst: lit. d: <del>Lage, Dimensionierung und Materialisierung von allfälligen Nebenbauten</del> lit. e: <del>Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge</del>	✓
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	<p>Abs. 3: Kommentar zu Abs. 3 in verbindlichen Reglementstext überführen.</p> <p>Abs. 4: <del>Wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf an Erholungs- und Ruheflächen besteht können solche Anlagen erstellt werden.</del> "Flächen für Spielen und Verweilen sind auch ausserhalb des bezeichneten Bereiches in den Grün- und Freiflächen zulässig".</p> <p>Abs. 7: Eine Grünflächenziffer von 10 % ist zu gering. Grünflächenziffer soll erhöht werden. Vorschlag zusätzliche Bestimmung "Mindestens 50 % des Pflichtanteils der Grünflächenziffer sind auf natürlichen bzw. unversiegelten Böden festzulegen bzw. auszuweisen".</p> <p>Abs. 7 lit. a: ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, ...</p> <p>Abs. 7 lit. b: extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation "Basler Mischung" zu 50 %, Begrünung von vertikalen Bauteilen (...) und befahrbare Grünflächen (...) zu 50 % 20 %</p> <p>Abs. 7 lit. d: Nisthilfen ... zu 5-12 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe</p>	

Reaktion	<p>Abs. 3: Formulierung im Kommentar wird ohne Klammerbegriff in den verbindlichen Reglementsteil verschoben.</p> <p>Abs. 4: Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.</p> <p>Abs. 7: Der Wert der Grünflächenziffer kann erhöht werden. Der Wert wird von 10% auf 14% angehoben.</p> <p>Abs. 7 lit. a: Formulierung wird im QP-Reglement übernommen.</p> <p>Abs. 7 lit. b: Auf die Empfehlung des Kantons kann nicht eingegangen werden, da diese Formulierung vom Einwohnerrat Liestal vorgegeben wird.</p> <p>Abs. 7 lit. d: Wert wird von 5 m<sup>2</sup> auf 2 m<sup>2</sup> reduziert.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>--</p> <p>✓</p>
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Abs. 6: Im Quartierplan (Situation und Schnitt) sind keine befahrbaren Erschliessungswege festgelegt, daher kann dieser Aufzählungspunkt gestrichen werden.	
Reaktion	Die Formulierung "die befahrbaren Erschliessungswege" wird weggelassen.	✓
<b>2.6 § 7 Erschliessung und Parkierung</b>		
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	Abs. 2 lit. c: Ein Anhalten von Fahrzeugen für Umzüge bzw. Gebäudeunterhalt auf der Arisdörferstrasse kann nicht zugelassen werden. Buchstabe c muss differenziert werden. Zusätzlich sind im Quartierplan Zufahrten festzulegen.	
Reaktion	Die Formulierung wird wie folgt angepasst: c) Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) erreichen die Hauptbauten über die Heidenlochstrasse. <del>und die Arisdörferstrasse</del>	✓
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Wird eine Reduktion der Abstellplätze für Alterswohnungen im Rahmen der Quartierplanung vorgenommen ist die Reduktion fix vorgegeben und kann nicht auf Stufe Baubewilligung geregelt werden. Es wird empfohlen Abs. 4 wie folgt anzupassen: Es <del>wirden</del> sind maximal 60 Abstellplätze für Personenwagen <del>erstellt</del> zulässig. <del>Gemäss Anhang 11/1 RBV kann bei nachgewiesenen Alterswohnungen ein Reduktionsfaktor <math>R1 \times R2 = 0.5</math> im Baugesuchverfahren geprüft werden.</del>	
Reaktion	Der Reduktionsfaktor wird im Reglement verankert. Das Reglement wird teilweise angepasst.	✓
Stellungnahme ARP (Hinweis / redaktionelle Korrektur)	<p>Abs. 1: Legendeneintrag "Bereich für Zufahrt unterirdische Auto-Einstellhalle" überprüfen. Darstellung als vollflächige Fläche wird nicht als Bereich wahrgenommen. Allenfalls überlagernde Schraffur definieren oder Bestimmung im Reglement anpassen.</p> <p>Abs. 2 lit. b: Sofern Besucher-PP in der Einstellhalle angeordnet werden, müssen diese jederzeit für Besucher zugänglich sein.</p> <p>Abs. 3: "Räumlichkeiten für Velos werden in der Einstellhalle und überdachte Veloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge angeboten." hat nur orientierenden Charakter.</p>	

Reaktion	Abs. 1: Entsprechende Anpassung im Quartierplan wird vorgenommen.	✓
	Abs. 2 lit. b: Die Zugänglichkeit soll reglementarisch festgehalten werden. Dazu wird der Abs. 2 mit einer entsprechenden Formulierung ergänzt.	✓
	Abs. 3: Der letzte Satz wird gestrichen.	✓

## 2.7 § 8 Ver- und Entsorgung

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Es wird empfohlen auf folgende Bestimmung in Absatz 2 zu verzichten: <del>Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt. Inhalt ...</del>	
Reaktion	Bei dieser Bestimmung handelt sich um die Standardformulierung der Stadt Liestal (Vorgabe durch Einwohnerrat). Aus diesem Grunde wird lediglich das Wort "festgelegt" durch "umgesetzt" ersetzt.	--

## 2.8 § 9 Lärmschutz

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Abs. 2 ist zu streichen	
Reaktion	Das Reglement wird entsprechend angepasst.	✓

## 2.9 § 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Abs. 2: Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Quartierplanung muss feststehen, ob ein QP-Vertrag benötigt wird oder nicht. Der letzte Satz "Dazu haben sie und die Stadt Liestal – sofern notwendig – einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen." muss allenfalls angepasst werden.  Abs. 3: Eine Bestimmung, dass die erforderlichen Dienstbarkeiten innerhalb QP-Areal als erteilt gelten ist nicht zulässig. Es kann lediglich festgelegt werden, dass die jeweiligen Grundeigentümer sich diese zu gewähren haben.	
Reaktion	Abs. 2: Der entsprechende Absatz wird aus dem Reglement gestrichen.	✓
	Abs. 3: Der entsprechende Absatz wird aus dem Reglement gestrichen.	✓
	In diesem Zusammenhang wird auch der Absatz 1 in § 12 "Schlussbestimmungen" gestrichen.	
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Im Reglement soll auf die Auflistung der möglichen Quartierplanvertragsinhalten im verbindlichen Reglementsteil verzichtet werden. Es wird empfohlen, sofern ein QP-Vertrag notwendig ist, diesen vor der Beschlussfassung im Einwohnerrat auszuarbeiten.	
Reaktion	Da der komplette Absatz 2 gestrichen wird, entfällt automatisch auch die erwähnte Aufzählung. In diesem Zusammenhang wird auch der letzte Satz in § 8 Abs. 1 gestrichen.	✓



**2.10 § 12 Schlussbestimmungen**

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Abs. 1: Sofern der Quartierplan-Vertrag Bestandteile enthält, die einer öffentlichen Beurkundung bedürfen, dann ist diese Beurkundung vor der Genehmigung durch den Regierungsrat vorzunehmen. Ein solcher QP-Vertrag erlangt erst mit der Beurkundung seine Gültigkeit. Die Kommentarspalte ist entsprechend zu streichen.	
Reaktion	Absatz 1 wird inkl. der Kommentarspalte wird gestrichen.	✓

**3 Planungs- und Begleitbericht****3.1 Kapitel 4.3 Zonenreglement Siedlung Liestal**

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Das Quartierplan-Areal liegt in einem "Gebiet mit ökologischen Werten" (überlagernde Schutzzone). Auf die Vorgabe, eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung, ist in der Quartierplanung sowie im Planungs- und Begleitbericht einzugehen.	
Reaktion	Die Forderung des Kantons wird zur Kenntnis genommen und in Reglement und Plan angepasst (z.B. Erhöhung der Grünflächenziffer).	✓

**3.2 Kapitel 6.12 Naturgefahren**

Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Überarbeitung des Kapitels Naturgefahren, da in der nordöstlichen Parzellenecke geringfügig von einem Gefahrengebiet tangiert wird.	
Reaktion	Die Forderung des Kantons wurde zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Überarbeitung wird vorgenommen.	✓

**3.3 Allgemeine Anforderungen**

Stellungnahme ARP	Der Planungsbericht ist nicht Teil der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat.  Ergänzungen zu allen Änderungen von Behandlung von Einsprachen etc. vor regierungsrätliche Genehmigung, Deklaration der Änderungen.  Der Planungsbericht ist als Bericht des Stadtrates an die Genehmigungsbehörde einzureichen.  Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

**4 Bestätigung der digitalen Daten**

Stellungnahme ARP	Bei der Einreichung zur Genehmigung muss die DVS der Stadt Liestal bestätigen, dass die physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

**5 Vorprüfungsvorbehalt**

Stellungnahme ARP	Der Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei der Vorprüfung.	
Reaktion	Kenntnisnahme	<b>K</b>

**12 Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Stadt Liestal für die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

<b>Publikation Mitwirkungsverfahren:</b>	— Homepage Stadt Liestal — Liestal aktuell (Ausgabe Nr. 790)	Dezember 2014 4. Dezember 2014
<b>Mitwirkungs- frist:</b>	vom 4. bis 19. Dezember 2014	
<b>Mitwirkungseingaben:</b>	Keine Eingaben	

Eine Prüfung und Berichterstattung durch den Stadtrat zu den Mitwirkungseingaben, im Sinne von § 2 RBV (BL), musste nicht vorgenommen werden, da innert der gewährten Frist keine Eingaben beim Stadtrat Liestal eingereicht wurden.

**13 Beschlussfassungsverfahren**

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

**14 Auflageverfahren**

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

**15 Behandlung der Einsprachen**

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

**16 Genehmigungsantrag**

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Liestal, .....

**Namen des Stadtrates**

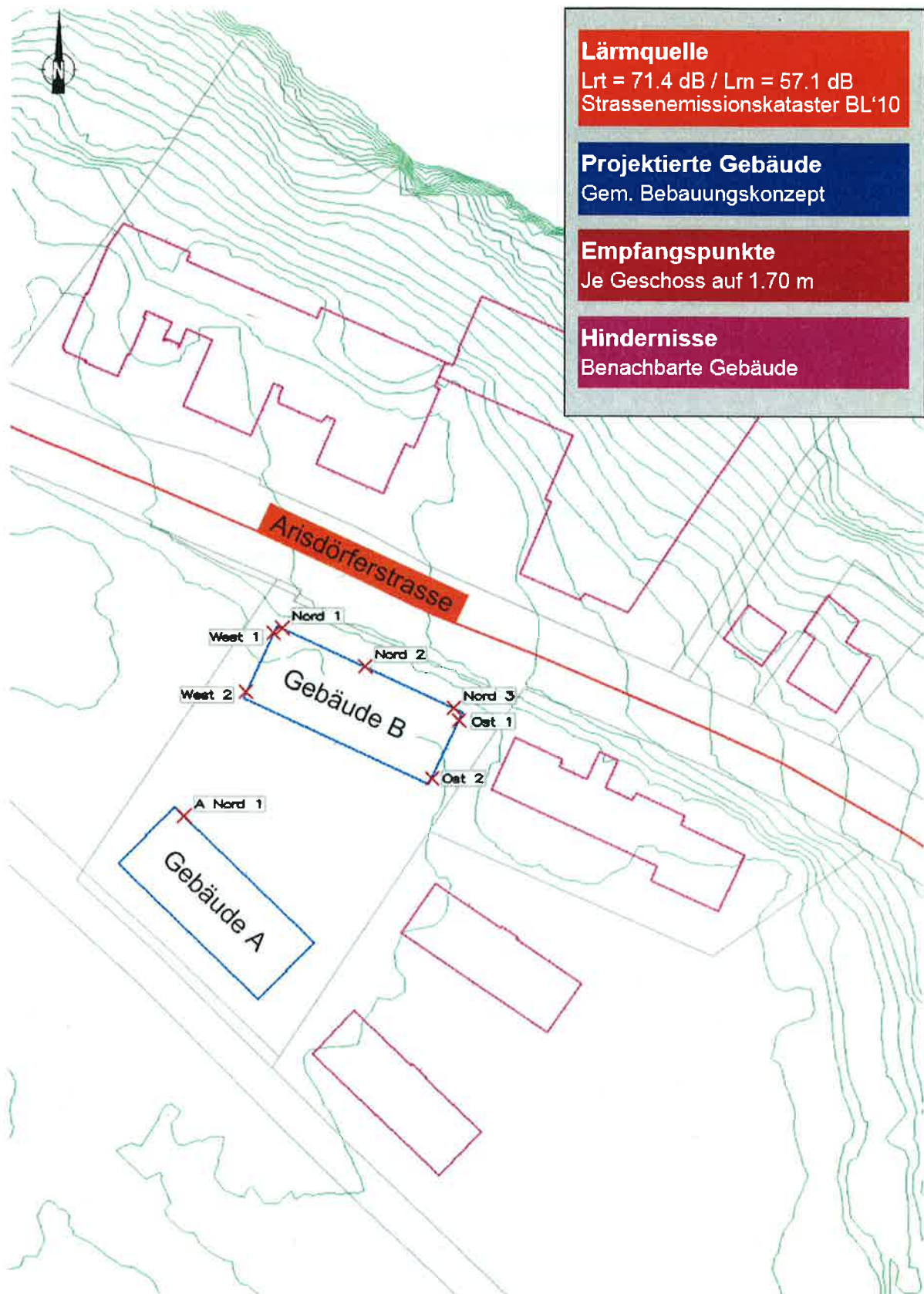
Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

*Lukas Ott*

*Benedikt Minzer*





## Anhang1: Modellaufbau SLIP



## Anhang 1: Ergebnisse Lärmberechnung

**Strassenlärm**

## Standardreflexion

	Immissionsgrenzwert (IGW) ES II überschritten
	Überschreitung IGW bis 1 dB
	Überschreitung IGW 1 bis 3 dB
	Überschreitung IGW über 3 dB

Die Bezeichnungen der Empfangspunkte sind in der Abbildung der Situation des Modells eingetragen (siehe Anhang 3).

Empfangspunkt	Geschoss	Lr Tag	Differenz zu IGW Tag	Lr Nacht	Differenz zu IGW Nacht
Nord_1	2.OG	61.2	1.2	46.9	-3.1
Nord_1	1.OG	61.2	1.2	46.9	-3.1
Nord_1	EG	60.6	0.6	46.3	-3.7
Nord_2	2.OG	61.4	1.4	47.1	-2.9
Nord_2	1.OG	61.3	1.3	47.0	-3.0
Nord_2	EG	60.0	0.0	45.7	-4.3
Nord_3	2.OG	61.8	1.8	47.5	-2.5
Nord_3	1.OG	61.4	1.4	47.1	-2.9
Nord_3	EG	57.3	-2.7	43.0	-7.0
Ost_1	2.OG	59.0	-1.0	44.7	-5.3
Ost_1	1.OG	58.5	-1.5	44.2	-5.8
Ost_1	EG	54.9	-5.1	40.6	-9.4
Ost_2	2.OG	55.1	-4.9	40.8	-9.2
Ost_2	1.OG	54.5	-5.5	40.2	-9.8
Ost_2	EG	53.7	-6.3	39.4	-10.6
West_1	2.OG	57.9	-2.1	43.6	-6.4
West_1	1.OG	57.9	-2.1	43.6	-6.4
West_1	EG	57.3	-2.7	43.0	-7.0
West_2	2.OG	55.2	-4.8	40.9	-9.1
West_2	1.OG	54.9	-5.1	40.6	-9.4
West_2	EG	54.2	-5.8	39.9	-10.1
A_Nord_1	2.OG	52.3	-7.7	38.0	-12.0
A_Nord_1	1.OG	51.6	-8.4	37.3	-12.7
A_Nord_1	EG	50.8	-9.2	36.5	-13.5

Anhang 2: Auszug: Protokolle (2) der Stadtbaukommission vom 16.1.2013 und 11.11.2013

40.140



**Stadt Liestal**

Stadtbauamt

Bausekretariat  
Rathausstrasse 36  
CH - 4410 Liestal  
Tel. 061 927 52 79  
doris.thommen@liestal.bl.ch

## STADTBAUKOMMISSION

### Auszug Protokoll der Sitzung vom 16. Januar 2013

**Gesuchsteller/in:** Paul Schwob Stiftung, z.H. Hr. E. Brunner, Hr. G. Lächli  
Kasernenstr. 25, 4410 Liestal

**Projektverfasser/in:** Otto + Partner AG  
Kasernenstr. 22, 4410 Liestal

**Projekt:** QP Obere Brunnmatt, städtebauliches Konzept  
Arisdörferstr. / Heidenlochstr., Parz. 1664

#### 1. Ausgangslage

Die geplanten Gebäude stehen in der Zone WG3 mit Quartierplanpflicht.

#### 2. Baubeschrieb

A. Seipel erläutert der Kommission die Entstehung der städtebaulichen Varianten, welche der Kommission vorgestellt werden, anhand verschiedener Modellteile. Es sollen rund 18 altersgerechte Wohnungen entstehen (Zielpublikum 60+).

#### 3. Stadtbaukommission

:// Die Kommission hat nach längerer Diskussion folgendes beschlossen:

Die Kommission begrüsst die Entstehung von altersgerechten Wohnungen an dieser Lage und die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts sehr, hat aber zum Projekt noch folgende Bemerkungen:

1. Überbauungskonzept: Die Kommission befürwortet die Variante, bei der die beiden Gebäude entlang der Arisdörfer- und Heidenlochstrasse liegen in Fortsetzung des Konzepts der Gebäude des Pfauenhofs (Var. 4b). Jedoch sollen die Gebäude an der durch die Strassen verursachten engsten Stelle nicht noch zusätzlich verengt werden. Gemäss der Einstufung im Zonenplan könnte der heutige Spielplatz auf der Nebenparzelle in Zukunft überbaut werden. Die Durchlässigkeit des gesamten Gebiets ist deshalb zu gewährleisten. Der Bezug zu der bestehenden bebauten Areal des Pfauenhofs ist für die Kommission wichtig. In der Quartierplanung sind die Baufelder so zu definieren dass kleinere Versätze (analog Pfauenhof) möglich sind.
2. Erschliessung: Die Kommission begrüsst die geplante Erschliessung der Autoeinstellhalle mit dem Vorhaben, für die bestehenden Gebäude des Pfauenhofs zusätzliche Parkplätze anzubieten. Die Durchlässigkeit darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.
3. Lärm: Die Beeinträchtigung des Gebäudes entlang der Arisdörferstrasse durch den Verkehrslärm ist zu beachten und bei der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen (Lärmschutzmassnahmen einplanen).
4. Hinweise:
  - a. Grundrissgestaltung: bei altersgerechten Wohnungen ist zu beachten, dass die Sanitärräume die Bestimmungen für behindertengerechtes Bauen einhalten.
  - b. Die Fussgängererschliessung ins Gebäude an der Arisdörferstrasse soll altersgerecht und möglichst direkt ins Gebäude erfolgen (Überprüfen ob Rampe notwendig, anderweitige Verbindungen).

**Stadt Liestal**

[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch)

Seite 2/2

Liestal, den 24. Januar 2013

**Für die Stadtbaukommission**

Die Aktuarin

Doris Thommen

Mitteilung an:

- Bauherrschaft
- Architekturbüro
- Kommissionsmitglieder
- Stadt Liestal: hpl, dth,

Schalteröffnungszeiten: siehe [www.liestal.ch](http://www.liestal.ch)  
Vereinbaren Sie einen Termin telefonisch

SBK 130116 Paul Schwob Stiftung, QP Ob. Brunnmatt, städtebauliches Konzept, 1664





**Stadt Liestal**

Stadtbauamt

Planung  
Rathausstrasse 36  
CH - 4410 Liestal  
Tel. 061 927 52 79  
doris.thommen@liestal.bl.ch

## **STADTBAUKOMMISSION**

**Protokollauszug vom 11. September 2013**

Rathaus, Stadtsaal (3. Stock)

### **QP Obere Brunnmatt, Vorstellung der Änderungen nach Sitzung mit Arealbaukommission, Parz. 1664**

Vorstellung durch A. Seipel

Die Kommission kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Bei den Fassaden zum öffentlichen Spielplatz hin ist eine klarere Haltung im Sinne eines Abschlusses anzustreben (seitliche Auskragungen der Fassaden überdenken).

### **Für die Stadtbaukommission**

Die Aktuarin

Doris Thommen

Kopie an:

- Bauinspektorat
- Kommissionsmitglieder
- Stadt Liestal: hpl, dth

[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch)

K:\Parzellen\1000\1600\1664\SBK 130911 PA Paul Schwob Stiftung - QP Obere Brunnmatt.docx





## Anhang 3: Auszug: Beschlussprotokolle (2) der kantonalen Arealbaukommission, vom 2.4. 2013 und 28.10.2013

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 02  
raumplanung@bl.ch



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

40. 140

Aktuarist  
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtrat Liestal  
4410 Liestal

Reg.Nr.  
OK-Nr.  
Seiten

1 / 1

Liestal, 2. April 2013

**Quartierplanung "Brunnmatt 1", 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. März 2013 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 Projekt wurde zu früh eingereicht für eine abschliessende Beurteilung.
- Geländeschnitte sind essentiell um dieses Projekt beurteilen zu können.
- Städtebaulich gilt es auch eine zukünftige Überbauung des Spielplatzes in betracht zu ziehen.
- Die beiden Gebäude haben unterschiedliche Voraussetzungen und müssen daher auch verschieden behandelt werden (Höhe, Tiefe, Stellung der Körper, Geländeverlauf, Erschliessung, Lärmbelastung).
- Die gewünschte Gliederung kann auch anders als mit architektonischen Mitteln erreicht werden.
- Eine behindertengerechte Erschliessung ist zu garantieren. Es wird empfohlen die Rampe zur Arisdörferstrasse zu überdenken.
- Dem Aussenraum muss insbesondere bei Alterswohnungen besondere Beachtung geschenkt werden.

**Beschluss**

./: Das vorliegende Projekt wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und nochmaligen Vorlage an die Arealbaukommission empfohlen.

Mit freundlichen Grüssen  
**AREALBAUKOMMISSION**  
i.V. der Protokollführung

Martin Classen

**Kopie:**

- Otto + Partner AG, Liestal
- ARP/Stu
- 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.

Rheinstrasse 28  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 562 59 33  
Telefax 061 562 59 82  
neunplanung@stl.ch



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

Aktuarlet  
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtrat Liestal  
4410 Liestal

Reg.Nr.  
GK-Nr.  
Seite 1/1

Liestal, 28. Oktober 2013

**Quartierplanung "Brunnmatt", 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 17. Oktober 2013 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 Projekt hat sich wesentlich verbessert, insbesondere bezüglich Geländemodellierung, Hofgestaltung, Orientierung der Gebäude, Gebäudeeingänge, Fassaden und Einbindung in die bestehende Siedlung.
- Die Fassaden zum Spielplatz sind über die gesamte Gebäudehöhe in einer Flucht zu erstellen (keine eingezogene Fassade im Erdgeschoss). Ob die Fassaden im rechten Winkel zum Baukörper oder parallel zum Weg gerichtet sind, ist dabei nebensächlich.
- Es ist darauf zu achten, dass der Hof in der Gestaltung nicht überladen wird.

**Beschluss**

./: Das vorliegende Projekt wird im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen  
**AREALBAUKOMMISSION**  
i.V. der Protokollführung

Martin Classen

Kopie:

- Otto + Partner AG, Waldenweg 15, 4310 Rheinfelden
- Müller Sigrist Architekten AG, Hildastrasse 14a, 8004 Zürich
- Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Feldbergstrasse 42, 4057 Basel
- ABK-Akten

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

## Anhang 4: kantonaler Vorprüfungsbericht, 16. Februar 2015

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



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

Amt für Raumplanung

Ortsplanung  
Dr. Oliver Stucki  
oliver.stucki@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 55 88

Stadtrat Liestal

4410 Liestal

Eingang S+R

18. Feb. 2015

KOPIE

Reg.Nr. 45.05.40  
GK-Nr. 40235/e  
Seiten 1 / 7

Liestal, 16. Februar 2015

**Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften „Obere Brunnmatt“****Kantonale Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 27. November 2014 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

**1 Quartierplan****1.1 Grundwasser***Hinweis:*

Der Grundwasserspiegel ist im Projektgebiet bereits zwischen einem und drei Metern unter der Terrainoberfläche zu erwarten. Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (Anhang 4, Ziff. 211, Abs. 2) sind Bauten im Gewässerschutzbereich Au unter dem mittleren Grundwasserspiegel nicht zulässig. Dies muss im Planungsbericht thematisiert und im "Schnittplan" überprüft werden. Die abgebildeten zwei Untergeschosse weisen eine Geschosstiefe von 6 Metern aus, was aus o.g. Grund nicht bewilligungsfähig wäre. Wir bitten Sie, diese Überprüfung frühzeitig vorzunehmen und im Quartierplan resp. Planungsbericht zu berücksichtigen.

**1.2 Verbindlicher Planinhalt***Zwingende Vorgabe:*

- Im Quartierplan sind gemäss § 6 Absatz 5 Quartierplan-Reglement (QR) Grün-Elemente festzulegen.
- Im Plan wurde nur ein "möglicher" Baumstandort bezeichnet. Es widerspricht dem Sinn von verbindlichen Festlegungen, diesen als optional zu bezeichnen. Die Festlegung ist zu überdenken. Wir empfehlen, auch im Hinblick auf den in § 6 Absatz 2 QR geforderten Nachweis zur Umgebungsgestaltung, weitere Standorte zu bezeichnen und den Begriff "möglich" zu streichen.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

- Beim "Bereich für Zufahrt unterirdische Auto-Einstellhalle" handelt es sich um eine abgrenzbare Fläche ohne sichtbare "Grundnutzung" (z.B. Grün- und Freifläche). Demgemäss kann es sich hierbei nicht um einen Bereich handeln. Die Symbolik ist zu überprüfen (siehe auch unsere Anmerkung zu § 7 QR später im Bericht folgend).
- Gebäudezugänge sind im rechtsverbindlichen Planinhalt festzulegen.

### 1.3 Situationsplan

#### *Redaktionelle Korrektur:*

Für den Anschluss der öffentlichen Fusswegverbindung an die Nachbarparzellen Nm. 1665 bzw. 1666 fehlt ein entsprechender Eintrag im Strassennetzplan der Stadt Liestal. Wir bitten Sie, die Signatur an der Perimetergrenze enden zu lassen oder den Strassennetzplan anzupassen. Die östlich gelegene Parzelle Nr. 1663 befindet sich dagegen im Eigentum der Einwohnergemeinde Liestal. Als Planungsträgerin kann die Stadt einen öffentlichen Fussweg auf Ihrer Parzelle u.E. ohne Eintrag im Strassennetzplan dulden.

#### *Empfehlung:*

Wir empfehlen, den im Quartierplan vorgesehenen Abtretungsstreifen nicht in den Quartierplan-Perimeter einzubeziehen. Massgebend ist der Bau- und Strassenlinienplan "Heidenloch- und Amselstrasse" (Inv. 40/gBS/10). Würde der Quartierplan-Perimeter über die Strassenlinie hinaus festgelegt, würde damit auch der Bau- und Strassenlinienplan mutiert. Dies gilt es zu vermeiden, zumal ein Ausbau der Heidenlochstrasse gemäss Bau- und Strassenlinienplan offensichtlich gewünscht ist.

#### *Hinweis:*

Der vorliegend festgelegte Bereich für Parkplätze weist eine Tiefe von 2.5 m auf, was maximal für eine Längsparkierung ausreicht. Wir gehen davon aus, dass dies so beabsichtigt ist, da Rückwärtsausfahrten aus Parkplätzen senkrecht zur Strasse aufgrund der kantonalen Radroute aus Verkehrssicherheitsgründen nicht bewilligungsfähig wären.

### 1.4 Schnittplan

#### *Redaktionelle Korrektur / Hinweis:*

- Die Signatur "Rampe ESH" fehlt in der Legende und ist im Schnittplan über den Quartierplan-Perimeter hinaus eingetragen. Wir bitten Sie um eine Anpassung.
- Der Schnittplan legt im Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze einen Terrainsprung von rund einem Meter gegenüber der Strasse fest. Ist dies so beabsichtigt?
- Zwischen der Arisdörferstrasse und dem ersten Vollgeschoss ist eine punktierte dunkelgrüne Signatur festgelegt, die in der Legende nicht bezeichnet ist. Wir gehen davon aus, dass damit ein hindernis- bzw. barrierefreier Zugang ermöglicht werden soll und bitten Sie, die Legende zu ergänzen und im Planungsbericht eine kurze Erläuterung aufzunehmen.

## 2 Quartierplan-Reglement

### 2.1 Erlass

#### *Empfehlung:*

Im Erlass wird Bezug auf weitere Grundrisspläne und Schnitte genommen, die im Reglement jedoch nicht benannt werden. Um Unklarheiten in späteren Verfahren zu vermeiden, empfehlen wir, die besagten Pläne und Schnitte abschliessend im Reglement aufzuführen.

## 2.2 § 1 Zweck und Ziele der Planung

### *Redaktionelle Korrektur:*

Der Zweck von Quartierplanungen ist in § 37 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) umschrieben. Demnach bezwecken Quartierpläne nicht nur eine "anspruchsvolle" Überbauung sondern eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung. Wir bitten Sie, § 1 Absatz 1 QR anzupassen.

### *Hinweis, redaktionelle Korrektur:*

Mit den vorliegenden Bestimmungen des Quartierplan-Reglements kann eine energieeffiziente Bauweise und eine attraktive Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs (§ 1 Absatz 2 QR) nur bedingt erreicht werden. Wir bitten Sie, die Bestimmungen und Festlegungen bzw. die Ziele der Planung zu schärfen. Die attraktive Aussenraumgestaltung ist zudem durch eine naturnahe zu ersetzen (vgl. Abschnitt 3.1 dieses Berichts).

## 2.3 § 4 Mass der baulichen Nutzung

### *Hinweis:*

Am 1. Januar 2015 sind die Bestimmungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im RBG und der dazugehörigen Verordnung (RBV) in Kraft getreten. Wir können für bereits laufende Planungen mit altrechtlichen Festlegungen eine Genehmigung in Aussicht stellen, empfehlen jedoch, diese den überarbeiteten Bestimmungen anzupassen. Eine spätere Überarbeitung sehen wir mit höheren Kosten und Aufwendungen verbunden.

## 2.4 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

### *Zwingende Vorgabe:*

Absatz 7: Eine (flächenmässig unbestimmte) Reduktion der Abstellräume bei der Erstellung von Alterswohnungen erachten wir vorliegend als nicht umsetzbar. Wohl kann ein reduziertes Bedürfnis an Abstellflächen für Fahrräder/Kinderwagen u.dgl. bei Alterswohnungen denkbar erscheinen. Auf lange Sicht ist jedoch nicht sichergestellt, dass Alterswohnungen auch nur von älteren Menschen bewohnt werden bzw. nicht auch jüngere Familien mit einem gesteigerten Flächenbedarf einziehen werden. Der letzte Satz ist zu streichen.

Absatz 6: Wir bitten Sie um folgende Korrektur: "Die Sockelgeschosshöhe, gemessen ab dem ursprünglich gewachsenen Terrain, ..." Baurechtlich massgebend ist das ursprünglich gewachsene Terrain.

### *Redaktionelle Korrektur:*

Absatz 10: Die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen sind in § 87 RBV abschliessend festgelegt. Verbindliche Farb- und Materialkonzepte – wie in der Kommentarspalte aufgeführt – zählen nicht dazu. Der entsprechende Hinweis ist zu streichen.

### *Hinweis:*

Wir weisen darauf hin, dass die Einstellhallenrampe erst hinter der Baulinie überdacht werden kann.

## 2.5 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

### *Zwingende Vorgabe:*

Absatz 2: Wir bitten Sie, die Buchstaben b) hinsichtlich der Bepflanzung, d) bezüglich der Nebenbauten und e) im Hinblick auf die Ver- und Entsorgungsanlagen resp. Notfallzufahrten zu überprüfen. Die Quartierplanvorschriften bedingen in diesem Zusammenhang entsprechende bzw. weitergehende Festlegungen. Sofern keine Festlegungen in der Quartierplanung erfolgen, kann auch deren Nachweis im Baugesuchsverfahren nicht gefordert werden.

### *Empfehlung:*

Absatz 3: Die in der Kommentar / Hinweisspalte aufgeführten Erläuterung zu gestalteten Grünflächen dient der rechtssicheren Prüfung der Grün- und Freiflächen und soll direkt im Reglement verbindlich festgelegt werden.

Absatz 4, zweiter Satz: Wir empfehlen, die Bestimmung neu zu formulieren und können Ihnen Folgendes vorschlagen: "Flächen für Spielen und Verweilen sind auch ausserhalb des bezeichneten Bereiches in den Grün- und Freiflächen zulässig."

Absatz 7: Eine Grünflächenziffer von 10% erachten wir als sehr gering, zumal diverse Erleichterungen angerechnet werden können. Alleine mit der Begrünung der vorgesehenen Dachflächen kann die Grünflächenziffer mehr als erreicht werden (ca. 275 m<sup>2</sup> anrechenbare Dachflächen zu 239 m<sup>2</sup> minimaler Grünfläche gemäss Planungsbericht). Deren ökologischer Nutzen wird durch diese de facto monofunktionalen Ausgleichsflächen beträchtlich geschmälert. Deshalb soll ein Teil der Pflichtflächen auch auf unversiegelten Böden realisiert werden. Wir bitten Sie, die Grünflächenziffer zu erhöhen (siehe auch Abschnitt 3.1 dieses Berichts) und schlagen eine zusätzliche Bestimmung vor: "Mindestens 50% des Pflichtanteils (der Grünflächenziffer) sind auf natürlichen bzw. unversiegelten Böden festzulegen bzw. auszuweisen."

Zu den einzelnen Buchstaben bitten wir Sie um folgende Anpassungen:

- a) ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, ...
- b) extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation "Basler Mischung" zu 50%, Begrünung von vertikalen Bauteilen ... und befahrbare Grünflächen ... zu 20%.
- d) Nisthilfen ... zu 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe.

### *Redaktionelle Korrektur:*

Absatz 6: Im Quartierplan sind z.Zt. keine befahrbaren Erschliessungswege festgelegt, weshalb dieser Punkt zu streichen ist.

## 2.6 § 7 Erschliessung und Parkierung

### *Zwingende Vorgabe:*

Absatz 2 lit. c): Eine Notzufahrt für Feuerwehr und Sanität kann für den nördlichen Baubereich allenfalls über die Arisdörferstrasse erfolgen. Für Umzüge, Gebäudeunterhalt etc. müssen wir ein Anhalten von Fahrzeugen auf der Arisdörferstrasse jedoch ausschliessen. Wir bitten Sie, Buchstabe c) zu differenzieren bzw. entsprechende Zufahrten im Quartierplan festzulegen.

### *Empfehlung:*

Absatz 4: Reduktionsfaktoren können bei Wohnbauten keine geltend gemacht werden. Anhang 11/1 RBV lässt jedoch ein fallweises Festlegen des Grundbedarfs bei Alterswohnungen und Quartierplanungen zu. Wird diese Festlegung (Vorwegnahme von § 70 Abs. 2 RBV) im Rahmen der Quartierplanung vorgenommen, dann ist die Zahl der Parkplätze bzw. die Reduktion fix vorgegeben, so dass auf Stufe Baubewilligung keine Möglichkeit mehr besteht, eine weitere Re-

duktion geltend zu machen. Wir empfehlen deshalb, den letzten Satz zu streichen. Für den zweitletzten Satz empfehlen wir folgende Formulierung: "Es sind maximal 60 Abstellplätze für Personenwagen zulässig."

*Hinweis / redaktionelle Korrektur:*

Absatz 1: Die "Zufahrt für unterirdische Auto-Einstellhalle" wird im Quartierplan als Fläche (und nicht als Bereich) festgelegt. Damit ist deren Lage abschliessend bestimmt. Wir bitten Sie, die Darstellung im Quartierplan zu überprüfen oder die Bestimmung anzupassen.

Absatz 2 lit. b): Besucher-Parkplätze, welche in der Einstellhalle angeordnet werden, müssen jederzeit für Besucher zugänglich sein. Der verbindliche Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Absatz 3: Die Formulierung, wonach Räumlichkeiten für Velos in der Einstellhalle und überdachte Veloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge angeboten werden, kann nur informativen Charakter haben. Massgebend ist in diesem Fall § 5 Absatz 7 QR.

## **2.7 § 8 Ver- und Entsorgung**

*Empfehlung:*

Gemäss Absatz 2 werden die Massnahmen zur Energieversorgung "auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit *festgelegt*". Welche Wirkung soll dieser Bestimmung zukommen und wer soll diese Massnahmen festlegen? Unseres Erachtens kann damit eine unzulässige Kompetenzverschiebung stipuliert werden. Quartierplanvorschriften regeln Art und Mass der Nutzung (und damit auch Ansprüche an die Energieversorgung) grundsätzlich abschliessend. Wir empfehlen, auf die betroffene Bestimmung zu verzichten. Im selben Abschnitt ist anschliessend bestimmt, dass die Inhalte und der Umfang des Energiekonzeptes mit Ihnen und dem Amt für Umweltschutz und Energie abzusprechen sind. Dabei kann u.E. das gewünschte Anliegen eingebracht werden.

## **2.8 § 9 Lärmschutz**

*Zwingende Vorgabe:*

Absatz 2 ist aus dem Reglement zu streichen, da die Vollzugspraxis nicht durch das Quartierplan-Reglement festgelegt werden kann.

## **2.9 § 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag**

*Zwingende Vorgabe:*

Absatz 2: Bei der Beschlussfassung des Quartierplans muss feststehen, ob ein Quartierplan-Vertrag notwendig ist oder nicht. Absatz 2 ist entsprechend vor der Beschlussfassung anzupassen.

Absatz 3: Dienstbarkeiten bedürfen zur Errichtung einer Eintragung im Grundbuch (Artikel 731 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs) und müssen dazu öffentlich-rechtlich beurkundet werden. Im Quartierplan-Reglement kann deshalb nicht vorgesehen werden, dass die erforderlichen Dienstbarkeiten (innerhalb des Quartierplan-Areals) als erteilt gelten. Allenfalls kann vorgesehen werden, dass sich die Grundeigentümer diese zu gewähren haben. Eine weitergehende resp. abweichende Regelung müssen wir ausschliessen.

*Empfehlung:*

Um Diskrepanzen zwischen den im Quartierplan-Reglement verbindlich festgelegten Inhalten und den effektiven Inhalten des Quartierplan-Vertrages zu vermeiden, sollte im Reglement

grundsätzlich auf eine detaillierte Auflistung der im Vertrag zu regelnden Inhalte verzichtet werden (betrifft bspw. auch § 8 Abs. 1 QR), d.h. das Quartierplan-Reglement sollte sich überhaupt nicht zu den privatrechtlichen Vertragsinhalten äussern.

Es wird ohnehin empfohlen, den Quartierplan-Vertrag frühzeitig, möglichst vor der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, auszuarbeiten.

## **2.10 § 12 Schlussbestimmungen**

*Zwingende Vorgabe:*

Absatz 1: Falls der Quartierplan-Vertrag Bestandteile enthält, die einer öffentlichen Beurkundung bedürfen (z.B. die Begründung von Dienstbarkeiten), dann ist diese Beurkundung vor der Genehmigung durch den Regierungsrat vorzunehmen, da ein solcher Quartierplan-Vertrag erst mit der Beurkundung seine Gültigkeit erlangt. (Eine nachträgliche Beurkundung, wie im Kommentar erwähnt, müssten wir in einem solchen Fall ablehnen.)

## **3 Planungs- und Begleitbericht**

### **3.1 Kapitel 4.3 Zonenreglement Siedlung Liestal**

*Zwingende Vorgabe:*

Gemäss den Zonenvorschriften Siedlung liegt die Quartierplanung in einem "Gebiet mit ökologischen Werten" (überlagernde Schutzzone). Artikel 20 des Zonenreglements Siedlung verlangt eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung. Auf diese Vorgabe ist in der Quartierplanung einzugehen und es ist im Planungsbericht aufzuzeigen, wie diese Vorgabe umgesetzt wird. Eine Grünflächenziffer von mindestens 20% erscheint in diesem Zusammenhang als angebracht.

### **3.2 Kapitel 6.12 Naturgefahren**

*Redaktionelle Korrektur:*

Im Kapitel "Naturgefahren" wird festgehalten, dass das Planungsgebiet nicht von Naturgefahren betroffen sei. Diese Aussage ist nicht ganz korrekt. In der nordöstlichen Parzellenecke wird der Quartierplanperimeter geringfügig von einem Gefahrengebiet geringer („gelb“) Gefährdung infolge permanenter Rutschungen schwacher Intensität tangiert. Korrekt ist, dass für die verschiedenen Baubereiche keine Naturgefahren ausgewiesen werden. Kapitels 6.12 des Planungsberichts ist entsprechend anzupassen.

### **3.3 Allgemeine Anforderungen**

Gemäss § 31 Abs. 4 und § 39 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanung dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen und Varianten, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens, Umweltauswirkungen etc.). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungs- und Begleitbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
  1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen,
  2. zu Einsprachen und deren Behandlung,



- 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
- 4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungs- und Begleitbericht ist vom Stadtrat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden.

#### **4 Bestätigung der digitalen Daten**

Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

#### **5 Vorprüfungsvorbehalt**

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**  
Kreisplaner



Oliver Stucki

## Anhang 5: Vorprojekt , Situation (EG, 1.OG bis 3.OG), Otto+Partner AG, Liestal / Stand: 02.04.2014)



Architectural floor plan of a three-story residential building complex. The plan shows two main building footprints, one at the top and one at the bottom, both with internal room divisions and furniture layouts. The top building is labeled with "3 1/2 Z-Wing = 62.4m²" and the bottom building with "3 1/2 Z-Wing = 62.4m²". A scale bar (0-15m) and a north arrow are on the left. The plan is bounded by "Arlsdorferstrasse" at the top and "Heidenlochstrasse" at the bottom. Various lot numbers (e.g., 319.08, 316.10) and area calculations (e.g., EG = 317.00) are present.

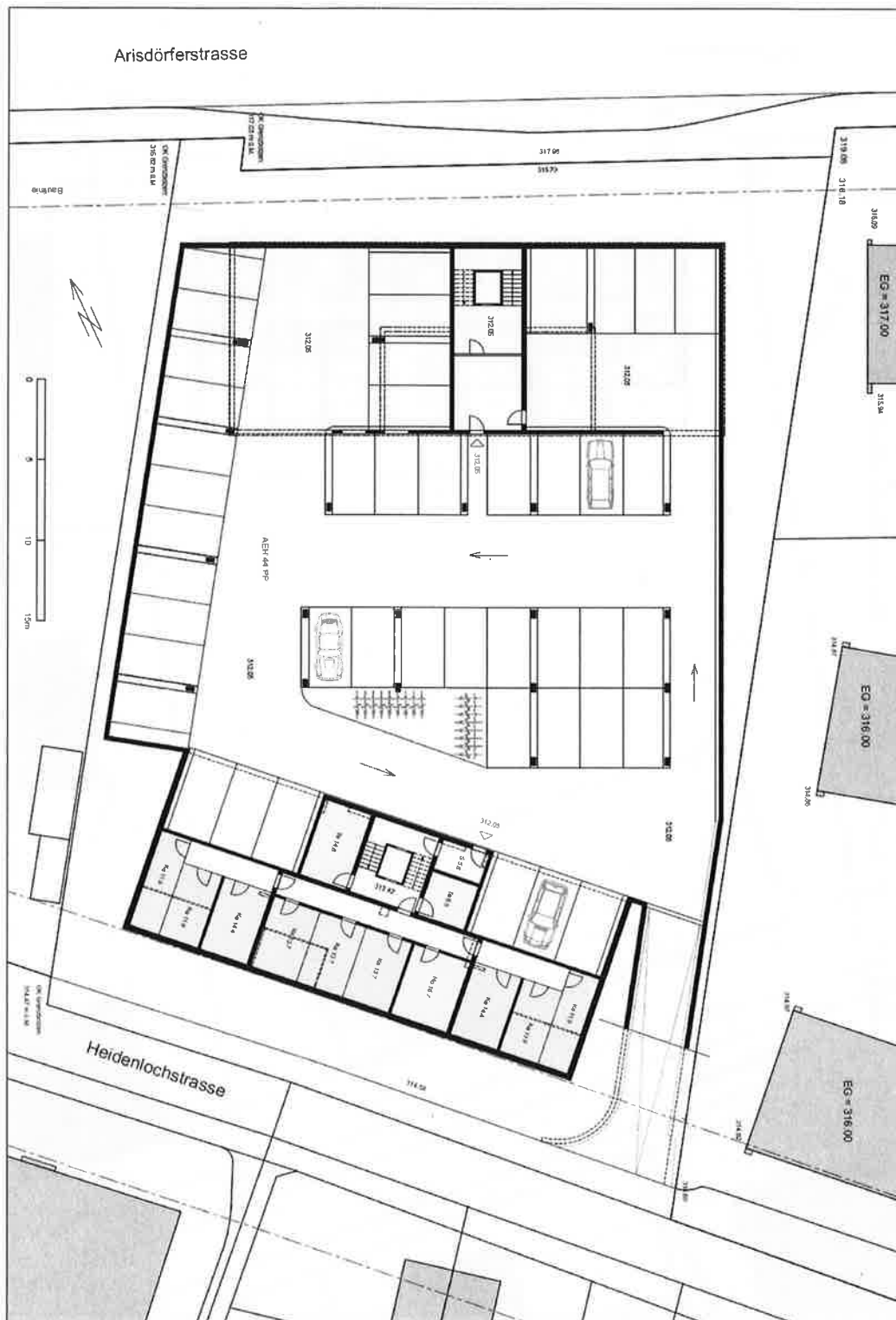
(2. OG)



(3. OG)



Anhang 6: Vorprojekt , Situation (UG), Otto+Partner AG / Stand: 02.04.2014



Anhang 7: Ausschnitt Konzept Umgebung, Westpol Landschaftsarchitektur, Basel  
Stand: 23.08.2013

