



Stadt Liestal
Quartierplanung Bahnhofcorso

Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
Beschlussfassung

Einreichung der Unterlagen

Die Stadt Liestal hat die Unterlagen zur Quartierplanung Bahnhofcorso, bestehend aus

- Plan und Schnitt
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Verkehrsgutachten
- Synthesebericht

mit Brief vom 28. April 2016 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons hat die Stadt mit Brief vom 23. Juni 2016 erhalten.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
1.	1.1	Z	(✓)	Grundsätzlicher Überarbeitungs- und Bereinigungsbedarf Städtebauliche Verträglichkeit	QP, QPR	<p>Für die Quartierplanung ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ein riegelartiger Bau, der die gesamte Grundfläche des Baubereichs A ausnutzt, darf analog zum Bürohaus im Baubereich B, nicht höher als 25 m werden. Ein Scheibenhochhaus, das in der Fläche wie auch in der Höhe den Baubereich vollständig ausnutzt, ist an dieser Stelle städtebaulich unverträglich. Ein schlankes Hochhaus von 57 m Höhe wird als möglich erachtet. Ein Hochpunkt auf einem breiteren Sockelgeschoss ist auszuschliessen. Eine reduzierte Nutzfläche würde eine städtebaulich verträglichere Lösung ermöglichen. <p>Der Kanton verweist auf die Studien zur Quartierplanung „Bahnhof III“ aus dem Jahr 2001 und sieht darin eine gute Ausgangslage für eine orts- und landschaftsbildverträglichere Lösung.</p> <p>Es wäre zweckmässig, entweder</p> <ul style="list-style-type: none"> das Hochhaus (Baubereich A) vorläufig aus dem Quartierplanperimeter herauszulösen die gesamte Quartierplanung „Bahnhofcorso“ zurückzustellen, bis der Wettbewerb für den Baubereich A durchgeführt ist den Baubereich A grundsätzlich aus dem vorliegenden Quartierplanperimeter herauszulösen und diesen zusammen mit dem restlichen (Güter-) Areal auf dem Bahndamm zu beplanen. 	<p>Die städtebauliche Einordnung des Baubereichs A wurde durch die SBB erneut geprüft und der Baubereich im Ergebnis enger gefasst. Vorgängig wurden mehrere Gespräche mit der DHK geführt. Des Weiteren fand am 04. Oktober 2016 ein Expertengespräch statt, bei welchem Architekten, Städteplaner und Vertreter der Stadt Liestal die städtebauliche Einordnung des Baubereichs A diskutierten. Die wichtigsten Erkenntnisse und Argumente aus dem Expertengespräch sind nachfolgend zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemäss kantonalem Hochhauskonzept ist der betreffende Standort für ein Hochhaus geeignet. Die bestehende Aussichtsschutzzone sowie der Blick auf das „Stedtli“ werden nicht tangiert. Die städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Geschossfläche pro Geschoss beträgt ca. 800 – 900 m². Die im Quartierplan abgebildete, beispielhafte Fläche beträgt 880 m² (40 x 22 m). Die maximale Geschossfläche beträgt 12'500 m². Die städtebauliche Qualität wird durch einen Wettbewerb sichergestellt. Beteiligung: Fach- / Sachjuroren und Experten, inkl. Vertreter der DHK. <p>Die Zurückstellung des Baubereich A ist aus folgenden Gründen nicht möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Hochhaus dient als Ankerpunkt zwischen dem Bahnhofquartier und dem heutigen Güterareal. Eine zeitliche Rückstellung des Baubereichs A ist nicht zielführend, da in der Folge das Bahnhofquartier im „städtebaulichen Nichts“ endet und kein abgeschlossenes, städtebauliches Ensemble entsteht.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur
 !: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme
 §: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
							<ul style="list-style-type: none"> Die wirtschaftliche Entwicklung des Bahnhofcorso setzt voraus, dass alle drei Baubereiche A, B und C Bestandteil des Quartierplans sind, insbesondere aus folgenden Gründen: <ul style="list-style-type: none"> Besondere bauliche Herausforderungen mit Kostenfolgen für die Bauten auf den Baubereichen B und C (Gleisnähe). Bau der notwendigen neuen Erschliessungsstrasse (Finanzierung massgeblich durch die SBB). Andernfalls wäre die gesamte Arealentwicklung gefährdet und das Bahnhofquartier bliebe bis auf weiteres unverändert im heutigen Zustand.
2.	1.2	Z	✓	Störfallvorsorge	QP, QPR	Das Quartierplanareal liegt im Gefahrenbereich der Bahnlinie, die aufgrund der Transporte gefährlicher Güter der Störfallverordnung untersteht. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens muss daher die Risikosituation mit der neuen Nutzung des Areals im Konsultationsbereich der Bahnlinie analysiert und dem Sicherheitsinspektorat zur Beurteilung eingereicht werden. Massnahmen, die das Resultat der Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge darstellen, müssen für das spätere Baubewilligungsverfahren in den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich festgelegt werden.	Die Untersuchung wurde vorgenommen und wird entsprechend im Planungsbericht ergänzt. Die Untersuchung muss jedoch noch auf den Baubereich A erweitert werden. Falls aufgrund der Untersuchung Massnahmen erforderlich sind, werden diese im Quartierplanreglement ergänzt. Ansonsten ist eine Erläuterung im Planungsbericht ausreichend. Nach Aktualisierung und Ergänzung der Untersuchung wird diese beim Sicherheitsinspektorat zur Beurteilung eingereicht.
3.	1.3	Z	✓	Lärmschutz	QP, QPR	Es ist mit einem Lärmschutzgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung, wenn nötig mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen, eingehalten werden können. Das Lärmschutzgutachten ist von einem anerkannten Akustik-Ingenieurbüro in Absprache mit der Lärmschutzfachstelle zu erstellen.	Ein Lärmschutzgutachten wird entsprechend erstellt. Falls aufgrund des Gutachtens Massnahmen nötig sind, werden diese im Quartierplanreglement ergänzt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
4.	1.4	Z	(✓)	Wettbewerb	QP, QPR	<p>Der vorgesehene Wettbewerb für den Baubereich A sollte vor der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften erfolgen. Der Quartierplanung mit der sehr kleinen Regelungsdichte kann in der vorliegenden Form keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Ein Verschieben von Aufgaben und Kompetenzen des Quartierplanverfahrens in ein späteres „Wettbewerbsverfahren“ ist nicht zulässig, da der Einwohnerrat bzw. der Souverän das Recht und die Aufgabe hat, über die konkreten Nutzungsvorschriften zu entscheiden. Die vorliegende Regelungsdichte reicht nicht aus, um darüber zu entscheiden, ob die Quartierplanung den gesetzlichen Vorgaben gemäss § 37 ff. RBG entspricht.</p> <p>Die Überlegungen insbesondere zum Baubereich A und dessen Umgebung sind zurückzustellen bis der Architekturwettbewerb durchgeführt ist und aufgrund dessen Resultate konkrete Festlegungen in den Quartierplanvorschriften möglich sind.</p> <p>Möglich wäre auch ein quasi zweistufiges Quartierplanverfahren, indem mit vorliegender Quartierplanung die wesentlichen Festsetzungen erlassen werden und nach dem Wettbewerb, im vereinfachten Quartierplanverfahren, die noch erforderlichen Festsetzungen.</p>	<p>Die Art und das Mass der Nutzung sind im Quartierplanreglement, wie bei Quartierplanungen üblich, festgelegt. Von einer zu geringen Regelungsdichte kann lediglich beim Ausmass des Baubereichs A die Rede sein.</p> <p>siehe auch Nr. 1 dieser Stellungnahme.</p>

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
5.	1.5	Z	✓	Regelungsdichte, Festlegungen	QP, QPR	In den Quartierplanvorschriften sind viele Festlegungen mit dem Zusatz „generelle Lage“ versehen und es stellt sich die Frage, was darunter genau zu verstehen ist. Sollen grössere Abweichungen möglich sein, sind diese zu definieren oder Bereiche auszuscheiden. Die Bezeichnung „generelle Lage“ ist nicht möglich. Inhalte, welche grössere Auswirkungen (auf die Nachbarschaft) haben, sind im Quartierplan derart zu fixieren, dass potenzielle Einsprechende deren Auswirkungen abschätzen können.	Der Begriff „generelle Lage“ wird gestrichen. Im Quartierplanreglement ist umschrieben, dass die Darstellung des Aussenraums richtungsweisenden Charakter hat. Der Quartierplan wird dahingehend angepasst, dass eher Symbole oder, wenn nötig, Bereiche dargestellt werden. Der Standort sowie die Qualität von Entsorgungsstellen werden im Quartierplanreglement festgelegt.
6.	2	Z	✓	Quartierplan Quartierplanung „Bahnhofareal I“	QP	Es ist zu überprüfen, ob und wie weit eine Anpassung der privatrechtlichen Vereinbarungen der Quartierplanung „Bahnhofareal I“ erforderlich ist.	Dies ist Bestandteil der Erarbeitung des Quartierplanvertrags.
7.	2.1	Z	✓	Generelle Lage	QP	Der Begriff „generelle Lage“ ist zu streichen. In der Legende sind die üblichen Bezeichnungen zu verwenden.	siehe Nr. 5 dieser Stellungnahme.
8.	2.1	Z	✓	Baubereich B	QP	Die Funktionalität des Busbetriebs muss aufrecht erhalten werden. Es ist daher nachzuweisen, dass auch mit der Realisierung des Baubereichs B am Westkopf des Bushofes mit einem Gelenkbus gewendet werden kann.	Dies ist als Ergänzung im Verkehrsgutachten aufzunehmen.
9.	2.1	Z	---	Baubereich C	QP	Für die Sicherstellung der Verkehrsqualitätsstufe D ist eine Trottoirbreite von 4.2 m notwendig. Die vorgesehene Realisierung des Gebäudes im Baubereich C verfügt mit 3 m über eine ungenügende Verkehrsqualitätsstufe für FussgängerInnen und ist daher zu überprüfen.	Die 3 m sind im Pflichtenheft für die städtebauliche Studie enthalten und können im Nachhinein nicht mehr geändert werden. Das Siegerprojekt des Wettbewerbs lässt jedoch einen breiteren Streifen als 3 m frei.
10.	2.1	Z	✓	Baulinien Baubereiche B+C	QP	Das RBG sieht keine Dachbaulinien vor. Diese gilt es daher zu streichen	Es handelt sich dabei nicht um eine Dachbaulinie. Die blaue Linie im Schnitt wird entsprechend gestrichen.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
11.	2.1	Z	✓	Platzbereich, Erschliessungsfläche	QP	Der Begriff „qualifizierende Gestaltung“ ist zu streichen. Die Legendeneinträge sind auf „Platzbereich, verkehrsfrei (ausgenommen Velo + Notfahrzeuge)“ und „Erschliessungsfläche“ zu reduzieren.	Der Begriff wird entsprechend gestrichen.
12.	2.1	Z	✓	Freiraum	QP	Der Zusatz „Nutzung + Gestaltung zu bestimmen (gemäss Wettbewerb)“ ist zu streichen. Im Weiteren weist der Kanton darauf hin, dass für die Nutzung des Freiraums – wie auch bei der Installationsfläche für den Vierspurausbau – zwischen Waldbaulinie und statischer Waldgrenze § 62 der Verordnung zum RBG (RBV) massgebend ist und das Waldareal nicht beeinträchtigt werden darf.	Der Zusatz wird entsprechend gestrichen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.	2.1	Z	✓	Prägende Geländekante	QP	Unter der Festlegung „prägende Geländekante“ ist noch eine Grundnutzung zu definieren (z. B Grünfläche, Nicht- Bauzone, Strassenareal).	Als Grundnutzung wird Verkehrsfläche festgelegt.
14.	2.1	Z	✓	Kantonaler Radweg	QP	Der kantonale Radweg ist als „geplante kantonale <u>Radroute</u> “ zu bezeichnen und in den orientierenden Inhalt zu verschieben. Sie ist zudem im Nordwesten bis zur Rheinstrasse zu verlängern. Ausserdem soll eine Route zukünftig über den Bahnhofplatz in Richtung Wasserturmplatz verlaufen. Der Nachweis der Machbarkeit der kantonalen Radroute zwischen den Baubereichen A und B und dem Emma Herwegh-Platz ist noch ausstehend. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt sind Lösungen aufzuzeigen und im Planungsbericht bzw. im Verkehrsgutachten aufzuführen. Als Ausbaustandard soll das Normmass von 3.5 m für einen gemeinsamen Rad-/ Fussweg angenommen werden.	Dies wird entsprechend umgesetzt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
15.	2.1	Z	✓	Fussgängerverbindung	QP	Die Notwendigkeit und der Bedarf der Fussgängerverbindung durch das Waldareal sind aufzuzeigen.	Dies wird entsprechend im Planungsbericht ergänzt.
16.	2.1	Z	✓	Plangrundlage	QP	Parzellennummern und Strassennamen sind im Plan zu ergänzen.	Dies wird entsprechend ergänzt.
17.	2.1	E	(✓)	Neue Erschliessungsstrasse	QP	Der Einbezug der neuen Strasse in das Quartierplanareal erscheint weder zweckmässig noch nötig.	Die Erschliessungsstrasse verbleibt im Quartierplan. Dies wurde in etlichen Arbeitsgruppensitzungen zu den Verkehrsthemen besprochen. Die Darstellung im Quartierplan wird jedoch so angepasst, dass bei der Umsetzung geringfügige Abweichungen möglich sind. Die neue Erschliessungsstrasse wird flächig als Verkehrsfläche festgelegt, welche bis an den Perimeterrand gezogen wird. Die Verkehrsfläche wird zusätzlich auch über die Böschung gelegt.
18.	2.1	E	---	Wald	QP	Der Kanton empfiehlt, das Waldareal nicht in die Quartierplanung mit einzubeziehen.	Der Wald verbleibt im Quartierplanperimeter, da er somit auch als ökologischer Ausgleich angerechnet werden kann.
19.	2.1	E	✓	Baubereiche B + C	QP	Die Baubereiche B + C sind an das in der Zwischenzeit ausgelobte Siegerprojekt anzupassen.	Die Baubereiche werden entsprechend angepasst.
20.	2.1	E	(✓)	Vierspurausbau, Quartierplanpflicht gemäss TZVS	QP	Die Abgrenzung des Quartierplanperimeters zum Perimeter des Vierspurausbaus ist zu überprüfen. Gleichzeitig mit dem Erlass der Quartierplanvorschriften „Bahnhofcorso“ soll die im Teilzonenplan Siedlung „Zentrum“ festgelegte Zone mit Quartierplanpflicht (inkl. Zentrumszone) aufgehoben werden, soweit sie die Verkehrsfläche der Bahn (Gleisanlagen) betrifft.	Die Abgrenzung wird entsprechend überprüft. Die im Teilzonenplan Siedlung „Zentrum“ festgelegte Zone mit Quartierplanpflicht (inkl. Zentrumszone), soweit sie die Verkehrsfläche der Bahn (Gleisanlagen) betrifft, wird nicht im Rahmen der Quartierplanvorschriften „Bahnhofcorso“ aufgehoben, sondern im Rahmen einer späteren Revision des Teilzonenplans Siedlung „Zentrum“.
21.	2.2	Z	✓	Installationsfläche SBB 4-Spur-Ausbau	QP	Die (spätere) Nutzung der orientierend eingetragenen temporären Installationsfläche ist verbindlich festzulegen (z. B. Erschliessungsfläche, Grünfläche).	Der Teil innerhalb des Quartierplanperimeters wird entsprechend rechtsverbindlich als Verkehrsfläche festgelegt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
22.	2.2	Z	✓	Bahntechnikgebäude (BTG) und Grünfläche	QP	Die Nutzung dieser beiden Bereiche ist verbindlich festzulegen. Das BTG ist, wenn überhaupt, transparent darzustellen.	Dies wird entsprechend umgesetzt. Das BTG wird lediglich mit einer Umrisslinie dargestellt.
23.	2.2	Z	✓	Waldareal	QP	Die statischen Waldgrenzen müssen in den Nutzungsplan übertragen werden. Die Walddarstellung im Bereich der Parzelle Nr. 960 ist zu korrigieren.	Dies wird entsprechend umgesetzt.
24.	2.2	Z	✓	Notfallzufahrt	QP	Der Zusatz „Dimensionierung und Lage werden im Umgebungsplan (im Rahmen des Bauseuchs) ergänzt“ ist überflüssig und zu streichen. Die Änderung der Notfallzufahrt wird bauliche Anpassungen an zwei Bushaltekanten zur Folge, was zu berücksichtigen ist.	Dies wird entsprechend umgesetzt. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.
25.	3.1	Z	(✓)	Quartierplanreglement Geltungsbereich und Inhalt	3, Abs. 2	Die Massnahmen betreffend der Problematik der Bahnstromversorgung (Kapitel 4.3 im Planungsbericht) „Relevante Rahmenbedingungen – NIS nichtionisierende Strahlungen“ sind im Quartierplanreglement verbindlich festzulegen. Die Benützung und der Unterhalt des Aussenraumes sind im Quartierplanvertrag zu regeln und sind deshalb zu streichen. Das Verfahren der Quartierplanung ist im RBG abschliessend geregelt.	Es sind keine weiteren Massnahmen in den Quartierplanvorschriften nötig. Die Problematik wurde mit den entsprechenden Stellen diskutiert. Eine detaillierte Beschreibung wird im Planungsbericht ergänzt. Der Punkt „den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)“ wird entsprechend aus den Quartierplanvorschriften gestrichen. Der Punkt „die Benützung und der Unterhalt des Aussenraumes“ wird entsprechend gestrichen. Das Wort „das Verfahren“ unter dem Punkt „die Realisierung und das Verfahren“ wird entsprechend gestrichen.
26.	3.1	Z	✓	Geltungsbereich und Inhalt	3, Abs. 3	Der Synthesebericht ist als Anhang des Planungsberichts zu betrachten. Der Absatz 3 ist somit zu streichen. Dies gilt auch für andere im Quartierplanreglement genannten Dokumente wie Wettbewerbspläne, Studien, Verkehrsgutachten, etc. Ergeben sich aus zusätzlichen Unterlagen massgebende Vorgaben, sind diese in den Quartierplanvorschriften umzusetzen.	Der Absatz wird entsprechend gestrichen sowie das Quartierplanreglement gesamthaft überprüft. Die Inhalte des Syntheseberichts wie auch weiterer Unterlagen werden in den Quartierplanvorschriften umgesetzt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
27.	3.2	E	(✓)	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	4, Abs. 1	Absatz 1 ist beschreibend und gehört daher nicht in den Bestimmungsinhalt. Er ist als Vorschrift zu formulieren oder wegzulassen. Dies gilt auch für andere Reglements-inhalte mit orientierender, erläuternder oder kommentierender Art.	Der Absatz wird entsprechend überarbeitet sowie das Quartierplanreglement gesamthaft überprüft.
28.	3.3	Z	(✓)	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 3	Der letzte Satz („Die Qualität wird durch ein durchzuführendes Wettbewerbsverfahren gesichert.“) ist zu streichen.	siehe Nr. 1 und Nr. 4 dieser Stellungnahme.
29.	3.3	Z	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 6	Der zweite Satz („Auskragungen wie Balkone Erker o.ä. sind nicht zulässig.“) ist zu streichen, da die Baubereiche umgebenden Baulinien dies abschliessend zulassen. Stattdessen könnte grundsätzlich auf Baulinien verzichtet werden. In diesem Fall wäre diese Bestimmung zulässig.	Der Satz wird entsprechend gestrichen.
30.	3.3	Z	(✓)	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 8	Die technischen Aufbauten sind präziser zu regeln (z. B analog der Quartierplanung „Ziegelhof“): <u>„Technische Aufbauten und Installationen (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen etc.) sind in die Dachgestaltung zu integrieren und dürfen die zugehörige Dachfläche nicht überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen.“</u>	Der Absatz wird wie folgt angepasst: <u>„Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Belüftungsinstallationen, Kamine, etc.) dürfen die maximale Baubereichshöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von § 4 besonders zu achten. Übrige technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Monoblocks, Antennen und dergleichen dürfen die Dachhaut um maximal 4 m überragen und müssen um das Mass ihrer Höhe hinter den äusseren und inneren Fassaden liegen.“</u>
31.	3.3	Z	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 9	Der letzte Satz („Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung ... erfordern dessen Zustimmung.“) ist zu streichen.	Der Satz wird entsprechend gestrichen.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
32.	3.3	Z	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 10	Das Komma zwischen „unbewohnte“ und „Klein- und Anbauten“ ist zu streichen, da ansonsten eine falsche Interpretation möglich ist. Es ist zu differenzieren zwischen Klein- und Anbauten, welche für den Bahnbetrieb bzw. den Bahnhof notwendig sind und solchen, die den anderen Nutzungen dienen (Wohnen, Geschäft). Für letztere ist ein Nutzungsmass festzulegen und auf einzelne Bereiche des Aussenraums zu beschränken.	Dies wird entsprechend umgesetzt.
33.	3.3	E	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 4	Die Bestimmung ist nicht erforderlich und daher zu streichen.	Der Absatz wird entsprechend gestrichen.
34.	3.3	E	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 5	Die Höhe der Baubereiche ist nicht nur im Plan sondern auch in der Formulierung zu berücksichtigen (z.B. max. Baubereichshöhe).	Dies wird entsprechend umgesetzt.
35.	3.4	Z	✓	Art und Mass der Nutzung	6, Abs. 8	Eine Nutzungsverschiebung zum Baubereich A könnte zulasten der städtebaulichen Gestaltung gehen und ist daher auszuschliessen.	Eine Nutzungsverschiebung wird nur noch zwischen den Baubereichen B und C zugelassen.
36.	3.5	Z	✓	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 1	Der zweite und der dritte Satz sind nicht zulässig. Folgende Satzteile sind zu streichen: <u>„Die Nutzung und allgemeine Gestaltung des Aussenraumes ist aus dem im Quartierplan ersichtlich festgelegt. Die Darstellung im Plan hat richtungweisenden Charakter. Die detaillierte Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes wird über den durchzuführenden Wettbewerb bestimmt. Für die Bepflanzung...“</u>	Dies wird entsprechend umgesetzt.
37.	3.5	Z	✓	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 2	Die Grundzüge müssen festgelegt sein. Folgende Satzteile sind zu streichen: <u>„...erhöhte Qualitätsanforderungen. hier gilt es, deinen hochwertigen Freiraum so auszugestalten und über Nutzungsmöglichkeiten zu qualifizieren, dass ein Mehrwert für die Öffentlichkeit entsteht. Im Rahmen des durchzuführenden Wettbewerbs ist die sicherzustellen.“</u>	Die Grundsätze werden im Absatz entsprechend ergänzt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
38.	3.5	Z	✓	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 4	Folgende gestrichene Formulierung ist nicht zulässig: „Gestaltung und Nutzung ... Emma Herwegh-Platzes ist durch die Grundeigentümerin in Zusammenarbeit mit Stadt und den direkt betroffenen Nachbarn zu bestimmen und dessen Umsetzung <u>sind</u> im Rahmen ...“	Der Absatz wird entsprechend angepasst.
39.	3.5	Z	✓	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 5	Absatz 5 ist zu überarbeiten bzw. durch folgende Formulierung zu ersetzen: „Die <u>Umsetzung der Umgebungsgestaltung ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Bei etappierter Realisierung sind für jeden Teil die verbindlichen Vorgaben umzusetzen.</u> “	Der Absatz wird entsprechend angepasst.
40.	3.5	Z	✓	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 6	Der letzte Satz („Mit den Arbeiten ... die Zustimmung vorliegt.“) ist zu streichen.	Der Satz wird entsprechend gestrichen.
41.	3.5	Z	✓	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 11	Der erste Satz („Spätere Änderungen an ... des Stadtrates erfolgen.“) ist zu streichen.	Der Satz wird entsprechend gestrichen.
42.	3.5	E	✓	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7	Der Kanton empfiehlt, § 7 wie folgt zu ergänzen: <u>„Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.“</u>	Dies wird entsprechend umgesetzt.
43.	3.6	Z	✓	Erschliessung und Parkierung	8, Abs. 1 und 2	Die jeweils letzten Sätze des Abs. 1 („Ergänzende, orientierende ... zu entnehmen“) und 2 („Erläuterungen und ... im Verkehrsgutachten.“) haben keinen Regelungsinhalt und sind daher zu streichen.	Die beiden Sätze werden entsprechend gestrichen.
44.	3.6	Z	(✓)	Erschliessung und Parkierung	8, Abs. 4	Der Absatz ist zu streichen.	Der Absatz wird wie folgt ergänzt: <u>„Werden die Pflichtparkplätze gemäss RBV nachweislich nicht benötigt, ist die Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Stadt und der Baubewilligungsbehörde berechtigt, diese Parkplätze anderweitig zu nutzen.“</u>

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
45.	3.6	Z	✓	Erschliessung und Parkierung	8, Abs. 5	Der erste Satz („In Zusammenhang mit ... Anordnung angepasst werden.“) ist nicht zulässig und daher zu streichen.	siehe Nr. 1 und Nr. 4 dieser Stellungnahme.
46.	3.6	E	✓	Erschliessung und Parkierung	8, Abs. 7	Absatz 7 kann gestrichen werden.	Der Absatz wird entsprechend gestrichen.
47.	3.7	Z	---	Ver- und Entsorgung	9, Abs. 3	Der komplette Absatz 3 ist durch einen der folgenden Formulierungen zu ersetzen: <ul style="list-style-type: none"> „Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-Standard zu zertifizieren.“ „Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MIERGIE-Standards zu realisieren.“ 	Es wird die gängige Formulierung belassen. Auf das Anliegen wird nicht eingetreten.
48.	3.7	Z	✓	Ver- und Entsorgung	9, Abs. 5	Die Standorte für Container sind im Plan, oder zumindest verbal im Reglement, verbindlich festzulegen.	Die Anforderungen werden verbal im Quartierplanreglement festgelegt.
49.	3.8	Z	✓	Lärmschutz / Schallschutz	10, Abs. 1 und 3	Sich aus dem Lärmschutzgutachten allfällig ergebende Massnahmen sind verbindlich festzulegen.	siehe Nr. 3 dieser Stellungnahme.
50.	3.8	R	✓	Lärmschutz / Schallschutz	10, Abs. 2	Absatz 2 ist aus dem Reglement zu entfernen.	Der Absatz wird entsprechend gestrichen.
51.	3.9	Z	✓	Störfallvorsorge	11, Abs. 1	Je nach Risikosituation sind die notwendigen baulichen oder technischen Sicherheitsmassnahmen für die Realisierung der Überbauung festzulegen.	siehe Nr. 2 dieser Stellungnahme.
52.	3.10	Z	(✓)	Realisierung und Verfahren, Quartierplanvertrag	12, Abs. 1	Absatz 1 ist zu streichen.	Der Absatz wird entsprechend gestrichen.
53.	3.10	E	---	Realisierung und Verfahren, Quartierplanvertrag	12, Abs. 3	Absatz 3 kann gestrichen werden.	Der Absatz wird belassen. Auf das Anliegen wird nicht eingetreten.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
54.	4	Z	✓	Planungs- und Begleitbericht Überarbeitung	PB	Der Planungsbericht bzw. die einzelnen Kapitel / Themen sind gemäss den vorstehenden Ausführungen grundsätzlich zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.	Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.
55.	4	Z	✓	Reptilieninventar	PB	Im Planungsbericht ist der planerische Umgang mit dem Reptilieninventar aufzuzeigen. Die Umgebungsgestaltung hat sich nach den Lebensraumansprüchen dieser Tiergruppe zu richten.	Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. Unter § 7, Abs. 8 und 9 wird ergänzt, dass die prägende Geländekante und die Grünfläche dem Biotopverbund dienen.
56.	4.1	R	✓	Areal	PB 2.1	Die Gebäude um den Bahnhof stammen aus dem 18 19. bis <u>21</u> . Jahrhundert. Dies ist zu korrigieren.	Der Satz wird entsprechend korrigiert.
57.	4.2	R	✓	Übergeordnete Bestimmungen	PB 4.2	Hier ist das ISOS zu erwähnen, welches nachfolgend in Kapitel 4.3. abzuhandeln ist.	Das Kapitel wird entsprechend ergänzt.
58.	4.3	Z	✓	Hochwassergefahren	PB 4.3	Der Planungsbericht muss die als gering ausgewiesene Gefährdung infolge Überschwemmung sowie die Restgefährdung aufzeigen. Weiter ist auszuweisen, ob bzw. weshalb die ausgewiesenen Gefahrengebiete für die Quartierplanung nicht von Relevanz sind.	Das Kapitel wird entsprechend ergänzt. Zudem wird in den Quartierplanvorschriften eine Gefahrenzone Hochwasser mit geringer Gefährdung festgelegt.
59.	4.4	R	✓	Ökologie / LEK, letzter Aufzählungspunkt (S. 33)	PB 7	Es wird auf die falsche Bestimmung verwiesen: Korrekt ist § 7 Abs. 12 QR (statt § 5 Abs. 6 QR).	Der Punkt wird entsprechend korrigiert.
60.	4.5	R	✓	Verkehrsgutachten	VG 6.3.3	Die Haltestelle Schildareal beim Knoten Spitalstrasse soll berücksichtigt werden.	Dies wird entsprechend berücksichtigt.
61.	4.6	H	K	Allgemeines zum Planungsbericht	PB	Mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanung hat die Gemeinde gemäss § 31 Abs. 4 und § 39 RBG dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Es sind die Erfordernisse an einen Planungsbericht zu erfüllen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht; VG = Verkehrsgutachten

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
62.	5	H	K	Bestätigung der digitalen Daten	QP	Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist dem Kanton von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung. Die Prüfung der digitalen Daten ist daher rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
63.	6	H	K	Vorprüfungsvorbehalt	QP, QPR	Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide macht der Kanton darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinde auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.