Stadt Liestal

Stadtrat

DER STADTRAT AN DEN EINWOHNERRAT **2007/134a**

Quartierplanung Areal Bücheli – Obergestadeck Quartierplan 1 (Manor)

Kurzinformation	Die Manor SA beabsichtigt, das bestehende Warenhaus aus der Altstadt von Liestal zu verlegen. Als neuer Standort ist das Areal Bücheli - Obergestadeck im Bereich des bestehenden Parkhauses Bücheli zwischen dem Kantinenweg und der Büchelistrasse bzw. dem Obergestadeckweg vorgesehen. Das entfallende Parkhaus Bücheli soll durch ein neues unterirdisches Parkhaus mit über 400 Parkplätzen ersetzt werden. Auf dem Areal Bücheli und den umliegenden Gebieten wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Im Bereich des heutigen Parkhauses Bücheli, wo das neue Warenhaus geplant ist, wurde das Siegerprojekt weiterentwickelt und in den vorliegenden Quartierplanvorschriften konkretisiert. Die Sicherung des Grundeigentums von zwei privaten Grundstücken ist noch nicht erfolgt. Sie muss bis Ende 2007 durch den Promotor erfolgen und im Quartierplanvertrag festgelegt werden, welcher vom Stadtrat zu genehmigen ist. Ein von allen Grundeigentümern unterzeichneter Quartierplanvertrag ist Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat.
Anträge	1. Die Quartierplanvorschriften (Reglement und Pläne) Areal Bücheli – Obergestadeck Quartierplan 1 (Manor) vom 21. Mai 2007 werden beschlossen. 2. Der Beschluss erfolgt unter Vorbehalt und Kenntnisnahme, dass die Regelung des Grundeigentums erst später erfolgt und vor der Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat im Quartierplanvertrag festgelegt werden muss. 3. Das Postulat betreffend Entwicklungsgebiet Obergestadeck mit Manor und Parkhaus Bücheli (Nr. 2007/134) wird als erfüllt abgeschrieben.
	Liestal, 12.06.2007 Für den Stadtrat Liestal Die Stadtpräsidentin Regula Gysin Der Stadtverwalter Roland Plattner

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Gemäss Planungs- und Begleitbericht
- Ziffer 1.1 Ausgangslage

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschrieb

Gemäss Planungs- und Begleitbericht

- Ziffer 1.2 Zweck und Zielsetzungen
- Ziffer 2.1 Organisation
- Ziffer 2.2 Stufenweises Vorgehen / Planungsablauf
- Ziffer 3 Planungsinstrumente und beigestellte Dokumente
- Ziffer 4.1 Bebauung
- Ziffer 4.2 Art und Mass der baulichen Nutzung
- Ziffer 4.3 Aussenraum
- Ziffer 4.4 Erschliessung
- Ziffer 4.5 Parkierung
- Ziffer 4.6 Umweltverträglichkeitsbericht und Verkehrsgutachten
- Ziffer 4.7 Inhalt des Quartierplan-Vertrags
- Ziffer 5 Öffentlichkeitsarbeit (Information / Mitwirkung)
- Ziffer 6 Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

3. Massnahmen / Termine

- Beschlussfassung Einwohnerrat	3. Quartal 2007
- Referendumsfrist	4. Quartal 2007
- Beschlussfassung Stadtrat Quartierplan-Vertrag	4. Quartal 2007
- Öffentliche Planauflage (30 Tage) mit Einsprachemöglichkeit	4. Quartal 2007
- Allfällige Einsprachenbehandlung (Verständigungsverfahren)	1. Quartal 2008
- Genehmigungsantrag an Regierungsrat	1. Quartal 2008
- Genehmigung Regierungsrat mit Entscheid über unerledigte Einsprachen	2. Quartal 2008

4. Finanzierung / Kosten

Die Kostentragung und die Kostenfolgen für die Stadt Liestal werden im Quartierplan-Vertrag geregelt. Regelungen, welche eines Einwohnerratsbeschlusses bedürfen, werden in einer separaten Vorlage dem Einwohnerrat beantragt.

5. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Das Verfahren der Quartierplanung verzögert sich.

6. Beilagen / Anhänge

- Situationsplan mit Perimeter der Quartierplanung
- Planungs- und Begleitbericht vom 21. Mai 2007

7. Auflage im Stadtbauamt 10 Tage vor der Einwohnerratssitzung

- Quartierplanvorschriften (Reglement und Pläne) vom 21. Mai 2007
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 31. März 2006
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 23. Januar 2007

Perimeter QP Bücheli (Manor)

Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

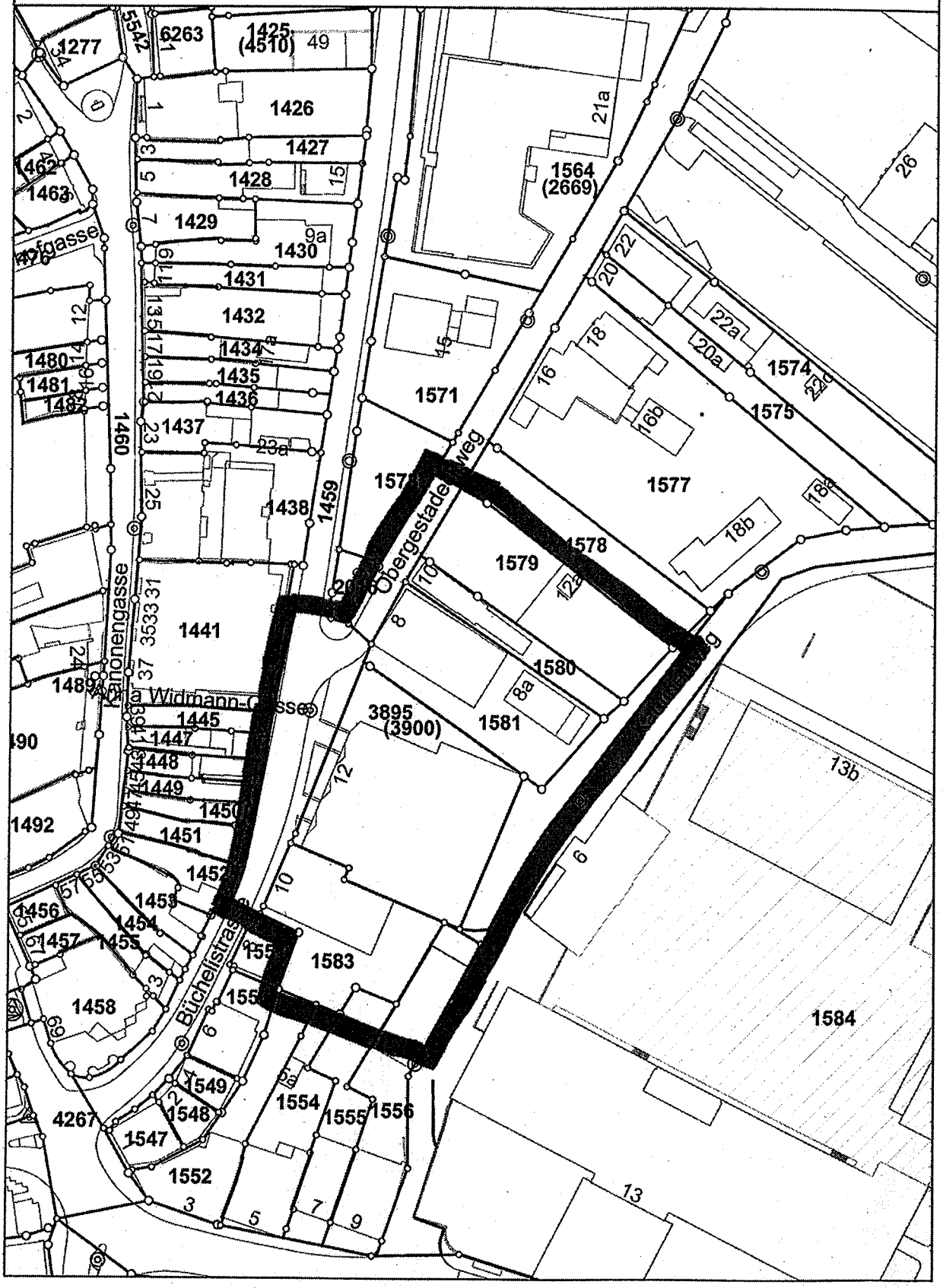
Massstab 1 : 1000

0m 10m 20m

GIS-Fachstelle
KANTON BASEL-LANDSCHAFT

Liestal, 31.05.2007

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Reproduktionen und Veröffentlichungen dieser Daten sind bewilligungspflichtig. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 925 56 73.



Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Areal Bücheli – Obergestadeck
Quartierplan 1

Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Stand: Vorlage Einwohnerrat

Bericht wird laufend ergänzt und nach Abwicklung von weiteren Verfahrensschritten fortgeschrieben.

Inhalt:

1. Ausgangslage / Zweck und Zielsetzungen
2. Organisation und Ablauf der Planung
3. Planungsinstrumente und beigestellte Dokumente
4. Schwerpunkte der Quartierplanung 1
5. Öffentlichkeitsarbeit (Information / Mitwirkung)
6. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung
7. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren
   (.....wird später ergänzt)
8. Genehmigungsantrag
   (.....wird später ergänzt)

21. Mai 2007

Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

Buchner Bründler AG
Architekten BSA
Utengasse 19
4058 Basel 061/ 301 01 11

1. Ausgangslage / Zweck und Zielsetzungen

1.1 Ausgangslage

Verlegung Warenhaus der Manor SA

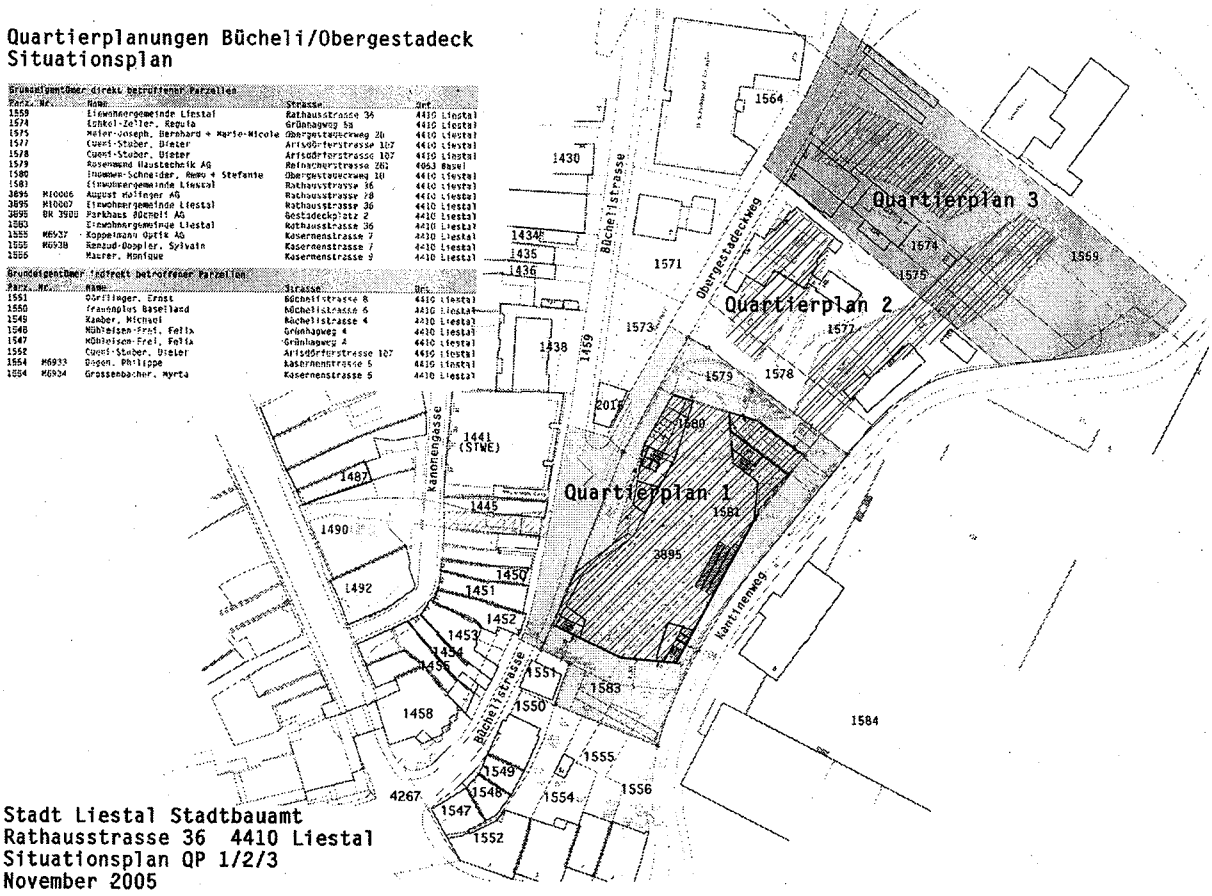
Die Manor SA beabsichtigt, das bestehende Warenhaus aus der Altstadt von Liestal zur verlegen. Als neuer Standort ist das Areal Bücheli - Obergestadeck im Bereich des bestehenden Parkhauses Bücheli zwischen dem Kantinenweg und der Büchelistrasse bzw. dem Obergestadeckweg vorgesehen. Das entfallende Parkhaus Bücheli soll durch ein neues unterirdisches Parkhaus mit über 400 Parkplätzen ersetzt werden.

Studienauftrag Areal Bücheli - Obergestadeck

Die Stadt Liestal und die Promotoren des Waren- und Parkhauses verfolgten mit dem durchgeführten Studienauftrag dasselbe Ziel. Mit einem städtebaulich und verkehrstechnisch überzeugenden Gesamtüberbauungskonzept, welches auch wirtschaftlich umsetzbar ist, soll eine erste Etappe zur Stadterneuerung im Gebiet Bücheli - Obergestadeck eingeleitet werden. Ein neues Warenhaus hat starke städtebauliche, verkehrstechnische und auch wirtschaftliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung von Liestal. Aus diesem Grunde wurden auch die umliegenden Areale in ein Gesamtüberbauungskonzept bzw. in den Studienauftrag miteinbezogen. Zudem musste eine starke städtebauliche Anbindung an die angrenzende Altstadt definiert und aufgezeigt werden.
Im Rahmen des Studienauftrages wurden im Sommer/Herbst 2005 fünf Architekten zur Erarbeitung einer Vorprojektstudie eingeladen. Der Vorschlag vom Architekturbüro Buchner Bründler AG Architekten BSA, Utengasse 19, 4058 Basel wurde von Beurteilungsgremium (Jury) zur Weiterbearbeitung empfohlen. Für weitere Details zum Studienauftrag wird auf den Ergebnisbericht zum "Studienauftrag Areal Bücheli - Obergestadeck" verwiesen.

Weiterentwicklung Vorprojekt und Ausarbeitung Quartierplan-Vorschriften

Das Siegerprojekt wurde mit den Empfehlungen des Begleitgremiums sowie in Koordination mit der Stadt Liestal und den Promotoren weiter entwickelt und konkretisiert (siehe Kap. 2.2, Ablauf der Planung. Die Weiterentwicklung des Studienauftrages für den vorliegenden Quartierplan 1 betraf nur den Bereich des heutigen Parkhauses Bücheli, auf welchem das neue Warenhaus mit der unterirdischen Parkierungsanlage geplant ist, unter Einbezug der unmittelbar angrenzenden Parzellen bzw. Parzellenbereichen sowie dem Strassenareal zur Altstadt hin. Für das restliche nördlich gelegene Areal, welches ebenfalls Bestandteil des Studienauftrages war, wurden weitere Quartierplan-Gebiete definiert (Quartierplan 2 und Quartierplan 3). Diese Quartierplanungen bilden eigenständige planungsrechtliche Verfahren und sind nicht Bestandteil der Beurteilung der vorliegenden Vorschriften der Quartierplanung 1. Diese Quartierplanungen weisen jedoch enge räumliche Beziehungen und Abhängigkeiten auf. Eine ständige Koordination und Abstimmung aller Quartierplan-Instrumente wird deshalb von der Stadt Liestal wahrgenommen.



Quartierplan-Pflicht sowie Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit den vorgesehenen Verkaufsflächen des neuen Warenhauses mit einer Nettoladenfläche von ca. 6'500 m^2 ergibt sich gemäss § 51 Abs. 2 (Gebiete mit neuen Verkaufseinheiten) des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) die Pflicht zur Erstellung von Quartierplan-Vorschriften. Zudem stützt sich die Quartierplan-Pflicht auf die Teilzonenvorschriften Zentrum (TZP sowie § 18 TZR Zentrum), welche ebenfalls eine QP-Pflicht beinhalten.

Im weiteren unterliegen nach Art. 1 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) bzw. dem Anhang der UVPV Parkhäuser für mehr als 300 Parkplätze (Anhang Nr. 11.4) und Einkaufszentren mit mehr als 5'000 m^2 Verkaufsfläche (Anhang Nr. 80.5) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

1.2 Zweck und Zielsetzungen

Mit dem Quartierplan 1 wird der planungs- und baurechtliche Rahmen zur Erstellung des Manor-Warenhauses mit unterirdischer Parkierung (als öffentliches Parkhaus) im Sinne der Architekturstudie Buchner Bründler AG sichergestellt. Die vorliegende Quartierplan 1 ist projektbezogen aufgesetzt und eine rasche bauliche Realisierung wird durch die Promotoren angestrebt.

Die Quartierplanvorschriften bezwecken die städtebauliche Entwicklung des Vorstadtgebietes "Bücheli-Obergestadeck" mit einem attraktiven Geschäftszentrum, das im Dialog mit dem vielfältigen Geschäftszentrum des gesamten "Stedtlis" steht und "anziehen" bzw. "ausstrahlen" soll.

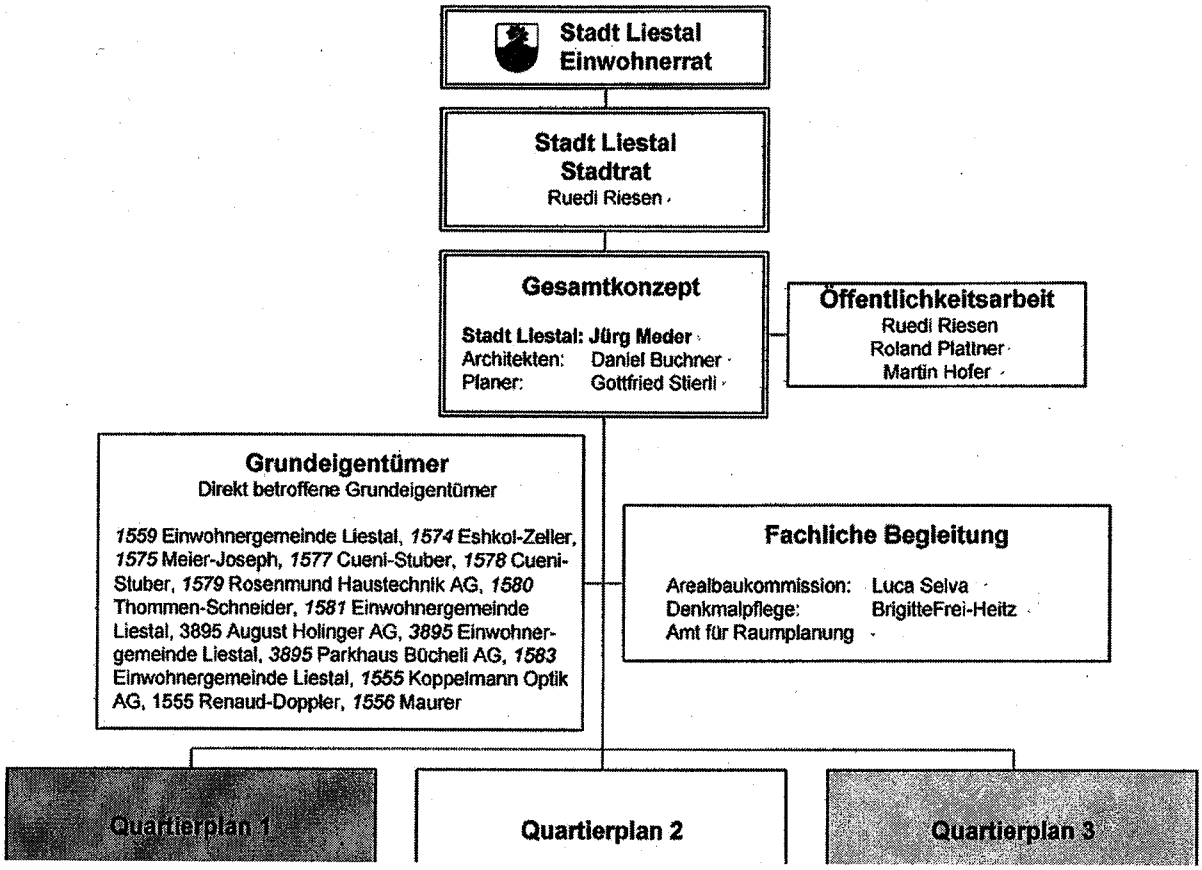
Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung eines Warenhauses als überörtlicher Geschäftsmagnet für das "Stedtli" Liestal.
- Markanter Initial- und Identifikationsbau für die städtebauliche Entwicklung "Bücheli-Obergestadeck".
- Erstellung und Betrieb eines öffentlichen Parkhauses mit mindestens 400 Parkplätzen für Kunden und Anwohner der Stadt Liestal mit direkter Anbindung ans "Stedtli".
- Attraktive, direkte Anbindung an das "Stedtli", mit Passage bis zur Rathausstrasse.
- Baulicher bzw. städtebaulicher Dialog als Ganzes mit der Geschäfts- und Wohnbauentwicklung im Gebiet Bücheli-Obergestadeck.
- Bücheliplatz als fussgängerorientierter, städtischer Platz und räumliches Bindeglied zwischen "Stedtli" und dem neuen Geschäftszentrum.
- Haupterschliessung des motorisierten Verkehrs und der Parkierungsanlage über den auszubauenden Kantinenweg/Nonnenbodenweg.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Organisation

Um eine ständige Koordination und gegenseitige Abstimmung der Quartierpläne 1 bis 3 zu erreichen, hat die Stadt Liestal eine Gesamtprojekt-Organisation festgelegt, wie sie im nachstehenden Schema ersichtlich ist.



Ab Anfang 2007 wird die Gesamtprojekt-Organisation durch die Stadt Liestal noch modifiziert. Dies wird nötig, da sich im Verlaufe des Jahres 2006 durch Grundstücksverkäufe und Mutationen von am Verfahren Beteiligten Anpassungen nötig werden.

Die Planungsorganisation und die beteiligten Stellen für den Quartierplan 1 sehen wie folgt aus:

- Verantwortliche für das QP-Verfahren:
  - Stadt Liestal:
    - Martin Hofer, Leiter Stadtbauamt
    - Daniel Christen, Abt.-Leiter Hochbau
    - Ruedi Riesen, Stadtrat
  - Promotionsgesellschaft:
    - Ulrich Beyeler, Liestal

- Verantwortliche für die Quartierplan-Erstellung::
  - Planer-Arbeitsgemeinschaft (ARGE) :
    - Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen, Gottfried Stierli
    - Buchner Bründler AG, Architekten BSA, Basel, Daniel Buchner
- Interessenvertretung GrundeigentümerInnen:
  - Stadt Liestal: · Daniel Christen, Abt.-Leiter Hochbau
  - August Holinger AG: · Dr. Caspar Baader, Gelterkinden
  - Parkhaus Bücheli AG · Markus Imhof
- Verfasser Umweltverträglichkeitsbericht (UVB):
  - Gruner AG, Ingenieure und Planer, Basel:
    - Marion Kaiser, Projektleiterin
    - Monica Burri
    - Martin Beyeler
- Verfasser Verkehrsgutachten als Grundlage zum UVB:
  - Gruner AG, Ingenieure und Planer, Basel · Jan Bautz

2.2 Stufenweises Vorgehen / Planungsablauf

Das Planungsverfahren sowie die Inhalte der einzelnen Planungsschritte wurden innerhalb der Projektorganisation stufengerecht kommuniziert und schrittweise erarbeitet sowie optimiert. Dabei sind wesentliche Bearbeitungsschritte, Besprechungen und Koordinationsarbeiten erfolgt, wie nachfolgend aufgeführt.

19.10.2005	Kick-Off-Sitzung mit Promotoren, Architekten und Vertreter der Stadt Liestal.
04.11.2005	Besprechung Stadtbauamt: Definieren der Projektorganisation, der QP-Inhalte sowie Koordination der Termine.
17.11.2005	Sitzung Rest. Stadtmühle: Erste Gesamtkoordinationssitzung betr. Abstimmung der Quartierpläne 1 bis 3. Bekanntgabe des Koordinationsprogrammes.
Mitte Nov. bis Mitte Dez. 05	Entwickeln der Inhalte des Quartierplanes (Teilpläne 1 und 2) sowie des Quartierplan-Reglementes.
28.11.2005	Sitzung Stadthaus: Präsentation des Planungsstandes QP 1 sowie Diskussion möglicher QP-Vertragsinhalte.
09.12.2005	Abklärungen ARP/BIT betr. Berechnung der Nettoladenfläche gemäss § 24 RBV.
15.12.2005	Sitzung Stadtsaal: 2. Gesamtkoordinationssitzung betr. Abstimmung QP 1 mit den angrenzenden QP 2 und 3.
Januar 2006	Optimieren der Quartierpläne (Teilpläne 1 und 2) sowie des Quartierplan-Reglementes mit Promotoren und Grundeigentümer-Vertretern (Entwurf 2. Fassung).
16.01.2006	Sitzung ARP (Hr. Rohner, RB BUD): Abklärungen der Verfahrensfragen betr. QP-Aufhebung (QP-Reglementsbestimmung).
07.02.2006	Sitzung Stadtsaal: 3. Gesamtkoordinationssitzung betr. Abstimmung QP 1 mit den angrenzenden QP 2 und 3.

Februar 2006	Optimieren der QP-Vorschriften (Teilpläne 1 und 2 sowie QP-Reglement 3. Fassung) aufgrund der Sitzungsergebnisse vom 9.2.06 der Arbeitsgruppe (Promotoren und Grundeigentümer-Vertreter). Abstimmung der QP-Inhalte mit dem Umweltverträglichkeitsbericht (Sitzung Firma Gruner AG, Basel, vom 24.2.06).
13.03.2006	Sitzung mit Arbeitsgruppe (Promotoren und Grundeigentümervertreter): Verabschiedung der QP-Instrumente 4. Fassung).
21.03.2006	Sitzung Stadtbauamt mit L. Selva (Vertreter Arealbaukommission und B. Frei, Denkmalpflegerin): Verabschiedung QP 1-Entwurf aus der Sicht Arealbaukommission und Denkmalpflege.
06.04.2006	Sitzung Stadtsaal: 4. Gesamtkoordinationssitzung betr. Abstimmung QP 1 mit den angrenzenden QP 2 und 3. Bekanntgabe der überarbeiteten Terminplanung aufgrund des aktuellen Arbeitsfortschrittes.
April 2006	Diverse Besprechungen zwischen Vertretern der Stadt Liestal, den Architekten und der Denkmal- und Heimatschutzkommission bzw. der Denkmalpflege betr. der Gestaltung des Durchganges vom neuen Bücheliplatz zur Rathausstrasse (Durchgang durch Bebauung Stadtmauer und heutigem Manorgebäude). Bis zum heutigen Zeitpunkt bestehen nach wie vor Differenzen zwischen Stadt Liestal und Denkmalpflege betr. der Gestaltung des Durchganges.
16.05.2006	Sitzung Stadtsaal: 5. Gesamtkoordinationssitzung betr. Abstimmung QP 1 mit den angrenzenden QP 2 und 3. Bekanntgabe der überarbeiteten Terminplanung aufgrund des aktuellen Arbeitsfortschrittes.
Mai 2006	Kleinere Modifikationen der QP-Instrumente (5. Fassung) aufgrund der Beurteilung der Sitzungen vom 21.3.06 sowie 16.05.06.
Febr. bis Okt. 06	Intensive Verhandlungen zwischen Grundeigentümerin August Holinger AG und Promotoren bezüglich Regelung des Grundeigentums (Verhandlungen sind noch im Gange).
31.10.2006	Anpassung des QP-Reglementes (6. Fassung) betr. Erteilung des Enteignungsrechtes an die Stadt Liestal zur Umsetzung des öffentlich-rechtlichen Parkings.
09.11.2006	Start des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und Durchführung einer Medieninformation.
13. Nov. bis 13. Dez. 06	Öffentliches Mitwirkungsverfahren mit Aushang der Planungsinstrumente im Stadtbauamt. Das Verfahren wurde im Kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Stadt Liestal angekündigt und publiziert.
18. Dezember 2006	Eingabe der Planungsakten ins kantonale Vorprüfungsverfahren durch das Stadtbauamt Liestal.
20. Januar 2007	Sämtliche Rechte am Projekt "Neues Warenhaus Manor" sind innerhalb der Promotionsgesellschaft durch Ulrich Beyeler, Liestal, von der Implenia Generalunternehmung AG, Basel, übernommen worden.
21. März 2007	Das Amt für Raumplanung BL unterbreitet den Bericht zur kantonalen Vorprüfung und deren Ergebnisse dem Stadtbauamt Liestal.
29. März 2007	Stadtbauamt Liestal: Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung und dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren werden innerhalb der Promotionsgesellschaft, den Stadtbehörden und dem Planungsteam besprochen sowie die daraus resultierenden Projekt- und Berichtanpassungen festgelegt.
25. April 2007	Sitzung Amt für Raumplanung BL (H. Bisang, Kreisplanerin, G. Stierli, Raumplaner, U. Beyeler, Promotionsgesellschaft): Bereinigung der Differenzen aufgrund der kantonalen Vorprüfung und den Planungsabsichten der Stadt Liestal (Restdifferenzen-

	Bereinigung in den Planungsinstrumenten).
9. Mai 2007	Information durch H. Bisang, Kreisplanerin ARP betreffend Koordination einzelner inhaltlicher Komponenten der Planungsinstrumente (Bereinigung der Restdifferenzen).
Erste Hälfte Mai 2007	Fertigstellung Mitwirkungsbericht durch Raumplaner in Koordination mit der Stadt Liestal. Überarbeitung der Planungsinstrumente im Sinne der Vorprüfungs- und Mitwirkungsergebnisse durch Planer-Arbeitsgemeinschaft (ARGE).
Zweite Hälfte Mai 2007	Prüfung der Planungsinstrumente durch das Stadtbauamt Liestal. Vorbereitung der Einwohnerrats-Vorlage.

3. Planungsinstrumente und beigestellte Dokumente

Als verbindliche öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente der Quartierplanung 1 gelten:

- Quartierplan-Reglement
- Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, Situationsplan 1:500 mit Geschossflächen (Erdgeschoss, 1. Untergeschoss, 2. – 5. Untergeschoss)
- Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte Mst. 1:500

Als privatrechtliches Vertragsdokument gilt:

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 11 Abs. 2 des Quartierplan-Reglementes (→ noch nicht erstellt)

Als beigestellte Dokumente gelten:

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG (Stand: Kantonale Vorprüfung)
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) Hauptuntersuchung vom 31. März 2006
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der Bau- und Umweltschutzdirektion BL, Rechtsdienst, vom 23. Januar 2007
- Verkehrsgutachten als Grundlage zum UVB vom 31. März 2006
- Ergebnisbericht "Studienauftrag Areal Bücheli-Obergestadeck"
- Studien Durchgang Bücheliplatz – Rathausstrasse (in Arbeit)
- Modell 1:500

4. Schwerpunkte der Quartierplanung 1

4.1 Bebauung

Die Lage und Grösse der Bebauung wird im Quartierplan mit einem Baubereich (Hauptbau) und Baulinien sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 15 Metern definiert.

Städtebauliches Konzept

Der Projektvorschlag wird als zusammenhängender Stadteinschub in das landschaftlich und topographisch besondere Gebiet Bücheli-Obergestadeck verstanden. Die neue Anlage oszilliert zwischen einer Grossform mit autonomer Identität und einem heterogenen Gebäudekonglomerat, dessen Körnung auf die spezifischen Orte zugeschnitten wird.

Von einem städtisch dichten Ort, mit dem neuen Manor-Gebäude als Herzstück, öffnet sich die Anlage und schafft die räumliche Verbindung zum Grünraum und der umliegenden Landschaft. Die Anlage wird konsequent über den neuen Kantinenweg erschlossen. Somit können sich die Freiräume fussgängergerecht entwickeln und die Ausweitung des "Stedtlis" wird möglich.

Das Manor-Gebäude besitzt eine eigenständige Form und wird somit dessen zentrumsbildenden Funktion gerecht.

Architektonisches Konzept Manor-Gebäude

Das neue Manor-Gebäude verweist in seiner Struktur auf die frei gewachsene Geometrie der Altstadt. Mittels der poligonalen Gebäudegeometrie können spezifische Bezüge zur bestehenden Bebauung und den Stadträumen aufgenommen werden. So leitet der Körper aus der Dichte der Büchelistrasse fliessend in die Weite der neuen Platzanlage. Durch ein leichtes Einknicken der Fassaden kann sich das Gebäude als Solitär freispielen. Das Verkaufsgebäude wird als neuzeitlicher Begegnungsort verstanden. Die trichterförmige Schaufensterfront leitet vom Platz in die grosszügige Einkaufswelt. Die zweite Ebene wirkt hinter einem subtilen Glasfilter auf den Platzraum. Abschliessend wird die Dachebene zu einer geöffneten zugänglichen Stadtkrone ausgeschnitzt.

Der neue Manor wird in einem hellen sandsteinfarbenen Beton gegossen, der mit einem vertikalen Muster geprägt wird. Grosszügige Öffnungen erzeugen einen einladenden, städtischen Charakter. Der neue Durchstoss vom Stedtli führt in gerader Weiterführung ins Gebäudeinnere. Rollbänder erschliessen sämtliche Verkaufsetagen sowie das Parkhaus. Ein Seitenausgang führt ins neue Wohnquartier.

4.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in den Quartierplan-Vorschriften festgelegt:

- Verkaufsflächen für Warenhaus und weitere Verkaufseinheiten (Zweit-/Drittnutzung) des täglichen und periodischen Bedarfes (Food und Non-Food) mit der dazugehörenden notwendigen Infrastruktur wie Lager, Büro, Anlieferung, Technikräume etc.
- Gastronomie mit Infrastruktur
- Dienstleistungsnutzungen wie Büros etc.
- Parkhaus für Kunden der Verkaufseinheiten, Dauermieter und als öffentliche Parkplätze nutzbar

Mass der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) für das gesamte QP-Areal beträgt 9'500m^2. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer (AZ) von 2,3 inkl. Verkaufsflächen im 1. UG

Als Richtwert wird im Quartierplan eine Nettoverkaufsfläche gemäss § 24 RBV von ca. 6'500m^2 festgelegt.

4.3 Aussenraum

Bücheliplatz

Der Bücheliplatz soll als städtischer Raum und Teil der Begegnungszone von Liestal fussgängerfreundlich gestaltet werden. Er bildet ein wichtiges aussenräumliches Bindeglied zur direkten Verbindung zwischen Rathausstrasse und Manor-Gebäude.

Gesamtheitlich gestaltete Aussenräume

Der gesamte umgebende Aussenraum, auf welchem das Manor-Gebäude als Solitär steht, wird gemäss Quartierplan gesamtheitlich gestaltet. Dabei sind im Umgebungsplan, welcher die definitive Anlage des Aussenraumes im Baugesuchsverfahren konkretisiert, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen gemäss UVB zu integrieren. Insbesondere sind die nicht begehbaren Dachflächen des Hauptbaues extensiv zu begrünen und die im Quartierplan festgelegten Baumgruppen und Einzelbäume entsprechend in das Aussenraumkonzept aufzunehmen.

4.4 Erschliessung

Motorfahrzeugverkehr

Voraussetzung für das Warenhaus und das Parkhaus ist der Ausbau des Kantinenweges. Das entsprechende Projekt und der Baukredit liegen vor. Ausschliesslich über ihn erfolgen die Anlieferung und die Zufahrt zum Parkhaus. Mit der Verschiebung der Verkehrsachse von der Büchelistrasse hin zum neuen Kantinenweg kann vor dem Warenhaus Richtung Stadt eine verkehrsarme Begegnungszone (Bücheliplatz) geschaffen werden. Diese ist wiederum Bedingung dafür, dass die Fussgängerachse zum Stadtkern hin zu einer attraktiven Verbindung werden kann.

Die Auswirkung des grösseren Verkehrsaufkommens zur Einstellhalle und der Verlagerung des Verkehrs von der Büchelistrasse auf den neuen Kantinenweg sind im Verkehrsgutachten überprüft und als unbedenklich beurteilt worden.

Neue Passage ins Stedtli

Das neue Warenhaus wird mit einer noch detailliert zu planenden breiten attraktiven Fussgängerachse an den Stadtkern angebunden. Die Achse führt vom Haupteingang des Warenhauses über die platzartig ausgeweitete Büchelistrasse durch die Stadtmauerbebauung und über das Grundstück des heutigen Manor bis an die Rathausstrasse. Im Quartierplan wird diese Achse informativ, aber im QP-Vertrag verbindlich, festgelegt. Die gegenseitige Beziehung vom neuen Warenhaus mit der Einstellhalle zum Stadtkern und umgekehrt, bildet ein wichtiges gestalterisches und wirtschaftliches Element für das gesamte Geschäftszentrum Stedtli.

Fussgängerverkehr

Im Quartierplan wird der Fussgänger beidseits des Manor-Gebäudes auf den Bücheliplatz und über die Verbindung ins Stedtli geführt. Die Umgebungsgestaltung wird deshalb in einem Gesamtkonzept fussgängergerecht und benutzerfreundlich ausgestaltet.

4.5 Parkierung

Unter dem Warenhaus werden in vier unterirdischen Geschossen über 400 Einstellplätze realisiert, die nicht nur dem Warenhaus, sondern allen Kunden des innerstädtischen Detailhandels zur Verfügung stehen werden. Die Verdoppelung gegenüber den heute zur Verfügung stehenden 200 Parkplätzen im unkonfortablen Parkhaus Bücheli wird auch den zukünftigen Bedarf decken. Die Erschliessung und Anbindung der unterirdischen Einstellhalle erfolgt ausschliesslich vom Kantinenweg her.

4.6 Umweltverträglichkeitsbericht und Verkehrsgutachten (Grundlage zum UVB)

Die Quartierplan-Vorschriften sind auf die Ergebnisse des Umweltverträglichkeitsberichtes und auf das Verkehrsgutachten mit Erstellungsdatum 31. März 2006 abgestimmt worden. Für Details wird auf die entsprechenden Dokumente verwiesen.

4.7 Inhalte des Quartierplan-Vertrages (nicht abschliessend bzw. nicht definitiv)

Die Inhalte des Quartierplan-Vertrages sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht ausformuliert, insbesondere bezüglich der Grundeigentums-Verhältnisse und der Beteiligungen laufen gegenwärtig noch intensive Verhandlungen. Aus heutiger Sicht sind im Quartierplan-Vertrag folgende Vertragspunkte zu regeln:

Grundeigentum

Neuordnung Grundeigentum im Sinne von § 43 Abs. 1a RBG inkl. Bestellen allfälliger Baurechte, Abtauschen von Eigentumswerten (z.B. best. Manorgebäude) u.a.m.

Nutzungsverteilung

Regelung der Nutzungsverteilung in Beachtung des Grundeigentums.

Erstellung / Gestaltung Verkehrsflächen

Regelung über Erstellung/Gestaltung der Verkehrsflächen (insbesondere Bücheliplatz, Kantinenweg etc.). Wer macht was bzw. Definieren der Verantwortlichkeiten bezüglich Ausführungsprojekt, Zeitpunkt der Ausführung, Finanzierung (Kostenverteilschlüssel) u.a.m.

Öffentliche Geh- und Fahrrechte

Definition und Detailregelung von öffentlichen Geh- und Fahrrechten bzw. von Geh- und Fahrrechten mit selektiver Berechtigung.

Durchleitungsrechte

Regelung der Durchleitungsrechte zugunsten der öffentlichen Hand bzw. spezifisch Berechtigter.

Unterhalt / Betrieb öffentliche Anlagen

Unterhalt und Betrieb von öffentlich zugänglichen Flächen wie Plätze und Erschliessungsflächen etc.

Unterhalt / Betrieb gemeinschaftlich betriebener Anlagen

Unterhalt, Betrieb und Kostenverteilung von gemeinschaftlich betriebenen Anlagen wie Parkierungsanlagen u.a.m.

Ver- und Entsorgung

Spezifische Regelungen betreffend Ver- und Entsorgung (Energie, Abwasser, Abfall u.a.m.)

Näher- / Grenzbaurechte, Unterbaurechte

Regelung der Näher- / Grenzbaurechte bzw. Unterbaurechte

Bebauungsrealisierung

Regeln von notwendigen Abhängigkeiten bei der Baurealisierung (z.B. Koordination Bau Kantinenweg bzw. Bau Manor, temporäre Landbeanspruchungen, Baustellenorganisation etc.)

Weitere Regelungen bzw. Rechte und Pflichten

- spezielle Regelungen betr. Durchgang von der Büchelistrasse zur Rathausstrasse
- Regelung betreffend zukünftigem Umgang mit dem alten Manorgebäude an der Rathausstrasse
- Regelungen Beleuchtung
- Regelungen Wärmeerzeugung / Energiekonzept

Schlussbestimmungen

Definieren von Schlussbestimmungen betr. Rechtskraft des Vertrages, Rechtsnachfolge, Streitigkeiten und Gerichtsstand etc.

Vertragspartner

Festlegen der Vertragspartner, je nach Beteiligungen und Konstellation sowie spezifischen Vertragsinhalten, evtl. Vertragsentflechtungen (zwei oder mehr Verträge).

4.8 Kostenfolgen für Öffentlichkeit durch den Quartierplan 1

Ist im Sinne von § 39 RBG noch zu konkretisieren.

5. Öffentlichkeitsarbeit (Information / Mitwirkung)

Die Bevölkerung wurde über die Planungsabsichten informiert. Das gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren für die ausgearbeiteten Entwürfe des Quartierplanes 1 wurde gemäss § 7 RBG durchgeführt.. Gleichzeitig lag auch der erforderliche Umweltverträglichkeitsbericht sowie das Verkehrsgutachen zur öffentlichen Einsichtnahme auf (gem. Art. 9 Abs. 8 USG sowie 15 UVPV).

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Kantonales Amtsblatt Nr. 45 vom 09. November 2006 Liestal Aktuell vom 09. November 2006 (amtl. Publikationsorgan der Stadt Liestal). Die Entwürfe der Quartierplan-Vorschriften konnten ebenfalls im Internet unter www.liestal.ch, Stadtentwicklung, eingesehen werden.
Öffentliche Einsichtnahme: (Entwürfe QP-Vorschriften sowie Umweltverträglichkeitsbericht und Verkehrsgutachten)	vom 13. November bis zum 13. Dezember 2006 (30 Tage während den Schalteröffnungszeiten im Rathaus-Foyer) Internet unter www.liestal.ch, Stadtentwicklung (nur Entwürfe QP-Vorschriften)
Mitwirkungseingaben zum QP 1 bis: (schriftliche Stellungnahme)	zum 18. Dezember 2006 (an Stadtbauamt der Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal) Insgesamt sind 6 Eingaben eingegangen.

Fazit Mitwirkungsverfahren:

Die Eingaben sind in der Stadtverwaltung sowie durch den Stadtrat behandelt und teilweise in den Quartierplanvorschriften berücksichtigt worden. Im Mitwirkungsbericht, welcher auch öffentlich publiziert wird, sind die Stellungnahmen und Entscheide des Stadtrates im Detail ersichtlich.

6. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Die Vorprüfungsergebnisse sind seitens des Kantons in einem Bericht vom 21. März 2007 zusammengefasst worden.

Die Anpassungen bzw. die Differenzbereinigung aufgrund der kantonalen Vorprüfung sind mit der zuständigen Fachstelle (Sitzung vom 25.4.2007 beim ARP BL, Frau H. Bisang, Kreisplanerin) vorbesprochen worden und nach Ergebnis entsprechend in die Planungsinstrumente eingeflossen.

Nachfolgend ist die Reaktion der Stadt Liestal auf die kantoalen Vorprüfungsergebnisse zusammengestellt worden. Die Nummerierung erfolgt in Anlehnung an den Vorprüfungsbericht und betreffen die Forderungen bzw. Empfehlungen des Kantons.

1. Grundsätzliches

- **Mutationen zum Teilzonenplan Zentrum:** Solche sind nach Absprache mit H. Bisang nicht nötig, da der Perimeter des QP die Teilzonenflächen formal aufhebt.
- **Inhalte ausserhalb des QP's:** Diese wurden konsequent in den orientierenden Inhalt der Teilpläne verschoben.

- **Durchgang ins Stedtli:** Die Informationen im Teilplan 1 sind in den Orientierenden Inhalt aufgenommen worden. Verbindliche Rahmenbedingungen werden im Quartierplan-Vertrag (noch nicht erstellt) festgelegt. Lösungen sind bereits mit der Kantonalen Denkmalpflege koordiniert worden. Eine Mutation der Nutzungsplanung ist nicht nötig. Der Durchgang wird im Rahmen der ordentlichen Zonenvorschriften geplant und erfolgen. Allenfalls sind in Koordination mit der Kantonalen Denkmalpflege begründete Ausnahmen zu den Zonenvorschriften Stadtkern nötig.

- **Störfall-Verordnung:** Nach Angaben von H. Bisang sind in den QP-Vorschriften keine diesbezüglichen Anpassungen nötig..

- **Archäologische Befunde:** Im Quartierplan-Reglement § 11 Abs. 3 wird eine Bestimmung aufgenommen, welche das Vorgehen betreffend archäologischer Befunde regelt..

- **Quartierplan-Vertrag:** Dieser wird, wie im Planungs- und Begleitbericht (Ziffer 4.7) bereits vermerkt, mit den entsprechenden Themen und Inhalten ausgearbeitet und wird zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens (RRB) allseitig unterzeichnet vorliegen.

2. Digitale Daten

- **Daten im Interlis:** Die Perimeter-Daten des QP's werden durch das Planungsbüro vor der Beschlussfassung des QP's durch den Einwohnerrat ins Datawarehouse des Kantons eingespielt. Ebenfalls wird als Bestandteil der Genehmigungsakten eine digitale Version der Reglemente und Pläne an das ARP BL abgegeben.

3. Quartierplan

- **Änderung Quartierplan-Titel:** Der Titel wird nicht, wie empfohlen, geändert, da verschiedene Dokumente wie UVB, Verkehrsgutachten etc. bereits erstellt sind.

- **Signatur Gebäudeabbruch:** Nach Abklärung mit H. Bisang sind die abzubrechenden Gebäude im Zonenplan nicht zu bezeichnen (ARP-Info vom 9.5.07 an G. Stierli).

- **Standorte Infrastruktur Ver- und Entsorgung:** Im Teilplan 1 wurden nach Empfehlung von H. Bisang, ARP, die Entsorgseinrichtungen im UG (Muldenlift) deutlicher visualisiert.

- **Begegnungszone:** Die Hinweise über die geplante Begegnungszone im Quartierplan wurden konsequent aus dem verbindlichen Planinhalt herausgenommen.

4. Quartierplan-Reglement

- **§ 1 Abs. 2: Zweck und Ziele der Planung:** Im vierten Ziel wurde der Begriff "mit direkter Passage" durch "mit Passage" ersetzt.

- **§ 5 Abs. 2: Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten:** In Koordination mit H. Bisang wurde im Reglement ergänzt: "**Kleinere** Abweichungen von Baubereichen bzw. von parziellen Baubereichsbegrenzungen **bis max. 1.00m** werden vom Stadtrat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

- **§ 5 Abs. 7:** Die Dachrand-Definition wurde in Koordination mit H. Bisang unverändert belassen.

- **§ 5 Abs. 10:** Die Präzisierung eines "genügenden Abstandes" wurde vom Kommentarteil in den verbindlichen Reglementsinhalt verschoben.

- **§ 6 Abs. 5: Öffentlicher Raum:** In dieser Bestimmung ist lediglich präzisiert worden, dass diese Verkehrsfläche so zu gestalten ist, dass ohne Umbau zu einem späteren Zeitpunkt die Einführung einer Begegnungszone möglich wird..

- **§ 8 Abs. 1:** Betreffend Veloabstellplätzen wird auf das Verkehrsgutachten hingewiesen. Im Kommentarteil ist die Anzahl der Veloabstellplätze gemäss Verkehrsgutachten aufgeführt.

- **§ 9 Abs. 2: Ver- und Entsorgung, Wärmeerzeugung/Energiekonzept:** Im Reglement wird ergänzt, dass der Minergiestandard angestrebt wird. Die zwingende Verpflichtung ist auch im Umweltverträglichkeitsbericht nicht festgeschrieben.

- **§ 9 Abs. 3: Sonnenenergie:** Das Reglement wird gemäss Empfehlung des ARP ergänzt.

- **§ 9 Abs. 6: Altlasten:** Im Reglement ist keine Ergänzung erforderlich, da der Auszug aus der Altlasten-Verordnung als übergeordnetes Recht direkt zur Anwendung kommt (ARP-Info vom 9.5.07 an G. Stierli).

- **§ 11 Abs. 3: Erteilung des Enteignungsrechtes:** Diese Bestimmung wird ersatzlos gestrichen. An dessen Stelle erfolgt im Reglement eine Bestimmung betreffend der archäologischen Befunde (in Absprache mit H. Bisang vom 25.4.07).

- **§ 12 Abs. 3: Spätere Unterhaltsarbeiten und Renovationen:** Diese Bestimmung benötigt keine Korrektur, da klar definiert ist, dass § 92, Abs. 1 lit. f RBV zur Anwendung gelangt (siehe auch Kommentar im Reglement).

- **§ 14 Abs. 4: Aufhebung QP:** Im Reglement wird in Absprache mit H. Bisang Folgendes ergänzt: "Das Verfahren betreffend Widerrufung der Genehmigung des Quartierplanes richtet sich nach § 47 RBG."

5. Planungsbericht

Dieser wird phasengerecht ergänzt und dem Regierungsrat als vollständiges Dokument im Rahmen des Genehmigungsantrages eingereicht.

Fazit kantonale Vorprüfung:

Aus Sicht der Stadt Liestal sind sämtliche substanziellen Vorprüfungseinwände mit dem Kanton koordiniert und entsprechend bereinigt worden. Einer vorbehaltlosen Genehmigung der öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumente sollte vorbehältlich der allseitigen Unterzeichnung des Quartierplan-Vertrages nichts mehr im Wege stehen.

7. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren

(.....wird später ergänzt)

8. Genehmigungsantrag

(.....wird später ergänzt)