



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Ziegelhof II"

Begleitbericht gemäss § 39 RBG

Entwurf, Stand: Öffentliche Mitwirkung, 11. September 2020



Impressum



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Markus Ruggli / Simon Käch

Datei-Name

40178_Ber01_Begleitbericht_20200911_MWV.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Planungsanstoss	1
2	Bebauungskonzept.....	3
2.1	Vision Zukunft Ziegelhof.....	3
2.2	Städtebau / Architektur.....	3
2.3	Erschliessung / Freiraum	7
2.4	Entstehungsprozess.....	7
3	Organisation, Ablauf und Grundlagen	8
3.1	Zuständigkeit	8
3.2	Planungsablauf	8
4	Bestandteile der Quartierplanung.....	9
4.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	9
4.2	Privat-rechtlicher Vertrag	9
4.3	Orientierende Dokumente	9
5	Inhalte der Quartierplanung.....	10
5.1	Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung	10
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Nutzungsmass	10
5.4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	12
5.5	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	14
5.6	Erschliessung und Parkierung	15
5.7	Ver- und Entsorgung	16
5.8	Schutzbestimmungen.....	18
6	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen.....	20
6.1	Generelle raumplanerische Vorgaben	20
6.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG)	20
6.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)	20
6.1.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan	20
6.1.4	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	21
6.1.5	Zonenvorschriften der Stadt Liestal	22
6.2	Verkehr ²²	
6.2.1	Strassennetzplan der Stadt Liestal	22
6.2.2	Öffentlicher Verkehr	23
6.2.3	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen.....	23
6.3	Kulturwerte	23
6.3.1	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	23
6.3.2	Archäologische Schutzzone.....	24
6.4	Umweltschutz.....	24
6.4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	24
6.4.2	Genereller Entwässerungsplan.....	25
6.4.3	Gewässerraum.....	25
6.4.4	Grundwasserschutz / geologisches Gutachten.....	25

6.4.5	Naturgefahren	25
6.4.6	Lärmschutz	26
6.4.7	Bodenschutz (Altlasten)	26
6.4.8	Störfallvorsorge	26
6.5	Abstandsvorschriften	28
6.5.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern ..	28
6.5.2	Grenzabstände	28
7	Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung	29
7.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	29
7.2	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal	29
7.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	29
8	Planungsverfahren	30
8.1	Kantonale Vorprüfung	30
8.2	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	36
8.3	Beschlussfassungsverfahren	36
8.4	Auflageverfahren	36
8.5	Behandlung der Einsprachen	36
8.6	Genehmigungsantrag	36

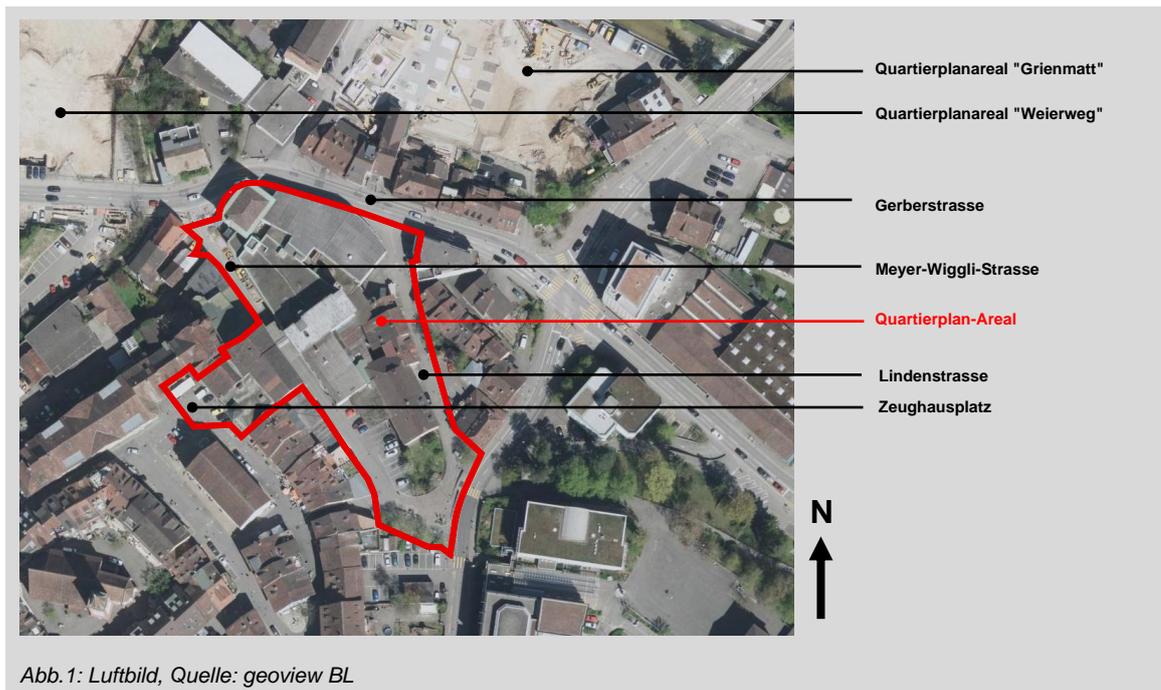
Anhang

- Anhang 1: Protokoll der Stadtbaukommission vom 31.05.2017
Anhang 2: Protokoll der Stadtbaukommission vom 13.12.2017
Anhang 3: Berechnung Bruttogeschossfläche gesamt

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal umfasst die Parzellen Nrn. 1153 und 1266 sowie 1152, 1166 und 1419 der Stadt Liestal mit einer Fläche von insgesamt rund 7'000 m² (Abbildung 1) und liegt direkt am nördlichen Rand der Altstadt von Liestal. Ein Teil des Areals befindet sich zudem am Zeughausplatz und gehört damit zur Stadtmauerbebauung.



Ursprünglich wurde das Areal durch die Bierbrauerei Ziegelhof genutzt. Nachdem das Unternehmen kurz nach der Jahrtausendwende verkauft wurde, wurde auch die Produktion in Liestal stillgelegt und die bestehenden Gebäude lagen daraufhin bis auf einzelne Zwischennutzungen brach.

Um eine Umnutzung des Areals zu ermöglichen, wurde in der Folge die Quartierplanung «Ziegelhof» gemeinsam mit der Stadt Liestal erarbeitet. Zentrales Element dieser Planung war ein Einkaufszentrum mit dazugehöriger Auto-Einstellhalle. Nachdem jedoch die Quartierplanung Rechtskraft erlangt hatte, zog sich überraschenderweise der Ankermieter des Einkaufszentrums aus dem Projekt zurück. Damit drohte das Areal weiter leer zu stehen.

1.2 Planungsanstoss

In der Folge wurde gemeinsam mit Anwohnerinnen und Anwohnern, Interessierten, Kulturschaffenden, Handwerkerinnen und Handwerkern sowie Politikerinnen und Politikern eine Zukunfts- und eine Ergebniskonferenz durchgeführt, um verschiedene Ideen für eine künftige Nutzung des Areals zu sammeln und eine gemeinsame Einschätzung der Bedeutung des Areals in städtebaulicher wie verkehrstechnischer Hinsicht zu erlangen. Auf Basis dieser Konferenzen wurde schliesslich ein

Entwicklungskonzept erarbeitet. Es hat sich gezeigt, dass sich dieses Konzept mit der aktuell rechtsgültigen Quartierplanung nicht umsetzen lässt. Entsprechend soll nun für das Areal eine neue Quartierplanung erarbeitet werden.

2 Bebauungskonzept

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde durch das Baubüro in situ AG in Zusammenarbeit mit der Denkstatt sàrl, beide Basel, erarbeitet. Die nachfolgenden Erläuterungen entsprechen dem durch das Büro erstellten Projektbesrieb.

2.1 Vision Zukunft Ziegelhof

Als Ergebnis der beiden partizipativen Konferenzen wurde eine Vision für das Ziegelhof-Areal formuliert (Abbildung 2). Ziel ist ein durchmischtes Quartier am Rand des Stedtlis, das auf der Grundlage der langen Brautradition zu einem Ort fürs Handwerk, für Kultur und für Begegnung wird.



2.2 Städtebau / Architektur

Die seit der Gründung der Brauerei Ziegelhof im Jahr 1850 stetig angepassten Bauten sind Ausdruck der historischen Entwicklung (Abbildung 3). Die Bauten in den Baubereichen I bis VII sind aufgrund ihrer Lage, ihrer Volumetrie, ihrer Gestaltung, ihrer Materialisierung sowie ihrer gesellschaftlichen und historischen Bedeutung für das Ortsbild wesentlich.

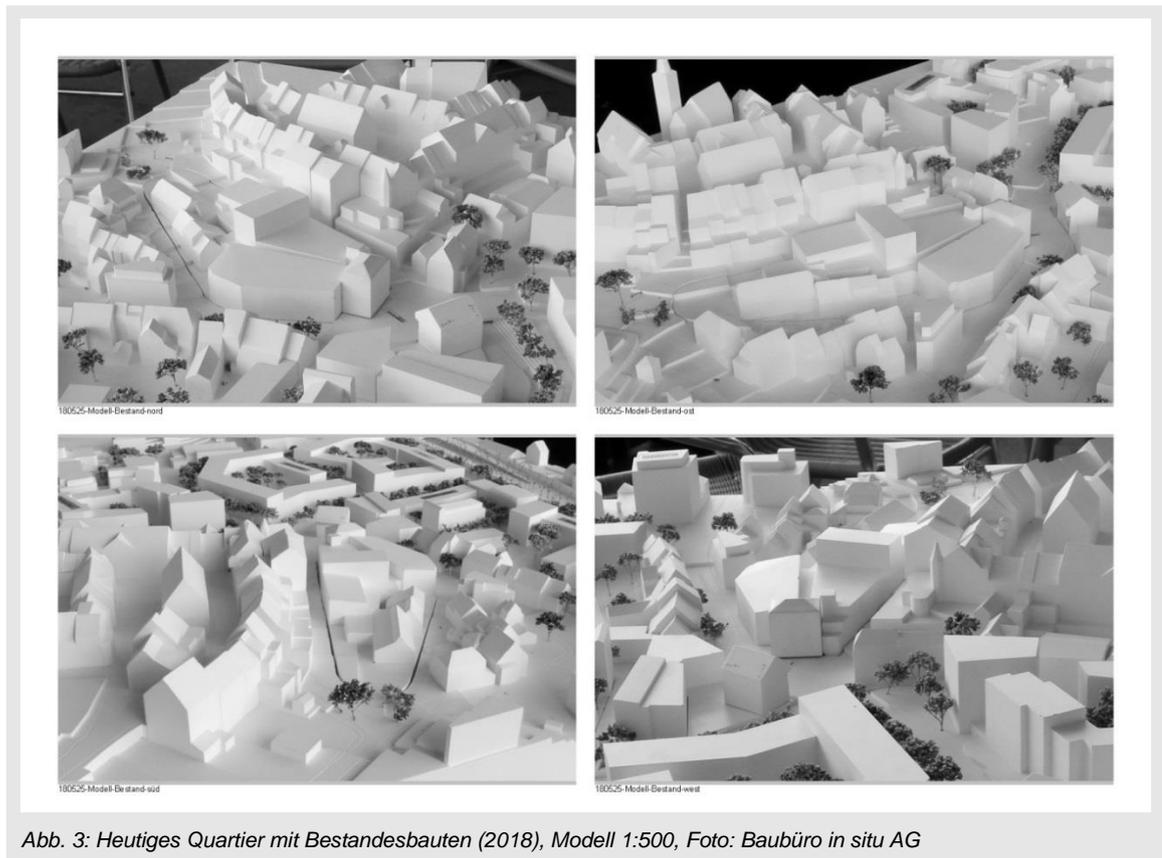


Abb. 3: Heutiges Quartier mit Bestandesbauten (2018), Modell 1:500, Foto: Baubüro in situ AG

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt und die Umnutzung fast aller Bestandesbauten vor. Entlang der Meier-Wiggli-Strasse und im Bereich der Baulücke an der Lindenstrasse ist eine ergänzende Bebauung vorgesehen. Sie besteht aus verschiedenen Gebäuden, die untereinander und mit den Bestandesbauten verbunden sind. Im Austausch mit der Stadtbau- sowie der Denkmal- und Heimatschutzkommission wurde eine mit dem Ortsbild verträgliche Volumetrie erarbeitet. Sie lehnt sich zum einen an den vorhandenen baulichen Strukturen an und führt sie in ihrer Massstäblichkeit weiter. Zum anderen nimmt sie entlang der Meyer-Wiggli-Strasse Bezug auf den Quartierplan von 2013, der seinerseits das Resultat eines Aushandlungsprozesses war.

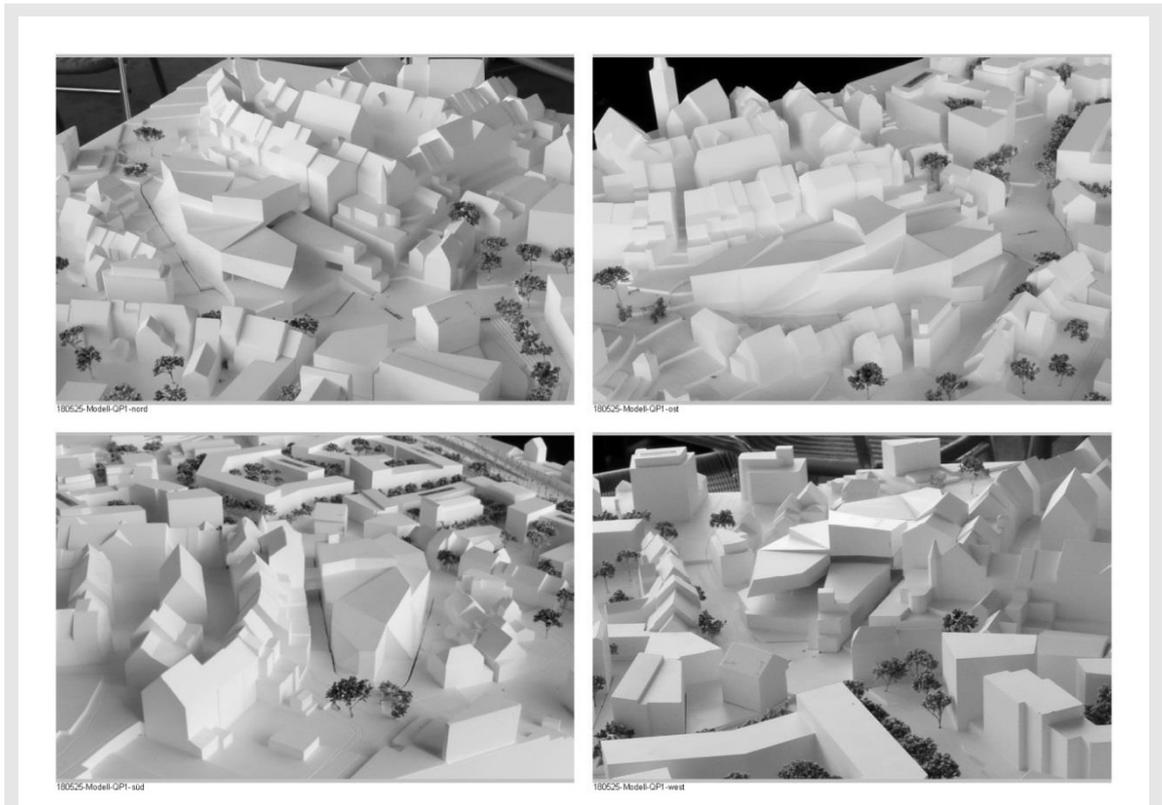


Abb 4, als Vergleich: Projekt Grossverteiler gemäss Quartierplan von 2013, Modell 1:500, Foto: Baubüro in situ AG

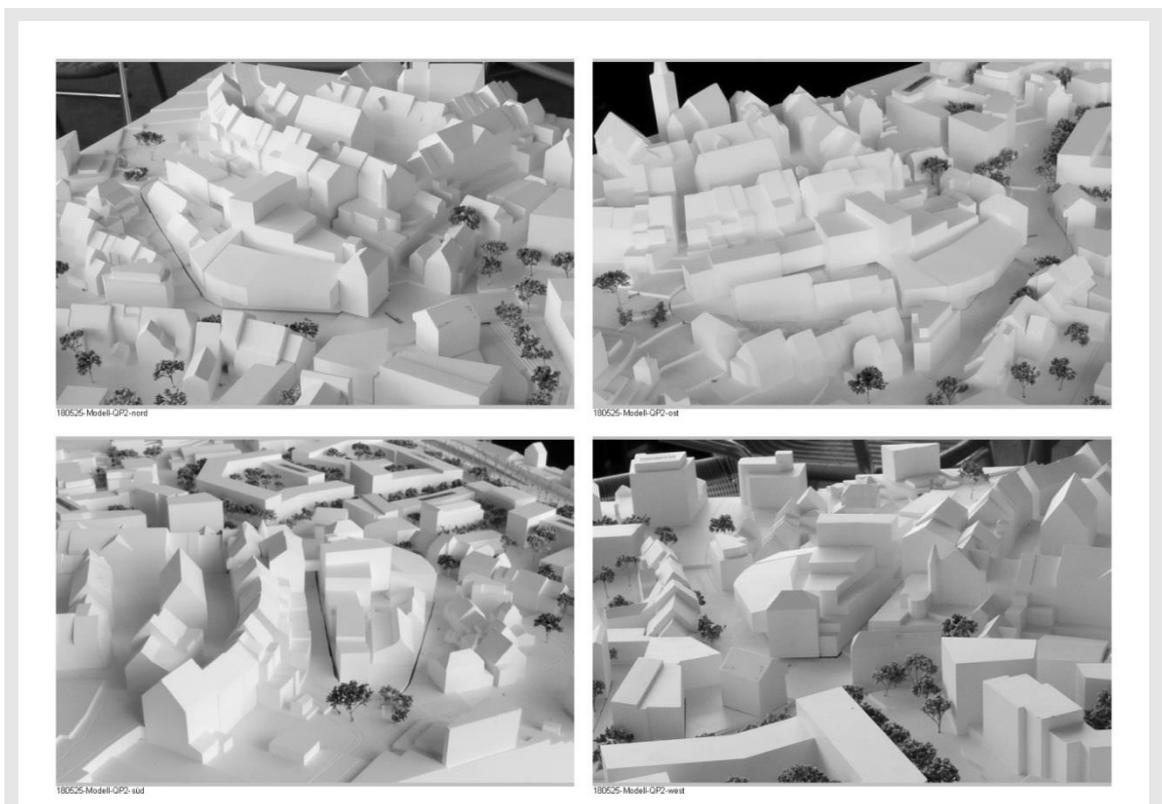


Abb. 5: Quartier mit Ergänzungsbauten gemäss neuem Quartierplan Ziegelhof II, Modell 1:500, Foto: Baubüro in situ AG

Die öffentliche Erscheinung des Areals entsteht durch eine Mischung aus Bestandesbauten und einzelnen neuen Ergänzungen. Der markante Kopfbau und die Abfüllhalle aus den 1960er Jahren entlang der Gerberstrasse bleiben nach wie vor prägend, ebenso wie die Häuserzeile aus dem 18. Jahrhundert an der Lindenstrasse mitsamt dem schönen Gartenabschluss gegen Südosten. Die umfangreichste Neuformulierung erfährt das Areal entlang der Meier-Wiggli-Strasse, die mit einer gestaffelten und in der Höhe abgestuften Neubebauung definiert wird. Hier kann die Strasse von einer neuen Passerelle überquert werden– wie dies schon seit langer Zeit der Fall ist.

Ein spezielles Augenmerk wurde auf die Ausformulierung der Räume zwischen den Bauten gelegt. Im historischen Bestand verweist die bestehende Aussentreppe zwischen Zeughausplatz und der Meier-Wiggli-Strasse auf die räumlichen Situationen im Stedtli. Im Bereich der neuen Brauerei ist es das neue Lindenhöfli, das als Leerraum zwischen den alten und den neuen Bauten eine Schlüsselrolle einnimmt. Hier ist eine räumliche Durchlässigkeit im Erdgeschoss in Richtung Meier-Wiggli-Strasse und in Richtung Garten vorgesehen, aber auch eine Verbindung mit der Lindenstrasse.

Das aus dem städtebaulichen und dem historischen Kontext heraus entwickelte Konzept findet eine Entsprechung in einer modulartigen Definition der Baubereiche. Damit verbunden ist die Möglichkeit einer etappenweisen Realisierung. Sie legt aber auch den Grundstein für eine differenzierte architektonische Konzeption und eine angemessene Gestaltung der Bauten. Nähere Angaben zu den Projektmodulen (bzw. Baubereiche) finden sich im Abschnitt 5.4 zur Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten.

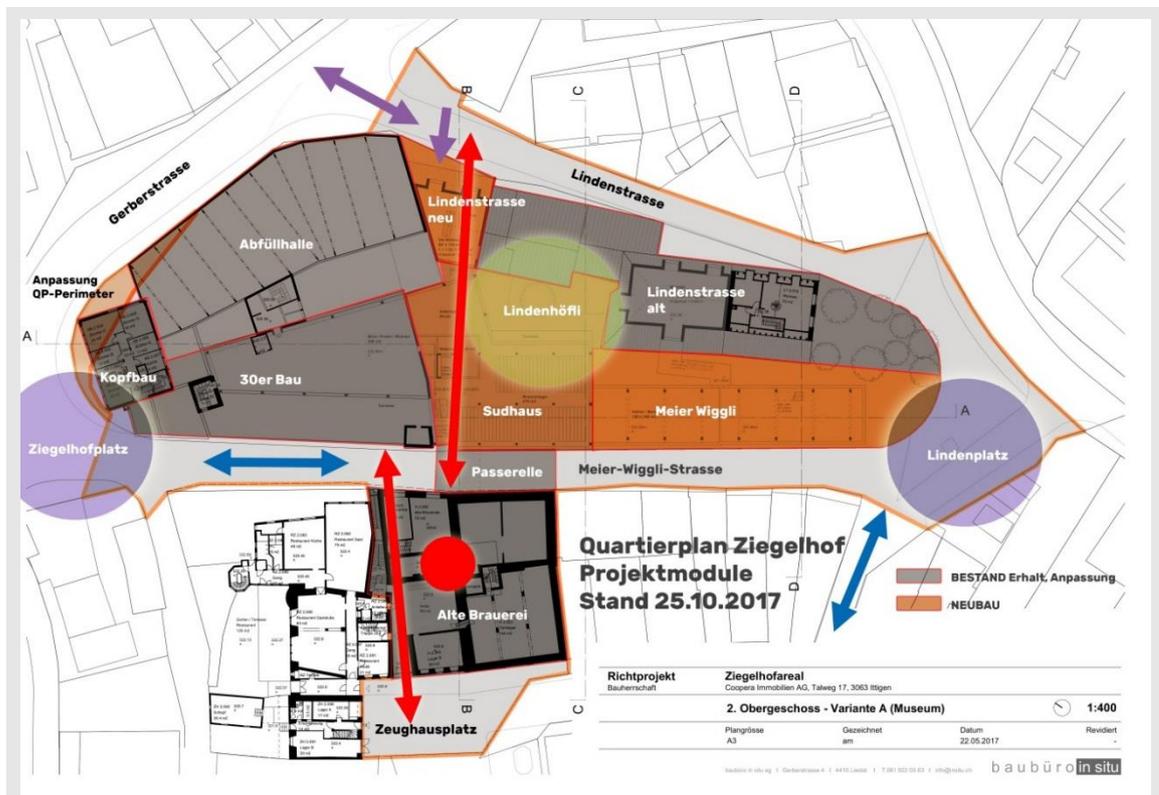


Abb. 6: Situationsplan mit Projektmodulen und Durchwegung, Plan: Baubüro in situ AG

2.3 Erschliessung / Freiraum

Der Anbindung der nördlichen Quartiere ans Stedtli wird besondere Beachtung geschenkt. Unter Einbezug der existierenden Verbindungen wird eine angemessene Durchwegung des Areals erreicht. Kernstück des neuen Quartiers ist die neu belebte und verkehrsberuhigte Meier-Wiggli-Strasse, die den (angedachten) Ziegelhofplatz mit seinem (ebenfalls angedachten) Pendant am anderen Ende, dem Lindenplatz verbindet. Mit ihrer flachen Steigung ist sie auch für den Langsamverkehr prädestiniert. Quer dazu wird die bestehende Treppe zum Zeughausplatz durch die alte Brauerei der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und mit einem behindertengerechten Aufzug ergänzt. Über das neue Lindenhöfli wird zudem eine Durchlässigkeit in Richtung Lindenstrasse erreicht.

Die neue Einstellhalle für Fahrzeuge wird im unteren Bereich der Lindenstrasse ohne Umwege erschlossen. Die Besucherparkplätze und die Fahrradabstellplätze sind entlang der Meier-Wiggli-Strasse und im Bereich des Zeughausplatzes vorgesehen.

2.4 Entstehungsprozess

Das Bebauungskonzept wurde in einem Workshopverfahren erarbeitet, an dem die Stadtplanung sowie das kantonale Amt für Raumplanung (inkl. Ortsbild- und Denkmalpflege) teilnahmen. Parallel dazu wurde der Dialog mit möglichen Nutzern geführt, um die betrieblichen Anforderungen frühzeitig einzubeziehen. Im vielschichtigen Dialog wurde das Konzept Schritt um Schritt am Modell und auf Papier entwickelt und vertieft. Schliesslich wurden auch die Stadtbaukommission sowie die Denkmal- und Heimatschutzkommission einbezogen. Auch deren Anliegen sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt.

3 Organisation, Ablauf und Grundlagen

3.1 Zuständigkeit

Auftraggeber / Eigentümer	CoOpera Immobilien AG, 3063 Ittigen
Projektentwicklung	Denkstatt sàrl, 4053 Basel
Architektur	Baubüro in situ AG, 4053 Basel
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verwaltung Stadt Liestal	Stadtbauamt, Herren Th. Noack und H. Plattner
Fachkommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Behörden Stadt Liestal	Stadtrat Liestal
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung

3.2 Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheid Stationen und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsablauf wird laufend phasengerecht nachgeführt.

Durchführung Zukunfts- und Ergebniskonferenz	April 2016 / September 2016
Erarbeitung Bebauungskonzept, Workshopverfahren mit Stadt und Kanton	Januar 2016 – Oktober 2016
Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission	31. Mai 2017 / 13. Dezember 2017
Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der Denkmal- und Heimatschutzkommission	19. September 2017
Entwurf QP-Vorschriften	September 2017 – Juni 2018
Abgabe Quartierplanung an die Stadt Liestal zur kommunalen Prüfung	22. Juni 2018
Überarbeitung gem. der kommunalen Prüfung und Beratung QP-Vertrag	August – November 2018
Beschlussfassung durch Stadtrat, Freigabe zur kant. Vorprüfung	8. Januar 2019
Mitteilung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	14. März 2019
Überarbeiten der Planung infolge kant. Vorprüfung	April 2019 – März 2020
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	... noch ausstehend
Beschlussfassung durch Stadtrat	... noch ausstehend
Beschlussfassung durch den Einwohnerrat	... noch ausstehend
Referendumsfrist	... noch ausstehend
Auflageverfahren	... noch ausstehend
Einsprachebehandlungen	... noch ausstehend
Regierungsrätliche Genehmigung	... noch ausstehend

4 Bestandteile der Quartierplanung

4.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

4.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

4.3 Orientierende Dokumente

- Begleitbericht gemäss § 39 RBG
- *Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV > wird nach Abschluss des Verfahrens erstellt*

5 Inhalte der Quartierplanung

5.1 Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung

Die Quartierplanung "Ziegelhof II" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten. Dies unter Beachtung der folgenden areal- und projekt-spezifischen Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsentwicklung durch Aufwertung des Areals und Umnutzung eines Produktionsstandorts in ein Areal mit Zentrumsnutzung
- Qualitativ hochwertige Verdichtung des Areals unter Beachtung des Ortsbildes und der historischen Bausubstanz
- Flexible Rahmenbedingungen und Etappierbarkeit des Projekts für eine dynamische, zukunftsgerichtete, vielfältige und durchmischte Nutzung
- Sicherstellung einer energieeffizienten Arealentwicklung
- Sicherstellung einer Durchgängigkeit für Fussgänger zwischen Zeughausplatz, Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse sowie Ziegelhofplatz und Zentrum Nord
- Aufwertung Strassenräume als Erschliessungs- und Begegnungsorte
- Sicherstellung von qualitätsvollen, ökologischen Massnahmen

Der Zweck und die Zielsetzungen für die zukünftige bauliche Nutzung des Quartierplan-Areals sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der genannten Zielsetzungen planungsrechtlich sichergestellt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird die Zentrumsnutzung im Sinne von § 22 Abs. 2 RBG festgelegt. Diese Nutzung entspricht dem Zonenkonzept der Stadt Liestal und ist aufgrund der Lage im Zentrum der Stadt sowie der Nachbarschaft und der umgebenden Nutzungszonen stimmig.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischnutzung vor. Nebst Wohnen sind auch mässig störende Betriebe möglich. Dies entspricht einer Zentrumsnutzung.

5.3 Nutzungsmass

Hauptbauten

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude gemäss § 49 IVHB Abs. 2 und 3 RBV und der Anzahl zulässigen Wohneinheiten (WE) definiert. Dabei wird für die neu zu erstellenden Ergänzungsbauten 1 bis 6 eine maximal zulässige BGFH von 4'400 m² festgelegt. Bei den Bestandesbauten I, II, III und VII ist der Erhalt der heute bestehenden BGFH zulässig. Zusätzlich zur bestehenden BGFH können bei den Bestandesbauten folgende Nutzungen realisiert werden:

- Bestandesbaute II: Für die vorgesehene Aufstockung (siehe Quartierplan) können zusätzlich maximal 710 m² BGFH realisiert werden.
- Bestandesbaute III: Bei einer allfälligen Umnutzung der Abfüllhalle soll die Möglichkeit bestehen, teilweise ein zusätzliches Geschoss einzuziehen zu können. Daher sind bei der Bestandesbaute III zusätzlich 460 m² BGFH realisierbar.
- Bestandesbaute VII: Um Umnutzungen in der alten Brauerei zu ermöglichen, wird allenfalls in den überhohen Räumen die Erstellung von zusätzlichen Geschossflächen sinnvoll. Entsprechend sind bei der Bestandesbaute VII zusätzlich 660 m² BGFH zulässig. Dies entspricht ungefähr der Fläche eines zusätzlichen Geschosses, welches innerhalb des bestehenden Volumens realisiert werden kann.

Maximal 1'200 m² BGFH der gesamthaft zulässigen Flächen kann als Verkaufsfläche genutzt werden (siehe auch 6.4.1). Es besteht die Absicht, mehrere kleinere Einzelflächen anzubieten und weniger die gesamte Fläche nur einem grösseren Dienstleister zu vermieten.

Für die Bestandesbauten IV-VI wird keine maximal zulässige Bruttogeschossfläche vorgegeben. Aktuell sind in diesen Bauten 7 Wohneinheiten vorhanden. Diese können weiterhin Bestand haben. Die Erstellung von 3 zusätzlichen Wohneinheiten ist innerhalb der bestehenden Volumina möglich.

Gesamthaft ergibt dies für das ganze Quartierplan-Areal eine zulässige Bruttogeschossfläche von rund 14'330 m² (Details zur Berechnung siehe Anhang. Der heutige Bestand (Bestandesbauten I bis VII inkl. der bestehenden Gebäude, welche einem Neubau weichen werden) zeigt eine gesamthafte Geschossfläche von rund 10'000 m². Mit der vorliegenden Quartierplanung und der vorgesehenen Umnutzung des Gewerbe- und Industrieareals in ein Wohn- und Arbeitsplatzgebiet findet also eine Erhöhung des Nutzungsmasses um rund 4'400 m² statt. Dies entspricht dem Gebot der Innenverdichtung. Mit der vorliegenden Quartierplanung kann die bestehenden Bausubstanz erhalten und sinnvoll ergänzt bzw. an sehr gut erschlossener Lage verdichtet werden.

Zum Vergleich waren mit der alten Quartierplanung "Ziegelhof", welche die Erstellung eines neuen grossen Einkaufszentrums vorsah, rund 10'900 m² BGF realisierbar. Der Unterschied zur vorliegenden Quartierplanung resultiert erstens daher, dass die Bruttogeschossfläche der beiden Quartierplanungen unterschiedlich berechnet werden. So wurden beim Einkaufszentrum die offenen und gedeckten grosszügigen Aussenbereiche nicht zur BGF gerechnet. Zweitens weisen die bestehenden Wohn- und Arbeitsnutzung in den kleinräumigen Bestandesbauten der neuen Quartierplanung sehr viele Erschliessungsflächen auf. Drittens ergeben sich bei Wohn- und Arbeitsnutzungen aufgrund der geringen Geschosshöhen bei vergleichbarer Volumetrie massiv mehr Bruttogeschossfläche als bei der Verkaufsnutzung der alten Quartierplanung, die einen grossen Volumenbedarf aufweist. Es ist davon auszugehen, dass die städtebaulich relevanten Gesamtvolumen der neuen Quartierplanung mit der alten vergleichbar sind.

Nebenbauten

Nebenbauten können unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Abstände und der Baulinien im gesamten Aussenraum erstellt werden. Eine Anordnung auf der Allmend ist nur in Absprache mit der Stadt Liestal möglich.

5.4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Baubereiche Ergänzungsbauten

Die Baubereiche "Ergänzungsbauten" wurden auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Sie legen die Lage sowie maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Neubauten fest, welche die Bestandesbauten ergänzen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Bestandesbauten

Die "Bestandesbauten" sind aufgrund ihrer Lage, Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung sowie ihrer gesellschaftlichen und historischen Bedeutung wesentlich für das Ortsbild von Liestal und entsprechend zu erhalten. Entsprechend können die Bauten nur abgebrochen werden, falls dies aus bautechnischen Gründen notwendig ist oder wenn eine veränderte Nutzung dies erforderlich macht.

Bauliche Änderungen und Renovationen sind grundsätzlich möglich, haben jedoch die historische Substanz möglichst zu schonen. Die für die einzelnen Bestandebauten wichtigen Merkmale und die baulichen Änderungsmöglichkeiten sind nachfolgend charakterisiert:

Bestandesbaute I (Kopfbau):

- Für die äussere Wirkung wesentlich sind die bauzeitliche Fassadengestaltung und das Vordach von 1958.

Bestandesbaute II (30er Bau):

- Für die äussere Wirkung wesentlich sind die bauzeitliche Fassadengestaltung von 1930, ihre Materialisierung und ihre differenzierte Farbgebung.

Bestandesbaute III (Abfüllhalle):

- Für die äussere Wirkung wesentlich sind die bauzeitliche Fassadengestaltung von 1964 in Gestaltung und Materialisierung entlang der Gerberstrasse sowie die gedeckte Verladerampe.
- Ein Ersatz der Glasfassade ist möglich, sollte aber die bauzeitliche Gestaltung und ihre Materialisierung übernehmen.
- Ein Schliessen der gedeckten Verladerampe ist möglich.
- Räumliche Unterteilungen der Abfüllhalle sind möglich.

Bestandesbaute IV, V, VI (Lindenstrasse alt):

- Für die äussere Wirkung wesentlich sind die Fassadengestaltung, die Vordächer, die Dachformen sowie die Materialisierung.

- Dachaufbauten sind möglich, sofern sie in Anzahl, Dimensionierung und Materialisierung keine störende Wirkung entfalten.

Bestandesbaute VII (alte Brauerei)

Die Bestandesbaute VII ist Teil der historischen Stadtmauer der Stadt Liestal und beinhaltet heute noch wertvolle Altstadtsubstanz. Entsprechend kommt dem Gebäude als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Die für die Baute wichtigen Merkmale und die baulichen Änderungsmöglichkeiten sind nachfolgend charakterisiert:

- Für die äussere Wirkung zum Stedtli hin sind wesentlich die Fassadengestaltung aus den 1920er Jahren und die Illusionsmalerei von 1989. Durch die Nutzung bedingte Öffnungen sind möglich.
- Für die äussere Fernwirkung gegen Norden hin ist wesentlich die markante Gebäudevolumetrie im Bereich des Stadtgrabens. Durch die Nutzung bedingte Öffnungen sind möglich.
- Dachaufbauten sind möglich, sofern sie in Anzahl, Dimensionierung und Materialisierung keine störende Wirkung entfalten.
- Die Stadtmauer ist in ihrer Substanz zu erhalten. Einzelne Durchbrüche sind möglich.
- Die historische Braustube mitsamt der Boden- und Wandoberflächen ist in ihrer Substanz so weit wie möglich zu erhalten.

Aus kultur-historischer Sicht gilt es insbesondere, die historische wertvolle Substanz zu erhalten und schützen. Die entsprechende Schutzbestimmung im Quartierplan-Reglement stimmt mit der Schutzbestimmung für die Gebäude der Kategorie B gemäss Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal überein. So ist die Integration und Darstellung der Stadtmauer im Gebäude nur im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege, Archäologie) möglich. Mit dieser Bestimmung ist ein ausreichender Schutz der historischen Altstadtsubstanz sichergestellt.

Baubereich für Aufstockung

Im Baubereich für Aufstockung ist die Erstellung von zusätzlichen Geschossen als Aufstockung der Bestandesbaute II zulässig. Der Quartierplan (Situation und Schnitte) legt die Lage und maximal zulässige Höhe dieser Aufstockung fest.

Bereich auskragender Gebäudeteil Obergeschosse

Im Bereich auskragender Gebäudeteil können einzelne Bauteile der Ergänzungsbauten in den Obergeschossen die öffentliche Fläche überkragen. Dabei ist das Lichtraumprofil einzuhalten. Zudem sind Auskragungen lediglich entlang der Hälfte der Länge der festgelegten Baulinie für Obergeschosse zulässig. Mit den möglichen Auskragungen wird der Strassenraum der Meyer-Wiggli-Strasse entsprechend der Charakteristik der Altstadt mit Vor- und Rücksprüngen gegliedert, so dass keine durchgehende Front entsteht.

Passerelle

Im Bereich der heute bestehenden Passerelle über die Meyer-Wiggli-Strasse, welche die alte Brauerei am Zeughausplatz mit dem Sudhaus verbindet, soll auch zukünftig eine Passerelle möglich

sein. Diese verbindet den Neubau im Baubereich Ergänzungsbaute 2 / 3 mit der alten Brauerei. Entsprechend wurde im Quartierplan ein Bereich Passerelle ausgeschieden, in dem eine geschlossene und eingeschossige Verbindungsbaute zulässig ist.

Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). In den zum Quartierplan gehörenden Schnitten sind die entsprechenden Höhenkoten bezeichnet.

Mit Ausnahme von Liftaufbauten, Oblichtern, Blitzschutzanlagen, Kaminen darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Nicht höher sein dürfen Lüftungs- und Heizungszentralen.

Glasflächen

Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen. Gefährlich sind für Vögel vor allem Glasflächen mit Durchsicht (freistehende Glaswände, Übereckverglasungen etc.) sowie Glasflächen, welche Spiegelungen verursachen. Näheres dazu ist auf der Homepage der Schweizerischen Vogelwarte zu erfahren (vgl. Schmid H. u.a.: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2012)).

Städtebauliche Einpassung

Die vorliegende städtebauliche Konzeption resultierte als Best-Variante aus einem Variantenstudium, welches im Rahmen mehrerer Workshops und in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbaukommission Liestal und der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet wurde (siehe Kapitel 1). Mit der allgemeinen Einpassungsvorschrift von § 5 Abs. 12 QP-Reglement wird die ästhetische Ausgestaltung der Bauten auch im Reglement gesichert.

Um eine Qualitätssicherung zu gewährleisten, erfolgt die qualitative Beurteilung von baulichen Änderungen an Bestandesbauten und der Gestaltung von Neubauten durch die Stadt Liestal. Die Fassadengestaltung erfolgt in Absprache mit dem Stadtbauamt Liestal vor Einreichung des Baugesuchs.

5.5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Öffentliche Flächen

Die im Quartierplan definierten öffentlichen Flächen dienen primär der Erschliessung der Gebäude sowie als Begegnungsorte für die Öffentlichkeit. Möglich sind auch Abstellplätze für Fahrräder und Warenumschlagsflächen, sofern dies die Verkehrssicherheit zulässt. Im Bereich des Ziegelhofplatzes, des Lindenplatzes, der Meyer-Wiggli-Strasse und der Lindenstrasse sind diese Flächen als Erschliessungs- und Aufenthaltsort zu gestalten, wodurch eine gute und einladende Aufenthaltsqualität sichergestellt wird und der öffentliche Aussenraum zu einem Begegnungsort umgestaltet

werden kann. Die Gestaltung der öffentlichen Flächen muss in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal erfolgen.

Garten und Lindenhöfli

Der Garten dient als privater Aussenraum für die Bestandesbaute VI, das Lindenhöfli bildet den privaten Aussenraum für die angrenzenden Bestandes- und Ergänzungsbauten. Sie sind entsprechend zu gestalten.

Bepflanzung

Grundsätzlich ist die Bepflanzung mit standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzen auszuführen. Nicht zulässig sind Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden.

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert werden und nachgewiesen werden, dass die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten werden. In der Regel wird dafür ein Umgebungsplan erstellt.

5.6 Erschliessung und Parkierung

Lage der Erschliessungsanlagen und Parkierung

Die Lage der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen wird im Quartierplan ungefähr festgelegt. Es geht dabei um die Sicherstellung der wesentlichen konzeptionellen Überlegungen, welche im Quartierplanreglement unter Erschliessung und Parkierung definiert sind. Dabei kann von der Lage im Plan abgewichen werden, sofern das Konzept eingehalten und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen (siehe Quartierplanreglement § 7, Abs. 1).

Erschliessungs- und Parkierungsflächen

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Meyer-Wiggli-Strasse und die Lindenstrasse. Sämtliche Stamm-Parkplätze, welche auf dem Quartierplan-Areal erstellt werden, werden in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Die Zu- und Wegfahrt dazu erfolgt über die Lindenstrasse. Besucherparkplätze können auch oberirdisch erstellt werden.

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt einerseits über die Meyer-Wiggli-Strasse und die Lindenstrasse und andererseits über den Zeughausplatz. Entsprechend ist vom Zeughausplatz zur Meyer-Wiggli-Strasse eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen, wodurch die Vorgaben des kommunalen Strassennetzplanes umgesetzt werden. Eine weitere Fusswegverbindung verbindet die Lindenstrasse mit der Meyer-Wiggli-Strasse im Bereich der Baubereiche Ergänzungsbauten 1 und 2.

Parkplatzermittlung

Die genaue Zahl der Parkplätze und Velo-Abstellplätze ist im Rahmen des jeweiligen Baugesuchverfahrens zu ermitteln. Für die Bedarfsermittlung bildet das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten der Firma Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom 17. März 2020 die Grundlage. Entsprechend kommen unterschiedliche Reduktionsfaktoren bei der Berechnung zur Anwendung.

Aufgrund der sehr guten Erschliessungssituation durch den öffentlichen Verkehr, die Lage direkt im Zentrum der Stadt Liestal mit diversen Versorgungseinrichtungen und der genügenden Anzahl Abstellplätze für Zweiräder ist für die Ergänzungsbauten 1 bis 6 sowie die Bestandesbaute VII autofreies Wohnen vorgesehen. Entsprechend sollen die Mieterinnen und Mieter der neu erstellten Wohnungen dazu verpflichtet werden, auf den Besitz eines Autos zu verzichten. Details dazu und das Controlling dieser Vorgabe sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln.

Für die neuen Wohnungen ist daher vorgesehen, keine Stamm-Parkplätze, jedoch die in der übergeordneten Gesetzgebung vorgeschriebene Anzahl Besucherparkplätze zu erstellen. Für die bestehenden Wohnungen in den Bestandesbauten gilt der Reduktionsfaktor 0.7 bei der Berechnung der Anzahl Stamm-Parkplätze. Für die restlichen, zulässigen Nutzungsarten ist bei der Bedarfsermittlung ein Reduktionsfaktor R1 von 0.5 und ein Reduktionsfaktor R2 von 0.7 anzuwenden. Dies ergibt einen Gesamtreduktionsfaktor R von 0.35 für die Nicht-Wohnnutzung. Dies führt dazu, dass aufgrund des zulässigen Nutzungsmasses maximal 49 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Weitere Details dazu und zur Berechnung der Anzahl zu erstellenden Parkplätzen sind dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten zu entnehmen.

Aufgrund der Tatsache, dass ein Grossteil der heute bestehenden Bauten mit der neuen, vorliegenden Quartierplanung erhalten und umgenutzt werden sollen, bestehen nur wenige Möglichkeiten, um Flächen für neue Parkplätze zur Verfügung stellen zu können. Im Bereich der Neubauten ist die Erstellung einer Einstellhalle vorgesehen, welche Platz für ca. 30 zusätzliche Parkplätze bietet. Oberirdisch können 4 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Eine Einstellhalle für Motorfahrzeuge kann erst bei Realisierung der Neubauten in den Baubereichen Ergänzungsbauten 1 und 2 erstellt werden. Falls die Quartierplanung in Etappen umgesetzt wird und entsprechend die Bestandesbauten I, II und III sowie die Bestandesbaute VII vor der Realisierung der Ergänzungsbauten einer neuen Nutzung zugeführt werden, muss eine Übergangslösung für fehlende Parkplätze gefunden werden. Als Kompensation können zum Zeitpunkt der Umnutzung nicht realisierbare Abstellplätze oder fehlende Pflichtparkplätze in der näheren Umgebung zugemietet werden oder es kann eine vorübergehende Ersatzabgabe geleistet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass in jeder Etappe genügend Parkplätze vorhanden sind.

5.7 Ver- und Entsorgung

Absenkepfad Energie:

Anfänglich war beabsichtigt, über das ganze Areal ein ganzheitliches Energiekonzept mit einem „Absenkepfad Energie“ zu erstellen (gemäss §6 Areale EnG BL). Die entsprechende Formulierung im Reglement lautete folgendermassen:

Das Areal wird als energetisches Gesamtsystem behandelt. Der Heizwärmebedarf des Areals (Bestandes- und Ergänzungsbauten) wird innerhalb von 15 Jahren nach Inkrafttreten der Quartierplanung bis auf xxx kWh / m² / Jahr reduziert. Es besteht ein entsprechender Absenkpfad. Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.

Wichtig ist der Hinweis, dass bei einem Absenkpfad nicht zwischen Neubauten und Umbauten unterschieden wird, sondern das Areal als Gesamtsystem behandelt wird. Abklärungen mit der kantonalen Fachstelle AUE ergaben jedoch, dass dieses Prinzip vonseiten Behörden aus Kapazitätsgründen nicht überprüfbar gewesen wäre. Eine externe Überprüfung durch eine anerkannte Stelle wäre mit hohem finanziellem Aufwand für die Bauherrschaft verbunden gewesen. Die einfache, kostengünstige Überprüfung der effektiv erreichten Reduktionen im Wärmebedarf durch Verbrauchsmessungen „vorher – nachher“ wäre ebenfalls nicht möglich gewesen: Einerseits, weil die Gebäude mehrere Jahre lang leer gestanden hatten, andererseits, weil die vorherige Brauereinutzung stark von den neuen Nutzungen abweicht.

Unterscheidung von Neubauten und Bestandesbauten:

Da das Areal energetisch nicht wie anfänglich beabsichtigt als Gesamtsystem (Absenkpfad) behandelt werden kann, ist zwischen zwei grundsätzlichen Fällen zu unterscheiden: Neubauten und Umbauten bzw. die Sanierung von Bestandesbauten. Nur diese Unterscheidung bietet Gewähr für eine sachgerechte Herangehensweise in Bezug auf die Energie.

Neubauten:

Neubauten lassen sich ohne weiteres so konzipieren, dass sie energetisch die geforderten Anforderungen erfüllen können. Für Neubauten wird nach den Vorgaben der Stadt Liestal der Minergie-P-Standard gefordert, bzw. die Einhaltung der Minergie-Kennzahl MKZ.

Bestandesbauten:

Die Situation auf dem Areal mit einer Vielzahl von Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen und mit verschiedenen Bauweisen ist aussergewöhnlich komplex. Aufgrund ihrer grundsätzlich guten Bausubstanz sollen sie erhalten werden. Diese ressourcenschonende Herangehensweise berücksichtigt und erhält zudem die in den Baumaterialien und Konstruktionen gebundene graue Energie. Der Erhalt der Bauten ist mit einer massiven Reduktion der einzusetzenden grauen Energie verbunden, er ist also seinem Wesen nach nachhaltig.

Um die Betriebsenergie zu reduzieren, sind die Bauten nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften zu dämmen. Eine neue Wärmedämmung kann entweder auf der Innen- oder auf der Aussen- seite aufgebracht werden. Eine neue Dämmschicht auf der Aussenseite hat Auswirkungen auf die äussere Erscheinung der Gebäude, was in Widersprüche zu den denkmalpflegerischen und ortsbildschützerischen Erhaltungszielen treten könnte. Eine Innendämmung wiederum ist bauphysikalisch und bautechnisch schwierig und aufwändig, um die gewünschte energieeinsparende Wirkung zu erzielen und gleichzeitig sicherzustellen, dass keine Bauschäden entstehen. Mit dem nötigen Fachwissen ist dies mit einem verhältnismässigen Aufwand jedoch möglich.

Die energetische Ertüchtigung der Bestandesbauten nach Minergie-P ist aufgrund der Vielfalt von verschiedenen Bauten und Bauteilen hingegen nicht realistisch. Durch eine zu dichte Bauweise, einer zu stark dimensionierten Wärmedämmung und der unvermeidbaren Wärmebrücken (z.B. Wechsel der Dämmperimeter von Innen- zu Aussendämmung) erhöht sich die Gefahr von Bauschäden markant. Auch der Einbau einer funktionsfähigen kontrollierten Lüftung ist in den bestehenden Raumstrukturen kaum möglich. Schliesslich sind diese Massnahmen mit einem enormen finanziellen Aufwand verbunden. Eine Zertifizierung nach Minergie-P ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll. Sie wäre mit einem unverhältnismässigen finanziellen Aufwand und mit unkalkulierbaren bautechnischen Risiken verbunden.

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle AUE wurde deshalb eine alternative Herangehensweise entwickelt. Alle Bestandsbauten wurden evaluiert und die Gebäudekategorien mit ihren entsprechenden Temperaturwerten in einem gemeinsamen Dokument festgehalten. Auf dieser Grundlage erfolgt die Bewertung des Bestandes und die Definition der nötigen und sinnvollen Umbau- und Wärmedämmmassnahmen. Dabei sollen die unterschiedliche und komplexe Bauweise der verschiedenen Gebäude und Bauteile berücksichtigt und den neusten Tendenzen in der Energiepolitik Rechnung getragen werden:

- Maximierung von erneuerbaren und Minimierung von fossilen Energieträgern
- Berücksichtigung der grauen Energie der bestehenden Bausubstanz als Kenngrösse bei Umbaumassnahmen
- Einsatz von Low-tech Lösungen statt High-tech Massnahmen

SIA-Effizienzpfad-Energie:

Alternativ zu den oben dargestellten Regeln kann bei Neubauten und bei der Gesamtsanierung von Bestandesbauten ein Nachweis gemäss dem SIA-Effizienzpfad-Energie erfolgen. Der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung über den ganzen Lebenszyklus von Gebäuden aus. Neben der Betriebsenergie werden auch deren graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen. Zudem werden Zielwerte für die Treibhausgasemissionen angegeben. Sie sind wegen der Klimaauswirkungen zentral und bilden neben der nicht erneuerbaren Primärenergie die zweite Beurteilungsgrösse. Der SIA-Effizienzpfad Energie bildet die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich.

5.8 Schutzbestimmungen

Zuweisung Lärmempfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV sowie gemäss § 12 USG BL festzulegen.

Das Quartierplan-Areal wird aufgrund der Zentrumsnutzung sowie in Beachtung von Art. 43 Abs. 1 lit. b der LSV der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Massgebender Grenzwert

Das Planungsgebiet ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Lärmbelastung:

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

6 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

6.1 Generelle raumplanerische Vorgaben

6.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Planungsgrundsätze:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– <u>Grundsatz Siedlung a:</u> Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.	Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer bestehenden Quartierplanung, welche eine Wohn- und mässig störende Geschäftsnutzung zulässt und ist durch den öffentlichen Verkehr gut bis sehr gut erschlossen (Bushaltestelle "Gestadeckplatz", Bahnhof Liestal).
– <u>Grundsatz Siedlung b:</u> Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	Durch die Quartierplan-Überbauung und den damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen.
– <u>Grundsatz Siedlung c:</u> Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.	Das Rad- und Fusswegnetz ist weitgehend vorhanden und wird gemäss Strassennetzplan der Stadt Liestal laufend ausgebaut.
– <u>Grundsatz Siedlung d:</u> Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.	Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Lage im Zentrum Liestals sichergestellt.
– <u>Grundsatz Siedlung e:</u> Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Mit der Quartierplanung werden Grünflächen ausgeschieden. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.

6.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden.

Das Areal der Quartierplanung war bisher als Bauzone ausgeschieden und ist erschlossen. Ein Bedarfsnachweis für Einzonungen hinsichtlich der baulichen Eignung gemäss Art. 15 RPG muss somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

6.1.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Der kantonale Richtplan weist das Quartierplan-Areal dem Wohngebiet und dem Wohn-Mischgebiet zu (Abbildung 7). Da in der Quartierplanung "Ziegelhof II" die Zentrumsnutzung als Nutzungsart definiert wird, werden entsprechend die Vorgaben des kantonalen Richtplans eingehalten.

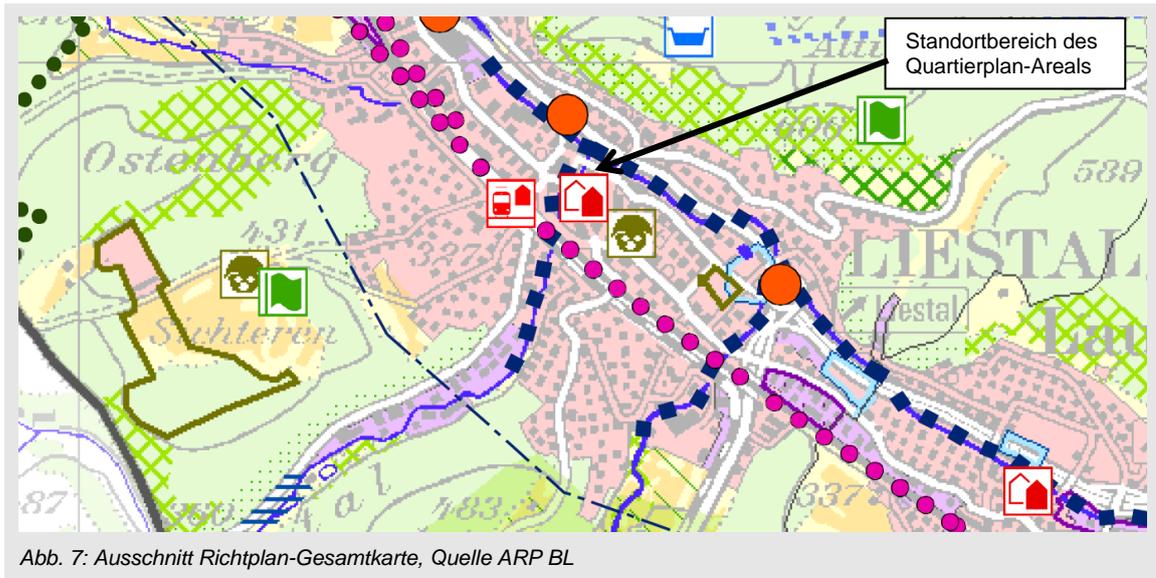


Abb. 7: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle ARP BL

Das Planungsgebiet bzw. das Quartierplanareal ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
<ul style="list-style-type: none"> Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern erfolgen. 	S1.1-PG-a	<p>Gute Erreichbarkeit der Bushaltestelle "Gestadeckplatz" und des Bahnhofs Liestal.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Liestal.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung). 	S2.1-PG-b	<p>Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung mit hoher Dichte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen. 	S2.1-PG-c	<p>Das Quartierplan-Areal erreicht die öV-Güteklassen A und B. Dies liegt an der Erschliessung mit dem Bus und der Nähe zum Bahnhof Liestal. Im alltäglichen Gebrauch ist daher von einer guten öV-Erschliessung auszugehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest. 	L1.3-PG-b	<p>Ein kleiner Abschnitt des nördlichen Bereichs des Quartierplan-Areals ist gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons BL einer geringen bzw. mittleren Gefährdung durch Hochwasser ausgesetzt. Am Rande betroffen sind die Bestandesbauten I und III. Entsprechende Schutzzonen sowie die dazugehörigen Bestimmungen werden in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Effizienter Einsatz von Energie. 	VE2.1-PG-a	<p>Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme. 	VE2.1-PG-e	<p>Erstellung von Solaranlagen (Photovoltaik) zur Stromproduktion ist zulässig.</p>

6.1.4 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht. Es besteht zudem die Möglichkeit, die Quartierplanung in

einem ordentlichen oder einem vereinfachten Verfahren durchzuführen. Für die vorliegende Quartierplanung wird das ordentliche Verfahren angewendet.

6.1.5 Zonenvorschriften der Stadt Liestal

Das Quartierplanareal befindet sich aktuell gemäss Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal im Bereich der Quartierplanung "Ziegelhof" (Abbildung 8). Zulässig sind Wohn- und mässig störende Geschäftsnutzungen. Entsprechend wird mit vorliegender Quartierplanung der Quartierplan "Ziegelhof" ersetzt. Mit der Zentrumsnutzung ist ebenfalls eine Mischnutzung vorgesehen.

Aus der Quartierplanung "Ziegelhof II" resultiert kein spezifischer Infrastrukturbedarf. Auf eine Ausscheidung von speziellen Quartierinfrastrukturflächen kann demnach verzichtet werden.

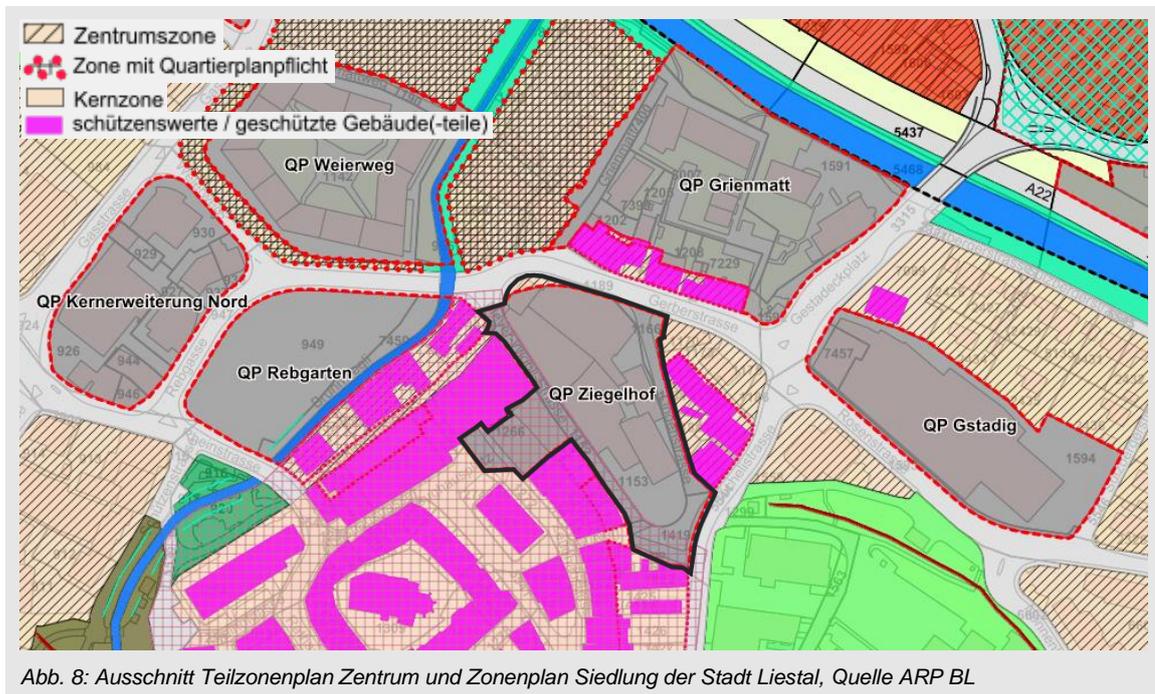


Abb. 8: Ausschnitt Teilzonenplan Zentrum und Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal, Quelle ARP BL

6.2 Verkehr

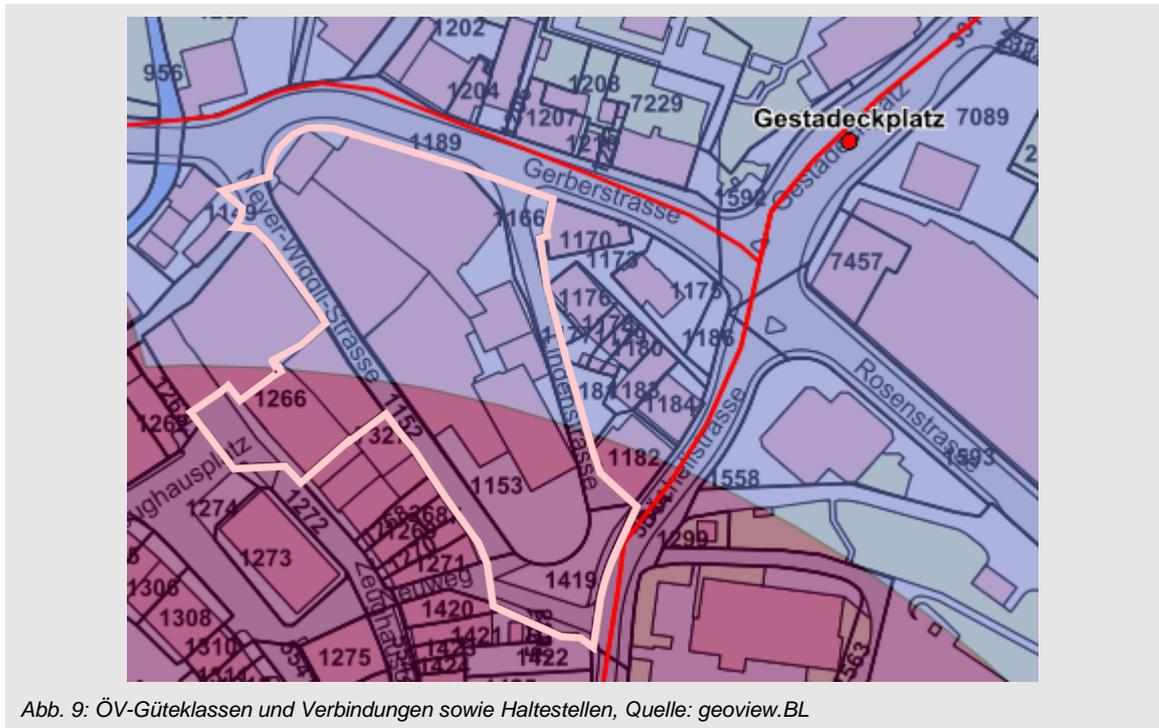
6.2.1 Strassennetzplan der Stadt Liestal

Der Strassennetzplan (SNP) der Stadt Liestal weist die Gerberstrasse als Sammelstrasse und die Meyer-Wiggli- sowie die Lindenstrasse als Erschliessungsstrassen aus. Des Weiteren verlaufen entlang der Gerber- und der Meyer-Wiggli-Strasse eine kommunale Radroute sowie entlang der Büchelstrasse eine kantonale Radroute, wodurch das Areal sehr gut an das übergeordnete Radwegnetz angeschlossen ist. Das Quartierplan-Areal ist entsprechend gut erschlossen.

Vom Zeughausplatz zur Meyer-Wiggli-Strasse ist ein öffentlicher Fussweg vorgesehen, welcher in den Quartierplan verbindlich übernommen wird.

6.2.2 Öffentlicher Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in den öV-Güteklassen A und B. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Distanz von ca. 100 m am Gestadeckplatz. Diese Haltestelle wird im Halbstundentakt durch die Buslinie 80 und 83 bedient, wodurch sich eine direkte Verbindung zum Bahnhof Liestal in unmittelbarer Nähe zum Quartierplan-Areal befindet (Abbildung 9). Der Bahnhof Liestal ist zudem in einer Fussgängerdistanz von ca. 400m erreichbar.



6.2.3 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Das durch die Quartierplanung generierte Strassenverkehrsaufkommen sowie dessen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz werden detailliert im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten vom 17. März 2020 zur Quartierplanung, erstellt durch Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, aufgezeigt und dargestellt. Daraus geht hervor, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Quartierplans "Ziegelhof II" gering sind und als problemlos beurteilt werden können. Es gilt zudem anzumerken, dass im Vergleich zur noch rechtskräftigen Quartierplanung Ziegelhof bedeutend weniger Verkehr generiert wird.

6.3 Kulturwerte

6.3.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Bestandesbauten IV, V und VI sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt mit dem Erhaltungsziel A. Es handelt sich dabei gemäss ISOS um ein kleines Ensemble von Gewerbe- und zweigeschossigen Vorstadthäusern. Mit der Zuweisung dieser Bauten zu den Bestandesbauten, welche gemäss Quartierplan-Reglement zu erhalten sind, und bei

11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für die Verkaufsflächen beträgt 1'200 m². Die UVP - pflichte Fläche von 7'500m² wird nicht erreicht. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

6.4.2 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

6.4.3 Gewässerraum

Das Quartierplan-Areal wird nicht von einem provisorischen Gewässerraum überlagert und befindet sich entsprechend nicht direkt angrenzend an ein oberirdisches Fliessgewässer. Es sind daher keine spezifischen Bestimmungen in die Quartierplan-Vorschriften aufzunehmen.

6.4.4 Grundwasserschutz / geologisches Gutachten

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzzone, liegt jedoch im Gewässerschutzbereich A_u. Bauten und Anlagen sind im Bereich A_u grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (§ 21 kGSchV, Art. 43 GSchG und Anhang 4 Ziff. 211 GSchV). Wenn ein Einbau ins Grundwasser aus gewässerschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt oder nicht bewilligungsfähig ist, kann die vorgesehene Gebäudehöhe gegebenenfalls nicht realisiert werden. Ein temporäres Abdrainieren oder Abpumpen von Grundwasser während der Bauphase ist bewilligungspflichtig. Dies dient als Hinweis für das Bauprojekt und muss nicht in die Nutzungsplanung übertragen werden.

6.4.5 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), zur Beurteilung der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotentiale zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenpotentiale umfassen Hochwasser, Rutschungen sowie Steinschlag. Im nördlichen Abschnitt des Quartierplan-Areals befinden sich zwei kleine Abschnitte der Parzellen 1153 und 1166 im Bereich einer geringen und einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser. Am Rande betroffen sind lediglich die Bestandesbauten I und III. Entsprechend wurden, gestützt auf die Naturgefahrenkarte, Gefahrenzonen Überschwemmung mit geringer bzw. mittlerer Gefährdung im Quartierplan ausgeschieden und die dazugehörigen Schutzbestimmungen im Quartierplan-Reglement formuliert.

angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen. Als Grundlage zur Beurteilung dient die Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge".¹

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, jedoch verläuft die Umfahrungsstrasse nordöstlich des Quartierplan-Areals in einem Abstand von rund 130 Metern. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und des Güterverkehrs entlang der Strasse wurde das Risiko Luft betreffend chemischer Stoffe als hoch eingestuft. Des Weiteren besteht ein mittleres bis kleines Risiko Boden und Wasser.

Der Konsultationsbereich der Umfahrungsstrasse, in dem Abklärungen betreffend Schutzmassnahmen getroffen werden müssen, kann der Abbildung 12 entnommen werden. Es hat sich gezeigt, dass die Bestandesbauten I, III und IV sowie der Baubereich Ergänzungsbaute 1 der Quartierplanung innerhalb des Konsultationsbereichs liegen. Entsprechend muss eine Beurteilung der Risikorelevanz durch die Änderung der Nutzungsplanung durchgeführt werden.

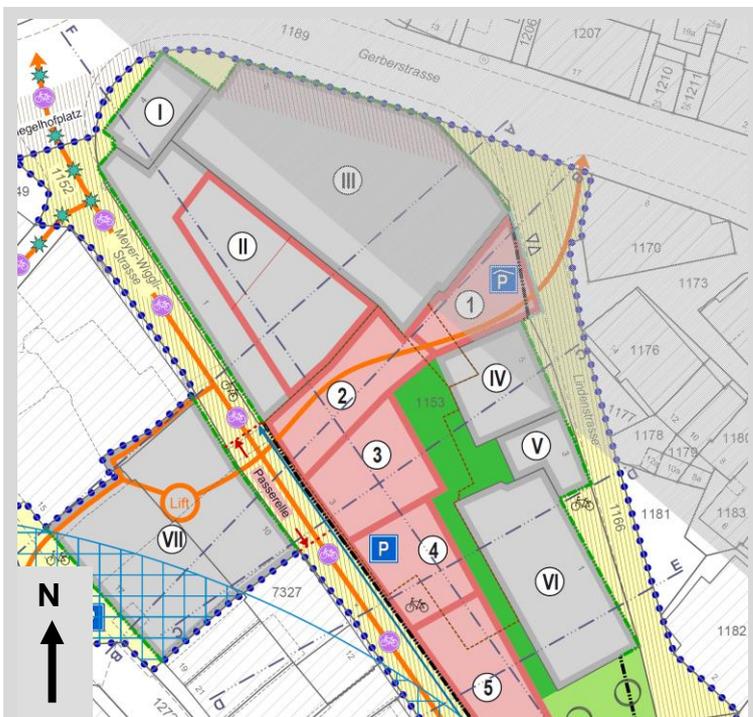


Abb. 12: Konsultationsbereich bezüglich Transportrisiko Strasse, Quelle: geoview.bl

Es gilt insbesondere abzuschätzen, ob und inwieweit sich durch die Änderung des bestehenden Nutzungsplanes die Risiken in diesem Gebiet für die Bevölkerung erhöhen. Mit der aktuell rechtskräftigen Quartierplanung sind Wohn- und mässig störende Geschäftsnutzungen zulässig. Unter Geschäftsnutzungen werden insbesondere Verkaufs-, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Restaurationsbetriebe und kulturelle Einrichtungen verstanden. Falls die Quartierplanung realisiert würde, würden sämtliche Bauten auf Parzelle 1153 Neubauten weichen.

¹ Ausgabe: Oktober 2013, ARE/BAFU/BAV/BFE/ASTRA

Mit vorliegender Quartierplanung ist eine Zentrumsnutzung mit Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Vom Konsultationsbereich betroffen sind lediglich die Bestandesbauten I, III und IV, welche allesamt erhalten bleiben sowie der Baubereich Ergänzungsbaute 1, in dem zwei neue Wohneinheiten erstellt werden sollen.

Insgesamt sind also durch die Erstellung dieser Wohneinheiten im Vergleich zur bestehenden Situation oder zur aktuell rechtskräftigen Quartierplanung keine zusätzlichen Personen von einem allfälligen Stöfallereignis betroffen. Entsprechend kann daraus abgeleitet werden, dass die beabsichtigte Anpassung des Nutzungsplanes die Risiken für die Bevölkerung nicht erhöht und daher auch keine weiteren Abklärungen notwendig sind.

6.5 Abstandsvorschriften

6.5.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

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

Im Quartierplan-Areal werden entlang der Baubereiche Ergänzungsbauten neue Strassenbaulinien bzw. neue Baulinien für die Erd- und Obergeschosse und entlang der Bestandesbauten neue Gestaltungsbaulinien festgelegt. Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

6.5.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Die Einhaltung der Grenzabstände wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch die Projektverfasser nachgewiesen. Aufgrund der Anordnung der Baubereiche und der entsprechenden Bauten sind keine Näherbaurechte für die Hauptbauten notwendig.

7 Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung

7.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

7.2 Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal

Das Areal der Quartierplanung ist vollständig erschlossen. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) ist vorhanden und die geplanten Bauten können daran angeschlossen werden.

Im Rahmen des Quartierplan-Vertrages wird geregelt, dass sich die Quartierplanung an den Kosten für die Gestaltung und Sanierung der Meyer-Wiggli-Strasse, des Lindenplatzes wie auch der Lindenstrasse beteiligt. Der genaue Kostenteiler ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt, Details werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.

7.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

In der vorliegenden Quartierplanung können z.B nachfolgende Punkte allenfalls noch einen privatrechtlichen Regelungsbedarf nach sich ziehen:

- Öffentliches Gehrecht: Fusswegverbindung zu Gunsten der Stadt
- Erstellung, Betrieb und Unterhalt des Fusswegs und der Beleuchtung
- Gestaltung der umliegenden Strassenräume, definieren der Projektierung, Ausführung und Kostenverteilung
- Überbaurecht für die Passerelle
- Regelung für autofreies Wohnen
- etc.

8 Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 14. März 2019 dem Stadtrat mitgeteilt. Nachfolgend ist die Stellungnahme vom Amt für Raumplanung zusammengefasst und mit einer Reaktion seitens Planungsbüro und Stadt Liestal ergänzt.

Vorprüfungsbericht vom 14.03.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal	
<p>1. Quartierplan</p>			
<p>Naturgefahren: Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK BL) der Stadt Liestal weist entlang der Gerberstrasse eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Überschwemmungen des Orisbachs aus. Die Erkenntnisse der NGK BL sind in den Quartierplanvorschriften zu berücksichtigen und umzusetzen. Es wird empfohlen, die Gefahrenzonen bis an die Northwest-Fassade der Bestandesbaute Nr. I sowie an die gedeckte Verladerampe der Bestandesbaute Nr. III zu legen.</p>	Zwingend	Der Quartierplan sowie das Quartierplan-Reglement werden entsprechend ergänzt.	✓
<p>Gebäudehöhen: Der Baubereich Nr. 2 ist auf die maximale Traufhöhe des gegenüberliegenden Volumens zu beschränken. Zur Überprüfung bzw. zur genauen Definition fehlt beim bestehenden Gebäude (Bestandesbaute Nr. VII) die Höhenangabe des oberen Dachrands.</p>	Zwingend	Die Schnitte werden mit entsprechenden Angaben ergänzt.	✓
<p>Ortsbild- und Substanzschutz: Die historische wertvolle Substanz der Bestandesbaute Nr. VII ist in den Quartierplanvorschriften zu bezeichnen und zu schützen. Grundsätzlich sind die Bestimmungen der Kernzone sinngemäss anzuwenden bzw. festzulegen.</p>	Zwingend	Für die Baute werden zusätzliche Schutzbestimmungen in das Quartierplan-Reglement aufgenommen. Diese entsprechen den Schutzbestimmungen der Teilzonenvorschriften Zentrum für die Gebäude der Kategorie B.	✓
<p>Ausragender Gebäudeteil Obergeschoss: Sollen Auskragungen im Obergeschoss möglich sein, dann ist eine "Baulinie für Obergeschosse festzulegen (wie im Baubereich 1).</p>	Zwingend	Im Quartierplan wird eine Baulinie für Obergeschosse sowie ein Bereich für ausragender Gebäudeteil Obergeschoss festgelegt. Es ist jedoch lediglich entlang der Hälfte der Länge der Baulinie die Realisierung einer Auskragung zulässig. Dadurch wird die Charakteristik der Altstadt mit Vor- und Rücksprüngen erreicht, ,	✓
<p>Passerelle: Der Bereich für die Passerelle ist in die Legende aufzunehmen.</p>	Zwingend	Die Legende wird entsprechend mit "Bereich für ..." ergänzt.	✓

Vorprüfungsbericht vom 14.03.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen -- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Parkierung oberirdisch: Es ist zu erläutern, wie im "Baubereich Ergänzungsbaute Nr. 4" gleichzeitig eine Baute und eine oberirdische Parkierung funktionieren soll.	Zwingend	Die oberirdische Parkierung entlang der Meyer-Wiggli-Strasse wird gestrichen.	✓
Bestandesbaute Nr. VII: Es wird empfohlen, die Bauten der Altstadt aus dem Quartierplanareal herauszulösen und wieder der Kernzone bzw. dem Teilzonenplan "Zentrum" zuzuschlagen.	Empfehlung	Die Bestandesbaute Nr. VII bleibt weiterhin Teil des Quartierplan-Perimeters. Ansonsten könnten die Fusswegverbindungen nicht mehr über die Quartierplanung geregelt werden. Die Verbindungen bilden jedoch einen positiven Aspekt, der nicht aufgegeben werden soll. Die Einzelheiten der Verbindungen sind im Quartierplan-Vertrag geregelt.	--
Dachabschlüsse/Volumen: Geländer, Brüstungen und Dachabschlüsse sind in die Volumina zu integrieren. Dies sollte in § 5 festgelegt werden.	Empfehlung	§ 5 Abs. 5 wird entsprechend angepasst.	✓
Aussenraumgestaltung: Der Vorplatz bzw. der "Viertel-Kreis" zwischen dem Baubereich Nr. 6, dem angrenzenden Garten und dem Lindenplatz ist hochwertig zu gestalten. Dies ist sinngemäss in die Planung aufzunehmen.	Empfehlung	Grundsätzlich besteht ein Interesse an der hochwertigen Gestaltung dieses "Viertel-Kreises", welcher im Rahmen der Quartierplanung an die Stadt abgetreten und entsprechend künftig Teil des Lindenplatzes sein wird. Gemäss Quartierplan-Vertrag ist die Stadt vollständig in die Gestaltung dieses Platzes eingebunden. Zudem wird bereits unter § 6 Abs. 3 QPR festgehalten, dass eine einladende und gute Aufenthaltsqualität sicherzustellen ist. Die Bestimmung wird daher mit einem Kommentar im Sinne der Empfehlung ergänzt.	K
Passerelle: Es wird empfohlen, sich über den Bautyp Passerelle und dessen Bedeutung im Stadtbild Gedanken zu machen und zu prüfen, ob eine neue Passerelle notwendig oder angebracht ist.	Empfehlung	Der Bautyp wurde im Projektentwurf zusammen mit der Stadt und der Denkmalpflege erarbeitet. Es soll weiterhin in Anlehnung an die heute bestehende Passerelle, welche ortsbildprägend ist, möglich sein, eine Passerelle zu erstellen. Die städtebauliche Einpassung sowie die Qualitätssicherung ist zudem durch die Bestimmungen unter § 5 Abs. 12 und Abs. 13 QPR zudem gesichert.	K
Schnitte: Es wird empfohlen, beim Baubereich Nr. 6 ebenfalls einen Schnitt vorzusehen, der die beiden Gebäudehöhen im direkten Vergleich zeigt.	Empfehlung	Der Quartierplan wird mit einem entsprechenden Schnitt ergänzt.	✓
Parkierung oberirdisch: An der Meyer-Wiggli-Strasse soll keine Aufständigung für Autounterstände möglich sein, weil dies städtebaulich sehr fragwürdig und dem Gassencharakter der Meyer-Wiggli-Strasse abträglich wäre.	Empfehlung	Die oberirdische Parkierung entlang der Meyer-Wiggli-Strasse wird gestrichen.	K

Vorprüfungsbericht vom 14.03.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen -- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Erschliessung Einstellhalle über Lindenstrasse: Die Erschliessung der Einstellhalle über die Lindenstrasse ist ungünstiger als über die Meyer-Wiggli-Strasse, weil die Lindenstrasse sehr nahe an der Lichtsignalanlage "Gestadeck" und daher zeitweise im Rückstaubereich der LSA liegt.	Hinweis	Im Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen der neuen Überbauung bzw. der Einstellhallen-Einfahrt auf das umliegende Verkehrsnetz untersucht und nachgewiesen.	✓
2. Quartierplan-Reglement			
2.1 § 4 Mass der baulichen Nutzung			
Absatz 1: Die Erarbeitung eines nachvollziehbaren und realistischen Verkehrsgutachtens scheint ohne Festlegung der maximal zulässigen BGF nicht möglich zu sein. Zudem ist die vorliegende Quartierplanung UVP-pflichtig, da weder die maximal zulässige BGF noch die maximal zulässige Verkaufsfläche festgelegt ist. Aus rechtlicher Sicht ist die Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der maximal zulässigen BGF zwingend notwendig, damit die UVP-Pflicht ausgeschlossen werden kann.	Zwingend	Die Nutzung wird neu festgelegt. Es wird eine Bruttogeschossfläche und eine Wohnungsbegrenzung eingeführt. Die Bruttogeschossfläche für den Verkauf wird auf maximal 1'200 m ² BGFH beschränkt. Somit besteht für die Quartierplanung keine UVP-Pflicht.	✓
2.2 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten			
Absatz 3: In § 53 Abs. 2 RBV ist abschliessend definiert, welche Bauten bzw. Bauteile über Baulinien hervorragen dürfen. Zudem beträgt die lichte Höhe über der Fahrbahn gemäss § 58 Abs. 2 RBV 4.5 m. Der Absatz ist ersatzlos zu streichen.	Zwingend	Im Quartierplan wird eine Baulinie für Obergeschosse sowie ein Bereich für auskragender Gebäudeteil Obergeschoss festgelegt. Dadurch wird klar geregelt, wo ein auskragender Gebäudeteil erstellt werden kann. Die Bestimmung unter § 5 Abs. 3 QPR werden entsprechend angepasst.	K
Absatz 8: Unter den Bestandesbauten sind auch Bauten der Stadtmauer subsummiert, welche auch aus bautechnischen Gründen oder einer veränderten Nutzung nicht einfach abgebrochen werden dürfen. In Analogie zu den ursprünglich geltenden Teilzonenvorschriften "Zentrum" sind diese Bauten einer Schutzkategorie mit entsprechenden Schutzvorschriften zuzuweisen. Ohne derartige Schutzvorschriften sind die Quartierplanvorschriften nicht genehmigungsfähig.	Zwingend	Es werden zusätzliche Schutzbestimmungen im Reglement aufgenommen.	✓

Vorprüfungsbericht vom 14.03.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen -- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Absatz 11 lit. a.: Der Absatz ist ersatzlos zu streichen. Zudem ist in den Quartierplanvorschriften auch nicht ersichtlich, was mit "Allmend" gemeint ist. Es stellt sich in diesem Zusammenhang allenfalls die Frage, ob entlang der "öffentlichen Flächen" überhaupt Baulinien festgelegt werden sollen / müssen.	Zwingend	Der Absatz wird gestrichen. Er wird durch eine neue Bestimmung ergänzt, welcher die Lage der Nebenbauten definiert.	✓
Absatz 1: Sollte folgendermassen geändert werden: "In den "Baubereichen Ergänzungsbauten" sind Neubauten und Ersatzneubauten zulässig.	Empfehlung	Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.	✓
Absatz 3: Es wird empfohlen, auf die Auskrägung zu verzichten bzw. es ist zu begründen, warum diese Auskrägung notwendig sein soll und wie trotzdem eine gute Qualität in der Meyer-Wiggli-Strasse erreicht werden kann.	Empfehlung	Es soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, dass einzelne Bauteile der Ergänzungsbauten die öffentlichen Flächen überkragen können. Jedoch lediglich entlang der Hälfte der Länge der Baulinie für Obergeschosse. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, den Strassenraum der Meyer-Wiggli-Strasse hochwertig zu gestalten, sodass keine einheitliche, durchgehende Fassadenfront entsteht. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen der Neubauten sowie die vereinzelt Auskrägungen nehmen die Dimensionen der Altstadt auf.	✓

2.3 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Absatz 5: Entspricht "öffentlicher Raum" im Reglement den "öffentlichen Flächen" im Plan? Es wird darum gebeten, überall identische Begriffe zu verwenden.	Zwingend	Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.	✓
Absatz 6 und Absatz 7 lit. c.: Welche Grün-Elemente sind bezeichnet? Derzeit sind u.E. nirgends Grün-Elemente verbindlich festgelegt.	Zwingend	Es sind im Quartierplan keine Grün-Elemente bezeichnet. Entsprechend werden Abs. 6 sowie Abs. 7 lit. c. gestrichen.	✓
Lichtimmissionen: Es wird empfohlen, folgende Bestimmung aufzunehmen: "Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken."	Empfehlung	Die Bestimmung wird ins Reglement aufgenommen.	✓

2.4 § 7 Erschliessung und Parkierung

Absatz 1: Das zweite Wort (ungefähre) ist wegzulassen.	Zwingend	Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.	✓
--	----------	---	---

Vorprüfungsbericht vom 14.03.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen -- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Absatz 4: Wenn die Stammparkplätze für die Wohnnutzung reduziert werden sollen, dann ist im Quartierplanreglement der spezifische Bedarf festzusetzen, z.B. mit folgender Formulierung: "Es sind (im Minimum) 0.x Stammparkplätze pro Wohnung zu erstellen". In einem Mobilitätskonzept ist nachzuweisen, dass dies wie vorgesehen funktioniert und die Bedingungen für eine Reduktion erfüllt sind.	Zwingend	Im Quartierplan-Reglement wird für Teilbereiche das autofreie Wohnen eingeführt. Ausserhalb des aufreien Wohnens wird festgelegt, dass mindestens 0.7 Stammparkplätze pro Wohnung erstellt werden müssen. Zudem kommen für die Bedarfsermittlung der Anzahl Parkplätze für die restlichen, zulässigen Nutzungsarten die Reduktionsfaktoren $R = 0.5$ und $R_2 = 0.7$ zur Anwendung. Die Reduktionsfaktoren werden im Mobilitätskonzept zur Quartierplanung begründet.	✓
Absatz 5: Der Absatz ist zu streichen, da §§ 106 und 107 RBG sowie § 70 RBV massgebend sind.	Zwingend	Der Absatz wird gestrichen.	✓
Absatz 6: Der Absatz ist zu streichen, da § 107 RBG massgebend ist. Zudem benötigt die Stadt ein Ersatzabgabereglement.	Zwingend	Der Absatz wird gestrichen.	✓
Absatz 7: Der Absatz ist zu streichen, da § 106 Abs. 2 und 3 RBG massgebend sind.	Zwingend	Der Absatz wird gestrichen.	✓
Veloabstellplätze: Es wird empfohlen, konkrete Vorgaben für die Schaffung von Veloabstellplätzen und der Ausgestaltung festzulegen.	Empfehlung	Es wird auf eine konkrete Vorgabe verzichtet. Im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs wird die konkret benötigte Anzahl Abstellplätze eruiert.	✓
2.5 § 8 Ver- und Entsorgung			
Absatz 4: Der Text ist durch folgende Bestimmung zu ersetzen: "Die Neubauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P zu realisieren."	Zwingend	Der Absatz wird durch eine entsprechende Formulierung ersetzt.	✓
Absatz 4: Fehlt hier was? Gibt es auch ein lit. a.?	Hinweis	Lit. a. wird ersetzt.	✓
2.6 § 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag			
Absatz 2: Der zweite Satz ist zu streichen, da der Vertrag vorliegen muss, bevor die Bestimmung rechtskräftig ist/wird.	Zwingend	Der gesamte Absatz wird gestrichen, da der Vertrag ohnehin vorliegen muss, bevor eine derartige Bestimmung überhaupt Rechtskraft erlangen kann.	✓

Vorprüfungsbericht vom 14.03.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen -- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
3. Planungs- und Begleitbericht			
Ziffer 5.6 Parkplatzermittlung: Mit der Realisierung der Baubereiche Nrn. 1, 2 und 3 sind alle in den Baubewilligungen geforderten Parkplätze zu erstellen, d.h. es wird gleichzeitig jegliches Manko am Parkplatzgrundbedarf ausgeglichen (Berechnung des Mankos gemäss heutiger Nutzung = 12 PP, nicht 24 PP). Es können keine Mankos aus früheren Nutzungen nachgetragen werden. Der Text ist entsprechend den Ausführungen zu überarbeiten (auch unter Ziffer 2.4).	Zwingend	Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.	✓
4. Verkehrsgutachten			
Überarbeitung: Das Verkehrsgutachten ist grundlegend zu überarbeiten und zu bereinigen.	Zwingend	Das Verkehrsgutachten wird entsprechend angepasst.	✓
Mobilitätskonzept: Für die Festlegung des spezifischen Bedarfs an Stammparkplätzen pro Wohnung ist das Verkehrsgutachten mit einem Mobilitätskonzept gemäss § 70 Abs. 2bis RBV zu ergänzen.	Zwingend	Das Verkehrsgutachten wird entsprechend angepasst.	✓
4.1 Kapitel 2 Parkplatz-Nachweis			
Parkplatzbedarf: Gemäss Ausführungen zur Berechnung des Parkplatzbedarfs stimmt die Bestimmung des Bedarfs nicht.	Zwingend	Das Verkehrsgutachten wird entsprechend angepasst.	✓
Variantenwahl: Es ist nicht nachvollziehbar, warum Variante 1 als massgebend zu betrachten ist. Grundsätzlich ist diejenige Variante zu wählen, welche den grössten Parkplatzbedarf hat und am meisten Verkehr erzeugt. Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und das öV-Netz sind darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen.	Zwingend	Das Verkehrsgutachten wird entsprechend angepasst.	✓
Manko: Die dargelegte Berechnung zur Verrechnung von Mankos aus dem heutigen Bestand ist verwirrend und unklar. Sie steht im Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung.	Zwingend	Das Verkehrsgutachten wird entsprechend angepasst.	✓

Vorprüfungsbericht vom 14.03.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen -- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
-----------------------------------	--	--	--

4.2 Anhang 2 Berechnung PP-Bedarf

Besucherparkplätze: Die Berechnung der Besucherparkplätze für die Wohnnutzung ist falsch. Bei der Berechnung des Grundbedarfs an Besucherparkplätzen für die Wohnnutzung sind die Werte gemäss Anhang 11/1 RBV jeweils auf ganze Zahlen aufzurunden.	Zwingend	Das Verkehrsgutachten wird entsprechend angepasst.	✓
--	----------	--	---

8.2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8.3 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8.5 Behandlung der Einsprachen

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8.6 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Liestal,

Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Daniel Spinnler

Benedikt Minzer

Anhang 1 Protokoll der Stadtbaukommission vom 31.05.2017

Stadt Liestal

Stadtbauamt

 Rathausstrasse 36
 CH - 4410 Liestal
 Tel. 061 927 52 79
 doris.thommen@liestal.bl.ch
STADTBAUKOMMISSIONAuszug Protokoll vom **Mittwoch, 31. Mai 2017**

Projekt	Entwicklung Ziegelhofareal, Parzellen 1153 und 1266
Thema	Städtebauliche Entwicklung
Gäste	Herr R. Gadola, Denkstatt sàrl Frau B. Buser, Denkstatt sàrl Frau E. Grass, Baubüro in Situ

Rechtliche Grundlage	QP Ziegelhof
Absicht und Ideen Bauherrschaft	<p>Nachdem bekannt worden ist, dass der QP Ziegelhof nicht realisiert wird, hat sich die Coopera Immobilien AG für das Areal interessiert. Es besteht die Absicht, das Areal analog dem Hanro-Areal zu entwickeln. Es soll möglichst viel von der bestehenden Bausubstanz und damit der Charakter des Areals erhalten bleiben.</p> <p>Aufgrund der geänderten Bedürfnisse ist kein öffentliches Parking mehr nötig. Die Zufahrt zur geplanten unterirdischen Parkierung der Pflicht-PP würde neu über die Lindenstrasse erfolgen.</p> <p>Ein wichtiges Thema ist die Verbindung durch das Areal zum Stedtli. Von der Meyer-Wiggli-Strasse soll die bestehende schmale Treppe zum Zeughausplatz hinauf genutzt werden (Aufwertung durch Beleuchtung und Anschrift). Zusätzlich soll ein Lift inklusive Treppe im Innern der bestehenden Bausubstanz die Meyer-Wiggli-Strasse mit dem Zeughausplatz verbinden.</p> <p>Die Gebäude an der Lindenstrasse werden schon heute wieder bewohnt und sollen inklusive Innenhof (Lindenhof), welcher aufgewertet werden soll, erhalten werden.</p> <p>Für die Abfüllhalle sind diverse Nutzungen in Diskussion, z.B. Museum (Ausstellung, Lager, Führungen) oder Kultur (Konzerte).</p> <p>Die Meyer-Wiggli-Strasse soll für Fussgänger gestaltet, aufgewertet und mit gewerblichen Nutzungen belebt werden.</p> <p>Ziel ist die Entwicklung eines neuen Quartierplans, welcher genügend flexibel ist, um auf die Nutzungsbedürfnisse und allfällige Neubauten reagieren zu können. Bei der Erarbeitung des Quartierplans wird auch das ISOS berücksichtigt.</p>
Stellungnahme SBK	<p>Es handelt sich um einen interessanten Entwicklungs-Ansatz im Umgang mit dem Bestehenden, mit grossem Potential hinsichtlich Nutzungs- und Gestaltungsabsichten.</p> <p>Wichtig ist die Aktivierung des Strassenraums der Meyer-Wiggli-Strasse und die Verbindung / Anbindung zum Stedtli, welche einfach gefunden werden und sehr attraktiv sein muss.</p>

www.liestal.ch

 K:\Baugesuchswesen\2 Stadtbau-, Farb- und Reklamekommissionen\1 Stadtbaukommission SBK\2 Protokolle
 SBK\SBK 2017\SBK 170531\SBK 170531 Auszug Protokoll - Entwicklung Ziegelhofareal.docx

	<p>Die Verbindung zum Stedtli darf nicht nur ausserhalb stattfinden. Es stellt sich die Frage, ob ein Neubau entlang der Meyer-Wiggli-Strasse aufgeständert sein soll (für Parkierung) oder nicht.</p> <p>Die Art der Schliessung der Baulücke an der Lindenstrasse mit Zufahrt zu den Parkplätzen und Fussgängerverbindung ist nicht unproblematisch.</p> <p>Zur Klärung der städtebaulichen Situation gehört der Umgang / die Auseinandersetzung mit den der Stadtmauer vorgelagerten Gebäuden hinsichtlich Abbruch oder Volumenreduktion.</p> <p>Je nach Nutzungsart entsteht eine Problematik betreffend der Besucher-Parkierung, z.B. bei Veranstaltungen. Ist die vorgesehene vertikale Parkierung richtig? Gibt es Möglichkeiten, die Parkierung anderweitig zu regeln, z.B. Einkauf auf anderen in der Nähe gelegenen Arealen?</p> <p>Das Projekt ist auf gutem Weg. Der Ansatz der baulichen und nutzungsmässigen Kleingliederkeit so nahe am Stedtli wird begrüsst.</p>
Weiteres Vorgehen	Weiterentwicklung des Areals und gleichzeitige Ausarbeitung einer neuen Quartierplanung unter regelmässigem Einbezug der Stadtbaukommission.

www.liestal.ch

K:\Baugesuchswesen\2 Stadtbau-, Farb- und Reklamekommissionen\1 Stadtbaukommission SBK\2 Protokolle SBK\SBK 2017\SBK 170531\SBK 170531 Auszug Protokoll - Entwicklung Ziegelhofareal.docx



Anhang 2 Protokoll der Stadtbaukommission vom 13.12.2017**Stadt Liestal**

Stadtbauamt

Planung
Rathausstrasse 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 79
Jacqueline.Beretta@liestal.bl.ch**STADTBAUKOMMISSION****Auszug Protokoll** **Mittwoch, 13. Dezember 2017**

Projekt	Ziegelhofareal, Parzelle 1153
Thema	Volumenvarianten Neubau-Bereich
Zeit	17.00 – 18.30 Uhr
Gäste	Reto Gadola, Barbara Buser und André Santos, Denkstatt Sarl Esther Grass, Baubüro in situ Hansjörg Stalder u. Cornelia Tapparelli, Delegation DHK Philipp Allemann, Ortsbildpfleger
Beilage	• Varianten

Rechtliche Grundlage	Teilzonenvorschriften Zentrum, QP 17 (Ziegelhof)
Antrag/Absicht Bauherrschaft	Vorstellung und Stellungnahme SBK
Fragen und Diskussion	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenüber früheren Varianten, wird mit den heute vorgelegten Varianten wieder mehr Rücksicht auf die bestehende Gebäudestruktur genommen. - In den verschiedenen Gebäuden sollen diverse Nutzungen möglich sein (Werkstatt-/ Büro-/ Lager -/ evtl. Restaurant- und Wohnnutzung). Wohnungen soll es vor allem in den obersten Geschossen geben. - Die versetzten Dachhöhen entlang der Meyer-Wiggli-Strasse finden bei der Kommission Anklang. - Die Abfüllhalle soll künftig als Kulturlokal genutzt werden. - Die Flachdächer sollen z.T. begehbar gestaltet werden. - Neue Rest.-Terrassen sollen nicht entstehen, evtl. soll die bereits früher bestandene Rest.-Terrasse wieder in Betrieb genommen werden. - Ist die Nutzung abhängig vom Kantons-Museum (Mietinteressent)? Nein, die Nutzung ist unabhängig vom Museum. - Die Architekten bevorzugen Variante 4. - Variante 3 geht mit dem Volumen anstelle des Malzsilos freihändiger um. Dabei wird auf die Passerelle über die Meyer-Wiggli-Strasse verzichtet. Die Denkmal- und Heimatschutzkommission möchte, dass diese Variante ebenfalls geprüft wird. - Es ist zu definieren, ob Geländer und Brüstungen in der Volumetrie enthalten sein müssen. <p>Hinweis: Die Erhöhung der Gebäude „Meyer Wiggli“ gegenüber dem rechtskräftigen QP kann ein Risiko darstellen. Es besteht die Möglichkeit, dass bei der Planaufgabe Einsprachen gegen das Quartierplan-Projekt eingereicht werden.</p>

www.liestal.ch

K:\Parzellen\1000\1100\1153\SBK_17\1018_Auszug_Protokoll_QP_Ziegelhof_Parz_1153.docx

Stadt Liestal

Seite 2/3

Stellungnahme SBK	<ul style="list-style-type: none"> - Die Planung ist auf sehr gutem Weg. - Kühl- und Lüftungsgeräte, technische Anlagen etc. sind nicht auf die Dächer, sondern innerhalb der Gebäude aufzustellen. - Geländer, Brüstungen und Dachabschlüsse sind in die Volumetrie zu integrieren. - Dass der Turm „Sudhaus“ (ehemals Malz-Silo) einen Bezugspunkt zum Stedli darstellt, findet Anklang. Für den Turm (ehemals Malz-Silo) ist die Traufe des gegenüberliegenden Gebäudes „Alte Brauerei“ als maximale Höhe massgebend. - Das zusätzliche Volumen auf dem „30er Bau“ integriert sich gut. - Der neue Anbau „Lindenstrasse“ und die best. Abfüllhalle verschmelzen zu sehr miteinander. Der Anbau soll als Neubau deutlich erkennbar sein und ist zu überarbeiten. Auch soll erkennbar sein, ob er Teil der Abfüllhalle ist oder als eigenständiges Volumen genutzt werden soll. - Die Lage des neuen Durchganges - Verbindungsweg zwischen Meyer-Wiggli- und Lindenstrasse) wird für gut befunden. - Der Bezug des Kopfbaus am „Lindenplatz“ zum Durchgang Richtung Altstadt findet Zustimmung und ist nachvollziehbar. - Die Fassaden Richtung Altstadt („Sudhaus“ und „Meyer Wiggli“) sind gut sichtbar und ein wesentliches Merkmal der künftigen Anlage. - 5 – 10 oberirdische Besucherparkplätze sind möglich. - Dächer sollen nur punktuell begehbar gemacht werden. - Die Architektur wie auch die Materialisierung sind sehr wichtig. Die Materialwahl hat sich an der Umgebung zu orientieren und einzufügen. - Ein allfällig notwendiger Blitzschutz soll im Quartierplan definiert werden.
Weiteres Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> - Auf der vorgelegten Basis ist weiter aufzubauen. - Die Fassaden „Sudhaus“ und „Meyer Wiggli“ wirken sehr monoton. Sie sind noch einmal zu überarbeiten (brechen der Monotonie). - Das Projekt ist im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten. - Entwurf Quartierplanung

K:\Parzellen\1000\1100\1153\SBK_171018_Auszug_Protokoll_QP_Ziegelhof_Parz_1153.docx

Anhang 3 Berechnung Bruttogeschossfläche gesamt

neuer QP nur Neubau				neuer QP nur Bestand inkl. Reserve			
Neubaustudie Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen		GF		Neubaustudie Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen		GF	
nur QP-Perimeter		GF		nur QP-Perimeter		GF	
alle oberirdischen Räume oder Räume mit wohnhygienischen Anforderungen für Arbeiten und Wohnen				alle oberirdischen Räume oder Räume mit wohnhygienischen Anforderungen für Arbeiten und Wohnen			
nur QP-Perimeter				nur QP-Perimeter			
2. UG	KB,A,B30		0	2. UG	KB,A,B30		100
	Neubau S		0				0
	L 1. 3. 5		0		L 1. 3. 5		0
	Zhpl 17		0		Zhpl 17 inkl Res		0
	Total 2. UG		0		Total 2. UG		100
1. UG	KB,A,B30		0	1. UG	KB,A,B30		960
	Neubau S		0				0
	L 1. 3. 5		0		L 1. 3. 5		465
	Zhpl 17		0		Zhpl 17 inkl Res		155
	Total 1. UG		0		Total 1. UG		1580
EG	KB,A,B30		0	EG	KB,A,B30		1690
	Neubau S, M	600					
	L 1. 3. 5, 9		0		L 1. 3. 5, 9		425
	Zhpl 17				Zhpl 17 inkl Res		190
	Total EG	600			Total EG		2305
1.OG	KB,A,B30			1.OG	KB,A,B30		980
	Neubau S,M,L	905			Reserve A		350
	L 1. 3. 5,				L 1. 3. 5,		540
	Zhpl 17				Zhpl 17 inkl Res		590
	Total 1. OG	905			Total 1. OG		2460
2. OG	KB,A,B30			2. OG	KB,A,B30		145
	Neubau S,M,L	890			Reserve B30, L1		590
	L 1. 3. 5,				L 1. 3. 5,		105
	Zhpl 17				Zhpl 17 inkl Res		200
	Total 2. OG	890			Total 2. OG		1040
3.OG	KB,A,B30			3.OG	KB,A,B30		145
	Neubau S,M,L	890			Reserve B30, L1		305
	L 1. 3. 5,				L 1. 3. 5,		65
	Zhpl 17				Zhpl 17 inkl Res		580
	Total 3. OG	890			Total 3. OG		1095
4.OG	KB,A,B30			4.OG	KB,A,B30		0
	Neubau S,M	455					
	L 1. 3. 5, 9				L 1. 3. 5, 9		0
	Zhpl 17				Zhpl 17 inkl Res		635
	Total 4. OG	455			Total 4. OG		635
5.OG	KB,A,B30			5.OG	KB,A,B30		0
	Neubau S,M	225					
	L 1. 3. 5, 9				L 1. 3. 5, 9		0
	Zhpl 17				Zhpl 17 inkl Res		350
	Total 5. OG	225			Total 5. OG		350
6.OG	KB,A,B30			6.OG	KB,A,B30		0
	Neubau S,M	225					0
	L 1. 3. 5, 9				L 1. 3. 5, 9		0
	Zhpl 17				Zhpl 17 inkl Res		365
	Total 6. OG	225			Total 6. OG		365
Total GF	neuer QP		4'190	Total GF	neuer QP		9'930
	m2	Parzelle			m2	Parzelle	
				zhpl17neu	3'065	1266	
				KB,A,B30	4'020	1153	
				L 1,3,5,	1'600	1153	
	neubau	4'190	1153	Reserven/neu Insel	1'245	1153	
	Total Neubau	4'190		Total Bestand inkl Reserven	9'930		
				inkl. Aufstockung B30, L1 Ausbau, Reserve Abfüllhalle			
Total Neubau	4'190			Total Insel + Res.	6'865		
Reserve Neubau 5%	210			Total alti Braui + Res.	3'065		
Total GF Neubau	4'400	m2 GF		Total GF Bestand neu	9'930	m2 GF	
ohne Lager/Keller/Tiefgarage				ohne Lager/Keller/Tiefgarage			
neuer QP Total				14'330	m2 GF		