

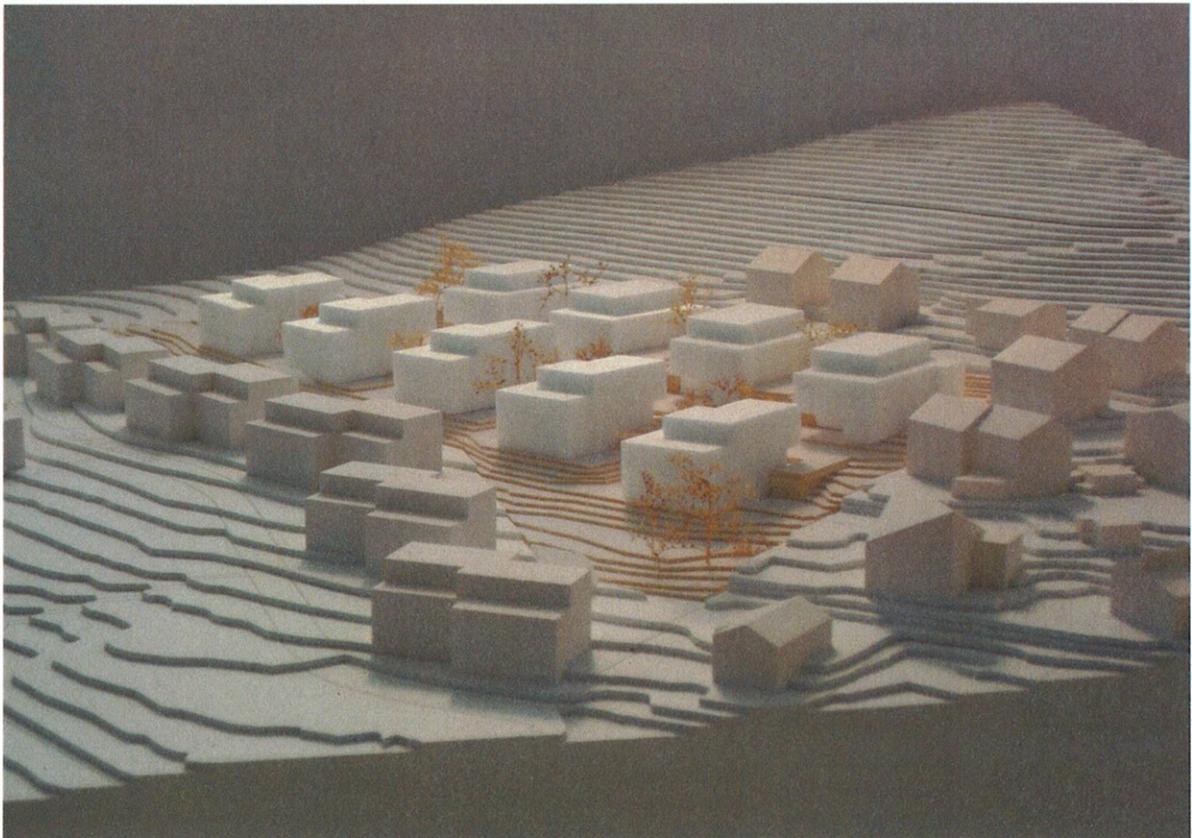


Stadt Liestal  
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Tiergartenstrasse"

## Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV

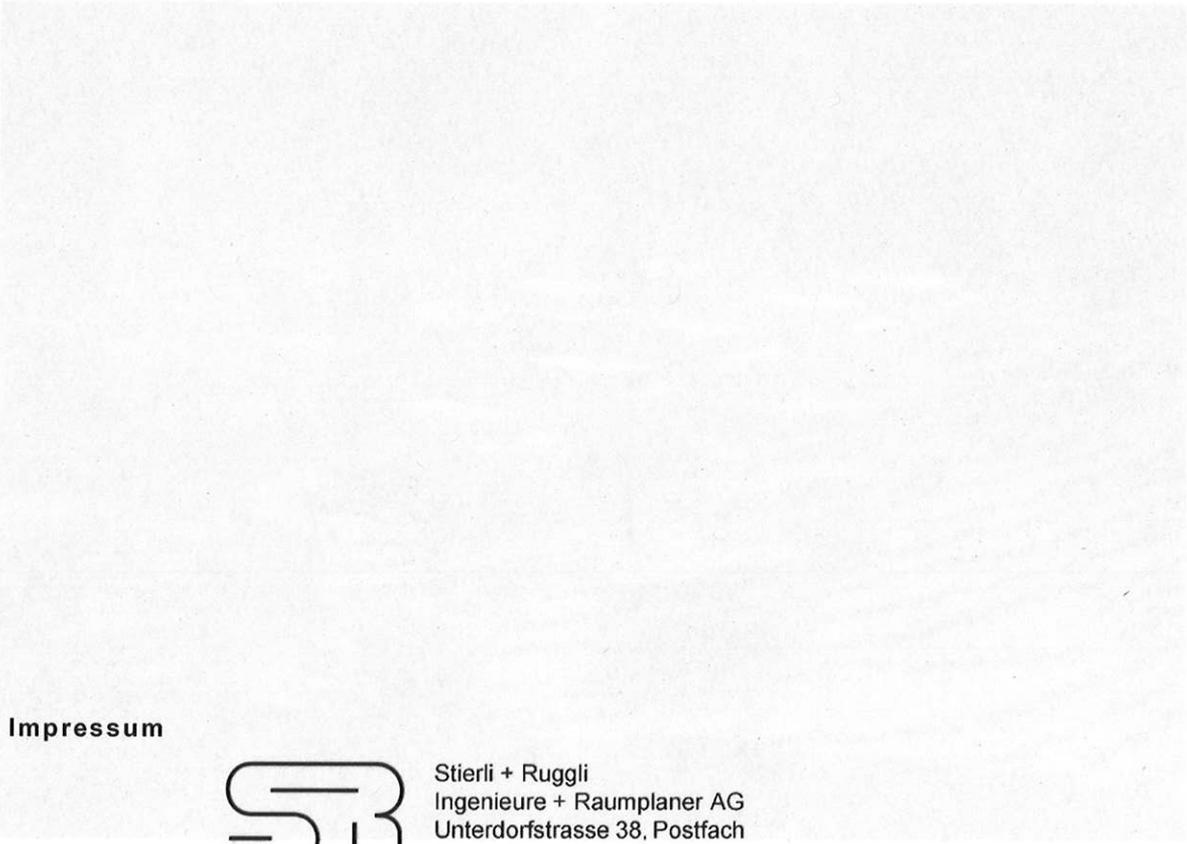
Stand: 14. Oktober 2015



Basel-Landschaft  
40145\_Basel-Landschaft\_Mitwirkungsbericht\_20151014.docx  
Marius Fugli / Kristin Vogli  
info@starchitect.ch  
www.starchitect.ch



Qualifizierung: "Tiergartenstrasse"  
Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV



**Impressum**



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

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Markus Ruggli / Isabella Vögtli

Datei-Name

40145\_Ber02\_Mitwirkungsbericht\_20151014.docx



**Inhalt**

1 Gesetzliche Grundlage..... 1

2 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung..... 1

3 Durchführung des Verfahrens..... 1

4 Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates..... 2

**Anhang**

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

## 1 Gesetzliche Grundlage

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

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechnete Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzungen als sachdienlich erweisen.

## 2 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren Entwürfe zu folgender Quartierplanung:

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

## 3 Durchführung des Verfahrens

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

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

## 4 Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates

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

Legende letzte Spalte:      --- nicht eintreten      (✓) teilweise eintreten      ✓ eintreten      ★ im Gespräch geklärt

**Zonenkonformität**

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

**Verkehrskapazitäten**

- Minimierung des Mehrverkehrs (generiert durch max. 100 Parkplätze) um eine Überlastung auf der engen, unübersichtlichen und kurvigen Dornacherstrasse zu vermeiden.
- Die Dornacherstrasse sowie die Tiergartenstrasse dienen der Erschliessung des Areals (Parzelle Nr. 250). Beide Strassen sind in der übergeordneten Strassennetzplanung (RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2010) enthalten. Die Stadt Liestal muss demzufolge die Erschliessungssicherheit für die Parzelle Nr. 250 gewährleisten. Gemäss Überbauungskonzept wird die Dornacherstrasse nicht als Durchgangsstrasse geplant, demzufolge wird auch kein Fremdverkehr vorkommen.
- Gewährleistung der Sicherheit für Fussgänger sowie spielende Kinder auf Dornacherstrasse aufgrund des fehlenden Trottoirs (im Gegensatz zur Burgunderstrasse)
- Die Stadt Liestal überprüft die Wegweiser-Signalisation zur Sichtern durch zusätzliche Beschilderung, so dass die Hauptverkehrsrichtung besser wahrgenommen wird. Weiter werden Massnahmen wie Kennzeichnung der Strassenmarkierung "30 km/h" in einem regelmässigeren Abstand oder das Anbringen von weiteren Signalpfosten zur Erhöhung der Fussgängersicherheit geprüft. Die Stadt hat die Festlegung einer Begegnungszone (Tempo 20) in der Dornacherstrasse geprüft. Die Errichtung einer Begegnungszone ist nicht möglich, da die vom Bund festgelegten Kriterien für die Errichtung einer Begegnungszone nicht erfüllt sind. Schätzungen zeigen, dass aufgrund der unterschiedlichen Zufahrtsqualitäten ca. 70 % des Verkehrs über die Talacher-/Tiergartenstrasse und ca. 30 % über die Dornacherstrasse abgewickelt werden wird.



Legende letzte Spalte:

-- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

**Parkplatzermittlung**

- Die Parkplatzermittlung erscheint unzureichend geplant (erhöhter Besucherstrom).
- Die Ermittlung des Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Massgebend sind § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörenden Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung. In der VSS-Norm (SN 640 281) werden Richtwerte für das zu erstellende Parkfelder Angebot angegeben. Gemäss VSS-Norm ergäbe dies einem Wert von 1.1 PP pro Wohnung, was somit deutlich unter dem im BL vorgeschriebenen Wert liegt.  
Der Stadt Liestal erscheint somit eine max. Parkplatzanzahl von 100 PP aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als ausreichend. Dies zugleich aufgrund der vorgesehenen Wohnungsgrössen, das heutige Verkehrsverhalten sowie die Ausweichmöglichkeiten auf andere Fortbewegungsmittel wie z.B. Roller, E-Bike.

**Erschliessung**

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

**Wasserdruck / Sicherheit im Brandfall**

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



Legende letzte Spalte:      --- nicht eintreten      (✓) teilweise eintreten      ✓ eintreten      ★ im Gespräch geklärt

Peter u. Margrit Saladin,  
Dornacherstrasse 14,  
Liestal

**Redimensionierung des Projektes**

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

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

**Erschliessung**

- Zu- und Wegfahrt zur Überbauung via Burgunderstrasse, um Mehrverkehr auf der Dornacherstrasse zu vermeiden. Diese dient heute unter anderem auch als "Spielstrasse" für Kinder.

- Eine Zufahrtmöglichkeit zum Quartierplan-Areal von der Tiergartenstrasse wird als ausreichend betrachtet.

- Das Areal, welches sich in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) zum Bahnhof Liestal befindet, wird im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung überbaut. Das vorliegende Projekt hält sich an die kommunalen Vorgaben und entspricht von der Nutzung her etwa der umliegenden Überbauungen, die nach den ehemaligen Zonenvorschriften entstanden sind. Durch die unterirdische Parkierung entstehen in der Überbauung grosse Grünflächen. Das oberste Geschoss wird als Attikageschoss ausgebildet, so passt sich die Überbauung – insbesondere nach aussen – in die Topographie ein. Während der Projektentwicklung konnten die Grenzabstände optimiert werden. Für die Nachbarschaft entstehen so meist grössere Grenzabstände als mit der Regelbauweise eingehalten werden müssten. Die Stadtbaukommission hat das Projekt städtebaulich sowie architektonisch geprüft und als ortsverträglich beurteilt.

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

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

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

★

★

(✓)

(✓)

Legende letzte Spalte:

-- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

**Kinderspielplatz**

- Für Kinder soll ein Kinderspielplatz errichtet werden.

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

**Wohnqualität**

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

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

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

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

**Zonenkonformität**

- Bauprojekt liegt in einer "etappierten Wohnzone".

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

Inputs aufgrund Mitwirkungsveranstaltung vom 8. Juni 2015

**Verlegung öffentliche Fusswegverbindung**

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

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



Legende letzte Spalte:    -- nicht eintreten    (✓) teilweise eintreten    ✓ eintreten    ★ im Gespräch geklärt

**Busverbindung zum Sicherternquartier**

- Der öffentliche Verkehr (Bus) soll zukünftig in das Sicherternquartiers geführt werden.

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

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

Liestal, 20. Oktober 2015

Stadt Liestal

Für den Stadtrat  
Der Stadtpräsident



Lukas Ott

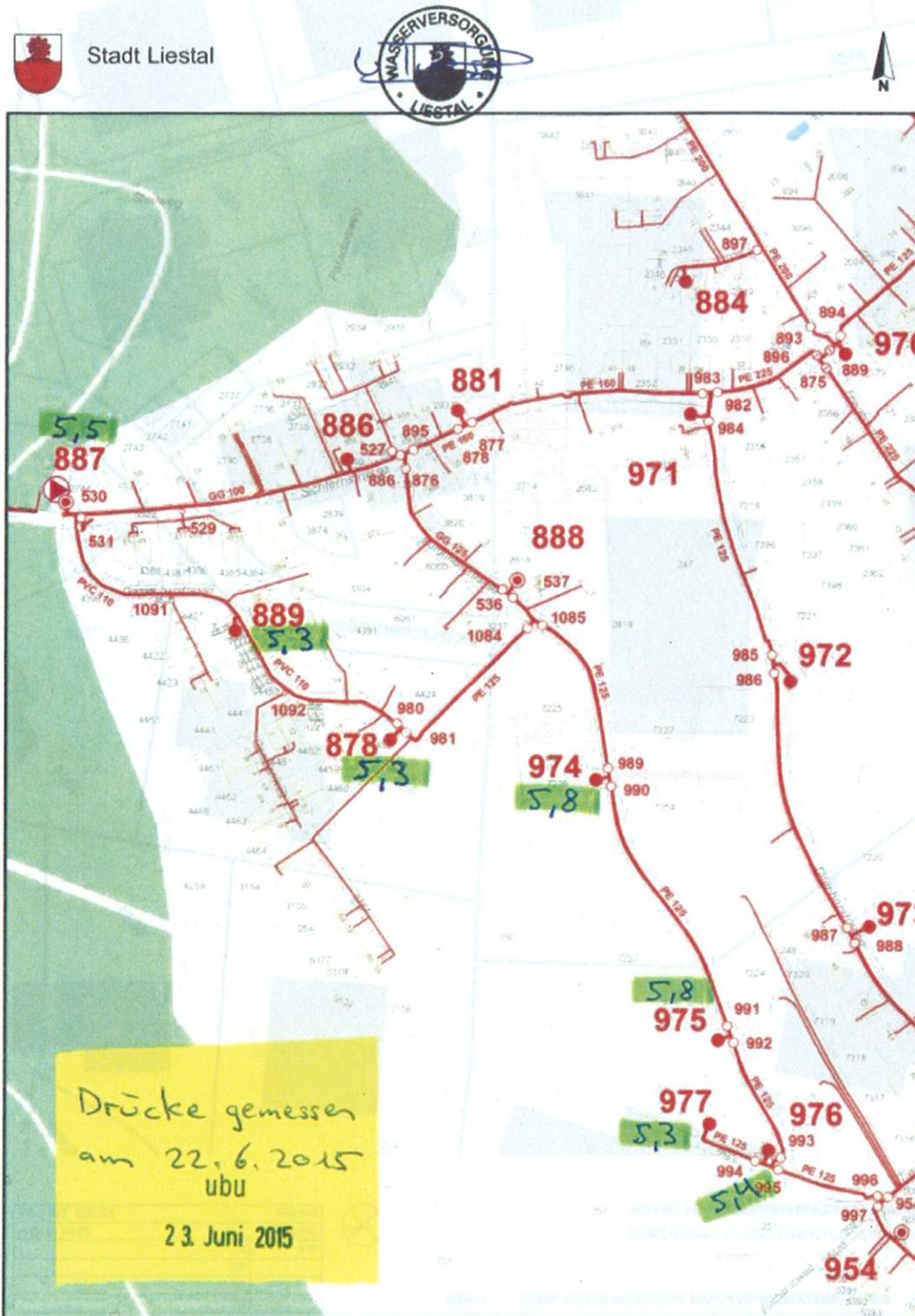
Der Stadtverwalter



Benedikt Minzer



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

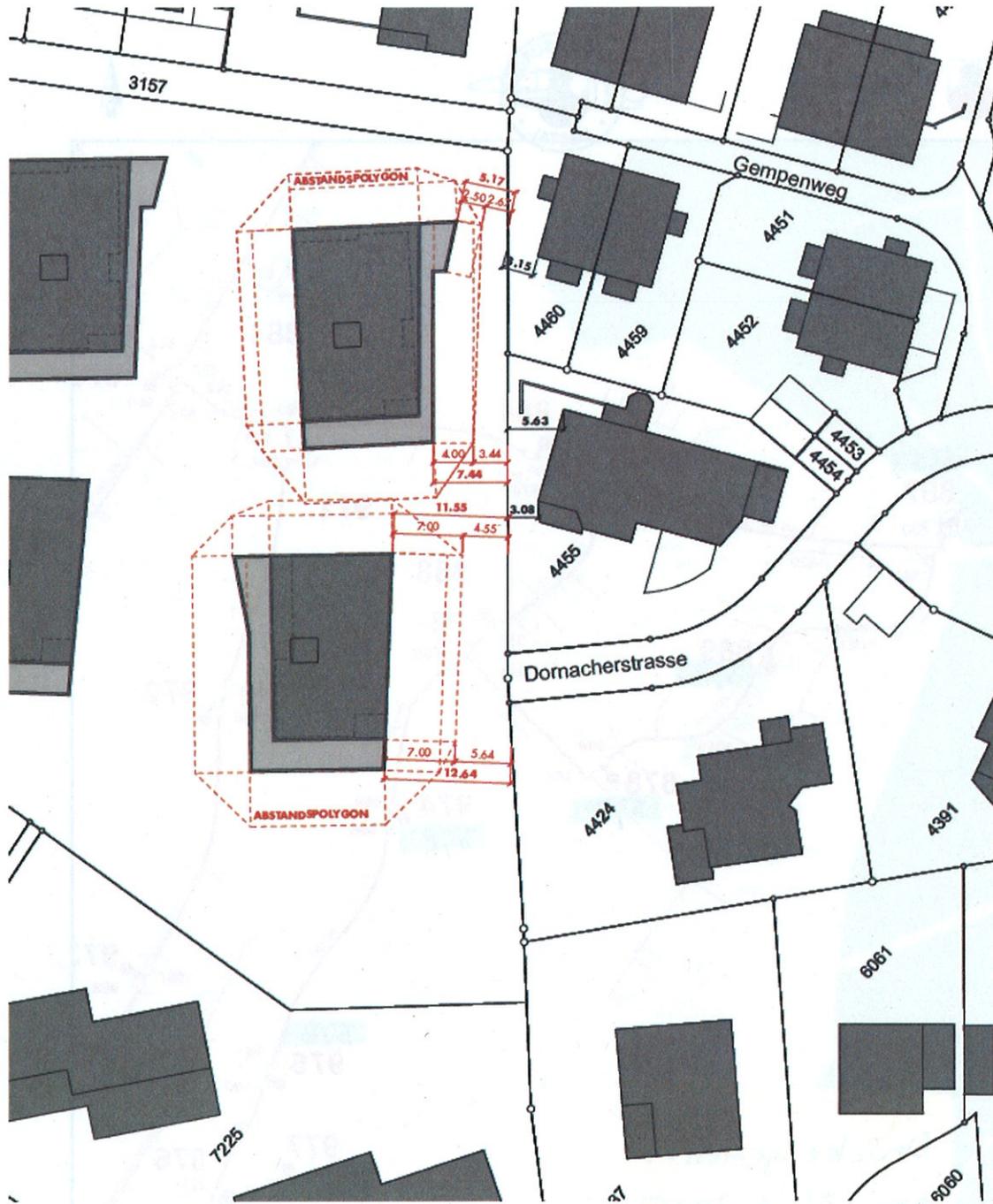


Massstab 1:2000

Datum 24.06.2015

Dieser Plan hat nur informativen Charakter. Aus dessen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche irgendweicher Art abgeleitet werden.

Anhang 2 Grenzabstandspolygone zu Nachbarn Nord-West



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



PLAN-NR.	13.05 10 019	
DATUM	25.08.2015/m	
REV.	A	
	B	
	C	
	D	

**SITUATION GRENZABSTANDSPOLYGON NACHBAR NORD-WEST 1:500**

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