

**Quartierplan Grammet**

Kurzinformation	<p>Das Quartierplanareal Grammet befindet sich im Gebiet Heidenloch zwischen dem Wald Sigmund und der Ergolz und umfasst die Parzelle Nr. 1811 mit einer Fläche von 17'605 m².</p> <p>Im Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal ist das Areal der WG3 zugeteilt; zulässig sind Wohnnutzung und wenig störende Betriebe. Das Areal liegt innerhalb des Gebiets Heidenloch, welches mit einer Quartierplanpflicht überlagert ist.</p> <p>Die Bürgergemeinde Liestal als Eigentümerin der unbebauten, heute für Familiengärten genutzten Parzelle plant eine Wohnüberbauung mit insgesamt 166 Wohnungen. Die Arealentwicklung wurde der Piora AG Entwicklungen Basel übertragen. Piora AG hat im Jahr 2014 auf der Parzelle einen Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt „gloamy morning“ bildet die Grundlage für die vorliegende Quartierplanung.</p> <p>Die Stadtbaukommission beurteilte die städtebauliche Anordnung im Rahmen der kommunalen Vorprüfung und wurde im Rahmen des Wettbewerbsergebnisses über das Projekt orientiert.</p> <p>Die auf dem städtebaulichen Entwurf und dem Siegerprojekt des Wettbewerbs basierenden Quartierplanvorschriften hat das Stadtbauamt und das Amt für Raumplanung geprüft. Es fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Die Quartierplanung wurde anschliessend bereinigt. Nun folgen die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planauflage und die regierungsrätliche Genehmigung.</p>				
Antrag	<p>Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften Grammet, bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none">- QP Grammet, Quartierplanreglement vom 26.07.2016- QP Grammet, Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 26.07.2016				
	<p>Liestal, 06. September 2016</p> <p style="text-align: right;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table><tr><td>Der Stadtpräsident</td><td>Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td>Lukas Ott</td><td>Benedikt Minzer</td></tr></table>	Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter	Lukas Ott	Benedikt Minzer
Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter				
Lukas Ott	Benedikt Minzer				

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

QP-Perimeter

- Die Parzelle 1811 am östlichen Siedlungsrand Liestals ist eines der letzten grossflächigen unbebauten Areale innerhalb des Siedlungsgebietes. Direkt an der Ergolz und am Fuss der bewaldeten Hänge zum ‚Sigmund‘ gelegen, liegt es zwischen attraktiven Grün- und Naherholungsräumen. Etwa 1.2 km von der Altstadt Liestals entfernt befindet es sich nahe der Autobahnausfahrt Liestal-Süd. In der Nachbarschaft befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Sport und Freizeitanlagen.
- Der QP-Perimeter ist bestimmt durch die im Zonenplan Siedlung Liestal festgelegte Quartierplanpflicht; seine Begrenzung ist identisch mit der Parzelle 1811 und hat eine Grundbuchfläche von 17'605 m².
- Für die Heidenlochstrasse und Grammetstrasse bestehen rechtskräftige Bau- und Strassenlinienpläne von 1969 und 1971, welche den QP-Perimeter tangieren. Zwischenzeitlich ist für diese Strassen ein neues Strassenprojekt in Planung. Der Bereich zwischen Parzellengrenze und später effektiv realisierter Strasse wird vorläufig mit Grünflächen, Bäumen, Wegen, Besucherparkplätzen und Ein-/Ausfahrten gemäss Situationsplan genutzt und muss bei Realisierung der Strasse umgestaltet werden. Die erforderliche Landmutation sowie Kostenregelung sind Bestandteil des QP-Vertrags.
- Die Bürgergemeinde Liestal beabsichtigt, nach Abschluss des Quartierplanverfahrens das vorliegende Projekt als Immobilieninvestition gemeinsam mit einem Investor zu realisieren. Sie beabsichtigt, ihren Anteil der Wohnungen zu vermieten.

Ordentliches Quartierplanverfahren

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

Planungsteam

- Auftraggeber / Landeigentümer: Priora AG, vertreten durch First Site Invest AG, Basel
- Architekten: Knapkiewicz & Fickert Architekten, Zürich
- Landschaftsarchitekt: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- Raumplaner: Blaser + Ramseier Architekten und Planer, Zürich
- Verkehrsplaner: Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen
- Investitionsvolumen gesamte Ueberbauung: 76.4 Mio

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Allgemein

- Ausnützungsziffer 113 %
- Bruttogeschossfläche (BGF): 19'900 m²
- Nutzungsart: Wohnnutzung, im Erdgeschoss (= 1. VG) sind zonenkonforme wenig störende Geschäftsnutzungen wie Büros, Ateliers oder Läden möglich.
- Hindernisfreie Bauweise gemäss übergeordneter Regelung in § 108 RPG
- 2 Baukörper mit 5 (Haus 1) resp. 6 (Haus 2) Vollgeschossen, plus Untergeschoss und Baubereich Dach (für Dachgärten)

Mehrfamilienhäuser (MFH)

- 166 Wohnungen
- Maximale Anzahl Geschosse Haus 1: 5 Vollgeschosse plus UG und Baubereich Dach
- Maximale Anzahl Geschosse Haus 2: 6 Vollgeschosse plus UG und Baubereich Dach

Abweichung von der Regelbauweise

	Regelbauweise Wohnzone WG3	Quartierplan
Ausnützungsziffer	80%	113 %
Vollgeschosszahl	3	5 (Haus 1), 6 (Haus 2)
Wohnungsanzahl	5	frei
Fassadenhöhe	10 m	15 m (Haus 1), 18 m (Haus 2)
Gebäudehöhe	13.5 m	17 m (Haus 1), 21.5 m (Haus 2)
Gebäudelänge	40 m	frei

Demographische Entwicklung

Auswirkungen auf die demographische Entwicklung

- | | |
|--------------------------|---|
| - Anzahl Wohnungen total | 166 |
| - Personen pro Wohnung | 2.7 |
| - Personen total | 448 |
| - Kinder pro Wohnung | 1.0 (gemäss aktueller Schulraumplanung) |
| - Total Kinder | 166 |

Auswirkungen auf den Schulraumbedarf

- Gemäss aktueller Schulraumplanung der Stadt Liestal decken die vorhandenen Infrastrukturen den zusätzlichen Schulraumbedarf im Schulkreis Gestadeck nicht ab, weswegen erforderliche Erweiterungen bereits geplant sind.
- Innerhalb des Areals sollen gemäss aktuellster Schulraumplanung (Stand: Juli 2016) zwei Kindergärten realisiert werden, welcher auch für Kinder der umliegenden Quartierplanungen (Heidenweid, Cheddite, Altbrunnen) genutzt werden können. Dies wurde bei der Planung bereits berücksichtigt. Ausbau und allfälliger Kostenanteil der Stadt Liestal sind Bestandteil des Quartierplanvertrags.

Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“

- Ausgleichsniveau CHF 2'400/Einwohner
- Steuerertrag plus Finanzausgleich bei 448 Personen: TCHF 1'075

Verkehr

Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Zubringer

- Die Fahrerschliessung des Areals erfolgt über die Heidenlochstrasse. Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle und zu den Besucherparkplätzen erfolgt in der nördlichen Ecke des Grundstücks.
- Sämtliche Stammparkplätze befinden sich in der Einstellhalle, mit direktem Zugang zu den Treppenhäusern.

Ausbau der Erschliessung

Für die Heidenlochstrasse und Grammetstrasse ist ein neues Strassenprojekt geplant, welches Veränderungen auf die Bau- und Strassenlinien mit sich bringen wird. Die Quartierplanung selbst führt zu keinem Ausbau der Erschliessung, da das Areal unmittelbar ab der bestehenden Strasse erschlossen wird.

Hinweis

Mit der Realisierung der Quartierplanung sind keine baulichen Auswirkungen auf die städtischen Werkleitungen (Kanal, Wasser) in der Heidenlochstrasse oder Grammetstrasse absehbar.

Parkplätze

Einstellhalle

Sämtliche Stammparkplätze werden unterirdisch in der Einstellhalle angeordnet. Es werden maximal 190 Abstell- und Einstellplätze für Personenwagen erstellt. In der Einstellhalle werden alle 166 Stammparkplätze angeordnet.

Oberirdische Parkplätze

Am nördlichen Arealeingang – dem Hauptzugang zur Wohnsiedlung – befindet sich der Eingangshof mit Besucherparkplätzen. Weitere Parkplätze für Besucher stehen an der Heidenlochstrasse und in der Einstellhalle zur Verfügung.

Öffentliche Parkplätze

Keine, es handelt sich um private Parkplätze.

Langsamverkehr

Radrouten

Das Quartierplan-Areal liegt an der kantonalen Radroute und ist mit dem Velo gut sowohl über die Grammetbrücke wie Kasinobrücke vom Stedtli her gut erreichbar.

Es ist die Absicht der Stadt, in mehreren Bereichen der Heidenlochstrasse (insbesondere bei Quartierplanungen) eine 30 Km/h-Zone einzuführen, was eine Verbesserung der Sicherheit sämtlicher Verkehrsteilnehmer mit sich bringen wird.

Fusswege

Über mehrere Durchgänge mit zweigeschossigen Portalen erreicht man von der Strasse her kommend den Hof und von dort über ein vielfältiges Wegnetz die einzelnen Hauszugänge.

Die 166 Wohnungen werden über 11 Treppenhäuser erschlossen.

Die gemäss gültigem Strassennetzplan öffentliche, durch das Areal führende Wegverbindung gewährleistet auch die Verbindungen zu den benachbarten Quartieren.

Veloabstellplätze

Die Veloabstellplätze sind über das Areal verteilt bei den Hauseingängen und zusätzlich in separaten Räumen im Untergeschoss angeordnet.

Anbindung an den OeV

Das Quartierplan-Areal liegt an der Buslinie Nr. 72 und befindet sich in 250 m Entfernung von der Bushaltestelle ‚Heidenloch‘. Es ist wünschenswert, vor der Inbetriebnahme der Quartierplanung Cheddite eine weitere Bushaltestelle im Mündungsbereich Windental/Heidenlochstrasse zu realisieren.

Lärmbelastung

- Für die Parzelle 1811 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II.
- Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurden umfassende Abklärungen zum Lärmschutz gemacht und die Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar anschliessend an A22 mit dem ARP und TBA geprüft. Zwischenzeitlich wurde von der Abteilung Lärmschutz BL ein Massnahmenkatalog erarbeitet. Unter Anwendung dieser Massnahmen kann das Wettbewerbsprojekt ‚gloamy morning‘ im Baubewilligungsverfahren voraussichtlich auch ohne Lärmschutzwand bewilligt werden.

Freiräume / Ökologie / Naturgefahren

Freiräume

- Besonderes Gewicht wird auf eine hohe Wohnqualität und für die Bewohner gut nutzbare, qualitätsvolle Aussenräume gelegt.
- Das Aussenraumkonzept sieht eine hohe Freiraumqualität innerhalb der Wohnsiedlung sowie im Übergang zur Uferschutzzone und zum angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum vor.
- Aufenthaltsbereiche und Spielorte verteilen sich über die gesamte Anlage. Im Hofbereich sind es kleinere Sitzgruppen und allenfalls ein Spielbereich für Kleinkinder. Grössere Spielorte und Plätze befinden sich ausserhalb des Hofes Richtung Ergolz, u.a. beim Gemeinschaftsraum und in der Nähe des Kindergartens. Im Hofraum sind für Erdgeschosswohnungen private Aussensitzbereiche bis auf eine Tiefe von ca. 3.00 m vorgesehen.

Ökologie

Die Umsetzung der Aussenraumgestaltung ist im Baugesuchungsverfahren nachzuweisen. Bei etappierter Realisierung sind für jeden Teil die Vorgaben umzusetzen. Die Umgebungsgestaltung hat Aspekte der Biodiversität resp. Ökologie zu berücksichtigen. Auf mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:

- ökologisch gestaltete Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100%
- extensive Dachbegrünung mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation „Basler Mischung“ zu 50 %
- Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 20%
- Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
- Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe
- neue Uferschutzzone (650m²) zu 100%

Aus ökologischen Gründen sind 50% der Flächen mit ökologischen Massnahmen auf unversiegelten Böden zu erbringen.

Mit der Bepflanzung des Areals werden Baumarten wie z.B. Eichen, Erlen, Weiden und Pappeln übernommen, welche das Landschaftsbild der Hartholzaue entlang der Ergolz prägen. Im Hof wird das Terrain durch eine hügelige Modellierung und mit kleinwüchsigen Sträuchern gestaltet. Entlang der Grammet- und Heidenlochstrasse sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze betten Bäume die neue Wohnsiedlung in den nachbarschaftlichen Kontext.

Flachdächer werden extensiv begrünt, mit Ausnahme von Dachgärten, Erschliessungswegen oder technischen Anlagen

Dachflächen werden mit Pflanzkisten und als Aufenthaltsbereiche ausgestattet. Diese Art von Dachbegrünung ist auch aus gestalterischer Sicht sinnvoll, sind doch die Dachflächen von den umliegenden Hügellagen aus gut einsehbar.

Naturgefahren

Hangwasser, Grundwasseraufstoss

Die 'Naturgefahrenkarte GeoView Kanton BL' enthält bezüglich der Parzelle 1811 verschiedene Gefahrenhinweise (Hangwasser, Grundwasseraufstoss, Gefährdung erheblich).

Für den Baugrund liegt ein Untersuchungsbericht des Geotechnischen Instituts Basel vor. Die Versickerung für Meteorwasser wird als schlecht bis nicht geeignet eingestuft. Eine Versickerungsanlage sei für diesen Standort nicht zu bewerkstelligen. Es wird daher die Einleitung des Meteorwassers in die Ergolz empfohlen.

Energie

Energiestandard

Die Hauptbauten haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des Minergie-Standards einzuhalten.

Energieversorgung

Konzept

- Es ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
 - a) Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Nutzung von Abwärme, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung)
 - 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 festgelegt.
- Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Photovoltaik

- Einrichtungen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.

Hindernisfreie Bauweise

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

3. Massnahmen / Termine

Planungsablauf

Durchführung Architekturwettbewerb	2014
Stadtbaukommission – Orientierung Wettbewerbsergebnis	06.05.2015
Ausarbeitung QP-Entwurf	Juni - August 2015
Kommunale Vorprüfung	Nov. 2015 – Jan. 2016
Stadtbaukommission – Vorstellung Projekt und Quartierplan	16. Dezember 2015
Kantonale Vorprüfung	März – Juni 2016
Oeffentliche Mitwirkung	14.04. – 06.05.2016
Stadtratsbeschluss	06.09.2016

Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	4. Quartal 2016
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	1. Quartal 2017
Genehmigung durch den Regierungsrat	2. Quartal 2017

Realisierung Quartierplanüberbauung

Voraussichtliche Realisierung	ab 2018
-------------------------------	---------

Quartierplanverfahren

Vorprüfungen Stadt Liestal

Stadtbaukommission (SBK)

- Die Stadtbaukommission hat sich sowohl im Rahmen der Wettbewerbs und der kommunalen Vorprüfung mit der Überbauung befasst. Die SBK hat dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt. Weitere Anliegen und Anregungen der SBK wurden im vorliegenden Projekt weitgehend berücksichtigt.

Landschaftskommission (LSK)

- Die Kommission hat im Rahmen der kommunalen Vorprüfung viele Anregungen zur Oekologie eingebracht. Es konnten aus architektonischer Sicht nicht alle Anliegen wie z.B. grössere Gebäudedurchgänge für Kleintiere berücksichtigt werden.

Stadtbauamt

Das Stadtbauamt hat die Quartierplanvorschriften vorgeprüft. Die meisten Anpassungen waren im Bereich Oekologie sowie Reglementsformulierungen gemäss aktuellen Standards erforderlich. Ein weiterer Schwerpunkt war die laufende Abstimmung mit der Planung des Bau- und Strassenlinienplans im Hinblick auf einen künftigen Ausbau der Heidenlochstrasse.

Vorprüfungen Kanton

Arealbaukommission (ABK)

- Eine Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission war nicht erforderlich, das das Projekt städtebaulich sowohl im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wie auch danach durch Fachkommissionen beurteilt wurde

Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK)

- Da sich in unmittelbarer Nähe der Überbauung keine schützenswerten Gebäude befinden, musste die Überbauung nicht durch die kantonale DHK beurteilt werden.

Kantonale Vorprüfung

- Die kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 9. August 2016 statt. Die Hinweise und Vorgaben des Kantons wurden nach gemeinsamer Besprechung (Stadt Liestal, Bauerschaft, Raumplanerin, Baujurist) weitgehend berücksichtigt. Einige Punkte mussten danach noch bilateral zwischen einzelnen Planungsbeteiligten geklärt werden, u.a. die Koordination mit dem künftigen Bau- und Strassenlinienplan.

Oeffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 14.04. – 06.05.2016 statt. Zudem fand am 18.04.2016 sowohl eine Anwohner- wie Medieninformation statt. Es wurde eine Stellungnahme eingereicht. Diese hat die Stadt Liestal geprüft und mit den Mitwirkenden ein Gespräch durchgeführt. Das Ergebnis ist einem Mitwirkungsgericht zusammengefasst. Dieser ist noch vom Stadtrat zu verabschieden und danach öffentlich aufzulegen.

4. Finanzierung

Aufwendungen / Erträge

Strasseninfrastruktur

- Die Quartierplanung ‚Grammet‘ löst selbst direkt keine Kosten für einen Ausbau der Infrastruktur aus. Der geplante Ausbau der Heidenlochstrasse erfolgt unabhängig von einzelnen Quartierplanungen und steht im Kontext der Gesamtentwicklung des Gebiets ‚Heidenloch‘.

Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren

- pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche CHF 10.--
- 19'900 BGE à CHF 10.--, total CHF 199'000.—

Schulraum

Aufgrund der demographischen Entwicklung des Gebiets ‚Heidenloch‘ ist es vorgesehen, in der Quartierplanung Grammet zwei Kindergärten zu erstellen, welche auch durch Kinder der umliegenden bestehenden und entstehenden Quartiere (Cheddite, Heidenweid, Altbrunnen, usw.) genutzt werden können. Realisierung und Kosten sind Bestandteil des Quartierplanungsvertrags und müssen noch geklärt werden.

Verwaltungsaufwand

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

5. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteil des Beschlusses (Beilagen zu ER-Vorlage):

QP Grammet – Quartierplanreglement vom 26.07.2016

QP Grammet – Situationsplan / Schnittplan 1:500 vom 26.07.2016

Nicht Bestandteil des Beschlusses:

QP Grammet – Planungsbericht vom 26.07.2016

QP Grammet – Mitwirkungsbericht vom 26.07.2016

QP Grammet – Anhang zum Planungsbericht vom 26.07.2016

QP Grammet – Anhang A1 (Architektenpläne) vom 15.02.2016, rev. 05.07.2016

Unterlagen auf der Homepage:

www.liestal.ch > Departemente/Bereiche > Verwaltung > Stadtbauamt > Planung/Planaufgaben

Quartierplan-Reglement

Beschlüsse

Der Stadtverwalter

BLASER + RAMSEIER Architekten und Planer ETH HTL SIA FSU Gemeindestrasse 25 8032 Zürich
Tel 044 251 30 29 / info@blaser-ramseier.ch

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	3
§ 1	Zweck und Ziele der Planung	3
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt	3
§ 3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§ 4	Art und Mass der Nutzung	6
§ 5	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7
§ 6	Erschliessung und Parkierung	9
§ 7	Ver- und Entsorgung	10
§ 8	Lärmschutz	10
§ 9	Etappierung, Grenzbaurecht, Parzellierung	10
§ 10	Störfallvorsorge	11
§ 11	Abweichungen, Schlussbestimmungen	11

Erlass

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf §§ 2 bis 7 und §§ 37ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 (Stand 1. Januar 2015), auf dem Areal mit Quartierplanpflicht (ZQP) ‚Grammet‘ (Grundstück Nr. 1811) den Quartierplan ‚Grammet‘ (QP) bestehend aus:

- Quartierplanreglement ‚Grammet‘ (QPR) (vorliegend)
- Plan Situation und Schnitte ‚Grammet‘ Massstab 1:500

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Der Quartierplan ‚Grammet‘ bezweckt die geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, eine umweltgerechte, städtebaulich und architektonisch überzeugende, primär der Wohnnutzung dienende Bebauung gewährleisten. Besonderes Gewicht wird auf eine hohe Wohnqualität und für die Bewohner gut nutzbare, qualitätsvolle Aussenräume gelegt.

Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz der Uferbereiche entlang der Ergolz als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Ziele

² Mit dem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a) Bebauung und Nutzung des Areals auf Basis des Siegerprojektes ‚gloomy morning‘ aus dem Wettbewerbsverfahren als Beitrag zur zeitgenössischen Baukultur
- b) Hohe Wohnqualität trotz Lärmimmissionen
- c) Hohe Freiraumqualität innerhalb der Wohnsiedlung sowie im Übergang zur Uferschutzzone und zum angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum
- d) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
- e) Attraktive Fusswegverbindungen innerhalb des Areals und deren Vernetzung mit dem Quartier
- f) Ermöglichung der Realisierung in Etappen

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

¹ Die im Plan ‚Situation und Schnitte‘ dargestellte Begrenzung des Quartierplanes (Perimeter) ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich. Elemente ausserhalb des QP-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Art und Mass der Nutzung
 - Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes
 - Erschliessung und Parkierung
 - Ver- und Entsorgung
 - Lärmschutz
 - Realisierung und Etappierung der Überbauung

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Grösse	¹ Für die Lage und Grösse der Bauten und Anlagen sind der Plan (Situation und Schnitte) sowie die Bestimmungen aus dem Quartierplanreglement massgebend.
Baubereiche für Hauptbauten	² Die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Haus 1 und Haus 2 begrenzen die mögliche Stellung für Hauptbauten und die überbaubare Parzellenfläche für Hauptbauten. Jeder Baubereich kann mit einem einzigen, zusammenhängenden Baukörper bebaut werden. Haus 1 und Haus 2 können im Norden zusammengebaut werden; im Süden jedoch gilt ein Mindestabstand von 12m. Balkone dürfen die Baubereiche um max. 1.00m überragen.
Nebenbauten	³ Eingeschossige An- und Nebenbauten wie Gartengeräteräume, überdachte Aussenplätze, Veloräume und –unterstände, usw. (exkl. Garagen oder Carports) sind im gesamten Perimeter, auch ausserhalb der Baubereiche und Baulinien, zulässig. An- und Nebenbauten dürfen die Gebäudehöhe (Oberkante rohe Dachkonstruktion) von 3.50m ab neuem Terrain nicht überschreiten. Die Grundfläche von Nebenbauten darf gesamthaft maximal 150m ² betragen. Zusätzlich ist die Überdachung der Einstellhallenzufahrt zulässig.
Unterniveaubauten	⁴ Unterniveaubauten und Bauteile wie Einstellhallen, Technikräume und Lager-/Abstellräume etc. dürfen höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Diese dürfen auch ausserhalb des Baubereichs liegen und dürfen das gewachsene Terrain bis 80cm überragen. Ausserhalb der Hauptbauten resp. der projizierten Fassadenlinien sind Unterniveaubauten so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht oder unwesentlich in Erscheinung treten und integrierter Teil der Aussenraumgestaltung sind. Technisch bedingte Aufbauten zur Belichtung und/oder Belüftung von Räumen in Unterniveaubauten sind zulässig.
Gebäudeprofil Vollgeschosse	⁵ Das Gebäudeprofil wird durch die im Plan ‚Situation und Schnitte‘ definierte zulässige Höhe – Kote Oberkante rohe Dachkonstruktion – und durch die maximale Anzahl Vollgeschosse (VG) definiert. Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse ausser dem Untergeschoss und dem Baubereich Dach. Untergeordnete technische Bauteile wie z.B. Kamine, Abluftanlagen etc. auf den Dächern dürfen das Gebäudeprofil überragen und haben sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterzuordnen. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten.
Untergeschoss	⁶ Untergeschosse dürfen bis Oberkante roher Erdgeschossboden, gemessen an der äussersten Fassadenflucht, maximal 1.50m über dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain liegen. Bei Baubereich Haus 1 kann dieses Mass zwischen dem südlichen Ende (zur Ergolz) bis zum Richtungswechsel des Baubereichs bis maximal 2.00m betragen. Bei Baubereich Haus 2 kann dieses Mass ab dem südlichen Ende (zur Ergolz) bis 20m Baubereichslänge maximal 3.50m betragen.
Abgrabungen Untergeschoss	⁷ Abgrabungen am Untergeschoss sind bis auf das Erscheinungsbild von 1.50m zulässig. Zusätzlich können Abgrabungen, bei denen das Untergeschoss maximal 3.50m hoch in Erscheinung tritt, für Einstellhalleneinfahrt und Eingänge zum Untergeschoss ausgeführt werden.
Geländer, Brüstungen und Dachrand	⁸ Geländer, Brüstungen, Dachrandausbildungen dürfen die Oberkante der fertigen Dachkonstruktion (ab OK Dach-Schutzschicht) um maximal 1.20m überragen.

Dachform	⁹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Für Nebenbauten ist die Dachform frei.
Baubereiche Dach / Begehbares Dach / Dachgärten	¹⁰ Die Baubereiche Dach sind für die Erstellung der Dachbebauung definiert (Nutzung siehe § 4 Abs. 5). Die zulässige Höhe Baubereich Dach definiert die Kote Oberkante rohe Dachkonstruktion. Die Gestaltung der begehbaren Dachfläche mit Wegplatten, Holzrosten, Pergolas etc. ist zulässig. Für die Nutzung der Dächer als Dachgärten sind optisch durchlässige Abschrankungen (Drahtgitterzäune) an Fassade und innerhalb der Dachfläche bis 2.20m Höhe ab Oberkante fertig begehbare Dachfläche gestattet.
Orangerie Dach	¹¹ Der im Plan ‚Situation und Schnitte‘ definierte Bereich für die Erstellung einer Orangerie gestattet den Bau eines verglasten Volumens auf maximal 40m ² Grundfläche. Die zulässige Höhe ab Oberkante fertig begehbare Dachfläche bis Oberkante fertige Dachkonstruktion Orangerie beträgt 2.80m.
Vogelschutz	¹² Grossflächige Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart	¹ Innerhalb des Baubereichs Haus 1 und Baubereichs Haus 2 sind die Wohnnutzung und wenig störende Betriebe zugelassen.				
Nutzungsmass	² Die Bruttogeschossfläche (BGF) im QP-Areal beträgt maximal 19'900m ² . Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet: <ul style="list-style-type: none"> a) Räume im Untergeschoss: Räume, die nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind, Gemeinschaftsräume bis max. 120m² Grundfläche. b) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen, Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen. c) allen Bewohnern / Beschäftigten und Besuchern dienende unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, unter- und oberirdische Abstellräume und Unterstände für Velos, Kinderwagen etc. d) Technikräume und gemeinschaftliche Waschküchen/Trockenräume und gemeinschaftliche Abstellräume e) An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5 QPR f) Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze und Dachterrassen g) mindestens einseitig offene Balkone, Sitzplätze und Loggien; diese dürfen mit profillosen oder feingliedrig profilierten, einfach verglasten Elementen geschlossen werden. h) Aussentreppen die nicht der Haupteerschliessung dienen 				
Aufteilung zul. Bruttogeschossfläche auf Baubereiche	³ Die Bruttogeschossfläche von 19'900m ² ist wie folgt auf die zwei Baubereiche aufgeteilt: <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Baubereich Haus 1</td><td>7'700 m² total</td></tr> <tr> <td>Baubereich Haus 2</td><td>12'200 m² total</td></tr> </table>	Baubereich Haus 1	7'700 m ² total	Baubereich Haus 2	12'200 m ² total
Baubereich Haus 1	7'700 m ² total				
Baubereich Haus 2	12'200 m ² total				
Umlagerung zul. Bruttogeschossfläche	⁴ Die Nutzungsumlagerung zwischen Baubereich Haus 1 und Baubereich Haus 2 ist bis maximal 500m ² BGF möglich.				
Nutzung Baubereich Dach	⁵ Die Baubereiche Dach dürfen nicht mit Räumen, welche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt werden, bebaut werden. Nicht als anrechenbare Bruttogeschossfläche gelten: Zugang zum Dach (Treppe / Lift), Nebenräume zur Dachnutzung wie Dusche/WC-Raum, Abstellraum für Gartengeräte, überdeckter Vordachbereich etc. Die maximale Fläche der Dachbebauung eines einzelnen Baubereichs Dach beträgt 60m ² . Pergolen zählen nicht zur Bebauungsfläche.				
Nebenräume	⁶ Pro Wohnung ist ein Nebenraum als Keller in Untergeschossen von zirka 6m ² Fläche zu erstellen.				
Kindergarten	⁷ Im Erdgeschoss von Baubereich Haus 1 ist eine Fläche von 580 m ² BGF für 2 Kindergärten vorzusehen. Erstellung und Finanzierung werden mit der Stadt Liestal im Quartierplanvertrag geregelt. Der Bedarf ist rechtzeitig – in der Phase Vorprojekt – mit dem Stadtbauamt (Abteilung Hochbau) zu klären. Sollte kein Bedarf für die Kindergartennutzung vorhanden sein, kann die vorgesehene Fläche für Wohnen und wenig störende Betriebe genutzt werden.				

§ 5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Gestaltung	<p>¹ Für die Anlage der Frei- und Grünflächen – Erschliessungs- und Spielbereiche, interne Wege, Hauszugänge und Privatgärten – sind die Festlegungen im Plan ‚Situation und Schnitte‘ massgebend.</p> <p>Die Bereiche des Aussenraums sind gemäss folgenden Vorgaben spezifisch zu gestalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Es ist ein Wegnetz zu erstellen, das sowohl die arealquerende Fusswegverbindung gemäss Strassennetzplan sicherstellt, wie auch in Form von geschwungenen Wegen eine differenzierte Vernetzung des Areals von der Strassenseite durch den Hof zu den Hauseingängen und den Spielbereichen gewährleistet. Die internen Erschliessungswege können mit einem Hartbelag ausgeführt werden, welcher seitlich mit einem befahrbaren, wasserdurchlässigen Kiestreifen auf eine befahrbare Breite ausgestaltet wird. b) Für die Bepflanzung des Areals sollen, soweit möglich, die Baumarten wie z.B. Eichen, Erlen, Weiden und Pappeln, welche das Landschaftsbild der Hartholzaue entlang der Ergolz prägen, übernommen werden. Im Hof soll das Terrain durch eine sanfte hügelige Modellierung und mit kleinwüchsigen Sträuchern gestaltet werden. Entlang der Grammet- und Heidenlochstrasse sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. c) Aufenthaltsbereiche und Spielorte können über die gesamte Anlage verteilt angeordnet werden. Im Hofbereich sind kleine Sitzgruppen und ein Spielbereich für Kleinkinder zu erstellen. Die grösseren Spielorte und Plätze sind ausserhalb des Hofes zu erstellen. Im Hofbereich sind für Erdgeschosswohnungen private Aussenbereiche bis auf eine Tiefe von max. 5.00m ab Fassade zugelassen. d) Der im Norden des Areals liegende, durch Mauern umschlossene Eingangshof mit Besucherparkplätzen, ist mit 6 Bäumen zu versehen.
Nachweis der Aussenraumgestaltung	<p>² Die Umsetzung der Aussenraumgestaltung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Bei etappierter Realisierung sind für jeden Teil die Vorgaben umzusetzen.</p>
Einfriedigungen	<p>³ Einfriedigungen sind bewilligungspflichtig und im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die Höhe von Umfassungsmauern des Eingangshofes mit Besucherparkplätzen darf maximal 3.00m und die Höhe von Umfassungsmauern des südlichen Hofes zwischen den beiden Baubereichen darf maximal 4.50m ab neu gestaltetem Terrain betragen.</p>
Extensivbegrünung von Flachdächern	<p>⁴ Flachdächer mit Ausnahme derjenigen der Dachbebauung sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht für Dachgärten, Sitzplätze und Erschliessungswege oder für das Aufstellen von technischen Anlagen benützt werden.</p>
Biodiversität / Ökologie	<p>⁵ Die Umgebungsgestaltung hat die Aspekte der Biodiversität resp. der Ökologie zu berücksichtigen. Auf mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ökologisch gestaltete Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100 %

- b) extensive Dachbegrünung mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation „Basler Mischung“ zu 50 %
- c) Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 20%
- d) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
- e) Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe
- f) neue Uferschutzzone (650m²) zu 100%

Aus ökologischen Gründen sind 50% der Flächen mit ökologischen Massnahmen auf unversiegelten Böden zu erbringen.

Terrainveränderungen

- ⁶ Die Terrainanpassungen im Übergang zu und entlang der Heidenloch- und Grammetstrasse sind mit dem vorgesehenen Strassenprojekt abzustimmen. Grundsätzlich sind Aufschüttungen gegenüber dem heutigen Terrainverlauf und damit eine Angleichung an den ursprünglichen Terrainverlauf erwünscht und soweit sinnvoll über das Mass von 1.50m ab gewachsenem Terrain ohne Terrassierung möglich.

Uferschutzzone

- ⁷ Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung des Uferbereiches als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt, sie dürfen weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt. Es dürfen keine Massnahmen vorgenommen werden, die dem Schutzziel widersprechen. Die Uferbegleitvegetation ist wo notwendig im Sinne des Schutzziels mit standortgerechten, einheimischen Arten zu ergänzen. Unter anderem sind Ablagerungen jeglicher Art, Terrainveränderungen, Gartengestaltung sowie Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig.

Aussenraum
Kindergarten

- ⁸ Für die Kindergärten sind Aussenraumflächen von 525 m² bereitzustellen.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

- | | |
|------------------|--|
| Konzept | ¹ Für die Erschliessung und Parkierung ist der Plan ‚Situation und Schnitte‘ massgebend. Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Heidenlochstrasse. |
| Öffentlicher Weg | ² Der Fussweg gemäss gültigem Strassennetzplan ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten und mit einem Hartbelag auszuführen. Die minimale Breite beträgt 2.40m; bei den Hausdurchgängen ist eine Reduktion auf 2.00m zulässig. Bei der Ausgestaltung und Beleuchtung der Durchgänge ist die Sicherheit besonders zu beachten. |
| Parkierung | ³ Für die Wohnnutzung gilt: <ul style="list-style-type: none">a Die Stammparkplätze sind unterirdisch anzuordnen.b Für die Ermittlung des notwendigen Bedarfs für Veloabstellplätze gelten die Richtlinien des Kantons Basel-Landschaft.c Die Besucherparkplätze können oberirdisch und unterirdisch angeordnet werden. Sie sind als solche zu bezeichnen, müssen jederzeit frei zugänglich sein und dürfen weder vermietet noch fest zugeteilt werden.d Die Überdachung oberirdischer Autoparkplätze ist untersagt. |

§ 7 Ver- und Entsorgung

- | | |
|--|--|
| Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung | ¹ Für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt Liestal massgebend.
Das Meteorwasser kann in die Ergolz abgeleitet werden. |
| Abfallentsorgung | ² Für die Abfallbeseitigung gelten die entsprechenden Reglemente und Verordnungen der Stadt Liestal. Im Baugesuchverfahren sind an geeigneten Stellen mindestens 2 Standorte für Container nachzuweisen. |
| Energiekonzept / Wärmeversorgung / Energiestandard | ³ Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten: <ul style="list-style-type: none"> a Die Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Nutzung von Abwärme, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung) b Prioritäten für die Energieversorgung: <ul style="list-style-type: none"> – Einsatz erneuerbarer Energien – Anschluss ans Fernwärmenetz – Anschluss ans Gasnetz <p>Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuchs abzusprechen.</p> <p>Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.</p> <p>Die Hauptbauten haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des Minergie-Standards einzuhalten.</p> |
| Geplante Gemeinde-Schmutzwasserleitung | ⁴ Für die geplante Schmutzwasserleitung der Gemeinde ist parallel zur Gewässerbaulinie (entlang Ergolz) arealseitig ein Streifen von 3.00m Breite von Hauptbauten und Nebengebäuden freizuhalten. |

§ 8 Lärmschutz

- | | |
|------------|--|
| Lärmschutz | ¹ Für den gesamten QP-Perimeter gelten die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe II (LSV). |
|------------|--|

§ 9 Etappierung, Grenzbaurecht, Parzellierung

- | | |
|---------------|---|
| Etappierung | ¹ Die Realisierung der Überbauung kann gesamthaft oder in 2 Etappen erfolgen (Baubereich Haus 1 und Baubereich Haus 2). Für die Realisierung in Etappen stellen die Landeigentümer im Quartierplanvertrag sicher, dass alle notwendigen Anlagen in jeder Etappe vorhanden sind und die Realisierung der nachfolgenden Etappe nicht erschwert wird. |
| Parzellierung | ² Die Unterteilung des Areals in mehrere Parzellen ist möglich. Sämtliche Rechte, insbesondere die aufgrund der Parzellierung notwendigen Dienstbarkeiten (Näher-, Grenz-, Anbau-, Über- und Unterbaurechte) sind im Quartierplanvertrag zu regeln. |

§ 10 Störfallvorsorge

Empfindliche Nutzungen
(Kindergarten)

- ¹ Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind Massnahmen zur Minderung der Störfallrisiken in Zusammenarbeit mit dem Sicherheitsinspektorat zu erarbeiten.
- ² Für die Kindergartennutzung (empfindliche Nutzung) sind folgende Massnahmen umzusetzen:
 - a) Die Unterrichtsräume des Kindergartens sind ausserhalb des Gefahrenbereichs von 50m von der A22 entfernt zu platzieren.
 - b) Die Fluchtwege, wenn möglich auch Zugänge der Unterrichtsräume sind auf der von der A22 abgewandten Seite anzuordnen.
 - c) Die Aussenbereiche des Kindergartens sind mit einem Schutzbauwerk gegen die A22 abzuschirmen. Als Schutzbauwerk gilt im Minimum eine 2m hohe Betonwand oder ein Nebenbau aus nicht brennbaren Materialien.
- ³ Für Massnahmen der Störfallvorsorge ist ein Nebenbau von max. 100m² Fläche zugelassen. Dieser Nebenbau kann angrenzend an die Gewässerbaulinie resp. an die Uferschutzzone gestellt werden.

§ 11 Abweichungen, Schlussbestimmungen

Abweichungen

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Wesentliche Abweichungen

- ² Wesentliche Abweichungen von den Festlegungen im Quartierplan dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

Spätere Renovationen und Ergänzungen

- ³ Spätere Renovationen, Änderungen und Ergänzungen von Bauten oder Bauteilen sind auf das ursprüngliche Gestaltungskonzept abzustimmen.

Verhältnis QP-Reglement
'Grammet' – ZRS Liestal

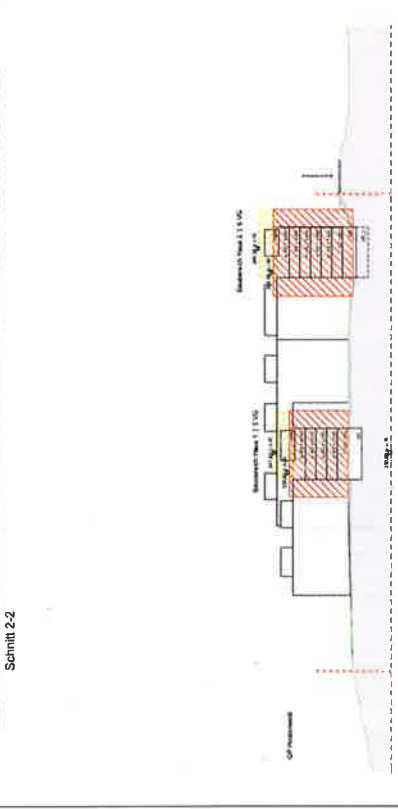
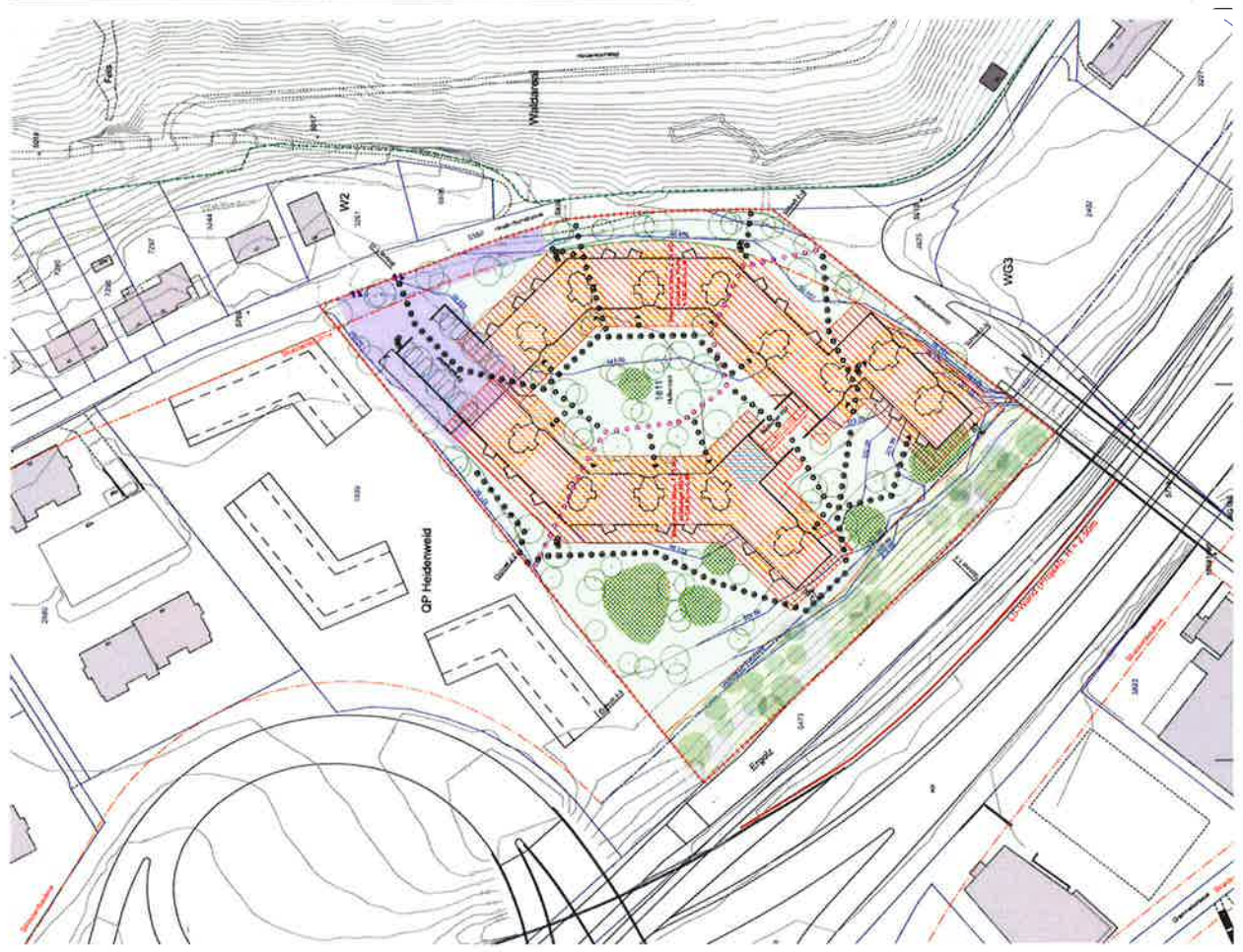
- ⁴ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

Inkraftsetzung

- ⁵ Der Quartierplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Quartierplanvertrag

- ⁶ Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einräumen. Dazu haben sie und die Stadt Liestal – sofern notwendig – einen Quartierplanvertrag abzuschliessen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.



Quartierplan „Grammet“
Plan M 1:500 – Situation und Schnittla
Anpassungen aufgrund Karlsruhe Vertrag vom 04.02.2016
Stand 26. Juli 2016

[illegible]

