

**Stadt Liestal**

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung "Florhof 2009"

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

Stand: Genehmigung

---

**Inhalt:**

1. Ausgangslage / Zweck und Zielsetzungen
2. Organisation und Ablauf der Planung
3. Planungsinstrumente und beigeordnete Dokumente
4. Schwerpunkte der Quartierplan-Inhalte
5. Öffentlichkeitsarbeit (Information / Mitwirkung)
6. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung
7. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren
8. Genehmigungsverfahren

Anhang 1	Sofortprotokoll des Stadtbauamtes vom 5. Nov. 2008
Anhang 2	Plan Parkplatznachweis oberirdisch/unterirdisch
Anhang 3	Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV inkl. Publikation
Anhang 4	Kantonale Vorprüfung vom 15. Dez. 2009

# 1. Ausgangslage / Zweck und Zielsetzungen

---

## 1.1 Ausgangslage

### **Studienauftrag Areal Bücheli - Obergestadeck**

Die Stadt Liestal und die Promotoren des Warenhauses 'Manor' führten im Einvernehmen mit den Grundeigentümern des Areals Bücheli – Obergestadeck im 2005 einen eingeladenen Studienauftrag durch mit dem Ziel, für dieses Areal ein städtebaulich und verkehrstechnisch überzeugendes Gesamtüberbauungskonzept, welches auch wirtschaftlich umsetzbar ist, aufzuzeigen. Mit der Ausarbeitung von Quartierplänen soll in der Folge etappenweise die Stadterneuerung im Gebiet Bücheli - Obergestadeck eingeleitet werden. Ein neues Warenhaus mit starker städtebaulicher, verkehrstechnischer und auch wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung von Liestal war auch der Hauptgrund, die umliegenden Areale in ein Gesamtüberbauungskonzept bzw. in den Studienauftrag miteinzubeziehen. Zudem musste eine starke städtebauliche Anbindung an die angrenzende Altstadt definiert und aufgezeigt werden.

Im Rahmen des Studienauftrages wurden im Sommer/Herbst 2005 fünf Architekten zur Erarbeitung einer Vorprojektstudie eingeladen. Der Vorschlag vom Architekturbüro Buchner Bründler AG Architekten BSA, Utengasse 19, 4058 Basel wurde vom Beurteilungsgremium (Jury) zur Weiterbearbeitung empfohlen.

### **Weiterentwicklung Vorprojekt und Ausarbeitung Quartierplan-Vorschriften**

Mit dem Quartierplan "Bücheli" (Manor) wurden gestützt auf das Siegerprojekt Sondernutzungsplanungs-Vorschriften entwickelt, welche im August 2010 vom Regierungsrat genehmigt wurden. Nordöstlich des geplanten Einkaufszentrums haben die Grundeigentümer im Bereich der Parzellen Nrn. 1574, 1575, 1577 und 1578 in Anlehnung an den Studienauftrag eine Wohn-/Geschäftsüberbauung weiterentwickelt, wobei in Absprache mit der Stadt Liestal – in Abweichung des Studienauftrages - der Parzelle Nr. 1559 (Sammelparkplatz Obergestadeck) nicht weiter in das Planungsgebiet miteinbezogen wurde. Die nun vorliegende Quartierplanung "Florhof 2009" bildet somit ein eigenständiges planungsrechtliches Verfahren, das jedoch aufgrund der engen räumlichen Beziehungen und Abhängigkeiten zur Quartierplanung "Bücheli" und gegenüber der nördlichen Nachbarschaft mittels Quartierplanvertrag entsprechend abgestimmt wird. Eine ständige Koordination und Abstimmung aller Quartierplan-Instrumente im gesamten Planungsprogramm wird von der Stadt Liestal wahrgenommen.

### **Quartierplan-Pflicht**

Die Planungspflicht stützt sich auf die Teilzonenvorschriften Zentrum (TZP sowie § 18 TZR Zentrum), welche für dieses Areal eine Zentrumszone vorsieht und mittels Quartierplan-Pflicht, die Ausarbeitung einer Sondernutzungsplanung verlangt als planungsrechtliche Grundlage für nachfolgende Baugesuche.

## 1.2 Zweck und Zielsetzungen

Mit dem Quartierplan "Florhof 2009" wird der planungs- und baurechtliche Rahmen zur Erstellung einer attraktiven Wohn-/Geschäftsüberbauung als nordöstliche Fortsetzung des Quartierplanes "Bücheli" im Sinne der Architekturstudie Buchner Bründler AG sichergestellt. Die vorliegende Quartierplanung ist projektbezogen aufgesetzt und eine zielgerichtete baldige bauliche Realisierung der ersten Etappe wird durch die Grundeigentümerschaft angestrebt.

Mit dieser Quartierplanung "Florhof 2009" werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohn-/Geschäftsüberbauung mit differenzierten Wohnformen und Geschäftsräume in unmittelbarer Nähe zum "Stedtli";
- Schaffung grosszügiger Wohnungen mit Ausrichtung auf einen ruhigen verkehrsfreien Innenhof;
- Schaffung von Geschäftsräumen an attraktiver Passantenlage nahe am Geschäftszentrum QP Bücheli;
- Baulicher bzw. städtebaulicher Dialog als Ganzes mit Geschäfts- und Wohnbauentwicklung im Gebiet Bücheli-Obergestadeck;
- Massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität;
- Die Sicherstellung eines Bebauungskonzeptes, das in Etappen realisierbar ist;
- Schaffung ökologischer Ausgleichsmassnahmen.

## 2. Organisation und Ablauf der Planung

---

### 2.1 Organisation

Die Planungsorganisation und die beteiligten Stellen für den Quartierplan "Florhof 2009" sehen wie folgt aus:

- **Verantwortliche für behördliche Begleitung des QP-Verfahrens:**
  - Stadt Liestal:
    - Martin Hofer, Leiter Stadtbauamt
    - Heinz Plattner, Leiter Planung
    - Ruedi Riesen, Stadtrat
- **Projektbegleitung Arealbaukommission (Delegation) im Herbst 07:**
  - Luca Selva
  - Marie-Theres Caratsch
- **Verantwortliche für die Quartierplan-Erstellung:**
  - Entwicklung Bebauung und Aussenraumkonzept (architekt. Vorprojektstudien) Furler + Partner Architektur AG, 4410 Liestal
    - Andreas Emmenegger
  - Erstellung Quartierplan (Teilpläne 1 + 2)
  - Entwicklung Quartierplan-Inhalte Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG,
    - 4415 Lausen
  - Erstellung Quartierplan-Reglement
    - Gottfried Stierli
  - verantwortlich für QP-Verfahren
- **Interessenvertretung Grundeigentümer:**
  - Dieter Cueni, 4410 Liestal

### 2.2 Stufenweises Vorgehen / Planungsablauf

Das Planungsverfahren sowie die Inhalte der einzelnen Planungsschritte wurden innerhalb der Projektorganisation stufengerecht kommuniziert und schrittweise erarbeitet sowie optimiert. Dabei sind wesentliche Bearbeitungsschritte, Besprechungen und Koordinationsarbeiten erfolgt, wie nachfolgend aufgeführt.

17.11.2005	Startsitzung Rest. Stadtmühle: Erste Gesamtkoordinationssitzung betr. Abstimmung der Quartierpläne Areal Bücheli-Obergestadeck. Bekanntgabe des Koordinationsprogrammes.
Dezember 2005	Architektonische Vorstudien und Planungskoordination im Areal Bücheli-Obergestadeck.
15.12.2005	Sitzung Stadtsaal: 2. Gesamtkoordinationssitzung betr. Abstimmung QP Bücheli mit den angrenzenden QP Florhof und evtl. weiterer Planungsinstrumente.
Januar 2006	Erste Bebauungsentwürfe und Koordinationsarbeiten mit QP Bücheli.
07.02.2006	Sitzung Stadtsaal: 3. Gesamtkoordinationssitzung betr. Abstimmung QP Areale Bücheli-Obergestadeck.
März 2006	Festlegen und Optimieren der QP-Parameter für QP Florhof in Koordination mit Stadtbauamt und Stadtrat.
06.04.2006	Sitzung Stadtsaal: 4. Gesamtkoordinationssitzung betr. Abstimmung QP Bücheli mit den angrenzenden Arealen (Florhof etc.). Bekanntgabe der überarbeiteten Terminplanung aufgrund des aktuellen Arbeitsfortschrittes.
16.05.2006	Sitzung Stadtsaal: 5. Gesamtkoordinationssitzung betr. Abstimmung QP 1 mit den angrenzenden QP 2 und 3. Bekanntgabe der überarbeiteten Terminplanung aufgrund des aktuellen Arbeitsfortschrittes.
2. Hälfte 2006	Weiterentwickeln des Bebauungskonzeptes mit Kubenmodell für QP Florhof.
1. Hälfte 2007	Zeitweiliger Planungsunterbruch aufgrund zusätzlichem Koordinationsbedarf mit QP Bücheli (Mitwirkungsverfahren, kant. Vorprüfungsverfahren, Randbedingungen QP-Vertrag etc.).
Mitte 2007	Inputs aufgrund Mitwirkungsbericht QP Bücheli in Bebauungskonzept Florhof.
3. Quartal 2007	Beurteilung Bebauungskonzept anhand Kubenmodell und Plänen durch Stadt und Delegation der Arealbaukommission (Herr L. Selva, Frau M.-T. Caratsch).
4. Quartal 2007	Koordination ABK mit Stadt Liestal gemäss Mail vom 2. November 2007: Bebauungskonzept wird als Grundlage für QP als in Ordnung befunden. Das Projekt wird in Absprache mit der ABK und der Stadt nicht mehr zur ABK-Prüfung eingereicht.
1. Hälfte 2008	Weiterentwicklung des Projektes und erste QP-Entwürfe durch Architekt.
2. Hälfte 2008	Prüfung verschiedener Parameter, u.a. Ausnützungsziffer, durch Stadtbaukommission und Stadtbauamt zuhänden Architekten. Eingabe der optimierten Projektunterlagen und der ersten QP-Entwürfe durch Architekten an Stadtbauamt zur Prüfung. Sitzung am 5.11.08 mit Delegation Stadtrat, Stadtbaukommission und Stadtbauamt: Festlegen optimierter Parameter bezüglich Ausnützung, Attikageschosse etc. Beizug des Planungsbüros Stierli + Ruggli für die weiteren Arbeiten.
1. Quartal 2009	Entwickeln der detaillierten QP-Vorschriften durch Raumplaner und Architekt (Pläne und Reglement). Koordination der QP-Inhalte mit Stadtbauamt, Architekt und Raumplaner. 16.2.09: Vorstellen der ersten QP-Entwürfe beim Stadtbauamt (H. Plattner).
2. Quartal 2009	Kommunale Prüfung der QP-Vorschriften durch Stadt Liestal (verwaltungsintern und bei Kommissionen). Sitzung vom 22.6.09 beim Stadtbauamt (H. Plattner, D. Cueni, A. Emmenegger, G.

	Stierli): Besprechung der Ergebnisse der kommunalen Prüfung.
3. Quartal 2009	Überarbeitung der QP-Inhalte aufgrund der kommunalen Prüfung, Koordination mit dem Stadtbauamt. Sitzung vom 2.9.09 mit Stadtbauamt: Besprechen der überarbeiteten QP-Instrumente mit M. Hofer und H. Plattner sowie mit Planungsverfassern. Die vorgängig abgegebenen Überarbeitungsergebnisse (Reglement) wurden vom Stadtbauamt anlässlich der Sitzung unverändert gutgeheissen und für das nachfolgende kantonale Vorprüfungsverfahren sowie für das öffentliche Mitwirkungsverfahren freigegeben.
4. Quartal 2009	Öffentliches Mitwirkungsverfahren, organisiert durch das Stadtbauamt. Kantonales Vorprüfungsverfahren (Eingabe im Auftrag der Stadt Liestal durch Planungsbüro Stierli + Ruggli).
15. Dezember 2009	Kantonale Vorprüfung des Amtes für Raumplanung (Anhang 4).
16. Dezember 2009	Mitwirkungsgespräch mit Eingebener B. Meier (vgl. Mitwirkungsbericht, Kapitel 5).
27. Januar 2010	Besprechung der Vorprüfungsergebnisse im Stadtbauamt Liestal mit ARP (Kreisplaner O. Stucki).
Februar 2010	Bereinigung der Quartierplaninhalte aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse für Vorlage Stadtrat / Einwohnerrat.
2. März 2010	Beschluss des Stadtrates über die QP-Vorschriften "Florhof 2009" und Eingabe in das Beschlussverfahren des Einwohnerrates.
17. März 2010	ER überweist das Geschäft an die BPK zur Vorberatung.
15. April 2010	R. Riesen SR, H. Plattner SBA und G. Stierli verantwortlicher Raumplaner haben im Stadtsaal der kant. Denkmal- und Heimatschutzkommission (KDHK) das Überbauungskonzept und die QP im Detail erläutert (Reaktion auf kant. Vorprüfung). Die KDHK sowie die ABK haben anschliessend an einer gemeinsamen Sitzung das Projekt nochmals erörtert.
30. April 2010	Die KDHK teilt mit, dass gemäss Praxis der ABK Arealüberbauungen, die als Folge eines Wettbewerbs entstehen, bei dem die ABK in der Jury vertreten war, nicht weiter begleitet werden. Das QP-Areal liegt innerhalb des Wettbewerbs „Manor“, in dessen Jury zwei Mitglieder der ABK sassen.
11. Mai 2010	Die BPK berät die QP-Vorschriften anlässlich von 2 Lesungen. Mit Bericht vom 11. Mai 2010 beantragt sie dem ER die Annahme der Quartierplanung mit 2 Änderungsvorschlägen.
25. Mai 2010	Formulierungsvorschlag ARP betreffend Verfahren des Umgebungsplans in § 6, Abs. 2 QP-Reglement. Die Änderung kann als „redaktionell“ im Genehmigungsantrag bezeichnet und beschrieben werden.
26. Mai 2010 23. Juni 2010	Der Einwohnerrat berät die QP-Vorschriften in 2 Lesungen und beschliesst diese mit den 2 Änderungsvorschlägen am 23. Juni 2010.
2. Sept. bis 1. Okt. 2010	Öffentliche Planaufgabe mit Einsprachemöglichkeit.
1. Dez. 2010	Verständigungsgespräch mit Denkmal- und Heimatschutzkommission.
10. Dez. 2010	Schreiben Grundeigentümer betr. Einreichung Quartierplanung zur Genehmigung.

### 3. Planungsinstrumente und beige stellte Dokumente

---

**Als verbindliche öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente der Quartierplanung gelten:**

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan, beinhaltend:
  - Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung, Situationsplan 1:250
  - Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte Mst. 1:250

**Als privatrechtliches Vertragsdokument gilt:**

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 11 Abs. 3 des Quartierplan-Reglementes (→ noch nicht erstellt)

**Als beige stellte Dokumente gelten:**

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Modell 1:250

### 4. Schwerpunkte der Quartierplan-Inhalte

---

#### 4.1 Bebauung

Die Lage und Ausdehnung der Flachdach-Bebauung wird mit den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und C1 im Teilplan Nr. 1 festgelegt.

Die Geschossigkeit wird im Teilplan Nr. 1 definiert und im Teilplan Nr. 2 in den Schnitten entsprechend visualisiert. Entlang des Obergestadeckweges ist eine 3-geschossige geschlossene Bebauungsstruktur vorgesehen, welche strassenseitig eine Erdgeschoss-Arkade von mind. 2,5 Metern aufweist und hofseitig im 2. OG einen attikaartigen Rücksprung von mind. 3,0 Metern vorsieht. Die maximalen Gebäudehöhen betragen 10,5 Meter.

Entlang des Kantinenweges sind zwei freistehende Bauten mit jeweils 5 Vollgeschossen und einem Attikageschoss vorgesehen. Die Gebäudehöhen orientieren sich nach der Gebäudehöhe des "Manor"-Neubaus und geben in den oberen Geschossen die Sicht frei auf die Bebauung der historischen Stadt im Westen. Die maximalen Gebäudehöhen betragen 18,0 Meter.

#### **Philosophie des Überbauungskonzeptes**

Um den zukünftigen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt für Wohnansprüche im mittleren bis oberen Wohnsegment gerecht zu werden und eine gute räumliche Qualität jederzeit sicherzustellen, wird ein Bebauungs- und Aussenraummuster gewählt, welches eine klare Ordnung vorgibt und gleichzeitig Flexibilität in der Wohntypologie zulässt. Das Konzept für eine künftige Bebauung wird zudem durch folgende Merkmale bestimmt:

- Bebauungskonzept, das sich am städtebaulichen Konzept des prämierten Studienauftrages im Areal Bücheli-Obergestadeck orientiert;
- Einzelbaukörper im Osten mit hoher Dichte (5 VG + 1 DG), geschlossene 3-geschossige Bauweise im Westen;
- Zulassung von Geschäftsnutzungen an frequentierter Lage insbesondere entlang des Obergestadeckweges;

- ruhiger Innenhof für die BewohnerInnen;
- Etappierbarkeit in Beachtung Grundeigentumsverhältnisse;
- städtebauliches Bindeglied zum Geschäftszentrum "Manor";
- Haupterschliessung des motorisierten Verkehrs und der Parkierungsanlage über den Kantinenweg/Nonnenbodenweg;
- grosszügiger multifunktionaler zentraler Platz;
- ökologischer Ausgleich wie z.B. extensiv begrünte Dächer etc.

#### **Etappierung der Bebauung**

Im Teilplan Nr. 1 sowie im QP-Reglement (§ 11, Abs. 2) ist eine Etappierung festgeschrieben, welche auch Rücksicht nimmt auf die derzeitigen Eigentumsverhältnisse des QP-Areals.

Im QP-Vertrag werden notwendige Regelungen betreffend Etappierung (z.B. bezügl. Realisierung ESH, Beanspruchung von Erschliessungsflächen, anteilmässige Erstellung der Infrastruktur etc.) in Beachtung der Eigentumsverhältnisse im Detail geregelt.

## **4.2 Art und Mass der baulichen Nutzung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird in den Quartierplan-Vorschriften festgelegt:

- In den Baubereichen A1, A2 und C1 sowie im Erdgeschoss der Baubereiche B1 und B2 gilt als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftszone. Neben der Wohnnutzung sind somit auch wenig störende Geschäftsbetriebe wie Restaurants, Cafées, Läden, Büros, Praxen, Ateliers und Handwerksbetriebe zulässig.
- In den Baubereichen B1 und B2 (1.OG bis DG) gilt die Wohnnutzung. Neben der Wohnnutzung sind im Sinne der Wohnzone gemäss § 21, Abs. 1 RBG auch nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Ateliers, Praxen und ähnliches zulässig.

### **Mass der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) für das gesamte QP-Areal beträgt 6'470m<sup>2</sup>.

Die Verteilung der BGF auf die einzelnen Baubereiche wird wie folgt festgelegt:

Baubereich Nr.	zulässige BGF
A 1	930 m <sup>2</sup>
A 2	820 m <sup>2</sup>
B 1	1'905 m <sup>2</sup>
B 2	1'905 m <sup>2</sup>
C 1	910 m <sup>2</sup>
<b>QP-Areal</b>	<b>max. 6'470 m<sup>2</sup></b>

### **Bauliche Dichte (Ausnützung)**

Die bauliche Dichte der gesamten Überbauung wird mit einer **max. Ausnützung (AZ) von 1,6** im Quartierplan-Reglement festgeschrieben. Dies entspricht den kommunalen Vorgaben bzw. dem Studienauftrag Bücheli-Obergestadeck und wird im Protokoll des Stadtbauamtes vom 5. November 2008 (vgl. Anhang 1) bestätigt.

## **4.3 Aussenraum**

### **Zentraler Platz / einheitliche Aussenraumgestaltung**

Im Teilplan Nr. 1 wird ein multifunktionaler zentraler Platz im Innern der Bebauung ausgeschieden, welcher die vielfältigen Funktionen wie Beegnen, Spielen und auch das hofseitige Erschliessen der Liegenschaften sicherstellt.

Der Platz und die im Teilplan Nr. 1 definierten Grün- und Freiflächen werden nach einheitlichem Konzept gestaltet und bepflanzt. Die Konkretisierung erfolgt gemäss QP-Reglement nach einheitlichem Konzept auf der Stufe Baugesuch in dem dafür notwendigen Umgebungsplan.

Im Weiteren sind die Dachflächen der Hauptbauten extensiv zu begrünen und die im Teilplan Nr. 1 festgelegten Baumstandorte entsprechend in das Aussenraumkonzept (Umgebungsplan) aufzunehmen.

## **4.4 Erschliessung**

### **Motorfahrzeugverkehr**

Das Quartierplan-Areal wird grundsätzlich über den Kantinenweg für den Motorfahrzeugverkehr erschlossen. Dieser betrifft insbesondere die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle im Osten des Areals und die Zufahrten zu den oberirdischen Besucherparkplätzen. Auch wird vom Kantinenweg aus ins Zentrum der Bebauung eine Notzufahrt für Krankenwagen, Feuerwehr, Zügfahrzeuge u.a.m. sichergestellt. Ansonsten wird der zentrale Platz verkehrsfrei gestaltet und signalisiert.

Für Kurzzeitparkierung (Umschlag/Anlieferung etc.) im Zusammenhang mit den Dienstleistungsnutzungen entlang des Obergestadeckweges sind drei Längsparkierungsnischen vorgesehen.

### **Fussgängerverkehr**

Für die Dienstleistungsnutzungen am Obergestadeckweg ist entlang der Bebauung eine Fussgängerarkade im Bereich des Erdgeschosses vorgesehen. Von dieser Achse aus wird eine zentrale Fussgängerquerung über den Innenhof an den Kantinenweg für die BewohnerInnen und BesucherInnen der Bebauung sichergestellt. Die Haupteerschliessungen der Gebäude sind im Teilplan Nr. 1 über den Innenhof (zentraler Platz) vorgesehen.

## **4.5 Parkierung**

### **Parkplätze Motorfahrzeuge**

Die Parkierung der QP-Überbauung wird durch eine zentrale unterirdische Einstellhalle sichergestellt, welche im Osten an den Kantinenweg angeschlossen ist. Im Quartierplan-Reglement ist auf Seite 10 ein Parkplatz-Nachweis dokumentiert. Dabei kommen die Reduktionsfaktoren R1 und R2 zur Anwendung, welche in den neuen Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal festgelegt sind. Für die ausgewiesene Nutzung sind 30 Stammparkplätze und 17 Besucherparkplätze notwendig. Im Quartierplan sind in Berücksichtigung möglicher weiterer Nutzungsarten und Nutzungsintensitäten (mit einer Reser-

ve von 6 Parkplätzen) gesamthaft 53 Parkplätze nachgewiesen (vgl. auch Plan "Parkplatz-Nachweis", Anhang 2).

Die Besucherparkplätze befinden sich mehrheitlich entlang des Kantinenweges (oberirdisch) sowie in einer Vorhalle zur Einstellhalle (unterirdisch).

#### **Parkplätze Mofas/Velos**

Im Teilplan Nr. 1 sowie im Plan "Parkplatz-Nachweis" sind Standorte für Sammelparkplätze für Mofas und Velos festgelegt, welche in den Baugesuchsplänen sowie im Umgebungsplan entsprechend konkretisiert werden.

### **4.6 Archäologische Zone "Altstadt Liestal"**

Der südwestliche Teilbereich des Quartierplan-Areals befindet sich innerhalb der archäologischen Zone "Altstadt Liestal". Aufgrund von archäologischen Befunden beim Bau des Parkhauses "Bücheli" ist bei weiteren Bodeneingriffen in diesem Gebiet mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Die Bauherrschaft ist sich bewusst, dass in diesem Falle die Kantonsarchäologie Basel-Landschaft zu benachrichtigen ist, welche die Funde erfasst und dokumentiert.

### **4.7 Inhalte des Quartierplan-Vertrages** (nicht abschliessend bzw. nicht definitiv)

Die Inhalte des Quartierplan-Vertrages sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht ausformuliert. Aus heutiger Sicht sind im Quartierplan-Vertrag folgende Vertragspunkte zu regeln:

#### **Grundeigentum**

Mit der Realisierung der Quartierplanung sind die Parzellen zusammenzulegen bzw. aufgrund des Ausserraumkonzeptes zu arrondieren.

#### **Nutzungsverteilung**

Im Quartierplan-Vertrag sind die Nutzungsanteile gemäss Nachweis in der Kommentarspalte des QP-Reglementes (Seite 4) festzuschreiben.

#### **Landabtretungen bzw. –beanspruchungen für Erschliessungsflächen**

Definieren der Verantwortlichkeiten und Randbedingungen bezüglich der Erschliessungsausführungsprojekte sowie deren Landbeanspruchung, Zeitpunkt der Ausführung, Finanzierung (Kostenverteilungsschlüssel), Erstellung und Unterhalt.

#### **Erstellung von gemeinsamen Bauten und Anlagen**

Regelung für die Erstellung von gemeinsamen Bauten und Anlagen wie z.B. Einstellhalle (inkl. Unterbaurecht Einstellhalle im Bereich Parz. 1575 etc.).

#### **Geh- und Fahrrechte**

Definition und Detailregelung von Geh- und Fahrrechten.

#### **Bau- und Durchleitungsrechte**

Regelung von Bau- und Durchleitungsrechten zugunsten der öffentlichen Hand bzw. spezifisch Berechtigter.

**Bauetappierungen**

Regelung der Randbedingungen betreffend Bauetappierungen.

**Unterhalt / Betrieb gemeinschaftlich betriebener Anlagen**

Unterhalt, Betrieb und Kostenverteilung von gemeinschaftlich betriebenen Anlagen wie Parkierungsanlagen u.a.m.

**Ver- und Entsorgung**

Spezifische Regelungen betreffend Ver- und Entsorgung (Energie, Abwasser, Abfall u.a.m.).

**Näher- / Grenzbaurechte, Unterbaurechte**

Regelung der Näher- / Grenzbaurechte bzw. Unterbaurechte. Insbesondere Näher- und Grenzbaurechte entlang des südlichen und nördlichen QP-Perimeters, welche mit den Planungsbetroffenen (Stadt und Vertretern QP Bücheli) bereits vorbesprochen wurden.

**Beleuchtung**

Regelung einheitlicher Beleuchtung von Wegen und Anlagen.

**Weitere Regelungen bzw. Rechte und Pflichten**

Infrastrukturbeitrag (vgl. ZRS)

**Schlussbestimmungen**

Definieren von Schlussbestimmungen betr. Rechtskraft des Vertrages, Rechtsnachfolge, Streitigkeiten und Gerichtsstand etc.

**Vertragspartner**

Festlegen der Vertragspartner, je nach Beteiligungen und Konstellation sowie spezifischen Vertragsinhalten, insbesondere auch Verknüpfung mit vertraglichen Regelungen der QP "Bücheli" (Manor).

#### **4.8 Kostenfolgen für Öffentlichkeit durch Quartierplan "Florhof 2009"**

Bei der Quartierplanung „Florhof 2009“ wird die Ausnützungsziffer gegenüber der Regelbauweise stark erhöht. Die Überbauung bringt für die Gemeinde zwar neue Steuerzahler, bedeutet aber für die Öffentlichkeit auch einen Mehraufwand und eine Mehrbelastung für die technischen sowie die sozialen Infrastrukturen, wie u.a. Strassen, Rad- und Gehwege, Littering, Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen.

Ebenfalls ergibt die Quartierplanung öffentliche Verfahrenskosten auf der Verwaltung und bedeutet einen grossen ausserordentlichen Aufwand.

Ein Teil dieses Mehraufwandes und dieser Mehrbelastung der Öffentlichkeit soll in Form eines Infrastrukturbeitrages abgegolten werden.

## 5. Öffentlichkeitsarbeit (Information / Mitwirkung)

---

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Liestal Aktuell vom 1. Oktober 2009 (amtl. Publikationsorgan der Stadt Liestal). Die Entwürfe der Quartierplan-Vorschriften konnten ebenfalls im Internet unter <a href="http://www.liestal.ch">www.liestal.ch</a> , Stadtentwicklung, eingesehen werden.
Öffentliche Einsichtnahme:	Vom 1. bis zum 30. Oktober 2009 (30 Tage während den Schalteröffnungszeiten im Stadtbauamt). Internet unter <a href="http://www.liestal.ch">www.liestal.ch</a> , Stadtentwicklung
Mitwirkungseingaben zum QP: (schriftliche Stellungnahme)	Bis zum 30. Oktober 2009 (an Stadtbauamt der Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal). Insgesamt ist eine Eingabe eingegangen. Im Mitwirkungsbericht werden die Entscheide des Stadtrates festgehalten und erläutert. Der Bericht wurde vor der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat öffentlich aufgelegt. Details können aus dem Bericht (vgl. Anhang 3) entnommen werden.

### Fazit Mitwirkungsverfahren:

**Die Eingaben sind in der Stadtverwaltung sowie durch den Stadtrat behandelt und teilweise in den Quartierplanvorschriften berücksichtigt worden. Im Mitwirkungsbericht, welcher auch öffentlich publiziert wurde, sind die Stellungnahmen und Entscheide des Stadtrates im Detail ersichtlich.**

## 6. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

---

Nachdem die Planung vom Stadtrat am 28. September 2009 in das kantonale Vorprüfungsverfahren eingereicht wurde, hat das Amt für Raumplanung mit dem Bericht vom 15. Dezember 2009 die Ergebnisse zusammengefasst. Im Folgenden wird dazu Stellung bezogen und erläutert, wie im Rahmen der Bereinigung der Planung darauf reagiert wurde.

### 1. Quartierplan-Reglement

---

#### § 3 Art der baulichen Nutzung

**Stellungnahme ARP:** Aufgrund der vorgesehenen Wohn- und Geschäftsnutzung mit nicht oder wenig störenden Betrieben ist anstatt der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III die LES II vorzusehen, da diese Zuordnung nutzungsabhängig ist und die Wohnnutzung nicht durch Lärmbelastungen beeinträchtigt werden soll.

**Reaktion:** Das Quartierplanareal wird aufgrund der definierten Nutzungsarten der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II zugeteilt. § 10 Abs. 1 wird dementsprechend angepasst.

#### § 4 Mass der Baulichen Nutzung

**Stellungnahme ARP:** Im QP-Reglement ist die Bruttogeschossflächenverteilung pro Baubereich ausgewiesen. Die Abgrenzungen dieser Baubereiche sind im Teilplan Nr. 1 jedoch nicht ersichtlich.

**Reaktion:** Die Abgrenzungen der Baubereiche werden im Teilplan Nr. 1 gut ersichtlich dargestellt.

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

**Stellungnahme ARP:** Abs. 2: Der letzte Satz "Geringfügige Verschiebungen von Baubereichen bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen können vom Stadtrat gestattet werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt" wird so verstanden, dass im Baubewilligungsverfahren eine Verschiebung der Baubereiche und somit eine Änderung der Quartierplanung beantragt wird. Dies kann im Baubewilligungsverfahren jedoch nicht geschehen.

Abs. 3: Eingeschossige, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten sind zu definieren. Es ist eine maximale Fläche für Nebenbauten festzulegen.

Abs. 11: Um Willkür vorzubeugen ist ein Mass für Abgrabungen festzulegen.

Abs. 13: Die Bestandesgarantie wird in den §§ 109-110 RBG abschliessend geregelt. Es sind keine weiteren Festlegungen durch die Stadt möglich, der Absatz ist zu streichen.

**Reaktion:** Der letzte Satz in Abs. 2 sowie der entsprechende Kommentar / Hinweis werden gelöscht.

Die Definition der Nebenbauten findet sich bereits im Reglement, in der Kommentar- / Hinweisspalte zu § 5, Abs. 3. Auf eine Festlegung der maximalen Fläche der Nebenbauten wurde absichtlich verzichtet, da bei Mehrfamilienhaus-Bebauungen davon ausgegangen werden kann, dass nur die notwendigsten Nebenbauten erstellt werden.

Für Abgrabungen sollen keine verbindlichen Masse festgelegt werden, da diese unter Berücksichtigung der zukünftigen örtlichen Verhältnisse beurteilt werden müssen und diesbezüglich in der Quartierplanung ein gewisser Spielraum offen gehalten werden soll. Zudem sind in den Bereichen des Innenhofes aufgrund der Gestaltung keine Abgrabungen möglich.

Die bestehende Festlegung zur Bestandesgarantie wird beibehalten, da in § 109 RBG nur die Bestandesgarantie für zonenfremde Bauten geregelt wird. Die bestehenden Bauten im Quartierplan-Areal sind jedoch auch nach der Inkrafttretung der QP-Vorschriften nicht zonenfremd. Nach weiteren Abklärungen und Rücksprachen mit dem ARP wird eine konkretisierte Festlegung zur Bestandesgarantie ergänzt.

### § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

**Stellungnahme ARP:** Abs. 2: Da die Umgebungsgestaltung keiner Bewilligungspflicht untersteht ist der letzte Satz "Mit den Arbeiten [...] Bewilligung vorliegt" zu streichen.

Abs. 5: Im zweiten Satz wird auf Parkierungsflächen gemäss Teilplan Nr. 1 verwiesen. Hier ist nicht klar, um welche Parkierungsflächen es sich handelt.

**Reaktion Abs. 2:** Die Umgebungsgestaltung soll nicht bewilligt werden, sondern benötigt die Zustimmung des Stadtrats. Die Formulierung in Abs. 2 wird entsprechend angepasst.

Gemäss ARP vom 25. Mai 2010 reicht diese Anpassung nicht aus und wird eine Erwägung im RRB erfordern. Stadt und ARP einigten sich auf folgende Formulierung, welche inhaltlich nichts verändert und rechtlich richtig ist:

„Mit dem ~~ersten Baugesuchverfahren~~ ist ein ~~konzeptioneller (genereller)~~ Umgebungsplan einzureichen, welcher **integrierender Bestandteil der Baube-**

~~willigung ist die wichtigsten Inhalte wie Verkehrswege, Hauserschliessungen, Besucherparkplätze, ökologische Ausgleichsflächen, Spiel- und Grünflächen sowie Ver- und Entsorgung im Grundsatz festlegt.~~

~~Vor der Bauausführung ist ein detaillierter Umgebungsplan bei der Stadt Liestal nachzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Besucherparkplätze, Quartierplätze und Spielflächen, Versickerungsanlagen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Einfriedungen von privat genutzten Flächen, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhrmulde etc). Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die entsprechende Zustimmung durch die Stadt vorliegt.~~

*Die Umgebungsgestaltung der jeweiligen Bauetappe muss in Übereinstimmung mit der Umgebungsgestaltung des gesamten QP-Gebietes stehen.“*

Im Genehmigungsverfahren kann dies als „redaktionelle Änderung“ bezeichnet und beschrieben werden. Die Handhabung betr. konzeptionellem und detailliertem Umgebungsplan kann in der Kommentarspalte im Reglement erfolgen.

**Abs. 5**

Bei den bezeichneten Flächen handelt es sich um Veloabstellplätze. Der Begriff "Parkierungsflächen" wird in Abs. 5 durch "Veloabstellplätze" ersetzt.

#### § 9 Ver- und Entsorgung

**Stellungnahme ARP:** Abs. 3: Für die zulässigen Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist eine Baubewilligung erforderlich.

Abs. 6: Rechte und Lasten sind in jedem Fall durch privat-rechtliche Vereinbarungen und Einträge im Grundbuch zu sichern.

**Reaktion:** Die Bestimmung in Abs. 3 wird mit dem Verweis auf § 94 Abs. 1 lit. e RBV ergänzt.

Es ist vorgesehen, die Rechte und Lasten im Detail im QP-Vertrag zu Regeln. In der Kommentar- / Hinweisspalte des Reglementes wird beschrieben, dass diese ebenfalls im Grundbuch einzutragen sind.

#### § 10 Immissionsschutz

**Stellungnahme ARP:** Verweis auf Stellungnahme zu § 3 QP-Reglement.

**Reaktion:** Die LES wird angepasst (vgl. Reaktion zu § 3 QP-Reglement).

## 2. Teilplan Nr. 1

#### Abstand zwischen Baubereichen A1 und B1

**Stellungnahme ARP:** Die Baubereiche A1 und B1 weisen zum Einkaufszentrum Manor hin einen sehr knappen Abstand auf. Die baugesetzlichen Abstände können nicht eingehalten werden. Die Abstände sind unter dem Aspekt der Wohnhygiene/-qualität zu überprüfen.

**Reaktion:** Die Baubereiche A1 und B1 werden in ihrer Breite reduziert. Somit resultiert ein grösserer Grün- und Freiflächenbereich zwischen diesen Bauten. Weiter wird bezüglich des Aspekts der Wohnhygiene/-qualität auf den Studienauftrag Bücheli - Obergestadeck verwiesen, in welchem das Bebauungskonzept in

einer städtebaulichen und verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung für das Areal erarbeitet wurde.

#### **Näher- und Grenzbaurechte**

**Stellungnahme ARP:** Beim Baubewilligungsverfahren müssen Vereinbarungen über Näher- und Grenzbaurechte beigebracht werden.

**Reaktion:** Die Näher- und Grenzbaurechte werden im QP-Vertrag geregelt und im Rahmen der Baugesuchsphase im Grundbuch als Dienstbarkeit bestellt.

#### **Festlegung von Elementen im Aussenraum**

**Stellungnahme ARP:** Es stellt sich die Frage, ob bei den Rubriken "Sammelstelle Werkstoffe / Grünabfuhr / Container", "Ein- und Ausfahrt Einstellhalle", "Besucherparkplätze" und "Veloabstellplätze" grafisch eine zu konkrete Festlegung stattfindet. Möglicherweise wäre es besser, wenn diese Rubriken als "Bereiche für..." benannt und mit Symbolen dargestellt werden. Die Zufahrt zur Einstellhalle sollte vorzugsweise nur mit Pfeilen dargestellt werden.

**Reaktion:** Die Legendeneinträge "Sammelstelle Werkstoffe / Grünabfuhr / Container", "Besucherparkplätze" und "Veloabstellplätze" werden mit "Bereiche für..." ergänzt, womit eine weniger konkrete Festlegung erfolgt.

#### **Aussenraumbegrenzung**

**Stellungnahme ARP:** Für die "Aussenraumbegrenzung (Hecke, Zaun, Glas etc.)" wird die Verwendung von Glas dringend abgeraten, da Glasflächen Fallen für Vögel darstellen können (Kollisionen).

**Reaktion:** Der Planeintrag wird so belassen. In § 6 Abs. 2 im QP-Reglement wird jedoch auf die Empfehlungen der schweizerischen Vogelwarte Sempach zum Vogelschutz bei Verglasungen verwiesen.

#### **Baulinie Kantinenweg**

**Stellungnahme ARP:** Die bestehende Baulinie am Kantinenweg kann in dieser Weise nicht geändert werden (nicht beachten der rechtsgleichen nachbarlichen Behandlung).

**Reaktion:** Der Baubereich B2 wird hinter die bestehende Baulinie verschoben. Somit wird die Baulinie am Kantinenweg nicht mutiert.

#### **Archäologische Zone "Altstadt Liestal"**

**Stellungnahme ARP:** Es wird darauf hingewiesen, dass sich der südwestliche Teilbereich des Gebietes innerhalb der archäologischen Zone "Altstadt Liestal" befindet.

**Reaktion:** Die Berücksichtigung der archäologischen Zone wird im Planungsbericht beschrieben (vgl. Kapitel 4.6).

### **3. Teilplan Nr. 2**

#### **Baubereiche**

**Stellungnahme ARP:** Das Planungsgebiet liegt in der Zentrumszone 2 mit einer Gebäudehöhe für max. 3 Vollgeschosse und ist im engeren Schutzbereich der Altstadt, welche gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ein Ortsbild von nationaler Bedeutung ist. Die 6-geschossige Bauweise im QP "Florhof 2009" stellt aus denkmal- und ortsbildpflegerischer Sicht eine ungünstige Wirkung

auf die geschützte Altstadt dar. Die Baubereiche B1 und B2 sind deshalb um ein Geschoss zu reduzieren.

**Reaktion:**

Die Festlegungen zur Quartierplan-Bebauung basieren auf dem Studienauftrag, in welchem ein gesamthafte Bebauungskonzept für das Gebiet Bücheli-Obergestadeck unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse als auch der Beziehungen zum Stedtli ausgearbeitet wurde. Dabei wurde die Lage zum Stedtli bezüglich der Höhe der Bauten berücksichtigt, indem die zum Stedtli abgewandten Baubereiche höher definiert werden, als jene, die dem Stedtli lagemässig nahe liegen. Weiter richten sich die Gebäudehöhen an den benachbarten Manor-Bau sowie an die südöstlich gelegenen Kasernen-Bauten. Die obersten Geschosse werden als Attika ausgebildet, womit die direkte Sicht ins Stedtli freigegeben wird. Aus diesen Gründen wird auf eine Reduktion der Baubereichs-Höhen verzichtet.

#### 4. Planungsbericht

**Präsentation ABK**

**Stellungnahme ARP:**

Nach Sichtung der ABK-Protokolle ist festzustellen, dass das Bebauungskonzept nie offiziell der ABK präsentiert wurde, sondern offenbar nur einer Delegation der ABK. Dieser Sachverhalt sollte im Planungsbericht präziser formuliert werden.

**Reaktion:**

Am 15. April 2010 hat eine Sitzung der DHK zusammen mit vier Mitgliedern der ABK stattgefunden. Mit Schreiben der DHK vom 30. April 2010 teilt diese mit, dass gemäss Praxis der ABK Arealüberbauungen, die als Folge eines Wettbewerbs entstehen, bei dem die ABK in der Jury vertreten war, nicht weiter begleitet werden. Das QP-Areal liegt innerhalb des Betrachtungsperimeters des Wettbewerbs „Manor“, in dessen Jury zwei Mitglieder der ABK sassen.

## 7. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren

---

### 7.1 Beschlussfassungsverfahren

#### Stadtratbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 2. März 2010 die Quartierplan-Vorschriften beschlossen und dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung weitergeleitet.

#### Einwohnerratsbeschluss

Die vorberatende BPK hat die Quartierplan-Vorschriften mit Bericht vom 11. Mai 2010 mit 2 Änderungsanträgen verabschiedet und dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung weitergeleitet.

Der Einwohnerrat hat anlässlich von zwei Lesungen (26. Mai und 23. Juni 2010) die Quartierplan-Vorschriften beraten und mit zwei Änderungen am 23. Juni 2010 einstimmig beschlossen.

Es sind dies die folgenden Änderungen:

- Ein Erschliessungsbereich wird im Teilplan Nr. 1 im Bereich der Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt bzw. im Bereich der Besucher-Sammelparkierung ausgeschieden. Mit dieser Massnahme soll auf der Stufe Baugesuch mehr Flexibilität für eine gute Erschliessungslösung in Beachtung des nachbarlichen öffentlichen Parkings "Oberer Gestadeckplatz" erreicht werden.
- § 12 des QP-Reglementes soll wie folgt geändert werden: "In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat geringfügige Abweichungen bzw. Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gestatten."

Die Referendumsfrist vom 23. Juli 2010 ist ungenutzt abgelaufen.

### 7.2 Auflageverfahren

#### Öffentliche Planaufgabe

Nach Anpassung der Unterlagen wurde die öffentliche Planaufgabe bekannt gegeben:

- a) Liestal aktuell vom 2. Sept. 2010
- b) Homepage der Stadt Liestal
- c) Amtsblatt des Kantons BL vom 2. Sept. 2010
- d) Anschreiben der betroffenen Grundeigentümer, 1. Sept. 2010

Die Planung (Reglement, Pläne, Bericht) lag vom 2. Sept. bis 1. Okt. 2010 während 30 Tagen öffentlich auf und konnte während den ordentlichen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung oder auf der Homepage der Stadt Liestal eingesehen werden.

#### Einsprachen

Während der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen:

Die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) erhob Einsprache gegen die Höhe der geplanten Wohnbauten am Kantinenweg wegen der damit verbundenen ungünstigen Wirkung auf das Ortsbild. Die Bauten am Kantinenweg sollen ein Geschoss niedriger geplant werden. Der Rücksprung des Attikageschosses soll auf allen Seiten mindestens 2.50 m betragen.

### **Verständigungsgespräche**

Mit der DHK wurde am 1. Dez. 2010 das Verständigungsgespräch durchgeführt.

Aus Sicht der Stadt Liestal wird vom Kantinenweg oder vom Schleifenberg aus betrachtet, das Stadtbild durch sechs Geschosse entlang des Kantinenweges nicht mehr beeinträchtigt als durch fünf Geschosse. Das Stadtbild wird im Wesentlichen von den Gebäuden entlang des Obergestadeckweges beeinflusst, welche mit drei Geschossen bewusst niedrig gehalten werden.

Aufgrund des Gesprächs konnte keine Einigkeit erzielt und die Einsprache nicht zurückgezogen werden.

## **8. Genehmigungsverfahren**

---

Mit Schreiben des Grundeigentümers vom 10. Dez. 2010 wird die Stadt Liestal gebeten, die Quartierplanung an den Regierungsrat zur Genehmigung weiterzuleiten.

### **Quartierplanvertrag**

Gemäss § 13, Abs. 1 QP-Reglement ist der Quartierplanvertrag Voraussetzung für die Genehmigung. Der QP-Vertrag muss noch ausgearbeitet werden und wird nachgereicht, sobald er vorhanden ist.

### **Redaktionelle Änderung**

Gemäss Vorprüfung des Amtes für Raumplanung wird betreffend Umgebungsplan in § 6, Abs. 2 QP-Reglement eine redaktionelle Änderung beantragt.

Liestal, 24.01.2012

**Stadt Liestal**

Stadtpräsidentin



Regula Gysin

Stadtverwalter



Benedikt Minzer

## Sofortprotokoll

**Thema:** Quartierplanung Florhof

**Datum / Zeit:** 5. Nov. 2008 / 08.00 Uhr

**Teilnehmende:** D. Cueni, Bauherr  
A. Emmenegger, Architekturbüro Furler und Partner  
R. Riesen, Stadtrat  
W. Hartmann, Stadtbaukommission  
H. Plattner, Stadt Liestal

1.	<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Aufgrund der Sitzung der Stadtbaukommission vom 3. Juli 2008 überprüfte das Stadtbauamt die der Beurteilung der Ausnützungsziffer zugrunde liegende Berechnungsart.</p> <p>Die in den Sitzungen der Stadtbaukommission bisher als zu hoch beurteilte Ausnützungsziffer von ca. 1.6 bezog sich gemäss Definition der Ausnützungsziffer auf die Bruttogeschossfläche, d.h. inkl. Erschliessung und Wandquerschnitte. Die im Wettbewerb ausgewiesenen Ausnützungsziffern beziehen sich aber auf die Nettoflächen.</p> <p>Die detaillierte Prüfung hat ergeben, dass eine AZ von ca. 1.6 Bruttofläche einer AZ von ca. 1.3 Nettofläche entspricht, womit die Vorgabe gemäss Wettbewerb eingehalten ist.</p>	
2.	<p><b>Problematik:</b></p> <p>An der Sitzung der Stadtbaukommission wurde gefordert, dass bei den Gebäuden B1 und B2 entlang des Kantinenweges aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtkern auf die Attikageschosse zu verzichten ist.</p>	
3.	<p><b>Einigung:</b></p> <p>Aufgrund der Diskussion wurde folgende Einigung erzielt:</p> <p>In Anbetracht des Volumens und der Höhe des projektierten neuen Manorgebäudes sollen auf den Gebäuden B1 und B2 entlang des Kantinenweges Attikageschosse möglich sein.</p> <p>Dabei wird jeweils für das Attikageschoss ein Baubereich ausgeschieden mit einem Abstand von je 1.50 Meter auf der Südost- und Nordwestseite. Diese Terrassenflächen müssen von jeglichen Bauten freigehalten werden. Der Baubereich legt die maximale Ausdehnung des Attikas fest, sodass innerhalb des Baubereiches das Attika flexibel gestaltet werden kann.</p>	
4.	<p><b>Weiteres Vorgehen:</b></p> <p>Die Bauherrschaft kontaktiert und beauftragt ein Planungsbüro, um ein Entwurf der Quartierplanvorschriften in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal bis ca. Ende Januar 2009 auszuarbeiten.</p>	

Geht an:

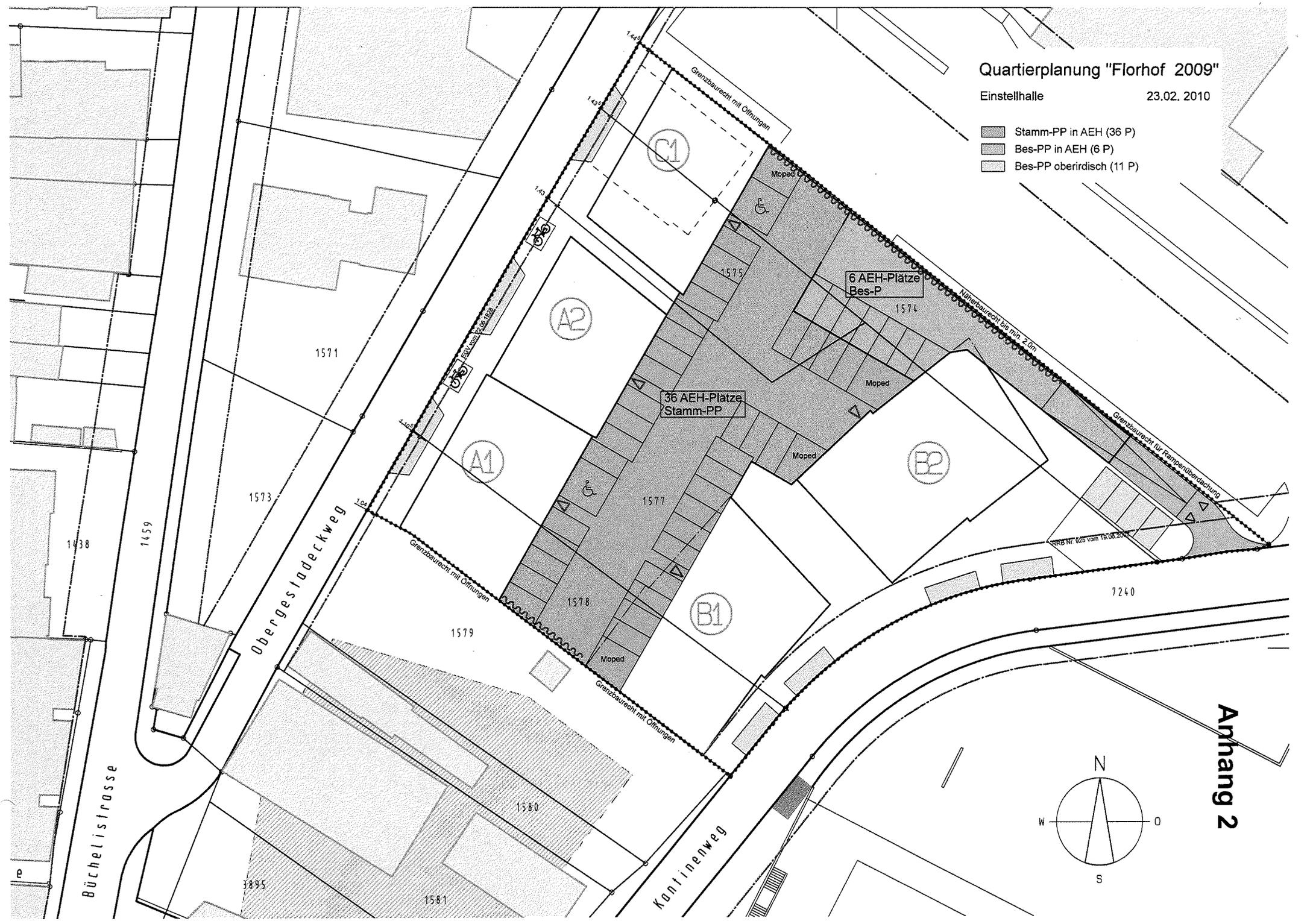
- Teilnehmende
- M. Hofer, Stadtbauamt
- D. Thommen, Stadtbauamt



# Quartierplanung "Florhof 2009"

Einstellhalle 23.02. 2010

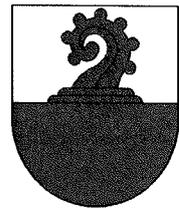
- Stamm-PP in AEH (36 P)
- Bes-PP in AEH (6 P)
- Bes-PP oberirdisch (11 P)



Anhang 2



**Stadt Liestal**  
Kanton Basel-Landschaft



# Quartierplanung "Florhof 2009"

## Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Planungskoordination
3. Gegenstand der Mitwirkung
4. Durchführung des Verfahrens
5. Mitwirkungseingaben
6. Auswertung der Eingaben
7. Bekanntmachung

S+R/GS 12.01.2010 L:\Gemeinde\LIESTAL\40-106\1\_Korrespondenz\40-106\_Ber02\_Mitwirkungsbericht.doc

**Bearbeitung:**



Sterli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38  
4415 Lausen 061 / 921 20 11

40.106

# 1 Ausgangslage

## **Studienauftrag Areal Bücheli - Obergestadeck**

Die Stadt Liestal und die Promotoren des Warenhauses 'Manor' führten im Einvernehmen mit den Grundeigentümern des Areals Bücheli – Obergestadeck im 2005 einen eingeladenen Studienauftrag durch mit dem Ziel, für dieses Areal ein städtebaulich und verkehrstechnisch überzeugendes Gesamtüberbauungskonzept, welches auch wirtschaftlich umsetzbar ist, aufzuzeigen. Mit der Ausarbeitung von Quartierplänen soll in der Folge etappenweise die Stadterneuerung im Gebiet Bücheli - Obergestadeck eingeleitet werden. Ein neues Warenhaus mit starker städtebaulicher, verkehrstechnischer und auch wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung von Liestal war auch der Hauptgrund, die umliegenden Areale in ein Gesamtüberbauungskonzept bzw. in den Studienauftrag miteinzubeziehen. Zudem musste eine starke städtebauliche Anbindung an die angrenzende Altstadt definiert und aufgezeigt werden.

Im Rahmen des Studienauftrages wurden im Sommer/Herbst 2005 fünf Architekten zur Erarbeitung einer Vorprojektstudie eingeladen. Der Vorschlag vom Architekturbüro Buchner Bründler AG Architekten BSA, Utengasse 19, 4058 Basel wurde vom Beurteilungsgremium (Jury) zur Weiterbearbeitung empfohlen.

## **Weiterentwicklung Vorprojekt und Ausarbeitung Quartierplan-Vorschriften**

Mit dem Quartierplan "Bücheli" (Manor) wurden gestützt auf das Siegerprojekt Sondernutzungsplanungs-Vorschriften entwickelt, welche sich gegenwärtig (1.Quartal 2010) vor der Einleitung ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren befinden. Nordöstlich des geplanten Einkaufszentrums haben die Grundeigentümer im Bereich der Parzellen Nrn. 1574, 1575, 1577 und 1578 in Anlehnung an den Studienauftrag eine Wohn-/Geschäftsüberbauung weiterentwickelt, wobei in Absprache mit der Stadt Liestal – in Abweichung des Studienauftrages - der Parzellenteil Nr. 1559 (Sammelparkplatz Obergestadeck) nicht weiter in das Planungsgebiet miteinbezogen wurde. Die nun vorliegende Quartierplanung "Florhof 2009" bildet somit ein eigenständiges planungsrechtliches Verfahren, das jedoch aufgrund der engen räumlichen Beziehungen und Abhängigkeiten zur Quartierplanung "Bücheli" und gegenüber der nördlichen Nachbarschaft mittels Quartierplanvertrag entsprechend abgestimmt wird. Eine ständige Koordination und Abstimmung aller Quartierplan-Instrumente im gesamten Planungsprogramm wird von der Stadt Liestal wahrgenommen.

## **Quartierplan-Pflicht**

Die Planungspflicht stützt sich auf die Teilzonenvorschriften Zentrum (TZP sowie § 18 TZR Zentrum), welche für dieses Areal eine Zentrumszone vorsieht und mittels Quartierplan-Pflicht, die Ausarbeitung einer Sondernutzungsplanung verlangt als planungsrechtliche Grundlage für nachfolgende Baugesuche.

## 2 Planungskoordination

Der Stadtrat bzw. das Stadtbauamt hat für Planungsinteressierte und für die Stadtbaukommission die Planungsabsichten und den Stand der Planung kommuniziert. Dabei hat die Stadtbaukommission in den Jahren 2007/08 drei Mal zu Vorprojekt- und Quartierplan-Entwürfen Stellung genommen.

Im Laufe der Planungsarbeiten und der Planungsoptimierungen sind zudem verschiedentlich Gespräche mit Planungsbetroffenen (Quartierplanung Bücheli u.a.) geführt worden, um allfällige Unklarheiten und Konflikte vorzeitig zu erkennen bzw. geeignete Massnahmen zur Konfliktlösung zu ergreifen.

Die Instrumente des Quartierplanes sowie deren Bestandteile sind auch in ein kantonales Vorprüfungsverfahren eingereicht worden, wo die verschiedenen kantonalen Fachstellen die Rechtmässigkeit der Planungsinhalte überprüften und Stellung zur Quartierplanung bezogen.

Der Stadtrat hat nach Abschluss der umfassenden Planungsarbeiten, abgestützt auf die Planungsinstrumente der Quartierplanung, die Bevölkerung eingeladen, im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Stellung zu nehmen (gestützt auf §7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes). Die Bevölkerung wurde über das öffentliche Mitwirkungsverfahren in verschiedenen Publikationsorganen der Stadt im Detail informiert.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht bezieht in der Folge Stellung zu Reaktionen und Eingaben aus der Bevölkerung (schriftliche Eingaben).

## 3 Gegenstand der Mitwirkung

Folgende Dokumente waren Bestandteil der Mitwirkungsunterlagen, welche während der Mitwirkungsfrist zur Information bei der Stadtverwaltung (Stadtbauamt) zur Einsichtnahme auflagen.

### **Quartierplan "Florhof 2009" beinhaltend:**

- Quartierplan-Reglement
- Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung, Situationsplan 1:250
- Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte Mst. 1:250
- Planungs- und Begleitbericht

## 4 Durchführung des Verfahrens

Der Stadtrat hat die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens im Sinne von Art. 4 des eidg. Raumplanungsgesetzes in Verbindung mit § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes publiziert.

- Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde im kommunalen Publikationsorgan "Liestal aktuell" vom 1. Oktober 2009 publiziert. Die Entwürfe der Quartierplan-Vorschriften konnten ebenfalls im Internet unter [www.liestal.ch](http://www.liestal.ch), Stadtentwicklung eingesehen werden.
- Öffentliche Einsichtnahme der Planungsinstrumente während den Schalteröffnungszeiten im Stadtbauamt.
- Mitwirkungsdauer vom 1. – 30. Oktober 2009.

Die Bevölkerung bzw. die Planungsbetroffenen sind gebeten worden, ihre schriftlichen Stellungnahmen und Eingaben zum Entwurf der Quartierplanung bis zum 30. Oktober 2009 an das Stadtbauamt der Stadt Liestal zu richten.

## 5 Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ist 1 Eingabe beim Stadtbauamt eingegangen.

Nr. 1 Bernhard + Marie-Nicole Meier-Joseph, Obergestadeckweg 20, 4410 Liestal

## 6 Auswertung der Eingaben

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsbegehren führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzungen als sachdienlich erweisen. Zum Ausloten der Mitwirkungseingaben wurde Herr B. Meier am 16. Dezember 2009 zu einem Mitwirkungsgespräch ins Stadtbauamt Liestal eingeladen (anwesend: Raumplaner G. Stierli, H. Plattner SBA, A. Emmenegger, Architekt der QP-Überbauung).

### Eingabe Herr und Frau Meier-Joseph

#### **Begehren:**

#### **Punkt 1** (ökologische Ausgleichsmassnahmen)

Frage/Begehren: Ist die Dachbegrünung eine ökologische Ausgleichsfläche? Ist eine solche Massnahme mit dem Erwartungsdruck der Erstellung von solaren Energiegewinnungsanlagen vereinbar?

#### **Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Die Dachbegrünung stellt eine ökologische Ausgleichsmassnahme dar. Sie liegt planungsrechtlich begründet in § 9 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes BL und rechtfertigt deren Notwendigkeit im Rahmen eines Sondernutzungsplanungs-Verfahrens. Energiegewinnungsanlagen sind gemäss QP-Vorschriften gestattet. Bei Schrägkollektoren ist eine Dachbegrünung trotzdem möglich. Bei flachliegenden Röhrenkollektoren beschränkt sich eine Dachbegrünung auf die nicht beanspruchten Dachflächenbereiche.

**Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten**

§1 Abs.2 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

**Begehren:**

**Punkt 2** (geringfügige Verschiebungen von Baubereichen bzw. Baubereichsbegrenzungen)

Frage/Begehren: Das Wort "geringfügig" soll gestrichen werden, damit die planerischen Möglichkeiten besser gewährleistet sind.

**Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Diese Formulierung ist bereits in bereits rechtskräftigen Quartierplänen im Wortlaut verankert und soll nicht verändert werden.

**Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten**

§5 Abs.2 des QP-Reglementes wird nicht geändert (vorbehältlich allfälliger Forderungen des Kantons im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsverfahrens).

**Begehren:**

**Punkt 3** (unterirdische Bauten und Bauteile)

Frage/Begehren: Der letzte Satz ist entsprechend zu ändern in: "Abweichungen in Lage und Ausmass sind aufgrund des ausgewiesenen Parkplatzbedarfs **und der zu erwartenden Bewohnerstruktur zwingend nötig**".

**Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Im Reglement ist der letzte Satz dahingehend notwendig, dass bei einem Parkplatznachweis im Rahmen eines Baugesuches die Einstellhalle grösser oder kleiner gebaut werden kann, als dies im Plan eingezeichnet ist. Massgebend ist also der Parkplatznachweis im Baugesuchsverfahren und nicht eine zu erwartende Bewohnerstruktur.

**Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten**

§5 Abs.4 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

**Begehren:**

**Punkt 4** (Dachform)

Frage/Begehren: Diese Bestimmung soll ersatzlos gestrichen werden, da die Dachform "Flachdach" nicht zum Gesamtbild des Städtli's passt (vgl. auch Begehren in Punkt 1).

### **Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Für diese Bebauungsform ist das Flachdach zweckmässig; diese Bebauungsform ist bereits im Wettbewerbsprojekt für gut befunden worden. Es ist zudem notwendig, im QP-Reglement die Dachform zwingend vorzuschreiben, deshalb soll diese Bestimmung erhalten bleiben.

### **Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten**

§5 Abs.6 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

### **Begehren:**

#### **Punkt 5** (vorbestandene Bauten)

Frage/Begehren: § 5 Abs. 13 des QP-Reglementes soll auch vorbestandene Nebenbauten einschliessen.

### **Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Im Rahmen des Mitwirkungsgespräches wurde das Begehren als sachdienlich erachtet.

### **Entscheid Stadtrat: Eintreten**

§5 Abs.13 des QP-Reglementes wird wie folgt geändert: Vorbestandene **Bauten und Anlagen** dürfen bis zur Realisierung der Quartierplan-Überbauung renoviert, umgebaut und angemessen erweitert werden. Es wird somit nicht mehr unterschieden zwischen Wohnbauten und allfälligen Nebenbauten.

### **Begehren:**

#### **Punkt 6** (städtebauliche Einpassung)

Frage/Begehren: Die Bestimmung soll dahingehend angepasst werden, dass im Rahmen der Einpassung nur die Farbgebung zu beurteilen ist.

### **Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Diese Einpassungsbestimmung ist bereits in mehreren Nutzungsplanungsinstrumenten der Stadt Liestal enthalten und findet entsprechende Anwendung. Es geht darum, dass im Rahmen einer Quartierplanung eine Überbauung als städtebauliche Einheit konzipiert und realisiert wird. Der entsprechende Beurteilungsrahmen ist somit qualitativer Natur.

### **Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten**

§5 Abs.14 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

### **Begehren:**

#### **Punkt 7** (Haupterschliessung der Gebäude)

Frage/Begehren: Um mehr Flexibilität zu erreichen wird gefordert, dass Zweit- oder Nebenerschliessungen ebenfalls möglich sind.

**Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Der Stadtrat kann das Begehren nachvollziehen. Man einigt sich in der Verhandlung auf eine entsprechende ergänzende Bestimmung. Das QP-Reglement wird entsprechend angepasst.

**Entscheid Stadtrat: Eintreten**

Die Bestimmung § 7 Abs. 2 des QP-Reglementes wird wie folgt ergänzt: **"Weitere Nebenschliessungen zu den Gebäuden sind möglich."**

**Begehren:**

**Punkt 8** (Lage der Auto-Parkplätze)

Frage/Begehren: Die Formulierung der Bestimmung wird als zu straff erachtet, sie soll auf verändernde Lebensbedingungen und Bewohnerstruktur flexiblere Lösungen erlauben.

**Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Es wird auf Punkt 3 dieses Berichtes verwiesen.

**Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten**

§8 Abs.2 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

**Begehren:**

**Punkt 9** (Sonnenenergie)

Frage/Begehren: Eine Sicherstellung, dass Vorrichtungen von Sonnenenergie möglich sind, ist mit der Aussage "erlaubt" zu wage. Anstelle von "erlaubt" soll "gestattet" stehen.

**Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Der Stadtrat kann der Argumentation des Einwänders folgen.

**Entscheid Stadtrat: Eintreten**

Der erste Satz der Bestimmung heisst neu: **"Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet."**

**Begehren:**

**Punkt 10** (Abfallbeseitigung)

Frage/Begehren: Die Abfallbeseitigung soll für den Grundeigentümer innovative Lösungen zulassen, entsprechend ist die Bestimmung anzupassen.

### **Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Im Rahmen des Mitwirkungsgespräches hat sich herausgestellt, dass es nicht sinnvoll ist, im Reglement die Systeme (Container, Container-Standorte, Grünabfuhr etc.) zu definieren. Eine entsprechende Kürzung der Bestimmung ist angezeigt.

### **Entscheid Stadtrat: Eintreten**

*Die Bestimmung § 9 Abs. 5 wird wie folgt gekürzt: Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Im Teilplan Nr. 1 sind Abstellplätze für Container konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen für Containerstandorte und Grünabfuhr erfolgen im Einvernehmen mit der Stadt Liestal im Rahmen des Baugesuches.*

### **Begehren:**

#### **Punkt 11** (Durchleitungsrechte)

Frage/Begehren: Es ist dafür zu sorgen, dass öffentliche Werkleitungen (Durchleitungsrechte) nach Stilllegung durch den Ersteller wieder zu entsorgen sind und der Grundbuch-Eintrag (Grundlast) wieder zu löschen ist.

### **Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Die Dienstbarkeit eines Durchleitungsrechtes im Grundbuch stellt im Gegensatz zu QP-Vorschriften privates Recht dar. Eine Löschung hat somit im Einverständnis mit der Stadt bzw. mit dem betroffenen Grundeigentümer auf privatrechtlicher Basis zu erfolgen. Dies tangiert somit das öffentlich-rechtliche Sonderzonenrecht der Quartierplanung nicht.

### **Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten**

*§9 Abs.6 des QP-Reglementes wird nicht geändert.*

### **Begehren:**

#### **Punkt 12** (anteilmässige Infrastruktur-Erstellung)

Frage/Begehren: Unter diesem Paragrafen ist zusätzlich zu vermerken, dass Provisorien, welche sich als pragmatische Infrastruktur-Lösung ergeben, zu einem späteren Zeitpunkt in die definitive Auslegung übernommen werden können. Dies trifft im speziellen Fall entlang des QP-Perimeters zu (Zutritt, Gehwege, Beleuchtung, Ver- und Entsorgung etc.).

### **Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Die Bestimmung (§ 11 Abs. 4) hat zum Zweck, dass bei einer etappierten Überbauung die im Quartierplan definierte Infrastruktur anteilmässig miterstellt wird, damit die angestrebte Qualität der QP-Bebauung zu jedem Zeitpunkt sichergestellt ist (also auch, wenn z.B. erst 1/3 der Überbauung erstellt ist). Sollten Provisorien erstellt werden, sind diese allenfalls über einen Ausnahmeantrag gemäss § 12 des QP-Reglementes zu erwirken.

### **Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten**

*§11 Abs.4 des QP-Reglementes wird nicht geändert.*

**Begehren:**

**Punkt 13** (Aufhebung früherer Beschlüsse)

Frage/Begehren: Ausnahmen bzw. deren Übernahme in den QP sind ausdrücklich zu erwähnen. Dies leitet sich durch die Anforderungen unter § 5 direkt ab.

**Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Diese Bestimmung hat zum Zweck, dass das heute geltende Recht (Zentrumszone) formalrechtlich aufgehoben wird und an deren Stelle die QP-Vorschriften "Florhof" in Rechtskraft erwachsen. Allfällige Ausnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf § 12 des QP-Reglementes beurteilt.

**Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten**

§13 Abs.3 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

**Begehren:**

**Punkt 14** (Gültigkeitsdauer des QP-Reglementes)

Frage/Begehren: Es fehlt die Anmerkung der Gültigkeitsdauer im Zusammenhang des QP-Vertrages.

**Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:**

Die Änderung und Aufhebung eines Quartierplanes ist im übergeordneten Planungsrecht (§ 47 Raumplanungs- und Baugesetz BL) abschliessend geregelt. Ein QP-Vertrag und öffentlich-rechtliche QP-Vorschriften gelten solange bis sie widerrufen werden. Das Verfahren regelt das Basellandschaftliche Bau- und Planungsrecht.

**Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten**

Das QP-Reglement wird nicht geändert.

## 7 Bekanntmachung

Der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), wird bei der Stadtverwaltung vom 4. – 19. Februar 2010 öffentlich aufgelegt. Die Bekanntmachung wird im kommunalen Publikationsorgan "Liestal aktuell" vom 4. Februar 2010 sowie auf der Homepage der Stadt Liestal publiziert.

Liestal, 2. Feb. 2010

**Stadtrat Liestal**

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtverwalter:

R. Gysin

Ch. Rudin





# Liestal aktuell



Ruedi Riesen, Stadtrat

## Danke.

Im Stadtbauamt Liestal werden neben den Routine- und Tagesarbeiten 63 Geschäfte betreut, davon entfallen 55 auf Projektleitungen:

- Bahnhofareal 1 und 2 (2)
- Altstadt Neugestaltung
- Raumentwicklungsstrategien
- Erneuerung H-2 Umfahrung mit Lärmschutz
- Erneuerung Rosenstrasse und Rheinstrasse (2)
- Zeughausplatz Neugestaltung
- SBB Verwerfungsbauwerk Schauenburg
- WB-Station Neubau
- Verwaltungszentrum Kanton
- Revision Zonenvorschriften Siedlung
- Landschaftsentwicklungskonzept LEK
- Masterplan Zentrum Nord
- Quartierpläne:
- QP Bücheli (Manor)
- QP Florhof (Obergestadeck)
- QP Ziegelhof
- QP Gstadig
- QP Rebgarten
- QP Altbrunnen
- Nutzungsplan Oristal
- Konzept Gebäudesanierung Altstadt
- Waldbaulinienpläne
- Reklamereglement
- Neugestaltung Poststrasse und Postplatz (2)

- Neugestaltung Wasserturmplatz
- Neugestaltung Bücheliplatz
- Neugestaltung Allee (Arena), Lüdingarten
- Neugestaltung Rosengasse
- Neugestaltung Bahnhofareal West mit So-odweg
- Neubau Oristalbrücke
- Erschliessung Talacher, Burgunder
- Erschliessung Glindrain
- Radrouten- und Fussverkehrskonzept mit Massnahmeplanung (2)
- Ausbau Veloroute Galgenrainweg
- Kanalisation und Wasserleitung Galmsstrasse
- Kanalisation Waldenburgerstrasse
- Wasserleitung Spitzackerstrasse
- Übernahme Sekundarschulbauten Kanton
- Velostation Postplatz
- Bushaltestelle Törli (Wasserturmplatz)
- Sanierung Schulhaus Fraumatt, 2. Etappe
- Planung Sanierung Schulanlage Frenke
- Sanierung Schiessanlage Sichtern
- Verkauf Amtshaus
- Baurechte mit Bürgergemeinde
- Raumoptimierung Rathaus
- Energiestadt
- Liegenschaftsmanagement
- Heizung Rotacker
- Garderobegebäude TC Liestal
- Kindergarten Weihermatt

- Erweiterung Feuerwehrmagazin
- Projektbegleitungen: SBB Verwerfungsbauwerk Schauenburg/WB-Station Neubau/Verwaltungszentrum Kanton

Dafür zuständig ist ein kleines, effizient arbeitendes, erfahrenes und motiviertes Team von Sekretärinnen, Bauinspektorinnen, Ingenieurinnen, Technikern, Bauführern und Fachleuten für den Gebäude- und Betriebsunterhalt.

Ihnen allen möchte ich danken für Ihre engagierte Arbeit, aber vor allem möchte ich auch danken für Ihren noblen und zuvorkommenden Umgang mit unseren Besuchern und Besucherinnen auf dem Stadtbauamt.

## Danke an

- Beat Berner • Lutz Beck
- Daniel Christen • Verena Geiser
- André Grieder • Martin Hofer
- Heinz Plattner • Anton Saladin
- Renate Stohler • Doris Thommen

Ruedi Riesen  
Stadtrat, Vorsteher Stadtbauamt



## Stadt Liestal

Stadtbauamt, Mitwirkung der Bevölkerung

### Informationsveranstaltung zur Masterplanung «Zentrum Nord»

Im Gebiet Liestal Zentrum Nord wird die Planungsgrundlage für künftige Bauprojekte erarbeitet. Nach der Durchführung der Testplanungen und der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts konnte der Entwurf der Masterplanung ausgearbeitet werden.

An einer öffentlichen Informationsveranstaltung möchten wir Sie über die Resultate und das weitere Vorgehen informieren.

#### Einladung zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung

**Mittwoch, 10. Februar 2010, 19.00–20.30 Uhr, Rathaus Liestal, Stadtsaal, 3. Stock**

Die Masterplanung, bestehend aus Text (Bericht) und Plänen, steht vom **4. bis 26. Februar 2010** während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten beim Stadtbauamt zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Sie sind eingeladen, Stellungnahmen zum Entwurf der Masterplanung bis zum **26. Februar 2010** an das Stadtbauamt der Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, einzureichen.

Stadtbauamt

Mitwirkung der Bevölkerung

### Mitwirkungsbericht Quartierplanung «Florhof»

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Quartierplanung Florhof wurde eine Eingabe eingereicht. Die Stadt Liestal hat diese geprüft und das Ergebnis in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Gemäss § 2 der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz liegt der Mitwirkungsbericht vom **4. bis 19. Februar 2010** öffentlich auf. Der

Bericht kann während den ordentlichen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung am Schalter des Stadtbauamtes im zweiten Stock des Rathauses oder auf der Homepage der Stadt Liestal unter [www.liestal.ch/Verwaltung/Stadtentwicklung](http://www.liestal.ch/Verwaltung/Stadtentwicklung) eingesehen werden. Zum Mitwirkungsbericht sind keine Einsprachen oder weitere Stellungnahmen möglich.

Bau- und Umweltschutzdirektion Kanton Basel-Landschaft

### Gemeinde Liestal, Eisenbahnrechtliches Plangenehmigungsverfahren Bahnfunk GSM-Rail an den Standorten Gelterkinden Süd, Lausen und Liestal

#### Gesuchsteller

Schweizerische Bundesbahnen SBB AG, Infrastruktur, Projekt Management Olten, Tannwaldstrasse 2, 4601 Olten

#### Gegenstand

Standort Lausen LSNXoA1 (Koord. 622'720/258'784): Bau einer neuen Funkanlage, bestehend aus einem 17,5 m hohen Masten mit zwei GSM-R Antennen und der Sendeanlage in einem Technikkasten.

#### Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach den Art. 22 i.V.m. des Eisenbahngesetzes (EBG; SR 742.101), der Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen (VPVE; SR 742.142.1) und nach dem Bundesgesetz über die Enteignung (EntG; SR 711). Leitbehörde für das Verfahren ist das Bundesamt für Verkehr (BAV).

#### Öffentliche Auflage

Die Gesuchsunterlagen der SBB können vom **Donnerstag, 4. Februar bis Freitag, 5. März 2010** an folgender Stelle eingesehen werden: Stadtver-

waltung Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal, Montag–Freitag: 08.30–11.30 Uhr, zusätzlich Mittwoch 13.30–18.00 Uhr

#### Einsprachen

Wer nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (VwVG; SR 172.021) oder des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG; SR 711) Partei ist, kann während der Auflagefrist Einsprache erheben.

Einsprachen sind innert der Auflagefrist (Datum der Postaufgabe) schriftlich und begründet im Doppel einzureichen beim **Bundesamt für Verkehr (BAV), Sektion Bewilligungen II, 3003 Bern**.

Wer keine Einsprache erhebt, ist vom weiteren Verfahren ausgeschlossen (Art. 18f Abs. 1 EBG).

Einwände gegen die Aussteckung oder die Aufstellung von Profilen sind sofort, jedenfalls aber vor Ablauf der Auflagefrist beim BAV vorzubringen (Art. 18c Abs. 2 EBG).

Innerhalb der Auflagefrist sind auch sämtliche enteignungsrechtlichen Einwände sowie Begehren um Entschädigung oder Sachleistung geltend zu machen (Art. 35–37 EntG).

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



**Bau- und Umweltschutzdirektion**  
Kanton Basel-Landschaft

**Amt für Raumplanung**

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

Stadtrat Liestal  
4410 Liestal

Reg.Nr. 45.05.40  
GK-Nr. 09.33746/e  
Seiten 1 / 4

Liestal, 15. Dezember 2009

## **Gemeinde Liestal, Quartierplanung "Florhof 2009"** Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 28. September 2009 hat uns die Firma Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG in Ihrem Auftrag 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 (*kursiv = zwingende Vorgabe/Änderung*):

### **1 Quartierplan-Reglement**

#### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Laut § 3 Quartierplan-Reglement (QR) ist für das Quartierplanareal die Nutzungsart Wohn- und Geschäftszone mit nicht oder wenig störenden Betrieben vorgesehen. Heute ist das Areal der Zentrumszone und damit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt. Die Zuordnung der ES ist gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nutzungsabhängig vorzunehmen. *Somit ist für den Quartierplan die ES II vorzusehen.* Denn die Duldung von Lärmgrenzwerten der ES III, die für mässig störende Nutzung vorgesehen ist, kann eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung bedeuten. Eine Quartierplanung an dieser zentralen Stelle an einer an sich ruhigen Lage muss eine hohe Wohnqualität bieten können.

#### **§ 4 Mass der baulichen Nutzung**

Abs. 4 Bruttogeschossflächenverteilung: In der Tabelle werden den verschiedenen Baubereichen die zulässigen Bruttogeschossflächen zugeteilt. Im Teilplan Nr. 1 sind die Baubereiche A1, A2 und C1 jedoch nicht zu unterscheiden. Lediglich die Gebäude gemäss Bebauungskonzept sind orientierend dargestellt. Insofern ist die Abgrenzung zwischen den Baubereichen A1/A2 und A2/C1 gemäss Tabelle unklar. *Die Unterteilung der Baubereiche A1, A2 und C1 ist im Plan verbindlich festzulegen.*

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.

## § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Abs. 2 Baubereiche: Der dritte Satz verstehen wir im Sinne eines Ausnahmeantrages des Stadtrates an die Baubewilligungsbehörde: "Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen von den Baubereichen gestatten [...]." Im Baubewilligungsverfahren ist das Verschieben von Baubereichen nicht möglich. Dazu müsste der Quartierplan geändert werden. *Der Satz ist entsprechend zu formulieren.*

Abs. 3 Übertagen von Baubereichen: *Was unter eingeschossigen, nicht Wohnzwecken dienenden Nebenbauten zu verstehen ist, ist zu definieren. Zudem ist auch die maximale Fläche der Nebenbauten zu definieren.*

Abs. 11 Abgrabungen an Gebäuden: "Das Ausmass ist minimal zu halten." Wie viel bedeutet dies? *Um der Willkür vorzubeugen, sind hier Masse festzulegen.*

Abs. 13 Vorbestandene Bauten: Die Bestandesgarantie wird in den §§ 109-110 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) abschliessend geregelt. Es sind keine weiteren Festlegungen durch die Stadt möglich. *Der Absatz ist zu streichen.*

## § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Abs. 2 Umgebungsplan: Die Umgebungsgestaltung soll im Einvernehmen und mit Zustimmung der Stadt erfolgen (Ausarbeiten der Umgebungspläne), die Umgebungsgestaltung unterliegt aber keiner Bewilligungspflicht (§ 94 Abs. 1 lit. f Verordnung zum RBG [RBV]). *Insofern ist der letzte Satz "Mit den Arbeiten [...] Bewilligung vorliegt" zu streichen.*

Abs. 5 Grün- und Freiflächen: Im zweiten Satz wird auf Parkierungsflächen gemäss Teilplan Nr. 1 verwiesen, die innerhalb der Grün- und Freiflächen zulässig sein sollen. Im Plan sind einzig Besucherparkplätze mit eigener Signatur eingezeichnet, die nicht Bestandteil der Grünflächen sind. Sind diese damit gemeint? Oder die Velo-Abstellplätze, die in den Grün- und Freiflächen überlagernd dargestellt sind? *Falls mit "Parkierungsflächen" zusätzliche Autoabstellplätze gemeint sind, so sind diese im Plan darzustellen.*

## § 7 Erschliessung

Abs. 5 Materialisierung der Fusswege und Plätze: Gelten die wasserdurchlässigen Beläge und Materialien auch für die Autoabstellplätze (vgl. § 6 Abs. 5 QR)?

## § 9 Ver- und Entsorgung

Abs. 3 Sonnenenergie: Wir verstehen diesen Absatz in dem Sinne, dass Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie grundsätzlich zulässig sind. Nichtsdestotrotz erfordern diese Anlagen eine Baubewilligung (auch Sonnenkollektoren gemäss § 94 Abs. 1 lit. e RBV). Wir bitten um eine entsprechende Formulierung.

Abs. 6 Durchleitungsrechte: Wir verstehen diesen Absatz in dem Sinne, dass die Durchleitungsrechte unter den GrundeigentümerInnen innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren sind. Die Rechte und Lasten sind jedoch in jedem Fall durch privat-rechtliche Vereinbarungen und Einträge im Grundbuch zu sichern.

## § 10 Immissionsschutz

Abs. 1 Belastungsgrenzwerte Lärm: Siehe Ausführungen zu § 3 QR.

## 2 Teilplan Nr. 1

---

### Abstand zwischen den Baubereichen A1 und B1

Es ist festzuhalten, dass die Baubereiche A1 und B1 Seite Einkaufszentrum einen sehr knappen Abstand aufweisen. Die baugesetzlichen Abstände gemäss §§ 90-91 RBG können nicht eingehalten werden. *Die Abstände sind unter dem Aspekt der Wohnhygiene/-qualität zu überprüfen*, insbesondere auch in Hinblick auf das Gebäudevolumen des südlich angrenzenden Einkaufszentrums.

### Näher- und Grenzbaurechte

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber den Parzellen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters spätestens im Baubewilligungsverfahren Vereinbarungen über Näher- und Grenzbaurechte beigebracht werden müssen.

### Festlegung von Elementen im Aussenraum

Es stellt sich die Frage, ob bei den Rubriken "Sammelstelle Werkstoffe/Grünabfuhr/Container", "Ein- und Ausfahrt Einstellhalle", "Besucherparkplätze" und "Veloabstellplätze" grafisch nicht bereits eine zu konkrete Festlegung stattfindet. Möglicherweise wäre es besser, wenn die genannten Rubriken als "Bereiche für ..." benannt und mit Symbolen dargestellt werden (wie z.B. die Veloabstellplätze). Auch die Zufahrt zur Einstellhalle sollte vorzugsweise nur mit Pfeilen (ohne Einmündungstropfete) dargestellt werden.

### Aussenraumbegrenzung

Für die "Aussenraumbegrenzung (Hecke, Zaun, Glas etc.)" wird die Verwendung von Glas dringend abgeraten, da Glasflächen Fallen für Vögel darstellen können (Kollisionen).

### Baulinie Kantinenweg

Beim Erlass von neuen Baulinien ist dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung und dem Willkürverbot grosse Beachtung zu schenken. Nach regierungsrätlicher Genehmigungspraxis können Baulinien für geplante Bauten nur in begründeten Fällen angepasst werden, insbesondere wenn ein Grundstück in Beachtung der Grenzabstände nicht mehr überbaubar wäre.

Im vorliegenden Fall überragt der Baubereich B2 mit der südlichen Ecke die rechtskräftige Baulinie am Kantinenweg. Dies schafft dort eine unübersichtliche Situation, die es - in Hinblick auf das Sicherheitsgefühl der Passanten - zu vermeiden gilt. Insbesondere gilt es aber die rechtsgleiche Behandlung zu beachten: Die Gebäude am Kantinenweg, welche vor der Baulinie stehen, sind alle - abgesehen vom geschützten Eckgebäude an der Kasernenstrasse - mit provisorischen Baulinien belegt. Eine Mutation der Baulinie für ein geplantes Bauvorhaben würde somit gegenüber den bestehenden Bauten eine rechtsungleiche Behandlung darstellen, v.a. weil auch genügend Raum zum Verschieben des Baubereiches B2 vorhanden ist. Zudem würde beim verschobenen Baubereich B2 betreffend Sonneneinstrahlung eine bessere Situation entstehen (gegenüber B1). *Der Baubereich B2 ist zu verschieben, so dass die rechtskräftige Baulinie nicht tangiert wird.*

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass sich der südwestliche Teilbereich des Gebietes innerhalb der archäologischen Zone "Altstadt Liestal" befindet.

### 3 Teilplan Nr. 2

---

#### Baubereiche

Die Planungsgebiet "Florhof 2009" betrifft die Zentrumszone 2 mit einer Gebäudehöhe für maximal 3 Vollgeschosse. Zusätzlich liegt das Planungsgebiet im engeren Sichtbereich der geschützten Altstadt. Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS, ist das Stedtli ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Gestützt auf § 7 Denkmal- und Heimatschutzgesetz ist es deshalb untersagt das Orts- und Landschaftsbild zu gefährden. Eine Gefährdung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist. Aus denkmal- und ortsbildpflegerischer Sicht ist mit der geplanten 6-geschossigen Bauweise im Quartierplan "Florhof 2009" eine ungünstige Wirkung auf die geschützte Altstadt gegeben. *Die Baubereiche B1 und B2 sind deshalb in der Höhe um je ein Geschoss zu reduzieren.*

### 4 Planungsbericht

---

Seite 3, 3./4. Quartal 2007: Nach Sichtung der ABK-Protokolle ist festzustellen, dass das Bebauungskonzept nie offiziell der ABK präsentiert wurde, sondern offenbar nur einer Delegation der ABK. Wenn dies so richtig ist, dann bitten wir Sie, diesen Sachverhalt an dieser Stelle präziser zu formulieren.

### 5 Vorprüfungsvorbehalt

---

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheiden 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

**Kopie:**

- Stadt Liestal, Stadtbauamt, Abteilung Planung, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- intern: KD, NL, LZ