



Quartierplanung Ziegelhof II Beschlussfassung

Kurzinformation

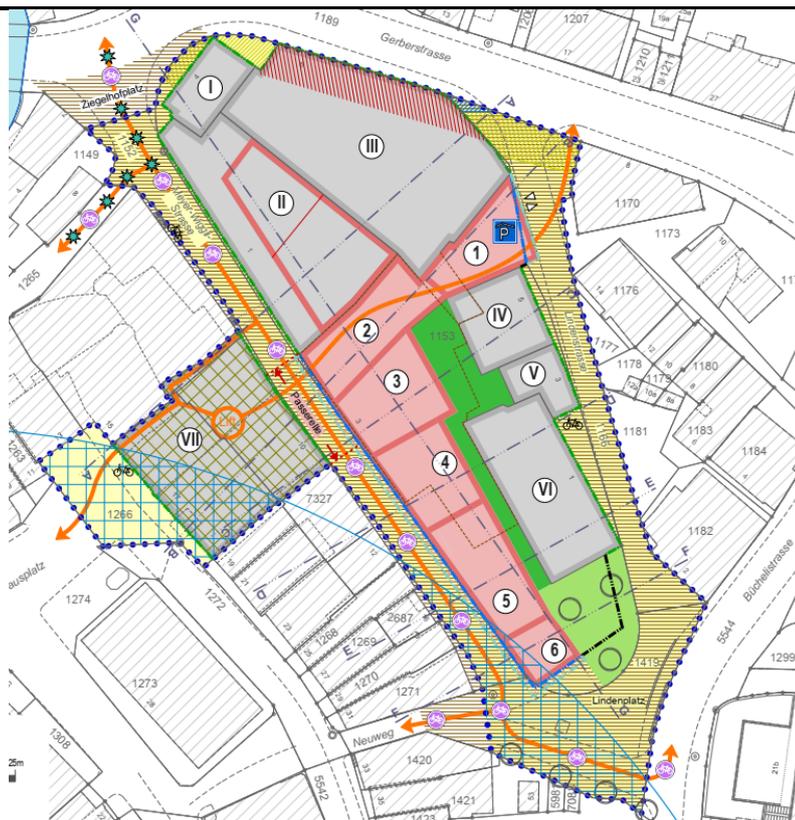
2013 wurde die Quartierplanung Ziegelhof genehmigt. Zur Umnutzung des brachliegenden Ziegelhofareals sah sie den weitgehenden Abriss der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Einkaufszentrums und ca. 10 Wohnungen mit zugehörigem öffentlichem Parkplatzangebot (206 PP) vor. Ein wichtiges Element dieser Planung ist die Durchwegung vom Gebiet Zentrum Nord ins Stedtli. Nachdem die Quartierplanung Rechtskraft erlangt hatte, zog sich der Ankermieter des Einkaufszentrums aus dem Projekt zurück. Das Areal mit der gültigen Quartierplanung wurde an die Coopera Immobilien AG, Ittigen, verkauft.

Auf der Grundlage eines breiten öffentlichen Mitwirkungsverfahrens (Zukunftskonferenz / Werkstattgespräche) möchte die neue Grundeigentümerschaft für die Entwicklung des Areals auf dem Bestehenden aufbauen und so viel wie möglich der vorhandenen Bausubstanz erneuern und erhalten. Damit soll die Identität des Orts erhalten bleiben und trotz einer anzustrebenden Rendite die Mietkosten bezahlbar bleiben. Zusammen mit neuen Ergänzungsbauten soll eine durchmischte Nutzung für Handwerk, Kultur, Begegnung, Büro, Wohnen und Sport entstehen.

Für das öffentliche Interesse der Stadt sind die Wegverbindungen vom Zentrum Nord ins Stedtli wesentlich. Vorgesehen ist eine Aufwertung der Meyer-Wiggli-Strasse mit Erdgeschossnutzungen und einer Neugestaltung. Sie soll so zu einer attraktiven Wegverbindung ins Stedtli werden. Zusätzlich ist die Aufwertung des Durchgangs vom Zeughausplatz zur Meyer-Wiggli-Strasse geplant. Hier soll neben der bestehenden öffentlichen Treppe im Gebäude ein öffentlicher Lift gebaut werden, der einen direkten behindertengerechten Zugang zum Stedtli ermöglicht.

Im Gegensatz zur bestehenden Planung sieht der neue Quartierplan keine öffentlichen Parkplätze vor. Die beschränkten Platzverhältnisse unter den neu zu erstellenden Bauten erlauben lediglich ein beschränktes Parkplatzangebot für die Mieter des Areals.

Die Stadtbaukommission und die Denkmal- und Heimatschutzkommission, welche die Quartierplanung gemeinsam mit der Arealbaukommission beraten hat, haben dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt.



Quartierplanung Ziegelhof II

Nach der Durchführung der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung der Bevölkerung sind die nächsten Verfahrensschritte die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planauflage und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.

Antrag

1. Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanung Ziegelhof II, bestehend aus:
 - Quartierplan-Reglement vom 04.08.2021
 - Quartierplan, Situation und Schnitte 1:500 vom 04.08.2021
 - Teilzonenplan Zentrum Mutation, Situation 1:500 vom 04.08.2021

Liestal, 10. August 2021

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident
Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter
Marcel Meichtry

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

Quartierplan-Perimeter

- Das Gebiet liegt direkt am nördlichen Rand der Altstadt von Liestal zwischen Gerbersstrasse, Lindenstrasse und Meyer-Wiggli-Strasse und erstreckt sich bis zum Zeughausplatz hinauf. Der Teil des Areals am Zeughausplatz gehört zur Stadtmauerbebauung.
- Das Quartierplan-Areal umfasst die Parzellen 1153 (zwischen Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse) und 1266 (zwischen Meyer-Wiggli-Strasse und Zeughausplatz) im Eigentum der Coopera Immobilien AG sowie 1152 (Meyer-Wiggli-Strasse), 1166 (Lindenstrasse) und 1419 (Neuweg) im Eigentum der Stadt Liestal mit einer Fläche von insgesamt rund 7'000 m².
- Der Perimeter wird vom bestehenden Quartierplan übernommen, ausser einer marginalen Änderung bei der Parzelle 1266, welche formell mit einer kleinen Mutation des Teilzonenplanes Zentrums gelöst wird.

Alter Quartierplan

- 2013 wurde die Quartierplanung Ziegelhof genehmigt. Zur Umnutzung des brachliegenden Ziegelhofareals sah sie den weitgehenden Abriss der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Einkaufszentrums und ca. 10 Wohnungen mit zugehörigem öffentlichem Parkplatzangebot (206 PP) vor.
- Ein wichtiges Element dieser Planung ist die Durchwegung vom Gebiet Zentrum Nord ins Stedtl.
- Nachdem die Quartierplanung Rechtskraft erlangt hatte, zog sich der Ankermieter des Einkaufszentrums aus dem Projekt zurück. Das Areal mit der gültigen Quartierplanung wurde an die Coopera Immobilien AG, Ittigen, verkauft.

Ordentliches Quartierplanverfahren

- Einerseits ist gemäss § 18 Teilzonenreglement Zentrum der Stadt Liestal das ordentliche Verfahren zwingend, da es sich um ein grösseres Bauvorhaben und städtebaulich um eine anspruchsvolle Situation handelt und andererseits lässt sich das neue städtebauliche Konzept mit der aktuellen rechtskräftigen Quartierplanung Ziegelhof nicht umsetzen.
- In § 47 RBG ist Folgendes geregelt: „Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert 5 Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.“ Die Quartierplanung Ziegelhof wurde vom Regierungsrat am 10.12.2013 genehmigt, womit eine Überprüfung den Vorgaben des RBG entspricht.
- Beschlussbehörde im ordentlichen Quartierplanverfahren ist der Einwohnerrat.
- Mit dem Erlass einer neuen Quartierplanung Ziegelhof II wird die bestehende Quartierplanung Ziegelhof aufgehoben.
- Der Regierungsrat genehmigt die Quartierplanvorschriften.

Planungsteam

- Das dem Quartierplan zu Grunde liegende Baukonzept wurde vom Architekturbüro Denkstatt sàrl und vom Baubüro in situ in mehreren Workshops unter der Beteiligung des Stadtbauamts und der Kantonalen Denkmalpflege gemeinsam erarbeitet.
- Die Quartierplanvorschriften werden von Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli, Lausen, erarbeitet.

Investor / Grundeigentümerin

- CoOpera Immobilien AG, Ittigen

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung**Neuer Quartierplan**

- Auf der Grundlage eines breiten öffentlichen Mitwirkungsverfahrens (Zukunftskonferenz / Werkstattgespräche) möchte die neue Grundeigentümerschaft für die Entwicklung des Areals auf dem Bestehenden aufbauen und so viel wie möglich der vorhandenen Bau-substanz erneuern und erhalten.
- Damit soll die Identität des Orts erhalten bleiben und trotz einer anzustrebenden Rendite die Mietkosten bezahlbar bleiben.
- Zusammen mit neuen Ergänzungsbauten soll eine durchmischte Nutzung für Handwerk, Kultur, Begegnung, Büro, Wohnen und Sport entstehen.
- Für das öffentliche Interesse der Stadt sind die Wegverbindungen vom Zentrum Nord ins Stedtli wesentlich.
- Vorgesehen ist eine Aufwertung der Meyer-Wiggli-Strasse mit Erdgeschossnutzungen und einer Neugestaltung. Sie soll so zu einer attraktiven Wegverbindung ins Stedtli werden.
- Zusätzlich ist die Aufwertung des Durchgangs vom Zeughausplatz zur Meyer-Wiggli-Strasse geplant. Hier soll neben der bestehenden öffentlichen Treppe im Gebäude ein öffentlicher Lift gebaut werden, der einen direkten behindertengerechten Zugang zum Stedtli ermöglicht.
- Im Gegensatz zur bestehenden Planung sieht der neue Quartierplan keine öffentlichen Parkplätze vor. Die beschränkten Platzverhältnisse unter den neu zu erstellenden Bauten erlauben lediglich ein beschränktes Parkplatzangebot für die Mieter des Areals.

Art und Mass der baulichen Nutzung

- Aufgrund der Lage im Zentrum der Stadt Liestal wird als Nutzungsart die Zentrumszone gemäss § 22 Abs. 2 RBG festgelegt und damit eine Mischnutzung, welche neben Wohnen auch mässig störende Betriebe ermöglicht.
- Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels Baubereichen, maximal zulässigen Gebäudehöhen und der zulässigen Bruttogeschossfläche pro Baubereich definiert.
- Nutzungsarten: Wohnungen 39, Büros/Dienstleistung 1'621 m², Gewerbe/Produktion/Lager 1'069 m², Verkauf 1'200 m², Restaurant 70 m², Sport-/Kletterhalle 1'000 m²
- Bruttogeschossfläche maximal 14'330 m²
- Ausnützungsziffer 205 %

Vergleich heutige Überbauung, bestehende und neue Quartierplanung

	Überbauung heute	QP Ziegelhof alt bestehend	QP Ziegelhof II neu
Grundbuchfläche Quartierplan-Perimeter	7'000 m ²	7'000 m ²	7'000 m ²
Bruttogeschossfläche	7'642 m ²	max. 10'890 m ²	max. 14'330 m ²
Anzahl nachzuweisende Parkplätze	29	206	49
AZ gesamter Perimeter	109 %	156 %	205 %
AZ ohne Zeughauspl. 17			185 %

Erhalt Bestandesbauten auf Parzelle 1153	1930er-Gebäude, Bürohaus, Abfüllhalle, Gebäude entlang der Lindenstrasse	1930er-Gebäude entlang der Meyer-Wiggli-Strasse	1930er-Gebäude, Bürohaus, Abfüllhalle, alle Gebäude entlang der Lindenstrasse
Erhalt Bestandesbauten im Stadtgrabenbereich	Vollständiger Erhalt aller Gebäudeteile	Vollständiger Erhalt, ausser Durchgangspassage vom Zeughausplatz zum Einkaufszentrum	Vollständiger Erhalt aller Gebäudeteile
Neubauten auf Parzelle 1153	keine	Gesamte Parzelle wird neu überbaut, ausser 1930er-Gebäude	Entlang der Meyer-Wiggli-Strasse und in der Baulücke Lindenstrasse
Durchwegung	Treppengässli von Meyer-Wiggli-Strasse zum Zeughausplatz	Von der Gerberstrasse über Rolltreppe und Fussgängerpassage zum Zeughausplatz	Von der Gerberstrasse über Meyer-Wiggli-Strasse via Lift od. Treppengässli zum Zeughausplatz; Neue Verbindung von Lindenstrasse zur Meyer-Wiggli-Strasse
Erschliessung MIV	Via Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse	Via Meyer-Wiggli-Strasse	Via Lindenstrasse

Bebauung

Städtebauliches Konzept – Qualitätssicherung

- Die städtebauliche Konzeption resultiert als Best-Variante aus einem Variantenstudium, welches im Rahmen mehrerer Workshops in enger Zusammenarbeit mit der Stadtkommission Liestal und der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet worden ist.
- Für die Qualitätssicherung der städtebaulichen Einpassung werden in § 5 Abs. 13 QP-Reglement die Vorgaben des Einwohnerrats im Zusammenhang mit der Quartierplanung Kasinostrasse vom September 2018 aufgenommen:
«Sämtliche Bauten sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Sie sind hinsichtlich Architektur, Gestaltung, Material und Farbe – auch bei späteren Sanierungen – so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist und ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.»
- In §5 Abs. 14 QP-Reglement wird die Qualitätssicherung reglementarisch festgehalten:
«Die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebenbauten und die Materialisierung muss vor Einreichung des Baugesuches mit der Stadt geklärt sein. Die Stadt hat ein verbindliches Mitspracherecht. Die Materialisierung der Fassaden muss ökologische, nachhaltige und langlebige Kriterien erfüllen. Die qualitative Beurteilung von baulichen Änderungen an Bestandesbauten und der Gestaltung von Neubauten erfolgt durch die Stadt.»
- Damit sind ein schonender Umgang mit den Umweltressourcen zu gewährleisten und langlebige (30-50 Jahre) Kriterien zu erfüllen.

Hindernisfreie Bauweise

- Die Fussgängerverbindung von der Meyer-Wiggli-Strasse zum Zeughausplatz wird mit einem öffentlichen behindertengerechten Aufzug ergänzt (Regelung im QP-Vertrag).
- Im QP-Reglement ist keine Regelung notwendig, da dies im RBG abschliessend geregelt ist.

Aussenraumgestaltung

- Die Aussenraumgestaltung im QP Ziegelhof II betrifft insbesondere die Meyer-Wiggli-Strasse, die Lindenstrasse, den Zeughausplatz und den Lindenplatz (Neuweg).
- In § 6 QP-Reglement wird die Gestaltung der öffentlichen Flächen geregelt.
- Im Weiteren ist die Stadt Liestal Eigentümerin von diesen Parzellen und bestimmt schon von daher die Gestaltung. Weitere Regelungen im Reglement müssen somit nicht definiert werden.

Demographische Entwicklung

Zunahme der Bevölkerung

- Die QP-Verfasser gehen von max. 39 Wohnungen und max. 70 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern aus.

Auswirkungen auf den Schulraumbedarf

- Die Überbauung führt zu keinem Defizit an Schulräumlichkeiten.

Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“

- Bei einem Ausgleichsniveau von CHF 2'650/Einwohner ist mit einem Steuerertrag plus Finanzausgleich bei 70 Personen im Minimum mit TCHF 185.5 zu rechnen.

Verkehr (Verkehrs- und Mobilitätsgutachten)

Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV) und Parkierung

Zubringer

- Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt primär über die Lindenstrasse und sekundär über die Meyer-Wiggli-Strasse.
- Aufgrund Parkplatzproblematik sowie aufgrund der kantonalen Vorprüfung vom 14.03.2019 wurden die Unterlagen überarbeitet. Die Punkte aus der kantonalen Vorprüfung konnten alle bereinigt werden (vgl. Kap. 8.1 Planungsbericht).
- Im Hinblick auf die Parkierungssituation wurde das ursprüngliche Verkehrsgutachten zu einem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten weiterentwickelt.
- Die aufgeführten 2 Nutzungsvarianten im Verkehrsgutachten sehen zwischen 12 und 39 Wohnungen vor. Für die Parkplatzberechnung ist diejenige Nutzungsvariante massgebend, welche den grössten Parkplatzbedarf ergibt und am meisten Verkehr erzeugt, d.h. 39 Wohnungen und 1'200 m² Verkaufsnutzung.
- Gemäss Verkehrsgutachten sind bei einer Realisierung des gesamten Konzepts je nach Variante zwischen 37 und 49 PP nachzuweisen.
- In der Quartierplanung sind total 34 Parkplätze vorgesehen: 30 unterirdische und 4 oberirdische (Linden- und Gerberstrasse).
- Ab 01.01.2019 kann gemäss § 70 RBV im Rahmen von ordentlichen Quartierplänen die Gemeinde aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei den Stamm-PP (nicht bei den Besucher-PP) herabsetzen oder Höchstwerte festlegen.

- Für die neue Wohnnutzung (Ergänzungsbauten 1 – 6) und die Bestandesbaute VII (zwischen Zeughausplatz und Meyer-Wiggli-Strasse) wird das autofreie Wohnen eingeführt. Es sind somit keine Stamm-PP nötig. Pro Wohnung müssen 0.3 Besucher-PP angeboten werden. Die Regelung für das autofreie Wohnen erfolgt im Quartierplan-Vertrag.
- Für die bestehende Wohnnutzung ausserhalb des autofreien Wohnens müssen 0.7 Stamm-PP (anstelle 1.0 Regelbauweise) plus 0.3 Besucher-PP pro Wohnung erstellt werden.
- Für die weiteren Nutzungsarten kommen für die Bedarfsermittlung der Anzahl Parkplätze die Reduktionsfaktoren R1 (öV) = 0.5 und R2 (öff. PP in der Nähe, Erreichbarkeit mit dem Velo) = 0.7 zur Anwendung. Gesamtreduktionsfaktor $R = R1 \times R2 = 0.35$ (analog QP Rebgarten und QP Manor).
- Im Weiteren soll es möglich sein, fehlende Parkplätze auf anderen Parzellen in akzeptabler Nähe nachzuweisen oder eine Ersatzabgabe bei der Stadt Liestal zu leisten. Die Regelung der Ersatzabgabe erfolgt im Quartierplan-Vertrag.
- Da das Nutzungs- und Bebauungskonzept schrittweise und damit etappiert umgesetzt wird, ist die genaue Anzahl der Parkplätze im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.
- Die heute vorhandenen 5 oberirdischen PP auf dem Zeughausplatz fallen zu Gunsten der Platzgestaltung und Veloabstellplätzen weg.
- Es sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen.
- Die Gerberstrasse ist eine Kantonsstrasse.
- Die Meyer-Wiggli-Strasse, die Lindenstrasse und der Neuweg sind gemäss Strassenplan der Stadt Liestal als Erschliessungsstrassen klassifiziert.

Mobilitätskonzept (Kap. 7 Verkehrsgutachten)

- Aufgrund der guten öV-Erschliessung, der guten Erreichbarkeit des Areals zu Fuss und mit dem Velo und dem nachhaltigen Umnutzungs-/Überbauungskonzept, welches entsprechende Bevölkerungskreise/Nutzer anzieht, kann von den Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten erwartet werden.
- Damit sind die Voraussetzungen für ein reduziertes PP-Angebot, für autoreduzierte Wohnformen sowie ein umweltgerechtes Mobilitätsverhalten gegeben.
- Bei einem reduzierten PP-Angebot müssen besondere Mobilitätsangebote bereitgestellt werden, damit die Bewohner und Arbeitenden ohne eigenes Auto ihre Mobilitätsbedürfnisse dennoch möglichst gut befriedigen können.
- Mit folgenden Mobilitäts-Massnahmen können Anreize für ein umweltgerechtes Mobilitätsverhalten geschaffen werden:
 - Bewirtschaftung der Besucher-PP
 - Genügend und attraktives Veloabstellangebot, d.h. möglichst überdeckt
 - Carsharing, z.B. Mobility (Standort in Liestal: Schützenstrasse)
 - Bikesharing, z.B. pick-e-bike
- Sicherstellung: Beim autofreien Wohnen muss der Verzicht auf ein Auto mietrechtlich sichergestellt werden (Regelung im QP-Vertrag).
- Kontrolle: Damit das verfügbare PP-Angebot für Autos und Velos genügt und nicht überlastet ist, sind Massnahmen zur Kontrolle zu ergreifen, z.B. mittels eines Controllingberichts an die Stadt (Regelung im QP-Vertrag).

Ausbau der Erschliessung

- Der Strassenabschnitt Gasstrasse-Weierweg-Rebgasse-Gerberstrasse muss im Zusammenhang mit den Quartierplanungen Ziegelhof, Grienmatt, Rebgarten, Weierweg, Aurisa und Osboplatz ausgebaut werden. Unter der Federführung des Kantons wurde diesbezüglich ein Projekt erarbeitet und umgesetzt.
- Die Meyer-Wiggli-Strasse, die Lindenstrasse und der Lindenplatz (Neuweg) werden im Zusammenhang mit der Quartierplanung neu gestaltet. Projektierung, Erstellung und Gestaltung werden im Quartierplanvertrag geregelt.

Hinweis

- Es sind keine baulichen Auswirkungen auf die städtischen Werkleitungen (Kanal, Wasser) absehbar.

Langsamverkehr

Rad- und Fussgängerverbindungen

- Über die Meyer-Wiggli-Strasse und den Lindenplatz (Neuweg) verläuft eine kommunale Radroute als Verbindung vom Gebiet Zentrum Nord zum Stedtli.
- Die Meyer-Wiggli Strasse soll als attraktive Fussgänger Verbindung ins Stedtli neu gestaltet werden. Die vorgesehenen Nutzungen im Erdgeschoss sollen zur Steigerung der Attraktivität der Meyer-Wiggli-Strasse beitragen.
- Die behindertengerechte öffentliche Fussgänger Verbindung von der Meyer-Wiggli-Strasse zum Zeughausplatz wird mittels bestehendem Treppengässli und einem neuen öffentlichen Lift sichergestellt.
- Im Weiteren wird eine neue öffentliche Fussgänger Verbindung von der Lindenstrasse zur Meyer-Wiggli-Strasse erstellt.

Veloabstellplätze

- An der Meyer-Wiggli-Strasse, der Lindenstrasse und auf dem Zeughausplatz ist eine angemessene Anzahl Veloabstellplätze zu erstellen.
- Infolge der Herabsetzung der Auto-PP wird die Anzahl Veloabstellplätze von 2.0 auf 2.5 pro Wohnung erhöht.
- Gesamthaft ergibt sich somit ein Bedarf von 155 Velo-Abstellplätze.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr (öV)

- Das Quartierplan-Areal befindet sich in einer Distanz von ca. 100 m zur nächstgelegenen Bushaltestelle am Gestadeckplatz. Diese Haltestelle wird im Halbstundentakt durch die Buslinien 80 und 83 bedient. Die Linien führen direkt zur Verkehrsdrehscheibe am Bahnhof.
- Der Bahnhof Liestal ist mit einer Fussgängerdistanz von ca. 400 m in wenigen Minuten erreichbar.

Lärmschutz

- Im Quartierplan-Areal bestehen Lärmbelastungen durch die Gerberstrasse. Entlang der Gerberstrasse sind keine Wohnungen vorgesehen.
- Das Quartierplan-Areal wird aufgrund der Zentrumsnutzung der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III zugewiesen: Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbe zonen (Mischzonen).

Freiräume / Ökologie / Naturgefahren

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.
- In den Bereichen des Ziegelhofplatzes, des Lindenplatzes, der Meyer-Wiggli-Strasse und der Lindenstrasse sind diese Flächen als Erschliessungs- und Aufenthaltsorte 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 erfolgt durch die Stadt Liestal in enger Zusammenarbeit mit der CoOpera.

Garten und Lindenhöfli

- Der heute schon bestehende Garten an der Ecke Lindenstrasse/Neuweg dient als privater Aussenraum für die Bestandesbaute VI an der Lindenstrasse. Das Lindenhöfli (Innenhof) bildet den privaten Aussenraum für die angrenzenden Bestandes- und Ergänzungsbauten. Im Baugesuchsverfahren ist eine einladende und gute Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

Bepflanzung

- Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Nicht zulässig sind Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden.
- Neue erstellte Flachdächer sind möglichst zu begrünen.

Umgebungsgestaltung

- Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert und nachgewiesen werden (Umgebungsplan).

Naturgefahren

Hochwasserschutz, Rutschgefahr, Steinschlag

- Im nördlichen Abschnitt des Quartierplan-Areals befinden sich zwei kleine Abschnitte der Parzellen 1153 und 1166 (Lindenstrasse) im Bereich einer geringen Gefährdung durch Hochwasser. Am Rande betroffen sind lediglich die Bestandesbauten I (Bürogebäude) und III (Abfüllhalle).
- Durch die Realisierung des sich in Arbeit befindenden Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojektes Orisbach des kant. Tiefbauamtes kann das Gefahrenpotential Hochwasser beseitigt werden.

Energiebestimmungen

- Für Neubauten wird nach den Vorgaben der Stadt Liestal der Minergie P-Standard gefordert, bzw. die Einhaltung der Minergie-Kennzahl MKZ.
- Erfolgt keine Minergie-Zertifizierung, ist pro Baugesuch mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen, dass ein gleichwertiger Standard erreicht wird.
- Bei Umbauten innerhalb der Bestandesbauten sind mindestens die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.
- Alternativ kann bei Neubauten und bei Gesamtanierungen 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.
- Das Areal wird an den Wärmeverbund Liestal angeschlossen.
- Für den Allgemiestromverbrauch der Gebäude (wie z.B. Heizung, Lüftung der Treppenhäuser und der Autoeinstellhalle etc.) müssen 100% erneuerbare Energien verwendet werden.

Photovoltaik

- Im QP-Reglement ist keine Regelung vorzusehen, da dies im kant. Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend geregelt ist (in Kraft seit 01.10.2013): Grundsätzlich zulässig und bewilligungsfrei.

3. Massnahmen / Termine

Bisheriger Planungsablauf

Zukunfts- und Ergebniskonferenz	April / Sept. 2016
Workshops Bebauungskonzept	Jan. – Okt. 2016
Stadtbaukommission, Denkmal- und Heimatschutzkommission	Mai – Dez. 2017
Kommunale Vorprüfung	Juni 2018
Kantonale Vorprüfung	März 2019
Kantonale Nachprüfung	Sept. 2020
Öffentliche Mitwirkung	Okt. 2020 – März 2021
Ausarbeitung Quartierplanvertrag	Aug. 2018 – Juli 2021
Stadtratsbeschluss	Aug. 2021

Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	4. Quartal 2021
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	4. Quartal 2021
Genehmigung durch den Regierungsrat	1. Quartal 2022

Realisierung

Realisierung der Überbauung	ab 2022
-----------------------------	---------

Quartierplanungsverfahren

Vorprüfungen Stadt Liestal

Stadtbaukommission (SBK)

- Die Stadtbaukommission hat sich an mehreren Sitzungen mit der Überbauung befasst und dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt.
- Die Anliegen der SBK wurden im vorliegenden Projekt berücksichtigt.

Bereich Hochbau/Planung

- Der Bereich Hochbau/Planung hat die Quartierplanung (Reglement, Pläne, Bericht) vor-geprüft.
- Die Ergänzungen/Korrekturen wurden berücksichtigt und aufgenommen.

Vorprüfungen Kanton

Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) und Arealbaukommission (ABK)

- Die Denkmal- und Heimatschutzkommission hat die Quartierplanung gemeinsam mit der Arealbaukommission beraten und dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt.

Kantonale Vorprüfung

- Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben des Amts für Raumplanung vom 14.03.2019 der Stadt mitgeteilt.
- Da es sich um eine grössere Überarbeitung handelt, wurden die bereinigten Unterlagen dem Amt für Raumplanung nochmals zur Durchsicht zugestellt.
- Die Ergebnisse der kantonalen Nachprüfung wurden mit Schreiben des Amts für Raumplanung vom 09.09.2020 der Stadt zugestellt.
- Der Quartierplan, das Quartierplanreglement, der Planungsbericht und das Verkehrsgutachten wurden überarbeitet, wobei alle Kritikpunkte berücksichtigt worden sind und bereinigt werden konnten.
- Um auf die vom Stadtrat thematisierte Parkierungssituation einzutreten, wurde das bisherige Verkehrsgutachten zu einem Mobilitätskonzept weiterentwickelt.

- Der Umgang mit den Anliegen des Kantons wird in den Kapiteln 8.1 und 8.2 des Planungs- und Begleitberichts aufgeführt.

Öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 1. bis 23. Oktober 2020 statt.
- Am 14. Oktober 2020 wurde die Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung vor Ort über die Planungsergebnisse informiert.
- Innerhalb der Frist wurden 8 Stellungnahmen eingereicht.
- Der Umgang mit den Anliegen aus der Mitwirkung wird im Mitwirkungsbericht (separater Bericht zum Planungsbericht) aufgeführt.
- Der Mitwirkungsbericht wurde den Mitwirkenden zugestellt und zur Einsichtnahme öffentlich publiziert und aufgelegt.

4. Finanzierung

Verwaltungsaufwand

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

Quartierplanvertrag – Infrastrukturbeitrag

- Die Regelung der Kostentragung (Planung, Erstellung, Instandhaltung, Instandsetzung) der Infrastrukturen und Wege im öffentlichen Interesse erfolgt im Quartierplanvertrag, welcher nicht Bestandteil der Quartierplanung ist.
- Der Quartierplanvertrag wird nicht durch den Einwohnerrat beschlossen, sondern durch den Stadtrat.
- Der Quartierplanvertrag ist Voraussetzung für die Genehmigung durch den Regierungsrat.
- Der Quartierplanvertrag wurde durch den Stadtrat beschlossen.

Gestaltung öffentliche Flächen

- Die Meyer-Wiggli-Strasse wird im Zusammenhang mit der Quartierplanung neu gestaltet, je hälftig z.L. CoOpera und Stadt.
- Der Lindenplatz (Neuweg) wird im Zusammenhang mit der Quartierplanung neu gestaltet, je hälftig z.L. CoOpera und Stadt.
- Die Lindenstrasse wird z.L. der Stadt neu gestaltet, der Zeitpunkt ist nicht definiert.
- Der Zeughausplatz wird im Zusammenhang mit der Erneuerung der Altstadtgassen z.L. der Stadt neu gestaltet.
- Die Finanzierung wird im Quartierplanvertrag geregelt.

Öffentliche Gehrechte

- Von der Meyer-Wiggli-Strasse zum Zeughausplatz erfolgt eine direkte öffentliche Fussgängerverbindung mittels bestehendem Treppengässli und einem neuen öffentlichen behindertengerechten Lift z.L. der CoOpera. Die Stadt beteiligt sich hälftig an den Betriebskosten.
- Im Weiteren wird eine neue öffentliche Fussgängerverbindung von der Lindenstrasse zur Meyer-Wiggli-Strasse z.L. der CoOpera erstellt. Die Stadt beteiligt sich hälftig an den Betriebskosten.
- Die Finanzierung wird im Quartierplanvertrag geregelt.

Landabtretungen

- Für die Gestaltung des Zeughausplatzes werden 170 m² von der CoOpera an die Stadt Liestal unentgeltlich abgetreten.
- Für die Gestaltung des Lindenplatzes (Neuweg) werden 38 m² von der CoOpera an die Stadt Liestal unentgeltlich abgetreten.
- Die Landabtretungen werden im Quartierplanvertrag geregelt.

Schulraum

- Die demographische Entwicklung aufgrund der geplanten Bautätigkeit ist in der Schulraumplanung berücksichtigt.

5. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteil des Beschlusses:

- Quartierplan-Reglement vom 04.08.2021
- Quartierplan, Situation und Schnitte 1:500 vom 04.08.2021
- Teilzonenplan Zentrum Mutation, Situation 1:500 vom 04.08.2021

Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Begleitbericht vom 04.08.2021
- Mitwirkungsbericht vom 09.02.2021
- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten vom 09.12.2020

Unterlagen auf der Homepage:

www.liestal.ch > Verwaltung > Departemente/Bereiche > Hochbau/Planung > Planungen/Planaufgaben