



## Quartierplanvorschriften Tiergartenstrasse

### Kurzinformation

Das Quartierplanareal Tiergartenstrasse besteht aus dem Grundstück Nr. 250 und liegt an der Siedlungsgrenze an leichter Hanglage nahe dem Wald. Auf dem Grundstück ist geplant, eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit möglicher Nutzung des Sockelgeschosses für nicht störende Betriebe (Büro, Atelier) zu realisieren.

Das Grundstück liegt in der Wohnzone W2. Gemäss Bebauungskonzept sind rund 65 Wohnungen in 9 Gebäuden vorgesehen.



### Quartierplan Tiergartenstrasse

Der städtebauliche Entwurf wurde der Stadtbaukommission vorgestellt. Die Anliegen und Erwägungen wurden mehrheitlich 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, die öffentliche Planauflage und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.

**Antrag**

Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften Tiergartenstrasse, bestehend aus:

- QP Tiergartenstrasse, Quartierplanreglement vom 20.10.2015
- QP Tiergartenstrasse, Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 20.10.2015

Liestal, 03. November 2015

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Lukas Ott

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

## DETAILINFORMATIONEN

### 1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

#### QP-Perimeter

- Das Gebiet liegt an der Siedlungsgrenze an leichter Hanglage nahe dem Wald. Im Süden wird das Gebiet von der Tiergartenstrasse begrenzt und nördlich mündet die Dornacherstrasse in den Quartierplanperimeter. Östlich des Areals verläuft die Burgunderstrasse und westlich befindet sich das öffentlich zugängliche Naherholungsgebiet „Sichtern“.
- Die Parzelle Nr. 250 hat eine Grundbuchfläche von 10'806 m<sup>2</sup>

#### Ordentliches Quartierplanverfahren

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

#### Planungsteam

- Bebauungskonzept: Architekturbüro Rosenmund + Rieder Architekten, Liestal
- Quartierplanung: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen

#### Investor

- Werner Sutter Architekten AG, 4132 Muttenz
- Investitionsvolumen: ca. 48 Mio CHF

### 2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

#### **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

##### Allgemein

- Ausnützungsziffer 71%
- Bruttogeschossfläche (BGF) 7'700 m<sup>2</sup>
- Nutzungsart: Wohnnutzung, zusätzlich in den Sockelgeschossen zonenkonforme wenig störende Geschäftsnutzungen wie Büros oder Ateliers
- Hindernisfreie Bauweise gemäss übergeordneter Regelung in § 108 kantonales Raumplanungs- und Baugesetz
- 9 Baukörper mit 2 Vollgeschossen, plus Sockel-/ (Erd-) und Attikageschoss

##### Mehrfamilienhäuser (MFH)

- ca. 65 Wohnungen
- Maximale Anzahl Geschosse:
- 1 Sockelgeschoss / Erdgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- Attikageschoss

## Abweichung von der Regelbauweise

	Regelbauweise Wohnzone W2	Quartierplan
Ausnützungsziffer	56 %	71 %
Vollgeschosszahl	2	2
Wohnungszahl pro Baukörper	5	ca. 7 pro Baukörper
Fassadenhöhe	6 m	6 m
Gebäudehöhe	9.5 m	9.5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	25 m	ca. 21-22 m

## Demographische Entwicklung

### Auswirkungen auf die demographische Entwicklung

- Anzahl Wohnungen ca. 65
- Personen total ca. 195
- Kinder pro Wohnung 1.0 (gemäss aktueller Schulraumplanung)
- Total Kinder 65

### Auswirkungen auf den Schulraumbedarf

- Die aktuelle Überbauung im Gebiet Tiergarten Bodenacker führt zu keinem Defizit an Kindergarten- und Schulräumen. Die Kapazitäten sind durch die bestehenden Infrastrukturen abgedeckt.

### Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“

- Ausgleichsniveau CHF 2'400/Einwohner
- Steuerertrag plus Finanzausgleich bei 195 Personen: TCHF 468'000

## Verkehr

### Erschliessung motorisierter Individualverkehr

#### Zubringer

- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Tiergartenstrasse und die Dornacherstrasse.
- Stampoarkplätze werden unterirdisch in einer Einstellhalle angeboten und die Besucherparkplätze werden im Einfahrtsbereich der Tiergartenstrasse und der Dornacherstrasse angelegt. Somit resultieren äusserst kurze Wege für den MIV und das gesamte Wohnumfeld ist weitgehend frei von Fahrzeugen.

### Ausbau der Erschliessung

Ein Ausbau der Tiergartenstrasse und Dornacherstrasse ist nicht vorgesehen. Die multifunktionale Erschliessungsfläche innerhalb des Quartierplan-Areals dient dem Langsamverkehr, für Ausnahmefahrten und als Begegnungszone.

### Hinweis

Es sind keine baulichen Auswirkungen auf die städtischen Werkleitungen (Kanal, Wasser) in der Tiergartenstrasse oder Dornacherstrasse absehbar.

## **Parkplätze**

### Einstellhalle

Alle Stammparkplätze werden unterirdisch in einer Einstellhalle angeboten. Es werden maximal 100 Abstellplätze für Personenwagen erstellt. In der Einstellhalle sind ca. 80 Parkplätze vorgesehen.

### Oberirdische Parkplätze

Ca. 20 oberirdische Besucherparkplätze liegen in den Zufahrtbereichen ab der Tiergartenstrasse und Dornacherstrasse.

### Öffentliche Parkplätze

Keine, es handelt sich um private Parkplätze.

## **Langsamverkehr**

### Radrouten

Das Quartierplan-Areal liegt an keiner öffentlichen Radroute, ist aber über alle bestehenden Strassen mit dem Velo sehr gut erreichbar.

Das Quartierplan-Areal liegt wie auch das gesamte angrenzende Quartier in der verkehrsberuhigten 30er-Zone, womit eine hohe Sicherheit für den Radverkehr gewährleistet ist.

### Fusswege

Das Fusswegnetz wird gemäss Strassennetzplan der Stadt Liestal ausgebaut. Die öffentliche Fusswegverbindung setzt die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehene Fusswegverbindung zwischen Burgunderstrasse und Dornacherstrasse um, welche weiter in Richtung Tal verläuft.

### Veloabstellplätze

Abstellplätze für Velos werden in der Einstellhalle und für Velos und Kinderwagen in den Wohneingangsbereichen erstellt.

### Anbindung an den OeV

Das Quartierplan-Areal ist der OeV-Gütekategorie C/D zugewiesen und befindet sich in ca. 800 m Entfernung zum Bahnhof Liestal. Für einen durchschnittlichen Fussgänger ist der Bahnhof Liestal in ca. 10 Minuten zu Fuss erreichbar.

## **Lärmbelastung**

- Für die Parzelle 250 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II.
- Durch die Quartierplan-Ueberbauung und den damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen.

## **Freiräume / Ökologie / Naturgefahren**

### Freiräume

- Ausscheidung einer allen Bewohnern der Überbauung zur Verfügung stehenden multifunktionalen verkehrsfreien Erschliessungsfläche zwischen den Baureihen, als Begegnungsraum und zum Verweilen.
- Hoher Anteil an Grünflächen ausserhalb der Baubereiche.

## Ökologie

Festlegung einer Grünflächenziffer von minimal 12 % (Verhältnis der ökologischen Fläche zur Grundstücksfläche, d.h. mind. 1'300 m<sup>2</sup>), angerechnet werden:

- ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen, Gewässerbiotope zu 100%
- extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
- Kronenbildende Bäume zu 10 m<sup>2</sup> pro Baum
- Nisthilfen z. B. für Mauersegler, Fledermäuse, Bienen zu 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe
- Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Asthaufen zu 10 m<sup>2</sup> pro Element
- Trockensteinmauern zu 5 m<sup>2</sup> pro Laufmeter

## Naturgefahren

### Hangwasser

Für das Quartierplanareal liegt ein Gefahrenhinweis Hangwasser vor. Dieser dient als Hinweis für das Bauprojekt und muss nicht in die Nutzungsplanung übertragen werden.

## **Energie**

### Energiestandard

Neubauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.

### 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 aufgrund des Standes der allgemein anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt
- 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 für die Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht.

### Hindernisfreie Bauweise

- Die hindernisfreie Bauweise wird übergeordnet in § 108 kantonales Raumplanungs- und Baugesetz geregelt.

### 3. Massnahmen / Termine

#### Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung	26. Februar 2015
Öffentliche Mitwirkung	2. – 24. April 2015
Kantonale Vorprüfung	3. August 2015
Stadtratsbeschluss	3. November 2015

#### Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	1. Quartal 2016
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	2. Quartal 2016
Genehmigung durch den Regierungsrat	3. Quartal 2016

#### Realisierung Quartierplanüberbauung

Voraussichtliche Realisierung	ab 2017
-------------------------------	---------

### Quartierplanverfahren

#### 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. Die wichtigsten Änderungen betreffen das Reglement mit der genauen Definition der Bruttogeschossfläche im Sockelgeschoss und der Einführung eines zusätzlichen Paragraphen (§ 9) mit dem Titel "Sicherheit". Die weiteren Ergebnisse der kommunalen Prüfung sind im Planungs- und Begleitbericht zu entnehmen.

#### Vorprüfungen Kanton

##### Arealbaukommission (ABK)

- Auf die Beurteilung der kantonalen Arealbaukommission wurde verzichtet, weil die SBK als kommunale Fachkommission den städtebaulichen Entwurf mehrmals geprüft hat.

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

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

##### Kantonale Vorprüfung

- Die kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 3. August 2015 statt. Die Hinweise und Vorgaben des Kantons wurden nach gemeinsamer Besprechung (Stadt Liestal, Bauherrschaft, Architekten und Raumplaner) in der Planung weitgehend berücksichtigt. Details sind im Planungsbericht aufgeführt.

#### Öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 2. bis 24. April 2015 statt.
- Es wurden 3 Stellungnahmen eingereicht, wovon eine Sammeleingabe mit 36 Unterschriften. Die Stadt Liestal hat alle Eingaben geprüft und Einzelgespräche sowie eine Plenumsveranstaltung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Dieser wird vom 5. bis 20. November 2015 öffentlich aufgelegt und den Mitwirkenden zugestellt.

## **4. Finanzierung**

### Aufwendungen / Erträge

#### Strasseninfrastruktur

- Es entstehen der Stadt keine Kosten, da ein Ausbau der Tiergartenstrasse und Dornacherstrasse nicht vorgesehen ist. Die multifunktionale Erschliessungsfläche innerhalb des Quartierplanareals dient dem Langsamverkehr, für Ausnahmefahrten und als Begegnungszone.

#### Schulraum

- Der zusätzliche Bedarf an Schulraum aufgrund der demographischen Entwicklung ist durch die bestehenden Infrastrukturen im Schulkreis Rotacker in der Schulraumplanung berücksichtigt und abgedeckt.

#### Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren

- pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche CHF 10.--
- 7'700 m2 BGF à CHF 10.--, total CHF 77'000.--

#### Verwaltungsaufwand

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

## **5. Beilagen / Anhänge**

### Verbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- QP Tiergartenstrasse – Quartierplanreglement vom 20.10.2015
- QP Tiergartenstrasse – Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 20.10.2015

### nicht Bestandteil des Beschlusses:

- QP Tiergartenstrasse – Begleitbericht vom 27.10.2015
- QP Tiergartenstrasse – Mitwirkungsbericht vom 20.10.2015

### Unterlagen auf der Homepage:

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





---

# Quartierplan-Reglement

## Quartierplanung Tiergartenstrasse

Stand: kommunale Beschlussfassung, 20. Oktober 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

QP-Bestandteile

1 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 Tiergartenstrasse**, bestehend aus:

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

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

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 Tiergartenstrasse.

Das Bebauungskonzept Tiergartenstrasse wurde vom Architekturbüro

Rosenmund + Rieder AG, Liestal entwickelt.

S+R/RU S:\Projekte\Liestal\40145\_QPTiergartenstr\02\_Reglemente\40145\_Reg01\_QPR\_20151020\_Beschlussfassung.docx

Bearbeitung:



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

Werner Sutter & Co. AG  
Architektur und Immobilien  
Lutzertstrasse 33  
4132 Muttenz

Rosenmund + Rieder  
Architekten AG  
Gerberstrasse 5  
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>3</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>12</b>
<b><i>Beschlüsse</i></b>	<b>13</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 Tiergartenstrasse**, bestehend aus:
  - Quartierplan Tiergartenstrasse (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
  - Quartierplan-Reglement

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

*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 Tiergartenstrasse.*

*Das Bebauungskonzept Tiergartenstrasse wurde vom Architekturbüro*

*Rosenmund + Rieder AG, Liestal entwickelt.*

## § 1 Zweck und Ziele der Planung

### Zweck

- <sup>1</sup> Die Quartierplanung Tiergartenstrasse bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngesund, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung 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 Wohnnutzung, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
  - Architektonische Gesamterscheinung
  - Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
  - Sicherstellung einer attraktiven, naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs

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

*Ausführungen zur Bebauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Bebauungsvarianten von Rosenmund + Rieder 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.

*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 Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Nutzungen deren Bauweise der Zone angepasst ist, zulässig.

*Der Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal legt für dieses Gebiet als Grundnutzung die W2 – Zone fest.*

### Nebenbauten

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

*Der Siedlung dienende Einrichtungen wie 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 zur Bruttogeschossfläche zählen Räume im Sockelgeschoss, welche nicht dem Wohnen, Arbeiten oder Gewerbe dienen sowie die Treppenanlage und Lift. Weiter zählen nicht zur Bruttogeschossfläche vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhalle.

- Nutzungsmass
- <sup>2</sup> nicht angerechnet werden ausserdem:
- a) Lichtschächte mit einer Breite (Abstand von Fassade) von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Fassadenabwicklung betragen
  - b) eingeschossige unbewohnte An- und Nebengebäude gemäss § 5 Abs.4;
  - c) 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 profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden (Windschutzverglasungen).
  - d) "Abstellräume überdeckt" (gem. Quartierplan)
  - e) Einstellhallenrampen-Überdachungen;
  - f) Nebengebäude gemäss § 5 Abs. 5 QPR
- <sup>3</sup> Die zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt maximal 7'700 m<sup>2</sup>.

Überdachungen von Einstellhallenrampen oder talseits in Erscheinung tretende unterirdische Bauteile werden nicht zur Nutzung gerechnet.

**Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)**

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: 29.8.2014) 7'683 m<sup>2</sup>

BGF Reserve + 17 m<sup>2</sup>

max. BGF	7'700 m <sup>2</sup>
----------	----------------------

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

für Nutzung massgebende QP-Fläche 10'806 m<sup>2</sup>

$$AZ = \frac{7'700 \text{ m}^2}{10'806 \text{ m}^2} = 0.71$$

## § 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.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Sockelgeschoss	<sup>3</sup> Sockelgeschosse bilden die Eingangsgeschosse in den Baubereichen A – D. Nutzungen im Sockelgeschoss gemäss § 21 Abs. 1 RBG sind zulässig.
Attikageschoss	<sup>4</sup> Attikageschosse dürfen dreiseitig auf die darunterliegenden Fassaden gestellt werden. Die Maximalfläche von Attikageschossen beträgt 80 % der Bruttogeschossfläche der darunterliegenden Vollgeschossfläche. Talseits müssen Attikageschosse um mindestens 3.00 m von der darunterliegenden Fassade zurückspringen.
Nebenbauten	<sup>5</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 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</li> </ul>
Gebäudeprofil für Nebenbauten	<sup>6</sup> An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.50 m nicht überschreiten.
Messweise Gebäudehöhe	<sup>7</sup> <u>Hauptbauten</u> : Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante fertiger Dachrand (Flachdach) gemessen. <u>Nebenbauten</u> : Die Gebäudehöhe wird ab gestaltetem Terrain bis Oberkante fertiger Dachrand bzw. Oberkante fertiger Dachfirst (Satteldach) gemessen.
Nebenräume	<sup>8</sup> Es sind Nebenräume (z.B. Keller, Estrich, Reduit) in einer minimalen Grösse von 7 m <sup>2</sup> pro Wohneinheit zu erstellen.
Abstellräume	<sup>9</sup> Es sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Überdachungen oder Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen (Bemessungsgrösse: 2.5 Fahrräder pro Wohneinheit).



Dachform, Dachbegrünung	<sup>10</sup> Als Dachform für die Hauptbauten wird das Flachdach festgelegt. Die Dächer der Hauptbauten haben ökologischen Funktionen zu dienen. Sie sind mit einem einheimischen Saatgut extensiv zu begrünen.
Glasflächen	<sup>11</sup> Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen.
Technische Bauteile auf dem Dach	<sup>12</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Solaranlagen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe und die Baubereiche gemäss der jeweils technischen Notwendigkeit überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen.
Städtebauliche Einpassung	<sup>13</sup> Haupt- und Nebenbauten sind aufeinander abzustimmen. 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.
Renovationen / Ergänzungen an Bauten	<sup>14</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. Die Einpassung in die Gesamtanlage ist gem. § 5 Abs. 13 zu erfüllen.

*Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. Bei baulichen Nutzungen wie z.B.: Dachterrassen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.dgl. kann auf die Begrünung verzichtet werden.*

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



## § 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 vorwiegend standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.

### Nachweis zur Umgebungsgestaltung

- <sup>2</sup> Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:
  - a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige nötige Stützmauern
  - b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen inkl. Beläge
  - c) Art und Standort von Bepflanzungen
  - d) Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und allfälliger Parkieranlagen.
  - e) Spielplätze und Begegnungsorte
  - f) Lage, Dimensionierung und Materialisierung von allfälligen Nebenbauten
  - g) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge
  - h) Lage und Dimensionierung der Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen
  - i) Ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen
  - j) Dachgestaltung und –begrünung

### Terrainhöhen

- <sup>3</sup> Für die Terrainhöhen ist im Grundsatz der gestaltete Terrainverlauf in den Schnitten zum Quartierplan massgebend. Abweichungen von +/- 1.0 m sind zulässig.

*Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)*

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

Grün- und Freiflächen	<p><sup>4</sup> Die im Quartierplan ausgewiesenen Grün- und Freiflächen sind – soweit sie nicht der Erschliessung, der Parkierung, der Erholung, des Spiels oder als Flächen für Nebenbauten dienen – als gestaltete, differenzierte Grünflächen anzulegen.</p> <p>Kleintiere müssen in den Randgebieten die Möglichkeit haben das Quartierplan-Areal zu durchqueren. In den Randgebieten sind Lebensräume und Unterschlüpfе für Kleintiere vorzusehen.</p>
Multifunktionale Erschliessungsfläche	<p><sup>5</sup> Die multifunktionale Erschliessungsfläche ist der gesamten Bewohnerschaft innerhalb des QP-Perimeters frei zugänglich zu halten und entsprechend zu gestalten. Sie dient im Grundsatz dem Langsamverkehr sowie dem Spielen und der Begegnung. Für Ausnahmefahrten (Zügel, Feuerwehr, etc.) ist sie ab der Tiergartenstrasse erreichbar.</p>
Bereich für Spielen und Verweilen	<p><sup>6</sup> Der Bereich dient als Spiel-, Aufenthalts- und Verweilfläche. Zulässig sind entsprechende Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen, Spielgeräte und dergleichen.</p>
Schutz und Pflegemassnahmen	<p><sup>7</sup> Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p>
Beläge	<p><sup>8</sup> Wege des Langsamverkehrs und oberirdische Parkplätze sind wenn möglich nicht zu versiegeln, sondern mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen oder über die Schulter zu entwässern. Das Meteorwasser ist wenn möglich zu versickern.</p>
Ökologische Massnahmen	<p><sup>9</sup> Zur Umsetzung von ökologischen Massnahmen wird die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren ökologischen Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Sie beträgt minimal 12%. Diese ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. An die Grünfläche können angerechnet werden:</p>

*Gestaltete Grünflächen beinhalten verschiedene Funktionen der Frei- und Grünflächen und unterschiedliche Bepflanzungsformen (Wiesen, Rabatten, Hecken, Bäume, Baumgruppen, Baumreihen etc.)*

*Bei allfälligen Einfriedungen ist die Durchlässigkeit von Kleintieren zu berücksichtigen. Aufgrund des Überbauungskonzeptes, ist eine Querung des Areals Ost-West nur in den Randgebieten möglich.*

*z.B. Ast- und Steinhaufen, Ruderalflächen, Gebüsche etc.*

*Die multifunktionale Erschliessungsfläche ist praktisch verkehrsfrei und bietet Plätze, Räume und Nischen für Spiel- und Begegnungsorte.*

*Bei einer Grundstücksfläche von 10'806 m<sup>2</sup> sind mindestens 1'297m<sup>2</sup> ökologische Flächen zu erstellen*

- a) ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen, Gewässerbiotope 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, Fledermäuse, Bienen zu 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe
- e) Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Asthaufen zu 10 m<sup>2</sup> pro Element
- f) Trockensteinmauern zu 5 m<sup>2</sup> pro Laufmeter

## § 7 Erschliessung und Parkierung

Lage von Erschliessungsanlagen und Parkierung

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

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

- <sup>2</sup> Die Erschliessung des QP-Areals wird wie folgt festgelegt:
- a) Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle erfolgen ab der Tiergartenstrasse und ab der Dornacherstrasse.
  - b) Alle Stammparkplätze sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen. Die Besucherparkplätze liegen in den Zufahrtsbereichen ab der Tiergartenstrasse und der Dornacherstrasse.
  - c) Die multifunktionale Erschliessungsfläche dient dem Langsamverkehr und für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt Ver- und Entsorgung, etc.).

LV-Erschliessung und Abstellplätze

- <sup>3</sup> Die Langsamverkehrsererschliessung erfolgt über die "multifunktionale Erschliessungsfläche" ab der Tiergartenstrasse, der Dornacherstrasse und der Burgunderstrasse. Abstellplätze für Velos werden in der Einstellhalle und für Velos und Kinderwagen in den Wohneingangsbereichen erstellt.

LV: Fussgänger, Velofahrer und dgl.

## Parkplatzermittlung

- <sup>4</sup> Die genaue Zahl der Parkplätze und der Veloabstellplätze sowie deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planerisch festzulegen bzw. auszuweisen. Es werden maximal 100 Abstell- und Einstellplätze für Personenwagen erstellt.

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 dazugehörenden 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

### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- <sup>1</sup> Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und 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.

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

### Wärmeerzeugung/ Energiekonzept

- <sup>2</sup> Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden nicht kumulativ zu erfüllenden Zielen zu erarbeiten:
- a) Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtungen)
  - b) Priorität für Energieversorgung:
    - 1. Einsatz erneuerbaren Energien
    - 2. Anschluss an ein Fernwärmenetz
    - 3. Anschluss ans Gasnetz
  - c) Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt.

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.

Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" vom Amt für Raumplanung und vom Amt für Umweltschutz und Energie Kt. BL.

Sonnenenergie	<sup>3</sup> Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht.
Energiestandard	<sup>4</sup> Neubauten sind im Minergie Standard (oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard) zu erstellen. Es besteht keine Label - Pflicht.
Abfallbeseitigung	<sup>5</sup> Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baugesuchungsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen (Plan).
Durchleitungsrechte	<sup>6</sup> Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon, etc.) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

*Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.*

## § 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 Baugesuchungsverfahrens 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.
Quartierplan-Vertrag	<sup>2</sup> Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.

*Details können im Baugesuchungsverfahren geregelt werden.*

## 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.

## 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 sowie den Bau- und Strassenlinienplan "Tiergartenstrasse" (RRB Nr. 2190 vom 29.08.1961) 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:









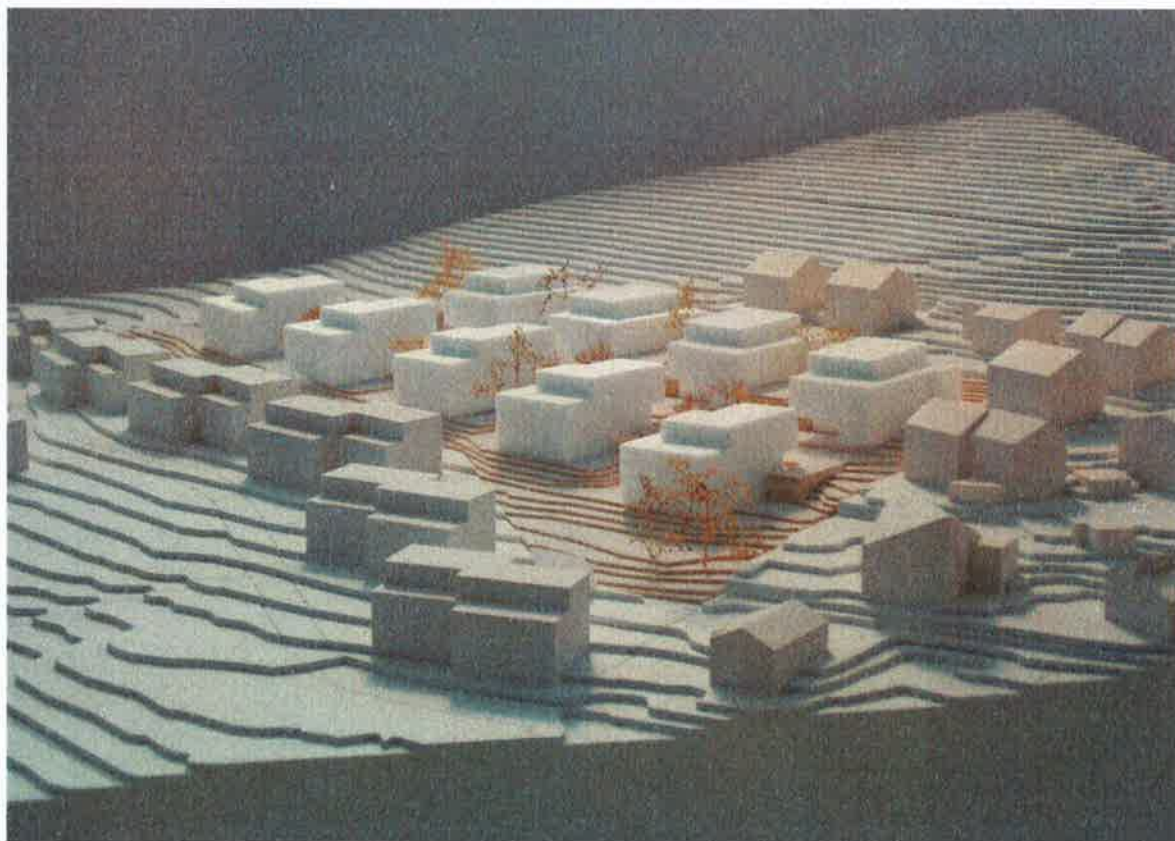
Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Tiergartenstrasse"

## Begleitbericht gemäss § 39 RBG

Stand: kommunale Beschlussfassung, 27. Oktober 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 / B. Bauer

Datei-Name

40145\_Ber01\_Begleitbericht\_20151027\_Beschlussfassung.docx

---

**Inhalt**

1	Ausgangslage.....	1
2	Bebauungskonzept.....	1
3	Organisation, Ablauf und Grundlagen .....	3
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
5	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung .....	6
6	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen.....	12
7	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	19
8	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal .....	19
9	Privatrechtlicher Regelungsbedarf .....	19
10	Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal .....	20
11	Kantonale Vorprüfung .....	20
12	Öffentliches Mitwirkungsverfahren .....	26
13	Beschlussfassungsverfahren .....	26
14	Auflageverfahren .....	26
15	Behandlung der Einsprachen .....	26
16	Genehmigungsantrag.....	26

**Anhang**

- Anhang 1:     Protokolle Stadtbaukommission  
Anhang 2:     Protokolle zur kommunalen Prüfung  
Anhang 3:     Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 3. August 2015



## 1 Ausgangslage

Das Quartierplanareal ist heute ein nicht überbautes eingezontes Grundstück auf der Parzelle Nr. 250 und umfasst eine Fläche von insgesamt rund 10'800 m<sup>2</sup>. Das Areal befindet sich an der Siedlungsgrenze nahe am Waldrand in leichter Hanglage. Im Süden wird das Gebiet von der Tiergartenstrasse begrenzt und nördlich mündet die Dornacherstrasse in den Quartierplanperimeter. Östlich des Areals entlang der Nachbarparzellen verläuft die Burgunderstrasse. Die Erschliessung erfolgt über die Tiergartenstrasse und die Dornacherstrasse.

Westlich der Quartierplanung befindet sich das öffentlich zugängliche Naherholungsgebiet "Sichtern" und in der entgegengesetzten Richtung in naher Umgebung, das Gymnasium von Liestal.

Gemäss Zonenplan Siedlung ist das Planungsgebiet der Wohnzone W2 zugewiesen.



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

## 2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept, welches der Quartierplanung zugrunde liegt, wurde durch Rosenmund + Rieder Architekten, Liestal entwickelt. Das Konzept wurde von der Stadtbaukommission Liestal gutgeheissen.

Die Tiergartenstrasse beginnt beim Bahnhof Liestal und durchquert, stetig steiler ansteigend, ein grosszügiges Einfamilienhausquartier, flacht im Bereich des Gymnasiums zu einer ausgedehnten Terrasse ab, um anschliessend wieder in eine moderate Steigung überzugehen. Das Areal mit über 10'000 m<sup>2</sup> liegt oberhalb des Gymnasiums mit Sicht über das Ergolzthal und zum gegenüberliegenden Schleifenberg.

Das Sichternquartier ist ein Einfamilienhausquartier, gemischt mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern hauptsächlich aus den 50er- bis 90er-Jahren. Ausser beim Gymnasiumsbau, der Ende der 60er-Jahre gebaut wurde, ist die Körnung des Quartiers relativ fein geblieben. Die Absicht des revidierten Raumplanungsgesetzes, die Quartiere vernünftig zu verdichten, kann mit Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan umgesetzt werden.



Abb. 2: Situationsplan, Quelle: Rosenmund + Rieder Architekten, Liestal



Abb. 3: Modellfoto, Quelle: Rosenmund + Rieder Architekten, Liestal

Das Konzept für den Quartierplan "Tiergartenstrasse" übernimmt die Streuung des Quartiers in leicht gröberer Körnung. Die Baukörper stehen senkrecht zum Hang und fügen sich in ihrer Höhenentwicklung selbstverständlich in die Umgebung ein. Durch einen leichten Versatz der oberen zur unteren Reihe bleibt für jedes Gebäude der Blick Richtung Tal frei, auch das Licht kann ungehindert talwärts fließen. Zwischen den Bauten liegende Grünräume sind halbprivat und für die anliegenden Wohnungen zugänglich.

Die Grösse der neuen Siedlung erlaubt eine eigene Erschliessung, die als räumlich gefasste Wohnstrasse ausgebildet wird. Entlang dieser gemeinschaftlichen Zugangsachse für Fussgänger- und VelofahrerInnen wechseln sich kurze gassenartige Abschnitte ab mit Plätzen und Aussicht zum Tal. Die Sockelgeschosse der oberen Reihe enthalten Veloeinstellplätze und Studios/Büros/Ateliers, die sich zur gesellschaftlichen Achse hin öffnen. Die darunter liegende Einstellhalle erschliesst die Siedlung für das Auto sowohl in Richtung Sichtenstrasse als auch in Richtung Tiergartenstrasse. (Text: Rosenmund + Rieder 2014)".

### 3 Organisation, Ablauf und Grundlagen

#### 3.1 Zuständigkeit

Auftraggeber	Werner Sutter & Co. AG, Muttenz; K. Grünenfelder
Architektur	Rosenmund + Rieder Architekten, Liestal, R. Kaiser und R. Rosenmund
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen, M. Ruggli
Begleitende Kommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Verwaltung Stadt Liestal	Stadtbauamt, Herren A. Plüss und H. Plattner
Fachkommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Behörden Stadt Liestal	Stadtrat Liestal
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung

#### 3.2 Planungsablauf

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

Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission	11.12. 2013, 09.04.2014
Projektentwicklung als Grundlage für die Quartierplanung	Mitte September 2014
Abgabe Quartierplanung an die Stadt Liestal zur kommunalen Prüfung	Dezember 2014
Freigabe QP durch SR zur kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	17. März 2015
öffentliches Mitwirkungsverfahren	2. April bis 24. April 2015
Mitteilung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	3. August 2015
Überarbeiten der Planung infolge kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	September 2015
Beschlussfassung durch 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

Im kantonalen Richtplan ist im Quartierplanareal eine Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Diese Einteilung macht keinen Sinn, da die Parzelle in der Bauzone liegt und zu  $\frac{3}{4}$  von Bauzone umgeben ist. Die Fruchtfolgefläche bildet einen Fremdkörper im bebauten oder zu bebauenden Hang, welcher im Richtplan ansonsten dem Wohn- bzw. Wohn-Mischgebiet zugeteilt ist. Es erscheint daher richtig, die Fläche analog dieser Nutzung zu beurteilen.

In der Quartierplanung "Tiergartenstrasse" wird die Wohnnutzung als Nutzungsart definiert. Dies entspricht den Vorgaben des Richtplans.

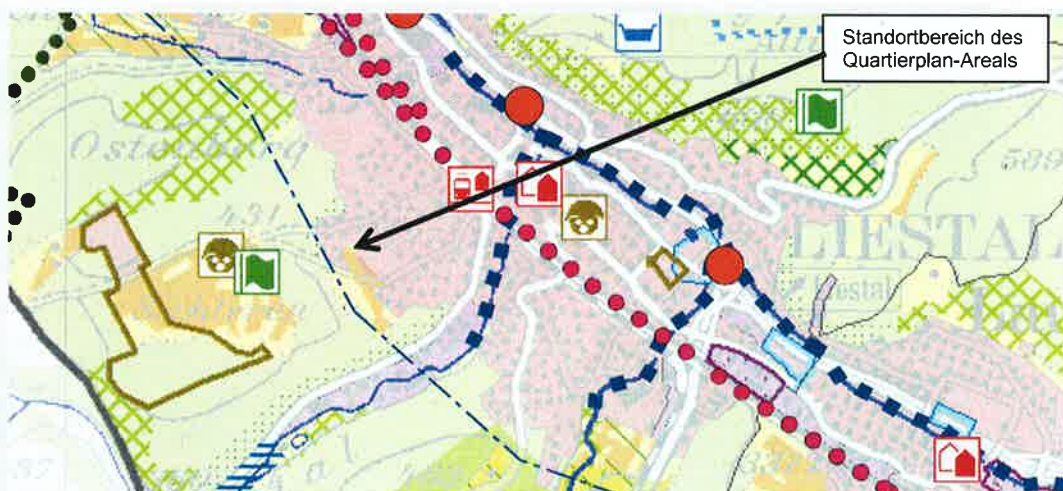


Abb. 4: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle ARP BL

### 4.3 Zonenvorschriften der Stadt Liestal

Im Zonenreglement Siedlung, Abschnitt B (Zonen im Siedlungsgebiet) werden unter Art. 3 Vorschriften über die Wohnzonen W2, W2a definiert.

Das Quartierplanareal befindet sich in der Wohnzone W2 mit nicht störenden Betrieben, deren Bauweise an die Zone angepasst ist.

Unter Art. 38 sind die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert.

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig. Resultiert aus der Realisierung einer Quartierplanung ein Infrastrukturbedarf (z.B. Kindergarten, Quartierzentrum u.dgl.), sind innerhalb des Planungsgebietes die entsprechend dafür benötigten Flächen auszuscheiden. Des Weiteren sind im Rahmen von Quartierplanungen grundsätzliche hindernisfrei Wohnungen zu erstellen und es ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine möglichst sparsame und umweltschonende Energieerzeugung zum Ziel hat.

Aus der Quartierplanung "Tiergartenstrasse" resultiert gemäss Kenntnisstand zum aktuellen Zeitpunkt kein spezifischer Infrastrukturbedarf. Auf eine Ausscheidung von speziellen Quartierinfrastrukturflächen kann verzichtet werden.

Abschnitt E (Quartierplanung) des Zonenreglements Siedlung, Liestal legt unter Art. 38 Bestimmungen zur Durchführung eines Quartierplanes fest. Die Quartierplanung "Tiergartenstrasse" wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt.

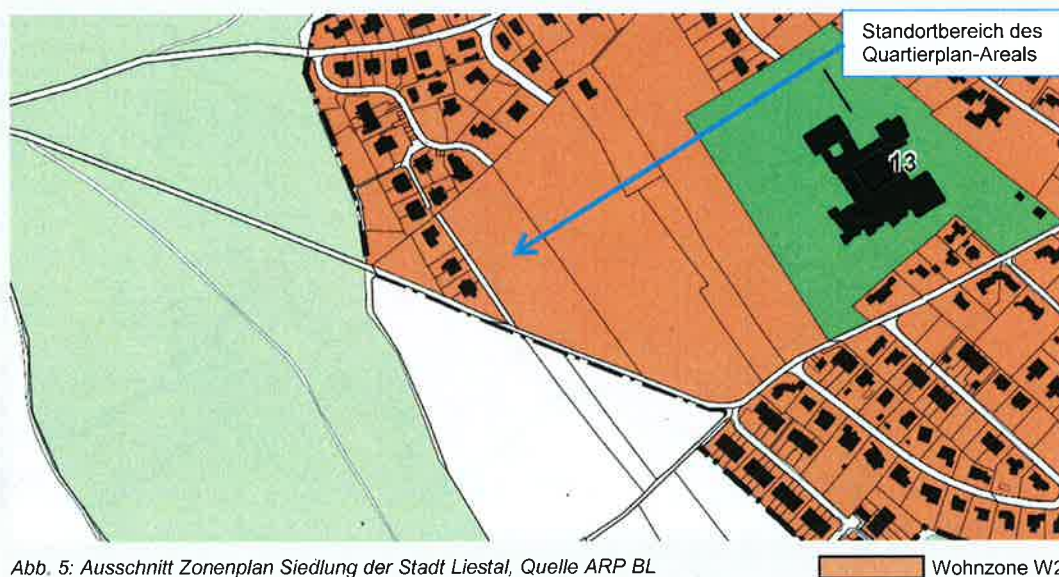


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal, Quelle ARP BL

## 5 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

### 5.1 Bestandteile

#### 5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

#### 5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag (Erstellung pendent)

Gemäss § 46 RBG<sup>1</sup> bildet ein Quartierplan-Vertrag den privat-rechtlichen Bestandteil einer Quartierplanung. Die erforderlichen privat-rechtlichen Beständeile für diese Quartierplanung sind in Kapitel 9.1 erläutert. Ein Quartierplanvertrag muss nur erstellt werden, wenn privatrechtliche Regelungen notwendig sind.

#### 5.1.3 Orientierende Dokumente

- Begleitbericht gemäss § 39 RBG<sup>2</sup>
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

### 5.2 Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung

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

- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Bauungs- und Aussenraumkonzeptes
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohnnutzung, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- Architektonische Gesamterscheinung
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
- Sicherstellung einer attraktiven, 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>1</sup> Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

<sup>2</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 Schnitte, 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 bzw. Oberkante des fertigen Dachfirstes bei Satteldächern (nur bei Nebengebäuden möglich). Bei Nebengebäuden wird die Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain gemessen. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt. Die entsprechenden Höhenkoten sind in den zum Quartierplan gehörenden Schnitten bezeichnet.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Antennenanlagen 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.

##### Nebengebäuden

Als Nebengebäuden gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, wie Velounterstände, Schöpfe u. dgl. Die maximale Grundfläche aller Nebengebäuden beträgt 200 m<sup>2</sup>. Nicht zu Nebengebäuden gerechnet werden die im Quartierplan ausgewiesenen "Keller / Abstellräume überdeckt" und allfällige Überdachungen von Einstellhallenrampen oder teilweise in Erscheinung tretende unterirdische Bauteile.

Ein Teil der Veloabstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen werden in überdeckten Räumen, die in den Hang gebaut sind und sich auf Strassenniveau befinden, angeordnet. Die dafür notwendigen Nebengebäuden werden innerhalb der drei im Quartierplan festgelegten Flächen für gedeckte Abstellräume realisiert. Dort sind sie für alle neun Gebäude gut erreichbar. Falls weitere Nebengebäuden realisiert werden sollen, so dürfen diese im gesamten Aussenraum platziert werden (inkl. multifunktionale Erschliessungsfläche).

### Abstellräume

Art. 41 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung verlangt in der Regelbauweise in Mehrfamilienhäusern wettergeschützte Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von 7 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Bei grösseren Überbauungen ist dieser Wert aufgrund von Synergien betreffend Erschliessung etc. zu hoch. Im Quartierplanareal wird mit 2.5 Velos pro Wohneinheit gerechnet. Dies entspricht einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> / Wohnung (pro Velo 1 m<sup>2</sup> Parkfläche und 1 m<sup>2</sup> Erschliessungsfläche).

## 5.3.2 Nutzung der Bauten

### Nutzungsart:

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung mit ca. 67 Wohneinheiten. In Beachtung der geplanten Nutzung wurde die entsprechende Definition der Nutzungsart festgelegt. Zulässig ist eine Wohnnutzung mit nicht störenden Betrieben im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG.

### Nutzungsdefinition:

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der 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. 250 der Quartierplanung eine Fläche von 10'806 m<sup>2</sup>. Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt 7'683 m<sup>2</sup>, gerundet beträgt die maximale Bruttogeschossfläche 7'700 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:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{7'700 \text{ m}^2}{10'806 \text{ m}^2} = 0.71$$

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. 250 der Stadt Liestal für den Ausbau der Tiergartenstrasse einen Landstreifen von ca. 93 m<sup>2</sup> abtritt (Details können im QP – Vertrag geregelt werden). Für die Nutzungsberechnung darf die gesamte ursprüngliche Parzellenfläche von 10'806 m<sup>2</sup> herangezogen werden.

### 5.3.3 Gestaltung der Bauten

#### Städtebauliche Einpassung

Die Gebäude sind aufeinander abzustimmen und sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in die Umgebung einzupassen.

#### Dachform

Als Dachform für die Hauptbauten wurde das Flachdach festgelegt, bei den Nebenbauten ist die Dachform frei wählbar.

#### Glasflächen

Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen. Gefährlich sind für Vögel vor allem Glasflächen mit Durchsicht (freistehende Glaswände, Übereckverglasungen etc.) sowie Glasflächen, welche Spiegelungen verursachen. Näheres dazu ist auf der Homepage der Schweizerischen Vogelwarte zu erfahren (vgl. Schmid H. u.a.: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, <http://www.vogelwarte.ch/publikationen.html?publd=686> (2012)).

#### Renovationen und Ergänzungen

Mit der Aufnahme einer Bestimmung bzgl. der Abstimmungspflicht von nachträglich ein- bzw. angebauten Bauteilen z.B. im Falle von Renovationen, soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung gewährleistet bleibt und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

### 5.3.4 Aussenraum

#### Grundsatz und Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Die Grün- und Freiflächen sind als gestaltete Gartenflächen anzulegen und dauernd zu erhalten und zu pflegen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert werden und nachgewiesen werden, dass die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten werden. In der Regel wird dafür ein Umgebungsplan erstellt.

#### Spielen und Verweilen

Ein Spielplatz mit Spielgeräten ist auf dem Quartierplanareal nicht geplant. Es ist sinnvoller, solche Spielplätze quartierweise zu erstellen, wie dies in der Stadt Liestal auch bereits auf öffentlichen Anlagen realisiert wurde. Im Wohnumfeld erscheint es wichtiger, den Kindern Raum zu bieten für ein selbstbestimmtes Spielen in einem sicheren Umfeld. Dazu dient die multifunktionale Erschliessungsfläche, welche praktisch verkehrsfrei ist und Plätze, Räume und Nischen zum Spielen und für Begegnungen bietet.

### Wasserretention

Nicht verschmutztes Abwasser ist gemäss Art. 7 Abs. 2 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes versickern zu lassen. Innerhalb des Quartierplanareals sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Pflicht zur Begrünung der Flachdächer (daraus resultieren grosse Retensionsflächen)
- Gebot zur Benutzung von wasserdurchlässigen Belägen oder Entwässerung über die Schulter

### Ökologische Massnahmen

Die im Reglement beschriebene Grünflächenziffer beschreibt den minimalen Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen. 12% der Grundstücksfläche (1'300 m<sup>2</sup>) müssen ökologische Werte aufweisen. Den ökologischen Flächen werden angerechnet:

- a) ökologisch wertvolle Grünflächen, Hecken, Ruderalbepflanzungen, Gewässerbiotope 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, Fledermäuse, Bienen zu 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe
- e) Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Asthaufen zu 10 m<sup>2</sup> pro Element
- f) Trockensteinmauern zu 5 m<sup>2</sup> pro Laufmeter

Mit diesen Massnahmen soll eine hohe Qualität des Aussenraumes der Siedlung sichergestellt werden.

Die Grünflächenziffer könnte mit folgenden Gestaltungselementen realisiert werden:

Grünflächen-Element	Fläche / Anzahl	Faktor	Anrechenbare Fläche
Dachbegrünung Baubereich A - I	1'350 m <sup>2</sup>	50 %	675 m <sup>2</sup>
Kronenbildende Bäume	14	10 m <sup>2</sup> / Baum	140 m <sup>2</sup>
Ruderalflächen	410 m <sup>2</sup>	100 %	485 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>1'300 m<sup>2</sup></b>
<b>Parzellenfläche</b>			<b>10'806 m<sup>2</sup></b>
<b>resultierende Grünflächenziffer</b>			<b>12 %</b>

### 5.3.5 Erschliessung und Parkierung

#### Lage der Erschliessungsanlagen und Parkierung

Die Lage der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen wird im Plan ungefähr festgelegt. Es geht dabei um die Sicherstellung der wesentlichen konzeptionellen Überlegungen, welche im Quartierplanreglement unter Erschliessungs- und Parkierungskonzept umschrieben sind. Dabei kann von der Lage im Plan abgewichen werden, sofern das Konzept eingehalten und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen (siehe Quartierplanreglement § 6.2 Nachweis zur Umgebungsgestaltung).



### Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Tiergartenstrasse und die Dornacherstrasse. Stammparkplätze werden unterirdisch in einer Einstellhalle angeboten und die Besucherparkplätze werden im Einfahrtbereich der Tiergarten- und der Dornacherstrasse angelegt. Somit resultieren äusserst kurze Wege für den MIV und das gesamte Wohnumfeld ist weitgehend frei von Fahrzeugen.

Die Erschliessung für den Langsamverkehr (Fussgänger und Velos) erfolgt über die multifunktionale Erschliessungsfläche und über Fusswegverbindungen. Bei den Gebäuden in den Baubereichen A bis D liegen die Haupteingänge auf der Nordostseite. Die Eingangsbereiche der Gebäude im Baubereich E bis I liegen gespiegelt zum Erschliessungsweg und sind südwestlich angelegt. Die im Plan angegebenen Gebäudeeingangsbereiche beziehen auf die Fassaden gegen den Erschliessungsweg (multifunktionale Erschliessungsfläche) und sind entlang dieser variabel.

Die öffentliche Fusswegverbindung setzt die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehene Fusswegverbindung zwischen Burgunderstrasse und Dornacherstrasse um, welche weiter in Richtung Tal verläuft.

### Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof SBB liegt in ca. 800 m Entfernung und ist in ca. 10 Minuten zu Fuss erreichbar.

### Parkplatzermittlung

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss Bebauungskonzept sind rund 67 Wohnungen vorgesehen.

Resultierender Bedarf an Parkplätzen:			Bedarf PP		
Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	S-PP	B-PP	Total
Wohnnutzung	– Wohneinheiten (WE): 65	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	65	20	85

Geplantes Parkplatzangebot:		Angebot PP	
Lage im Quartierplan-Areal		S-PP	B-PP
unterirdische Parkierung (Einstellhalle)		80 PP	
oberirdische Parkierung (Einfahrtbereiche Tiergarten- und Dornacherstrasse)			20 PP
<b>Total</b>		<b>100 PP</b>	

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und dem eher anspruchsvollen Ausbaustandard wird für 12 Wohnungen ein zweiter Einstellhallenplatz angeboten. Die maximale Anzahl an Abstellplätzen wird auf 100 beschränkt.

### 5.3.6 Ver- und Entsorgung

Die Bestimmungen zu Ver- und Entsorgung wurden von der Stadt Liestal übernommen. In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Baustandard mindestens dem MINERGIE-Standard oder einem gleichwertigen Standard entsprechen muss. Des Weiteren ist für



das gesamte Quartierplan-Areal ein Energiekonzept zu erstellen, welches einen Anschluss an das Fernwärmenetz prüft, eine rationelle Energienutzung aufzeigt und grundsätzlich die Minimierung des Energiebedarfs zum Ziel hat.

Es ist vorgesehen, die Überbauung mit Erdwärme zu heizen, zusätzlich sind auch Photovoltaikanlagen möglich.

### 5.3.7 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 Wohnnutzung 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

#### Beurteilung der Lärmbelastung

Aufgrund des derzeitigen Verkehrsaufkommen und der zu erwarteten Mehrbelastung durch die Überbauung werden keine Lärmüberschreitungen erwartet.

## 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 liegt in einer reinen Wohnzone und liegt gut erreichbar vom Bahnhof und von Arbeitsplatzgebieten in Liestal.
– <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 Erschliessungsstrasse (Tiergartenstrasse) und ist daher nicht lärmbelastet. 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 gemäss Strassennetzplan der Stadt Liestal ausgebaut.

- |   |  |
|---|--|
| — <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 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)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden.

Das Areal der Quartierplanung war bisher als Bauzone ausgeschieden und ist erschlossen. Ein Bedarfsnachweis für Einzonzonen 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 Erreichbarkeit des Bahnhofs Liestal Einkaufsmöglichkeiten im nahen Zentrum von Liestal.
— Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung.
— Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal ist der öV-Gütekategorie C/D zugewiesen und befindet sich in ca. 10 Min. Gehdistanz zum Bahnhof Liestal. Für einen durchschnittlichen Fussgänger ist der Bahnhof gut zu erreichen.
— 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 der Naturgefahr Hangwasser ausgesetzt (Erläuterungen zu Naturgefahren siehe Kap. 6.11).
— Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt (Definition Mindestenergiestandard, Vorschrift zur Ausarbeitung eines Energiekonzeptes).
— Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	Im Rahmen des für das Quartierplan-Areal zu erstellenden Energiekonzeptes ist auch ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz zu prüfen. Die entsprechende Vorgabe aus dem KRIP ist somit als erfüllt zu betrachten.
— 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**

Im Entwicklungsplan '95 wird die Sichten der Kategorie „Hanglagen mit lockeren Strukturen“ zugeteilt. Seither sind bald 20 Jahre vergangen. Das Thema häuslicher Umgang mit dem Boden wurde aufgrund der zunehmenden Zersiedlung der Landschaft zentral. Der damalige Fokus auf lockere Baustrukturen mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungsbau muss daher auf die heutigen Verhältnisse angepasst werden. Das Projekt sieht 9 kleinere Mehrfamilienhäuser mit je ca. 6 Wohnungen vor. Die Ausnützungsziffer wird mit der Quartierplanung von 56 % auf 71 % erhöht. Die Körnigkeit der Überbauung wird dadurch gegenüber den älteren Nachbarquartieren moderat grober. Im Sinne einer Neuinterpretation der „lockeren Strukturen“ des Entwicklungsplans ist die geplante Überbauung im Quartier städtebaulich gut verträglich. Das städtebauliche Konzept wurde von der Stadtbaukommission gut geheissen.

#### **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



Abb. 6: Ausschnitt Güteklassen des öffentlichen Verkehr Stadt Liestal, Quelle ARP BL

Der Erschliessungsweg des Quartierplan-Areals befindet sich am Rand der öV-Güteklasse C. Das Areal liegt in einer Fusswegdistanz von ca. 800 m (10 Min.) zum Bahnhof Liestal.

## 6.8 Strassennetzplan

Der Strassennetzplan (SNP) der Stadt Liestal sieht eine neue Erschliessungsstrasse zwischen Sichternstrasse und Tiergartenstrasse über die Dornacherstrasse vor (Massnahme Nr. 7 im SNP). Diese wäre für die Erschliessung des Quartiers notwendig gewesen, wenn das Quartierplanareal mit einzelnen Einfamilienhäusern überbaut worden wäre. Das Überbauungskonzept der Quartierplanung Tiergartenstrasse ist nicht auf eine durchgängige Strasse angewiesen. Durch die fehlende Verbindung ergibt sich im Quartierplanareal im Bereich der multifunktionale Erschliessungsfläche einen verkehrsberuhigten Ort der Begegnung und zum Spielen. Für das umliegende Quartier ergeben sich dadurch keine Nachteile. Die direkten Nachbarn an der Dornacherstrasse (Parzellen Nrn. 4455 und 4424) erreichen die Sammelstrasse Sichternstrasse schneller auf dem heutigen Weg über die Dornacherstrasse als über den Umweg über die Sammelstrasse Talacherstrasse. Die direkten Nachbarn an der Tiergartenstrasse (Parzelle Nr. 3155 etc.) sind auf dem heutigen Weg über die Sammelstrasse Talacherstrasse schneller auf der Sichternstrasse als über eine ausgebaut Dornacherstrasse.

## 6.9 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 Fahrtenpotential generiert.

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Fahrten (Fa)
			getrennt
Wohnnutzung	– 65 Stamm-PP	VA Stamm-PP: 65 PP x 2.5 Fahrten/PP	163 Fa
	– 20 Besucher-PP	VA Besucher-PP: 20 PP x 1.5 Fahrten/PP	30 Fa
Total			193 Fa

Die Überbauung erzeugt ungefähr 200 Fahrten pro Werktag. Aufgrund der unterschiedlichen Zufahrtsqualitäten ist mit täglich rund 70 Zu- und Wegfahrten über die Sichert- und etwa 30 Zu- und Wegfahrten über die Dornacherstrasse zu rechnen.

### 6.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UV) 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-UV, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UV 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.

### 6.11 Naturgefahren (Hangwasser)

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 Naturgefahrenpotentiale zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenpotentiale umfassen Hochwasser, Rutschungen sowie Steinschlag. Für das Quartierplanareal liegt ein Gefahrenhinweis für Hangwasser vor. Dieser dient als Hinweis für das Bauprojekt und muss nicht in die Nutzungsplanung übertragen werden (ARP Juni 2011: Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung, S. 10).

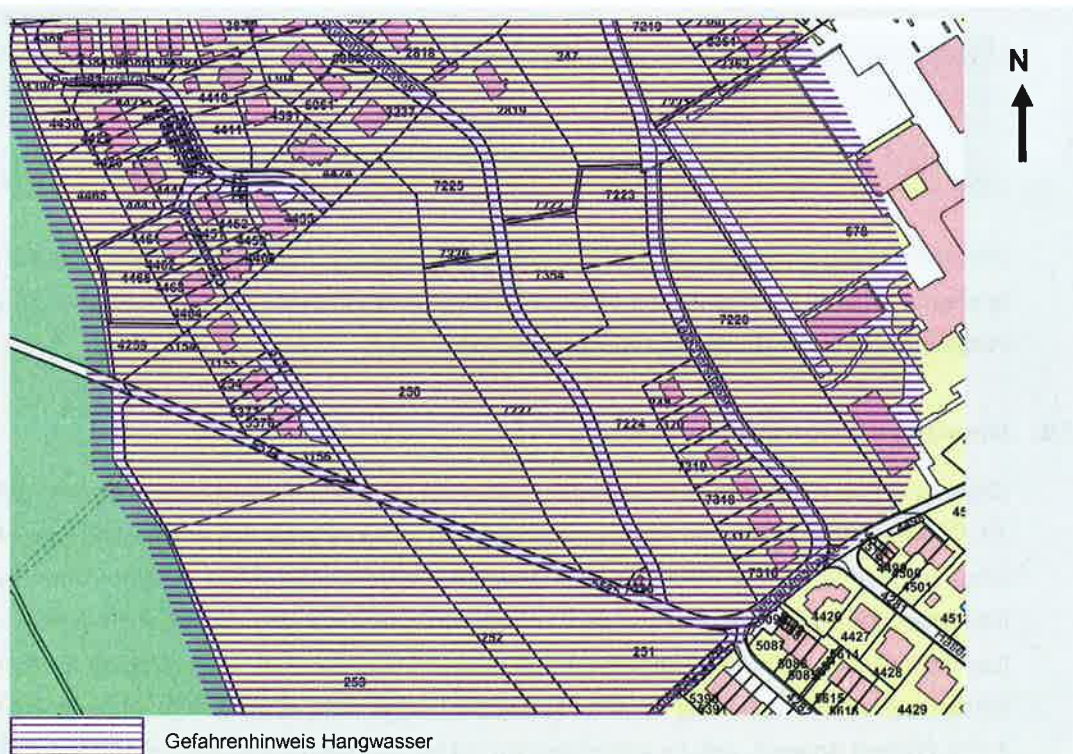


Abb. 7: Auszug aus der Naturgefahrenkarte (synoptische Darstellung), Quelle: geoview.BL

## 6.12 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 5.3.7.

## 6.13 Grundwasserschutz / geologisches Gutachten

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

## 6.14 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

## 6.15 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.

#### 6.16 Bodenschutz (Altlasten)

Für die Parzelle Nr. 250 ist im Kataster der belasteten Standorte BL kein Eintrag enthalten. Demzufolge sind keine Massnahmen für Altlastenbeseitigungen vorzusehen.

#### 6.17 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

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

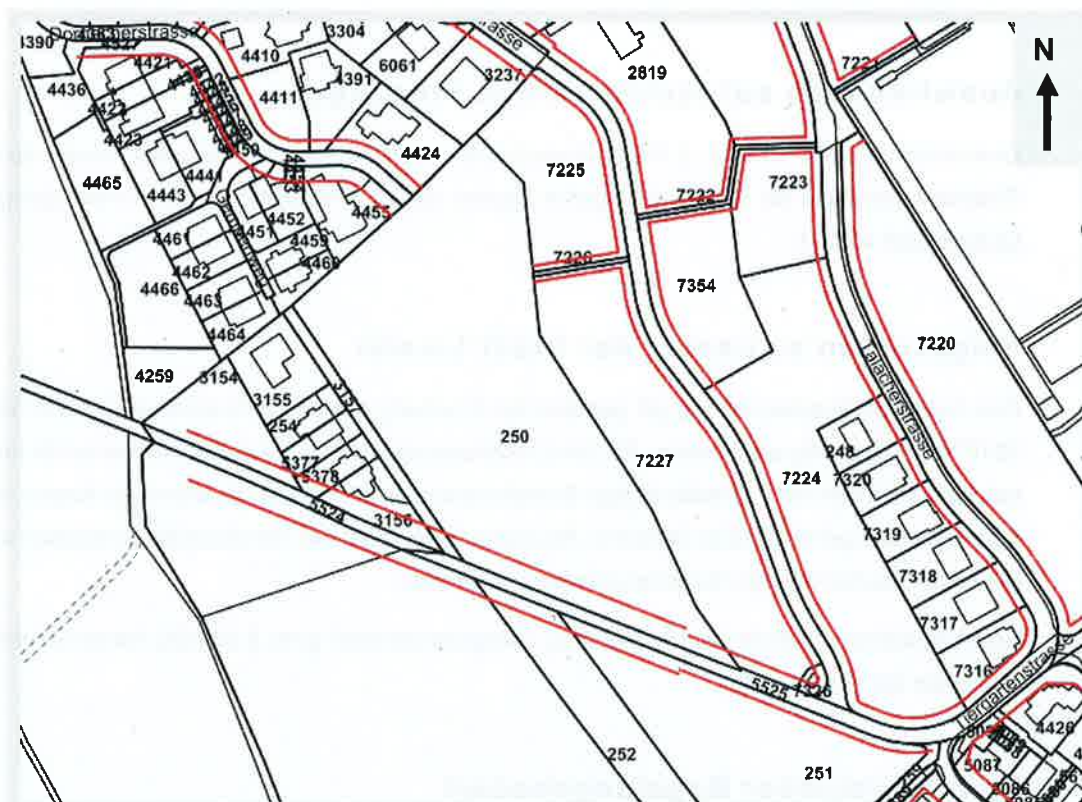


Abb. 8: Auszug aus der Karte Abstandslinien, Quelle: geoview.BL

Die rechtskräftige Strassenbaulinie entlang der Tiergartenstrasse wird durch die Quartierplanung auf das im Quartier übliche Mass von 3.5 m ab Strassenlinie reduziert. Die Baulinien entlang der Burgunderstrasse und der Dornacherstrasse tangieren die Quartierplanung nicht. Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

### **6.18 Grenzabstände**

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Die Einhaltung der Grenzabstände wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch die Projektverfasser nachgewiesen und allfällig notwendige Näherbaurechte beigebracht.

### **6.19 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.

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

Die Vorschriften betreffend Ver- und Entsorgung / Energie richten sich nach den Vorgaben der Stadt Liestal (siehe Kapitel 5.3.6).

## **7 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

## **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 Erschliessungsstrasse Tiergartenstrasse 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 "Tiergartenstrasse" 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).

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

### **10.1 Stadtbaukommission**

Die Stadtbaukommission hat dem Bebauungskonzept zugestimmt (siehe Protokollauszug im Anhang).

### **10.2 Kommunale Vorprüfung**

Die kommunale Prüfung fand durch das Stadtbauamt (Armin Plüss, Heinz Plattner) im Januar / Februar 2015 statt. Am 26.2.2015 wurden die Ergebnisse an einer Sitzung an welcher das Stadtbauamt, die Architekten, die Bauherrschaft und der Raumplaner vertreten waren besprochen. Die wichtigsten Änderungen betreffen das Reglement mit der genauen Definition der Bruttogeschossfläche im Sockelgeschoss und der Einführung eines zusätzlichen Paragraphen (§ 9) mit dem Titel "Sicherheit". Die weiteren Ergebnisse der kommunalen Prüfung sind aus dem Protokoll im Anhang 2 ersichtlich.

## **11 Kantonale Vorprüfung**

Die Quartierplanung "Tiergartenstrasse" wurde am 29. Mai 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 3. August 2015 durch das Amt für Raumplanung an den Stadtrat Liestal mitgeteilt (vgl. Anhang 3: kantonaler Vorprüfungsbericht vom 3. August 2015). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Stadt Liestal wurden anlässlich der Besprechung vom 24. August 2015 mit Vertretern der Stadt Liestal, dem Vertreter der Bauherrschaft, 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 (QP)

1.1 Grenzabstände		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Die erforderlichen Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des QP-Perimeters können teilweise nicht eingehalten werden. Das ARP empfiehlt deshalb, mit den betroffenen Grundeigentümern die erforderlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) zu regeln. Können sich die Parteien nicht einigen, wird empfohlen, die Baubereiche in der weiteren Bearbeitung zu redimensionieren.	
Reaktion	Die Grenzabstände sind mit dem vorliegenden Überbauungskonzept eingehalten. Mit der Festlegung der Baubereiche schafft man die nötige Flexibilität für Projektänderungen oder -anpassungen.	✓
1.2 Festlegungen zur Aussenraumgestaltung		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	In Anlehnung auf § 6 Abs. 2 des QPR wird empfohlen im Quartierplan Spielplätze, Begegnungsorte sowie Ver- und Entsorgungsanlagen lagemässig zu verorten.  Das ARP empfiehlt, im Quartierplanreglement eine Bestimmung einzuführen, welche die überdeckten Abstellräume im Nahbereich der Hauptbauten B bis D regelt.	
Reaktion	Der Quartierplan wird bzgl. den Spielplätzen und Begegnungsorte angepasst. Auf eine lagemässige Verortung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird verzichtet. Die überdeckten Abstellräume werden ins Reglement aufgenommen. Diese sind nutzungsfrei und werden begrünt.	✓
1.3 Verbindlicher Planinhalt		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur, Empfehlung, Hinweis)	<p>a. (Z) In § 5 Abs. 1 QPR wird festgelegt, dass für die Lage und Grösse der Bauten der Quartierplan massgebend ist. In Abstimmung dazu ist im verbindlichen Planinhalt die Geschossigkeit aufzuführen. Weiter wird empfohlen zu präzisieren, ob sich die Gebäudehöhe resp. angegebenen Höhen auf die Oberkante fertig oder roh der Geschosse beziehen. Im Quartierplan-Reglement ist je eine Bestimmung zum Sockel- und Attikageschoss aufzunehmen.</p> <p>b. (R) Der Bereich für oberirdische Parkierung ist als flächenhafte Signatur dargestellt und damit in Lage und Umfang abschliessend geregelt. Das ARP wünscht eine Anpassung der Signatur. Weiter soll die Einstellhallenzufahrt im QP bezeichnet werden.</p> <p>c. (E) Es wird empfohlen in Plan und Reglement zu ergänzen, dass eine geringfügige Abweichung beim gestalteten Terrainverlauf zulässig ist.</p> <p>d. (H) Das ARP weist darauf hin, dass aus Situation und Schnitt nicht klar hervor geht wie die Zufahrt der Auto-Einstellhalle funktioniert. Ist die Zufahrt als Nebenbaute geplant?</p>	
Reaktion	<p>a. Ein zusätzlicher Legendenpunkt wird im verbindlichen Planinhalt definiert. In § 5 Abs. 5 wird definiert, dass die Gebäudehöhe bis Oberkante fertiger Dachrand, bzw. Oberkante fertiger Dachfirst gemessen wird. Das Sockel- und das Attikageschoss werden in § 5 definiert.</p> <p>b. Der Plan wird entsprechend den Forderungen des Kantons angepasst.</p> <p>c. Im Plan wird keine Anpassung vorgenommen. Der § 6 im QPR wird mit einem entsprechenden Absatz ergänzt.</p> <p>d. Die Einstellhallen-Zufahrt ist nicht als Nebenbaute geplant, auch wenn diese mehr als 1.0 m in Erscheinung tritt. Im Plan wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen. Im Reglement werden überdachte Einstellhallen-Zufahrten als nutzungsfrei definiert.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

**1.4 Orientierender Planinhalt**

Stellungnahme ARP (redaktionelle Korrektur)	Bei den Parzellen Nrn. 3157 und 4450 handelt es sich um private Erschliessungsanlagen. Die Schraffur Strassen-/Wegareal (öffentlich) ist daher zu entfernen. Die Beschriftung "Tiergartenstrasse" auf Parzelle Nr. 3157 ist zu entfernen.	
Reaktion	Der Plan wird entsprechend den Forderungen des Kantons angepasst.	✓

**2 Quartierplanreglement****2.1 § 1 "Zweck und Ziele der Planung"**

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Das ARP empfiehlt in Abs. 1 (Zweck) den Wortlaut gem. § 37 RBG zu übernehmen.	
Reaktion	Auf die Forderung des ARP wird teilweise eingetreten. Sinngemässe Anpassung der Bestimmung.	✓

**2.2 § 4 "Mass der baulichen Nutzung"**

Stellungnahme ARP (Hinweis, redaktionelle Korrektur)	a. (H) Abs. 2: Das ARP weist darauf hin, dass die Länge konkreter (Meterangabe) definiert werden soll. Die bisherige Bestimmung würde einen Lichtschacht von rund 8 m zulassen. b. (R) Abs. 2 lit. c: Satzzeichen zwischen "... dienen; Balkone..."	
Reaktion	a. (H) QPR entspricht ZRS § 28 Abs. 3 lit. a b. (R) Wird entsprechend ergänzt.	-- ✓

**2.3 § 5 "Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten"**

Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe, Hinweis, redaktionelle Korrektur)	a. (Z) Abs. 8: Das ARP empfiehlt auf den Satzteil: "Die nicht einer baulichen Nutzung zugewiesenen Bereiche der Flachdächer ...." zu streichen, da aus dem QP nicht hervor geht, welche Bereiche es betrifft. Weiter ist die Kommentarspalte bzgl. dem zu verwendenden Saatgut etc. zu ergänzen. b. (H) Abs. 5: Sollen für Nebenbauten ausschliesslich Satteldächer in Frage kommen? (H) Abs. 6: Die Art der Nebenräume werden abschliessend definiert. Ist dies so beabsichtigt? c. (R) Abs. 8: "der Retension" ersetzen durch "Rentention"	
Reaktion	a. (Z) Abs. 8: Die Bestimmung wird entsprechend angepasst und ergänzt. b. (H) Abs. 5: Die Bestimmung wird angepasst (H) Abs. 6: Die Bestimmung wird offener formuliert durch den Zusatz "z.B.".	✓ ✓ ✓
	c. (R) Abs. 8: Da der zweite Satz gestrichen wird, entfällt diese redaktionelle Korrektur.	✓

**2.4 § 6 "Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes"**

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Abs. 2: Das LEK hat keine Wirkung im Baubewilligungsverfahren. Gestützt auf das LEK sind entsprechende Bestimmungen in die QP-Vorschriften aufzunehmen.</p> <p>b. (Z) Abs. 4: Es ist eine Bestimmung zur multifunktionalen Erschliessungsfläche einzuführen. Spielen und Verweilen auf dieser Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.</p> <p>c. (Z) Abs. 7: Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, ein Teil der Pflichtflächen auf unversiegelten Böden zu realisieren. Der Kanton empfiehlt einen Anteil von mind. 50 %.</p> <p>d. (Z) Abs. 7 lit. a: "... Grünflächen <u>wie Blumenwiesen</u>, Hecken, ..."</p> <p>e. (Z) Abs. 7 lit. b: Das ARP empfiehlt die Bestimmung bzgl. Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen, befahrbaren Grünflächen zu präzisieren.</p> <p>f. (Z) Abs. 7 lit. d: Reduktion der Anrechenbarkeiten der Nisthilfen von 5 m<sup>2</sup> auf 2 m<sup>2</sup>.</p> <p>g. (E) Abs. 3: Da der Hinweis im Kommentar bestimmenden Charakter hat, soll dieser in den verbindlichen Reglementstext aufgenommen werden.</p>	
Reaktion	<p>a. (Z) Abs. 2: Es wird keine Anpassung vorgenommen. Das LEK kommt im verbindlichen Reglementstext nicht vor.</p> <p>b. (Z) Abs. 4: Eine neue Bestimmung wird entsprechend ausgearbeitet.</p> <p>c. (Z) Abs. 7: Die Bestimmung wird dahingehend nicht ergänzt. Es wird im Reglement aufgenommen, dass die Grünflächenziffer im Baugesuchverfahren nachzuweisen ist.</p> <p>d. (Z) Abs. 7 lit. a: Die Formulierung wird im QPR entsprechend angepasst.</p> <p>e. (Z) Abs. 7 lit. b: Keine Anpassung im QPR. Die Bestimmung ist identisch mit anderen QP-Reglementen in der Stadt Liestal.</p> <p>f. (Z) Abs. 7 lit. d: Reglement wird entsprechend der Forderung des ARP angepasst.</p> <p>g. (E) Abs. 3: Im verbindlichen Inhalt wird das Wort "differenzierte" integriert. Der Hinweis bleibt in der Kommentarspalte bestehen.</p>	<p>--</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>--</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

**2.5 § 7 "Erschliessung und Parkierung"**

Stellungnahme ARP (redaktionelle Korrektur)	<p>a. (R) Abs. 1: "... festlegt. <u>Geringfügige</u> Abweichungen sind ..."</p> <p>b. (R) Vgl. Pkt. 2.4 (b). Der Kommentar zu § 7 Abs. 2 bildet mit dem Kommentar zu § 6 Abs. 4 eine eigenständige Bestimmung.</p>	
Reaktion	<p>a. (R) Bestimmung wird entsprechend angepasst.</p> <p>b. (R) Eine Bestimmung wird entsprechend ausgearbeitet.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

**2.6 § 8 "Ver- und Entsorgung"**

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur)	<p>a. (Z) Abs. 1: "... werden. Allfällig notwendige Leitungsverlegungen <del>sind nach dem Verursacherprinzip</del> im QP-Vertrag zu regeln." Satzteil streichen, da dieser in den privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln ist.</p> <p>b. (R) Abs. 2: "... folgenden nicht kumulativ <u>zu erfüllenden erforderlichen</u> Zielen zu ..."</p> <p>c. (R) QP liegt nicht in einem Wärmeverbundperimeter: Es wird empfohlen § 8 Abs. 2 lit. b im zweiten Aufzählungspunkt wie folgt zu ergänzen. "2. Anschluss <del>an</del> <u>an ein</u> Fernwärmenetz"</p>	
Reaktion	<p>a. (Z) Abs. 1: Der letzte Satz wird vollständig gestrichen.</p> <p>b. (R) Abs.2: Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.</p> <p>c. (R) Abs.2: Die Bestimmung wird entsprechend angepasst</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

**2.7 § 9 "Sicherheit"**

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	In der übergeordneten Gesetzgebung wird definiert welche Voraussetzungen für die Feuerwehruzufahrt bzw. für Schutzräume gelten. § 9 hat lediglich hinweisenden Charakter. Es wird empfohlen diese Inhalte an geeigneter Stelle in die Kommentarspalte zu integrieren.	
Reaktion	Die Notzufahrten / Feuerwehruzufahrt wird im neuen Absatz "multifunktionale Erschliessungsfläche" in § 6 geregelt. Die Bestimmung bzgl. Erstellung von Schutzräumen wird übergeordnet definiert. Aus diesem Grunde wird § 9 vollständig gestrichen.	✓

**2.8 § 11 "Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag"**

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	<p>Abs. 3: Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag (Allfällige Dienstbarkeiten) öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbruch). Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: "Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen." In diesem Zusammenhang muss auch § 13 Abs. 1 "Genehmigungsvoraussetzung" angepasst werden.</p>	
Reaktion	Die Bestimmungen in § 11 sowie in § 13 werden sinngemäss überarbeitet.	✓

**2.9 § 13 "Schlussbestimmungen"**

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Abs. 3: In der Kommentarspalte zu § 13 Abs. 3 soll die Aufhebung der betroffener Bau- und Strassenlinienpläne aufgeführt werden.	
Reaktion	Der Text in der Kommentarspalte wird entsprechend überarbeitet.	✓

### 3 Planungsbericht

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

### 4 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Stellungnahme ARP	Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die IVHB soweit möglich bereits zu berücksichtigen.	
Reaktion	Die Stadt Liestal möchte bei Quartierplanung die IVHB erst anwenden, wenn die Anpassung im Zonenreglement Siedlung erfolgt ist.	<b>K</b>

### 5 Naturgefahren

Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass im Siedlungsgebiet die bestehenden Gefährdung durch Naturgefahrenprozesse in den Zonenvorschriften der Gemeinden innert 3 Jahren umzusetzen sind (gem. Schreiben des Regierungsrates vom 28.06.2011 an die Gemeinden). Die Stadt Liestal wird aufgefordert, die Umsetzung der Naturgefahrenkarten BL in die kommunale Nutzungsplanung möglichst bald anzugehen.	
Reaktion	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Quartierplanvorschriften sind keine Anpassungen erforderlich. Das Areal der Quartierplanung weist keine Naturgefahren auf (leidlich Gefahrenhinweis Hangwasser definiert).	<b>K</b>

### 6 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	<b>K</b>

**7 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 "Tiergartenstrasse" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Detaillierte Angaben dazu sind im Mitwirkungsbericht des Stadtrates vom 20.10.2015 zu entnehmen.

<b>Publikation Mitwirkungsverfahren:</b>	— Homepage Stadt Liestal — Liestal aktuell (Ausgabe Nr. 793)	April 2015 2. April 2015
<b>Mitwirkungsfrist:</b>	vom 2. April bis 24. April 2015	
<b>Mitwirkungseingaben:</b>	3 Mitwirkungseingaben wovon 1 Sammeleingabe mit 36 Unterzeichnenden	
<b>Auflage Mitwirkungsbericht:</b>	vom 5. bis 20. November 2015	

**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*





Stadt Liestal

Stadtbauamt

Planung  
Rathausstrasse 36  
CH - 4410 Liestal  
Tel. 061 527 52 79  
doris.thommen@liestal.bl.ch

## STADTBAUKOMMISSION

Protokoll vom 11. Dezember 2013

Zeit: 17.00 bis 19.15 Uhr

Rathaus, Stadtsaal (3. Stock)

Anwesend sind:	Peter Rohrbach Markus Ruggli Heinz Plattner Markus Billerbeck Rita Contini Werner Hartmann Max Velth Doris Thommen	Stadttrat <del>Präsident</del> Vizepräsident       Aktuarin
----------------	---	--

### Traktanden:

1. 17.00 Uhr Begrüssung / Traktanden
2. Protokoll der Sitzung vom 13. November 2013
3. 17.15 Uhr Kanonengasse 15 - Vorabklärung
  - Konzeptstudie Fassadenänderungen
  - Ulrich Beyeler
4. 18.00 Uhr QP Tiergartenstrasse, Parz. 250 – Projektanpassungen städtebauliches Konzept
  - Projektanpassungen städtebauliches Konzept: Verkleinerung Gebäude im Nordosten / Abstand zwischen Gebäuden vergrössert / Erhöhung AZ von 56% auf 68.5 bzw. 70.8%.
  - Werner Sutter & Co AG / Rosenmund Rieder Architekten
5. Varia
  - a) Feedback Stadttrat
  - b) Informationen
  - c) Diverses

Die nächste Sitzung findet am 15. Januar 2014, 17.00 Uhr statt.  
Rathaus, Stadtsaal (1. Stock)

Dokument

### Traktandum 4:

#### QP Tiergartenstrasse, Parz. 250 – Projektanpassungen städtebauliches Konzept

- Projektanpassungen städtebauliches Konzept: Verkleinerung Gebäude im Nordosten / Abstand zwischen Gebäuden vergrössert / Erhöhung AZ von 56% auf 68.5 bzw. 70.9%.
- Hr. Rosenmund, Fr. Kaiser, Rosenmund Rieder Architekten  
Hr. Grünenfelder, Werner Sutter & Co AG

#### \*1. Antrag/Absicht der Bauherrschaft

- Der Investor und das Büro Rosenmund Rieder Architekten stellen aufgrund der Stellungnahme der Stadtbaukommission vom 16. Oktober 2013 ihre Überlegungen in verschiedenen Varianten vor.
- Die von den Gesuchstellern beantragte Variante 1B sieht eine Nutzung von 70.2 % vor. Bei dieser Variante ist beim rechten Gebäude in der hinteren Reihe ein Attikageschoss anstelle eines dritten Vollgeschosses geplant.

#### 2. Diskussion/Ergebnis

- Die Kommission begrüsst die positive Reaktion der Bauherrschaft und die Weiterentwicklung des Projekts mit der Darstellung der Veränderungen in verschiedenen Varianten.
- \* Die Überbauung ist durch die etwas kleineren und filigraneren Gebäude gut in die Umgebung eingepasst.

- \* Das Gestaltungselement „Attika“ ist am ganzen Hang immer wieder sichtbar und beliebt. Die Anordnung von Attikas auf allen Bauten sieht die Kommission an dieser Lage als richtig an.
- \* Die Wohnstrasse und die Zwischenräume gewinnen durch die grösseren Abstände und der Verminderung der Fassadenhöhe (Attika statt 3. VG) an Qualität.
- \* Die Kommission kann einer Weiterbearbeitung der Variante 2A mit Attikas auf allen Gebäuden und einer Erhöhung der AZ von 56 auf 68 % zustimmen.

\* Mitteilung an die Bauherrschaft (Auszug Protokoll)

#### 3. Antrag der SBK an den SR

- Aus den oben erwähnten Gründen empfiehlt die Kommission die Variante 2A mit einer Ausnutzungsziffer von 68 % zur Weiterbearbeitung.

\* Mitteilung an die Bauherrschaft (Auszug Protokoll)



**Stadt Liestal**

Stadtbauamt

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

## **STADTBAUKOMMISSION**

Protokoll vom **9. April 2014**

Zeit: 16.30 bis 20.00 Uhr

Ort: Rathaus, Stadsaal (3. Stock)

<b>Anwesende:</b>	Peter Rohrbach Heinz Plattner Markus Billerbeck Rita Contini Markus Ruggli Doris Thommen	Stadttrat, Präsident Vizepräsident    Aktuarin
<b>Entschuldigt:</b>	Werner Hartmann Max Veith	
<b>Zusätzlich:</b>	Daniel Zimmermann	Bereichsleiter Stadtbauamt

### **Traktandum 1 Begrüssung**

Peter Rohrbach begrüsst die anwesenden Mitglieder.

### **Traktandum 2 Protokoll vom 5. Feb. 2014**

Das Protokoll ist mit der Internen Vernehmlassung bereits genehmigt worden.

### **Traktandum 3 - 7**

Siehe folgenden Anhang mit Tabellenstruktur zu den einzelnen Traktanden.

### **Traktandum 8**

#### **Neuigkeiten und Varia**

- **QP Cheddite**  
Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lausen
- **QP Grammet**  
Wettbewerb mit Juryeinsitz Stadtbaukommission und Stadttrat

Liestal, 14. April 2014

Für die Stadtbaukommission

Die Aktuarin:

Doris Thommen

Dokument

**Stadt Liestal**

Seite 5/9

### **Traktandum 6**

<b>Projekt</b>	<b>QP Tiergarten</b>
<b>Thema</b>	Vorstellung überarbeitetes Projekt: Beurteilung Ausnützungsziffer 68 auf 71% durch Einbezug von Nutzungsfläche im Sockelgeschoss
<b>Eingeladene/Gäste</b>	Raoul Rosenmund, Rosenmund+Rieder Architekten Regula Kaiser, Rosenmund+Rieder Architekten Karl Grünenfelder, Werner Sutter AG, Grundigentümerin
<b>Beilagen</b>	- Mail und Unterlagen Raoul Rosenmund-

<b>Antrag/Absicht Bauherrenschaft</b>	<b>Diskussion</b>	<b>Entscheid SBK</b>
<b>Rechtliche Grundlage:</b> Zonenplan Siedlung Wohnzone W2, Quartierplan in Erarbeitung		
<b>Antrag Gesuchsteller</b> Erhöhen der Ausnützungsziffer von 68 auf 71% durch Einbezug von Nutzungsfläche im Sockelgeschoss	Die Nutzung im Sockelgeschoss belebt den Gassenraum. Breite Gassenraum muss erhalten bleiben. Vorplatzsituation darf später nicht geschlossen werden (z.B. mit Wintergärten, Entrees, etc.)	Nutzungserhöhung auf 71% wird zugestimmt
<b>Weiteres Vorgehen:</b> Weiterbearbeitung im Rahmen des Quartierplanverfahrens		

Dokument

# **Protokoll Stadt Liestal – Abschluss kommunale Prüfung QP Tiergartenstrasse Liestal**

Ort	Sitzungszimmer Stadt Liestal	
Datum	Donnerstag 26. Februar 2015; 14:00 – 16:30	
Teilnehmer	Herr Heinz Plattner                      Stadtbauamt Liestal Herr Armin Plüss                          Stadtbauamt Liestal Herr Markus Ruggli                      Stierli+Ruggli Herr Karl Grünenfelder                Werner Sutter Herr Raoul Rosenmund                Rosenmund+Rieder Herr Sebastian Niemeier               Rosenmund+Rieder (Protokoll)	
Verteiler	Teilnehmer	

Traktandum	Text	Erledigen/Datum
1 Einleitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im folgenden sind die Beschlüsse der Anmerkungen zur Kommunalen Vorprüfung der Stadt Liestal vom 03.02.2015 festgehalten:</li> </ul>	
2 QP-Plan	<ol style="list-style-type: none"> <li>keine Anpassungen. Baufelder werden nicht vermass. Höhenkoten als maximales Ausmass der Gebäude bleiben bestehen.</li> <li>keine Anpassungen. Max. 200m<sup>2</sup> für Nebenbauten (z.B. Schopf für private Gärten), siehe auch QP-Reglement §5.3</li> <li>keine Anpassungen. Sockelgeschosse der Baukörper A-D höher gemäss Bebauungskonzept in Absprache mit Stadtbaukommission.</li> <li><b>Anpassung</b> in Planlegende „Balkone“ (dürfen nach Baugesetz die Baulinie überschreiten.</li> </ol> <p>Weitere Anpassungen im QP-Plan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ergänzung:</b> „Standortbereich für Bäume / Baumgruppen“ statt mögliche Standorte für Bäume / Baumgruppen.</li> <li><b>Ergänzung:</b> „Gebäudeeingangsbereich“ (Pfeile im Plan)</li> <li><b>Anpassung:</b> Der QP-Perimeter verläuft neu entlang der angepassten Strassenlinie (Tiergartenstrasse).</li> </ul>	S+R
3 QP-Reglement	<ol style="list-style-type: none"> <li>§ 3.2 <b>Anpassung:</b> „siedlungsdienend“ statt siedlungsausschüttend</li> </ol>	S+R

- § 4.1 **Anpassung:** „Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen Räume im Sockelgeschoss, welche nicht dem Wohnen, Arbeiten oder Gewerbe dienen, sowie die Treppenanlage und Lift. Weiter zählen nicht zur BGF vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhalle.“ S+R
- § 4.2a **Anpassung:** „Lichtschächte mit einer Breite (Abstand von Fassade) von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Fassadenabwicklung betragen.“ S+R
- § 5.5 keine Anpassung S+R
- § 5.6 **Anpassung:** „Es sind Nebenräume...“ S+R
- § 5.7 **Anpassung:** „Es sind weitergeschützte...“
- § 5.11 keine Anpassung, da Regelung über Stockwerkeigentümerreglement
- § 6.1 keine Anpassung, da einheimisch als Begriff zu unscharf ist. Gestaltung der Umgebung von einem Landschaftsarchitekten. S+R
- § 6.4 **Anpassung:** „Spielen und Verweilen findet auch auf der multifunktionalen Erschliessungsfläche statt.“ S+R
- § 6.6 **Anpassung:** „Wege des Langsamverkehrs und oberirdische Parkplätze sind wenn möglich nicht zu versiegeln, sondern mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen oder über die Schulter zu entwässern. Das Meteorwasser ist wenn möglich zu versickern.“ S+R
- § 7.2b **Anpassung:** „...Tiergartenstrasse und der Domacherstrasse“ S+R
- § 7.4 **Anpassung:** „Es werden maximal 100 Abstell- und Einstellplätze für Personenwagen erstellt.“ 75 PP im Begleitbericht nur Rechenbeispiel bei 57 Wohnungen für kantonal geforderten Mindestanzahl von 1.0 Stammparkplätze + 0.3 Besucherparkplätze. Die Anzahl der Wohnungen ist nicht im QP reglementiert. S+R
- § 8.1 **Ergänzung:** „Flachdächer sind zwecks Retention extensiv zu begrünen.“ (zu § 5.8)
- § 8.2b keine Anpassung S+R
- § 8.5 **Anpassung:** „Im Baugesuchsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen (Plan).“ S+R
- S+R prüfen, ob das Thema Sicherheit als separater Paragraph ergänzt wird. S+R
- Ergänzung:** Feuerwehrzufahrten müssen übergeordneten Reglementen entsprechen. S+R
- Ergänzung:** Im Baugesuchsverfahren ist abzuklären, ob Schutzräume zu erstellen sind.
- siehe 20.

ROSENMUND - SIEDLER Architekten AG, Gubenstrasse 5/2, 4410 Liestal, info@rosenmund-siedler.ch, Tel. 061 927 96 60, Fax 061 927 96 61

24. siehe 20.

25. § 10.2 Anpassung: neu § 11.2  
„... sofern notwendig“ –> entfällt  
Auflösung der Quartierplan-Vorgangspunkte entfallen.  
§ 11.3 Ergänzung: Der OP-Vortrag ist zu beurteilen.  
den.  
26. siehe 20.  
27. siehe 20.
- 4 Termine

- 06. März Anpassung OP-Plan und OP-Reglement
  - 17. März Stadtratsitzung
  - 19. März Redaktionschluss „Liestal Aktuell“
  - 04. April „Liestal Aktuell“ / Beginn Mitwirkung

S+R  
Stadt Liestal  
Stadt Liestal  
Stadt Liestal

Liestal 26.02.2015 Sebastian Nümeier

Aus den Schnitten und dem Quartierplan-Reglement geht nicht hervor, wie der überdeckte Abstellraum als Teil der Grün- und Freiflächen auszugestalten ist. Wir bitten Sie, hierfür Bestimmungen im Quartierplan-Reglement vorzusehen.

### 1.3 Verbindlicher Planinhalt

#### Zwingende Vorgabe:

Das Quartierplan-Reglement legt in § 5 Absatz 1 fest, dass neben Grundfläche und Gebäudeprofil auch die Geschosshöhe bestimmt ist. Wir bitten Sie, die Geschosshöhe im verbindlichen Planinhalt zu beschliessen (Nennung in der Legende des verbindlichen Planinhalts) oder im Reglement festzulegen. Dabei empfehlen wir zu ergänzen, ob sich die Gebäudehöhe resp. angegebenen Noten auf die Oberkannte Fertig oder Roh der Geschosse beziehen.

Aus dem Quartierplan ist ersichtlich, dass Attikageschosse und Sockelgeschosse vorgesehen sind. Für beide fehlen eine Definition bzw. Bestimmungen im Quartierplan-Reglement. Diese sind zu ergänzen.

#### Redaktionelle Korrektur:

Der Bereich für oberirdische Parkierung ist als flächenhafte Signatur dargestellt und damit in Lage und Umfang abschliessend definiert. Wir bitten Sie, eine angepasste Signatur zu wählen. Die Einstellhallenzufahrt ist im Quartierplan zu bezeichnen.

#### Empfehlung:

Wir empfehlen, beim gestalteten Terrainverlauf eine Ergänzung i.S. von „+/- 50 cm“ anzubringen, um sich einen Handlungsspielraum im Baubewilligungsverfahren zu erhalten.

#### Hinweis:

Die Einstellhallenzufahrt geht aus dem Situationsplan und dem Schnittplan B-B nur bedingt hervor. Da die Zufahrt nicht über eine Rampe erfolgt, sondern durch ein Portal, möchten wir nachfragen, ob die Zufahrt als Nebenbaute geplant ist?



### 1.4 Orientierender Planinhalt

#### Redaktionelle Korrektur:

Die Parzellen Nr. 3157 und 4450 sind private Erschliessungsstrassen bzw. -wege. Die Beschriftung „Tergartenstrasse“ und die Schraffierungen der Legende für öffentliche Strassen sind zu entfernen.

## 2 Quartierplanreglement

### 2.1 § 1 Zweck und Ziele der Planung

#### Zwingende Vorgabe:

Der Zweck von Quartierplanungen ist in § 37 des Raumplanungs- und Baugesetzes abschliessend umschrieben. Wir bitten Sie, den Wortlaut im Reglement zu berücksichtigen und bitten um folgende Formulierung: „xy“.

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



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion  
Amt für Raumplanung

Eingang S+R

Stadtrat Liestal  
4410 Liestal

3. Aug. 2015

Ortsplanung  
Thomas Wehren  
thomas.wehren@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 55 95

KOPIE

Liestal, 3. August 2015

Reg.Nr. 45.05.40  
GK-Nr. 40614/e  
Seiten 1 / 7

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften „Tergartenstrasse“  
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 29. Mai 2015 hat uns die Firma Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen, in Ihrem Namen 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 (QP)

#### 1.1 Grenzabstände

##### Empfehlung:

Die zulässigen maximalen Baubereichsvolumina können die erforderlichen Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des QP-Perimeters teilweise nicht einhalten. Wir empfehlen dringend, notwendig werdende Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) frühzeitig mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu vereinbaren und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Sollte dies nicht gelingen, empfehlen wir, die Baubereiche im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu redimensionieren. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Parzelle Nr. 3157 eine private Erschliessung darstellt. Hieran sind die regulären Grenzabstände für Bauten nach § 90 des Raumplanungs- und Baugesetzes einzuhalten.

#### 1.2 Festlegungen zur Aussenraumgestaltung

##### Zwingende Vorgabe:

Gemäss § 6 Absatz 2 des Quartierplan-Reglements müssen Nachweise zu verschiedenen Vorgaben resp. Festlegungen im Quartierplan erbracht werden. Im Quartierplan sind deshalb Spielplätze bzw. Begegnungsorte festzulegen. Ebenfalls empfiehlt es sich, Ver- und Entsorgungsanlagen im Quartierplan lagemässig zu verorten. Wir bitten Sie, den Quartierplan entsprechend zu ergänzen. Zudem weisen wir darauf hin, dass die multifunktionale Erschliessungsfläche im Quartierplan bereits lagemässig definiert ist.

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.

P:\ART\15\mauerle kommunal\Genplan\2\_Liestal\142 Fachgutachten\2\QP Tergartenstrasse\K00111 QP Tergartenstrasse.doc

P:\ART\15\mauerle kommunal\Genplan\2\_Liestal\142 Fachgutachten\2\QP Tergartenstrasse\K00111 QP Tergartenstrasse.doc

2/7

## 2.2 § 4 Mass der baulichen Nutzung

### Hinweis:

Absatz 2: Die Länge eines Lichtschachts errichten wir vorliegend nur als bedingt definiert. Zehn Prozent der Fassadenabwicklung (d.h. von der Fassadenlinie ausgehend) würde bei einem Ausschöpfen des Baubereiches einen durchgehenden Lichtschacht von acht Metern Länge erlauben. Ist dies so beabsichtigt? Zudem erscheint der Begriff „Fassadenabwicklung“ eher mit einem Flächenmass und nicht mit einem Längenmass verbunden. Wir empfehlen eine konkrete Meterangabe.

### Redaktionelle Korrektur:

Müsste in Absatz 2 Buchstabe c) in der dritten Zeile zwischen „...dienen; Balkone...“ nicht ein Punkt stehen?

## 2.3 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

### Zwingende Vorgabe:

Absatz 8 (Dachform, Dachbegrünung): Aus dem Quartierplan ist nicht ersichtlich, dass einzelne Bereiche der Flachdächer einer baulichen Nutzung zugewiesen sind. Wir empfehlen, auf diesen Satzteil zu verzichten. Demgegenüber ist die Flachdach-Begrünung zur Förderung des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum (§ 9 Abs. 2 NLG) grundsätzlich vorzuschreiben. Sie hat ökologisch hochwertig zu erfolgen mit ausreichend naturnahem Substrat sowie mit kleinräumigen Strukturen und Terrainmodellierung. In der Praxis konnte zudem nachgewiesen werden, dass eine Kombination von aufgeständerten PV-Anlagen und Begrünungen möglich ist. Die Bestimmung und der Kommentar/Hinweis sind zu überarbeiten.

### Hinweis:

Absatz 5: Gerne fragen wir nach, ob für Nebenbauten nur Satteldächer zulässig sein sollen? Unseres Erachtens kann die Bestimmung in dieser Hinsicht noch gestärkt werden.

Absatz 6: Vorliegend ist die Art der Nebenräume abschliessend aufgeführt. Ist dies so beabsichtigt?

### Redaktionelle Korrektur:

Absatz 8 (Dachform, Dachbegrünung): Korrektur im zweiten Satz: „... zwecks der ~~Retention~~ Retention zu begrünen.“

## 2.4 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

### Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Die Bedeutung des Kommentars/Hinweises zu Absatz 2 ist uns unklar. Das LEK der Stadt Liestal kann keine Wirkung im Baubewilligungsverfahren entfalten. Hierzu wären, gestützt auf das LEK, entsprechende Festlegungen und Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften festzulegen.

Absatz 4: Die multifunktionale Erschliessungsfläche sollte mit einer eigenen Marginalie bzw. Bestimmung begrüsst werden. Demgegenüber hat die Aussage, dass Spielen und Verweilen auch auf dieser Fläche stattfindet, nur hinweisenden Charakter. Wir bitten Sie, den Kommentar/Hinweis (dem eher Bestimmungsscharakter zukommt) und Absatz 4 in vorgenanntem Sinne zu überarbeiten.

Absatz 7: Aus ökologischen Gründen ist ein Teil der Pflichtflächen auf unversiegelten Böden zu realisieren. Wir schlagen einen Anteil von mind. 50% vor. Zudem bitten wir Sie bei der Aufzählung um folgende Korrekturen:

Zu a) ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, ...

Zu b) extensive Dachbegrünung mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation „Basler Mischung“ zu 50%, Begrünung von vertikalen Bauteilen zu 20% (statt 50%), befahrbare Grünflächen zu 20% (statt 50%).

Zu d) Nisthilfen z.B. für Mauersegler zu 5 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe. (Ein Flächenäquivalent von 5 m<sup>2</sup> wird als zu hoch erachtet.)

Wir schlagen vor, den Hinweis zu ergänzen, dass der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen mittels Grünflächenziffer im Baugesuchverfahren zu erbringen ist.

Erstellung, Pflege und Unterhalt der ökologischen Ausgleichsflächen sind im Detail im QP-Vertrag zu regeln.

### Empfehlung:

Absatz 3: Dem Kommentar/Hinweis kommt Bestimmungsscharakter zu, indem festgelegt wird, was gestaltete Grünflächen sind und welchen Zweck sie verfolgen. Der Kommentar sollte als Bestimmung in Absatz 3 ergänzt werden.

## 2.5 § 7 Erschliessung und Parkierung

### Redaktionelle Korrektur:

In Absatz 1 bitten wir Sie im zweiten Satz einleitend zu korrigieren: „Geringfügige Abweichungen sind möglich ...“

Der Kommentar zur multifunktionalen Erschliessungsfläche sollte zusammen mit dem Kommentar/Hinweis in § 6 Absatz 4 QR eine eigenständige Bestimmung bilden.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

### Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Nach welchem Prinzip Aufwendungen für Leitungsverlegungen zu erheben sind, ist im Quartierplan-Vertrag bzw. in privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln. Der Satzteil „sind nach dem Verursacherprinzip“ kann nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden. Auf ihn ist zu verzichten.

### Redaktionelle Korrektur:

Absatz 2: Wir bitten Sie im einleitenden Satz von (nicht) kumulativ zu erfüllenden Zielen zu sprechen.

Der Quartierplan liegt zurzeit nicht in einem Wärmeverbundperimeter. Wir empfehlen, in Buchstabe b) Ziffer 2. von einem Anschluss an ein Fernwärmenetz auszugehen.

## 2.7 § 9 Sicherheit

Wir begrüßen Bestimmungen und Ausführungen zur Sicherheit, sei dies nun bei Naturgefahren oder wie vorliegend für die Feuerwehruzufahrt und ggf. notwendigen Schutzräumen. Dennoch ergibt sich aus den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen selbst, dass eine Feuerwehruzufahrt diesen auch entsprechen muss. Ebenso werden die Voraussetzungen für Schutzräume im eidgenössischen Zivilschutzgesetz und dessen Verordnung geregelt. Die Ausführungen - so

wohl zur Feuerwehruzufahrt als auch zu den Schutzräumen - sollten demgemäss nur in der Kommentar-/Hinweisspalte Eingang finden – ausser es liegen konkrete Bestimmungen vor.

## 2.8 § 11 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

### Zwingende Vorgabe:

Absatz 3: Sind bei Quartierplanungen Dienstbarkeiten wie z.B. Grenz- oder Näherbaurechte, Wegrechte, Über- und/oder Unterbaurechte erforderlich, sind diese in einem Quartierplanvertrag zu vereinbaren. Für seine Gültigkeit muss ein solcher Quartierplanvertrag vor der regulatorischen Genehmigung öffentlich beurkundet worden sein. Erforderliche Dienstbarkeiten innerhalb der Quartierplanperimeters können deshalb nicht als erteilt gelten. Gerne verweisen wir auf die „Informationen Raumplanung 1/2015“ zum „Quartierplanvertrag“ ([www.arj.bl.ch](http://www.arj.bl.ch) → Publikationen). Dies betrifft auch § 13 Absatz 1 sowie den dazugehörenden Kommentar/Hinweis des Quartierplan-Reglements.

Wir empfehlen lediglich folgende Bestimmung: „Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen.“

## 2.9 § 13 Schlussbestimmungen

### Zwingende Vorgabe:

Wir bitten Sie, in Absatz 3 auch die von der Aufhebung betroffenen Bau- und Strassenlinienpläne zu benennen.

## 3 Planungsbericht

Gemäss § 31 Absatz 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 Artikel 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 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Gesetzesänderungen zur IVHB wurden am 22. Mai 2014 vom Landrat beschlossen. Am 1. Januar 2015 werden die Anpassungen inkl. Verordnung in Kraft treten. Die Zonenvorschriften

sind innerhalb einer Frist von 15 Jahren anzupassen. Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die IVHB soweit möglich bereits zu berücksichtigen.

## 5 Naturgefahren

### Hinweis:

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Stadt Liestal weist in einigen Bereichen des Siedlungsgebietes Naturgefahren aus. Um die räumliche Nutzung und bauliche Tätigkeit auf die Naturgefahren abzustimmen, sind die im Siedlungsgebiet bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahrenprozesse in den Zonenvorschriften Siedlung mittels eigentümernverbindlichen Zonenvorschriften umzusetzen. Wir verweisen diesbezüglich auf das Schreiben des Regierungsrates vom 28. Juni 2011 an die Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft, in welchem er sie dazu aufgerufen hat: „... die naturgefahrnspezifischen Anpassungen (der Nutzungsplanung) ohne Verzug anzugehen und wenn möglich inner 3 Jahren dem Souverän zur Beschlussfassung vorzulegen“. Diese, das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Liestal umfassende Anpassung der Nutzungsplanung, ist derzeit noch ausstehend. Wir bitten die Stadt Liestal, die Umsetzung der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft in die kommunale Nutzungsplanung möglichst bald anzugehen.

## 6 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.

## 7 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, entscheidungsrelevanter 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

*T. Wehren*

Thomas Wehren, in Vertretung von Dr. Oliver Stucki







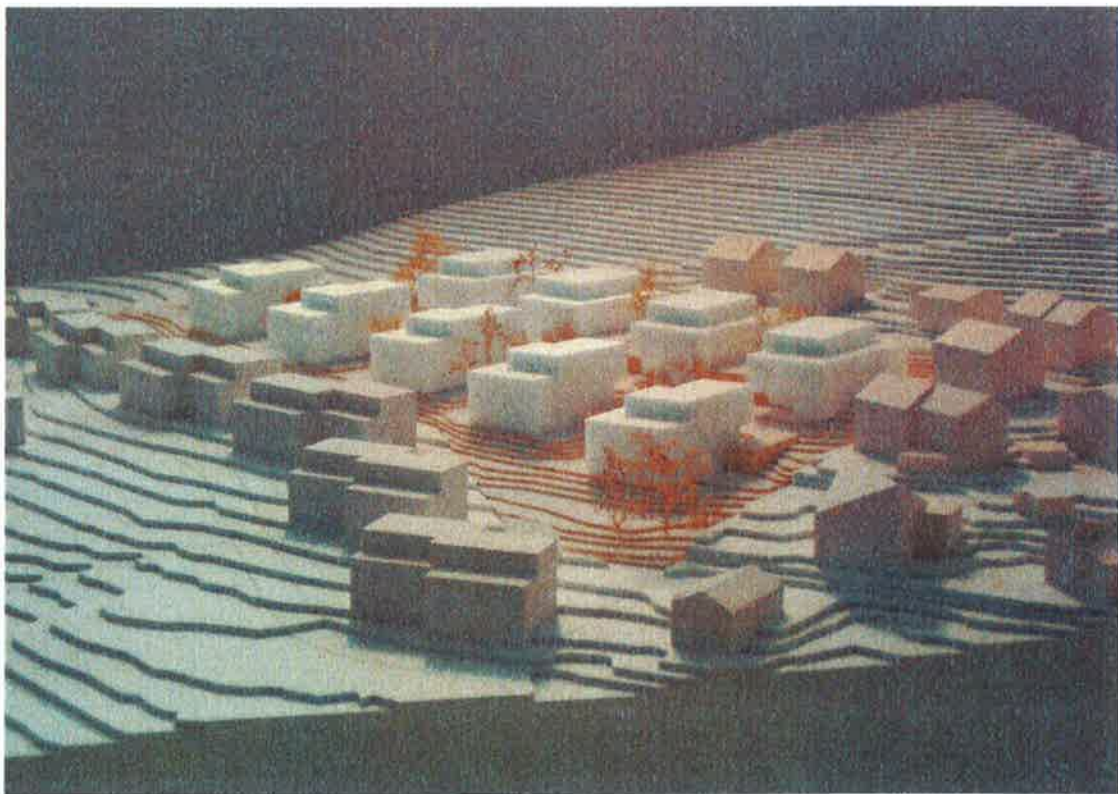
Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Tiergartenstrasse"

## Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV

Stand: 14. Oktober 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

Markus Ruggli / Isabella Vögtli

Datei-Name

40145\_Ber02\_Mitwirkungsbericht\_20151014.docx

**Inhalt**

1	Gesetzliche Grundlage .....	1
2	Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung .....	1
3	Durchführung des Verfahrens .....	1
4	Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates .....	2

**Anhang**

- Anhang 1: Messungen des Wasserdrucks im Sichtenquartier vom 22. Juni 2015
- Anhang 2: Grenzabstandspolygone zu Nachbarn Nord-West

## 1 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind gestützt auf die kantonale Raumplanungs- und Baugesetzgebung dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch zu allfälligen Mutationen zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Stadtrat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen (= vorliegender Bericht). Dieser Bericht ist öffentlich aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

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 berechnete Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzungen als sachdienlich erweisen.

## 2 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren Entwürfe zu folgender Quartierplanung:

- Quartierplan "Tiergartenstrasse", Situation und Schnitte, 1:500
- Quartierplan-Reglement "Tiergartenstrasse"

## 3 Durchführung des Verfahrens

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Liestal aktuell Nr. 793 vom 2. April 2015
Mitwirkungsfrist:	Vom 02. April bis 24. April 2015
Mitwirkungsveranstaltung:	8. Juni 2015
Einsichtnahmemöglichkeit:	Stadtbauamt Liestal Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungseingaben bis am:	24. April 2015 (schriftlich / Poststempel)
Mitwirkungseingaben	3 Mitwirkende haben eine Eingabe eingereicht (wovon 1 Sammeleingabe mit 36 Unterzeichnenden)

## 4 Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
Natur- und Vogelschutzverein, Liestal	<p><b>Begrünung der Flachdächer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In § 5 Ziffer 9 ist die Verwendung von einheimischem Saatgut als verbindliche Auflage ins Reglement aufzunehmen. Dies bringt einen grossen ökologischen Nutzen für seltene Tier- und Pflanzenarten.</li> </ul> <p><b>Ökologische Massnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In § 6 Ziffer 7 ist die Liste bzgl. der ökologischen Massnahmen mit nachfolgenden Punkten zu ergänzen. Zusätzliches Element: Weiher / Schlafquartier für Fledermäuse, Nisthilfe für Wildbienen / Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Asthaufen zu 10 m<sup>2</sup> pro Element, Trockensteinmauern zu 5 m<sup>2</sup> pro Laufmeter</li> </ul> <p><b>Keine Hindernisse und Fallen für Kleintiere</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In § 6 ist ein neuer Absatz zu ergänzen, welcher die Durchgängigkeit für Igel gewährleistet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bestimmung im Quartierplan-Reglement wird entsprechend angepasst.</li> <li>Die Bestimmung im Quartierplan-Reglement wird entsprechend angepasst.</li> <li>Durchgängigkeit für Kleintiere ist im mittleren Bereich der Überbauung nicht möglich. In den Randgebieten sowie längs (Nord-Süd) im QP-Areal können Kleintiere passieren. Zusätzlich sind in den Randgebieten Lebensräume, Unterschlüpfе für Kleintiere zu erstellen. Im Quartierplan-Reglement wird ergänzt, dass Randbereiche für Kleintiere durchgängig auszugestalten sind.</li> </ul>	✓ ✓ (✓)
Annette u. Jürgen Gück, Claudia Martin, Danile Groth, Gempenweg 3 und 6, Liestal (Sammeleingabe)	<p><b>Redimensionierung des Projektes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauten sollen redimensioniert werden, so dass sich diese besser in das bestehende Einfamilienhausquartier integrieren. Die 3-geschossigen Bauten verändern das Stadt- und Quartierbild.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Areal, welches sich in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) zum Bahnhof Liestal befindet wird im Sinne einer häuslicherischen Bodennutzung überbaut. Das vorliegende Projekt hält sich an die kommunalen Vorgaben und entspricht von der Nutzung her etwa den umliegenden Überbauungen, die nach den ehemaligen Zonenvorschriften entstanden sind. Durch die unterirdische Parkierung entstehen in der Überbauung grosse Grünflächen. Das oberste Geschoss wird als Attikageschoss ausgebildet, so passt sich die Überbauung - insbesondere nach aussen - in die Topographie ein.</li> </ul>	—
<p>Legende letzte Spalte: — nicht eintreten (✓) teilweise eintreten ✓ eintreten ★ im Gespräch geklärt</p>			

**Zonenkonformität**

- Die Zonenkonformität bzgl. der Wohnzone W2 wird in Frage gestellt.

- Mit einer Quartierplanung werden für ein Areal spezielle Bauvorschriften ausgearbeitet. Diese bestehen aus dem Quartierplan, dem Quartierplan-Reglement sowie dem Planungs- und Begleitbericht. Die Quartierplanung ersetzt somit die bis dahin gültigen Zonenvorschriften. Die vorliegende Quartierplanung "Tiergartenstrasse" wurde in Anlehnung an die Vorschriften der Wohnzone W2 gemäss Zonenvorschriften der Stadt Liestal ausgearbeitet. Die Höhe und die Geschossigkeit weichen minimal, angemessen von der umgebenden Bebauung ab. Eine Quartierplanung enthält Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten. Weiter sind Festlegungen über die Erschliessung und die Ver- und Versorgung mit Energie zu definieren. Gemäss § 40 Abs. 1 RBG können Quartierpläne von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

**Verkehrskapazitäten**

- Minimierung des Mehrverkehrs (generiert durch max. 100 Parkplätze) um eine Überlastung auf der engen, unübersichtlichen und kurvigen Dornacherstrasse zu vermeiden.

- Die Dornacherstrasse sowie die Tiergartenstrasse dienen der Erschliessung des Areals (Parzelle Nr. 250). Beide Strassen sind in der übergeordneten Strassennetzplanung (RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2010) enthalten. Die Stadt Liestal muss demzufolge die Erschliessungssicherheit für die Parzelle Nr. 250 gewährleisten. Gemäss Überbauungskonzept wird die Dornacherstrasse nicht als Durchgangsstrasse geplant, demzufolge wird auch kein Fremdverkehr vorkommen.

- Gewährleistung der Sicherheit für Fussgänger sowie spielende Kinder auf Dornacherstrasse aufgrund des fehlenden Trottoirs (im Gegensatz zur Burgunderstrasse)

- Die Stadt Liestal überprüft die Wegweiser-Signalisation zur Sichern durch zusätzliche Beschilderung, so dass die Hauptverkehrsrichtung besser wahrgenommen wird. Weiter werden Massnahmen wie Kennzeichnung der Strassenmarkierung "30 km/h" in einem regelmässigeren Abstand oder das Anbringen von weiteren Signalpfosten zur Erhöhung der Fussgängersicherheit geprüft. Die Stadt hat die Festlegung einer Begegnungszone (Tempo 20) in der Dornacherstrasse geprüft. Die Errichtung einer Begegnungszone ist nicht möglich, da die vom Bund festgelegten Kriterien für die Errichtung einer Begegnungszone nicht erfüllt sind. Schätzungen zeigen, dass aufgrund der unterschiedlichen Zufahrtsqualitäten ca. 70 % des Verkehrs über die Talacher-/Tiergartenstrasse und ca. 30 % über die Dornacherstrasse abgewickelt werden wird.

Legende letzte Spalte:

— nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

**Parkplatzermittlung**

- Die Parkplatzermittlung erscheint unzureichend geplant (erhöhter Besucherstrom).
  - 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. In der VSS-Norm (SN 640 281) werden Richtwerte für das zu erstellende Parkfelder Angebot angegeben. Gemäss VSS-Norm ergäbe dies einem Wert von 1,1 PP pro Wohnung, was somit deutlich unter dem im BL vorgeschriebenen Wert liegt.
- Der Stadt Liestal erscheint somit eine max. Parkplatzzahl von 100 PP aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als ausreichend. Dies zugleich aufgrund der vorgesehenen Wohnungsgrössen, das heutige Verkehrsverhalten sowie die Ausweichmöglichkeiten auf andere Fortbewegungsmittel wie z.B. Roller, E-Bike.

**Erschliessung**

- Zu- und Wegfahrt zur Überbauung via Burgunderstrasse, um Mehrverkehr auf der Domacherstrasse zu vermeiden.
- Die Domacherstrasse sowie die Tiergartenstrasse dienen der Erschliessung des Areals (Parzelle Nr. 250). Beide Strassen sind in der übergeordneten Strassennetzplanung (RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2010) enthalten. Die Stadt Liestal muss demzufolge die Erschliessungssicherheit für die Parzelle Nr. 250 gewährleisten. Gemäss Überbauungskonzept wird die Domacherstrasse nicht als Durchgangsstrasse geplant, demzufolge wird auch kein Fremdverkehr vorkommen. Schätzungen zeigen, dass aufgrund der unterschiedlichen Zufahrtsqualitäten ca. 70 % des Verkehrs über die Talacher-/Tiergartenstrasse und ca. 30 % über die Domacherstrasse abgewickelt werden wird.

**Wasserdruck / Sicherheit im Brandfall**

- Wasserdruck im oberen Bereich des Sichertorenquartiers ist unzureichend. Durch die Erstellung von zusätzlichen 67 Wohnungen ist die Wasserversorgung zu prüfen. Überprüfung der Wasserversorgung (Wasserdruck in Hydranten niedrig)
- Die Stadt Liestal hat den Wasserdruck auf dem Hauptnetz im Quartier am 22. Juni 2015 überprüft. Er beträgt bei den höchst gelegenen Hydranten an der Domacher- und der Tiergartenstrasse 5.3 bar (vgl. Anhang 1). Der Löschdruck ist somit eingehalten. Der bemängelte fehlende Wasserdruck liegt wahrscheinlich bei den relativ langen, privaten Hauszuleitungen.
- Zufahrt mit Tanklöschfahrzeugen via der Domacherstrasse kaum möglich.
- Die Domacherstrasse ist ausgebaut und weist über den gesamten Strassenverlauf eine Breite von 5.0 m auf. Der Begegnungsfall LKW / PW ist somit bei einer Geschwindigkeit geringer als 30 km/h gegeben. Im Quartierplan wurde im Grundsatz die Zufahrt für Ausnahmefahrten (Züge, Feuerwehr, Sanität, Anlieferungen) über die Tiergartenstrasse definiert. Eine Zufahrt ins QP-Areal mit einem Tanklöschfahrzeug über die Domacherstrasse ist aufgrund des Terrainversatzes im Norden nicht möglich. Aus feuertechnischen resp. löschtechnischen Gründen ist eine zweite Auto-Einstellhallenzufahrt (via Domacherstrasse) sinnvoll.

Legende letzte Spalte:

— nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

Peter u. Margrit Saladin,  
Domacherstrasse 14,  
Liestal

### Redimensionierung des Projektes

- Bauten sollen redimensioniert werden, sodass sich diese besser in das bestehende Einfamilienhausquartier integrieren. Neubebauung sollte den familiären Charakter des Quartiers bewahren.

- Hauptbaute D sowie I soll in der Geschossigkeit reduziert werden, um einen harmonischen Übergang zum bestehenden Quartier zu erzielen.

### Erschliessung

- Zu- und Wegfahrt zur Überbauung via Burgunderstrasse, um Mehrverkehr auf der Domacherstrasse zu vermeiden. Diese dient heute unter anderem auch als "Spielstrasse" für Kinder.
- Eine Zufahrtsmöglichkeit zum Quartierplan-Areal von der Tiergartenstrasse wird als ausreichend betrachtet.

- Das Areal, welches sich in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) zum Bahnhof Liestal befindet, wird im Sinne einer häuslichen Bodennutzung überbaut. Das vorliegende Projekt hält sich an die kommunalen Vorgaben und entspricht von der Nutzung her etwa der umliegenden Überbauungen, die nach den ehemaligen Zonenvorschriften entstanden sind. Durch die unterirdische Parkierung entstehen in der Überbauung grosse Grünflächen. Das oberste Geschoss wird als Attikageschoss ausgebildet, so passt sich die Überbauung – insbesondere nach aussen – in die Topographie ein.

Während der Projektentwicklung konnten die Grenzabstände optimiert werden. Für die Nachbarschaft entstehen so meist grössere Grenzabstände als mit der Regelbauweise eingehalten werden müssten. Die Stadtbaukommission hat das Projekt städtebaulich sowie architektonisch geprüft und als ortsverträglich beurteilt.

- Die Geschossigkeit gegenüber der Parzelle Nr. 4455 entspricht den Volumetrien des angrenzenden Areals an der Domacherstrasse. Durch die Quartierplanung wird ein grösserer Grenzabstand ermöglicht. Mit einer zonenkonformen Überbauung (Wohnzone W2) könnten Gebäude näher zur Parzellengrenze gestellt werden, als mit dem vorliegenden Projekt (vgl. Anhang 2).

- Die Domacherstrasse sowie die Tiergartenstrasse dienen der Erschliessung des Areals (Parzelle Nr. 250). Beide Strassen sind in der übergeordneten Strassennetzplanung (RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2010) enthalten. Die Stadt Liestal muss demzufolge die Erschliessungssicherheit für die Parzelle Nr. 250 gewährleisten. Gemäss Überbauungskonzept wird die Domacherstrasse nicht als Durchgangsstrasse geplant, demzufolge wird auch kein Fremdverkehr vorkommen. Schätzungen zeigen, dass aufgrund der unterschiedlichen Zufahrtsqualitäten ca. 70 % des Verkehrs über die Talacher-/Tiergartenstrasse und ca. 30 % über die Domacherstrasse abgewickelt werden wird.

- Gemäss rechtskräftigem Strassennetzplan der Stadt Liestal (RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2010) ist die Domacherstrasse als durchgängige Erschliessungsstrasse geplant. Somit ist die Erschliessung der Parzelle 250 rechtlich vorgegeben. Mit der Quartierplanung wird ein Durchgangsverkehr auf der Domacherstrasse ausgeschlossen. Aus feuertechnischen resp. löschtechnischen Gründen ist eine zweite Auto-Einstellhallenzufahrt (via Domacherstrasse) sinnvoll.

Legende letzte Spalte:

— nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt



**Kinderspielplatz**

- Für Kinder soll ein Kinderspielplatz errichtet werden.

- Im Quartierplan wurde ein Bereich für multifunktionale Erschliessungsfläche ausgeschieden. Diese Fläche ist nahezu verkehrsfrei und bietet Plätze, Räume und Nischen für Spiel- und Begegnungsorte. Im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 250 ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens wird ein Umgebungsplan verlangt, in dem nachzuweisen ist, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften bezüglich Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dies beinhaltet unter anderem auch die Spielplätze und Begegnungsorte.

**Wohnqualität**

- Verschlechterung der Aussicht für die Liegenschaft an der Dornacherstrasse 14. Eine Reduktion der Gebäudehöhe könnte diesem entgegenwirken.

- Das Gesamtüberbauungskonzept weist kompakte (zusammengefasste) Baukörper aus. Dadurch entstehen, im Vergleich zum umliegenden Wohnquartier, grosszügige Freiräume. Bei der Anordnung der Baukörper wurde besonders darauf geachtet, dass die Durchlässigkeit sowie die Aussichtsmöglichkeiten für die umliegenden Gebäude möglichst nicht beeinträchtigt werden. Mit einer zonenkonformen Überbauung (Wohnzone W2) könnten zukünftige Gebäude näher an den Parzellengrenzen und dichter beisammen liegen als mit dem vorliegenden Projekt.

- Freihaltung der bestehenden "Grünzone" für Bauvorhaben der späteren Generation.

- Beim vorliegenden Areal handelt es sich nicht um eine "Grünzone". Gemäss den rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal (RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2010) handelt es sich beim Areal der Parzelle Nr. 250 um eine Wohnzone W2 (Bauzonen gem. § 20 RBG).

**Zonenkonformität**

- Bauprojekt liegt in einer "etappten Wohnzone".

- Beim vorliegenden Areal handelt es sich nicht um eine "etappten Wohnzone". Gemäss den rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal (RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2010) handelt es sich beim Areal der Parzelle Nr. 250 um eine Wohnzone W2 (Bauzonen gem. § 20 RBG).

Inputs aufgrund Mitwirkungsveranstaltung vom 8. Juni 2015

**Verlegung öffentliche Fusswegverbindung**

- Die öffentliche Fussgängerverbindung im nördlichen Bereich des QP-Areals soll direkt entlang der Parzellengrenze Nr. 4424 geführt werden.

- Die aufgezeigte Wegführung entspricht der übergeordneten Planung. Die Stadt Liestal hat bereits auf der Parzelle Nr. 7226 einen Fussweg ausgeschieden und realisiert. Für die Projektverfasser der Quartierplanung "Tiergartenstrasse" galt dies somit als Anschlusspunkt für die Weiterführung des öffentlichen Fussweges zwischen der Burgunderstrasse und der Dornacherstrasse. Ein Rückbau und folglich eine Umlegung des öffentlichen Fussweges stellt für die Stadt Liestal keine Option dar.

Legende letzte Spalte:

— nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

**Busverbindung zum Sicherternquartier**

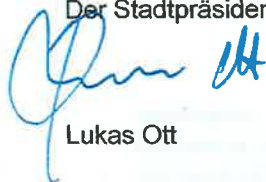
- Der öffentliche Verkehr (Bus) soll zukünftig in das Sicherternquartier geführt werden.
- Gemäss dem Dekret über das Angebot im öffentlichen Personennahverkehr (Angebotsdekret) vom 17. Mai 1990 des Kantons Basel-Landschaft sind zusammenhängende Baugebiete durch den öffentlichen Verkehr zu erschliessen, wenn sie mindestens 6 ha umfassen und durchschnittlich pro überbaute ha wenigstens 100 EinwohnerInnen und/oder Arbeitsplätze aufweisen. Diese Anforderung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird im Gebiet des Sicherternquartiers nicht als wirtschaftlich erachtet.

Der Verein "Senioren für Senioren" bietet älteren Menschen, welche nicht mehr mobil sind, einen Autofahrdienst an. Somit besteht trotz fehlenden öffentlichen Verkehrsmittel die Möglichkeit zum Bahnhof oder in die Stadt zu gelangen.

Liestal, 20. Oktober 2015

Stadt Liestal

Für den Stadtrat  
Der Stadtpräsident



Lukas Ott

Der Stadtverwalter



Benedikt Minzer

Legende letzte Spalte:

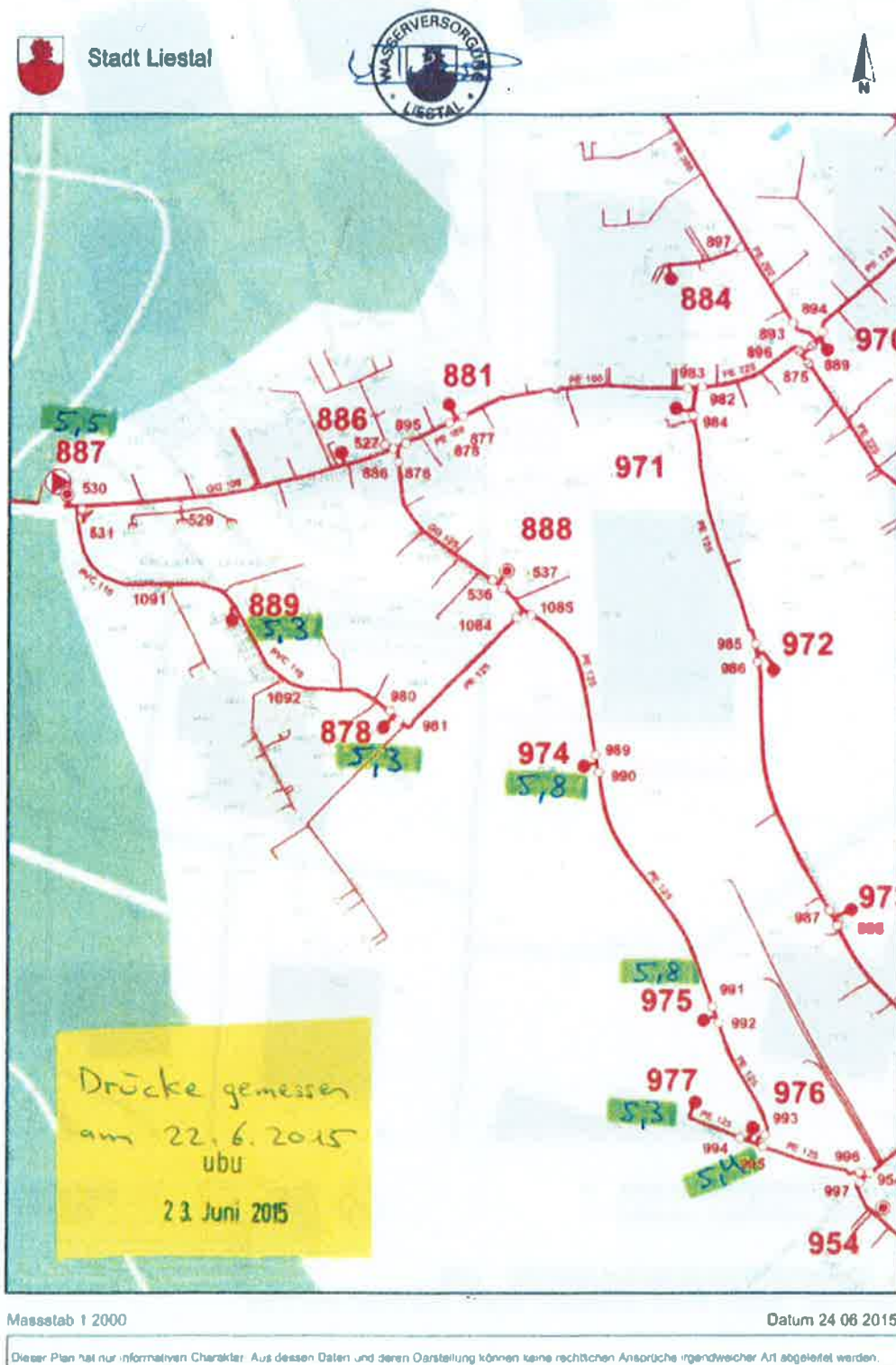
— nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

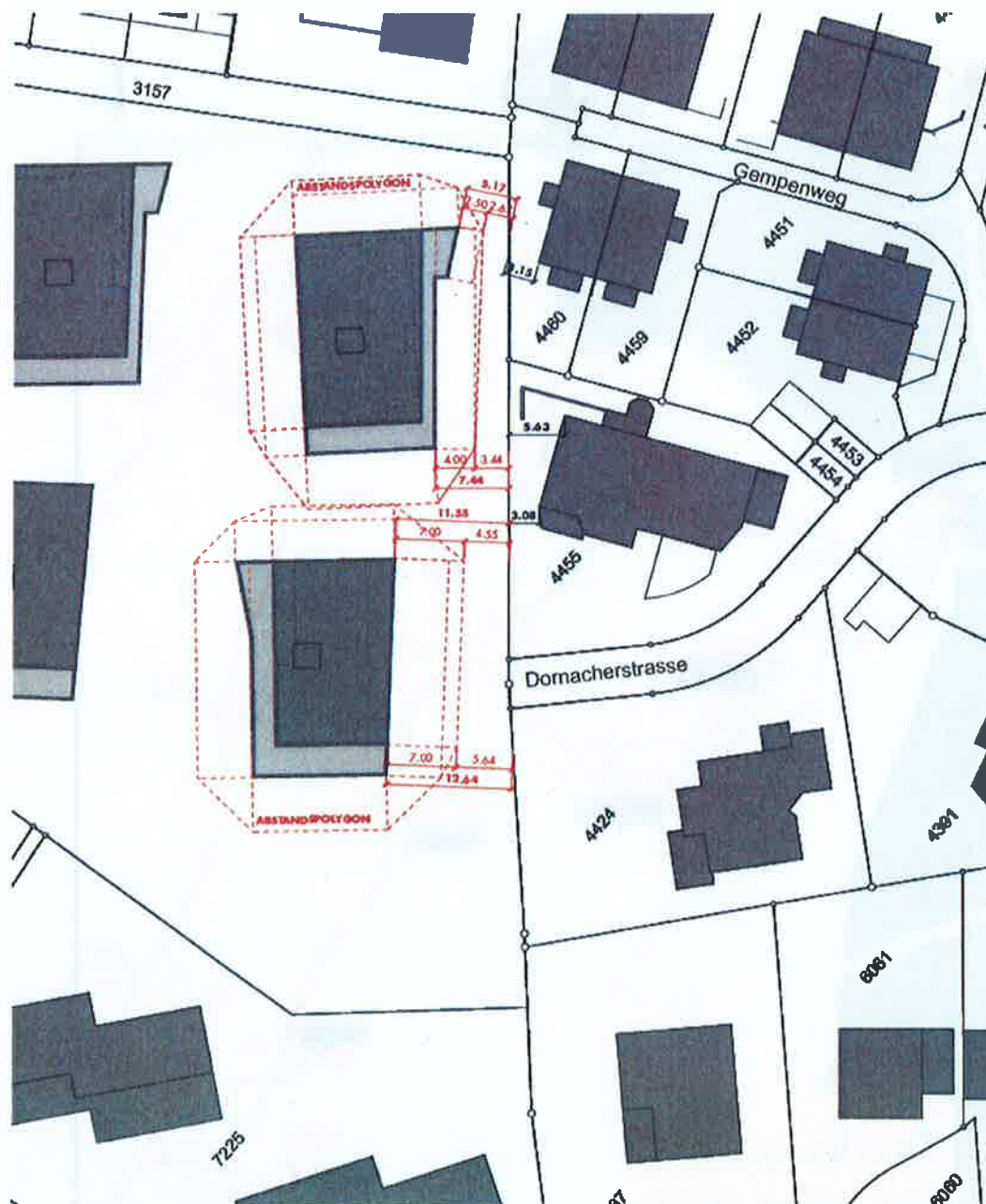
✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

## Anhang 1 Messungen des Wasserdrucks im Sichernquartier vom 22. Juni 2015



## Anhang 2 Grenzabstandspolygone zu Nachbarn Nord-West



QUARTIERPLAN "TIERGARTENSTRASSE" IN LIESTAL  
 WERNER SUTTER ARCHITEKT / LUTZERTSTRASSE 33 / 4132 MUTTENZ



SITUATION GRENZABSTANDSPOLYGON NACHBAR NORD-WEST 1:500

ROSEN MUND + RIEDER ARCHITEKTEN BSA SIA AG GERBERSTRASSE 5/2 4410 LIESTAL TEL 061 927 88 80 FAX 061 927 88 81

PLANNR.	13.05 10 019
DATUM	25.08.2015/m
REV.	A
	B
	C
	D