



## Quartierplanvorschriften Aurisa (Konrad Peter-Areal)

### Kurzinformation

Beim Quartierplanareal Aurisa handelt es sich um das ehemalige Konrad Peter-Areal.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, eine Wohn- und Geschäftsüberbauung auf der Grundlage der Masterplanung Zentrum Nord zu realisieren.

Das Areal befindet sich gemäss rechtsgültigem Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal in der Zentrumszone 2 und wird von einer Zone mit Quartierplanpflicht überlagert. Geplant sind gesamthaft rund 100 Wohnungen.



### Quartierplan Aurisa

Die Stadtbaukommission hat dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt.

Da die Quartierplanung auf der Masterplanung Zentrum Nord beruht, wurde die Überbauung der kantonalen Arealbaukommission nicht zur Beurteilung vorgelegt.

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. Die nächsten Verfahrensschritte sind die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planaufgabe und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.

**Antrag**

Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften Aurisa, bestehend aus:

- QP Aurisa Quartierplanreglement vom 02.05.2016
- QP Aurisa Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 02.05.2016

---

Liestal, 10. Mai 2016

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Lukas Ott

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

# DETAILINFORMATIONEN

## 1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

### QP-Perimeter

- Das Quartierplanareal liegt zwischen Gasstrasse, Ergolz, Orisbach und Grienmattweg.
- Die Parzelle Nr. 1192 hat eine Grundbuchfläche von 11'758 m<sup>2</sup>.
- Das Grundstück liegt in der Zentrumszone 2, überlagert mit Quartierplanpflicht.

### Ordentliches Quartierplanverfahren

- Beschlussbehörde im ordentlichen Quartierplanverfahren ist der Einwohnerrat.
- Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat werden die Quartierplanvorschriften rechtskräftig.

### Planungsteam

- Bebauungskonzept: Architekturbüro Müller Vogel AG, Rheinfelden
- Quartierplanung: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner, Lausen

### Investor

- Nicht bekannt
- Investitionsvolumen: Nicht bekannt

## 2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

### **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

- Ausnutzungsziffer 110%
- Bruttogeschossfläche (BGF) 13'040 m<sup>2</sup>
- Nutzungsart: Wohn- und Geschäftsnutzung
- Behindertengerechte Bauweise: Es sind hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.
- Ca. 100 Miet- und Eigentumswohnungen

### **Abweichung von der Regelbauweise**

	<b>Regelbauweise Zentrumszone 2</b>	<b>Ordentlicher Quartierplan</b>
Ausnutzungsziffer	94%	110%
Vollgeschosszahl	3	5
Wohnungsanzahl	frei	frei
Fassadenhöhe	10.5 m	15.5 m
Gebäudehöhe	13.5 m	15.5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	frei	frei

## **Demographische Entwicklung**

### Auswirkungen auf die demographische Entwicklung

- Anzahl Wohnungen ca. 100
- Erwachsene pro Wohnung 2.0
- Kinder pro Wohnung 0.3 (gemäss aktueller Schulraumplanung)
- Personen total ca. 230

### Auswirkungen auf den Schulraumbedarf im Schulkreis Gestadeck

- Die zunehmende Überbauung des Gebietes Zentrum Nord führt zu einem Defizit an Kindergartenräumlichkeiten.
- Die aktuelle Schulraumplanung berücksichtigt den Schulraumbedarf.

### Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“

- Ausgleichsniveau CHF 2'400/Einwohner
- Steuerertrag plus Finanzausgleich bei 230 Personen: TCHF 552

## **Verkehr**

### Erschliessung motorisierter Individualverkehr

#### Zubringer

- Die Erschliessung erfolgt über die Gasstrasse und den Grienmattweg.
- Die Gasstrasse ist im Strassennetzplan als Kantonsstrasse klassifiziert, ist heute aber noch eine kommunale Strasse. Eine Übernahme durch den Kanton respektive Bund ist vorgesehen, erfordert jedoch noch weitere Planungsschritte und Landratsbeschlüsse.
- Der Grienmattweg ist im Eigentum der Stadt Liestal und dient gemäss Quartierplanvertrag Weierweg der Erschliessung zu den unterirdischen Einstellhallen QP Weierweg und QP Aurisa.

#### Ausbau der Erschliessung

- Ein Ausbau der Gasstrasse ist nicht vorgesehen.
- Der Grienmattweg wird im Einmündungsbereich in die Gasstrasse etwas verschoben, damit die Einfahrt für beide Quartierpläne Weierweg und Aurisa verwendet werden kann (im QP-Vertrag Weierweg bereits geregelt, Erstellung z.L. private Grundeigentümer).

#### Hinweis Werkleitungen

- Es sind keine baulichen Auswirkungen auf die städtischen Werkleitungen (Kanal, Wasser) in der Gasstrasse oder im Grienmattweg absehbar.

#### Unterirdische Parkplätze

- 117 Parkplätze in der Einstellhalle (Erschliessung über den Grienmattweg).

#### Oberirdische Parkplätze

- 9 oberirdische Besucherparkplätze auf dem Grienmattplatz.

#### Öffentliche Parkplätze

- Keine, es handelt sich um private Parkplätze.

### Langsamverkehr

#### Radrouten und Fussverkehr

- Über den Grienmattweg (Grienmattplatz) verläuft ein kommunaler Veloweg als Verbindung von der Mühlemattstrasse zur Gerberstrasse und weiter ins Stedtli.
- Entlang der Ergolz ist eine kommunale Radrouten- und Fussgängerverbindung vorgesehen.
- Nach dem Ausbau des Vollanschlusses A22 ist die Verbindung für den Langsamverkehr von der Erzenbergstrasse über die Gasstrasse zur Altstadt weiterhin zu gewährleisten. Da der Vollanschluss selbst als nicht geeignet zur Aufnahme von Langsamverkehr betrachtet wird, soll eine Velo- und Fussgängerquerung über die Ergolz und die A22 erstellt werden. Diese Verbindung wird aber erst im Zusammenhang mit dem Projekt des Zentrumsanschlusses ausgearbeitet.
- Entlang des Orisbachs wird ein öffentlicher Fussgängerbereich ausgeschieden als Verbindung von der Ergolz in Richtung Stedtli.

#### Veloabstellplätze

- In der Nähe der Hauseingänge werden Einstellräume für Velos erstellt.

### Öffentlicher Verkehr

#### Bus

- Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinie 80 mit Haltestelle an der Gasstrasse (Elektra) in 50 – 100 m Entfernung von der Überbauung. Im Weiteren ist das Zentrum Liestal und der Bahnhof SBB in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

### **Lärm**

#### Lärmempfindlichkeitsstufe (LES)

- Für die Parzelle 1192 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II. Entlang der A22 wird die LES auf III aufgestuft.

#### Lärmbelastung

- Im Quartierplanareal bestehen Lärmbelastungen durch die Gasstrasse und die A22.
- Die Arealbebauung reagiert auf die bestehende Lärmbelastung (Gasstrasse, A22) mit vom Lärm abgeschirmten, der Bewohnerschaft zur Verfügung stehenden Innenhöfen zur privaten bzw. gemeinschaftlichen Nutzung.
- Die lärmbelasteten Aussenfassaden der Baubereiche B1, B3 und B6 werden mit 12.5 m Breite optimal für Schallschutzgrundrisse dimensioniert.
- Der Lärmschutz kann entweder mit der Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen zur Gasstrasse und A22 oder mit Massnahmen am Gebäude sichergestellt werden.

### **Freiräume / Ökologie / Naturgefahren**

#### Freiräume

- Ausscheidung einer Uferschutzzone entlang der Ergolz und des Orisbachs.
- Ausscheidung von allen Bewohnern der Überbauung zur Verfügung stehenden Grün- und Freiflächen in den Innenhöfen.
- Platzbereich des Grienmattplatzes als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Durchgangsfläche.

### Ökologie

- Festlegung einer Grünflächenziffer von minimal 25% (Verhältnis der ökologischen Fläche zur Grundstücksfläche, d.h. mind. 2'940 m<sup>2</sup>). Daran angerechnet werden Uferschutzzonen, Hecken, extensive Dachbegrünungen, kronenbildende Bäume usw.
- Begrünung der Aussenflächen mit standortgerechten und einheimischen Arten.
- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Kronenbildende Bäume

### Naturgefahren

#### Hochwasserschutz / Rutschgefahr / Steinschlag

- Das Quartierplanareal liegt vollständig im Gefahrenbereich für die Naturgefahr Überschwemmung und weist alle drei Gefahrenstufen von gering bis erheblich auf. Grund dafür ist der an das Areal angrenzende Orisbach.
- Für die betroffenen Bauten sind entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen.
- Durch die Realisierung des sich in Arbeit befindenden Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojektes des kantonalen Tiefbauamtes kann das Gefahrenpotential Hochwasser reduziert oder sogar beseitigt werden, wodurch die vorzusehenden Massnahmen zum Hochwasserschutz angepasst werden können oder entfallen.

### **Energie**

#### Energiestandard

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

#### Energieversorgung

##### Konzept

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

### **3. Massnahmen / Termine**

#### Bisheriger Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung  
Öffentliches Mitwirkungsverfahren  
Kantonale Vorprüfung  
Stadtratsbeschluss

September 2014  
März 2015  
Juli 2015  
Mai 2016

<u>Ausblick</u>	
Einwohnerratsbeschluss	3. Quartal 2016
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	3. Quartal 2016
Genehmigung durch den Regierungsrat	4. Quartal 2016

<u>Realisierung Quartierplanüberbauung</u>	
Voraussichtliche Realisierung	ab 2018

## **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.

### Vorprüfungen Kanton Arealbaukommission (ABK)

- Da die Quartierplanung auf der Masterplanung Zentrum Nord beruht, wurde die Überbauung der kantonalen ABK nicht zur Beurteilung vorgelegt.

### Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK)

- Da sich in unmittelbarer Nähe der Quartierplanung 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 2. Juli 2015 statt. Die Hinweise und Vorgaben des Kantons wurden in der Planung weitgehend berücksichtigt. Details werden im Planungsbericht aufgeführt.

### Öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 5. Februar bis 6. März 2015 statt.
- Innerhalb der Frist wurde eine Stellungnahme eingereicht.
- Die Eingabe betrifft das kantonale Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt des Orisbachs, welches in einem separaten Verfahren erarbeitet wird.

## **4. Finanzierung**

### Aufwendungen / Erträge

#### Strasseninfrastruktur

- Die Quartierplanüberbauung Aurisa führt zu keinem Ausbaubedarf der Gasstrasse.

#### Schulraum

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

Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren

- Pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche CHF 10.—
- 13'040 m<sup>2</sup> BGF à CHF 10.—, total CHF 130'400.—
- Die Regelung erfolgt im Quartierplanvertrag.

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 Aurisa Quartierplanreglement vom 02.05.2016
- QP Aurisa Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 02.05.2016

Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- QP Aurisa Planungs- und Begleitbericht vom 02.05.2016
- Fachgutachten Überflutungsgefährdung vom 04.04.2016
- Verkehrsgutachten vom 07.06.2012

Unterlagen auf der Homepage:

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



**Stadt Liestal**  
**Quartierplanung Aurisa**

**Quartierplanreglement**

**2. Mai 2016 kommunale Beschlussfassung**



Sterli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061/928 84 30

müller  
v • g e l architekten

## INHALT

1	Erlass .....	1
2	Zweck und Ziele der Planung .....	2
3	Geltungsbereich und Inhalt .....	3
4	Einpassung in die Umgebung .....	4
5	Art der baulichen Nutzung .....	5
6	Mass der baulichen Nutzung .....	6
7	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten .....	7
8	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes .....	9
9	Erschliessung und Parkierung .....	12
10	Ver- und Entsorgung .....	13
11	Lärmschutz .....	14
12	Naturgefahren .....	15
13	Realisierung / Quartierplanvertrag .....	16
14	Abweichungen / Ausnahmen .....	17
15	Schlussbestimmungen .....	18
16	Beschlüsse .....	19

# 1 ERLASS

QP-Vorschriften

<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 Aurisa**, bestehend aus:

QP-Bestandteile

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

Der Quartierplan sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Das Modell (Masterplan Zentrum Nord, 1:500) und die Berichte haben orientierenden Charakter.

## 2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck <sup>1</sup> Die Quartierplanung Aurisa bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungstechnisch gute, ansprechende Überbauung gewährleisten.
- Ziele <sup>2</sup> Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung "Zentrum Nord" für das Teilgebiet B
  - Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im zentrumsnahen Vorstadtbereich von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum
  - Sicherstellung einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung (inkl. lärmgeschütztem Hofraum) unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs
  - Erschliessung des Quartiers im Mischverkehr über den zentralen, verkehrsberuhigten Grienmattplatz
  - Ökologische Aufwertung der angrenzenden Gewässer und deren Ufer unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz
  - Planerische Abstimmung auf das Projekt Vollanschluss "A22, Liestal Anschluss Zentrum" sowie die Umsetzung des Konzeptes "Langsamverkehr" der Stadt Liestal
  - Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Stadt Liestal wo möglich und sinnvoll

### 3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich <sup>1</sup> Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- Inhalt der QP - Vorschriften <sup>2</sup> Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
  - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
  - die Gestaltung und Benutzung des Aussenraumes
  - die Erschliessung und Parkierung
  - die Realisierung der Überbauung
  - die Ver- und Entsorgung
  - den Schutz vor Naturgefahren

## 4 EINPASSUNG IN DIE UMGEBUNG

städtebauliche  
Einpassung

<sup>1</sup> Die Überbauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

## 5 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung	<sup>1</sup> Als Art der baulichen Nutzung wird die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG festgelegt.
behindertengerechte Bauweise	<sup>2</sup> Es sind hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.

## 6 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Definition der baulichen Nutzung
- <sup>1</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller der Wohn- und Geschäftsnutzungen dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen der Vollgeschosse gemäss Quartierplan. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen Räume im Sockelgeschoss, vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhalle. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen ausserdem:
- überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen etc.
  - eingeschossige unbewohnte Kleinbauten gemäss Ziff. 7.10
- Nutzungsmass
- <sup>2</sup> Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im Quartierplanperimeter beträgt 13'040 m<sup>2</sup>.

## 7 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Lage und Grösse der Bauten	<sup>1</sup> Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 7.10.
Anordnung und Volumen	<sup>2</sup> Lage und Grösse der Bauten (Grundflächen, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Gebäudetiefe ist in allen Baubereichen auf max. 13.0 m beschränkt. Balkone, Loggien und dergleichen dürfen über diese Tiefe herausragen.
Gebäudehauptzugänge	<sup>3</sup> Die Gebäudehauptzugänge dürfen nicht vom Innenhof erfolgen. Davon ausgenommen ist der Baubereich B4.
Geschosszahl	<sup>4</sup> Der Quartierplan legt für den jeweiligen Baubereich die zulässige Anzahl oberirdischer Vollgeschosse fest. Sockel- und unterirdische Geschosse zählen nicht zur Geschosszahl. Massgebend ist die Erscheinung auf der den Strassen und Wegen zugewandten Gebäudefassade. Sockelgeschosse treten nur in Erscheinung, wenn dies durch den bestehenden oder neuen Terrainverlauf bedingt ist.
Gebäudehöhe	<sup>5</sup> Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in den Schnitten zum Quartierplan massgebend. Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).
Fassadengestaltung	<sup>6</sup> Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die Fassaden entlang von öffentlichen Strassen und Wegen sollen einen urbanen Charakter ausdrücken. Die Hoffassade kann unter Beachtung von Ziff. 7.2 flexibel mit Balkonen, Loggien und dergleichen gestaltet werden. Dabei muss die Hauptfassade des Baukörpers den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung des Gebäudes bestimmen. Glasflächen sind so zu erstellen, dass sie keine Gefahr für Vögel darstellen.
Dachform	<sup>7</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Für Kleinbauten gem. Ziffer 7.10 ist die Dachform frei.
Technische Bauteile auf dem Dach	<sup>8</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Antennenanlagen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe sowie auch die Baubereichsbegrenzung gemäss der jeweils technischen Notwendigkeit überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.
Materialisierung und Farbgebung der Dächer	<sup>9</sup> Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Kleinbauten

<sup>10</sup> Unbewohnte Kleinbauten wie Schöpfe, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dgl. sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen im gesamten Aussenraum möglich. Die Summe aller Grundflächen für Kleinbauten im QP-Areal darf das Mass von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Bereich für Grün- und Freifläche darf um maximal 5 % der Fläche überbaut werden.

Renovationen /  
Ergänzungen an Bauten

<sup>11</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. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.

## 8 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES

- Grundsatz <sup>1</sup> Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan vorgegeben. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Befahrbare Bereiche sind für den Langsamverkehr attraktiv auszugestalten.
- Terrainhöhen <sup>2</sup> Für die Terrainhöhen ist im Grundsatz der gestaltete Terrainverlauf in den Schnitten zum Quartierplan massgebend. Eine geringfügige Abweichung von +/- 50 cm ist zulässig. Erhöhungen des gestalteten Terrains zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind zulässig.
- Uferschutzzone Ergolz / Orisbach <sup>3</sup> In der Uferschutzzone sind die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung der Uferbereiche zur Erholung soll naturverträglich stattfinden. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung ist geschützt, sie dürfen nicht gerodet werden. Vorbehalten sind Massnahmen zur Pflege und Unterhalt. In der Uferschutzzone sind Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren sowie pro Bach maximal 2 naturverträgliche Zugänge zum Wasser zulässig. Die Ufervegetation ist im Sinne des Schutzziels mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Baumgruppen zu ergänzen.  
Die Aufwertung der Uferschutzzone ist mit dem aktuellen Planungsstand der landschaftspflegerischen Begleitplanung des Projektes A22 Umfahrung Liestal abzustimmen.
- Grün- und Freifläche <sup>4</sup> Die Grün- und Freifläche steht der Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals zur Verfügung. Die Zuweisung von privaten Bereichen zu einzelnen Wohneinheiten ist möglich. Die der Bewohnerschaft zur Verfügung stehende gemeinschaftliche Freifläche muss mindestens 10 % der im Quartierplanperimeter realisierten BGF entsprechen.
- Bereich halbprivate Vorzone <sup>5</sup> Der Bereich halbprivate Vorzone soll einen gewissen Schutz der Privatsphäre der Bewohner gegenüber dem direkt angrenzenden öffentlichen Bereich gewährleisten. Sie darf gegenüber dem gestalteten Terrain (gem. Schnitte) erhöht sein und muss zusammen mit der restlichen Umgebung gestaltet werden. Eine Bespielung der halbprivaten Vorzone durch die Bewohner in Form einer individuellen Möblierung ist zulässig, sofern die Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- Platzbereich "Grienmattplatz" <sup>6</sup> Im Platzbereich "Grienmattplatz" ist in Abstimmung auf den Quartierplan "Weierweg" ein für die Öffentlichkeit nutzbarer Quartierplatz zu gestalten. Dieser dient der Erschliessung sowie als Aufenthaltsfläche. Zulässig ist die Erstellung von Erschliessungsanlagen und Gebäudezugängen, die Erstellung von Ausseninfrastruktur Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Verweilflächen u.dgl.) sowie Baumpflanzungen.

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

<sup>7</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:

- bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällig nötige Stützmauern;
- Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen inkl. Beläge;
- Genaue Lage und Anzahl sowie Art der Bäume;
- Genaue Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und Parkierungsanlagen bzw. Parkplatzflächen (inkl. deren Beleuchtung);
- Genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Möblierung von Spielplätzen;
- Genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Kleinbauten;
- Dachgestaltung und –begrünung;
- Lage und Dimensionierung der Ein- und Ausfahrten der Parkierungsanlagen;
- Genaue Lage der Gebäudezugänge:

Ökologische Massnahmen

<sup>8</sup> Zur Umsetzung von ökologischen Massnahmen wird die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren ökologisch wertvollen Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Sie beträgt minimal 25 %. Diese ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. An die Grünflächenziffer können angerechnet werden:

- Uferschutzzonen, ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen 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 zu 5 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe

Meteorwasser

<sup>9</sup> Strassen, Wege und Plätze (inkl. Parkierungsflächen) sind soweit möglich wasserdurchlässig auszuführen oder über die Schulter entwässern zu lassen.

Abtretungsfläche für Strassenbau

<sup>10</sup> Die Abtretungsfläche zwischen dem Grienmattweg und dem öffentlichen Fussweg entspricht einer für die Quartierplanbewohner nutzbare Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche. Zulässig ist die Erstellung von Erschliessungsanlagen, Aussenrauminfrastruktureinrichtungen sowie Bepflanzungen. Die Nutzung auf der Fläche zwischen der Gewässerbaulinie und dem Gewässer entspricht der Uferschutzzone.

Allfällige bauliche Massnahmen sowie Bepflanzungen müssen problemlos rückgebaut / entfernt werden können.

Das Areal wird zum Zeitpunkt der Landerwerbsverhandlungen (Strassenbauprojekt) verkauft.

## 9 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- |   |   |
|---|---|
| Lage von Erschliessungsanlagen und Parkierung | <sup>1</sup> Die Lage sowie Funktion der internen Erschliessungsflächen und Parkierungsanlagen wird durch den Quartierplan vorgegeben.  |
| Befahrbare Mischverkehrsfläche                | <sup>2</sup> Die befahrbare Mischverkehrsfläche dient sowohl der Erschliessung des Quartierplanareals für MIV, LV und Ausnahmefahrten als auch der Sicherstellung wichtiger innerörtlicher Langsamverbindungsachsen.<br><br>Die Fussgänger- oder Velobereiche entlang der beiden Fliessgewässer (Ergolz / Orisbach) müssen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz Aufenthaltsqualität aufweisen und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Eine Schliessung der Uferwege zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist bei Nachtruhestörung oder Vandalismus in gegenseitiger Absprache zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt möglich. |
| Parkplatzberechnung                           | <sup>3</sup> Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personewagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 RBV. Eine Reduktion der Parkplatzanzahl für Autos und Velos kann geprüft werden.   |
| Parkplatz-Vermietung                          | <sup>4</sup> Die Parkplätze können innerhalb des Quartierplan-Areals verkauft, vermietet und individuell zugeteilt oder als Besucherparkplätze verwendet werden. Parkplätze, welche den Eigenbedarf (Pflichtparkplätze) übersteigen, dürfen auch extern verkauft oder vermietet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.  |
| oberirdische Parkplätze                       | <sup>5</sup> Auf dem Grienmattplatz dürfen nicht mehr als 12 Parkplätze (9 PP zu Gunsten QP Aurisa / 3 PP zu Gunsten der QP Weierweg) erstellt werden, wovon mind. drei behindertengerecht auszugestalten sind. Die oberirdischen Parkplätze sind im Nachweis zur Umgebungsgestaltung auszuweisen.  |
| Abstellplätze für Velos und Kinderwagen       | <sup>6</sup> In der Nähe der Hauszugänge sind genügend grosse, von aussen ohne Treppen zugängliche, separate Einstellräume für Velos und Kinderwagen zu erstellen.  |

## 10 VER- UND ENTSORGUNG

Energiekonzept	<p><sup>1</sup> Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung)</li><li>• Prioritäten für die Energieversorgung:<ol style="list-style-type: none"><li>1. Einsatz erneuerbarer Energien</li><li>2. Anschluss ans Fernwärmenetz</li><li>3. Anschluss ans Gasnetz</li></ol></li><li>• Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt</li></ul>
Koordination	<p><sup>2</sup> Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.</p>
Energiestandard	<p><sup>3</sup> Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.</p>
Wasser und Abwasser	<p><sup>4</sup> Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP, dem GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden. Leitungsverlegungen sind nach dem Verursacherprinzip im Quartierplan-Vertrag zu regeln.</p>
Abfallbeseitigung	<p><sup>5</sup> Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.</p>
Bereich für Speicherkanal	<p><sup>6</sup> Für den im GEP vorgesehenen kantonalen Speicherkanal wird auf dem Quartierplanareal ein Bereich zur Verfügung gestellt. Die weiteren Details zwischen Kanton (AIB, Amt für Industrielle Betriebe) und dem Quartierplan-Ersteller werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.</p>

## 11 LÄRMSCHUTZ

- Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>1</sup> Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. Aufgrund von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte entlang der Hochleistungsstrasse A22 gilt entlang der Ergolz für einen Streifen von 37 m ab der Parzellengrenze der Ergolz eine Aufstufung in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III.
- Nachweise <sup>2</sup> Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

## 12 NATURGEFAHREN

- Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung
- <sup>1</sup> In der „Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung“ ist mit der Bebauung die erhebliche Gefährdung durch geeignete Mittel derart zu reduzieren, dass der Schutz von Bauten und Anlagen vor Überschwemmung mit verhältnismässigen Objektschutzmassnahmen sichergestellt werden kann (Reduktion auf geringe oder mittlere Gefährdung). Als geeignete Mittel gelten Geländeauffüllungen, eine angepasste Bebauung (EG mind. auf Niveau des umliegend bestehenden, geringer gefährdeten Terrains) oder sinngemässe Mittel. Für Bauten und Anlagen in der „Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung“ gelten zudem die Bestimmungen nach Abs. 2 bis 4.
- Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung;  
Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung;  
Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
- <sup>2</sup> Bei Neubauten und -anlagen in der "Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung", in der "Gefahrenzone Überschwemmung mittlere Gefährdung" und in der "Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung" sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten oder Anlagen in diesen Gefahrenzonen, sind Massnahmen zur Verhinderung von Schäden an den Bauten und Anlagen durch Überschwemmung bis auf die Höhe der Schutzkoten gemäss Quartierplan vorzusehen. Grundlage der Schutzkoten im Quartierplan bildet der Bericht "Quartierplan Aurisa, Stadt Liestal – Fachgutachten Überflutungsgefährdung" (Kissling+Zbinden AG, Bern, 04. April 2016).
- Gebäudeteile unterhalb der Schutzkote
- <sup>3</sup> Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung des Fachgutachtens von Kissling+Zbinden nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Speziell zu beachten sind die an den Grienmattplatz anstossende Einstellhallenrampe und der Durchgang zum Innenhof.
- Gebäudehüllen unterhalb der Schutzkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen. Gebäudeteile, welche unterhalb der Schutzkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der Schutzkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- Änderung des Gefährdungspotentials
- <sup>4</sup> Ist die Realisierung von Massnahmen planerisch, baulich und finanziell gesichert (z.B. Hochwasserschutz am Orisbach), welche die Gefährdung im Quartierplanareal verändern, können die Schutzkoten unter der Vorlage eines Fachgutachtens, welches die Gefährdung nach Vollendung der Massnahme ausweist, und unter Beizug der kantonalen Fachstelle im Baugesuchsverfahren angepasst werden.

## 13 REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG

- Quartierplan-Vertrag      <sup>1</sup> Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplan-Vertrag zu erstellen.
- Etappierung                <sup>2</sup> Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. 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. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.
- Parzellierung              <sup>3</sup> Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Sofern die Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

## 14 ABWEICHUNGEN / AUSNAHMEN

Abweichungen	<sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften auf schriftlichen Antrag der GrundeigentümerInnen hin bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.
Bedingungen	<sup>2</sup> Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziff. 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Behörden bleibt vorbehalten.
grössere Abweichungen	<sup>3</sup> Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanmutation erfolgen.

## 15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Genehmigung           <sup>1</sup> Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- Umsetzung             <sup>2</sup> Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. der RBV sowie andere notwendige Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.
- Rechtskraft           <sup>3</sup> Alle früheren zonenrechtlichen Festlegungen gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## 16 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:

---

### 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 "Aurisa"

## **Planungs- und Begleitbericht**

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

**kommunale Beschlussfassung**

**STAND 2. Mai 2016**

## **Impressum**

**Auftraggeber:**

Ergolz Immobilien AG  
p.A. müller vogel architekten  
Bahnhofplatz 11  
4410 Liestal

**Planer:**



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

**Datei-Name**

40128\_Ber01\_Begleitbericht\_20160502\_Beschlussfassung.docx

## Inhalt

1.	Ausgangslage und Absichten .....	1
2.	Beschreibung des Bebauungskonzeptes .....	2
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung .....	3
3.1	Beteiligte .....	3
3.2	Planungsablauf .....	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) .....	3
4.2	Kantonaler Richtplan .....	3
4.3	Masterplan "Zentrum Nord" der Stadt Liestal .....	4
4.4	Zonenvorschriften der Stadt Liestal .....	7
4.5	Genereller Entwässerungsplan .....	7
5.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung .....	7
5.1	Bestandteile .....	7
5.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente .....	7
5.1.2	Privat-rechtlicher Vertrag .....	7
5.1.3	Orientierende Dokumente .....	7
5.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung .....	8
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte) .....	8
5.3.1	Bebauung .....	8
5.3.2	Nutzung der Bauten .....	9
5.3.3	Gestaltung der Bauten .....	10
5.3.4	Aussenraum .....	10
5.3.5	Uferschutzzone .....	12
5.3.6	Interessensabwägung Gewässerraum .....	14
5.3.7	Erschliessung und Parkierung .....	16
5.3.8	Lärmschutz .....	17
5.3.9	Energetischer Baustandard .....	18
5.3.10	Schutzräume .....	18
6.	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen .....	19
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) .....	19
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG .....	19
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan .....	20
6.4	Arealbaukommission .....	21
6.5	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr .....	21
6.6	Anbindung an das öffentliche Strassennetz .....	21
6.7	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen .....	21
6.8	Vernetzung und ökologischer Ausgleich .....	21
6.9	Lärmschutz .....	22
6.10	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	22

---

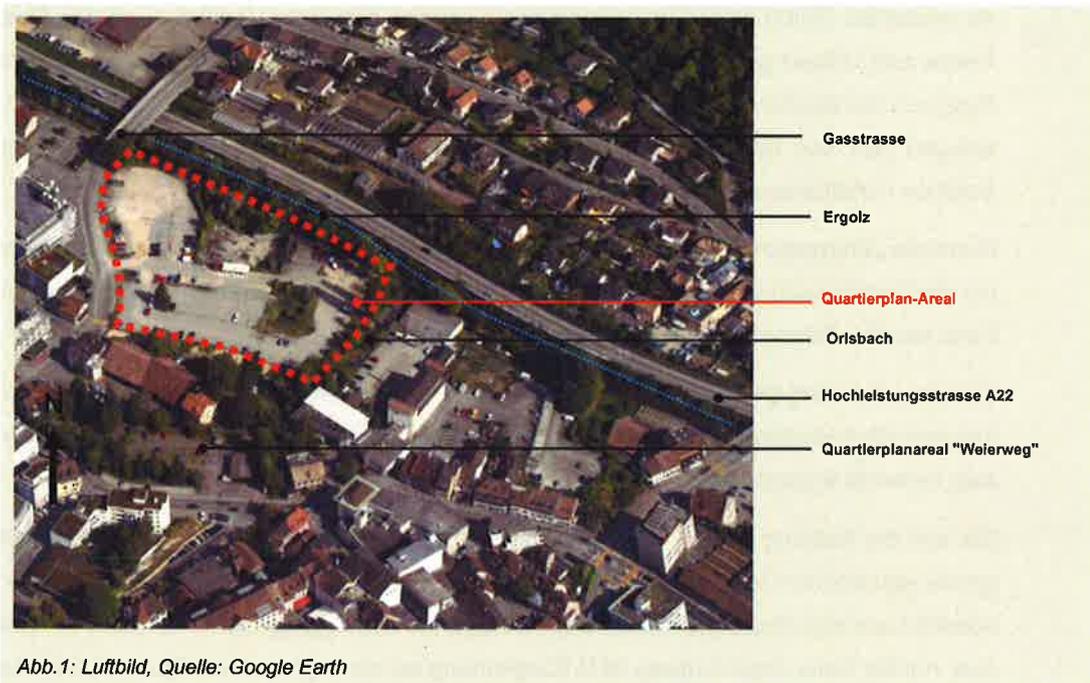
6.11	Bodenschutz (Altlasten) .....	23
6.12	Naturgefahren (Überschwemmung) .....	23
6.13	Gewässerschutz .....	26
6.14	Grundwasserschutz .....	26
6.15	Genereller Entwässerungsplan .....	26
6.16	Störfall .....	26
6.17	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen und Gewässern .....	27
6.18	Grenzabstände .....	27
7.	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	28
8.	Kostenfolgen zu Lasten der Stadt .....	28
9.	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf .....	28
9.1	Grundsätzliches .....	28
9.2	Möglicher Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Aurisa" .....	29
10.	Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal .....	29
11.	Kantonale Vorprüfung .....	30
12.	Öffentliches Mitwirkungsverfahren .....	39
12.1	Durchführung des Verfahrens .....	39
12.2	Behandlung der Mitwirkungseingaben .....	39
13.	Beschlussfassungsverfahren .....	39
14.	Auflageverfahren .....	39
15.	Genehmigungsantrag .....	39

## Anhang

- Anhang 1: Beurteilung der Aussenlärmbelastung, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 7. März 2014
- Anhang 2: Beurteilung der Belastungssituation Parzelle Nr. 1192, Amt für Umweltschutz und Energie, 13. Dezember 2000
- Anhang 3: Protokoll der Stadtbaukommissionssitzung vom 27. Februar 2013
- Anhang 4: Protokoll Besprechung Vorprüfungsergebnisse (Entwurf VP-Bericht) vom 21. April 2015
- Anhang 5: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2015
- Anhang 6: Protokoll Besprechung Mitwirkungseingabe

## 1. Ausgangslage und Absichten

Das Areal des Planungsgebietes (=Quartierplan-Areal) umfasst die Parzelle Nr. 1192 in Liestal mit einer Fläche von insgesamt rund 11'800 m<sup>2</sup>. Das Quartierplan Areal ist Teil der nördlichen Vorstadt von Liestal und liegt im Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Zentrum. Im Norden schliesst die Parzelle Nr. 1192 unmittelbar an die Ergolz an. Die Begrenzung im Osten erfolgt durch den Orisbach. Südlich wird das Planungsgebiet durch den Grienmattweg und der Quartierplan-Überbauung Weierweg begrenzt und im Westen bildet die Gasstrasse den Abschluss des Planungsgebietes.



Gemäss Teilzonenplan Zentrum ist das Planungsgebiet der Zentrumszone 2 zugewiesen und ist mit einer Zone mit Quartierplanpflicht überlagert. Die Uferbereiche der Parzelle Nr. 1192 entlang der Ergolz und dem Orisbach sind der Uferschutzzone zugewiesen.

Im Weiteren ist das Quartierplan-Areal "Aurisa" Teil der Masterplanung Zentrum Nord aus dem Jahr 2010 (vgl. Kapitel 4.3). Dieser definiert für das Planungsgebiet eine Mischnutzung von Wohnen und Dienstleistungsnutzungen. Ziel der Masterplanung ist es die gut erschlossenen innerörtlichen Potentialflächen im Betrachtungsperimeter zu mobilisieren bzw. zu aktivieren. Die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Bebauung und Nutzung bzw. die Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage soll gemäss Vorgabe des Masterplans "Zentrum Nord" und der Teilzonenvorschriften Zentrum mittels einer Quartierplanung gemäss § 39 RBG hergestellt werden.

## 2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

Das dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzept beruht grundsätzlich auf den Vorgaben aus der Masterplanung "Zentrum Nord" (vgl. Kapitel 4.3) und setzt den für das Planungsgebiet ausgearbeiteten Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes um. Die architektonische Umsetzung der konzeptionellen Vorgaben aus dem Masterplan "Zentrum Nord" erfolgte durch die müller vogel architekten AG in Rheinfelden.

Die Bebauung besteht aus zwei Gebäuden, welche als so genannt offene Hofränder ausgestaltet sind. Darunter ist eine an bestimmten Stellen durch Öffnungen unterbrochene Blockrandbebauung zu verstehen. Durch diese Gebäudetypologie werden bewusste Verbindungen des Quartierplan-Areals zum Umfeld geschaffen. Einerseits ermöglicht das Aufbrechen der Blockränder die Entstehung von Sichtbeziehungen und andererseits können, als Reaktion auf das stark durch Verkehrsanlagen und den damit verbundenen Lärmemissionen geprägte Umfeld, gleichzeitig lärmgeschützte Hofsituationen geschaffen werden.

Durch die differenzierte und gestaffelte Höhenentwicklung der beiden Gebäudekörper werden nicht nur die Sichtbeziehungen auf die Altstadt erhalten, sondern deren Körnigkeit wird in angemessener Form modern übersetzt im Quartierplan-Areal fortgesetzt.

Gemäss den Vorgaben des Masterplans "Zentrum Nord" sind innerhalb des Planungsgebietes hauptsächlich Wohnnutzungen angedacht. Die Balkonschicht ist entsprechend der Lärmsituation zum Innenhof angeordnet.

Der aus der Setzung der beiden Baukörper resultierende Innenhof dient der privaten Nutzung als gemeinschaftlicher Grünraum für die Bewohnerschaft des Quartierplanareals. Durch den Gebäudeteil B4 und eine überlegte Platzierung von Bäumen und Baumgruppen, wird der Innenhof gegliedert. Auf der Seite Grienmattweg ist in Abstimmung auf die angrenzende Quartierplan-Überbauung Weierweg die Gestaltung eines öffentlich nutzbaren Platzbereiches mit urbanem Charakter vorgesehen. Er schafft einerseits Raum für Begegnungen, erfüllt Erschliessungsfunktionen und verbindet das Quartierplan-Areal gleichzeitig mit seinem Umfeld. Mit den ausgewiesenen Fuss- und Radwegverbindungen erhält das Planungsgebiet eine gewollte Durchlässigkeit und sichert die Funktionalität wichtiger innerörtlicher Verbindungsachsen des Langsamverkehrs.

Die Uferbereiche der Ergolz und des Orisbaches stellen durch ihre naturnahe Gestaltung einen optischen Bezug zum Wasser her. Die notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen werden in die Neugestaltung der Uferbereiche integriert. Ausserhalb der Uferschutzzone wird der Uferbereich der beiden Fliessgewässer parkartig gestaltet und mit Einzelbäumen oder Baumgruppen gegliedert. Damit wird die Erlebbarkeit der angrenzenden Gewässer sichergestellt und die öffentliche Zugänglichkeit dieser Bereiche schafft ebenfalls Raum für Begegnungen bzw. Verweilmöglichkeiten. Durch die differenzierte Aussenraumgestaltung entsteht ein vielseitig nutzbares attraktives Wohnumfeld, welches neben der Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

### 3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

#### 3.1 Beteiligte

Auftraggeber:	Ergolz Immobilien, 4410 Liestal
Projektentwicklung:	müller vogel architekten AG, Rheinfelden
Quartierplanung:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verkehrsplanung:	Rudolf Keller + Partner AG, Muttenz
Verwaltung Stadt:	Stadtbauamt Liestal
Fachkommission Stadt:	Stadtbaukommission Liestal
Behörden Stadt:	Einwohnerrat / Stadtrat Liestal
Fachstellen Kanton:	Amt für Raumplanung

#### 3.2 Planungsablauf

Entwurf der Quartierplanvorschriften:	Mai – Juni 2014
Kommunale Prüfung	Juli – Ende September 2014
Überarbeitung der Quartierplanung (warten auf Projekt Orisbach TBA BL)	Oktober / November 2014
Freigabe QP-Vorschriften zur kantonalen Vorprüfung / öffentlichen Mitwirkung durch Stadtrat:	Dezember 2014
1. Kantonales Vorprüfungsverfahren:	Ende Januar bis Mai 2015
2. Kantonales Vorprüfungsverfahren:	Mai bis Juli 2015
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	5. Februar bis 6. März 2015
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung (definitiver Bericht):	2. Juli 2015
Beschlussfassung Stadtrat:	..... <i>ausstehend</i>
Beschlussfassung Einwohnerrat:	..... <i>ausstehend</i>
Referendumsfrist:	..... <i>ausstehend</i>
Auflageverfahren:	..... <i>ausstehend</i>

### 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 normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

#### 4.2 Kantonaler Richtplan

Das Quartierplan-Areal wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)<sup>1</sup> als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Des Weiteren zählt die Kleinstadt von Liestal zu den Ortsbildern

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

von nationaler Bedeutung. Gleichzeitig hält die Richtplangesamtkarte BL fest, dass ein kantonales Projekt für den neuen Vollanschluss "A22, Liestal Anschluss Zentrum" besteht.

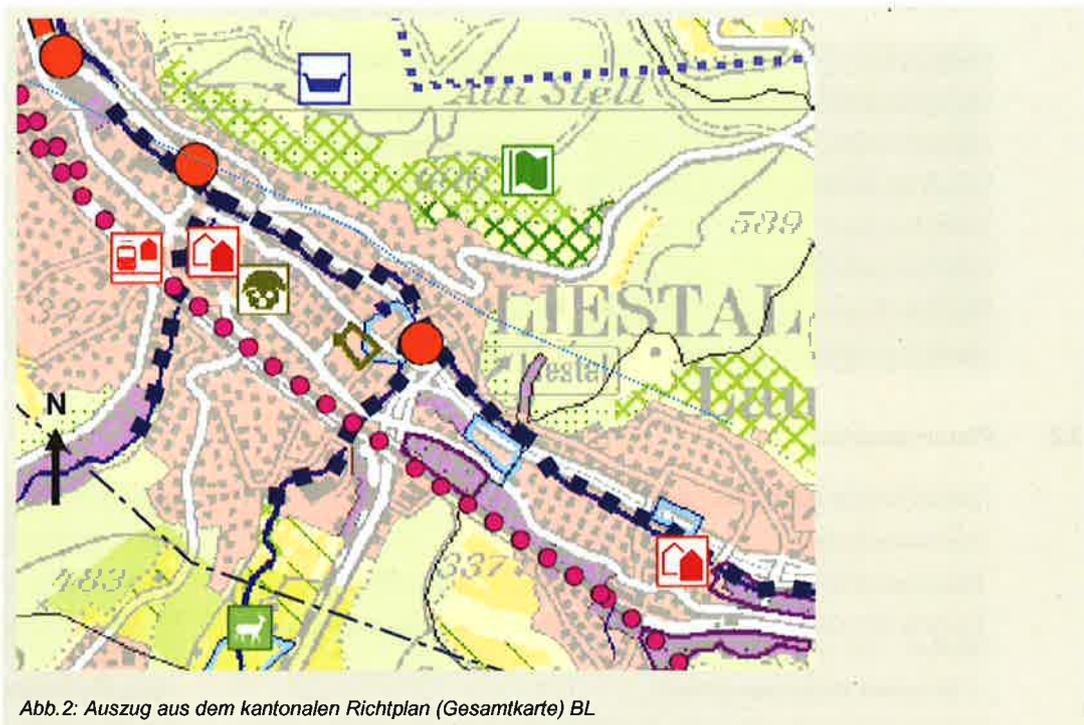


Abb.2: Auszug aus dem kantonalen Richtplan (Gesamtkarte) BL

Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Allerdings sind die Projektabsichten des Kantons zum Vollanschluss A22 in die Planungsüberlegungen der Quartierplanung miteinzubeziehen, da die Realisierung des Vollanschlusses eine entsprechende Landabtretung seitens des Quartierplan-Areals bedingt. Die spezifischen und für das Planungsgebiet relevanten Aussagen aus den Objektblättern zum Richtplan sowie die Abstimmung auf das kantonale Strassenbauprojekt Vollanschluss "A22, Liestal Anschluss Zentrum" werden im Kapitel 6.3 behandelt.

#### 4.3 Masterplan "Zentrum Nord" der Stadt Liestal

Für das Gebiet zwischen der Ergolz und der Altstadt wurde in den Jahren 2007 -2008 die Testplanung "Zentrum Nord" durchgeführt. Das Ergebnis der Testplanung und der anschliessenden Weiterentwicklung wurde in den "Masterplan Zentrum Nord" (Konzeptplan ohne Behördenverbindlichkeit) überführt. Dieser Masterplan wurde 2010 durch den Einwohnerrat Liestal beschlossen und unterscheidet verschiedene Teilgebiete, für welche spezifische Aussagen zur städtebaulichen Konzeption, der anzusiedelnden Nutzung, der Freiraumgestaltung sowie der Anbindung an das MIV- und Langsamverkehrsnetz der Stadt Liestal gemacht werden.

Das Quartierplan-Areal "Aurisa" ist im Rahmen der Masterplanung als Planungsgebiet B bezeichnet. Für das Planungsgebiet B resultieren folgende zu berücksichtigende arealspezifischen Rahmenbedingungen:

- An der Schnittstelle zur angrenzenden Quartierplan-Überbauung "Weierweg" ist ein urbaner, mit Bäumen gestalteter Platz anzulegen, welcher sowohl Erschliessungs- als auch Begegnungsraum ist;
- Primärer Nutzungszweck ist Wohnen. Im Trottoirbereich zur Gasstrasse sind aufgrund der Verkehrsbelastung eher Büronutzungen vorzusehen;
- Die Arealbebauung reagiert angemessen auf die bestehende Lärmbelastung (Gasstrasse, A22) und schafft einen vom Lärm abgeschirmten, der Bewohnerschaft zur Verfügung stehenden Innenhof zur privaten bzw. gemeinschaftlichen Nutzung;
- Entlang der beiden Fließgewässer Ergolz und Orisbach wird ein Naherholungsraum für die Stadt Liestal mit optischen Bezug zum Wasser und einer parkartigen Ausgestaltung geschaffen;
- Gebäudetiefe, Geschossigkeit und BGF sind möglichst gemäss den Vorgaben im Masterplan in die Quartierplan-Vorschriften umzusetzen;
- Die Funktionalität der vorgesehenen innerörtlichen Langsamverkehrsachsen ist sicherzustellen.



Mit den vorliegenden Quartierplan-Vorschriften werden die arealspezifischen Rahmenbedingungen aus der Masterplanung umgesetzt (vgl. Kapitel 2). Durch die Aufnahme entsprechender Reglementsbestimmungen, dass an den Schnittstellen zu den angrenzenden Planungsgebieten in Zu-

sammenarbeit mit der Stadt Liestal, den betroffenen kantonalen Fachstellen sowie der direkt benachbarten Grundeigentümerschaft entsprechende Gestaltungskonzepte zu erstellen sind, wird zudem die aus dem Masterplan resultierende Koordinationspflicht der Behörden planungsrechtlich umgesetzt.

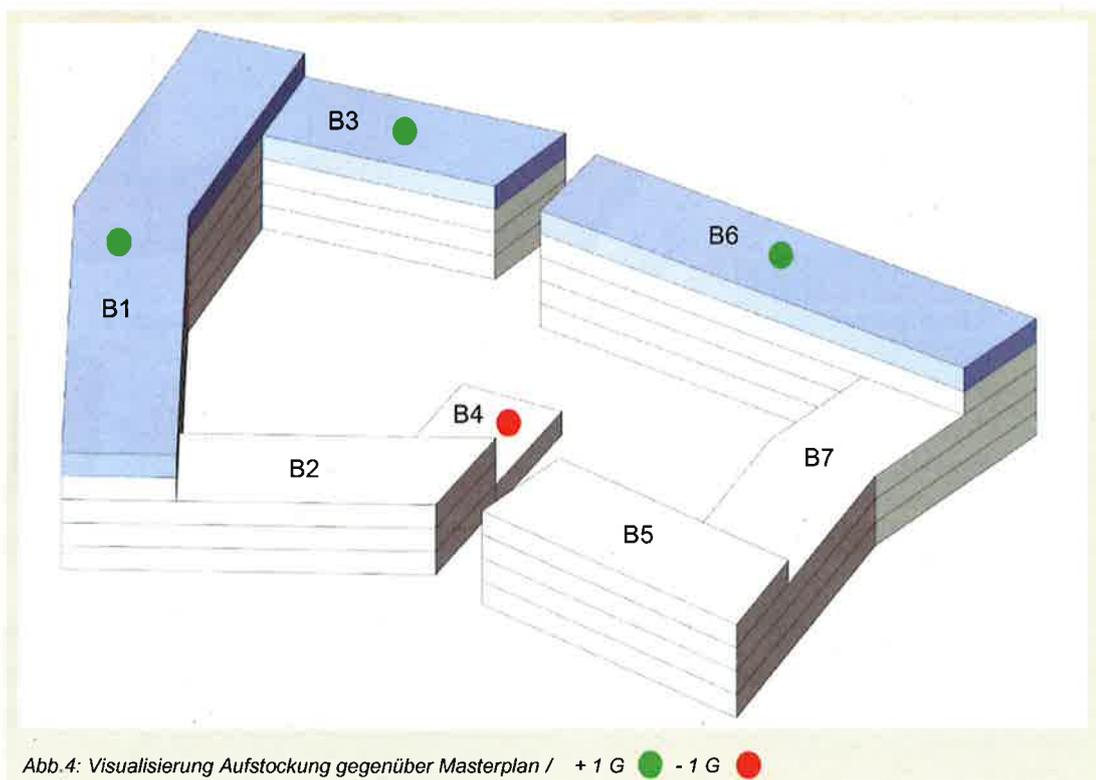
#### Abweichungen vom Masterplan hinsichtlich der Gebäudetiefe und Geschossigkeit

Die Masterplanung "Zentrum Nord" bietet eine gute Grundlage für die detaillierte Ausarbeitung der Quartierplanung "Aurisa". Mit der Quartierplanung soll eine Optimierung in den Bereichen Besonnung/Beschattung, Lärmbelastung durch H2 A22 und Gasstrasse, Einblicke in die privaten Wohnräume und Orientierung der Grundrisse erzielt werden.

Für die Ausgestaltung der Schallschutzgrundrisse entlang der H2 A22 und der Gasstrasse wird weniger Gebäudetiefe benötigt als für die durchgängigen Wohnungen im ruhigeren Bereich. Aus diesem Grunde wurden die lärmbelasteten Aussenfassaden der Baubereiche B1, B3 und B6 mit 12.5 m Breite optimal für Schallschutzgrundrisse vordimensioniert. Die Minimierung der Gebäudetiefe ist Voraussetzung für die Funktionalität von Schallschutzgrundrissen. Durch diese Massnahme geht jedoch ein Anteil an Nutzfläche verloren. Diese wurde jeweils durch ein zusätzliches Geschoss ausgeglichen.

Der Baubereich B4 im Innenhof unterteilt die grosszügige Hoffläche und ist für eine besondere Nutzung ausgelegt. Wohnnutzung ist denkbar, jedoch an dieser Lage im Hofraum nicht optimal. Aus diesem Grunde wurde das Volumen um ein Geschoss reduziert.

Der Projektverfasser hat die Änderungen gegenüber der Masterplanung der Stadtbaukommission vorgestellt. Die Stadtbaukommission hat an der Sitzung vom 27.02.2013 den beschriebenen und unten abgebildeten Änderungen zugestimmt.



#### 4.4 Zonenvorschriften der Stadt Liestal

In den Teilzonenvorschriften "Zentrum" der Stadt Liestal werden unter § 18 die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert.

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig. Die Stadt wendet aufgrund des neueren Zonenreglements Siedlung Art. 38 nachstehende Anforderungen an: 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 hindernisfrei Wohnungen zu erstellen und es ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine möglichst sparsame und umweltschonende Energieerzeugung zum Ziel hat. Für letztere wurden spezielle Bestimmungen ins Quartierplan-Reglement aufgenommen. Auf eine Ausscheidung von speziellen Quartierinfrastrukturflächen kann verzichtet werden. Zur Sicherstellung der Realisierung von hindernisfreien Wohnungen sowie der Entwicklung des geforderten Energiekonzeptes wurden im Quartierplan-Reglement entsprechenden Bestimmungen formuliert.

#### 4.5 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal (RRB Nr. 1430 vom 13. September 2005). Im behördenverbindlichen Spezialrichtplan ist eine Abwasseranlage zur öffentlichen Mischwasserbehandlung vorgesehen.

### 5. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

#### 5.1 Bestandteile

##### 5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

##### 5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG<sup>2</sup> (Erstellung pendent, vgl. auch Kapitel 9)

##### 5.1.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG<sup>3</sup>
- Fachgutachten Überflutungsgefährdung (Kissling+Zbinden AG, Bern)
- Verkehrsgutachten Quartierplanung Weierweg, Quartierplanung Konrad Peter (Rudolf Keller & Partner, Verkehrsingenieure AG, Muttenz)

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

<sup>3</sup> Berichterstattung zur Quartierplanung (= vorliegender Bericht)

## 5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "Aurisa" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer umweltgerechten, wohnhygienisch, architektonisch sowie städtebaulich qualitativvollen Arealbebauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung bzw. den folgenden areal- und projektspezifischen Zielsetzungen:

- Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung "Zentrum Nord" für das Teilgebiet B;
- Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im zentrumsnahen Vorstadtbereich von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum;
- Sicherstellung einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung (inkl. lärmgeschütztem Hofraum) unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs;
- Erschliessung des Quartiers im Mischverkehr über den zentralen, verkehrsberuhigten Grienmattplatz;
- Ökologische Aufwertung der angrenzenden Gewässer und deren Ufer unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz;
- Planerische Abstimmung auf das Projekt Vollanschluss "A22, Liestal Anschluss Zentrum" sowie die Umsetzung des Konzeptes "Langsamverkehr" der Stadt Liestal;
- Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Stadt Liestal wo möglich und sinnvoll.

Der Zweck und die Zielsetzungen der zukünftigen Bebauung sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der Zielsetzungen vorgenommen bzw. sichergestellt.

## 5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

### 5.3.1 Bebauung

#### Baubereich Hauptbaute

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage der städtebaulichen Gesamtkonzeption des Masterplanes Zentrum Nord im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt somit ausschliesslich im festgelegten Baubereich. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Der Baubereich legt die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der einzelnen Gebäudeteile des jeweiligen Baukörpers fest.

#### Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrandes. 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 (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, u. dgl.) dürfen die im Quartierplan definierten Baubereichshöhen nicht überschritten werden. Das Mass für die maximal zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Bauteile wurde aufgrund der je nach Art des Bauteils unterschiedlichen technischen Anforderungen nicht auf ein spezifisches Mass begrenzt. Das Quartierplan-Reglement schreibt jedoch fest, dass eine Überschreitung nur gemäss der technischen Notwendigkeit eines technischen Bauteils erfolgen darf und dass sich diese in ihrer Erscheinung grundsätzlich dem Gebäude unterordnen muss (z.B. durch Rückversatz etc.). Auf eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung ist zu achten.

### 5.3.2 Nutzung der Bauten

#### Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung mit ca. 100 Wohneinheiten. In den Erdgeschossen der Baubereiche B1, B2 und B5 sind zudem Dienstleistungs- und/oder Verkaufsnutzungen denkbar. Insbesondere nach der Realisierung des Vollanschlusses "A22, Liestal Anschluss Zentrum" ist davon auszugehen, dass das Quartierplan-Areal als Standort für Verkaufsnutzungen attraktiv wird. Aus Sicht der Stadt Liestal ist es deshalb wichtig solche Nutzungen an dieser Lage zu ermöglichen. Das Planungsgebiet wird entsprechend der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Abs. 2 RBG zugewiesen.

Im Rahmen der Schulraumplanung hat die Stadt Liestal für die Zukunft im Quartier ein Defizit an Kindergartenäumlichkeiten festgestellt. Aufgrund der zentralen Lage im Quartier eignet sich die Überbauung der vorliegenden Quartierplanung "Aurisa" für die Errichtung von Kindergartenäumlichkeiten mit einem Aussensitzplatz. Details werden im Quartierplan-Vertrag geregelt. Für einen Kindergarten werden ca. 170 bis 230 m<sup>2</sup> BGF benötigt. Die Räumlichkeiten müssen im Erdgeschoss liegen, mit direktem Zugang zum Aussenraum. Die Lärmbelastung für die Bewohnerschaft ist im Rahmen der Detailprojektierung zu berücksichtigen und möglichst gering zu halten. Die für diese Fläche notwendigen Wohnungen sind so zu erstellen, dass diese ohne grossen Aufwand umgenutzt werden können.

#### Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV und § 28 Zonenreglement Siedlung Liestal 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

Für die Quartierplanung wird eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 13'040 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Summe aller Grundflächen für Kleinbauten im QP-Areal darf das Mass von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Bereich für Grün- und Freifläche darf maximal 5 % überbaut werden.

Mit der neuen Quartierplanung ergibt sich somit eine bauliche Verdichtung und eine Ausnützung von 110%. Dieses Nutzungsmass ist am vorliegenden gut erschlossenen Standort mit Nähe zum

Stadtzentrum von Liestal sowie dem Bahnhof SBB aus raumplanerischer Sicht städtebaulich richtig und entspricht den Vorgaben aus dem Teilrichtplan Masterplan "Zentrum Nord".

### 5.3.3 Gestaltung der Bauten

Folgende Festlegungen wurden zur Gestaltung der Hauptbauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- Ausbildung der Fassaden hinsichtlich Gliederung, Struktur und Materialisierung sowie Farbgebung als städtebauliche Einheit bzw. aufeinander abgestimmtes Gesamtbild;
- Die Hauptfassade der Hauptbauten bestimmen den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung der Gebäude;
- Fassaden entlang von öffentlichen Strassen und Wegen drücken einen urbanen Charakter aus;
- Balkone, Loggien u. dgl. sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten anzuordnen;
- Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen aufeinander abzustimmen und dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen;
- Flachdach;
- Dachoberflächen müssen hinsichtlich Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild eingepasst werden und haben ökologische Funktionen (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie etc.);

Weitere bzw. konkretere Festlegungen zur architektonischen Gestaltung der Baukörper wurden bewusst nicht vorgenommen. Diese sind im Baugesuchsverfahren mit der Stadt Liestal festzulegen.

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

Die Gliederung und Nutzung des Aussenraums wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) vorgegeben und richtet sich nach den aus dem Masterplan "Zentrum Nord" resultierenden Rahmenbedingungen. Der Aussenraum ist in vier Grundnutzflächen eingeteilt Grün- und Freifläche, Mischverkehrsfläche befahrbar, Abtretungsfläche für Strassenausbau Gasstrasse / Vollanschluss Zentrum sowie Uferschutzzone (vgl. Pkt. 5.3.5). Diese Grundnutzungen werden teilweise mit weiteren Festlegungen überlagert wie: Bereich halbprivate Vorzone; Fussgängerbereich öffentlich; Platzbereich Grienmattplatz (öffentlich), Bereich für Speicherkanal sowie den verkehrstechnischen Festlegungen.

Der aus der Setzung der beiden Hauptbauten resultierende Innenhof (Grün- und Freifläche) soll den Anwohnern des Quartierplan-Areals als gemeinschaftlich nutzbarer Grünraum dienen. Dabei ist die Zuweisung von privaten zu einzelnen Wohnungen gehörenden Bereichen möglich. Damit eine qualitative Gestaltung und ein angemessenes Verhältnis von Bebauung zu nutzbarer Aussenraumfläche gewährleistet werden kann wurden im Quartierplan-Reglement verschiedene Anforderungen zur

Nutzung und Gestaltung des Bereichs "Frei- und Grünfläche" aufgenommen. Die der Bewohnerschaft zur Verfügung stehende Freifläche muss mindestens 10% der realisierten BGF entsprechen und ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten.

Im Sinne des bereits erwähnten angemessenen Verhältnisses von Grün- und Freiflächen zur Bebauung wird im Quartierplan-Reglement in Abstimmung auf die angrenzenden Quartierplan-Areale eine minimale Grünflächenziffer von 25% festgeschrieben. Daran anteilmässig angerechnet werden können: Uferschutzzonen, Hecken, Ruderalflächen, extensive Dachbegrünungen, kronenbildende Bäume etc. Des Weiteren wird im Reglement ebenfalls definiert, dass Strassen, Wege und Plätze nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder über die Schulter zu entwässern sind.

Nachweis Grünflächenziffer:

Grünflächen-Element	Fläche / Anzahl	Faktor	Anrechenbare Fläche
<b>Uferschutzzonen</b>	1'807 m <sup>2</sup>	100 %	1'807 m <sup>2</sup>
<b>Dachbegrünung</b>	1'700 m <sup>2</sup>	50 %	850 m <sup>2</sup>
<b>Befahrbare Grünflächen</b>	500 m <sup>2</sup>	50 %	250 m <sup>2</sup>
<b>Kronenbildende Bäume</b>	12	10 m <sup>2</sup> / Baum	120 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>3'027 m<sup>2</sup></b>
<b>Parzellenfläche</b>			<b>11'800 m<sup>2</sup></b>
<b>resultierende Grünflächenziffer</b>			<b>ca. 26 %</b>

Der Bereich halbprivate Vorzone schliesst überlagernd direkt an die Hauptbauten an und bezweckt den Schutz der Privatsphäre der Bewohnerschaft gegenüber den angrenzenden öffentlichen Bereichen. Aus diesem Grund ist gegenüber dem gestalteten Terrain eine Erhöhung dieser halbprivaten Vorzonen möglich. Dieser Versatz stellt sicher, dass die öffentlichen und die privaten Bereiche auch optisch wahrnehmbar getrennt werden können (siehe Schnitte A-A und B-B).

Die Abtretungsfläche für Strassenausbau wurde zwischen dem Grienmattweg und dem öffentlichen Fussweg entlang der Gasstrasse ausgeschieden. Sie sichert das Land für den längerfristig vorgesehenen Ausbau der Gasstrasse bzw. für den Vollanschluss "A22, Liestal Zentrum". Bis zum Zeitpunkt des Verkaufs für das vorgesehene Strassenbauprojekt kann das Areal durch die Grundeigentümer genutzt werden. Die Fläche entspricht einer für die Quartierplanbewohner nutzbarer Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche mit Aussenrauminfrastrukturen sowie Bepflanzungen.

Die übrigen Aussenraumflächen sind der befahrbaren Mischverkehrsfläche zugewiesen und dienen der Areal- und Gebäudeerschliessung sowie als öffentliche Aufenthalts- und Begegnungsbereiche. Entlang den beiden Fliessgewässern ist diese mit öffentlichen Fussgängerbereichen überlagert. An der Schnittstelle zum Quartierplanareal "Weierweg" ist zusätzlich ein Platzbereich "Grienmattplatz" ausgeschieden. In diesem Bereich ist ein für die Öffentlichkeit nutzbarer Quartierplatz zu gestalten.

Entlang der Ergolz, zwischen der Uferschutzzone und den Baubereichen B3 und B6 ist aufgrund der übergeordneten Planung und in Absprache mit dem AIB ein Bereich für die Realisierung eines Speicherkanals ausgeschieden. Dieser ist nach Vorgaben des Kantons zwingend ausserhalb des

Gewässerraumes anzuordnen. Die Dimensionierung des Stauraumkanals unter dem Weg umfasst eine Länge von rund 100 m mit einem Aussendurchmesser von 4.0 m. Im Quartierplan ist der Bereich von der Wegverzweigung am Orisbach bis zur Abtretungsfläche für Strassenausbau definiert worden.

Für alle öffentlich zugänglichen Aussenraumbereiche innerhalb des Quartierplan-Areals sind in Koordination mit der Stadt Liestal, den zuständigen kantonalen Fachstellen sowie den betroffenen Nachbarn entsprechende Gestaltungskonzepte zu erarbeiten. Damit wird nicht nur die aus dem Masterplan "Zentrum Nord" hervorgehende Koordinationspflicht der Behörden wahrgenommen, sondern es wird gleichzeitig sichergestellt, dass eine konsequente Abstimmung auf die Schnittstellen mit den benachbarten Planungsarealen erfolgt.

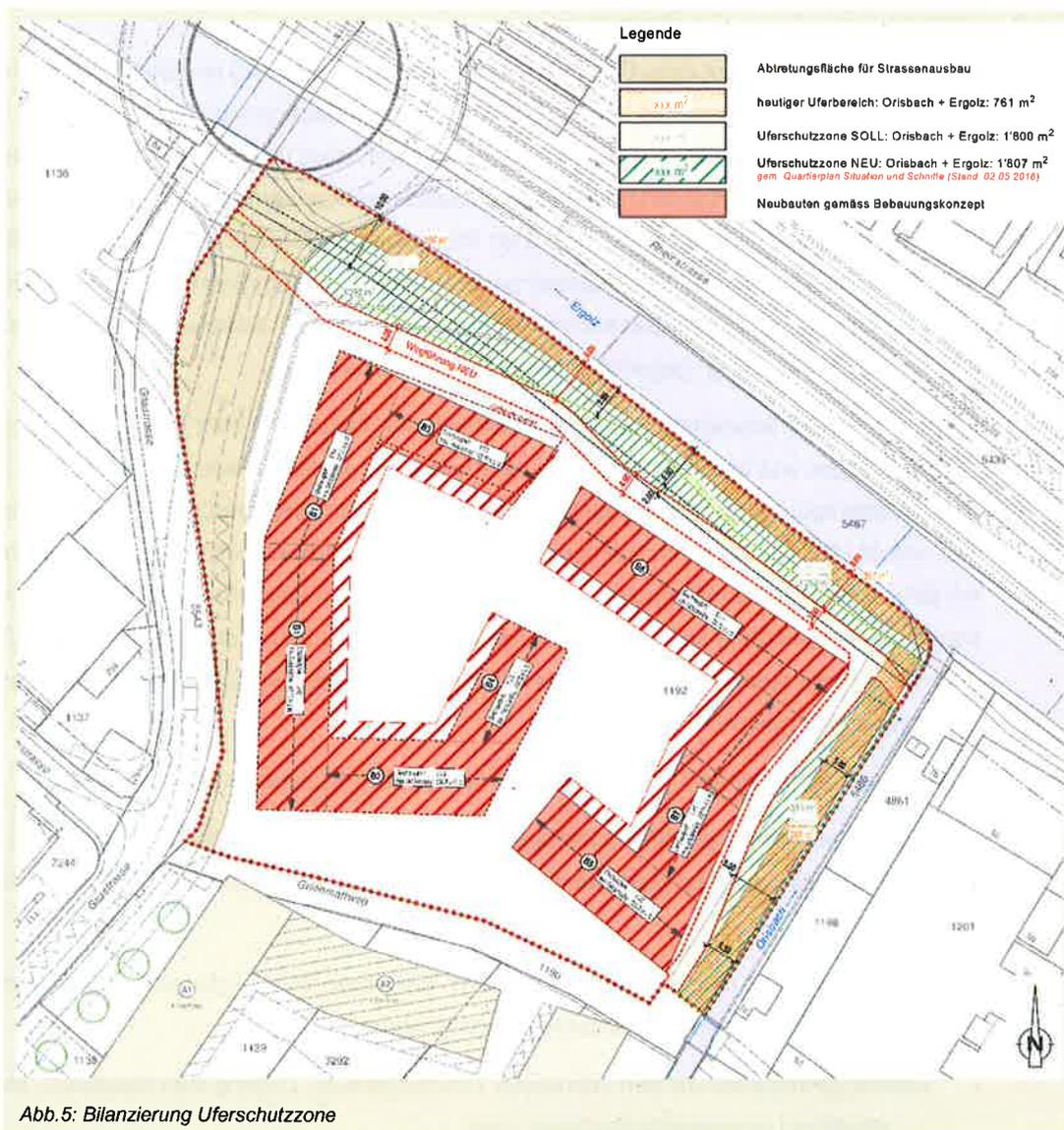
Damit sichergestellt werden kann, dass die reglementarisch vorgegeben qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auch umgesetzt werden, enthält das Quartierplan-Reglement zudem eine Regelung, welche vorschreibt, dass die Bauherrschaft im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen Nachweis zur Umgebungsgestaltung einzureichen hat. Im Quartierplan-Reglement wird weiter definiert, zu welchen Inhalten dieser Nachweis konkrete Aussagen enthalten muss.

Für die Terraingestaltung massgebend ist die Höhenlage des Grienmattplatzes mit einer Meereshöhe von ca. 310.20 m.ü.M. Die Erdgeschosse aller Neubauten werden sich nach den Schutzkoten (Überschwemmungsgefahr) richten, die im Bereich des Grienmattplatzes bei 310.40 m.ü.M. liegen. Die Höhenlage wurde aus folgenden Überlegungen so gesetzt:

- einheitliche, hindernisfreie Platz- und Umgebungsgestaltung
- Möglichkeit zur Schaffung von leicht abgesetzten halbprivaten Vorzonen
- Verhindern von Überschwemmungsgefahren
- höhenmässiges angleichen an zukünftigen Strassenführern der Gasstrasse (Vollanschluss "A22, Liestal Anschluss Zentrum").
- Grundwasserspiegel möglichst wenig tangieren

### 5.3.5 Uferschutzzone

Entlang der beiden Fliessgewässer (Orisbach und Ergolz) wird jeweils eine Uferschutzzone ausgedehnt. An einer gemeinsamen Besprechung mit dem Amt für Raumplanung am 25. Februar 2014 wurde definiert, dass zur Evaluation der massgebenden Fläche der Uferschutzzone von einem Gewässerraum von 8.0 m für den Orisbach und 10.0 m für die Ergolz (ab Gewässerlinie) auszugehen ist. In Absprache mit dem zuständigen Kreisplaner O. Stucki muss die entsprechende Begrenzung der Uferschutzzone nicht parallel zu den beiden Gewässern zu liegen kommen, sondern kann auf den Verlauf der Langsamverbindungsachsen abgestimmt werden. Die Dimensionierung der Uferschutzzone muss in der Gesamtfläche jedoch derjenigen mit einem parallelen Verlauf der Begrenzung entsprechen.



Entlang dem Oribaches resultiert aus einer Breite von 8.0 m parallel zum Gewässer eine Fläche von ca. 540 m<sup>2</sup>. Die im Quartierplan ausgewiesene Uferschutzzone entspricht einer Fläche von 515 m<sup>2</sup>. Entlang der Ergolz muss gemäss der Abbildung 5 eine Uferschutzzone von ca. 1260 m<sup>2</sup> ausgeschieden werden. Im Rahmen der Quartierplanung wird für den Uferbereich der Ergolz eine Uferschutzzone von ca. 1'292 m<sup>2</sup> ausgeschieden. Die Berechnung erfolgt ohne den Einbezug der Abtretungsfläche für Strassenausbau. Somit resultiert gesamthaft eine Differenz von + 7 m<sup>2</sup>.

Zweck der Uferschutzzonen ist der dauernde Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Aus diesem Grund sind die zulässigen Eingriffe auf Massnahmen zur Pflege und Unterhalt beschränkt. Diese beinhalten z.B. Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren sowie max. 2 naturverträgliche Gewässerzugänge für die Ergolz und für den Orisbach. Die definitive Gestaltung der Uferbereiche kann unabhängig vom Zeitpunkt der Realisierung der Quartierplan-Überbauung durch die entsprechenden kantonalen Fachstellen erfolgen. Die Aufwertung der Uferschutzzone ist mit dem aktuellen Planungsstand der landschaftspflegerischen Begleitplanung des Projektes A22 Umfahrung Liestal abzustimmen.

### 5.3.6 Interessensabwägung Gewässerraum

Durch eine Änderung der eidg. Gewässerschutzverordnung (GschV) im Juni 2011 wird der Kanton verpflichtet für jedes Gewässer einen Gewässerraum zu bezeichnen. Abweichend von den minimalen Breiten sieht die Gewässerschutzverordnung vor, dass die Kantone die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten anpassen können, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Diese Ausnahmeregelung sieht vor, dass Siedlungsgebiete verdichtet und Baulücken optimal genutzt werden können. Somit gilt es die Bundesinteressen "Erhalt der natürlichen Gewässerfunktionen" den anderen raumplanerischen Interessen z.B. der "inneren Verdichtung" gegenüber zustellen und abzuwägen.

In einer Interessenabwägung gilt es die verschiedenen Ansprüche oder Anspruchsgruppen zu berücksichtigen und deren Sichtweise zu beurteilen. Daraus wird sofort ersichtlich, dass eine Interessenabwägung eine heikle Angelegenheit darstellt. Aus differierenden Sichten der Betroffenen und der Beurteilenden können unterschiedliche Ergebnisse resultieren. Wir haben versucht, mit einer einfachen Tabelle und einer Punkteverteilung ohne spezielle Gewichtung eine möglichst transparente Abwägung aufzuzeigen. Es wird der heute planungsrechtlich vorhandene Zustand (Uferschutzzone durchwegs 8.0 Meter breit) der in der Quartierplanung festgelegten Uferschutzzone gegenüber gestellt.

Die Anspruchsgruppen und deren Interessen lassen sich folgendermassen definieren:

- Zukünftige Bewohner mit den Interessen: Naturwert, Sicherheit, Hochwasserschutz, Erholungsraum, Zugang zum Gewässer, attraktive Langsamerschliessung, Privatsphäre, uam.
- Öffentlichkeit mit den Interessen: Naturwert, Sicherheit, Erholungsraum, Zugang zum Gewässer, attraktive Langsamerschliessung, uam.
- Erholungssuchende mit den Interessen: Erholungsraum, Zugang zum Gewässer, Naturwert, attraktive Langsamerschliessung, uam.
- Flora und Fauna mit Ansprüchen: grössere unberührte Flächen, objektbezogene Pflege und Unterhalt, wenig Störungen, uam
- Öffentliche Hand mit den Interessen: Sicherheit, Hochwasserschutz, gute Langsamverkehrsverbindungen, möglichst geringe Unterhalts- und Pflegekosten bei möglichst hohen Naturwerten

In nachfolgender Tabelle ist die Interessenabwägung ersichtlich. Die Beurteilung ergibt eine positive Bilanzierung für die in der Quartierplanung aufgezeigte Lösung.

Kriterien	heutige Uferschutzzone	angepasster Gewässerraum	Bemerkungen
1 Schutz vor Naturgefahren	1	1	räumlicher Abstand / Schutz durch neue Überbauung / Topographie
2 Gewässer als Naherholungsgebiet	1	2	neu 2 definierte Zugangsmöglichkeiten pro Bach
3 Innere Verdichtung (annähernde Umsetzung Masterplan)	1	2	Haushalterische Bodennutzung, Verdichtung an Zentrumslage
4 Schutz vor Lärmmissionen durch H2, lärmberuhigte Wohnsituation	1	1	projektierte Blockrandbebauung
5 Aufenthaltsqualität der Innenhöfe	1	2	Durch einen grösseren Gewässerraum müssten die Baukörper zurückweichen, somit ergäbe dies eine Reduktion der Grösse der Innenhöfe
6 Schaffung attraktiver Aussenräume	1	2	mäandrierende Form, abwechslungsreich, attraktiver Langsamverkehr möglich
7 geringe Breite der Uferschutzzone	2	0	Minimalbreite von 8.0 m anstelle von 10.0 m
8 Flora und Fauna (Schaffung von Lebensräumen)	1	2	Bilanzierung ohne Einbezug der Fläche für den projektierten Kreislauf, ergibt zusätzliche Grünfläche von 7 m <sup>2</sup> + 230 m <sup>2</sup> = 237 m <sup>2</sup> gegenüber der heutigen Fläche, relative attraktive (grosse) Grünfläche (Breite ca. 16 m) im Norden.
9 Realisierung öffentliche Langsamverkehrsachse	1	2	Attraktive Langsamverkehrsverbindung und abwechslungsreicher Erholungsraum
	<b>10</b>	<b>14</b>	

Auswirkungen: 2 positiv  
 1 neutral  
 0 negativ

### 5.3.7 Erschliessung und Parkierung

#### Erschliessung

Die Erschliessung des Planungsgebietes für den MIV erfolgt via Grienmattweg in die Gasstrasse. Der Anschluss an die Hochleistungsstrasse A22 erfolgt heute über die Gerberstrasse-Rosenstrasse. Zukünftig soll das Gebiet der Vorstadt von Liestal über einen neuen Anschluss der Gasstrasse an die A22 erschlossen werden. Seitens des Tiefbauamtes BL besteht aktuell ein entsprechendes Vorprojekt (A22, Liestal Anschluss Zentrum). Der aktuelle Vorprojektstand ist im Quartierplan orientierend dargestellt. Zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung dieses neuen Vollanschlusses wird im Bereich der Parzelle Nr. 1192 eine Landabtretung von rund 1'200 m<sup>2</sup> notwendig. Der betroffene Bereich ist im Quartierplan mit einer grauen Fläche (Abtretungsfläche für Strassenbau Gasstrasse / Vollanschluss Zentrum) verbindlich abgebildet. Bis zur Erstellung des Vollanschlusses (frühestens ab 2025) kann die entsprechende Fläche gemäss der im Quartierplan definierten Grundnutzung (vgl. dazu Ziffer 8 Abs. 10 QPR) durch die Grundeigentümerschaft genutzt werden. Es ist eine entsprechende Regelung in den Quartierplan-Vertrag aufzunehmen (vgl. Kap. 9).

Für den Langsamverkehr sind innerhalb des Quartierplan-Areals mehrere wichtige innerörtliche Verbindungen vorgesehen. Diese werden ausserhalb der Uferschutzzone neu angelegt. Der heute bestehende Uferweg (zugelassen für Fussgängerverkehr) innerhalb der Uferschutzzone darf in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen weiterhin bestehen bleiben, soll jedoch durch den neuen geplanten Uferweg abgelöst werden. Die Stadt Liestal beabsichtigt derzeit in der Revision ihrer Erschliessungsplanung (Strassennetzplan) den gesamten Langsamverkehr auf den Uferweg zu lenken und so eine attraktive Verbindung entlang der Ergolz herzustellen. Des Weiteren dient auch der Grienmattplatz als Erschliessungsachse für den Langsamverkehr. Durch die parkähnliche Ausgestaltung des Uferbereichs entlang des Orisbachs (ausserhalb Uferschutzzone) wird auch hier in Abstimmung auf das südliche Quartierplan-Areal "Weierweg" eine Langsamverkehrsachse geschaffen, welche zudem die innerörtliche Nord-Süd-Vernetzung zwischen Planungsgebiet und Altstadt sicherstellt.

Zusätzlich ist vorgesehen auch nach dem Ausbau des Vollanschlusses an die A22 die Querverbindung Altstadt- Gebiet Erzenberg für den Langsamverkehr zu gewährleisten. Dazu soll eine Velo- und Fussgängerquerung über die Ergolz und die A22 erstellt werden, da der Vollanschluss dem Langsamverkehr nicht gerecht wird. Der aktuelle Projektstand (Machbarkeitsstudie) dieser Überführung ist im Quartierplan nicht dargestellt, da die Projektabsichten ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen und weder technisch noch politisch und auch finanziell nicht abgestützt sind. Bis der Vollanschluss Gasstrasse erstellt ist, bildet die heutige Gasstrasse eine Radwegverbindung vom Fraumattquartier ins Stedtli. Velos vom Stedtli, hinunter in Richtung Fraumattquartier können auf der Strasse verkehren (abwärts ähnlich Geschwindigkeit wie Motorfahrzeuge). In die andere Richtung (bergwärts) sollte eine Massnahme zu Gunsten der Velos (Velostreifen auf Fahrbahn) erstellt werden.

Bezüglich Feuerwehruzufahrten hat der Architekt Abklärungen mit den zuständigen Feuerwehrinstanzen getroffen. Für die Feuerwehr ist es wichtig, dass die Brandbekämpfung auch vom

Hof aus erfolgen kann. Im Quartierplan wird diese Zufahrtsmöglichkeit mit der "Erschliessung für Ausnahmefahrten" festgelegt. Weitere Festlegungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

### Parkierung

Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss dem Bebauungskonzept sind ca. 100 Wohnungen vorgesehen.

Daraus resultiert ein erforderlicher Gesamtbedarf an Parkplätzen von:

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP	
			S-PP	B-PP
Wohnnutzung	- 100 WE	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	100 PP	30 PP
<b>Total</b>			<b>130 PP</b>	

WE = Wohneinheiten

Geplantes Parkplatzangebot:

Lage im Quartierplan-Areal	Angebot PP	
	S-PP	B-PP
unterirdische Parkierung (Einstellhalle)	100 PP	17 PP
oberirdische Parkierung (Grienmattplatz)		9 PP
<b>Total</b>	<b>126 PP</b>	

Der erforderliche Parkplatzbedarf von insgesamt 130 Parkplätzen ist somit für diese Planungsstufe ausreichend nachgewiesen. Die Parkierung wird mit der Ausnahme von 12 Besucherparkplätzen vollständig unterirdisch angeordnet. Die 12 oberirdischen Parkplätze sind auf dem Grienmattplatz vorgesehen und dienen sowohl der Quartierplan-Überbauung "Aurisa" als auch der Quartierplan-Überbauung "Weierweg". Die entsprechenden Parkplatzzuweisungen bzw. Nutzungsansprüche sind im Quartierplanvertrag zur Quartierplanung "Weierweg" festgeschrieben. Der Quartierplanung "Aurisa" werden 9 Besucherparkplätze zugeteilt.

### 5.3.8 Lärmschutz

#### Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der Hochleistungsstrasse A22 und deren zeitlich noch nicht definierten Sanierung (erfolgt erst beim Bau A22, Liestal Anschluss Zentrum) wird in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz (erfolgt im April 2014) und in Abstimmung auf die LES-Zuweisung der angrenzenden Planungsgebiete, für das Areal "Aurisa" folgende Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt: Parallel zur Ergolz auf einer Breite von ca. 37.0 m gilt eine Aufstufung in die LES III. Das restliche Quartierplan-Areal wird der LES II zugewiesen.

### Massgebender Grenzwert

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3<sup>4</sup> der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES II, IGW, tags: 60 dB
- LES II, IGW, nachts: 50 dB
- LES III; IGW, tags: 65 dB
- LES III; IGW, nachts: 55 dB

### Einhaltung der Grenzwerte

Basierend auf dem aktuellen Bebauungskonzept wurde eine Beurteilung der Aussenlärmbelastung vorgenommen, in welcher die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen wird (vgl. Anhang 1). Daraus geht hervor, dass mit der in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz vorgenommenen Zuweisung der massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufen, tagsüber keine Grenzwertüberschreitungen vorhanden sind. Entlang der Ergolz sind nachts Grenzwertüberschreitungen von 1 bis 3dB vorhanden. Diese können mit Massnahmen am Gebäude bzw. durch eine entsprechende Grundrissgestaltung gelöst werden. So sind gemäss Bebauungskonzept in den Gebäudeteilen der Grenzwertüberschreitungen keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen. In der Quartierplanung müssen somit keine Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes aufgeführt werden. Diese sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.

#### 5.3.9 Energetischer Baustandard

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 (Vorgabe der Stadt).

#### 5.3.10 Schutzräume

Abklärungen bezüglich Schutzraumbilanz und Schutzraumpflicht erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit dem Amt für Militär und Bevölkerungsschutz.

---

<sup>4</sup> LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

## **6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen**

### **6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)**

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung).
- Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen

### **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 ausgedehnt werden.

Das Areal der Quartierplanung war bisher als Bauzone ausgedehnt und ist erschlossen. Die Quartierplanung basiert auf dem "Masterplan Zentrum Nord" (Konzeptplan ohne Behördenverbindlichkeit), welcher zum Ziel hat gut erschlossene, zentrumsnahe innerörtliche Potentialflächen zu mobilisieren und nutzbar zu machen. Mit der Quartierplanung wird das Areal der Parzelle Nr. 1192 einer verdichtenden Bauweise mit Wohn-, Gewerbe-, Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung zugeführt. Auf dem ehemals gewerblich genutzten Areal sind seit ca. 15 Jahren keine Hochbauten mehr vorhanden.

Durch die Quartierplanung werden somit keine Nutzungsreserven geschaffen, sondern bestehende Reserven im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung aktiviert. Damit trägt die Stadt aktiv zur Siedlungsentwicklung nach Innen bei.

### 6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Quartierplan-Areal ist von folgenden Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	<p>Das Quartierplan-Areal ist der öV-Güteklasse B zugewiesen und befindet sich in ca. 10 Min. Gehdistanz zu Bahnhof Liestal. Des Weiteren ist es auch durch die Buslinie 80 (Haltestelle Elektra), welche auf der Gasstrasse verkehrt unmittelbar erschlossen.</p> <p>Im Rahmen der Quartierplanung wird die städtebauliche Konzeption des Masterplans Zentrum Nord umgesetzt. Diese basiert auf einer Testplanung. Der Nachweis zur Quartierverträglichkeit der baulichen Nutzung von 110% kann für das Planungsgebiet somit als erbracht betrachtet werden.</p> <p>Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegen, dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden, sondern durch die Aufwertung der Uferbereiche entlang der Ergolz und des Orisbachs erfolgt gar eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation.</p>
– Fließgewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und nach Möglichkeit wiederherzustellen. Sie sind im Gesamtsystem zu betrachten [...] Hochwasserschutz sowie Natur- und Landschaftsschutz [...] sind zu koordinieren.	L1.1-PG-a/b	Durch die Aufhebung des heute innerhalb der Uferschutzzone verlaufenden Uferweges entlang der Ergolz und die Neuanlage ausserhalb der Uferschutzzone sowie die vorgesehene naturnahe Gestaltung beider Uferschutzzonen wird dieser Planungsanweisung im Rahmen der Quartierplanung nachgekommen. Gleichzeitig werden die zulässigen baulichen Eingriffe innerhalb der Uferschutzzonen auf die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren und einzelner Zugänge zum Wasser beschränkt.
– Die Gemeinden übernehmen die Freiräume Fließgewässer in ihre Zonenvorschriften.	L1.2-PG-a	Wird durch die Ausscheidung der Uferschutzzonen entlang dem Orisbach und der Ergolz inkl. entsprechender Reglementsbestimmung im Quartierplan-Reglement erfüllt.
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt (vgl. Kap. 6.12).
– 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	

#### **6.4 Arealbaukommission**

Da die Quartierplanung auf einer durch den Einwohnerrat genehmigten städtebaulichen Gesamtkonzeption in Form des Masterplan "Zentrum Nord" beruht, verzichtete die Stadt Liestal auf eine Projektvorstellung bei der kantonalen Arealbaukommission. Die gegenüber den Vorgaben der Masterplanung vorhandenen Abweichungen des der Quartierplanung zu Grunde liegenden Bebauungskonzeptes wurden am 24. Oktober 2012 der Stadtbaukommission Liestal zur Beurteilung vorgelegt und von dieser für prüfenswert befunden. Die entsprechende Prüfung durch das Büro Vehovar & Jauslin ergab, dass hinsichtlich Geschossigkeit und Gebäudetiefen die Vorgaben aus der Masterplanung möglichst einzuhalten sind. Das Bebauungskonzept wurde entsprechend angepasst.

#### **6.5 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr**

Die Erschliessungen mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinie 80 mit Haltestelle an der Gasstrasse (Elektra). Des Weiteren ist der Bahnhof SBB in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Das Planungsgebiet ist deshalb der öV-Güteklasse B zugewiesen und als durch die öffentlichen Verkehrsmittel gut erschlossen zu bezeichnen.

#### **6.6 Anbindung an das öffentliche Strassennetz**

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden und erfolgt via Grienmattweg in die Gasstrasse. Mit dem längerfristig vorgesehenen Ausbau des Vollanschlusses "A22, Liestal Anschluss Zentrum" wird ein direkter Anschluss an das kantonale Hochleistungsstrassennetz beabsichtigt (vgl. Kap. 5.3.7).

#### **6.7 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen**

Die Prüfung der Funktionalität der MIV-Erschliessung des Quartierplanareals unter Berücksichtigung des aus dem Planungsvorhaben resultierenden Verkehrsaufkommens, liegt in Form eines Verkehrsgutachtens von Rudolf Keller + Partner (Juni 2012) vor. Auf ausführliche Erläuterungen zu dieser Thematik wird deshalb an dieser Stelle verzichtet und es wird auf das vorhandene Fachgutachten verwiesen.

#### **6.8 Vernetzung und ökologischer Ausgleich**

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden im Rahmen der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- Ausscheidung von durchgängigen Uferschutzzonen entlang Ergolz und Orisbach;
- Bepflanzung mittels einheimischen und standortgerechten Arten;
- Definition einer Grünflächenziffer für das Quartierplanareal;

- Verwendung der Dachflächen für ökologische Funktion (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie).

Des Weiteren wird im Quartierplan-Reglement definiert, dass Strassen, Wege und Plätze wo technisch sinnvoll mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Mit all diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass die ökologische Vernetzung auch im Rahmen der Mobilisierung innerer Reserven und damit einhergehender verdichteter Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

## **6.9 Lärmschutz**

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen.

Erläuterung zur Umsetzung des Lärmschutzes siehe Kapitel 5.3.8.

## **6.10 Umweltverträglichkeitsprüfung**

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

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

### 6.11 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist im Kataster der belasteten Standorte als belastet mit Überwachungsbedarf ausgewiesen. Für ein späteres Bauvorhaben ist Art. 3 AltIV einzuhalten.

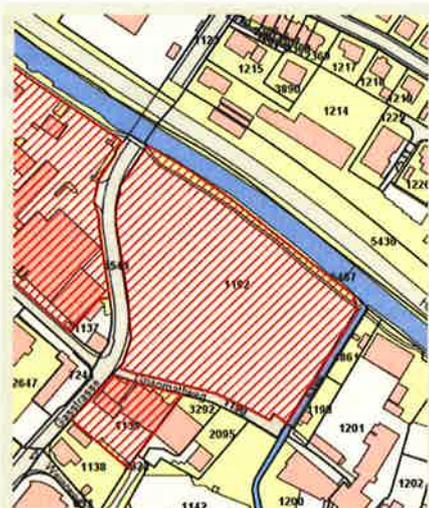


Abb. 6: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte, Quelle: geoview.bl.ch

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Standort für einen Metallbaubetrieb sind diverse Auffüllungen mit Aushub- und Baumaterial vorhanden. Diese enthalten unterschiedliche Konzentrationen an Schwermetallen und Kohlewasserstoffen. Aus diesem Grund wurde das Areal bereits verschiedentlich fachtechnisch untersucht. Auf eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse wird aufgrund der vorhandenen umfangreichen Berichterstattung dazu verzichtet und es wird auf die "Historische Erkundung und technische Untersuchung gemäss AltIV" von Felix, Stirnadel & Partner vom 29. September 2000 verwiesen. Diese wurde dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) zur Beurteilung zugestellt (vgl. Anhang 2). Aufgrund der Beurteilung durch die kantonale Fachstelle ist im Falle einer Nutzungsänderung bzw. im Falle eines Bauvorhabens, zusammen mit dem AUE ein fachgerechter Umgang mit den vorhandenen Altlasten sicherzustellen (z.B. Entsorgungskonzept etc.).

Die vorhandenen Altlasten verhindern somit eine Umnutzung des Areals bzw. die Überführung des Planungsgebietes in eine Quartierplanung mit Wohn- und Geschäftsnutzung nicht.

### 6.12 Naturgefahren (Überschwemmung)

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch bei Quartierplanungen sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Das Quartierplan-Areal liegt vollständig im Gefahrenbereich für die Naturgefahr Überschwemmung und weist alle drei Gefahrenstufen von gering bis erheblich auf. Grund dafür sind die durch den Rückbau der alten Gebäude entstandenen Terrainvertiefungen, die hauptsächlich vom Orisbach überflutet werden können.

Die Umsetzung der Naturgefahrenkarten in die kommunale Nutzungsplanung ist in einer kantonalen Wegleitung dokumentiert.<sup>5</sup> Die Gefahrenbereiche, mit geringer, mittlerer und erheblichen Gefährdung, müssen mittels Ausscheidung von Gefahrenzonen gemäss § 30 RBG umgesetzt werden.

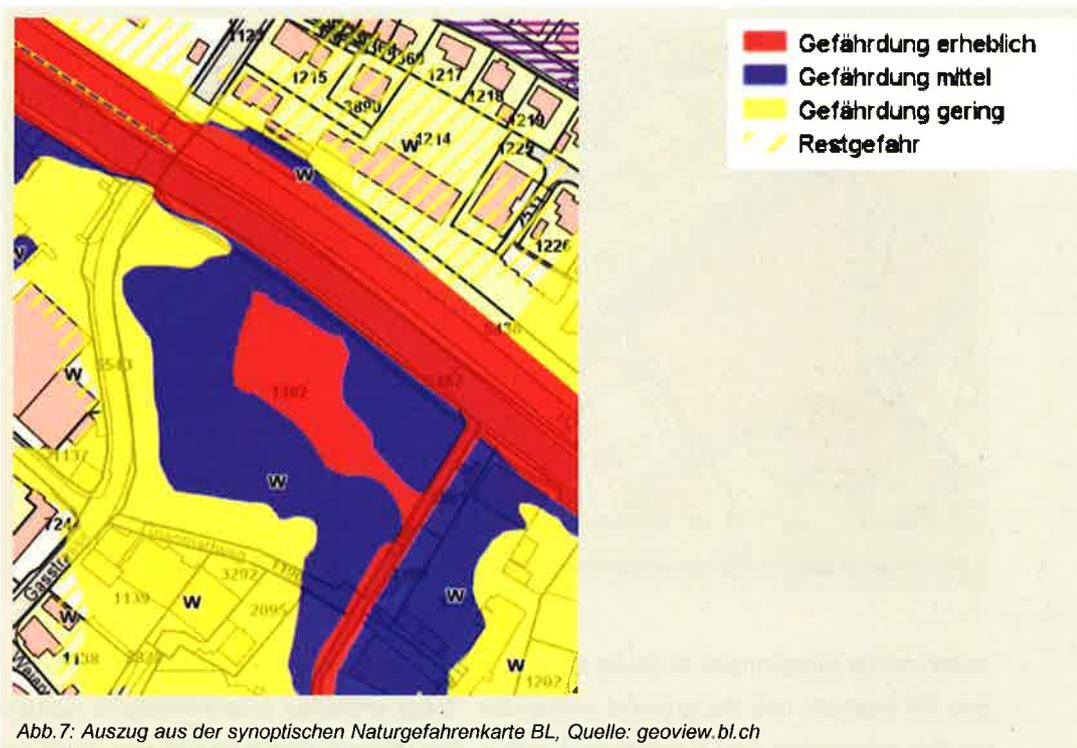


Abb. 7: Auszug aus der synoptischen Naturgefahrenkarte BL, Quelle: geoview.bl.ch

Die beschriebene Definition der Hochwasserkoten ist jedoch mit Vorbehalt zu betrachten. Gemäss einer Besprechung mit der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung resultiert die Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung aus dem Einstau von Wasser in zwei noch bestehenden Keller geschossen von ehemals auf dem Areal vorhandenen Gebäuden. Dies geht aus den vorhandenen vermessungstechnischen Terrinaufnahmen eindeutig hervor. Ebenso befindet sich der Austrittspunkt des Wassers im Falle eines Hochwasserereignisses nicht nur auf dem Quartierplan-Areal, sondern bei den Bachdurchlässen der Gerberstrasse und des Grienmattweges. Aufgrund der Ende Mai 2014 in Rechtskraft gesetzten südlich angrenzenden Quartierplanung "Weierweg" und der darin vorgesehenen Blockrandbebauung ist ausserdem davon auszugehen, dass sich sowohl die massgebenden Fliesswege als auch die entsprechenden Fliesstiefen, gegenüber den der Naturgefahrenkarte zu Grunde liegenden Berechnungsgrundlagen, verändert haben. In Absprache mit der Gebäudeversicherung liess die Grundeigentümerschaft ein Fachgutachten erstellen ("Fachgutachten Überflutungsgefährdung" zur Quartierplanung Aurisa, Kissling+Zbinden AG, vom 4.4.2016). Das Fachgutachten definiert - bezüglich dem Überbauungskonzept - Massnahmen zur Verhinderung der Überschwemmungsgefahr und der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen. Die Hauptforderung ist die Anhebung des Geländes und der Überbauung, so dass die erhebliche - und die mittlere Gefährdungsstufen nicht mehr eintreffen können. Weiter bestimmt das Gutachten entlang der äusseren Fassaden Schutzkoten, die verbindlich in die Quartierplanung aufgenommen

<sup>5</sup> Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung, Grundlagen zur kommunalen Nutzungsplanung, Amt für Raumplanung, Juni 2011

wurden. Bei der weiteren Detailplanung bildet das Gutachten von Kissling+Zbinden eine wichtige Grundlage. Insbesondere sind bei der Detailplanung die an den Grienmattplatz anstossende Einstellhallenrampe und der Durchgang zum Innenhof zu beachten.

Vorprojekt Revitalisierung "Orisbach" TBA BL (Stand: Oktober 2014)

Im Zusammenhang mit diesem Projekt werden Massnahmen getroffen, welche die Wahrscheinlichkeit einer Gefahr durch Überschwemmung vermindern können. Durch die Erhöhung des Abflussquerschnittes (Sohlenabtiefung, Dammschüttung, etc.) des Orisbaches wird das Gefahrenpotential verringert. Da der Zeitpunkt der Realisierung der Renaturierung offen ist, kann auf diese Massnahmen momentan nicht zurückgegriffen werden (weitere Ausführung siehe Kapitel 11. Kantonale Vorprüfung Pkt. 1.3; Pkt. 2.6; Pkt. 4.8).

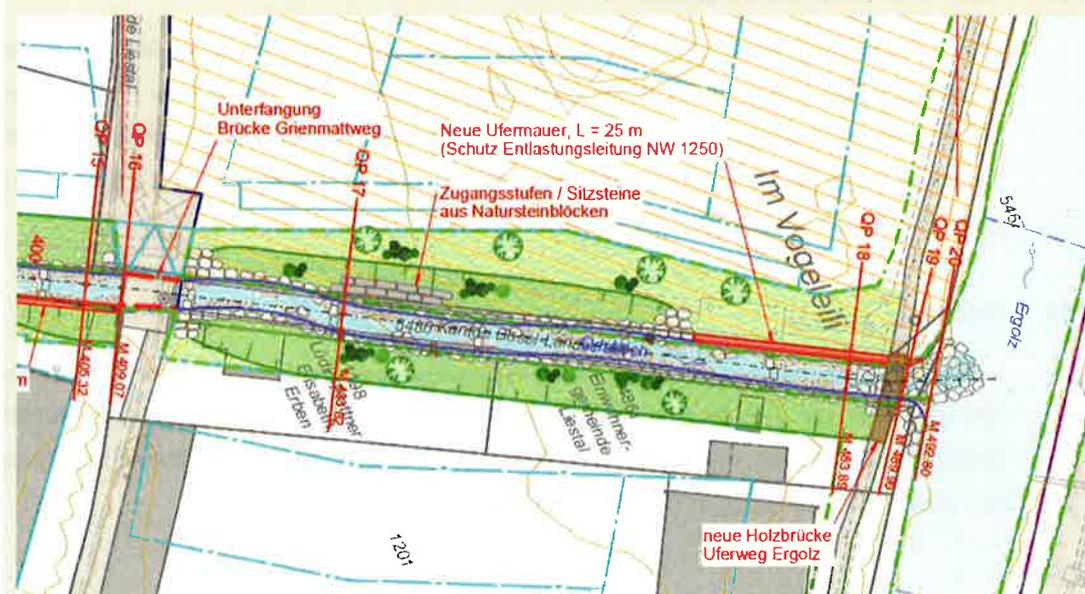
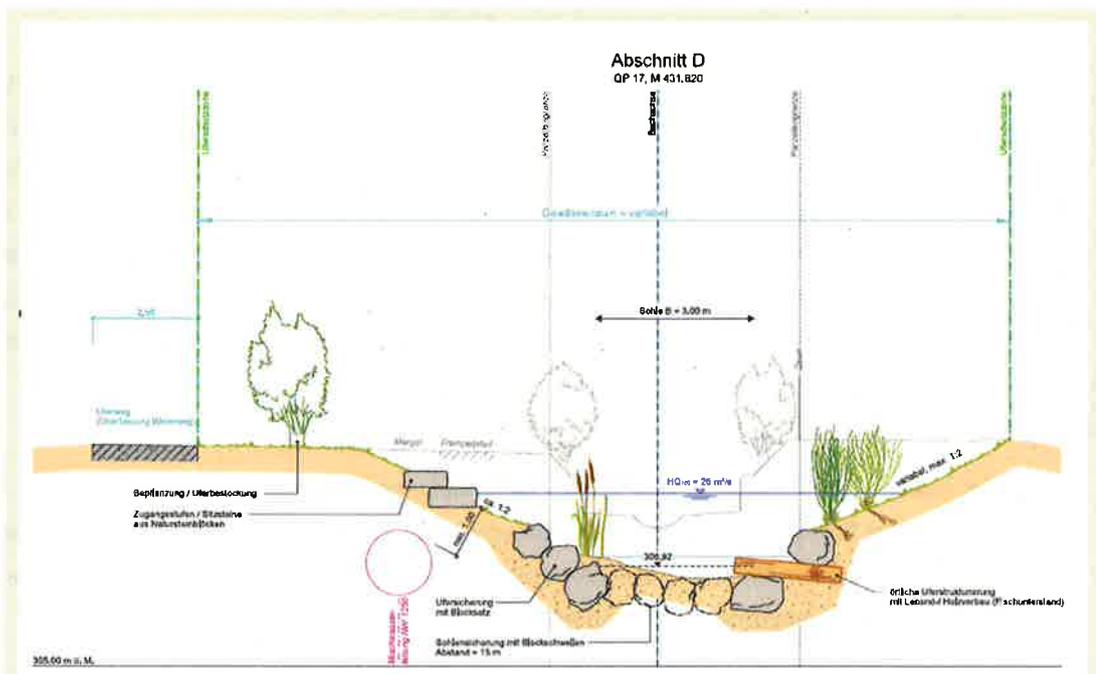


Abb. 8: Vorprojekt Renaturierung "Orisbach" (TBA Stand: Oktober 2015) / Querprofil Nr. 17 + Situationsplan

### 6.13 Gewässerschutz

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung (d.h. auch bei Quartierplanungen) zu berücksichtigen. Zudem gelten die Uferbereiche entlang von Gewässern gemäss der Gesetzgebung von Bund und Kanton als schützenswert und es müssen entsprechende raumplanerische Massnahmen zu deren Schutz ergriffen werden. Zur Umsetzung sieht die kantonale Gesetzgebung die Uferschutzzone gemäss § 29 Abs. 2 lit. d RBG bzw. gemäss § 13 RBV vor.

Durch die Ausscheidung einer Uferschutzzone entlang der Ergolz wie auch entlang des Orisbaches, wird diese übergeordnete gesetzliche Vorgabe für die vorliegende Quartierplanung und die gemäss der gemeinsamen Besprechung mit dem ARP vom 25. Februar 2014 definierten Rahmenbedingungen, als erfüllt betrachtet (vgl. Kap. 5.3.5).

Zur Vermeidung eines zu hohen Schmutzeintrages in die Ergolz durch Mischwasser, sieht das AIB aufgrund des GEP Liestal sowie des ARA-GEP Ergolz 2 vor, zwischen der Uferschutzzone der Ergolz und den Baubereichen B3 und B6, einen Speicherkanal zu errichten, welcher eine kontrollierte Ableitung des ersten Schmutzstosses aus der Oberflächenentwässerung zulässt. Zwischen der Grundeigentümerschaft, AIB, ARP und TBA haben Besprechungen stattgefunden. Seitens der Grundeigentümerschaft liegt die Bedingung vor, dass das Rückhaltebecken die Überbauung nicht behindert, und dass das Rückhaltbecken zeitlich vor der Realisierung der Hochbauten erstellt wird.

### 6.14 Grundwasserschutz

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Areal auf einer Höhenkote von ca. 303 m.ü.M. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone und liegt demzufolge auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerks. Das Grundwasser wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

### 6.15 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal. Dieser sieht im QP-Areal eine Rückhalteinlage zur öffentlichen Mischwasserbehandlung vor. Im Quartierplan wird unter der Langsamverkehrsachse zwischen der Ergolz und den Baubereichen B3 und B6 ein Bereich für einen Speicherkanal ausgedehnt (vgl. Quartierplan Situation und Schnitt B-B).

### 6.16 Störfall

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.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsareal befindet sich die A22, welche aufgrund von Transporten gefährlicher Stoffe ein Risiko für die Bevölkerung darstellt. Im Rahmen der angrenzenden Quartierplanung "Grienmatt" wurde bereits eine Einschätzung der neuen Risikosituation durch das Sicherheitsinspektorat vorgenommen (erhöhte Personenzahl). Daraus ergab sich, dass sich die Risikosummenkurve durch die Quartierplanung nicht sichtbar verändert hat und das Personenrisiko auch nach der Realisierung der Überbauung im akzeptablen Bereich bleibt, und somit keine Sicherheitsmassnahmen zum Personenschutz notwendig sind.

Aufgrund der gleichen Entfernung des Quartierplan-Areals "Aurisa" zur Hochleistungsstrasse A22 können die beschriebenen Ergebnisse der Risikoprüfung für das Areal "Grienmatt" sinngemäss auch für das vorliegende Planungsvorhaben geltend betrachtet werden. Für die Quartierplanung sind deshalb keine Sicherheitsmassnahmen zum Personenschutz notwendig.

#### **6.17 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen und Gewässern**

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

Auf das Quartierplan-Areal wirken folgende Abstände und Baulinien:

- Gesetzlicher Strassenabstand entlang Gasstrasse und Grienmattweg;
- Gesetzlicher Gewässerabstand entlang Ergolz und Orisbach;
- Baulinien entlang der Gasstrasse und dem Grienmattweg
- Gewässerbaulinien entlang der Ergolz und dem Orisbach

Gegenüber der Gasstrasse, dem Grienmattweg und dem Orisbach wird teilweise der gesetzliche Abstand durch den Baubereich für Hauptbauten unterschritten. Diese Unterschreitungen werden mit Baulinien bzw. neuer Gewässerbaulinien gewährleistet. Die übrigen Abstände und anderweitigen bestehenden Baulinien werden durch die definierte Lage des Baubereichs berücksichtigt.

#### **6.18 Grenzabstände**

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Gemäss § 96 RBG bilden Baulinien die Grenzen über welche hinaus nicht gebaut werden darf und gehen den Vorschriften über den Abstand von Verkehrswegen und Gewässern vor. Durch die Definition der Baulinien im QP Areal werden die geltenden Abstandsvorschriften somit eingehalten und es sind keine weiteren privat-rechtlichen Regelungen erforderlich.

## **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.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Aurisa" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Aurisa" werden die bisherigen Teilzonenvorschriften Zentrum vollständig ausser Kraft gesetzt.

## **8. Kostenfolgen zu Lasten der Stadt**

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" als baureif und ist somit vollständig erschlossen.

Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt. Mit der bestehenden Gasstrasse wird die Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals sichergestellt.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Aurisa" betreffend der Strassen- und Infrastrukturererschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Stadt.

Die Kostenübernahme für allfällige Anpassungen der Gasstrasse aufgrund der baulichen Realisierung des Vollanschlusses "A22, Liestal Anschluss Zentrum" ist zwischen dem Kanton, der Stadt und der Eigentümerschaft der Quartierplan-Parzelle zu klären ebenso wie die Kostenübernahme für die Erstellung und den Unterhalt des anzulegenden "Grienmattplatzes" und der Realisierung des Regenrückhaltebeckens.

## **9. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf**

### **9.1 Grundsätzliches**

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt. Dieser ist vor der Genehmigungseingabe beim Regierungsrat von allen Beteiligten zu unterschreiben und öffentlich zu beurkunden.

## 9.2 Möglicher Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Aurisa"

- Landabtretungen für den Ausbau des Vollanschlusses "A22, Liestal Anschluss Zentrum" inkl. der bis zum Zeitpunkt der Abtretung möglichen Nutzung der betroffenen Flächen;
- Verantwortlichkeit über Erstellung und Unterhalt der Grün- und Freiflächen, insbesondere für die Uferbereiche Ergolz und Orisbach (inkl. Kostenteilung und Vorgehen bzgl. der Erarbeitung des erforderlichen Gestaltungskonzeptes);
- Verantwortlichkeit über Erstellung und Unterhalt des Grienmattplatzes (inkl. Kostenteilung und Vorgehen bzgl. der Erarbeitung des erforderlichen Gestaltungskonzeptes);
- Regelungen für die Realisierung des Speicherkanales
- Rahmenbedingungen für Kindergarten-Räumlichkeiten
- Sicherstellung der oberirdischen Parkierungsflächen auf dem Grienmattplatz;
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte;
- Bau- und Durchleitungsrechte;
- Nachtschliessung Fuss- und Radwege;
- Infrastrukturbeiträge;
- etc.

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

Die kommunale Vorprüfung der Quartierplanvorschriften wurde von anfangs Juli bis Ende September 2014 von der Stadtverwaltung durchgeführt. Dabei wurden folgende wesentlichen Änderungen gewünscht:

### Quartierplan

- Bereinigung der Langsamverkehrsachsen.
- Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz wird ein Renaturierungs- und Hochwasserschutzprojekt entlang des Orisbaches vom Tiefbauamt ausgearbeitet. Dieses soll in die Planung aufgenommen werden.
- Der im QP definierte Bereich der halbprivaten Vorzone entlang der Ergolz ist auf 3.0 m zu reduzieren. Der Durchgangsbereich soll möglichst 4.00 bis 4.50 m betragen.
- Die Gebäudehöhen weichen von den im Masterplan vorgegeben Gebäudehöhen ab. Eine Überprüfung durch den Architekten ist notwendig.
- Der Innenhof soll eine Grün- bzw. Freifläche für die zukünftige Bewohnerschaft sein. Ein baulicher Eingriff in Form eines Sockelgeschosses im Innenhof ist somit nicht zulässig.
- Die Funktion bzw. die Erschliessungshierarchie der Erschliessungsflächen soll im Quartierplan eindeutiger hervorgehen.
- Die Terrainaufschüttungen sind im Masterplan nicht vorgesehen. Eine entsprechende Begründung wird erwünscht.

### Quartierplan-Reglement

- Im Reglement soll die Nutzungsart ergänzt werden, sodass zukünftig ein Kindergarten in der Arealüberbauung erstellt werden kann.
- Formulierung betreffend Barrierefreies Wohnen analog dem Quartierplan-Reglement QP "Griematt" aufnehmen.
- Begrifflichkeit Nebenbauten durch "Kleinbauten" ersetzen.
- Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche sind die Bestimmungen der Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal massgebend.
- Formulierung bzgl. der vogelsicheren Glasflächen ins Reglement aufnehmen.
- Bestimmung zu den Solaranlagen ist zu streichen.
- Aufnahme einer zusätzlichen Bestimmung bzgl. Abstellräume für Velos / Kinderwagen.
- Entlang der Gasstrasse ist auf dem QP-Areal ein öffentlicher Veloweg einzuzeichnen. Entsprechende Bestimmung dazu wird im Reglement festgehalten.
- Voraussichtliche Regelungen bzgl. des Quartierplan-Vertrages sind ins Reglement aufzunehmen.

### Planungsbericht

- Ergänzung eines Abschnittes im Kapitel Masterplan, in welchem die städtebaulichen Abweichungen zu den Vorgaben des Masterplanes begründet werden.

## 11. Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Aurisa" wurde mit Schreiben vom 30. Januar 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Einen Entwurf des Vorprüfungsberichtes wurde mit dem Schreiben vom 21. April 2015 durch das Amt für Raumplanung an den Stadtrat Liestal mitgeteilt. Dieser Entwurf wurde an der Sitzung vom 13. Mai 2015 eingehend besprochen (vgl. Anhang 4: Protokoll Besprechung Vorprüfungsergebnisse vom 21.04.2015). Als Resultat der Besprechung wurde vereinbart, dass die Quartierplan-Vorschriften bzgl. einiger Punkte überarbeitet werden und im Anschluss einer erneuten Prüfung unterzogen werden. Anfangs Juni 2015 wurden die überarbeiteten Planungsdokumente (Quartierplan und Quartierplan-Reglement) zur nochmaligen Prüfung beim Amt für Raumplanung (ARP) eingereicht. Mit dem Schreiben vom 2. Juli 2015 wurden die Ergebnisse der Vorprüfung durch das ARP der Stadt Liestal (vgl. Anhang 5: kantonaler Vorprüfungsbericht) zugestellt.

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 (Stand: 22. Mai 2015)

1.1 Legende und Planinhalt		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung, Hinweis)	<p>a. <b>Bereich für Speicherkanal (Z):</b> Das ARP begrüsst die Festlegung eines Bereiches für Speicherkanal. Jedoch entspricht der definierte Bereich noch nicht der vorgesehenen Dimensionen. Dieser erstreckt sich über eine Distanz von ca. 100 m. Der Bereich ist ab der Wegverzweigung am Orisbach bis zur Abtretungsfläche für Strassenausbau zu erweitern.</p> <p>b. <b>Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg (E):</b> Die Überführung Erzenberg ist im orientierenden Planinhalt zu ergänzen.</p> <p>c. <b>Gestalteter Terrainverlauf (E):</b> Es wird empfohlen in Plan und Reglement zu ergänzen, dass eine geringfügige Abweichung beim gestalteten Terrainverlauf zulässig ist.</p> <p>d. <b>Oberirdische Veloabstellplätze (E):</b> Es wird empfohlen in der nördlichen Hälfte des QP-Areals zusätzlich ein Bereich für oberirdische Veloabstellanlagen zu realisieren.</p> <p>e. <b>Baumstandorte (H):</b> Es wird darauf hingewiesen, dass wenn es sich um bestehende Bäume handelt diese Teil der Ufervegetation sind. Neue Baumpflanzungen haben dem Schutzzweck zu dienen.</p>	
Reaktion	<p>a. Der Plan wurde entsprechend der Forderung des Kantons angepasst.</p> <p>b. Auf eine Darstellung im Plan wurde verzichtet, da eine genaue Lage aufgrund des Projektstandes nicht definiert werden kann. Die Interessenlinie Tiefbauamt ist im Plan eingetragen. Der Sachverhalt wird im Planungsbericht erläutert.</p> <p>c. Auf die Empfehlung des Kantons wurde eingetreten, da die Notwendigkeit nicht ersichtlich ist.</p> <p>d. Entsprechende Standorte werden im Plan festgelegt.</p> <p>e. Auf die Forderung wurde nicht eingetreten. Somit bleibt gewährleistet, dass diese Bäume im Zusammenhang mit der Umgebungsplanung im Baugesuch gefordert werden können.</p>	<p>✓</p> <p>--</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>--</p>
1.2 Gewässerraum, Uferschutzzone		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Das ARP begrüsst die Anpassungen aufgrund der Reaktion aus der ersten kantonalen Vorprüfung. Der ausgeschiedenen Uferschutzzone kann zugestimmt werden.	
Reaktion	Wurde zur Kenntnis genommen.	<b>K</b>

1.3 Naturgefahren		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung, Hinweis)	<p>a. <b>Zwingende Vorgabe:</b> Geplante Massnahmen zur Beseitigung der ausgewiesenen erheblichen Gefährdung sind zu definieren und mit Hilfe von Terrainschnitten nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Massnahmen sind als verbindlicher Bestandteil in den Quartierplanvorschriften zu verankern. Im den Schnitten sind die Höhenkoten zu ergänzen, da im QPR Ziffer 8 Abs. 2 darauf verwiesen wird.</p> <p>b. <b>Empfehlung:</b> Es wird empfohlen, die konkreten Auswirkungen der im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Weierweg" vorgesehenen Blockrandbebauung auf die Gefahrensituation im Bereich des QP "Aurisa" mittels eines Fachgutachtens zu untersuchen. Ohne Fachgutachten ist die bestehende Gefahrensituation massgebend.</p> <p>c. <b>Hinweis:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass die Anordnung von Tiefgarageneinfahrten im Überflutungsbereich heikel ist. Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmassnahmen sowie der Revitalisierung am Orisbach ist die NGK aufgrund der neuen Situation zu überarbeiten. Allenfalls wären dann die Quartierpanvorschriften "Aurisa" auf Basis der neuen Gefahregrundlage zu mutieren.</p>	
Reaktion	<p>a. Festlegung der Schutzkoten erfolgt im Quartierplan.</p> <p>b. Das empfohlene Fachgutachten wurde durch die Firma Kissling+Zbinden AG, Bern erstellt, und dient als Grundlage für die Definition der Schutzkoten.</p> <p>c. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>K</p>

1.4 A22, Anschluss Zentrum		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung des Zentrumschlusses nicht vor 2025 zu erwarten ist. Bis zu diesem Zeitpunkt kann das Areal durch die Grundeigentümer genutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Bereich so gestaltet wird, dass dieser einer Nutzungszeit bis zu 20 Jahren entspricht.	
Reaktion	Wurde zur Kenntnis genommen.	K

## 2 Quartierplanreglement (Stand: 2. Juni 2015)

2.1 Ziffer 2 "Zweck und Ziele der Planung"		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	"... städtebaulich sowie erschliessungstechnisch gute <del>und anspruchsvolle</del> , <b>ansprechende</b> , Überbauung gewährleisten."	
Reaktion	Die Bestimmung wurde gem. Vorschlag Kanton angepasst.	✓

2.2 Ziffer 7 "Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten"		
Stellungnahme ARP (Empfehlung, Redaktionelle Korrektur, Hinweis)	<p><b>Abs. 8 (E):</b> Intensiv genutzte Einrichtungen benötigen eine ausreichende Abdeckung mit Mobilfunkdiensten. Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) sollten so nahe wie möglich dort installiert werden, wo diese Dienste auch benötigt werden.</p> <p><b>Abs. 3 (R):</b> "... Davon ausgenommen ist der <del>Baukörper</del> <b>Baubereich B4.</b>"</p> <p><b>Abs. 2 (H):</b> Wo Baubereiche mit einer Baulinie begrenzt werden, kommt § 53 Abs. 2 RBV zur Anwendung, d.h. Bauteile gemäss § 53 Abs. 2 RBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p>	
Reaktion	<p><b>Abs. 8:</b> Die Bestimmung zu den Technischen Bauteilen auf dem Dach wurde entsprechend angepasst. Auf die Empfehlung bezüglich der Errichtung von Basisstationen wird nicht eingetreten, da dies bereits im Gesetz abschliessend geregelt ist (RBG § 104a "Mobilfunkanlagen").</p> <p><b>Abs. 3:</b> Die Bestimmung wurde gem. dem Vorschlag Kanton angepasst.</p> <p><b>Abs. 2:</b> Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>K</p>

2.3 Ziffer 8 "Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes"		
Stellungnahme ARP (Empfehlung, Redaktionelle Korrektur)	<p><b>Abs. 8 (E):</b> Es wird begrüsst, dass die Grünflächenziffer von 12 % auf 25 % angehoben wurde. Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, ein Teil der Pflichtflächen auf unversiegelten Böden zu realisieren. Der Kanton empfiehlt einen Anteil von mind. 50 %.</p> <p>Es wird empfohlen, dass der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen mittels Grünflächenziffer im Baugesuchsverfahren zu erbringen ist.</p> <p><b>Abs. 8, 2. Aufzählungspunkt:</b> Das ARP empfiehlt die Bestimmung bzgl. Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen, befahrbaren Grünflächen zu präzisieren</p> <p><b>Abs. 8, 4. Aufzählungspunkt:</b> Reduktion Anrechenbarkeit Nisthilfen von 5 m<sup>2</sup> auf 2 m<sup>2</sup></p> <p><b>Abs. 3 (R):</b> Umformulierung des zweiten Satzes wie folgt: "Die Nutzung der <del>Gewässer Uferbereiche</del> zur Erholung ..."</p>	
Reaktion	<p><b>Abs. 8:</b> Die Empfehlung wurde zur Kenntnis genommen. Im Reglement wird aufgenommen, dass die Grünflächenziffer im Baugesuchsverfahren nachzuweisen ist.</p> <p><b>Abs. 8, 2. Aufzählungspunkt:</b> Keine Anpassung im Quartierplan-Reglement. Die Bestimmung ist identisch mit anderen Quartierplanreglementen der Stadt Liestal.</p> <p><b>Abs. 8, 4. Aufzählungspunkt:</b> Keine Anpassung im Quartierplan-Reglement. Die Bestimmung ist identisch mit anderen Quartierplanreglementen der Stadt Liestal.</p> <p><b>Abs. 3:</b> Die Formulierung wurde entsprechend angepasst.</p>	<p>✓</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>✓</p>

2.4 Ziffer 9 "Erschliessung und Parkierung"		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	<p><b>Abs. 4:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass Besucherparkplätze jederzeit zugänglich sein müssen. Die Zugänglichkeit der B-PP ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p>	
Reaktion	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	K

2.5 Ziffer 10 "Ver- und Entsorgung"		
Stellungnahme ARP (Empfehlung, Redaktionelle Korrektur, Hinweis)	<p><b>Abs. 1 (E):</b> Der Planungserimeter liegt im Prioritätsgebiet Wärmeverbände. Ein Anschluss ans Gasnetz ist nicht vorzusehen.</p> <p><b>Abs. 6 (R):</b> Die Bestimmung ist zu überarbeiten, da diese beschreibenden Charakter hat und somit keinen Rechtssatz beinhaltet. Es wird empfohlen, die Massnahmen des GEP in den Quartierplan-Vertrag aufzunehmen.</p> <p><b>Abs. 4 (H):</b> Im Entsorgungskonzept sind alle für Abwasser bestehenden und geplanten öffentlichen Bauwerke der Siedlungsentwässerung lagegenau einzutragen.</p>	
Reaktion	<p><b>Abs. 1 (E):</b> Auf die Empfehlung des Kantons wurde nicht eingegangen. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um die Standardbestimmung der Stadt Liestal (Vorgabe durch Einwohnerrat).</p> <p><b>Abs. 6 (R):</b> Die Bestimmung wurde entsprechend angepasst.</p> <p><b>Abs. 4 (H):</b> Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	--  ✓ <b>K</b>

2.6 Ziffer 12 "Naturgefahren"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p><b>Abs. 1-3 (Z):</b> Gestützt auf die kantonale Wegleitung ist für die geplanten Baukörper B1 bis B7 je eine Hochwasserkote im m. ü. M. zu definieren. Die Herleitung der Hochwasserkote ist nachvollziehbar darzulegen. Reglement und Planungsbericht sind entsprechend anzupassen.</p> <p><b>Abs. 4 (Z):</b> Der Schluss des zweiten Abschnitts ist wie folgt zu präzisieren. "... Gebäudeteile, welche unterhalb <u>der</u> massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; <u>unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt</u>".</p> <p><b>Abs. 5 (Z):</b> Eine Aussage bezüglich der Auswirkung auf die Quartierplanung kann erst nach Abschluss der ausgeführten Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen gemacht werden. Dazu benötigt es die Überarbeitung der Naturgefahrenkarten, welche deren Wirkung und Massnahmen belegen. Absatz 5 ist deshalb zu streichen.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Anpass Bestimmung betreffend Gefahrenzonen Überschwemmung: "Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesene Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen".</p>	
Reaktion	Im Quartierplan-Reglement (sowie im Quartierplan und Planungsbericht) wurde der Abschnitt Naturgefahren, aufgrund des in der Zwischenzeit eingeholten Gutachtens von Kissling+Zbinden AG, in Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung überarbeitet und neu definiert.	✓

2.7 Ziffer 13 "Realisierung / Quartierplanvertrag"		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbruch).	
Reaktion	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	<b>K</b>

**3 Verkehrsgutachten (Stand: 7. Juni 2012)**

Stellungnahme ARP (Hinweis)	<b>Einmündung Grienmattweg / Gasstrasse:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsfluss in jedem Fall auf der Gasstrasse nicht durch wartende linksabbiegende Fahrzeuge beeinträchtigt wird. Dies da in der Überbauung nicht nur Wohnnutzung sondern auch Geschäftsnutzung zugelassen wird.	
Reaktion	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	<b>K</b>

**4 Planungs- und Begleitbericht (Stand: 10. Dezember 2014)**

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur, Hinweis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. (Z) Überarbeitung aufgrund der vorstehenden Forderungen.</li> <li>b. (R) Anpass Bezeichnung generell von "<del>Zentrum Nord A33 (H2)</del>" zu "<u>A22, Liestal Anschluss Zentrum</u>"</li> <li>c. (H) Schleppkurven bei Ein- und Ausfahrt sind zu prüfen und zu gewährleisten.</li> <li>d. (H) Anschluss Langsamverkehr an die Gasstrasse koordinieren.</li> </ul>	
Reaktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Die Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend der Anpassungen im Zusammenhang mit der zweiten Eingabe zur kantonalen Vorprüfung angepasst und wo nötig ergänzt.</li> <li>b. Die Bezeichnung des Zentrum Anschlusses wurde angepasst.</li> <li>c. Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.</li> <li>d. Die Koordination bzgl. des Langsamverkehrsanschluss hat mit dem Bauprojekt der Gasstrasse (Kanton) zu erfolgen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>--</li> <li>--</li> </ul>

**4.1 Kapitel 4 "Planungsrechtliche Voraussetzungen"**

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Die Planungsrechtlichen Voraussetzungen soll mit einem Abschnitt bezüglich des GEP ergänzt werden.	
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend ergänzt.	✓

**4.2 Kapitel 4.2 "Kantonaler Richtplan"**

Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Die Aussage zur Festsetzung des "kantonalen Projekts" in der Richtplankarte ist nicht korrekt und entsprechend zu korrigieren.	
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.	✓

**4.3 Kapitel 4.3 "Masterplan Zentrum Nord" und andere Kapitel**

Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Beim Masterplan handelt es sich um einen Konzeptplan ohne Behördenverbindlichkeit.	
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.	✓

4.4 Kapitel 4.4 "Zonenvorschriften der Stadt Liestal"		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Für das Gebiet sind die Teilzonenvorschriften "Zentrum" massgebend. Die Vorgaben für die Quartierplanung können aus § 18 Teilzonenreglement "Zentrum" entnommen werden.	
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.	✓
4.5 Kapitel 5.3.4 "Aussenraum"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Der Abschnitt in Bezug auf die Uferschutzzonen (Ausscheidung Gewässerraum, Breite Uferschutzzone, Gewässerbaulinie, etc.) ist gem. der Überarbeitung im Reglement und Plan entsprechend anzupassen.</p> <p>b. (E) Es ist nachzuweisen, wie die Grünflächenziffer zur Umsetzung der ökologischen Massnahmen beansprucht werden soll.</p>	
Reaktion	<p>a. Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst und wo nötig ergänzt.</p> <p>b. Der Planungs- und Begleitbericht wurde ergänzt.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>
4.6 Kapitel 5.3.5 "Erschliessung und Parkierung"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur)	<p>a. (Z) Die Ausführungen zur Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg stellt eine Eigeninterpretation dar, diese ist zu präzisieren bzw. zu korrigieren. Die Notwendigkeit dieser Überführung wurde im Rahmen der Projektbearbeitung durch eine fachliche Begleitkommission Verkehr festgestellt.</p> <p>b. (Z) Um die wichtige Funktion der Uferschutzzone als ökologische Vernetzungsachse entlang der Ergolz zu fördern, sind Massnahmen zu planen, welche die Situation allgemein verbessern. Es ist eine Steigerung der ökologischen Qualität anzustreben.</p> <p>c. (R) Die Erschliessung des Areals erfolgt via Grienmattweg in die Gasstrasse. Kapitel 5.3.5 und 6.6 sind richtigzustellen.</p> <p>d. (R) Der heute bestehende Uferweg ist ausschliesslich für den Fussgängerverkehr zugelassen.</p>	
Reaktion	<p>a. Planungs- und Begleitbericht wurde angepasst.</p> <p>b. Der Planungs- und Begleitbericht wurde gem. der Änderung im Reglement § 8 Abs. 3 angepasst.</p> <p>c. Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.</p> <p>d. Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
4.7 Kapitel 6.11 "Bodenschutz (Altlasten)"		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Auf der Parzelle Nr. 1192 befindet sich ein belasteter Standort, welcher als überwachungsbedürftig eingestuft wurde. Für ein späteres Bauvorhaben ist daher Art. 3 AltIV einzuhalten. Die altlastenrechtlichen Abklärungen sind vor Einreichung des Baugesuchverfahrens durchzuführen.	
Reaktion	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	K

4.8 Kapitel 6.12 "Naturgefahren"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur)	<p>a. (Z) Planungs- und Begleitbericht ist entsprechend der vorhergehenden Forderungen zu bereinigen. Die Herleitung der massgebenden Hochwasserkoten pro Gebäude ist nachvollziehbar darzulegen. Weiter ist das Vorgehen betreffend der Umsetzung und Berücksichtigung von geplanten Massnahmen und geplanten, angrenzenden Bauvorhaben sowie deren Auswirkung auf die Gefahrensituation im Bereich der Quartierplanung "Aurisa" zu begründen.</p> <p>b. Seite 19 (R): Begrifflichkeit ändern: bisher: leicht / neu: gering</p> <p>c. Seite 20 (R): Begrifflichkeit ändern: bisher: schwer / neu: erheblich</p> <p>d. Seite 21 (R): Eine Aussage bezüglich der Auswirkung auf die Quartierplanung kann erst nach Abschluss der ausgeführten Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen gemacht werden. Dazu benötigt es die Überarbeitung der Naturgefahrenkarten, welche deren Wirkung und Massnahmen belegen.</p> <p>Der Text ist wie folgt zu ändern: "... Mit der Realisation dieses Projektes und den Nachweis der Abflussmenge <u>sowie unter Berücksichtigung der Blockrandbebauung im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Weierweg"</u> sollten die Gefahrenbereiche für die Parzelle Nr. 1192 <u>verändert oder irrelevant werden und auf die Darstellung der Gefahrenzonen im Quartierplan kann verzichtet werden.</u> Nach der baulichen ..."</p>	
Reaktion	a. bis d: In den Planungsakten wurde der Abschnitt Naturgefahren, aufgrund des in der Zwischenzeit eingeholten Gutachtens von Kissling+Zbinden AG, in Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung überarbeitet und neu definiert.	✓

4.9 Kapitel 6.13 "Gewässerschutz"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur)	<p>a. (Z) Der Text ist gemäss vorhergehenden Punkten bzgl. des Speicherkanals zu präzisieren.</p> <p>b. (R) Begrifflichkeit ändern: bisher Meteorwasser / neu: Mischwasser</p> <p>c. (R) Das Amt für industrielle Betriebe (AIB) ist aufgrund behördenverbindlicher Spezialrichtpläne verpflichtet, im Quartier eine Speichermöglichkeit für Mischwasser vorzusehen.</p>	
Reaktion	<p>a. Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.</p> <p>b. Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.</p> <p>c. Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>K</p>

4.10 Allgemeine Anforderungen		
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	K

## 5 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 dann anwenden, wenn die Anpassung im Zonenreglement Siedlung erfolgt ist.	<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

### 12.1 Durchführung des Verfahrens

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 "Aurisa" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

<b>Publikation Mitwirkungsverfahren:</b>	– Homepage Stadt Liestal:	5. Februar 2015
	– Liestal Aktuell Ausgabe Nr. 791 vom	5. Februar 2015
<b>Mitwirkungsfrist:</b>	vom 5. Februar bis am 6. März 2015	
<b>Mitwirkungseingaben:</b>	1 Eingabe	

### 12.2 Behandlung der Mitwirkungseingaben

An einer Sitzung vom 31. März 2015 wurde die Mitwirkungseingabe mit dem Anstösser, Vertretern der Stadt Liestal, dem Architekten sowie dem Raumplaner besprochen (vgl. Anhang 6: Protokoll Besprechung Mitwirkungseingabe). Die Mitwirkungseingabe beinhaltet im Wesentlichen das Renaturierungsprojekt Orisabch sowie die Thematik Hochwasserschutz. Aus der Besprechung geht hervor, dass das Projekt durch das Tiefbauamt BL erstellt wird und somit die Stadt Liestal nur indirekt beteiligt ist. Dem Anstösser ist es ein Anliegen, dass er seine Anregungen bzgl. des Projektes beim Tiefbauamt einbringen kann. An der Besprechung wurde entschieden, dass auf die Erstellung eines Mitwirkungsberichtes verzichtet wird.

## 13. Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert (ausgeblendeter Text).

## 14. Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert (ausgeblendeter Text).

## 15. Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes (ausgeblendeter Text).

Stadt Liestal, .....

Namens des Stadtrates

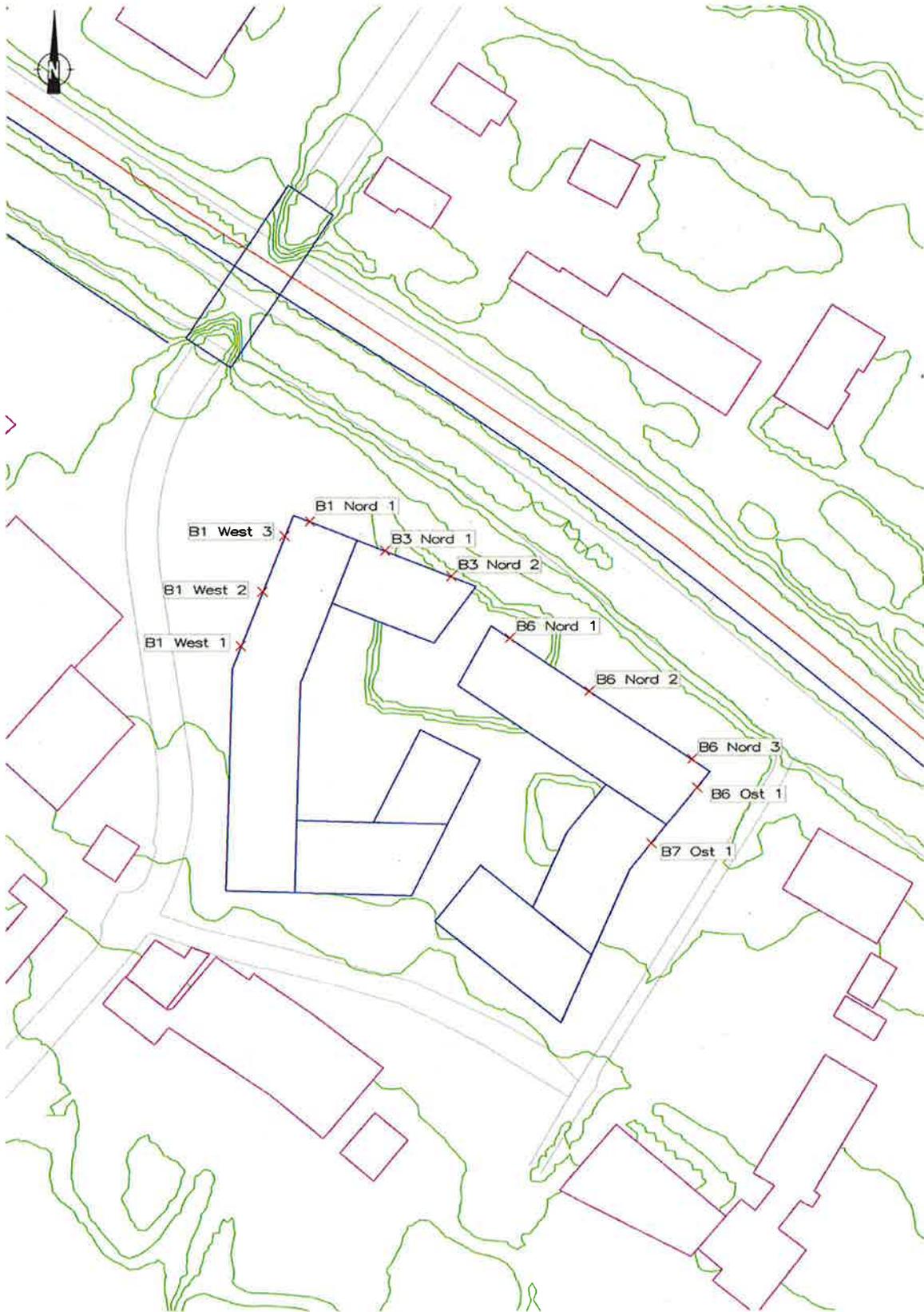
Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Lukas Ott

Benedikt Minzer

**Anhang 1: Beurteilung der Aussenlärmbelastung, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 7. März 2014**



**Strassenlärm**

Standardreflexion



Empfangspunkt	Geschos s	Lr Tag	Differenz zu IGW Tag	Lr Nacht	Differenz zu IGW Nacht
B1_Nord_1	4.OG	63.3	-1.7	56.6	1.6
B1_Nord_1	3.OG	61.9	-3.1	55.2	0.2
B1_Nord_1	2.OG	58.7	-6.3	52.0	-3.0
B1_Nord_1	1.OG	56.0	-9.0	49.3	-5.7
B1_Nord_1	EG	53.3	-11.7	46.6	-8.4
B1_West_1	4.OG	52.1	-12.9	45.4	-9.6
B1_West_1	3.OG	51.0	-14.0	44.3	-10.7
B1_West_1	2.OG	49.3	-15.7	42.6	-12.4
B1_West_1	1.OG	47.4	-17.6	40.7	-14.3
B1_West_1	EG	45.6	-19.4	38.9	-16.1
B1_West_2	4.OG	55.7	-9.3	49.0	-6.0
B1_West_2	3.OG	52.9	-12.1	46.2	-8.8
B1_West_2	2.OG	51.4	-13.6	44.7	-10.3
B1_West_2	1.OG	49.2	-15.8	42.5	-12.5
B1_West_2	EG	47.0	-18.0	40.3	-14.7
B1_West_3	4.OG	58.9	-6.1	52.2	-2.8
B1_West_3	3.OG	57.3	-7.7	50.6	-4.4
B1_West_3	2.OG	54.1	-10.9	47.4	-7.6
B1_West_3	1.OG	51.8	-13.2	45.1	-9.9
B1_West_3	EG	49.1	-15.9	42.4	-12.6
B3_Nord_1	3.OG	63.4	-1.6	56.7	1.7
B3_Nord_1	2.OG	59.6	-5.4	52.9	-2.1
B3_Nord_1	1.OG	56.9	-8.1	50.2	-4.8
B3_Nord_1	EG	54.1	-10.9	47.4	-7.6
B3_Nord_2	3.OG	64.4	-0.6	57.7	2.7
B3_Nord_2	2.OG	60.8	-4.2	54.1	-0.9
B3_Nord_2	1.OG	58.2	-6.8	51.5	-3.5
B3_Nord_2	EG	55.0	-10.0	48.3	-6.7
B6_Nord_1	4.OG	63.8	-1.2	57.1	2.1
B6_Nord_1	3.OG	63.5	-1.5	56.8	1.8
B6_Nord_1	2.OG	59.9	-5.1	53.2	-1.8
B6_Nord_1	1.OG	57.4	-7.6	50.7	-4.3
B6_Nord_1	EG	54.2	-10.8	47.5	-7.5
B6_Nord_2	4.OG	64.0	-1.0	57.3	2.3
B6_Nord_2	3.OG	64.0	-1.0	57.3	2.3
B6_Nord_2	2.OG	61.1	-3.9	54.4	-0.6
B6_Nord_2	1.OG	58.3	-6.7	51.6	-3.4
B6_Nord_2	EG	54.9	-10.1	48.2	-6.8
B6_Nord_3	4.OG	64.2	-0.8	57.5	2.5
B6_Nord_3	3.OG	64.3	-0.7	57.6	2.6
B6_Nord_3	2.OG	63.3	-1.7	56.6	1.6
B6_Nord_3	1.OG	59.2	-5.8	52.5	-2.5
B6_Nord_3	EG	55.4	-9.6	48.7	-6.3
B6_Ost_1	4.OG	60.6	-4.4	53.9	-1.1
B6_Ost_1	3.OG	60.8	-4.2	54.1	-0.9
B6_Ost_1	2.OG	57.9	-7.1	51.2	-3.8
B6_Ost_1	1.OG	55.1	-9.9	48.4	-6.6
B6_Ost_1	EG	51.8	-13.2	45.1	-9.9
B7_Ost_1	2.OG	52.9	-12.1	46.2	-8.8
B7_Ost_1	1.OG	49.5	-15.5	42.8	-12.2
B7_Ost_1	EG	47.2	-17.8	40.5	-14.5

**Anhang 2: Beurteilung der Belastungssituation Parzelle Nr. 1192, Amt für Umweltschutz und Energie, 13. Dezember 2000**



Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft  
Amt für Umweltschutz und Energie

4410 Liestal, Rheinterrasse 29, Postfach  
Telefon: 061 295 55 06  
Telefax: 061 295 59 94  
A-Zweig: Tel.: 061 295 59 39  
E-Mail: erwin.zingg@bud.bl.ch

Amt für Liegenschaftsverkehr  
z.Hd. Hrn. Berger

4410 Liestal

Liestal, 13. Dezember 2000

**Areal der ehemaligen Konrad Peter AG, Parzelle 1192, Grundbuch Liestal:  
Beurteilung der Belastungssituation**

Sehr geehrte Damen und Herren, *Leiter Hans*

Wegen anderer dringlicher Geschäfte konnte die Beurteilung der Untersuchungsresultate von Felix, Stimadel & Partner (Bericht vom 29.9.2000) erst heute erfolgen. Wir bitten Sie, die Verzögerung zu entschuldigen.

Die von Felix, Stimadel & Partner durchgeführten Sondierungen und Analysen haben insgesamt einen ähnlichen Befund ergeben, wie die früheren Abklärungen von Käfer & Studer. Allerdings wurde mit den ergänzenden Abklärungen ein zusätzlicher Bereich mit einer erheblichen Belastung nachgewiesen. Die Grundwassererkundung konnte aus diversen Gründen nicht wie vorgesehen durchgeführt werden.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:

- Das Areal umfasst ausgedehnte, unterschiedlich mächtige Auffüllungen vor allem von Aus- und Bauschuttmaterial.
- Die Schadstoffbelastung mit Schwermetallen (v.a. Kupfer sowie Quecksilber) und Kohlenwasserstoffen ist sehr unterschiedlich und variiert kleinteilig. Insbesondere bei der Schwermetallbelastung ist nicht klar erkennbar, was auf die Auffüllungen und was auf die frühere Betriebsstätigkeit zurückzuführen ist.
- Zwischen dem optischen und dem analytischen Befund besteht nur eine mässige Korrelation, sodass die räumliche Extrapolation der Ergebnisse nur bedingt möglich ist.
- Das Grundwasser weist bei der einzigen bestehenden Messstelle eine gewisse Belastung auf, und ein Sanierungsbedarf gemäss Aktiv kann vorerhand nicht mit Gewissheit ausgeschlossen werden. Bis genauere Kenntnisse vorliegen, stufen wir das Areal zumindest als Überwachungsbedürftig ein.
- Relevante Belastungen mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen wurden nicht festgestellt. Die verwendete Methode (Bodenluftuntersuchung mit Drogenröhren) hat sich jedoch in anderen Fällen als wenig aussagekräftig erwiesen.

Aus unserer Sicht würden zusätzliche Untersuchungen bezüglich der Belastung des Untergundes die verbliebenen Unsicherheiten nicht wesentlich verringern. Beim Grundwasser wären umfassende und länger andauernde Untersuchungen nötig, um fundierte Aussagen machen zu können. Deshalb schlagen wir vor, ergänzende Untersuchungen erst im Zusammenhang mit einem künftigen Bauprojekt durchzuführen und in der Zwischenzeit das Grundwasser an der bestehenden Messstelle periodisch zu überwachen.

Bei der Abschätzung des Minderwerts des Grundstücks sind einerseits der belastungsbedingte Mehraufwand bei einem künftigen Bauprojekt, andererseits die verbliebenen Risiken zu berücksichtigen.

Im Bericht von Felix, Stimadel & Partner (Tabelle 4) wird nur der Mehraufwand für die Entsorgung des belasteten Materials (inkl. Trage- und Analytik) geschätzt und mit rund Fr. 470'000.- beziffert. Wird berücksichtigt, dass auch der Bereich der Sondierung K1 als "Reststoff" entsorgt werden muss, in den Bereichen 7 und 13 die Tiefen eher bei 1 m (statt 0.5 m) anzusetzen sind und die Zusatzkosten bei der "Bauschutzentsorgung" eher Fr. 30.-/m<sup>3</sup> (statt 25.-/m<sup>3</sup>) betragen, ergibt sich ein Mehraufwand von rund Fr. 590'000.- für die Entsorgung des belasteten Materials (vgl. Beilage).

Die verbleibenden Risiken betreffen insbesondere die Grundwasserrennreinigung, die zur Zeit nicht abschliessend beurteilt werden kann. Um diesen risikobedingten Minderwert einigermaßen zu bewerten, gehen wir davon aus, dass über eine Fläche von 100m<sup>2</sup> der Aushub des belasteten Materials bis zum Grundwasserspiegel (Flurabstand ca. 4m) erfolgen und das Material als "Reststoff" entsorgt werden muss. Der entsprechende zusätzliche Aufwand würde rund Fr. 90'000.- betragen.

Damit lässt sich der belastungsbedingte Minderwert des Grundstücks insgesamt auf rund Fr. 680'000.- beziffern.

Auch bei diesem Areal müssen wir trotz der ausgedehnten Abklärungen und der weitgehend übereinstimmenden Beurteilung der beiden Fachbüros darauf hinweisen, dass die Abschätzung des Mehraufwandes und der verbleibenden Risiken mit Unsicherheiten behaftet sind. Wir hoffen aber, Ihnen mit unserer Beurteilung zu dienen und stehen bei allfälligen Fragen gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

AMT FÜR UMWELTSCHUTZ  
UND ENERGIE  
Abteilung Abfall

A. Zingg  
*A. Zingg*

Beilage:  
Kommentierte Tabelle 4 aus dem Bericht von Felix, Stimadel & Partner vom 29.9.2000

**Anhang 3:** Protokoll der Stadtbaukommissionssitzung vom 27. Februar 2013**Stadt**

Bereich

Abteilung  
Adresse 1 / Adresse 2  
Landeskürzel - PLZ Ort  
Tel. Telefon direkt  
EMail1@EMail2**STADTBAUKOMMISSION****Protokoll vom 27. Februar 2013**

Zeit: 17.00 bis 21.00 Uhr

Rathaus, Stadtsaal (3. Stock)

**Traktandum 4:****QP Konrad Peter-Areal, Städtebauliche Möglichkeiten  
Konrad Peter-Areal, Gasstrasse, Parz. 1192**

Herr Remo Vogel stellt der Kommission aufgrund der Protokolle der Stadtbaukommission die Änderungen an der geplanten Quartierplanung vor.

Für die Ausgestaltung der Schallschutzgrundrisse entlang der H2 und der Gasstrasse wird weniger Gebäudetiefe benötigt als für die durchgängigen Wohnungen im ruhigeren Bereich. Dadurch geht aber Nutzfläche verloren, welche durch zusätzliche Geschosse ausgeglichen wird.

Herr Vogel hat letztes Jahr die Prüfung einer Verkleinerung des geplanten Kreisels Zentrum vorgeschlagen. Er wäre interessiert, über den aktuellen Stand informiert zu werden.

Die Kommission hat Folgendes beschlossen:

1. Auf die Vorgaben des Masterplans ist eingegangen worden.
2. Die beiden vorgestellten Varianten sind nachvollziehbar.
3. Die Kommission empfiehlt die Variante 2b (Favorit Vogel Architekten) zur Weiterbearbeitung.

Anhang 4: Protokoll Besprechung Vorprüfungsergebnisse (Entwurf VP-Bericht) vom 21. April 2015

Stadt Liestal  
 Quartierplanung "Aurisa"



Sierli + Ruggli  
 Ingenieurbüro AG  
 Untere Strasse 38, Postfach  
 4415 Liestal, 061 7008 84 30

Besprechung Vorprüfungsergebnisse vom 21. April 2015

Datum / Zeit: Mittwoch, 13. Mai 2015, 14:00 – 18:30 Uhr  
 Ort: Stadtbauamt, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal  
 Teilnehmer: Herr Remo Vogel (Architekt /Inhaber vogel architekten AG), Herr Oliver Stücki (Amt für Raumplanung), Herr Beat Jakob (Amt für Raumplanung), Herr Heinz Pfanner (Stadtbauamt, Administration), Herr Markus Ruggli (Sierli + Ruggli AG), Frau Sabella Vogli (Sierli + Ruggli AG (Protokollführung))

- Zeichenerklärung:
- ✓ auf die Forderung eingetreten
  - Forderung wird nicht berücksichtigt
  - K Kernentsnahme

1 Abschluss der Vorprüfung

Stellungnahme APP	Das Verkehrsaussagen von Rudolf Keller + Partner vom Jahr 2012 ist noch nachzusehen.	
Reaktion	Ergänzender Datumst wird nachgeprüft.	✓

2 Quartierplan

2.1	<b>Legende und Planstück (Allgemein)</b>	
Stellungnahme APP	a. Gebäudeausprägung: Gebäudeausprägung sind im vorliegenden Planstück festzulegen. b. Hofprivat: Grundnutzung "Hofprivat" wird überlagert mit der "Talsprünge Vorzone". Diese Aussage ist widersprüchlich. c. Brücke: Ortsbild: Die Lage der vorgeschlagenen Brücke ist auf dem GP "Ortsbild" abzuzeichnen. d. GP-Peimeter: Im GP "Ortsbild" sowie in der GP "Aurisa" ist die Geosensenzelle Nr. 5485 in den GP-Peimeter miteinzubeziehen worden. Die Geosensenzelle ist im GP "Aurisa" auszu-schliessen. e. Gebäudeprofil: Abgrenzung Baubereiche: Die notwendige Abgrenzung der einzelnen Baubereiche ist verbindlich im Plan festzulegen. Weiter ist die Geschosszahl im verbindlichen Planstück festzulegen. f. Velo- und Fusswegangestrichelung: Ergänzung: Die Überführung Einzelfang ist im anstehenden Planstück zu ergänzen.	
Reaktion		

Reaktion	a. Gebäudeausprägung werden näherungsweise festgelegt. b. Die Bezeichnung "Hofprivat" wird umbenannt zu "Garten- und Freizeitch". c. Der öffentliche Weg wird an die neue Lage entsprechend angepasst. d. Der GP-Peimeter wird entsprechend angepasst. e. Der Standortplan wird analog des GP "Wienweg" / GP "Gemein" angepasst. Es wird ein zusätzlicher Legendenvermerk für die Geschosszahl im verbindlichen Planstück aufgenommen. f. Auf eine Darstellung im Plan wird verzichtet, da aufgrund des Projektstandes eine genaue Lage nicht definiert werden kann. Die Positionierung des Talsprünge wird beibehalten. Der Schreitweg wird im Planungsbereich eingezeichnet.	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
----------	---	----------------------------

Stellungnahme APP (empfehlung)	a. Baumanforder: Es wird empfohlen auf die Festlegung von Baumanforder innerhalb der Überschnitzzone zu verzichten, da diese als Teil der Überschnitzzone gelten. b. Gestaltlicher Terrainverlauf: Es wird empfohlen in Plan und Reglement zu ergänzen, dass eine geringfügige Abweichung beim gestalteten Terrainverlauf zulässig ist. c. Spielbereich: Der Spielbereich ist planographisch festzulegen.	
Reaktion	a. Auf die Forderung wird nicht eingetreten da die Baume bereits in der Masterplanung definiert sind. Weiter bleibt es auch gewährleistet, dass diese Baume im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung, entsprechend den Vorschriften der Überschnitzzone, im Baugesamtplan gezeichnet werden können. b. Auf die Empfehlung des Kantons wird nicht eingetreten. c. Bereich für Spielbereich wird angefügt.	- - ✓

Stellungnahme APP (reaktionale Korrektur)	a. Anzahl Geschosse: Verknüpfung der Begrifflichkeit (Vollgeschoss / Geschosse). b. Unterirdische Verkehrsflächen: Wie sind unterirdische Verkehrsflächen ausserhalb der Baubereiche zu verzeichnen? c. Prioritäre Verkehrsverbindungen: Verzeichnung in orientierten Planstück. d. Baumanforder: Anpass Begrifflichkeit "möglich" ist zu streichen. Mit der Ergänzung Anzahl und Lage variabel ist genügend Planstück gegeben. e. Verkehrsverbindungen: Die dargestellten Verkehrsverbindungen bzw. -wege sind als "Kornma" zu bezeichnen.	
Reaktion	a. Plan und Reglement werden entsprechend aufeinander abgestimmt. b. Grundsätzlich beschreiben die Baubereiche nur die oberirdischen Bauein. Unterirdisch kann über die Baubereiche hinaus gezeichnet werden. Das Darstellen von unterirdischen Verkehrsflächen ist nicht sinnvoll. Die Darstellung der Verkehrsflächen wird auf oberirdische Orte beschränkt. Massgebend ist § 9 Abs. 6 im GPR. c. Legende wird entsprechend angepasst. d. Neue mögliche Standorte für Bäume / Baumgruppen (Anzahl und Lage variabel). e. Neue Verkehrsflächen (Kornma) / Verkehrsverbindungen (Kornma).	✓ ✓ ✓ ✓ ✓

22 Gewässerarm, Uferschutzzone	
<p>Stellungnahme APP (zweigende Vorgabe)</p> <p>a. Ortsblick: Wird die Fläche der rechteckigen Uferschutzzone exakt eingehalten, kann der neuen Uferschutzzone zugestimmt werden.  <i>Fläche, die als Uferschutzzone auszuweisen ist: 0,0 m parallel des Gewässerarmes</i></p> <p>b. Ergibt Die Fläche zwischen der rechteckigen Uferschutzzone und der Ergibt bildet den Gewässerarm, der für die Quartierplanung in Minimum volumetrisch massgebend ist. Die Uferschutzzone kann neu periodisch definiert werden, muss jedoch mind. 0,0 m von der Parzellengrenze abweichen  <i>Fläche, die als Uferschutzzone auszuweisen ist: 10,0 m parallel der Parzellengrenze abzüglich Fläche für Ausbau Zentralmenschlechts</i></p> <p>c. Sperrfunktion: Ein Sperrkanal entlang der Ergibt muss zwingend ausserhalb des Gewässerarmes liegen. Dies bedeutet, dass die Gewässerlinie auch von unterirdischen Bauernstrukturen ist.</p> <p>d. Gewässerarm: Der ausgesetzte Gewässerarm bzw. Uferschutzzone wäre momentan nicht genehmigungsfähig. Eine Anpassung ist zwingend notwendig. Ergänzung einer Interessensabklärung, mit welcher eine Reduktion gegenüber den Anforderungen der GSNV begründet wird ist im Planungsbericht anzuführen.</p>	<p>✓</p>
<p>Reaktion</p> <p>a. Die zu realisierenden Fläche beträgt 500 m<sup>2</sup>. Mit dem neuen Quartierplan kann eine Uferschutzzone entlang des Ortsbades von 515 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden.</p> <p>b. Die zu realisierenden Fläche beträgt 1780 m<sup>2</sup>. Mit dem neuen Quartierplan kann eine Uferschutzzone entlang der Ergibt von 1314 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden.</p> <p>c. Für den Sperrkanal wird ein Bereich ausgetrennt, welcher unter der bestehenden Mischverflechtung zu liegen kommt. Der öffentliche Weg sowie auch der Sperrkanal liegen vollständig ausserhalb des Gewässerarmes.</p> <p>d. Eine entsprechende Interessensabklärung wird im Planungsbericht dargelegt.</p>	<p>✓</p>
23 Mischgebiete	
<p>Stellungnahme APP (zweigende Vorgabe, Empfehlung, Hinweis)</p> <p>Zweigende Vorgabe: Geplante Massnahmen zur Beteiligung der ausgewiesenen erheblichen Gebäudung sind zu definieren und mit Hilfe von 1 erarbeiteten nachvollziehbare zu dokumentieren. Die Massnahmen sind als verbindlicher Bestandteil in den Quartierplannoteizen zu verankern. In dem Schritten sind die Hilfenmassnahmen zu ergreifen, da im QPR Ziffer 8 Abs. 2 darauf verwiesen wird.</p> <p>Empfehlung: Es wird empfohlen, die konkreten Auswertungen der in Zusammenarbeit mit der Quartierplanung "Weiterweg" vorgesehenen Blockrandbebauung auf die Gebäudung in Bereich des QP "Aurisa" mittels eines Fachgesprächs zu untersuchen. Ohne Fachgespräch ist die bestehende Gebäudung mitzuplanen.</p> <p>Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Anordnung von Tiefgaragenöffnungen im Überbauungsbereich freigelegt ist. Nach Festlegung der Hochwasserhochwasserstandes sowie der Berücksichtigung am Ortsblick ist die NIKK aufgrund der neuen Situation zu überarbeiten. Allenfalls werden dem die Quartierplannoteizen "Aurisa" auf Basis der neuen Gebäudungslinie zu ändern.</p>	<p>✓</p>
<p>Reaktion</p> <p>Die Forderungen aus dem Vorprüfungsbericht werden in die Quartierplannoteizen (Plan und QP-Regelteil) eingearbeitet. Der Planungs- und Begleitbericht wird dazu angepasst und wo nötig ergänzt.</p>	<p>✓</p>

24 NZZ Anschluss Zentrum	
<p>Stellungnahme APP (zweigende Vorgabe)</p> <p>Der Verlauf des künftigen Anschluss Zentrum ist noch nicht definiert. Im Plan wird die Abweismöglichkeit für den Strassenbau identifiziert einer Mischverflechtung orientiert dargestellt. Zudem sind zentrale Baumzonen ausgetrennt. Die Stadt hat sicherzustellen, dass die Quartierplanung auch nach Realisierung des Anschluss Zentrum funktioniert.</p>	<p>✓</p>
<p>Reaktion</p> <p>Im Studienplan wird neu eine Grundzucht "Mehrfunktionale für Strassenbau Anschluss Zentrum" ausgetrennt. Dazu wird im Reglement eine entsprechende Bestimmung ausgearbeitet, welche die vorgeschriebene Nutzung dieses Bereiches regelt.          Eine künftige Landentwicklung ist – aufgrund der Ungewissheit bezüglich der Realisation – nicht vorgesehen.</p>	<p>✓</p>
3 Quartierplannoteizen	
3.1 Ziffer 1 "Erläuterung"	
<p>Stellungnahme APP (Empfehlung)</p> <p>Abs. 1: Es wird empfohlen auf eine Aufzählung der Parzellen-Nr. zu verzichten, da sich diese bei einer allfälligen Parzellierung ändern können.</p>	<p>✓</p>
<p>Reaktion</p> <p>Das Reglement wird entsprechend angepasst.</p>	<p>✓</p>
3.2 Ziffer 2 "Zweck und Ziele der Planung"	
<p>Stellungnahme APP (zweigende Vorgabe, redaktionelle Korrektur)</p> <p>Abs. 2(D): 3. Aufzählungspunkt: In Sinne von § 9 NLS anpassen: Sicherstellung einer <u>alternativen</u> naturnahen Ausstattungsplanung (inkl. Baumzonen) im Rahmen einer Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs</p> <p>Abs. 2(D): 5. Aufzählungspunkt anpassen: Ökologische Aufwertung der angrenzenden Gewässer und deren Ufer <u>mit</u> <u>ökologischen</u> <u>Maßnahmen</u> <u>zur</u> <u>Bewältigung</u> <u>unter</u> <u>Berücksichtigung</u> <u>der</u> <u>Anforderungen</u> <u>an</u> <u>den</u> <u>Hochwassererschutz</u></p> <p>Abs. 1(R): Quartierpläne beinhalten eine erschließungsplanung "gute" Überbauung. Die Bestimmung ist zu überarbeiten.</p>	<p>✓</p>
<p>Reaktion</p> <p>Abs. 2: 3. Aufzählungspunkt wird wie folgt angepasst:          Sicherstellung einer <u>alternativen</u> <u>naturnahen</u> <u>Ausstattungsplanung</u></p> <p>Abs. 2: 5. Aufzählungspunkt: Bestimmung wird entsprechend übernommen.</p> <p>Abs. 1: wird wie folgt angepasst:          Quartierpläne beinhalten eine erschließungsplanung <u>gute</u> <u>Überbauung</u> <u>gewährleisten</u></p>	<p>✓</p>
3.3 Ziffer 3 "Nachbarschaft und Inhalt"	
<p>Stellungnahme APP (redakt. Korrektur)</p> <p>Abs. 2: 3. Aufzählungspunkt ist anzupassen: Die Gestaltung <u>und</u> <u>Benutzung</u> <u>und</u> <u>Umwelt</u> <u>des</u> <u>Aussersumme</u></p>	<p>✓</p>
<p>Reaktion</p> <p>Abs. 2: 3. Aufzählungspunkt: Bestimmung wird entsprechend übernommen</p>	<p>✓</p>

<b>3.4 Ziffer 5 "Art der baulichen Nutzung"</b>	<p>Stellungnahme ARP (zweigleisige Vorgabe, Empfehlung)</p> <p>Abn. 2 (D): Die Bestimmung betreffend hindernisfreie Wohnungen ist zu streichen oder klarzudeckeln.                  Abn. 1 (E): Es wird empfohlen lediglich der erste Satz in die Bestimmung aufzunehmen. Auf die Aufzählung kann verzichtet werden.</p>	<p>Reaktion</p> <p>Abn. 2: Nein. Es sind hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.                  Abn. 1: der zweite und dritte Satz der Bestimmung werden ersatzlos gestrichen.</p>
<b>3.5 Ziffer 6 "Masse der baulichen Nutzung"</b>	<p>Stellungnahme ARP (zweigleisige Vorgabe, Empfehlung)</p> <p>Abn. 1 (D): Anpassung in Verbindung mit der Korrektur in Ziffer 5 Abs. 1.                  Abn. 2 (E): Es wird empfohlen, die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für der jeweiligen Baubereiche zu definieren.</p>	<p>Reaktion</p> <p>Abn. 1: Keine Anpassung notwendig.                  Abn. 2: Auf die Empfehlung wird nicht eingegangen. Die Baulen sind mit den Baulenrichtern in Lage und Höhe abschliessend definiert. Analog QP "Grenznat".</p>
<b>3.6 Ziffer 7 "Tage, Gassen und Gestaltung der Baulen"</b>	<p>Stellungnahme ARP (zweigleisige Vorgabe, Empfehlung, Hinweis)</p> <p>Abn. 8 (D): Die Entlastung städtebaulicher Funktionen von Hochbauten ist zu wenig bestimmt. Die Flächbebauung ist zwingend vorzuschreiben.                  Abn. 9 (D): Der Reglementstext bezüglich der Flächenbeschuldung für Kleinhäuser ist zu konkretisieren.                  Abn. 3 (NEU): Es wird empfohlen die Definition der Stockgeschosse zu konkretisieren, insbesondere Ergänzung einer Massangabe, ab wenn Stockgeschosse zu den Vollgeschossen zählen.                  Abn. 7 (E): Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäuhöhe sowie auch die Baulenbereichsgrenzung überragen. Eine Ergänzung, dass solche Aufbauten um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen sind, wird empfohlen.                  Hinweis: genaue Einrichtungen benötigen eine ausreichende Abdeckung mit Mischklimadiensten Anlagen zur Versorgung mit Mischklimadiensten (Beispielsweise) sollten so nahe wie möglich dort installiert werden, wo diese Dienste auch benötigt werden.                  Abn. 2 (H): Wo Baulenrichte mit einer Baulen beginnt werden, kommt § 53 Abs. 2 RBV zur Anwendung, d.h. Baulen gemäss § 53 Abs. 2 RBV sind ausserhalb der Baulenrichte zulässig.</p>	<p>Reaktion</p> <p>Abn. 8: Keine Anpassung notwendig.                  Abn. 9: Die Bestimmung wird überarbeitet. Es wird ein Gesamtmass für Kleinhäuser ausgewiesen. Zusätzlich wird die maximal überbaubare Gasse- und Freifläche geregelt.                  Abn. 3: Auf die Ergänzung des Kontextes wird nicht eingegangen, da sie Stadt Liestal mit dieser Formulierung im Baulenrichtergesetz gute Erfahrungen gemacht hat.                  Abn. 7: Die Bestimmung zu den Technischen Baulen auf dem Dach wird entsprechend angepasst. Auf die Einbeziehung bezüglich der Einbindung von Baulenrichtern wird nicht eingegangen, da dies bereits im Gesetz abschliessend geregelt ist (RBG § 104a "Mischklimadiensten").                  Abn. 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>3.7 Ziffer 8 "Nutzung und Gestaltung des Aussermasses"</b>	<p>Stellungnahme ARP (zweigleisige Vorgabe)</p> <p>Abn. 2: Der Querschnitt bezüchert den gestrichelten Terrainverlauf, jedoch keine Klare Bahn und Reglement sind aufeinander abzustimmen.                  Abn. 3: erster, zweiter und dritter Absatz.                  Gemäss SGH/ sind im Gewässerstrom nur sandfangunfähige und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erlaubt. Abwehrbauten sind Sockel- und Verwehrgeländebauten gefahren nicht dazu. Der vorgeschriebene Entwurf würde eine hier unangelegte Nutzung zulassen.                  Der zweite Absatz hat beschreibenden Charakter. Auf diesen kann verzichtet werden.                  Der dritte Absatz kann gestrichelt werden. Kanonische Fischwehre können nicht öffentlich-rechtlich verpflichtet werden ein Geschwängerkonzept zu erstellen resp. umzusetzen.                  Abn. 4: Die Begrifflichkeiten "Tief privat" / "Tiefliche des Inverhöber" / "Höberchen" ist zu vertieflichen.                  Abn. 5: Falls der private Vorzwe vom gestrichelten Terrain abweichen soll, ist dafür ein verbindliches Mass zu definieren.                  Abn. 7: Es können nur Festlegungen im Umgebungsplan nachgewiesen werden welche in den Querschnitt-Vorschritten definiert wurden. Es fehlen Bestimmungen zum 3. und 8. Aufzählungspunkt.                  Abn. 9: Für offene Abschlüsse ist § 70 Abs. 3 RBV massgebend. Die Bestimmung ist entsprechend zu überarbeiten.                  Abn. 10: Die Bestimmung ist, entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2.4, zu beschneiden.</p>	<p>Reaktion</p> <p>Abn. 2: Die Bestimmung im Reglement wird entsprechend angepasst.                  Abn. 3: Der Absatz bezüglich der Überschnitzungen wird an die Bestimmung des Reglementes der Querschnittung "Grenznat" angepasst. Zusätzlich wird diese ergänzt betreffend Baumrandlinie in der Überschnitzzone. Weiter soll definiert werden dass pro Bach maximal zwei rennauerfähig die Zugänge zugelassen werden.                  Abn. 4: Die Begriffe im Reglement werden entsprechend angepasst.                  Abn. 5: Eine Abweichung ist nicht vorgesehen, aus diesem Grunde wird die Bestimmung beibehalten.                  Abn. 7: Der 3. und 8. Aufzählungspunkt werden aus den Bestimmungen gestrichen.                  Abn. 9: Neue Strassen, Wege und Plätze (inkl. Parkierungsfelder) sind soweit bebaubar möglich und sinnvoll wasserundurchlässig auszustatten oder über die Schuttlie entlassen zu lassen.                  Abn. 10: Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.</p>
---	---	--

Stallungnahme APP (Empfehlung)	<p>Abn. 8: Aus übergebenen Gründen ist ein Teil der Pflichtflächen auf unversiegelten Böden zu realisieren. Der Kanton erreicht einen Anteil von mind. 50 %.</p> <p>Abn. 8.1. Aufzählungspunkt: Ergänzung: ... ökologisch verwobene Grünflächen wie Baumreusen, Hecken, ...</p> <p>Abn. 8.2. Aufzählungspunkt: entspricht die Bestimmung bzgl. Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Wänden, bestehenden Grünflächen zu präzisieren</p> <p>Abn. 8.4. Aufzählungspunkt: Reduktion Anrechenbarkeit Nichtflur von 5 m<sup>2</sup> auf 2 m<sup>2</sup></p>	
	<p>Abn. 8: Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abn. 8.1. Aufzählungspunkt: Wert entsprechend dem Vorschlag übernommen.</p> <p>Abn. 8.2. Aufzählungspunkt: Keine Anpassung im Quartierplan-Reglement, da es sich um eine von Liestal politisch festgelegte Bestimmung handelt.</p> <p>Abn. 8.4. Aufzählungspunkt: Keine Anpassung im Quartierplan-Reglement, da es sich um eine von Liestal politisch festgelegte Bestimmung handelt.</p>	K
Stallungnahme APP (redaktionelle Korrektur Hinweis)	<p>Abn. 1 (R): Präzisierung im zweiten Satz: Für die Befriederung sind zusätzlich entsprechende...</p> <p>Abn. 5 (R): Marginalie gem. Reglementstext anpassen.</p> <p>Abn. 1 (R): Abgleich auf Bestimmung in Ziffer 5 Abs. 1 normenrig</p> <p>Abn. 3 (R): Die Aufwertung der Umrisskizze ist mit dem aktuellen Planungsstand der landschaftsplanerischen Begleitlegung des Projektes AZ2 Umrissplanung Liestal abzustimmen</p>	
	<p>Abn. 1 (R): Formulierung wird ins QR-Reglement übernommen.</p> <p>Abn. 5 (R): Marginalie wird auf Begriff "Bereich halbkreisförmige Vorzone" angepasst.</p> <p>Abn. 1 (R): Der Satz "Die Lagerung von geschweißten Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig" wird gestrichen. Gemäss QR-Ziffer 5 Abs. 1 sind Geschäfte- und Dienstleistungszonen zugelassen, jedoch keine gewerbliche Nutzung.</p> <p>Abn. 3 (R): Die Bestimmung unter Ziffer 9 Abs. 3 wird entsprechend angepasst und präzisiert.</p>	✓
	<p>Reaktion</p>	

<b>3.9 Ziffer 9 "Erneuerung und Parkieren"</b>		
Stallungnahme APP (Empfehlung, Hinweis)	<p>Abn. 2: Im QR ist keine Festlegung bezüglich der Ausarbeitung eines Gestaltungskonzeptes möglich. Der 3. Abschnitt ist deshalb zu streichen.</p> <p>Abn. 3: Im Anhang 1111 RBV wird definiert, dass der Grundbedarf bei QR-Erläuterung ermittelt werden kann. Die Prüfung, ob eine Reduktion der Parkierzahl möglich ist, hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen. Bestimmung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Abn. 4: Parkplatzziffer können weder extern vermisst noch vermisst werden. Besucherplatzes müssen jedoch zugänglich sein. Bestimmung ist zu streichen oder es ist die Formulierung der Quartierplanung "Gemeint" zu übernehmen.</p> <p>Abn. 5: Klammernummerung streichen. Formulierung zweiter Satz: Die Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen des Hochwasser- und Umgebungsplanung festgelegt und im Nachhinein zur Umgebungsplanung abzustimmen.</p>	
	<p>Abn. 2: Der erste Abschnitt wird ersetzt gestrichen.</p> <p>Abn. 3: Die Formulierung des letzten Satzes wird sinngemäss angepasst</p> <p>Abn. 4: Formulierung der Quartierplanung "Gemeint" wird übernommen.</p> <p>Abn. 5: Die Bestimmung wird sinngemäss überarbeitet. Die Formulierung wird gem. Vorschlag korrigiert übernommen.</p>	✓
Reaktion		
<b>3.9 Ziffer 10 "Ver- und Entsorgung"</b>		
Stallungnahme APP (Empfehlung, Hinweis)	<p>Abn. 1 (E): Der Planungsinhalt liegt in Formelsprache. Klammernummerung: Ein Anschluss ans Gasnetz ist nicht vorzusehen.</p> <p>Abn. 4 (E): Der Speicherkanal soll in der Planungsinhalte entsprechend werden. Zudem erfolgt es einer Ausdehnung in Quartierplan-Vertrag</p> <p>Abn. 4 (R): Im Entwurfskonzept sind alle für Abwasser beschriebenen und gegebenen öffentlichen Bewerke der Sanierungsmaßnahmen gegenüber einzuordnen.</p>	
	<p>Abn. 1 (E): Auf die Empfehlung des Kantons wird nicht eingegangen. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine von Liestal politisch festgelegte Formulierung.</p> <p>Abn. 4 (E): Ausschreibung Bereich für Speicherkanal im Quartierplan sowie entsprechende Bestimmung im Quartierplan-Reglement.</p> <p>Abn. 4 (R): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	✓
Reaktion		K

<b>310 Ziffer 11 "Lärmkultur"</b>	
Stellungnahme ARP (redaktionelle Korrek- tur)	<p>Abn. 1: Formulierung angepasst: "Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfehlungskategorie (ES3) II gemäss Lärmkultur-Verordnung (LSV) vom 13.12.1986. Aufgrund von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte entlang der Hochwasserlinie A22 gilt entlang der Ergolz für einen Streifen von 37 m ab der Parzellengrenze eine Aufstockung zu erdigen Gebäuden (vgl. analog Formulierung QP "Ghemmat")."</p> <p>Abn. 2: Gesetzliche Normen und Regelungen nicht in der kommunalen Bestimmung ziffernhaft formulierung analog QP "Ghemmat".</p>
Reaktion	<p>Abn. 1: Bestimmung im Reglement wird entsprechend angepasst.</p> <p>Abn. 2: Bestimmung im Reglement wird entsprechend angepasst.</p>

<b>311 Ziffer 12 "Hochwasserschutz"</b>	
Stellungnahme ARP (Zusätzliche Vorschläge, Ergänzungen)	<p>Abn. 1.3: Geht auf die vertikale Möglichekeit für die geplanten Baukörper B1 bis B7, je eine Hochwasserlinie im n. u. M. zu definieren. Die Herleitung der Hochwasserlinie ist nachvollziehbar dargestellt. Reglement und Planungsbereich sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Abn. 4: Der Schluss des zweiten Absatzes ist wie folgt zu präzisieren: "... Gebäuden, welche unterhalb der möglichen Hochwasserlinie liegen, sind wasserrechtlich anzupassen, innerhalb der möglichen Hochwasserlinie sind entsprechende Überbauten an der Gebäudelinie anzubringen".</p> <p>Abn. 5: Eine Aussage bezüglich der Auswirkung auf die Quartierplanung kann erst nach Abschluss der ausgeführten Hochwasser- und Risikoerhebungsarbeiten gemacht werden. Dazu benötigt es die Überarbeitung der Nutzungsformen, welche deren Wirkung und Auswirkungen belegen. Absatz 5 ist deshalb zu streichen.</p> <p>Ergänzung: "Angew. Bestimmung betreffend Gebäudeteilen: Überstimmungen, "Schalldick" und bautechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwassererregnisse von geringer Erhebungszeitlichkeit (Jahreszeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der ge- messen Gefährdungen ausgemessene Gebäudeteile nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen".</p>
Reaktion	<p>Kommt an der Sitzung nicht behandelt werden. Das Planungsbüro unterbreitet einen Vorschlag</p>

<b>312 Ziffer 13 "Bestimmung Quartierplanung"</b>	
Stellungnahme ARP (Hinweis)	<p>Abn. 2: Die privaten Vereinbarungen im Quartierplanareal sind nicht Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Planungsverfahrens. Auf eine detaillierte Aufklärung der im Vertrag zu regelnden Gegenstände soll verzichtet werden. Falls ein QP-Vertrag notwendig ist, ist dieser vor der Beschlussfassung im Ermerrent anzuzubekunden. Dienstleistungen sind ebenfalls in QP-Vertrag zu vereinbaren. Für seine Gültigkeit muss der QP-Vertrag vor der regionalrechtlichen Genehmigung öffentlich beurkundet werden.</p>
Reaktion	<p>Abn. 2: Die gesamte Bestimmung in Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen. Abs. 1 wird durch folgende Bestimmung ersetzt: "Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplan-Vertrag zu erstellen."</p>

<b>4 Planungs- und Begleitbericht</b>	
Kommt an der Sitzung nicht behandelt werden. Das Planungsbüro unterbreitet einen Vorschlag.	
<b>5 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IWHB)</b>	
Stellungnahme ARP	Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die IWHB soweit möglich bereits zu berücksichtigen
Reaktion	Kommensurante

<b>6 Bestätigung der digitalen Daten</b>	
Stellungnahme ARP	Bei der Erreichung zur Genehmigung muss die DMS der Stadt Liestal bestätigen, dass die physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen
Reaktion	Kommensurante

<b>7 Vorprüfungsreserve</b>	
Stellungnahme ARP	Der Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei der Vorprüfung
Reaktion	Kommensurante

Isabella Vogtli  
14. Mai 2015

Anhang 5: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2015

Rindstrasse 29  
 Postfach  
 CH - 4410 Liestal  
 Telefon 061 552 55 33  
 Telefax 061 552 55 82  
 ordnung@bl.ch

Kanton Basel-Landschaft  
 Bau- und Umweltschutzdirektion  
 Amt für Raumplanung

Eingang S+R  
 - 6. Juli 2015

Stadtrat Liestal  
 4410 Liestal

Reg.Nr. 45.05.40  
 GK-Nr. 40418e  
 Seiten 1 / 12

Liestal, 2. Juli 2015

KOPIE

Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften Aurisa  
 Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 30. Januar 2015 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Gesuch für kantonale Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Das Quartierplanreglement ist verständlich aufgebaut und die im Quartierplan verbindlich festgelegten Inhalte erscheinen grundsätzlich zweckmässig. Sie entsprechen unseren Anforderungen an die Regelungsschritte bei Quartierplanungen.

Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vermessung und nach eingehender Prüfung konnten wir dem Stadtbauamt mit E-Mail vom 21. April 2015 den Entwurf des Quartierplanreglements zuschicken. Dieser Entwurf wurde an der Sitzung vom 13. Mai 2015 eingehend besprochen. Als Resultat der Sitzung wurde vereinbart, dass bestimmte Punkte der Quartierplanvorschriften überarbeitet und einer erneuten Prüfung unterzogen werden, bevor die kantonale Vorprüfung abgeschlossen wird.

Mit E-Mail vom 2. Juni 2015 wurden uns die überarbeiteten Quartierplanvorschriften zur nochmaligen Prüfung eingereicht. Die nun folgenden Ausführungen beziehen sich somit auf den mit „2. Kantonale Vorprüfung, 2. Öffentliches Mitwirkungsverfahren, Stand 22. Mai 2015“ bezeichneten Quartierplan sowie das mit „2. Kantonale Vorprüfung / Öffentliches Mitwirkungsverfahren, 2.6.2015“ bezeichnete Quartierplanreglement. Da der Planungsbericht (noch) nicht angepasst wurde, beziehen sich die diesbezüglichen Ausführungen auf das ursprünglich eingereichte Dokument (Stand: 10. Dezember 2014). Dies gilt ebenso für das Verkehrsgutachten (eingereicht mit E-Mail vom 11. Mai 2015).

**1 Quartierplan (Stand: 22. Mai 2015)**

**1.1 Legende und Planinhalt**

**Zwingende Vorgabe:**

**Bereich für Speicherkanal:** Wir danken für die Festlegung eines Bereichs für den Stauraumkanal. Die Platzierung des Kanals ist unter dem Weg und unter dem „Bereich halbprivate Vorzone“ möglich. Der dargestellte Bereich entspricht aber noch nicht den vorgesehenen Dimensionen.

Die Bau- und Umweltschutzfunktion erreichen Sie von Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonalbibliothek). Die Bushaltestelle „Kernrossplatz“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

onen des Kanals. Dieser wird eine Länge von ca. 100 m und einen Aussendurchmesser von 4.0 m aufweisen (vgl. Plan im Anhang). Der Bereich ist im Plan daher von der Wegverzweigung am Ortsbach bis zur Abzweigungsfläche für Strassenbau auf der gesamten Länge des Weges entlang der Ergolz (und teilweise unter dem „Bereich halbprivate Vorzone“) darzustellen. Unter der neuen Gasstrasse (Abzweigungsfläche für Strassenbau) wird hingegen kein Stauraumkanal gebaut.

Weitere Daten zum Speicherkanal: Innendurchmesser von 3.5 m (DN 3500), Stauraum von ca. 565 m<sup>3</sup> (Wasser) bzw. 675 m<sup>3</sup> (Wasser und Luft)

**Empfehlung:**

**Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg:** Die Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg ist zu ergänzen.

**Gestalteter Terrainverlauf:** Wir empfehlen, in Plan und Reglement zu ergänzen, dass eine geringfügige Abweichung (von z.B. +/- 50 cm) beim gestalteten Terrainverlauf zulässig ist.

**Unterirdische Velostellplätze:** Unterirdische Velo-Abstellanlagen sind für Besucher oft weniger geeignet. Wir empfehlen zu prüfen, ob nicht auch in der nördlichen Hälfte des Quartierplanareals zusätzlich ein Bereich für oberirdische Velostellplätze ausgewiesen werden kann.

**Hinweis:**

**Baumstandorte:** In der Uferschutzzone sind mehrere Baumstandorte vorgesehen. Handelt es sich hierbei um bestehende Bäume, dann gelten diese als Teil der Ufervegetation. Neue Baumpflanzungen innerhalb der Uferschutzzone müssen dem Schutzzweck dienen.

**1.2 Gewässerraum, Uferschutzzone**

**Hinweis:**

Dem Gewässerraum bzw. der Uferschutzzone kann in vorliegender Form zugestimmt werden. Wir danken für die vorgenommenen Anpassungen.

**1.3 Naturgefahren**

**Zwingende Vorgabe:**

In der vorliegenden Quartierplanung werden die aktuell bestehenden Geländeverfaltungen und damit verbunden auch die Gefahrenebenen mit einer ausgewiesenen erheblichen („rot“) Überschwerungsgefährdung mit der Umsetzung des geplanten Projektes aufgehoben. Entsprechend kann im vorliegenden Fall – in Abweichung der Vorgaben der Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (Juni 2011) – einer Quartierplanung unter Berücksichtigung der noch bestehenden Gefährdungen grundsätzlich zugestimmt werden. Die Abweichung vom generellen Vorgehen gemäss Wegleitung, insbesondere die Ausschleifung einer „Gefahrzone Überschwerung, erhebliche Gefährdung“, ist in der vorliegenden Quartierplanung im Sinne einer Ausnahme zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die geplanten Massnahmen zur Beseitigung der ausgewiesenen erheblichen („rot“) Gefährdung sind zu definieren (Geländeauffüllung, Überbauung mit Erdschloss-Niveau mindestens auf der Höhe des umliegenden Terrains etc.) und mit Hilfe von Terrainschnitten nachvollziehbar zu dokumentieren.
- Die Massnahmen sind als verbindlicher Bestandteil in den Quartierplanvorschriften zu verankern.

**Empfehlung:**  
 Wie bereits an der Koordinationsbesprechung vom 17. Juni 2014 thematisiert und angeregt, wird empfohlen, die konkreten Auswirkungen der im Zusammenhang mit der Quartierplanung „Wienweg“ vorgesehenen Blockrandbebauung auf die Gefahrensituation im Bereich des Quartierplangerichters „Aurisa“ mittels eines Fachgutachters zu untersuchen. Diesbezüglich wird auf das Büro Kässing + Zbinden (K+Z) AG, Bern, verwiesen, welches bereits im Zusammenhang mit der Quartierplanung „Wienweg“ umfassende Untersuchungen durchgeführt hat. Weist das Fachgutachten den Detaillierungsgrad der Naturgefährdungen Basel-Landschaft (NGK) mit Angaben zu Flusstiefen, Intensitäten und Gefahrenstufen auf, kann die Umsetzung der Naturgefahren in der Quartierplanung auf dieser Basis erfolgen. Ohne entsprechendes Fachgutachten ist die bestehende Gefahrensituation massgebend.  
 Auf eine Überlagerung der Uferschutzzone mit Gefahrenzonen kann verzichtet werden.

**Hinweis:**  
 Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die Anordnung von Tiefgarageneinfahrten im Überflutungsbereich heikel ist. Auch wenn bei den Tiefgaragen nicht von einem dauerhaften Aufenthalt von Menschen und Tieren auszugehen ist, müssen auf Grund des erhöhten Sachwertverlustes permanente bauliche Massnahmen getroffen werden, um die Tiefgarageneinfahrten zu schützen, sofern die Einfahrt unterhalb der massgebenden Hochwasserkote der entsprechenden Gefahrenzone „Überschwemmung“ liegt.

Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmassnahmen sowie der Revitalisierung am Ortsbach ist die NGK aufgrund der neuen Situation zu überarbeiten. Allenfalls wären dann die Quartierplanvorschriften „Aurisa“ auf Basis der neuen Gefahrengrundlage zu mildern.

**1.4 A22, Anschluss Zentrum**

**Hinweis:**

Die Abtretungsfläche für Strassenbau Gasstrasse / Vollanschluss Zentrum\* sowie die dazugehörige Bestimmung im Quartierplanreglement sind korrekt abgefasst.

Die Realisierung des Zentrumanschlusses ist nicht vor 2025 zu erwarten. Das Areal, dessen exakter Umfang noch offen ist, wird frühestens ab 2025 durch den Kanton mittels Kaufrechtsvertrag gesichert, der effektive Erwerb erfolgt aber erst vor Baubeginn des Zentrumanschlusses. Bis zu diesem Zeitpunkt kann das Areal genutzt werden. Es wird somit mit Vorteil darauf geachtet, dass der Bereich zusammen mit der heutigen Gasstrasse so gestaltet wird, dass die Gestaltung und Ausführung für eine Nutzungszeit von 10 bis 20 Jahren erfolgt.

**2 Quartierplanreglement (Stand: 2. Juni 2015)**

**2.1 Ziffer 2 Zweck und Ziele der Planung**

**Redaktionelle Korrektur:**

**Absatz 1:** Quartierpläne bezwecken eine haustatikerische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung (§ 37 Raumplanungs- und Baugesetz RBG). Absatz 1 ist entsprechend zu überarbeiten, ... sowie erschliessungstechnisch gute und -angemessene Überbauung gewährleisten. Gemeint ist wohl eher „ansprechend statt „anspruchsvoll“.

**2.2 Ziffer 7 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**

**Empfehlung:**

**Absatz 8:** Intensiv genutzte Einrichtungen benötigen eine ausreichende Abdeckung mit Mobilfunkdiensten. Aus der Sicht des Schutzes vor nichtionisierender Strahlung sollen Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) so nahe wie möglich dort installiert werden, wo diese Dienste benötigt werden. Die Formulierung „technisch bedingte Dachbauten“ in Absatz 8 kann als für den Betrieb der Gebäude notwendige Bauten und folglich Basisstationen aussschliessend betrachtet werden. Wie oben dargelegt, sollte der Betrieb von Basisstationen auf den Gebäudedächern in Zukunft möglich sein. Sollte dies durch Abs. 8 auch unter Berücksichtigung von Ziffer 14 nicht möglich sein, empfehlen wir entsprechende Anpassungen im Text.

**Redaktionelle Korrektur:**

**Absatz 3:** ... Davon ausgenommen ist der Baukörper Baubereich B4.\*

**Hinweis:**

**Absatz 2:** Die Bestimmung, dass Balkone nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen, kann nur soweit Gültigkeit haben, wie Baubereiche ohne umhüllende Baulinie festgelegt wurden. Wo Baubereiche hingegen mit einer Baulinie begrenzt werden, kommt in jedem Fall § 53 Abs. 2 Verordnung zum RBG (RBV) zur Anwendung, d.h. Bauteile gemäss § 53 Abs. 2 RBV sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

**2.3 Ziffer 8 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes**

**Empfehlung:**

**Absatz 8:** Wir danken für die Erhöhung der Grünflächenziffer. Nichtsdestotrotz errichten wir es als erforderlich, dass aus ökologischen Gründen ein Teil der Pflichtflächen auf unversiegelten Böden zu realisieren sind. Wir schlagen einen Anteil von mind. 50 % vor.

Bei der Aufzählung bitten wir Sie um folgende Anpassungen:

**2. Aufzählungspunkt:** extensive Dachbegrünung mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation. Bester Mischung zu 50 % Begrünung von vertikalen Bauteilen zu 20 % 50-% und befahrbare Grünflächen zu 20 % 50-%\*  
**4. Aufzählungspunkt:** „Nisthilfen z.B. für Mauersegler zu § 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe“. Ein Flächenäquivalent von 5 m<sup>2</sup> wird als zu hoch erachtet.

Wir empfehlen zu ergänzen, dass der Nachweis der ökologischen Ausgleichflächen mittels Grünflächenziffer im Baugesuchverfahren zu erbringen ist. Erstellung, Pflege und Unterhalt der ökologischen Ausgleichflächen sind im Detail im Quartierplanvertrag zu regeln.

**Redaktionelle Korrektur:**

**Absatz 3:** Es wird empfohlen, den zweiten Satz umzuformulieren: „Die Nutzung der Gewässer überbleibe zur Erholung ...“. Andernfalls könnte der Satz auch gestrichen werden. Das formulierte Ziel (Lebensräume schutzvürdiger Pflanzen und Tiere erhalten und fördern) sowie die nachstehende Vorstufe, dass pro Fließgewässer lediglich zwei naturverträgliche Zugänge in der Uferschutzzone zulässig sind, sollten ausreichen, um eine naturverträgliche Erholung zu gewährleisten.



- Da der Quartierplan mehrere wichtige „innerörtliche“ Verbindungen für den Langsamverkehr vorsieht, ist u.E. umso wichtiger, auch an deren „ausserörtliche“ Weiterführung über die Gasstrasse zu denken bzw. anzuknüpfen. Wie ist die Fussgängerführung über die Gasstrasse vorgesehen?

#### 4.1 Kapitel 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

##### Zwingende Vorgabe:

Als planungsrechtliche Grundlage ist der GEP Liestal, genehmigt mit RRB Nr. 1430 vom 13. September 2005 aufzuführen, der als kommunaler Spezialrichtplan behördenverbindlich ist. Aus dem GEP geht hier eine flächenrelevante Nutzung für eine Abwasseranlage zur öffentlichen Mischwasserbehandlung hervor.

#### 4.2 Kapitel 4.2 Kantonaler Richtplan

##### Redaktionelle Korrektur:

Die Aussage zur Festsetzung des „kantonalen Projekts“ in der Richtplankarte ist nicht korrekt und entsprechend zu korrigieren.

#### 4.3 Kapitel 4.3 Masterplan „Zentrum Nord“ und andere Kapitel

##### Redaktionelle Korrektur:

Beim Masterplan handelt es sich um einen Konzeptplan ohne Behördenverbindlichkeit, der als konzeptionelle Grundlage für Quartierplanungen dient.

#### 4.4 Kapitel 4.4 Zonenvorschriften der Stadt Liestal

##### Redaktionelle Korrektur:

Die Abstufung dieses Kapitels auf § 38 Zonenelement Stadtung verwirrt, da für das massgebliche Gebiet die Teilzonenvorschriften „Zentrum“ bestehen. Die Vorgaben für Quartierplanungen finden sich in § 18 Teilzonenelement „Zentrum“.

#### 4.5 Kapitel 5.3.4 Aussenraum

##### Zwingende Vorgabe:

In der Besprechung vom 25. Februar 2014 wurden von Seiten Kanton folgende Randbedingungen mitgeteilt (auch wenn dies im Protokoll der damaligen Sitzung nicht in dieser Ausführlichkeit festgehalten wurde):

- Bei einer Neudeckplanung eines Gebietes sind in jedem Fall die Masse gemäss Art. 41a Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) als massgebend zu betrachten. Soll davon abgewichen werden – was hier der Fall ist –, dann ist dies sachlich im Rahmen einer Interessenabwägung zu begründen, damit die Konformität mit der GSchV nachvollzogen werden kann.
- Am Orsbach, wo die Uferschutzzone eine grössere Breite aufweist als der gesetzliche Abstand, bildet die rechtskräftige Uferschutzzone den Gewässerabstand gemäss § 12a RBG. Die von der rechtskräftigen Uferschutzzone aufgespannte Fläche ist für die Quartierplanung sakrosankt und muss insgesamt eingehalten werden.
- An der Ergolz, wo die Gewässerbaulinie in einem grösseren Abstand zum Gewässer liegt als die Uferschutzzone breit ist, bildet die rechtskräftige Gewässerbaulinie den Gewässerabstand gemäss § 12a RBG. Die von der rechtskräftigen Gewässerbaulinie aufgespannte Fläche ist für die Quartierplanung sakrosankt und muss insgesamt eingehalten werden.
- Die entsprechende Begrenzung muss nicht parallel zum Gewässer liegen.

- Ein Speicherkanal entlang der Ergolz muss zwingend ausserhalb des Gewässerrammes liegen, d.h. die Gewässerbaulinie ist auch von dieser unterirdischen Baute einzuhalten. Dasselbe gilt auch für die Mischverkeimsfläche.
- Gegenüber diesen verbindlichen Vorgaben ist die Lage der Baubereiche flexibel. Der Masterplan hat keinerlei Behördenverbindlichkeit. Auch wenn sich die Stadt den Masterplan als Vorgabe gibt, können auf dessen Grundlage nicht übergeordnete Randbedingungen und gesetzliche Vorgaben verletzt werden.

Der Text betreffend Besprechung vom 25. Februar 2014 ist entsprechend zu überarbeiten. Insbesondere sind an geeigneter Stelle im Planungsbericht die Interessenabwägung sowie die Begründung für den reduzierten Gewässerabstand, d.h. für das Abweichen von den Anforderungen der GSchV, darzulegen (in Analogie zur Quartierplanung „Ghemmat“).

##### Empfehlung:

Es ist grob nachzuweisen, wie die Grünflächenziffer von 20 % zur Umsetzung der ökologischen Massnahmen beansprucht werden soll.

#### 4.6 Kapitel 5.3.5 Erschliessung und Parkierung

##### Zwingende Vorgabe:

Um die wichtige Funktion der Uferschutzzone als ökologische Vernetzungsachsen entlang der Ergolz zu fördern, sind Massnahmen zu planen, welche die Situation allgemein verbessern. Dazu gehört u.a. die Aufhebung von bestehenden Uferwegen, insbesondere wenn sie innerhalb einer mit einer Minimalbreite ausgeschiedenen Uferschutzzone liegen. Gemäss Schlusskurve des Bundes müsste für die Ergolz eine einseitige Uferbereichsbreite von 15 m ausgesetzt werden (Gewässerraum gemäss GSchV gar 17 m). Davon kann vorliegend abgesehen werden, da es sich um einen Standort innerhalb des Siedlungsgebietes handelt und bereits eine rechtskräftige Uferschutzzone existiert. Gleichzeitig ist aber anzustreben, dass die ökologische Qualität gesteigert wird, dies auch im Sinne einer besseren Wohnqualität.

Die Ausführung zur Velö- und Fussgängerüberführung Erzenberg stellt die Eigeninterpretation der Quartierplan-Vorfasser dar und ist zu präzisieren bzw. zu korrigieren. Die Notwendigkeit dieser Überführung wurde im Rahmen der Projektbearbeitung durch eine fachliche Begleitkommission verneint, in der die städtischen und kantonalen Fachstellen Einsatz nahmen, festgestellt. Auf Anfrage der Quartierplan-Vorfasser wurde ihnen bereits freigestellt, eine Alternativlösung aufzulegen. Die entsprechenden Plangrundlagen und Konflikte wurden zur Verfügung gestellt. Offenbar wurde davon Abstand genommen und die Überführung wird nun ohne Grundlage einfach generell in Frage gestellt.

##### Redaktionelle Korrektur:

- Die Erschliessung des Areals erfolgt via Grennatweg in die Gasstrasse. Bitte in den Kapiteln 5.3.5 und 6.6 richtig stellen.
- Im Übrigen sind die Ausführungen bzgl. Langsamverkehr etwas widersprüchlich. Der heute bestehende Uferweg ist nicht allgemein für den Langsamverkehr, sondern nur für den Fussverkehr zugelassen.

#### 4.7 Kapitel 6.11 Bodenschutz (Altlasten)

##### Hinweis:

Auf der Parzelle Nr. 1192 in Liestal befindet sich der bebaute Standort 2829520210, welcher als Überwachungsbedürftig gemäss Art. 8 der Altlasten-Verordnung (AltV) eingestuft wurde. Für ein späteres Bauvorhaben ist daher massgeblich Art. 3 AltV einzuhalten, d.h. ein möglicher

Sanierungsbedarf für den Standort muss vorgängig ausgeschlossen werden oder eine Sanierung darf durch die Überbauung nicht verhindert werden.

Diese altlastenrechtlichen Abklärungen sind zwingend vor Einreichung des Baugesuches durchzuführen. In einem nächsten Schritt ist dann ein Vorgehens- und Entsorgungskonzept zu erstellen, welches auch die Überwachung des Grundwassers während der Bauphase abhandelt. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Rücksprache und Koordination mit der Fachstelle Altlasten des Amtes für Umweltschutz und Energie.

**4.8 Kapitel 6.12 Naturgefahren**

**Zwingende Vorgabe:**

Der Text im Planungs- und Begleitbericht ist entsprechend den Forderungen zu Quartierplan und Quartierplanreglement anzupassen.

Die Hietlungen der massgebenden Hochwasserkoten pro Gebäude sind nachvollziehbar darzulegen. Wir verweisen diesbezüglich auf § 39 RBG, wonach der Quartierplan aus einem Plan oder mehreren Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht besteht, in dem die Ziele die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufgezeigt werden. Das Vorgehen betreffend die Umsetzung und Berücksichtigung von geplanten Massnahmen und geplanten, angrenzenden Bauvorhaben sowie deren Auswirkung auf die Gefahrensituation im Bereich der vorliegenden Quartierplanung ist im Planungs- und Begleitbericht festzuhalten und zu begründen.

**Redaktionelle Korrektur:**

**Seite 19, zweiter Absatz:** Leicht ist keine Gefahrenstufe. Der Text ist wie folgt zu ändern: „... und weist alle drei Gefahrenstufen von gering leicht bis erheblich auf. Grund dafür ...“

**Seite 20, erster Abschnitt:** Es gibt im Zusammenhang mit Naturgefahrenkarten keine schweren Gefährdungen. Der Text ist wie folgt zu ändern: „... Vorgehensdokument. Die Gefahrenbereiche mit geringer, mittlerer und erheblicher erhöhter Gefährdung, müssen ...“

**Seite 20, zweiter Abschnitt:** Ein Wassersticht im Bereich des Quartierplan-Areals kann nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne einer Präzisierung ist im Text das Wort „nur“ zu ergänzen: „... hervor. Ebenso befindet sich der Austrittspunkt des Wassers im Falle eines Hochwasserereignisses nicht nur auf dem Quartierplan-Areal, sondern ...“

**Seite 21, erster Abschnitt:** Die Aussage, dass mit der Realisation des Projektes zur Revitalisierung des Orstbaches und dem Nachweis der Abflussmengen die Gefahrenbereiche für die Parzelle Nr. 1192 irrelevant werden und auf die Darstellung der Gefahrenzonen im Quartierplan verzichtet werden kann, ist nicht belegt. Erst wenn mittels Überarbeitung der NGK die Auswirkungen der geplanten Massnahmen auf die Gefahrensituation im Bereich des Quartierplan-Areals nachgewiesen sind, können die weiterhin bestehenden oder neuen Gefahrengebiete in der Quartierplanung berücksichtigt werden oder auf die Ausscheidung von Gefahrenzonen verzichtet werden, sofern keine Gefahrenelemente mehr ausgewiesen sind. Der Text ist wie folgt zu ändern: „... Mit der Realisation dieses Projektes und dem Nachweis der Abflussmengen sowie unter Berücksichtigung der Blockrandbebauung im Zusammenhang mit der Quartierplanung „Wasserweg“ sollen die Gefahrenbereiche für die Parzelle 1192 verändert oder irrelevant werden und auf die Darstellung der Gefahrenzonen im Quartierplan-Karte verzichtet werden. Nach der Baufähigkeit ...“

**4.9 Kapitel 5.13 Gewässerschutz**

**Zwingende Vorgabe:**

Es ist durch entsprechende Planarstellungen und Schritte anzuzugehen, dass es möglich ist, die nach GEP vorzuziehende öffentliche Mischwasserbehandlung (Speicherkanal) zu erstellen.

ohne die Überbauung zu behindern. Der Speicherkanal muss ausserhalb des Gewässerraumes und der Urschutzzone liegen. Der Text ist zu präzisieren.

**Redaktionelle Korrektur:**

- Meteorwasser ist durch „Mischwasser“ zu ersetzen.  
- Das Amt für industrielle Betriebe ist aufgrund behördenverbindlicher Spezialpläne (GEP Liestal und ARA-GEP Eholz 2) verpflichtet, im Quartier eine Speichermöglichkeit für Mischwasser vorzusehen.

**4.10 Kapitel 10 Beurteilung des GP-Entwurfs durch die Stadt Liestal**

**Redaktionelle Korrektur:**

Im Abschnitt „Quartierplan-Reglement“ (S. 26) ist beim vorletzten Stichpunkt festgehalten, dass einlang der Gasstrasse auf dem GP-Areal ein Radweg einzuzichnen sei. Im Plan ist nun aber eine Verovberbindung auf der Gasstrasse eingezeichnet. Die Diskrepanz ist zu klären.

**4.11 Allgemeine Anforderungen**

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

- Der Planungs- und Begleitbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen:
  1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen,
  2. zu Einsprachen und deren Behandlung
  3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
  4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungs- und Begleitbericht ist vom Stadtrat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden.

**5 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

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

**6 Bestätigung der digitalen Daten**

Gemäss § 3a Abs. 9 BBV 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 Genehmigungs- voraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vor- nehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Geneh- migungsunterlagen eingereicht werden kann.

7. Vorprüfungsverbot

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zu- sammenhang mit der Behandlung von uretheligen Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmaßnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, einschlägigrela- ter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurtei- lung 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 bespre- chen.

Mit freundlichen Grüessen  
AMT FÜR RAUMPLANUNG  
Kreisplaner

Dr. Oliver Stückli

Kopie: - Stadt+Regio, Ingenieurbüro Bauplaner AG, Umkehrstrasse 38, 4415 Liestal

- per Email
- Amt für Naturliche Bereiche
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Baurechtsamt
- Kantonsplanung
- Lärmenschutz
- Lufthygieneamt beider Basel
- Natur und Landschaft
- Naturgenussverkehrsamt
- Städtewerkspektoren
- Tübbesamt

Beilagen: - Statutenplan Staurawerkkanal

Im Planungsbericht – Kap. 5.12 Naturfahren (Überschneuerung), S. 19 bis 22 – wird richtigweise angedeutet, dass die im Zu- sammenhang mit der Quartierplanung „Wienweg“ vorgesehene Biberzweibauung sowie die geplante Bauwerkalisierung des Au- baches die Gefahrensituation im Bereich des Quartierplanungsraumes „Aurisa“ durchaus verändern können. Die konkreten Auswir- kungen auf die vorliegende Gefährdung sind jedoch nicht bekannt und werden nicht erörtert. Auf Grund der gemeinsamen Quartier- planung „Wienweg“ und der Tatsache, dass bereits entsprechende Bauwerkalisierungswahlverfahren laufen, kann von einer zeitlichen Umsetzung der geplanten Biberzweibauung ausgegangen werden. Entsprechend können die Auswirkungen des Projektes be- züglich der Gefahrensituation der Quartierplanung „Aurisa“ untersucht und berücksichtigt werden. Anders verhält es sich bei der Realisierung des Ortbachs (vgl. Fussnote 2). Auf Grund der Unsicherheit bezüglich des Zeitpunkts der Realisierung des Hoch- wasser- und Revitalisierungsprojektes ist zur Beurteilung der vorliegenden Überschneuerung „Aurisa“ die bestehende Gefahrensitua- tion unter Berücksichtigung der Überbauung des Ortbachs „Wienweg“ massgebend.

Erhagen den Vorgaben der Vorgebung wird auf die Definition von massgebenden Hochwasserknoten in n.d.M. für die Gefahren- zonen, welche die Bereiche Bauen B1 bis B7 betreffen, verzichtet. Stattdessen wird als Schutzziel die potenzielle Hochwasser- höhe angegeben, welche im Quartierplanungsraum durch das gewachsene Terrain plus 25 bis 200 cm (maximale Fließhöhe bei

300-jährigen Ereignissen) definiert ist. Diese Definition wird für die vorliegende Quartierplanung als ungeeignet beurteilt. Die mass- gebende Hochwasserlinie definiert das ausreichende Schutzziel vor Überschwemmungen und ist für die Planung von Schutzmass- nahmen von zentraler Bedeutung. Aufgrund der flächenmässig geringen Ausdehnung der Gefahrenzone, des bestehenden Terrain- verfalls und der ausgemessenen Fließstellen erachten wir die Definition von massgebenden Hochwasserknoten in vorliegendem Fall als machbar und zureichend. Dazu wird empfohlen, die Hochwasserknoten innerhalb der Gefahrenzonen differenziert zu be- handeln und eine Hochwasserlinie pro geplanten Baukörper B1 bis B7 zu definieren. Demgegenüber beurteilen wir die Angabe, dass als potenzielle Hochwasserknoten die gewachsenen Terrains plus die jeweiligen maximalen Fließstellen bei 300-jährigen Ereignis- sen gelten, als nicht ausreichend. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch eine anstehende Terminumgestaltung auch das neu gezeichnete Terrain durchschneuert wird. Neben sind die Kriterien für die Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung (Gefährdung) ausgemessenen Hochwasserlinie (Gefährdung) (Jahreschicht 100 bis 300 Jahre) werden in der NGK für die Gefahren- zone Überschwemmung, geringe Gefährdung mit 75 cm und in der Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung mit 100 cm ausgewiesen. Im Bereich der Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung ist auf Grund der Tatsache, dass die in der NGK ausgewiesenen maximalen Fließstellen auf die bereits erläuterten Gefährdungen zurückzuführen sind, für die potenzielle Hochwasserlinie nicht das bestehende gewachsene Terrain massgebend. Für die massgebende Hochwasserlinie ist das nach Aufhebung der Gefährdungsverhältnisse relevante angrenzende (bestehende, abgegrabene oder aufgeschüttete) Terrain relevant, welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintrittswahrscheinlichkeit (Jahreschicht 100 bis 300 Jahre) über- schneuert werden kann.

18 Unter Ziffer 12 Abs 5 OR wird festgehalten, dass gemäss Vorprojekt vom Tiefbauamt durch die Erhöhung des Abflussquerschnitts (Sohlenbedeckung und Querschnittsvergrößerung) des Ortbachs das Gefahrenpotenzial Hochwasser beseitigt wird. Ein entspre- chendes Fachgutachten im Detailstadium einer NGK mit Angaben zu Fließstellen, Interzelen und Gefährdungen, welches diese Aussage stützt, liegt aber nicht vor. Auf Grund der Unsicherheit bezüglich des Zeitpunkts der Realisierung der Hochwasser- und Revitalisierungsprojektes Ortbach kann bei der Beurteilung der vorliegenden Quartierplanung „Aurisa“ das genannte Projekt nicht berücksichtigt werden.

Die Angabe ist, dass der bisherige Weg bestehen bleiben kann, bis die neue Verbindung des Langsamverkehrs gebaut ist. Andererseits im Planungsbericht ist festgehalten, dass der bestehende Uferweg aufgehoben wird.

Anhang 6: Protokoll Besprechung Mitwirkungsengabe

S:\4 - Strategieentwicklung\_G\Aurisa\Kommunikation\proj\protokoll\_Besprechung\_Mitw\_20150311.docx

S:\4 - Strategieentwicklung\_G\Aurisa\Kommunikation\proj\protokoll\_Besprechung\_Mitw\_20150311.docx

3

Stadt Liestal  
 Quartierplanung Aurisa  
 Mitwirkungsverfahren



**Protokoll**

Datum / Zeit 31. März 2015, 17:00 Uhr

Ort Stadtkaufamt Liestal

Teilnehmer Herr Benedikt Lüdin  
 Herr Franz Kaufmann  
 Herr Heinz Pfalzer  
 Herr Remo Vogel  
 Herr Markus Ruggli

BL  
 FK  
 HP  
 RV  
 RU

Verteiler an alle oben erwähnten

Traktanden Besprechung Mitwirkungsengabe von B. Lüdin

Bericht wbr / Mts wamm

Begrüssung FK begrüsset die Anwesenden, HP erklärt das Vorgehen und den Rahmen des Mitwirkungsverfahrens. Die Mitwirkungsengabe von B. Lüdin ist rechtzeitig beim Stadtrat eingetroffen und wird behandelt!

Inhalte der Mitwirkungsengabe BL erklärt die Gründe und die Inhalte seiner Mitwirkungsengabe. Es geht BL in erster Linie um das Projekt des Orstbaches bezüglich Renaturierung und Hochwasserschutz. Er ist mit der Gartenparzelle Nr. 1198 direkt angrenzend am Orstbach. Weiter ist ihm der Naturraum sehr wichtig und vor allem verlangt BL eine Sensibilisierung bezüglich Umgang mit vorhandenen Ressourcen. Mit sorgfältigen handlichen Eingriffen (Handarbeit) und der Natur möglichst freien Lauf lassen (Orstbach) könne viel erreicht werden. Im Bach sollen Geschieberückhaltungen möglich sein, die Frischgängigkeit soll ermöglicht werden und die Uferbereiche sollen bewachsen werden können.

Das Verkehrsaufkommen im unteren Geschiebeck sei abtossend. Während der vorgesehenen Sanierung der Umfahrungsstrasse werde das innerstädtische Verkehrsaufkommen noch grösser. BL wünscht sich von den Sachbearbeitenden, dass sie sich für Lebensqualität im Strassenraum einsetzen.

Auf dem Gfienmatweg wird sich BL Schrittempo.

Gegen die geplante Überbauung hat BL nichts einzuwenden, mit der Masterplanung sei alles vorgegeben. Er wünscht sich von den Planern ein feinfühliges Denken und Planen indem auch kleine Strukturen (Inseln) gefördert werden sollen.

**Diskussion**

- Aus der Diskussion geht folgendes hervor:
- Das Renaturierungsprojekt Orstbach wird vom TBA BL erstellt. Die Stadt hat hier nur beschränkte Einflussmöglichkeiten.
- Die Verkehrsbelastung im unteren Geschiebeck ist eine Tatsache und erfährt eventuell eine Verbesserung mit dem Valensschlusss Zentrum.
- Die Ausgestaltung des Gfienmatweges ist in der Quartierplanung (Quartierplanvertrag) festzulegen. Der Gfienmatweg bleibt Eigentum der Stadt Liestal.

**Abmächung**

- Das Renaturierungsprojekt Orstbach ist ein separates Projekt vom TBA BL, momentan liegt erst das Vorprojekt vor. Die Stadt macht sich beim TBA kundig wie die Grundeigentümer ins Bauprojekt einbezogen werden. Wird seitens TBA kein Mitwirkungsverfahren durchgeführt, besteht sich die Stadt und der GP - Ersteller vor, bei der Landabtretung des Uferbereichs an den Kanton ein Mitwirkungsverfahren für das Bauprojekt anzufordern. Dies kann im Quartierplanvertrag festgehalten werden. Ohne Mitspracherecht in der Projektphase wird BL an einer Umgestaltung des Orstbaches nicht zustimmen und auch kein Land zur Verfügung stellen.

- Betreffend Verkehrsbelastung im "Unteren Geschiebeck" kann die Stadt in diesem Verfahren keine Zugeständnisse machen.
- Alle Anwesenden sind sich einig, dass der Gfienmatweg möglichst verkehrsbühlig ausgebaut werden soll. Eine Tempo 20 Zone wird durch die Stadt geprüft.

**weitere Vorgehen**

- Bezüglich dem weiteren Vorgehen wird folgendes abgemacht:
- Herr B. Lüdin verzichtet, dass die Stadt einen Mitwirkungsbericht erstellen muss. Die Anliegen von BL müssen nicht veröffentlicht werden.
- Das vorliegende Protokoll wird im Planungsbericht aufgeführt.

Die Begründung für dieses Vorgehen liegt darin, dass die aufgeführten Anregungen nur einen indirekt Zusammenhang mit der Quartierplanung Aurisa haben.

Lausen, 11. Mai 2015

Markus Ruggli





**KISSLING+ZBINDEN AG**  
INGENIEURE PLANER USIC

Vogel Architekten AG  
Baslerstrasse 15  
4310 Rheinfelden

Bern, 04. April 2016 / Op, ri

**14.001.111**  
**Quartierplan Aurisa, Stadt Liestal**

## **Fachgutachten Überflutungsgefährdung**

### **Grundlagen**

- [1] Projektpläne Überbauung Aurisa, Vorprojekt (Vogel Architekten AG, Stand 20.03.2014)
- [2] Unterlagen Quartierplanung Aurisa: Quartierplanvorschriften (Quartierplanreglement, Quartierplan mit Situation, Schnitte 1:500), Planungs- und Begleitbericht. Stand kommunale Beschlussfassung, 27.07.2015 (Stierli+Ruggli, Vogel Architekten)
- [3] Kantonale Vorprüfung Quartierplánvorschriften QP Aurisa; (ARP, 02.07.2015)
- [4] Naturgefahrenkarte Los 5, Kt. Basel-Landschaft (Emch + Berger AG, Geotechnisches Institut, 18.11.2011)
- [5] Hydraulische 2D-Überflutungsmodellierung Orisbach im Rahmen NGK Los 5 (Hydrocosmos S.A., 2011)
- [6] Hydraulische 1D-Modellierung Ergolz: HEC-RAS Modell (NGK Los 5, Emch+Berger AG, 2010)
- [7] Hydraulische 1D-Modellierung Orisbach: HEC-RAS Modell Ist-Zustand (Projektierung HWS Orisbach, Kissling + Zbinden AG, Stand August 2014)
- [8] Wohnüberbauung Weierweg Liestal, Fachgutachten Überflutungsgefährdung (Kissling + Zbinden AG, 19.11.2014)

### **Anlass und Auftrag**

Gemäss Kantonalen Vorprüfung zu den QP-Vorschriften Aurisa [3] Ist die Überflutungsgefährdung im Gebiet QP Aurisa, insbesondere unter Berücksichtigung der Veränderung auf die Überflutungssituation durch die bald fertiggestellte Überbauung im angrenzenden QP-Perimeter Weierweg, detaillierter zu untersuchen. Zu Handen der Überarbeitung der Quartierplanvorschriften werden in diesem Gutachten Angaben zur Überflutungsgefährdung gemacht und daraus differenzierte Schutzkoten für die einzelnen Baukörper des QP-Perimeters Aurisa abgeleitet. Zudem werden mögliche Objektschutzmassnahmen aufgezeigt, sodass die Angaben im Gutachten auch im Hinblick auf die Projektierung der konkreten Schutzmassnahmen im Rahmen des Baugesuchverfahrens verwendet werden können.

## Überbauung Aurisa

Das Projekt „Überbauung Aurisa“ sieht eine Überbauung des Quartierplanperimeters Aurisa auf der Parzelle Nr. 1192 vor (eh. Konrad-Peter Areal). Das Areal ist Teil der nördlichen Vorstadt von Liestal und wird durch die Ergolz im Norden, den Orisbach im Osten, den Grienmattweg bzw. die Quartierplanüberbauung Weierweg im Süden sowie die Gasstrasse im Westen begrenzt. Das Gebiet wird mit 3- bis 5-geschossigen Gewerbe- und Wohngebäuden überbaut. Die Gebäude werden als unterbrochene Blockrandbebauung um einen Innenhof angeordnet. Unterterrain ist eine Einstellhalle geplant. Der Bereich zwischen den Überbauungen der QP Gebiete Weierweg und Aurisa (heutiger Grienmattweg) wird künftig als „Grienmattplatz“ ausgestaltet.

Entlang der Ergolz und des Orisbachs sind gemäss Nutzungsplanung Stadt Liestal (Teilzonenplan Zentrum) Uferschutzzonen ausgeschieden, welche auch im Rahmen der Quartierplanungen übernommen und durch eine naturnahe Gestaltung einen optischen Bezug zum Wasser herstellen sollen. Die Wegführung für den Langsamverkehr entlang der Gewässer wird künftig ausserhalb der Uferschutzzonen geplant.



Abb. 1: Situation Quartierplan Aurisa als Teil der Quartierplanvorschriften (Stand Komm. Beschlussfassung, Stand 27.07.2015 [2])

Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab dem Grienmattweg. Die Zugänge zu den Gebäuden sind rund um die Gebäude angeordnet. Die Zufahrt und sämtliche Zugänge liegen auf einer Höhe vom 310.00 m ü.M. Der Innenhof auf 309.60 m ü.M. liegt leicht tiefer und ist vom Grienmattweg über eine Rampe sowie von der Ergolz her ebenerdig erschlossen.

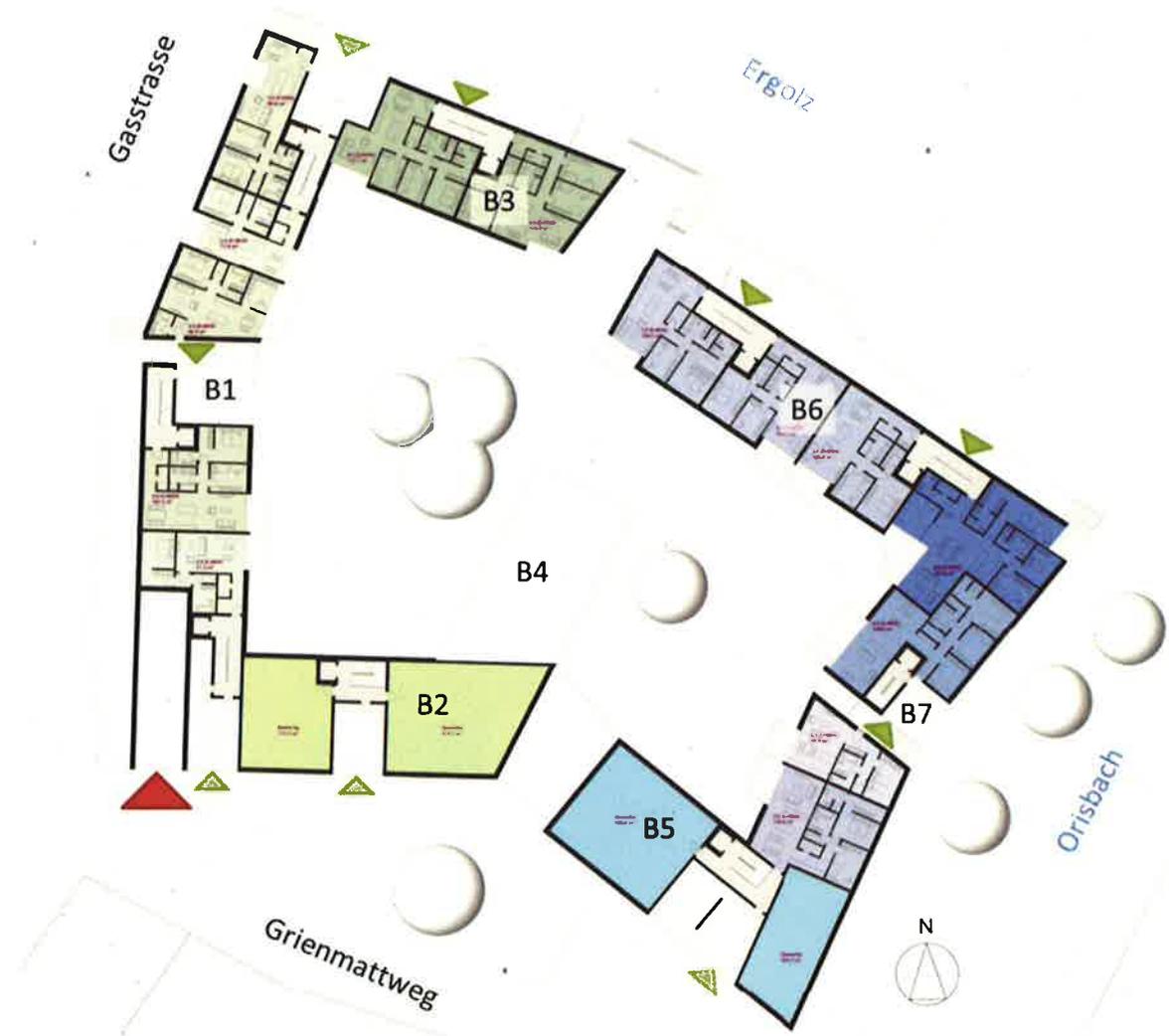


Abb. 2: Situation Wohnüberbauung Aurisa [1] mit Zufahrt zur Einstellhalle (rot) und den vorgesehenen Zugängen zu den Gebäuden (grün)

### **Bestehende Gefährdung Orisbach und Ergolz: Gefahrenkarte 2011**

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Stadt Liestal [4] weist für das Planungsgebiet QP Aurisa eine Gefährdung durch Überschwemmung aus. Durch die Lage direkt an Ergolz und Orisbach tangiert das Planungsgebiet im Randbereich (Bereich Uferschutzzonen) Flächen erheblicher Gefährdung („rot“), welche auf die bei Hochwasser vorhandenen starken Intensitäten im unmittelbaren Uferbereich der Ergolz und des Orisbachs zurückzuführen sind. Weiter gibt es auch innerhalb der Parzelle Nr. 1192 Flächen erheblicher Gefährdung, welche auf die bestehenden Geländevertiefungen zurückzuführen sind. Auf dem restlichen Teil des Areals variiert die Gefahrenstufe zwischen mittlerer Gefährdung (blau) und entlang der Gasstrasse und des Grienmattwegs geringer Gefährdung (gelb).

Bei der Gefahrenquelle Orisbach liegen die Schwachstellen vor allem bei den ungenügenden Abflusskapazitäten der Brücken Rebgasse/ Gerberstrasse und Grienmattweg sowie auch die ungenügende Gerinnekapazität auf dem gesamten Abschnitt (bestehende Betonschale). Bereits bei häufigen Ereignissen (HQ<sub>30</sub>) muss bei den Brücken aufgrund des ungenügenden Freibords mit Verkläuerungen und Ausuferungen gerechnet werden (Prozessflächen Ü3/Ü6,

blau). Eine Verklauung bei der Brücke Grienmattweg führt beidseitig zu Ausuferungen und Überflutungen der Uferbereiche (auch QP-Gebiet Osboplatz betroffen). Da Orisbach und Ergolz teils gleichzeitig Hochwasser führen, kommt es bis unterhalb der Brücke Grienmattweg zu einem Rückstau im Orisbach, welcher den Kapazitätsengpass noch verschärft.

Entlang der Ergolz kommt es ebenfalls aufgrund zu geringer Gerinnekapazität bereits ab häufigen Ereignissen zu Ausuferungen, Flächen des QP-Gebiets Aurisa werden bereits ab häufigen Ereignissen überströmt (Ü3). Ab HQ<sub>100</sub> werden entlang der Ergolz mittlere Intensitäten erreicht (Ü5) und die Geländevertiefungen (Flächen Ü9/Ü8/Ü7), können auch rein durch Ausuferungen der Ergolz gefüllt werden.

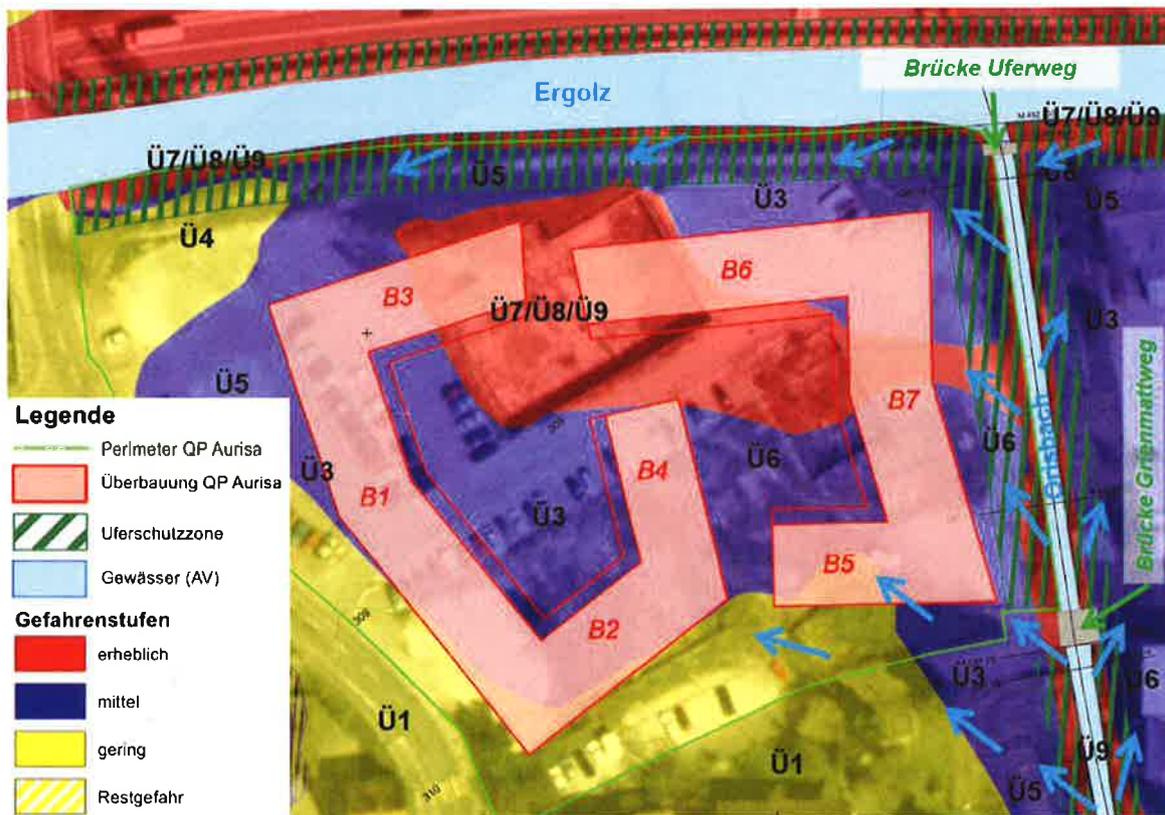


Abb. 3: Gefahrenkarte Liestal [4]

Gefahrenstufe	Gebiet (QP Aurisa)	Massgebliche Prozessintensität	Index
Rot (erheblich)	▪ Gerinne Ergolz / Orisbach, Uferbereiche	starke Int. ab HQ <sub>30</sub>	Ü9
	▪ Geländevertiefungen / Grube	starke Int. ab HQ <sub>30</sub>	Ü9/Ü8/Ü7
	▪ Uferbereiche Orisbach / Ergolz (nur Uferschutzzone betroffen)	starke Int. ab HQ <sub>100</sub> /HQ <sub>300</sub>	Ü7 / Ü8
Blau (mittel)	▪ gerinnenaher Flächen Orisbach/ Ergolz	mittlere Int. ab HQ <sub>100</sub>	Ü6/Ü5
	▪ Randbereiche Geländevertiefungen Parzelle 1192	mittlere Int. ab HQ <sub>100</sub>	Ü6
	▪ praktisch gesamte Parzelle 1192	schwache Int. ab HQ <sub>30</sub>	Ü3
Gelb (gering)	▪ randliche Flächen entlang Grienmattweg und Gasstrasse	schwache Int. HQ <sub>300</sub>	Ü4/Ü1

Tab. 1: Gefahrenstufen Überflutungsflächen Orisbach / Ergolz im Bereich des QP Aurisa

## Überbauung Weierweg: Schutzmassnahmen

Im Perimeter der bald fertiggestellten Blockrandbebauung des QP-Perimeters Weierweg wird der Gefährdung durch den Orisbach mit folgenden Massnahmen entgegengewirkt. Die Orisbachseitige Fassade der Überbauung Weierweg (Gebäude A3) wird teils durch eine Erhöhung des Terrains, teils durch eine Schutzmauer bis auf die Schutzkote geschützt (Bereich Eingang, vgl. Abb. 4). Die Eingänge sowie die Tiefgarageneinfahrt am Grienmattplatz werden auf Niveau der festgelegten Schutzkote erhöht (310.40 m ü.M.). Die Notschächte (Fluchtröhren Luftschutzkeller, Tiefgarage) wurden so angeordnet, dass sie ausserhalb der Überflutungsgebiete liegen. Der Grienmattplatz wird auf 310.20 geplant, Richtung Brücke ist eine Platzüberhöhung auf 310.75 angedacht.

Die Uferschutzzone entlang des Orisbachs wird an den Kanton BL abgetreten, dadurch auch die Wasserbau- und Unterhaltungspflicht (keine Anstösserbeiträge für Wasserbau). Hier sind bis zur Realisierung von wasserbaulichen Massnahmen im Rahmen des Projekts „Hochwasserschutz und Renaturierung Orisbach“ (vgl. unten) vorerst keine vorgezogenen Massnahmen wie eine Uferabflachung oder Gerinnevergrösserungen bei der Brücke Grienmattweg (Vergrösserung Abflusskapazität) vorgesehen.

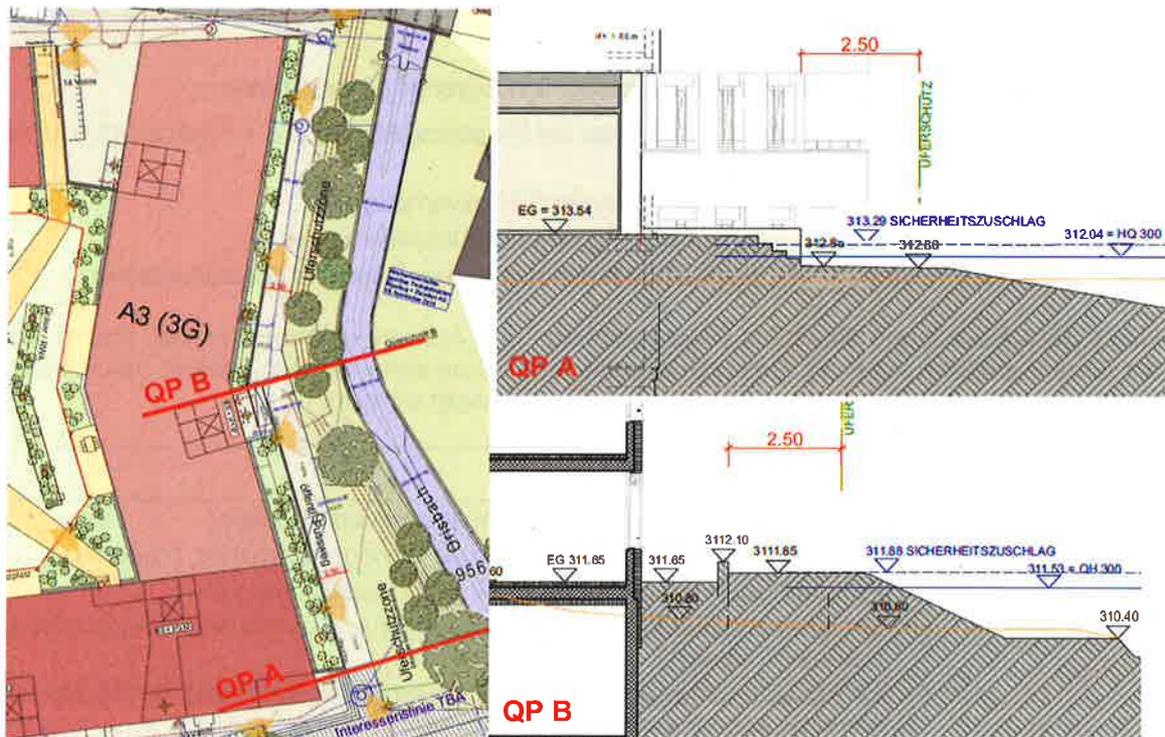


Abb. 4: Schutzmassnahmen Wohnüberbauung Weierweg: Erhöhung Terrain / Eingänge (QP A), Schutzmauer (QP B)

## Auswirkungen der QP „Weierweg“ auf die Gefahrensituation im Bereich QP „Aurisa“

Für das Überbauungsprojekt Weierweg wurde die Veränderung der Gefährdungssituation durch die Anwendung des hydraulischen 1D-Modells (HEC-RAS), welches im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts Orisbach erstellt wurde, geprüft [8]. Durch die Überbauung Weierweg erfolgt eine Breiten-Einschränkung des Überflutungs-Korridors vom Orisbach Richtung Ergolz. Daraus resultieren unter Berücksichtigung der bestehenden Bachschale (Ist-Zustand)

auf dem Abschnitt der neuen Gebäude Weierweg (Brücke Rebgasse – Brücke Grienmatt) um wenige cm höhere Wasserspiegellagen im Orisbachgerinne.

Im Bereich des Grienmattplatzes sind jedoch vor allem Ausuferungen bei der Brücke Grienmattweg massgeblich. Diese Schwachstelle bleibt in gleichem Masse bestehen, da im Gerinnebereich im Rahmen des Überbauungsprojekts Weierweg keine Massnahmen im Rahmen einer Etappierung vorgesehen sind. Somit ändert sich die Überflutungssituation im Gebiet QP Aurisa durch die Überbauung Weierweg kaum. Es kann angefügt werden, dass durch die Baukörper der Überbauung Weierweg, das unterhalb liegende QP-Gebiet Aurisa von Ausuferungen bei der Schwachstelle Brücke Rebgasse/ Gerberstrasse eher abgeschirmt wird. Für Aussagen zu Schutzkoten und Massnahmen können somit die Überflutungsflächen und zugehörige Überschwemmungsparameter (Fliesstiefen) im QP-Gebiet Aurisa aus der bestehenden Gefahrenkarte übernommen werden (keine Mehr-/ Mindergefährdung).

### **Projekt Hochwasserschutz und Renaturierung Orisbach Abschnitt Postdurchlass – Ergolz**

Im Auftrag des kantonalen Tiefbauamts wird seit Anfang 2014 ein Vorprojekt für Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen am Orisbach, Abschnitt Postdurchlass bis Mündung in Ergolz, erarbeitet.

Das Vorprojekt liegt vor und beinhaltet hauptsächlich folgende Massnahmen:

- Erhöhung Gerinnekapazität: Uferschutz bis Wasserspiegel HQ<sub>100</sub> + Freibord (1.0 m bei Brücken, 0.5 m übrige Uferbereiche)
- Sohlenabtiefung und Aufhebung Abstürze (Längsvernetzung)
- Kiessohle mit Blockriegeln, Aufwertung durch Strukturelemente
- Aufwertung Uferbereich: beidseitig Flachböschungen innerhalb Uferschutzzone

Unter Berücksichtigung dieser Hochwasserschutz- und Aufwertungsmassnahmen ändert sich die Gefährdungssituation am Orisbach grundlegend. Grob kann für den Zustand „nach Massnahmenrealisierung“ folgendes Gefährdungsbild aufgezeigt werden:

<b>Ereignis</b>	<b>Zustand „Nach Massnahmen“</b>
HQ <sub>30</sub> / HQ <sub>100</sub> :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freibord genügend, keine Verklausungen bei Brücken</li> <li>▪ Kapazitätsengpässe behoben, keine Gerinneausbrüche, System i.O.</li> </ul>
HQ <sub>300</sub> :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freibord bei Brücken knapp, Teilverklausungen möglich</li> <li>▪ Gerinnekapazität für Abflüsse HQ<sub>300</sub> knapp, Gerinne bei HQ<sub>300</sub> bordvoll (innerhalb Freibord)</li> <li>▪ Örtlich Überschwappen aufgrund dynamischer Prozesse, flächig jedoch eher schwache Intensitäten zu erwarten</li> </ul>

Tab. 2: Gefährdungsbilder nach Projektrealisierung HWS-/Renaturierung Orisbach

Durch das Projekt wird die Gefährdungssituation entlang des Orisbachs erheblich verbessert:

- HQ<sub>30</sub> keine Gefährdung mit Projekt
- HQ<sub>100</sub> keine Gefährdung mit Projekt
- HQ<sub>300</sub> schwache Intensität mit Projekt (Ü1)

Bezüglich Zeitpunkt einer Realisierung des HWS- und Renaturierungsprojekts am Orisbach besteht aufgrund der Verfahren eine Unsicherheit. Zudem liegen grosse Flächen im QP-Gebiet Aurisa im Prozessbereich der Ergolz und sind auch nach Realisierung eines HWS-Projekts am Orisbach weiterhin gefährdet. Somit ist für die Planung der Überbauung Aurisa die bestehende Gefährdungssituation massgeblich.

## Dimensionierung Objektschutz: Festlegung Schutzkoten

### Bisherige Handhabung in Quartierplanvorschriften

Gemäss Quartierplanreglement [2] wurden unter Ziffer 12 „Naturgefahren“ Absatz 1-3 „potentielle Hochwasserhöhen“ je Gefahrenzone Überschwemmung wie folgt festgelegt:

- Gefahrenzone **geringe** Gefährdung (gelb): gew. Terrain + 25cm
- Gefahrenzone **mittlere** Gefährdung (blau): gew. Terrain + 75cm
- Gefahrenzone **erhebliche** Gefährdung (rot): gew. Terrain + 2.00m

Gemäss der Kantonalen Vorprüfung [3] sind Angaben je Gefahrenstufe zu undifferenziert respektive nicht geeignet und es sind Hochwasserkoten für die einzelnen Baukörper B1 – B7 zu definieren. Im Folgenden werden solche Hochwasserkoten (Schutzkoten) unter Berücksichtigung der Überbauung Weierweg und der künftigen Überbauung des QP-Gebiets Aurisa, jedoch ohne Projekt „HWS + Revitalisierung Orisbach“ ermittelt.

### Auslegung Schutzkoten

Aufgrund der oben aufgezeigten Gefährdungssituation sind Objektschutzmassnahmen im Gebiet QP Aurisa auf Einwirkungen von 300-jährlichen Ereignissen auszulegen, d.h. mit den Objektschutzmassnahmen muss für ein  $HQ_{300}$  ein vollständiger Schutz erreicht werden. Gemäss Tab. 1 sind für die Gebäude vorzusehende Objektschutzmassnahmen grösstenteils auf Überflutungsprozesse schwacher bis mittlerer Intensität auszulegen. Die Prozesse starker Intensität resultieren nur aufgrund der bestehenden Geländevertiefungen (Fliesstiefe > 2.0m). Da in diesen Bereichen gem. Kant. Vorprüfung im Rahmen des Überbauungsprojekts Aurisa zwingend Massnahmen zur Beseitigung der erheblichen Gefährdung (rot) notwendig sind, werden die Überflutungsprozesse starker Intensität zur Festlegung der Schutzkoten für diese Bereiche als „nicht massgeblich“ betrachtet. Es kommt die Gefährdung der unmittelbar umliegenden Flächen zur Anwendung.

### Schutzkoten entlang Ergolz und Orisbach: „dynamische Schutzkoten“

Aufgrund der Lage direkt entlang des Gerinnes ist für die Festlegung der Schutzkoten die Abflusshöhe aus hydrodynamischer Anströmung massgeblich (Fliessgeschwindigkeiten aufgrund Wellenbildung, Anströmung relevant). Die Ermittlung der Koten erfolgt auf Basis der mittels hydraulischer 1D-Modellierung ermittelten Wasserspiegellagen in den Gerinnen des Orisbachs bzw. in der Ergolz (vgl. Beilage 1, blaue Koten = Wasserspiegellagen Orisbach, violette Koten = Wasserspiegellagen Ergolz).

$$\text{Schutzkote dyn.: } SK_{\text{dyn}} = H HQ_{300} + \text{Freibord } f_e$$

mit:

$H HQ_{300}$  = Wasserspiegel  $HQ_{300}$  aus 1D-HEC-RAS-Modell Orisbach/ Ergolz (vgl. Beilage 1)

$f_e = v^2/2g$  (Geschwindigkeitshöhe)  $\Rightarrow f_{e, \text{Orisbach}} = 0.20 \text{ m}, f_{e, \text{Ergolz}} = 0.60 \text{ m}$

Fliessgeschwindigkeit aus 1D-HEC-RAS-Modell:  $\Rightarrow v_{\text{Orisbach}} = 2.0 \text{ m/s}, v_{\text{Ergolz}} = 3.5 \text{ m/s}$

### Schutzkoten übrige Überflutungsflächen: „statische Schutzkoten“

Im übrigen Überflutungsgebiet sind die Überflutungsprozesse aufgrund der flachen Gefällsverhältnisse eher statisch. Die Fliessgeschwindigkeiten sind sehr gering (< 0.5 m/s) und somit nicht relevant für die Dimensionierung von Objektschutzmassnahmen. Die Schutzkoten entsprechen in diesen Bereichen den im Rahmen der 2D-Modellierung ermittelten Fliesstiefen (vgl. Beilage 1, rote Werte zu Fliesstiefen).

$$\text{Schutzkote stat.: } SK_{\text{stat}} = \text{Terrainhöhe} + h HQ_{300}$$

mit:

$h HQ_{300}$  = Überflutungstiefe aus 2D-Modellierung (vgl. Beilage 1)

### Schutzkoten Perimeter QP Aurisa

Zur Abgrenzung der massgeblichen Schutzkoten für einzelne Gebäude/ Gebäudebereiche wird berücksichtigt, dass sich die Überflutungsgefährdung im Ist-Zustand (gem. Gefahrenkarte [4]) durch die Überbauung Weierweg sowie durch die geplanten Gebäude und Terraingestaltung im QP-Gebiet Aurisa verändert wird. Die Schutzkoten werden wie folgt festgelegt:

#### Ost-Fassade (Gebäude B5, B7, B6):

- Bei Ausuferungen aufgrund Kapazitätsengpässen des Orisbachgerinnes sind Gebäudeöffnungen im Bereich der SO-Ecke (Gebäude B5) und entlang des Orisbachs (Ostfassade, Gebäude B5/ B7) gefährdet. Hier ist die dynamische Schutzkote anzuwenden. Unterhalb der Brücke Grienmattweg fallen die Wasserspiegel  $HQ_{300}$  im Orisbach von 310.57 m ü.M. direkt unterhalb der Brücke auf 310.40 m ü.M. ca. 5 m bachabwärts der Brücke, auf Höhe der SO-Ecke des Gebäudes, rasch ab. Somit beträgt die  $SK_{dyn}$  im Bereich der SO-Ecke des Gebäudes B5 310.60 m ü.M. und fällt entlang des Gerinnes auf 309.40 m ü.M. ab.
- Im Bereich der NO-Ecke des Gebäudes B6 ist die dynamische Schutzkote der Ergolz (309.70 m ü.M.) massgeblich.

#### Süd-Fassade (Gebäude B1, B2, B5):

- im Bereich des Grienmattplatz geht die Gefährdung einerseits von Wasser aus, welches aufgrund der ungenügenden Gerinnekapazität entlang des neuen Uferwegs QP Weierweg abfließt und auf den Grienmattplatz gelangen kann. Andererseits bildet die Brücke Grienmattweg einen Engpass, wodurch das Wasser ausufernd und Richtung Grienmattplatz abfließen kann. Aufgrund der Baukörper der Überbauung im Areal QP Aurisa ist über den gesamten Grienmattplatz (Südfassade Geb. B5, B2, B1) mit einer Überflutung zu rechnen. Die Fliesstiefen sind hier jedoch gering (5 – 20 cm). Die Schutzkote wird unter Annahme der Gestaltung des Grienmattplatzes auf Niveau 310.20 m ü.M. auf Höhe 310.40 m ü.M. festgelegt.

#### West-Fassade (Gebäude B1):

- Vom Grienmattplatz fliesst das Wasser über die Gasstrasse Richtung Ergolz ab. Hier wird die Schutzkote vom Grienmattplatz von 310.40 m ü.M. übernommen und Richtung Ergolz auf Niveau der statischen Schutzkote  $SK_{stat}$  309.00 m ü.M. runtergeführt.
- Im Übergangsbereich Richtung Ergolz wird bei der NW-Ecke die dynamische Schutzkote übernommen (309.60 m ü.M.).

#### Nord-Fassade (Gebäude B1, B3, B6):

- Entlang der Ergolz sind Gebäudeöffnungen auf die dynamische Schutzkote der Ergolz zu schützen (309.70 – 309.60 m ü.M.).

#### Innenhof

- Kann durch Ausuferungen aus dem Orisbach Wasser vom Grienmattplatz her in den Innenhof gelangen (Durchgang Gebäude B5/ B2), liegen hier die Schutzkoten 0.20 m über dem geplanten Terrain (Terrain + Fliesstiefe).
- Von Seite Ergolz wird die Schutzkote für einen Wassereintritt in den Innenhof durch die dynamische Schutzkote im Bereich des Durchgangs zwischen Gebäude B6/ B3 definiert (ca. 309.65 m ü.M.). Diese Schutzkote gilt somit auch für Gebäudeeingänge und -öffnungen im Innenhofsbereich.

Die Schutzkoten sind zusammenfassend aus den Fassaden-Ansichten in Beilage 2 ersichtlich. Diese Angaben können für die Festlegung der Schutzkoten im Rahmen des QP-Reglements übernommen werden.

## **Konzept Objektschutzmassnahmen**

Aufgrund des plötzlichen Auftretens von Hochwasserspitzen im Orisbach und rasch ansteigenden Pegeln in der Ergolz, müssen Objektschutzmassnahmen permanenter Art sein (keine mobilen Schutzsysteme, welche menschliche Intervention erfordern).

Wie oben schon erwähnt, sind in Bereichen mit erheblicher Gefährdung (rot) zwingend Massnahmen notwendig. Da mit dem Projekt eine Anhebung der EG-Koten resp. eine Geländeauffüllung der Aussenbereiche mindestens auf Höhe des umliegenden Geländes vorgesehen ist, wird diese Massnahme nicht weiter beschrieben.

Auf Basis oben festgelegter Schutzkoten sind verschiedene Schutzkonzepte denkbar:

- A) Schutz entlang der Gebäudefassaden bei Gebäudeöffnungen:
  - Wasserdichte Ausgestaltung Eingänge / Fenster / Zufahrten
  - Selbstauslösende Systeme
- B) Erhöhung Koten bei Gebäudeöffnungen:
  - Erhöhung Eingänge
  - Erhöhung Zufahrt Einstellhalle
  - Erhöhung / Umfangung Lichtschächte / Notausstiege
- C) Schutz entlang Gerinne (Abschirmung von Überflutungen Orisbach / Ergolz)
  - Terrainanpassung / -erhöhung entlang Gerinne zur Abschirmung Gebäude / Innenhof
  - Damm, Mauer
  - Kapazitätserhöhung Gerinne/ Schwachstellen
  - Selbstauslösende Systeme

Für verschiedene Gebäude resp. Gebäudeteile können verschiedene Konzepte angewendet werden. Im Folgenden werden mögliche Objektschutzmassnahmen auf Basis der Vorprojektpläne zum Überbauungsprojekt [1] aufgezeigt.

### **Ostfassade (Gebäude B7)**

Entlang des Orisbachs liegt der Eingang zu Gebäude B7 auf einer Höhe von 310.00 m ü.M., die Schutzkote ist in diesem Bereich eingehalten. Weitere Gebäudeöffnungen wie Lichtschächte, etc. sind ebenfalls auf Höhe der erforderlichen Schutzkote zu schützen. Die Oberkante der Schutzmassnahmen ist auf die in Beilage 2 festgelegte, dynamische Schutzkote des Orisbachs resp. im untersten Bereich der Ergolz zu dimensionieren (310.60 – 309.70 m ü.M.).

### **SO-Ecke und Südfassade (Gebäude B1, B2 und B5)**

Für die SO-Ecke des Gebäudes B5 sowie die Südfassade des Gebäudes B5 und für die SW-Ecke des Gebäudes B1 liegt die Schutzkote auf einer Höhe von 310.40 m ü.M. resp. 310.60 m ü.M. im Bereich der SO-Ecke Gebäude B5. Hier gilt es zu beachten, dass die Schutzkote unter Annahme einer Platzgestaltung auf Höhe 310.20 m ü.M. realisiert wird (analog QP Weierweg). Wird der Platz abgetieft oder gar auf verschiedene Niveaus abgestuft geplant, ist eine Anpassung der Schutzkote auf Höhe Terrain + 0.20 m möglich. Dies ist im Rahmen der Detailprojektierung zu prüfen.

Entlang der Südfassade sind verschiedene Massnahmen der Schutzkonzepte A), B), C) denkbar.

- A) Schutz entlang der Gebäudefassaden bei Gebäudeöffnungen:
  - Sicherung der Hauseingänge mit Hubschotts oder wasserdichte Türen
  - Ausgestaltung von allfälligen Fensterfronten mit Festverglasung in Metallrahmen
- B) Erhöhung Koten bei Gebäudeöffnungen:
  - Erhöhung Eingänge und Fensterfronten
  - Erhöhung Zufahrt Einstellhalle
  - Erhöhung / Umfangung Lichtschächte / Notausstiege

- C) Schutz entlang Gerinne (Abschirmung von Überflutungen Orisbach / Ergolz)
- Kapazitätserhöhung Gerinne und bei Engpass (Brücke Grienmattweg)
  - Abschirmung Grienmattplatz von Überflutungen Orisbach mit
    - Selbstausslösendem System
    - Damm, Mauer entlang Orisbach

Nach Möglichkeit wird empfohlen, die Massnahme des Konzepts B) zum Schutz der Gebäudeöffnungen im Bereich der Südfassade der Gebäude B5, B2 und B1 umzusetzen. Wird die Platzgestaltung des Grienmattplatzes auf tieferem Niveau geplant, sind Massnahmen des Konzepts A) wohl weniger kostenintensiv.

Vor allem der Schutz der Einfahrt zur Einstellhalle ist im Rahmen der Projekterarbeitung besonders zu beachten. Es gilt unbedingt zu verhindern, dass die Tiefgarage geflutet wird. Zum Schutz der Einfahrt steht eine Überhöhung der Einfahrt gegenüber dem Grienmattplatz (>20 cm) mittels einer Rampe oder andere permanente Massnahmen im Vordergrund (bspw. waserdichtetes Tor, welches immer geschlossen ist).

Aufgrund der Realisierbarkeit und der laufenden Projektierung von Hochwasserschutzmassnahmen am Orisbach, stehen Schutzmassnahmen des Konzepts C) nicht im Vordergrund. Falls aufgrund des Realisierungszeitpunkts Lösungen am Orisbachgerinne weiterverfolgt werden, sind diese in enger Koordination mit dem Tiefbauamt des Kt. BL zu planen.

#### **Westfassade (Gebäude B1)**

Im Bereich der Westfassade des Gebäudes B1 ist mit Überflutungsprozessen mit geringen Fliesstiefen zu rechnen, die Schutzkoten entlang des abfallenden Terrains liegen zwischen 310.40 m ü.M. und 309.00 m ü.M., resp. auf 309.60 m ü.M. im Bereich der NW-Ecke des Gebäudes B1. Die auf 310.00 m ü.M. geplanten Gebäudeeingänge liegen über dem bestehenden Terrain. Die Schutzkote kann somit eingehalten werden. Falls in diesem Bereich Lichtschächte, Zuluft-Schächte oder Notausstiege für die Einstellhalle oder ähnliches angeordnet werden, sind diese ebenfalls auf Niveau Schutzkote zu schützen. Dies kann durch eine Umfassung oder eine lokale Terraingestaltung erfolgen.

#### **Nord-Fassade (Gebäude B1, B3, B6):**

Das Schutzkonzept B) wird als wirksame Lösung angesehen. Gemäss Vorprojektplänen liegen die Eingänge zu den Gebäuden B3 und B6 auf einer Kote von 310.00 m ü.M. und sind somit gegenüber dem bestehenden Terrain entlang der Ergolz (308.10 bis 308.70 m ü.M.) deutlich erhöht. Die dynamische Schutzkote der Ergolz kann somit eingehalten werden, es sind keine zusätzlichen Massnahmen bei den Eingängen notwendig.

Falls in diesem Bereich Lichtschächte, Zuluft-Schächte oder Notausstiege für die Einstellhalle oder ähnliches angeordnet werden, sind diese ebenfalls auf Niveau Schutzkote zu schützen (Umfassung, lokale Terraingestaltung).

#### **Innenhof**

Gemäss Vorprojektplänen wird das Terrain im Innenhof der Gebäude B1 bis B7 auf die Kote 309.60 m ü.M. aufgeschüttet. Vom Grienmattplatz her ist der Innenhof über eine Rampe zwischen den Gebäuden B2/ B5 erschlossen, von Seite Ergolz zwischen Gebäuden B3/ B6 ca. ebenerdig. Da das Wasser vom Grienmattplatz in den Innenhof fließen kann, muss dieser Durchgang bis auf eine Schutzkote von 310.40 m ü.M. geschützt werden. Dieser Schutz kann mit einer Terrainerhöhung oder einem Hub-/ Klappschott sichergestellt werden. Von Seiten Ergolz kann ein Eindringen von Wasser durch eine Terraingestaltung auf Niveau der dynamischen Schutzkote von 309.65 m wirksam geschützt werden.

Wird der Durchfluss vom Grienmattplatz her in den Innenhof nicht verhindert, sind gemäss oben festgelegten Schutzkoten sämtliche Gebäudeöffnungen im Innenhof auf eine Kote von 309.80 m ü.M. zu schützen (geplantes Terrain + Fliesstiefe 0.2 m). Beim Wassereintritt von der Ergolz her wird mindestens eine Schutzkote von 309.65 m ü.M. gefordert.

### **Verlagerte Gefährdung**

Eine Baute / Objektschutzmassnahmen sind nicht zulässig, falls durch die veränderte bauliche Situation eine wesentliche Mehrgefährdung von Nachbargrundstücken (z.B. „blau“ statt „gelb“) zu erwarten ist. Im vorliegenden Fall wird der linksseitige Abflusskorridor des Orisbachs durch die neuen Gebäude verringert. Somit gilt es im vorliegenden Fall insbesondere zu klären, ob sich die Wasserspiegel im Orisbach wesentlich verändern und dadurch die orographisch rechts liegenden Uferbereiche und Gebäude mit einer Verschärfung der Gefährdungssituation zu rechnen haben.

Für das Überbauungsprojekt Aurisa wurde die Veränderung der Gefährdungssituation durch die Anwendung des hydraulischen 1D-Modells (HECRAS) geprüft, welches im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts Orisbach erstellt wurde. Durch die Überbauung resultieren um wenige cm höhere Wasserspiegellagen im Orisbachgerinne (max. + 5 – 10 cm).

Rechtsseitig des Orisbachgerinnes liegende Gebiete zwischen Brücke Grienmattweg und Ergolz liegen im Bereich einer schwachen bis mittleren Gefährdung bei häufigen Hochwasserereignissen (Ü3/ Ü6, vgl. Abb. 3). Diese ist hauptsächlich auf die ungenügende Gerinnekapazität sowie auch auf den Kapazitätsengpass bei der Brücke Grienmattweg zurückzuführen. Diese schwache bis mittlere Gefährdung (Ü6) bleibt auch unter Berücksichtigung der im hydraulischen Modell ausgewiesenen Mehrhöhen im cm-Bereich bestehen. Die Gefährdung der Parzellen 4861 sowie 1201 (mittlere Intensität bei HQ<sub>100</sub>, Ü5) wird durch Ausuferungen der Ergolz hervorgerufen. Die Hochwasserpegel der Ergolz werden durch die Überbauung des QP-Gebietes Aurisa nicht beeinflusst. Im Falle des vorliegenden Projekts kann somit eine Mehrgefährdung für angrenzende Gebiete ausgeschlossen werden. Die Überflutungssituation ändert sich nicht grundlegend.

Durch eine vorgezogene Abflachung des linken Orisbachufers im Bereich der Uferschutzzone im QP-Perimeter Aurisa könnte die Hochwasserabflusskapazität im Orisbachgerinne leicht erhöht und somit die Situation gegenüber dem heutigen Zustand wenig verbessert werden. Eine vorgezogene Abflachung des linken Orisbachufers ist im Rahmen einer Realisierung der Überbauung Aurisa wohl nicht geplant, wäre aber unabhängig vom Hochwasserschutzprojekt am Orisbach denkbar.

**KISSLING+ZBINDEN AG**



Bernhard Richli



Séverine Oppeliger

### Beilagen:

Beilage 1: Überflutungskoten Orisbach und Ergolz

Beilage 2: Schutzkoten Ost-, Süd-, West- und Nordfassade

# Überflutungskoten Orisbach und Ergolz M 1:500



Projekt: 6.327: HWS und Renaturierung Orisbach, Liestal

Datum: 04.04.2016

Gez: mk

Kontr.: ri

## Legende

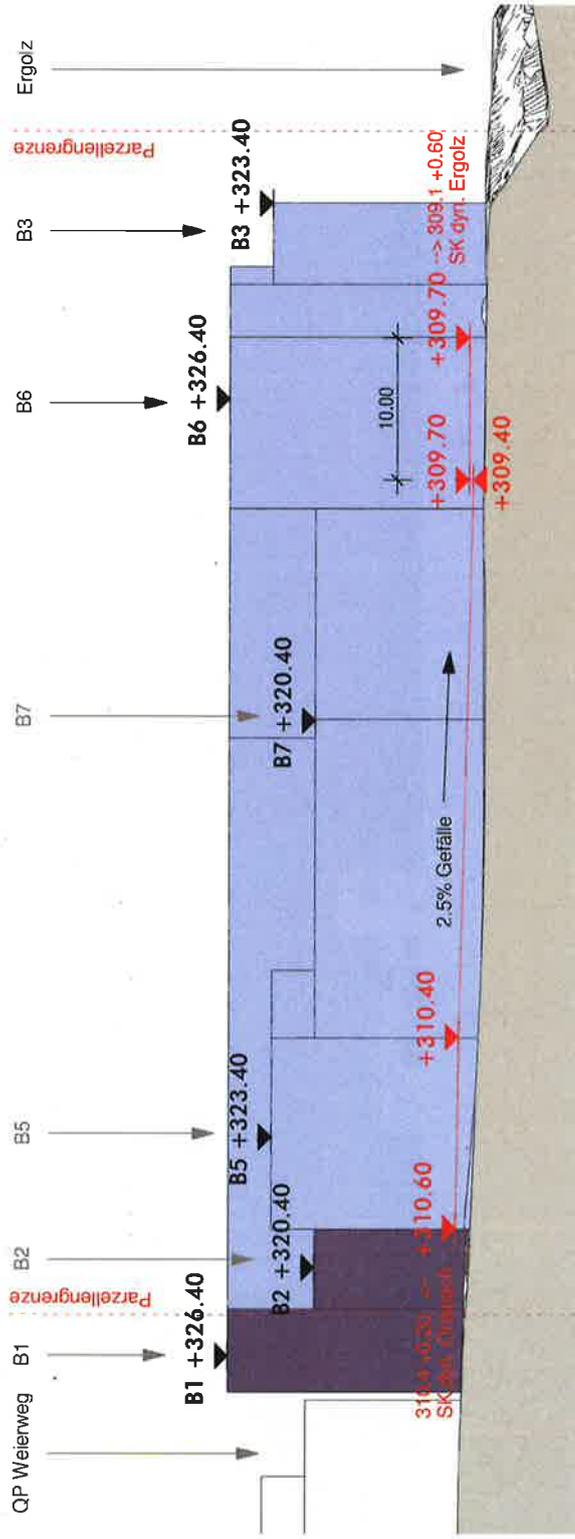
- Perimeter QP Aurisa
- Überbauung QP Aurisa / QP Weierweg
- Uferschutzzone
- Gewässer (AV)

## Hydraulische Modellierungen

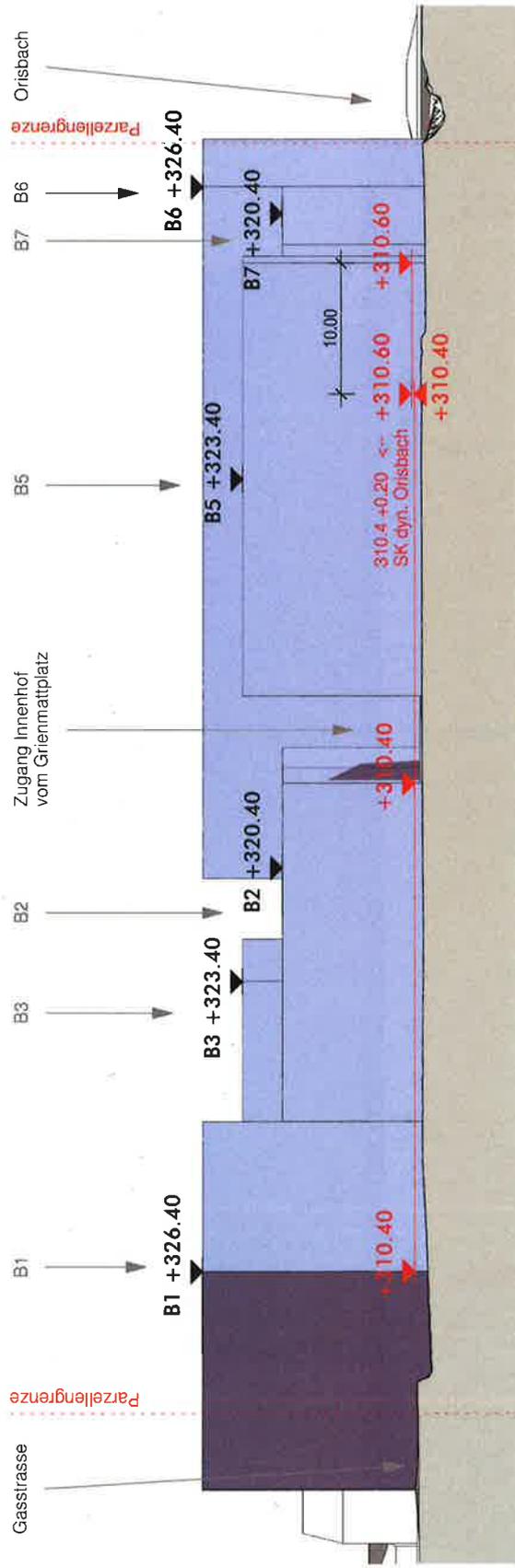
- Überflutungsflächen HQ300 gemäss Gefahrenkarte
- Wasserspiegellagen 1D-Hydr. Ergolz (Ist-Zustand gem. Gefahrenkarte)
- Wasserspiegellagen 1D-Hydr. Orisbach (mit Rückstau Ergolz, mit Berücksichtigung Überbauung Weierweg / Überbauung Aurisa)
- Fliesstiefen 2D-Hydr. (Ist-Zustand gem. Gefahrenkarte)

h = Fliesstiefe [m]  
H = Wasserspiegellage [m ü. M.]  
Terrain = Terrainhöhe [m ü. M.]

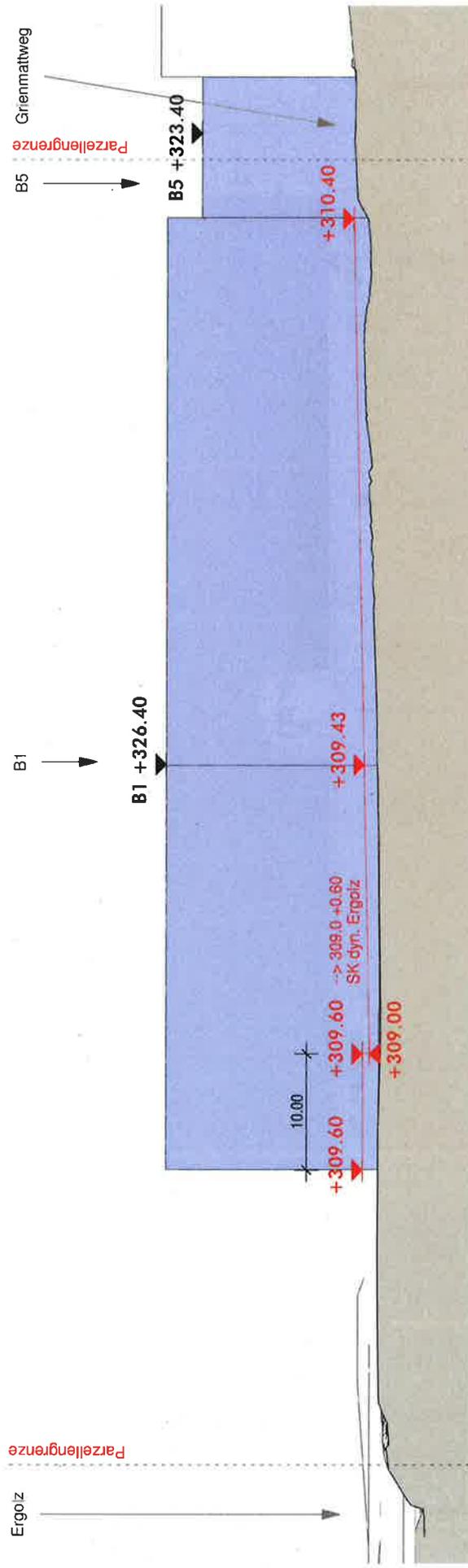




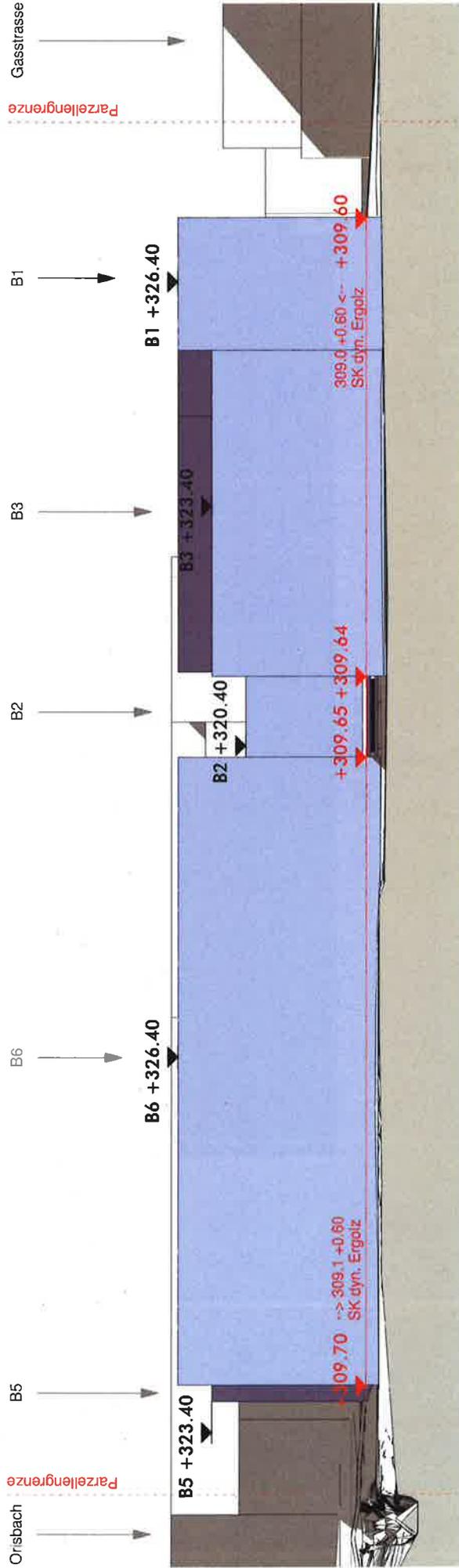
Ansicht Ost\_1:500



Ansicht Süd\_1:500

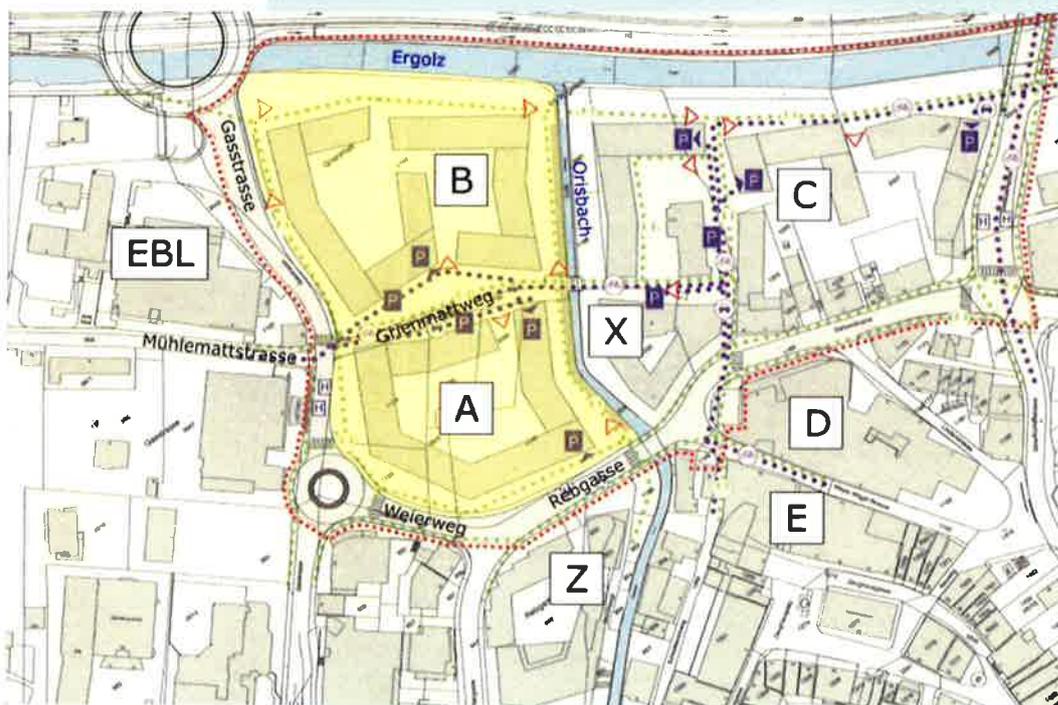


Ansicht West\_1:500



Ansicht Nord\_1:500

## Quartierplanung Weierweg Quartierplanung Konrad Peter



## Verkehrsgutachten

873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v01-00-00.docx / Version 01-00-00  
[23] / 07.06.2012 / Stö, hot



VERKEHRSPANUNG  
VERKEHRSANLAGEN  
VERKEHRSTECHNIK

Rudolf Keller & Partner  
Verkehrsingenieure AG  
www.rkag.ch

4132 Muttenz  
Neue Bahnhofstrasse 160  
061 466 68 00  
keller.muttenz@rkag.ch

4051 Basel  
Elisabethenanlage 11  
061 466 68 00  
keller.basel@rkag.ch

3013 Bern  
Lorrainestrasse 32  
061 466 68 00  
keller.bern@rkag.ch

DokName / Version	Versions- datum	Kommentar	Status	Geprüft
873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v00-00-01.docx / 00-00-01	04.05.2012		In Bearbeitung	hot
873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v00-00-01.docx / 00-00-02	07.05.2012		Zur internen Prüfung	Stö
873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v01-00-00.docx / 00-01-00	08.05.2012		Zur externen Prüfung	A-Gruppe
873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v00-01-01.docx / 00-01-01	21.05.2012		Zur internen Prüfung	Stö
873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v01-00-00.docx / 01-00-00	07.06.2012		Freigegeben	

### Impressum

Auftragsnummer: 873793.0000  
 Datei: 873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v01-00-00.docx  
 Version/Datum: 01-00-00 [24] / 07.06.2012  
 Speicherdatum: 11.06.2012  
 Autor(en): Hohl Thomas, Stöcklin Markus  
 Qualitätssicherung: SQS-zertifiziertes Qualitätssystem nach ISO 9001:2000 (Reg.Nr. 34856)  
 © Copyright: Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG  
 Hinweis geistiges Eigentum: Dieses Dokument ist geistiges Eigentum der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG und ist urheberrechtlich geschützt. Die Nutzungsrechte des Bauherrn sind vertraglich geregelt.  
 Die Rechte Dritter, welche rechtmässig in den Besitz des Dokumentes kommen, sind ebenfalls durch deren Verträge mit dem Bauherrn geregelt. Eine über diese Verträge hinausgehende Verwendung wie kopieren, vervielfältigen, weitergegeben etc. sind nur mit Zustimmung der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG erlaubt.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Auftrag	5
<b>2</b>	<b>PARKPLATZBEDARF (GEMÄSS QP-REGLEMENT)</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>VERKEHRSAUFKOMMEN</b>	<b>6</b>
3.1	Verkehrsaufkommen total	6
3.2	Verkehrsverteilung bei einer Ein-/Ausfahrt	6
3.3	Verkehrsverteilung bei zwei Ein-/Ausfahrten	7
<b>4</b>	<b>EIN-/AUSFAHRT GASSTRASSE</b>	<b>10</b>
4.1	Heutiger Zustand (optimiert)	10
4.2	Künftiger Zustand mit Linksabbiegespuren	10
4.3	Künftiger Zustand mit Kreisel	12
<b>5</b>	<b>EIN-/AUSFAHRT REBGASSE</b>	<b>14</b>
5.1	Heutiger Zustand	14
5.2	Künftiger Zustand mit Linksabbiegespuren	14

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage

Die beiden Areale Weierweg (A) und Konrad Peter (B) im Gebiet des Masterplans „Zentrum Nord“ werden durch die Rebgasse und den Weierweg im Süden, die Gasstrasse im Westen, die Ergolz im Norden und den Orisbach im Osten begrenzt. Die beiden Areale werden durch den Grienmattweg getrennt, welcher heute wie auch künftig eine wichtige Achse für den Langsamverkehr (grün/violett) darstellt.

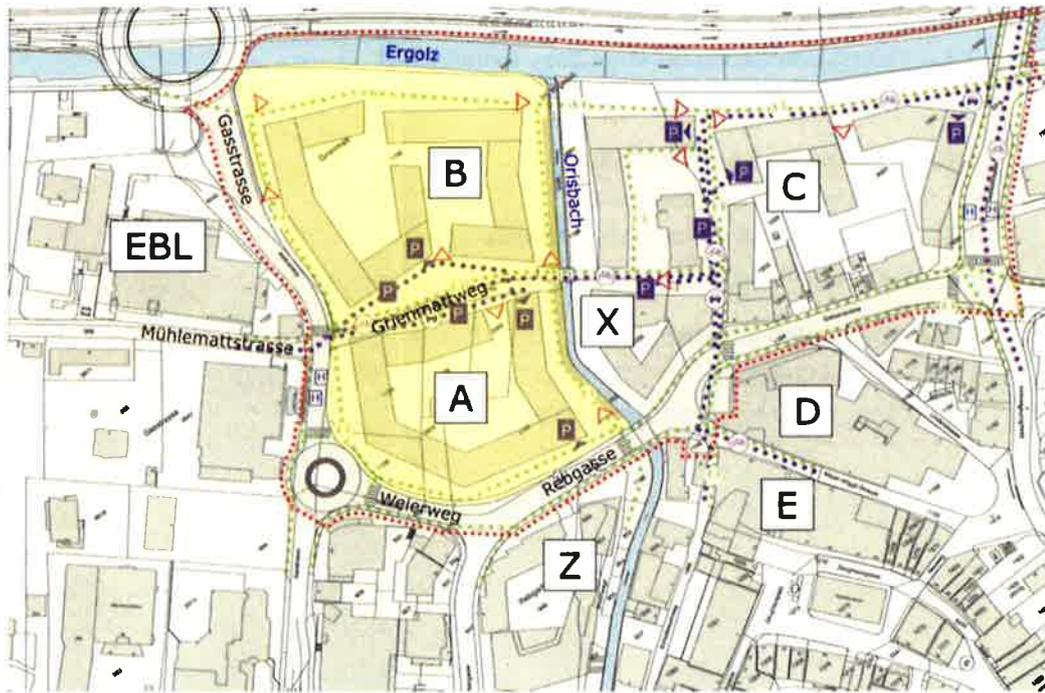


Abb.: Situationsplan QP Weierweg (A) und QP Konrad Peter (B)

Die Firma Raumplanung Holzemer hat anfangs Oktober 2011 die Unterlagen zum QP Weierweg eingereicht. Im Schreiben vom 22. Dezember 2011 hat die Bau- und Umweltschutzdirektion BL (Amt für Raumplanung) ihren Bericht abgegeben. Zum Verkehr wird festgehalten, dass zur längerfristigen Strassendimensionierung und Ausgestaltung der Knoten das bestehende Vorprojekt mit Anschluss Zentrum aus dem Jahre 2006 zurzeit überprüft wird. Die verkehrlichen Randbedingungen sollen vom Kanton BL bis ca. Mitte 2012 geklärt werden. Daraus könnten sich mittel- bis langfristig eine veränderte Strassenlinie und allenfalls eine Anpassung des Randbereiches ergeben.

## 1.2 Auftrag

Mit obiger Randbedingung, dass die **langfristige Geometrie** der Gasstrasse im Auftrag des Kantons BL festgelegt wird, haben die Verfasser der QP insbesondere den Nachweis der zwischenzeitlichen Erschliessung (bis zur Realisierung des H2-Anschlusses Zentrum) zu erbringen. Die Erschliessung des QP Weierweg ist ab dem Knoten Gasstrasse/Grienmattweg/Mühlemattstrasse vorgesehen, zusammen mit dem QP Konrad Peter.

Gemäss dem Schreiben der Bau- und Umweltschutzdirektion BL (Amt für Raumplanung) vom 21.12.2010 (kantonale Vorgaben und Randbedingungen) sind bei einer Einstellhalleerschliessung ab der Gasstrasse separate **Linksabbiegespuren** vorzusehen.

Entsprechend der Offerte Verkehrsgutachten vom 4. Mai 2012, dem entsprechendem Auftragsmail vom 5. Mai 2012 sowie der Sitzung vom 9. Mai 2012 im Rathaus Liestal wurde RK&P mit folgenden Arbeitsschritten beauftragt:

- Berechnung Verkehrsaufkommen Abendspitze aufgrund PP-Berechnung gemäss QP-Reglement
- Ein-/Ausfahrt Gasstrasse
  - Geometrie 1: Skizze heutiger Zustand (optimiert)
  - Geometrie 2: Skizze künftiger Zustand mit Linksabbiegestreifen
  - Geometrie 3: Skizze künftiger Zustand mit Kreisell
  - Leistungsfähigkeit: Berechnung LF für heutigen Zustand (optimiert)
- Ein-/Ausfahrt Rebgasse
  - Leistungsfähigkeit: Berechnung LF für heutigen Zustand
- Besprechungen
- Kurz-Verkehrsgutachten

## 2 PARKPLATZBEDARF (GEMÄSS QP-REGLEMENT)

Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs wurde gemäss QP-Reglement (Raumplanung Holzemer, Januar 2012) vorgenommen. Dabei wird von folgenden Nutzungen und Parkplatzzahlen ausgegangen:

Teilgebiet	Nutzung	Anzahl Parkplätze
<b>QP Weierweg (A)</b> BGF = 10840m <sup>2</sup>	Wohnen 85.0% (ca. 92 Einheiten)	ca. 156
	Einkauf 7.50%	
	Dienstleistungen 3.75%	
	Gastro 3.75%	
<b>QP Konrad Peter (B)</b> BGF = 13040m <sup>2</sup>	Wohnen 89.0% (ca. 116 Einheiten)	ca. 164
	Dienstleistungen 11.0%	

Tab.: Parkplatzbedarf gemäss QP-Reglement (Raumplanung Holzemer, Januar 2012)

## 3 VERKEHRSAUFKOMMEN

### 3.1 Verkehrsaufkommen total

Die Berechnung des Verkehrsaufkommens erfolgt anhand des Parkplatzbedarfs gemäss QP-Reglement. Entsprechend den Berechnungen in ANHANG 1 werden durch die beiden Quartierpläne A und B folgende Fahrten zur Abendspitze (17-18 Uhr) erzeugt:

Teilgebiet	Einfahrten	Ausfahrten	Gesamt
QP Weierweg (A)	45 Fahrten/h	32 Fahrten/h	77 Fahrten/h
QP Konrad Peter (B)	39 Fahrten/h	24 Fahrten/h	63 Fahrten/h
Total	84 Fahrten/h	56 Fahrten/h	140 Fahrten/h

Tab.: Verkehrsaufkommen zur Abendspitze

Im Folgenden werden die Verkehrsverteilungen mit nur einer Ein-/Ausfahrt an der Gasstrasse (siehe Kapitel 3.2) und mit je einer Ein-/Ausfahrt an der Gasstrasse und an der Rebgrasse (siehe Kapitel 3.3) hergeleitet.

### 3.2 Verkehrsverteilung bei einer Ein-/Ausfahrt

Wird zur Einstellhalle des QP Weierweg nur eine Ein-/Ausfahrt realisiert, so erfolgt die Anbindung der beiden Areale A und B an das übergeordnete Strassennetz ausschliesslich über die Gasstrasse. Die Einmündung befindet sich dabei auf Höhe des heutigen Grienmattwegs.

RK&P hat am 19.04.2012 eine Verkehrszählung an den Einfahrten entlang der Gasstrasse durchgeführt. Auf dem Grienmattweg ist das Verkehrsaufkommen heute sehr klein. Zur Annahme betreffend der **Verkehrsverteilung** werden die Abbiegeströme analog der Zu-/Wegfahrt zum heutigen Parkplatz auf dem Konrad Peter-Areal aufgeteilt (ca. 2/3 Richtung Erzenbergstrasse, ca. 1/3 Richtung Kantonalbank).

Die **heutigen Verkehrszahlen** basieren auf der Zählung von S+R vom 22.2.2011 am Knoten Mühlemattstrasse/Gasstrasse. Das um 25% erhöhte Verkehrsaufkommen in der Mühlemattstrasse, welches sich mit der Umsetzung des QP Mühlematt (EBL) einstellt, wird zusätzlich berücksichtigt. Dies führt zu folgenden Belastungen am Knoten Gasstrasse/Mühlemattstrasse/Grienmattweg nach der Umsetzung der Quartierpläne A, B und EBL:

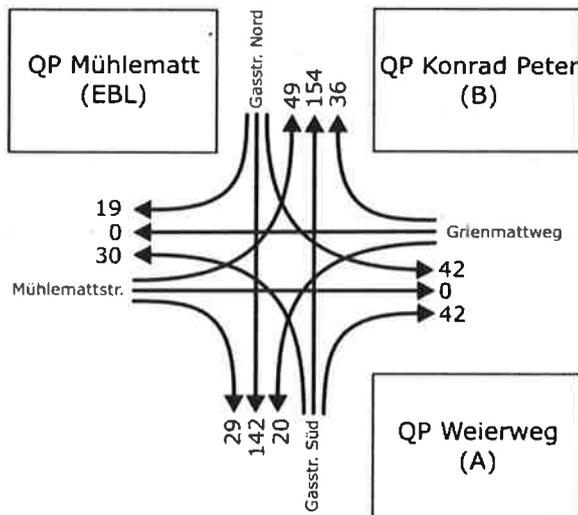


Abb.: Knotenstrombelastungen Ein-/Ausfahrt Gasstrasse  
Abendspitze [Mfz/h], Zählung S+R 2011 inkl. QP Weierweg, QP Konrad Peter, QP Mühlematt

### 3.3 Verkehrsverteilung bei zwei Ein-/Ausfahrten

Wird die Einstellhalle des QP Weierweg sowohl an die Gasstrasse wie auch an die Rebgasse angebunden, so verteilt sich das Verkehrsaufkommen des QP Weierweg auf die beiden Ein-/Ausfahrten. Die Anbindung des QP Konrad Peter erfolgt weiterhin ausschliesslich über die Gasstrasse.

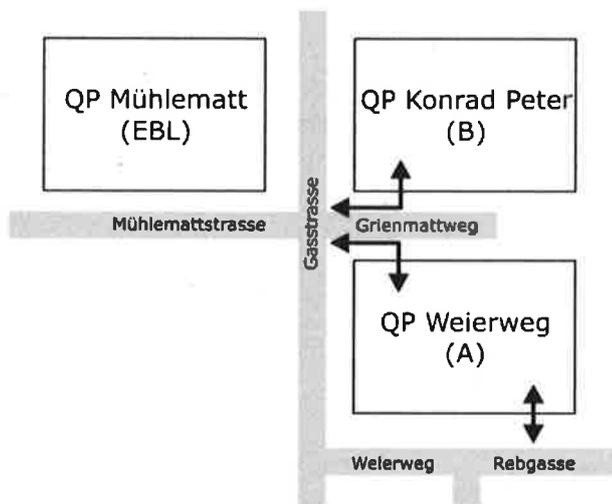


Abb.: Situation bei zwei Ein-/Ausfahrten QP Weierweg

- Zur Annahme betreffend der **Verkehrsverteilung** werden die Abbiegeströme der Ein-/Ausfahrt Rebgasse zu 50% Richtung Westen und 50% Richtung Osten aufgeteilt. Die heutigen Verkehrszahlen in der Rebgasse basieren auf der Knotenstromzählung Rebgasse/Weierweg von RK&P vom 06.03.2012. Die Aufteilung der Abbiegeströme an der Ein-/Ausfahrt Gasstrasse erfolgt analog Kapitel 3.2.

Im Folgenden werden **zwei Szenarien** für die Verteilung des Verkehrsaufkommens des QP Weierweg auf die beiden Ein-/Ausfahrten überprüft.

**Szenario 1:** Die Fahrten des QP Weierweg verteilen sich **je zur Hälfte** auf die Ein-/Ausfahrten Gasstrasse und Rebgrasse:

Ein-/Ausfahrt	Einfahrten	Ausfahrten	Gesamt
Gasstrasse	61 Fahrten/h	40 Fahrten/h	101 Fahrten/h
Rebgrasse	23 Fahrten/h	16 Fahrten/h	39 Fahrten/h

Tab.: Verkehrsbelastung zur Abendspitze an beiden Ein-/Ausfahrten (Verkehrsverteilung QP Weierweg: 50% Gasstrasse / 50% Rebgrasse)

Dies ergibt nachstehende Knotenstrombelastungen:

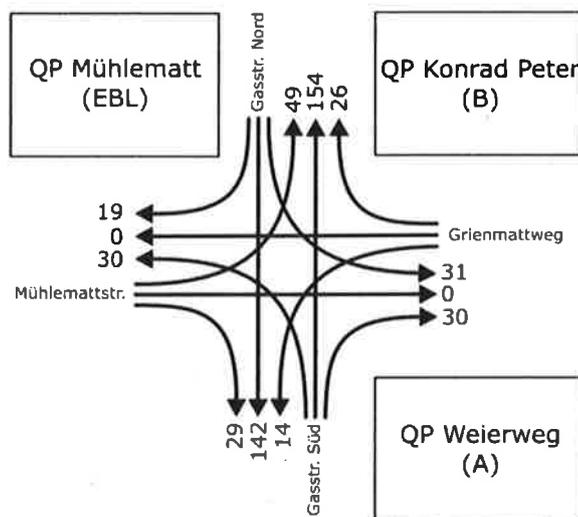


Abb.: Knotenstrombelastungen Ein-/Ausfahrt Gasstrasse Abendspitze [Mfz/h], Zählung S+R 2011 inkl. QP Weierweg, QP Konrad Peter, QP Mühlematt

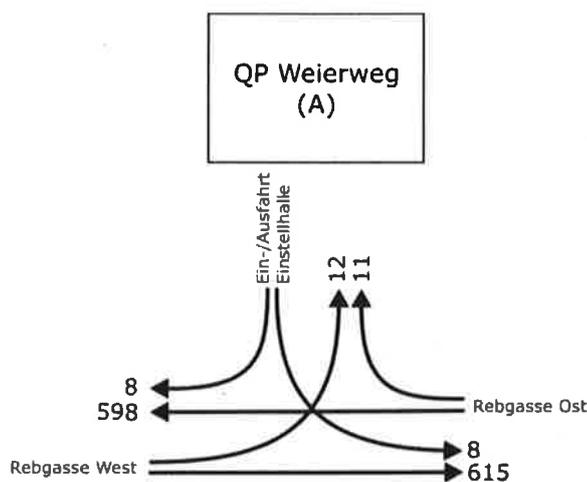


Abb.: Knotenstrombelastungen Ein-/Ausfahrt Rebgrasse Abendspitze [Mfz/h], Zählung Rebgrasse RK&P 2012 inkl. QP Weierweg

**Szenario 2: Sämtliche** Fahrten des QP Weierweg werden über die Ein-/Ausfahrt Rebgasse abgewickelt (Extrem Szenario):

Ein-/Ausfahrt	Einfahrten	Ausfahrten	Gesamt
Gasstrasse	39 Fahrten/h	24 Fahrten/h	63 Fahrten/h
Rebgasse	45 Fahrten/h	32 Fahrten/h	77 Fahrten/h

Tab.: Verkehrsbelastung zur Abendspitze an beiden Ein-/Ausfahrten (Verkehrsverteilung QP Weierweg: 0% Gasstrasse / 100% Rebgasse)

Dies ergibt folgende Knotenstrombelastungen:

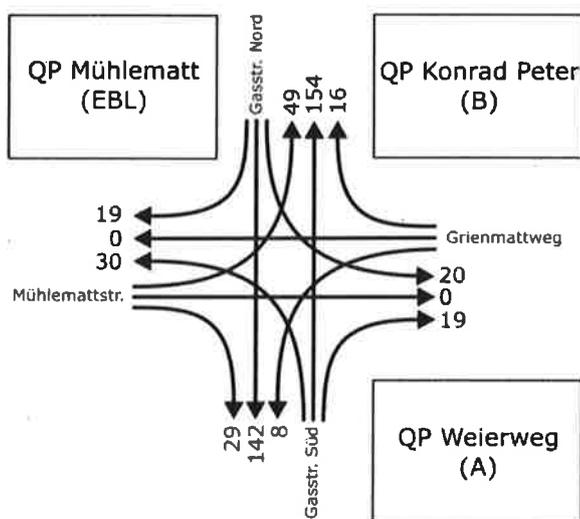


Abb.: Knotenstrombelastungen Ein-/Ausfahrt Gasstrasse  
Abendspitze [Mfz/h], Zählung S+R 2011 inkl. QP Weierweg, QP Konrad Peter, QP Mühlematt

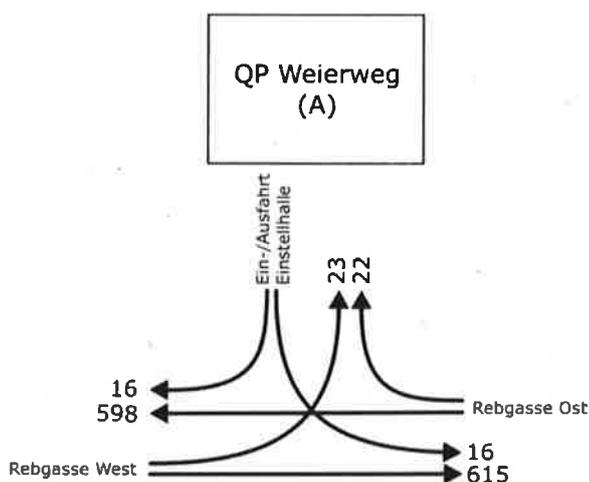


Abb.: Knotenstrombelastungen Ein-/Ausfahrt Rebgasse  
Abendspitze [Mfz/h], Zählung Rebgasse RK&P 2012 inkl. QP Weierweg

## 4 EIN-/AUSFAHRT GASSTRASSE

Die Skizze 1 zeigt die unmittelbar durch die QP Weierweg, Konrad Peter und Mühlematt ausgelösten zwingenden Strassenausbauten. Die Skizzen 2 und 3 zeigen mögliche künftige Strassenausbauten und sollen als eine erste Orientierungshilfe für den zukünftigen Platzbedarf dienen. Die definitive Geometrisierung und Leistungsberechnung des Knotens erfolgt durch den Kanton im Sommer 2012.

### 4.1 Heutiger Zustand (optimiert)

Skizze 1 (siehe rechts oben) wiedergibt die **Knotengeometrie** des heutigen Zustands inklusive folgender Optimierungen und Anpassungen:

- Umgestaltung der Einmündung des Grienmattwegs (Trottoirüberfahrt).
- Abriss des Hauses an der Gasstrasse 25 auf dem EBL-Areal (Ecke Gasstrasse/Mühlemattstrasse) aufgrund der ungenügenden Sichtverhältnisse (insb. für den querenden Langsamverkehr); Zurückversetzen der Trottoirkante.

Die **Leistungsfähigkeit** des ungesteuerten Knotens im oben beschriebenen, heutigen Zustand (optimiert) wurde auftragsgemäss rechnerisch überprüft. Dabei wurde die Verkehrsverteilung mit nur einer Ein-/Ausfahrt QP Weierweg (=höchste Belastung) angenommen.

Die Berechnung anhand der Norm 640022 in ANHANG 2 zeigt, dass sämtliche Knotenströme eine ausgezeichnete Verkehrsqualität aufweisen (VQS = A, Wartezeit < 10s). Durch die kurzen Wartezeiten besteht **keine Rückstaugefahr** bis in die Einstellhallenausfahrten. Die Querung der Gasstrasse durch den Langsamverkehr (insb. Velo) ist ebenfalls problemlos möglich.

Unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens der Quartierpläne A, B und EBL weist der Knoten Ein-/Ausfahrt Gasstrasse mit der heutigen Knotengeometrie für den kurzfristigen Zeitraum (ohne H2-Anschluss Zentrum) eine **ausgezeichnete Verkehrsqualität** auf (VQS = A).

### 4.2 Künftiger Zustand mit Linksabbiegespuren

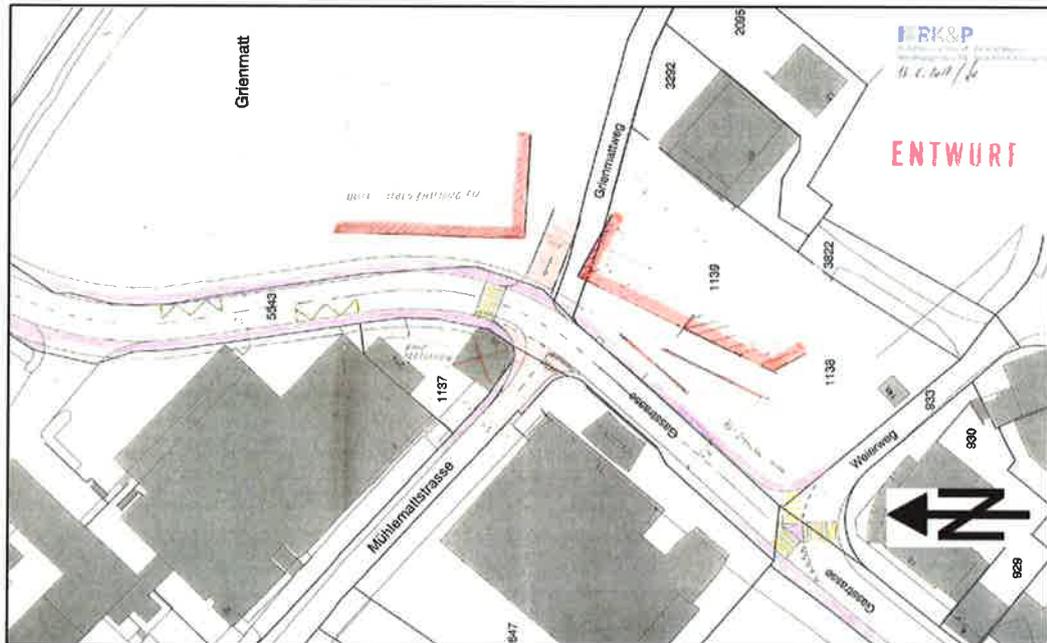
Mit der künftigen Realisierung des H2-Anschlusses Zentrum ist in der Gasstrasse von einer stark erhöhten Verkehrsbelastung auszugehen. Falls die Einstellhallenanbindung der QP A und B wie vorgesehen über den Grienmattweg erfolgt, so sind gemäss dem Schreiben der Bau- und Umweltschutzdirektion BL (Amt für Raumplanung) vom 21.12.2010 (kantonale Vorgaben und Randbedingungen) in der Gasstrasse separate **Linksabbiegespuren** vorzusehen.

Die **Knotengeometrie** mit Linksabbiegespuren ist in Skizze 2 (siehe rechts unten) abgebildet. Diese sieht folgende Änderungen gegenüber dem heutigen, optimierten Zustand (siehe Kapitel 4.1) vor:

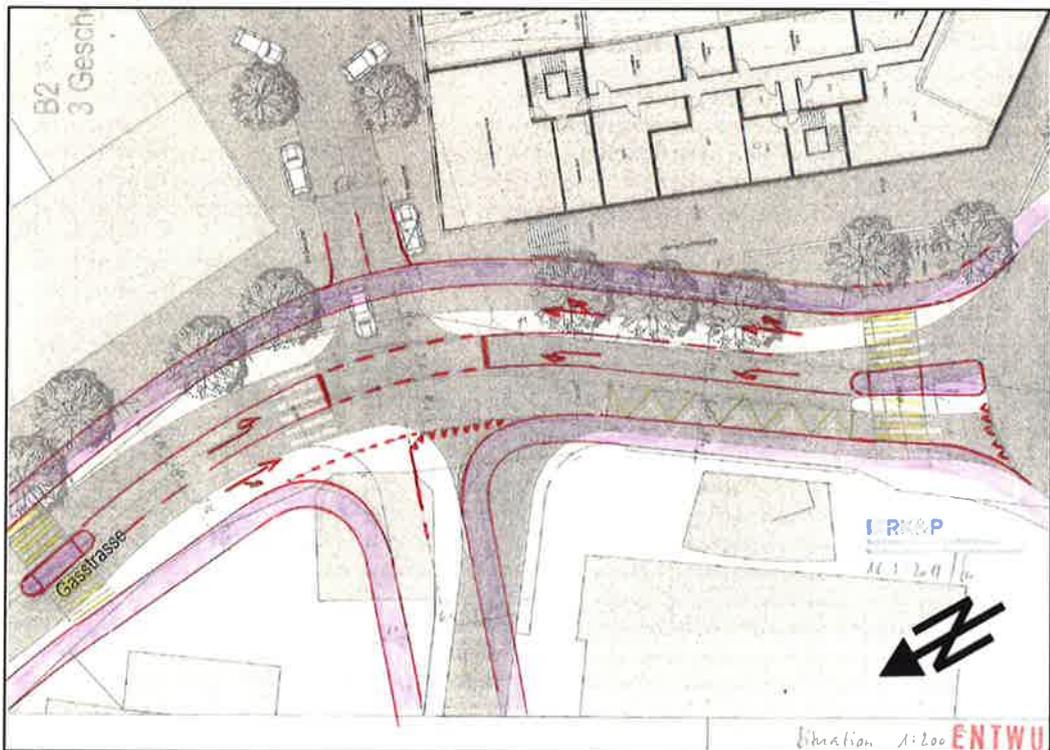
- Verschiebung der Einmündung der Mühlemattstrasse in die Achse der Gasstrasse (bessere Knotengeometrie und Verkehrssicherheit dank rechtwinkliger Einmündung).
- Anbringung von Linksabbiegespuren in der Gasstrasse; Verbreiterung des Querschnitts.

Noch zu überprüfen ist in diesem Zustand die Lage der **Bushaltestelle** Elektra, welche aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung der Gasstrasse möglicherweise nicht als Fahrbahnhaltestelle ausgeführt werden kann.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit im Kapitel 4.1 hat gezeigt, dass im heutigen Zustand keine Linksabbiegespuren erforderlich sind. Die Linksabbiegespuren sind folglich erst bei einer Realisierung des H2-Anschlusses Zentrum vorzusehen.



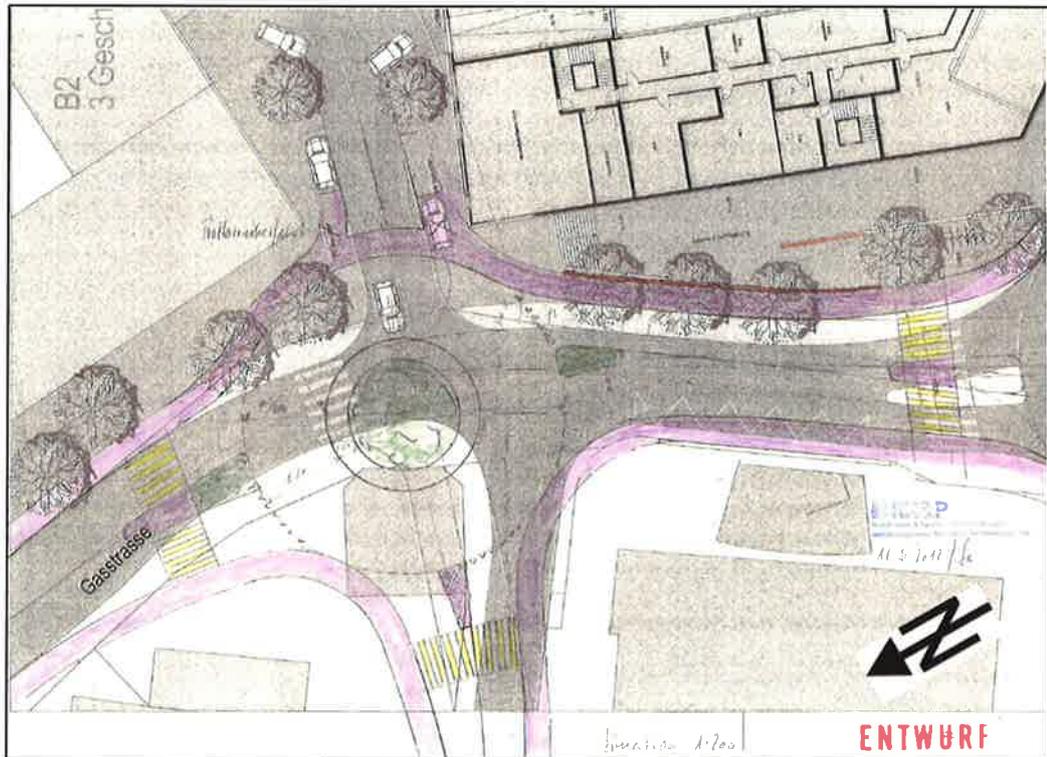
Skizze 1: heutige Knotengeometrie (optimiert)



Skizze 2: künftige Knotengeometrie mit Linksabbiegespuren (inkl. Verschiebung Mühlmattstrasse)

### 4.3 Künftiger Zustand mit Kreisel

Die Eröffnung des H2-Anschlusses Zentrum könnte selbst bei der Realisierung von Linksabbiegespuren zu einer ungenügenden Verkehrsqualität des Knotens Ein-/Ausfahrt Gasstrasse führen (lange Wartezeiten beim Linkseinmünden aus der Mühlemattstrasse und dem Grienmattweg). In diesem Fall wäre anstelle der Linksabbiegespuren eine Variante mit Kreisel in Betracht zu ziehen. Skizze 3 zeigt die Geometrie des Knotens mit einem Kreisel von 25m Radius. Die Lage der Bushaltestelle ist noch unklar. (Fahrbahnhaltestelle zwischen zwei Kreiseln beim hohen Verkehrsaufkommen mit Anschluss Zentrum kaum denkbar).



Skizze 3: mögliche künftige Knotengeometrie mit Kreisel (Radius 25m)

## 5 EIN-/AUSFAHRT REBGASSE

### 5.1 Heutiger Zustand

Im heutigen Zustand würde die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle des QP Weierweg ohne bauliche Massnahmen in der Rebgasse (d.h. ohne Linksabbiegespuren) an das Strassen-netz angeschlossen. Die Einmündung käme dabei ungefähr auf Höhe der heutigen Liegen-schaft an der Rebgasse 33 zu liegen.

Die **Leistungsfähigkeit** dieser Ein-/Ausfahrt im oben beschriebenen, heutigen Zustand wurde rechnerisch überprüft. Dabei wurde Szenario 2 (sämtlicher Verkehr des QP Weierweg benützt die Ein/Ausfahrt Rebgasse) angenommen (=höchste Belastung).

Die Berechnung anhand der Norm 640022 in ANHANG 2 zeigt, dass der Knoten insgesamt eine gute Verkehrsqualität aufweist (VQS = C). Massgebend ist dabei der Linkseinmünder aus der Einstellhalle mit einer mittleren Wartezeit von 17s. Der Linksabbieger in die Ein-stellhalle weist hingegen eine ausgezeichnete Verkehrsqualität auf (VQS = A, Wartezeit < 10s). Somit hätte das Anbringen einer Linksabbiegespur in der Rebgasse keinen wesentli-chen Einfluss auf die Verkehrsqualität des Knotens.

Der Knoten Ein-/Ausfahrt Rebgasse weist bei der heutigen Verkehrsbelastung eine **gu-te Verkehrsqualität** auf. Massgebend ist dabei der Linkseinmünder. Durch die Links-abbieger tritt keine wesentliche Behinderung des Hauptstroms (und damit des Busses) entlang der Rebgasse auf.

### 5.2 Künftiger Zustand mit Mehrzweckstreifen

Es ist davon auszugehen, dass mit der künftigen Realisierung des H2-Anschlusses Zent-rum die Verkehrsbelastung in der Rebgasse zunehmen wird. Gemäss dem Schreiben der Bau- und Umweltschutzdirektion BL (Amt für Raumplanung) vom 22.12.2011 (kantonale Vorprüfung) ist in der Rebgasse ein separater **Linksabbiegestreifen** zur Einstellhalle des QP Weierweg vorzusehen, damit der Bus nicht behindert wird.

In der nebenstehenden Skizze ist eine mögliche Variante mit einem mittig angeordneten **Mehrzweckstreifen** in der Rebgasse abgebildet. Der Mehrzweckstreifen dient dabei so-wohl den Linksabbiegern als Aufstellfläche, als auch den übrigen Fahrzeugen zum Überho-len der haltenden Busse. Die definitive Geometrisierung und Leistungsberechnung erfolgt durch den Kanton im Sommer 2012.

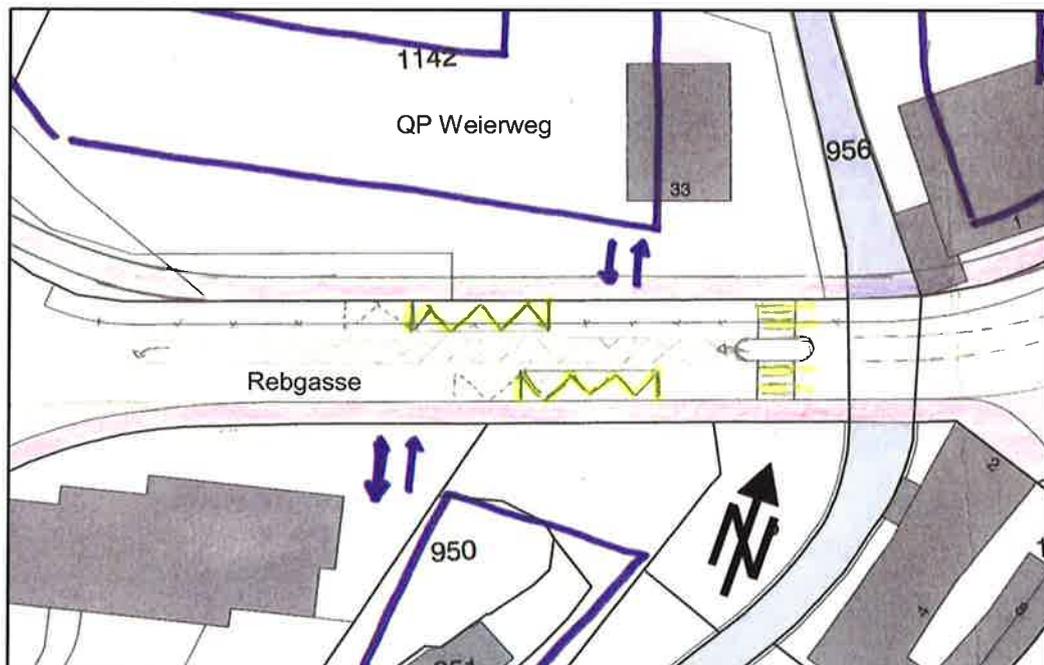


Abb.: Mögliche künftige Ausgestaltung der Rebgasse mit Mehrzweckstreifen für die Linksabbieger und als Überholmöglichkeit für den Bus.

Rudolf Keller & Partner  
Verkehringenieure AG

Muttenz, den 07. Juni 2012

M. Stöcklin      T. Hohl

# ANHANG

# **ANHANG 1**

## **Berechnung Verkehrsaufkommen Abendspitze**

**QP Weierweg: Abschätzung des Verkehrsaufkommens für Freitag-Abendspitze 17-18 Uhr (ASP: Fahrten/h)**

Nutzungsart	Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze		SVP Einfahrten <sup>1)</sup>		SVP Ausfahrten <sup>1)</sup>		Verkehrsaufkommen ASP			
	Stamm-plätze	Besuch. plätze	Stamm-plätze [F/PP,h]	Besucher-plätze [F/PP,h]	Stamm-plätze [F/PP,h]	Besucher-plätze [F/PP,h]	Ein-fahrt [F/h]	Aus-fahrt [F/h]	Ein+Aus [F/h]	
<b>WOHNEN</b> 92 Wohnungen	92 PP	28 PP	120 PP	0.25	0.2	0.1	0.2	29	15	44
<b>DIENSTLEISTUNG</b> Büro	3 PP	2 PP	5 PP	0.1	0.4	0.4	0.4	1	2	3
<b>VERKAUF</b>	3 PP	11 PP	14 PP	0	0.5 <sup>2)</sup>	0	0.5 <sup>2)</sup>	6	6	12
<b>RESTAURANT</b>	1 PP	17 PP	18 PP	0	0.5 <sup>2)</sup>	0	0.5 <sup>2)</sup>	9	9	18
<b>Total</b>	<b>99 PP</b>	<b>58 PP</b>	<b>157 PP</b>					<b>45</b>	<b>32</b>	<b>77</b>

Erläuterungen:

- 1) Das spezifische Verkehrspotential (SVP) für die Spitzenstunde berechnet sich als Prozentanteil der Parkkapazität.  
Beispiel: SVP von 0.1 bedeutet, dass 10% der vorhandenen PP eine Fahrt in der Spitzenstunde verursachen, bzw. dass ein PP 0.1 Fahrten/h auslöst.
- 2) Gemäss Norm Parkieren/Betrieb (SN 640 293) liegt das SVP der Freitagabend-Spitzenstunde zwischen 0.4 - 0.6 Einfahrten/PP und eben so vielen Ausfahrten. Für die Berechnung wird vom Mittelwert ausgegangen (Einfahrt 0.5 F/PP,h und Ausfahrt 0.5 F/PP,h).

**Konrad Peter-Areal: Abschätzung des Verkehrsaufkommens für Freitag-Abendspitze 17-18 Uhr (ASP: Fahrten/h)**

Nutzungsart	Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze		SVP Einfahrten <sup>1)</sup>		SVP Ausfahrten <sup>1)</sup>		Verkehrsaufkommen ASP			
	Stamm- plätze	Besuch. plätze	Stamm- plätze [F/PP,h]	Besucher- plätze [F/PP,h]	Stamm- plätze [F/PP,h]	Besucher- plätze [F/PP,h]	Ein- fahrt [F/h]	Aus- fahrt [F/h]	Ein+Aus [F/h]	
<b>WOHNEN</b> 116 Wohnungen	116 PP	35 PP	151 PP	0.25	0.2	0.1	0.2	36	19	55
<b>DIENSTLEISTUNG</b> Büro	8 PP	5 PP	13 PP	0.1	0.4	0.4	0.4	3	5	8
<b>VERKAUF</b>	0 PP	0 PP	0 PP	0	0.5 <sup>2)</sup>	0	0.5 <sup>2)</sup>	0	0	0
<b>RESTAURANT</b>	0 PP	0 PP	0 PP	0	0.5 <sup>2)</sup>	0	0.5 <sup>2)</sup>	0	0	0
<b>Total</b>	<b>124 PP</b>	<b>40 PP</b>	<b>164 PP</b>					<b>39</b>	<b>24</b>	<b>63</b>

Erläuterungen:

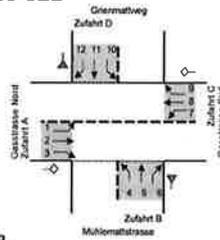
- 1) Das spezifische Verkehrspotential (SVP) für die Spitzenstunde berechnet sich als Prozentanteil der Parkkapazität.  
Beispiel: SVP von 0.1 bedeutet, dass 10% der vorhandenen PP eine Fahrt in der Spitzenstunde verursachen, bzw. dass ein PP 0.1 Fahrten/h auslöst.
- 2) Gemäss Norm Parkieren/Betrieb (SN 640 293) liegt das SVP der Freitagabend-Spitzenstunde zwischen 0.4 - 0.6 Einfahrten/PP und eben so vielen Ausfahrten. Für die Berechnung wird vom Mittelwert ausgegangen (Einfahrt 0.5 F/PP,h und Ausfahrt 0.5 F/PP,h).

# **ANHANG 2**

## **Berechnung Leistungsfähigkeit**

**Leistungsfähigkeit/Verkehrsqualität nach SN 640 022  
Ein/Ausfahrt Gasstrasse**

Knoten: **Gasstrasse/Mühlemattstrasse/Grienmattweg**  
Ort: **Liestal**  
Verkehr: **ASP 17-18 Uhr**  
Zustand: **Heute (opt.): Zählung 22.2.2011 inkl. QP A, B, EBL**  
Geometrie: **ohne Linksabbiegespuren**



Knotengeometrie			Knotenbelastung				
Zufahrt	Strom	FS	Längs- neigung [%]	Dreiecks- insel+Sign.	Fahr- zeuge [Fz/h]	PWE [PWE/h]	
A	1	0	-	-	42	46	Misch-FS 1+2+3
	2	1	-	-	142	156	
	3	0	-	nein	19	21	
B	4	0	-	-	49	54	Misch-FS 4+5+6
	5	1	-	-	0	0	
	6	0	-	nein	29	32	
C	7	0	-	-	30	33	Misch-FS 7+8+9
	8	1	-	-	154	169	
	9	0	-	nein	42	46	
D	10	0	-	-	20	22	Misch-FS 10+11+12
	11	1	-	-	0	0	
	12	0	-	nein	36	40	
Total					563	619	

Grundleistungsfähigkeit						
Strom	Belastungen q <sub>i</sub>		Massg. Hauptstrom q <sub>pl</sub>		Grundleistungsfähigkeit G <sub>i</sub>	
	[Fz/h]	[PWE/h]	[Fz/h]		[PWE/h]	
1	42	46.2	q <sub>pl1</sub> =q <sub>1</sub> +q <sub>2</sub>	= 196	aus Abb. 2:	1'220
7	30	33	q <sub>pl7</sub> =q <sub>7</sub> +q <sub>8</sub>	= 161	aus Abb. 2:	1'270
6	29	31.9	q <sub>pl6</sub> =q <sub>6</sub> +0.5*q <sub>5</sub>	= 152	aus Abb. 2:	1'080
12	36	39.6	q <sub>pl12</sub> =q <sub>12</sub> +0.5*q <sub>10</sub>	= 175	aus Abb. 2:	1'000
5	0	0	q <sub>pl5</sub> =q <sub>5</sub> +0.5*q <sub>3</sub> +q <sub>4</sub> +q <sub>6</sub> +q <sub>7</sub>	= 420	aus Abb. 2:	620
11	1	0	q <sub>pl11</sub> =q <sub>11</sub> +0.5*q <sub>9</sub> +q <sub>10</sub> +q <sub>12</sub> +q <sub>13</sub> +q <sub>14</sub>	= 408	aus Abb. 2:	630
4	49	53.9	q <sub>pl4</sub> =q <sub>4</sub> +0.5*q <sub>3</sub> +q <sub>5</sub> +q <sub>6</sub> +q <sub>7</sub> +q <sub>11</sub>	= 414	aus Abb. 2:	590
10	20	22	q <sub>pl10</sub> =q <sub>10</sub> +0.5*q <sub>12</sub> +q <sub>11</sub> +q <sub>13</sub> +q <sub>14</sub>	= 418	aus Abb. 2:	590

Leistungsfähigkeit Ströme 2. Ranges						
Strom	Leistungsfähigkeit L <sub>i</sub>	Auslastungsgrad	Wahrscheinlichkeit staufrei			massgebend: -> p <sub>0,1</sub> * -> p <sub>0,7</sub> *
	[PWE/h]	a <sub>i</sub> = q <sub>i</sub> /L <sub>i</sub>	p <sub>0,i</sub> = 1-a <sub>i</sub>	p <sub>0,i</sub> *	p <sub>x</sub>	
1	L <sub>1</sub> = G <sub>1</sub> = 1220	0.038	p <sub>0,1</sub> = 1-a <sub>1</sub> = 0.962	0.958	0.930	
7	L <sub>7</sub> = G <sub>7</sub> = 1270	0.026	p <sub>0,7</sub> = 1-a <sub>7</sub> = 0.974	0.970		
6	L <sub>6</sub> = G <sub>6</sub> = 1080	0.030	p <sub>0,6</sub> = 1-a <sub>6</sub> = 0.970	-		
12	L <sub>12</sub> = G <sub>12</sub> = 1000	0.040	p <sub>0,12</sub> = 1-a <sub>12</sub> = 0.960	-		

Leistungsfähigkeit Ströme 3. und 4. Ranges						
Strom (Rang)	Leistungsfähigkeit L <sub>i</sub>	Auslastungsgrad	Wahrscheinlichkeit staufrei			
	[PWE/h]	a <sub>i</sub> = q <sub>i</sub> /L <sub>i</sub>	p <sub>0,i</sub> = 1-a <sub>i</sub>	p <sub>y,i</sub>	p <sub>z,i</sub>	
5 (3.)	p <sub>x</sub> *G <sub>5</sub> = 576	0.000	p <sub>0,5</sub> = 1-a <sub>5</sub> = 1.000	0.930	0.946	
11 (3.)	p <sub>x</sub> *G <sub>11</sub> = 586	0.000	p <sub>0,11</sub> = 1-a <sub>11</sub> = 1.000	0.930	0.946	
4 (4.)	p <sub>z,11</sub> *p <sub>0,12</sub> *G <sub>4</sub> = 536	0.101				
10 (4.)	p <sub>z,6</sub> *p <sub>0,8</sub> *G <sub>10</sub> = 542	0.041				

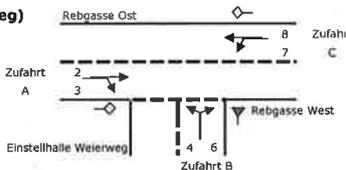
Leistungsfähigkeit L <sub>m</sub> von Mischstreifen auf Nebenstrassen						
Zufahrt	Ströme	Belastung [PWE/h]	Auslastungsgrad a <sub>m</sub> = Σa <sub>i</sub>	Leistungsfähigkeit Mischstreifen L <sub>m</sub> = Σa <sub>i</sub> / Σa <sub>i</sub> [PWE/h]		
B	4+5	53.9	a <sub>4</sub> +a <sub>5</sub> = 0.101	L <sub>4+5</sub> = (q <sub>4</sub> +q <sub>5</sub> )/(a <sub>4</sub> +a <sub>5</sub> ) =	536	
D	10+11	22	a <sub>10</sub> +a <sub>11</sub> = 0.041	L <sub>10+11</sub> = (q <sub>10</sub> +q <sub>11</sub> )/(a <sub>10</sub> +a <sub>11</sub> ) =	542	

Beurteilung der Verkehrsqualität (VQS)						
Strom	vorhand. Belastungsreserve R <sub>i</sub> = L <sub>i</sub> -q <sub>i</sub>	Leistungs-fähigkeit L <sub>i</sub>	Mittlere Warte-zeit w <sub>i</sub>	VQS	Vergleich mit angestrebter Wartezeit (w < 45 sec) bzw. Qualität (VQS D)	
	[PWE/h]	[PWE/h]	[sec]	[A-F]		
1	1173.8	1220	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut	
7	1237	1270	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut	
6	1048.1	1080	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut	
12	960.4	1000	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut	
5	576	576	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut	
11	586	586	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut	
4	482	536	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut	
10	520	542	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut	
4+5	482	536	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut	
10+11	520	542	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut	

**Fazit:** Knoten= ausgezeichnete Verkehrsqualität (VQS A).

**Leistungsfähigkeit/Verkehrsqualität nach SN 640 022**  
**Ein-/Ausfahrt Rebgrasse**

Knoten: **Ein-/Ausfahrt Rebgrasse (QP Weierweg)**  
Ort: **Liestal**  
Verkehr: **ASP 17-18 Uhr**  
Zustand: **Zählung 6.3.2012 inkl. QP Weierweg**  
Geometrie: **ohne Linksabbiegespuren**



Knotengeometrie		Knotenbelastung					
Zufahrt	Strom	FS	Längs- neigung [%]	Dreiecks- insel	Fahr- zeuge [Fz/h]	PWE [PWE/]	
A	2	1	-	-	598	658	Misch-FS 2+3
	3	0	-	nein	22	24	
B	4	0	-	-	16	18	Misch-FS 4+6
	6	1	-	nein	16	18	
C	7	0	-	-	23	25	Misch-FS 7+8
	8	1	-	-	615	677	
Total					1'290	1'419	

Grundleistungsfähigkeit				
Strom	Belastungen $q_i$		Massg. Hauptstrom $q_{pi}$	Grundleistungsfähigkeit $G_i$
	[Fz/h]	[PWE/h]		
7	23	25.3	$q_{p7} = q_2 + q_3 = 620$	aus Abb. 2: 750
6	16	17.6	$q_{p6} = q_2 + 0.5 * q_3 = 609$	aus Abb. 2: 590
4	16	17.6	$q_{p4} = q_2 + 0.5 * q_3 + q_8 + q_7 = 1'247$	aus Abb. 2: 240

**Leistungsfähigkeit Ströme 2. und 3. Ranges**

Strom (Rang)	Leistungsfähigkeit $L_i$ [PWE/h]	Auslastungsgrad $a_i = q_i / L_i$	Wahrscheinlichkeit staufrei		
			$p_{0,i}$	$p_{0,i}^*$	
7 (2)	750	0.034	$p_{0,7} = 1 - a_7 = 0.966$	0.946	-> $p_{0,7}^* \text{ massg.}$
6 (2)	590	0.030		-	
4 (3.)	$p_{0,7}^* * G_4 = 227$	0.078		-	

**Leistungsfähigkeit  $L_m$  von Mischstreifen auf Nebenstrassen**

Zufahrt	Ströme	Belastung [PWE/h]	Auslastungsgrad $\Sigma a_i$	Leistungsfähigkeit $L_m$ [PWE/h]
B	4+6	35.2	$a_4 + a_6 = 0.107$	$L_{4+6} = (q_4 + q_6) / (a_4 + a_6) = 328$

**Beurteilung der Verkehrsqualität (VQS)**

Strom	vorhand. Belastungs- reserve $R_i = L_i - q_i$ [PWE/h]	Leistungs- fähigkeit $L_i$ [PWE/h]	Mittlere Warte- zeit $w_i$ [sec]	VQS [A-F]	Vergleich mit angestreb- ter Wartezeit bzw. VQS D
7	724.7	750	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut
6	572.4	590	aus Abb. 4: <10	A	<< 45sec: sehr gut
4	209	227	aus Abb. 4: <b>17</b>	<b>C</b>	< 45sec: <b>gut</b>
4+6	293	328	aus Abb. 4: 12	B	<<45 sec: sehr gut

**Fazit:** Knoten= gute Verkehrsqualität (VQS C). Massgebend ist Linksabbieger (Strom 4) der Ausfahrt aus der Einstellhalle mit 17s mittl. Wartezeit).