



Quartierplanung Ziegelhof II Beschlussfassung

Kurzinformation

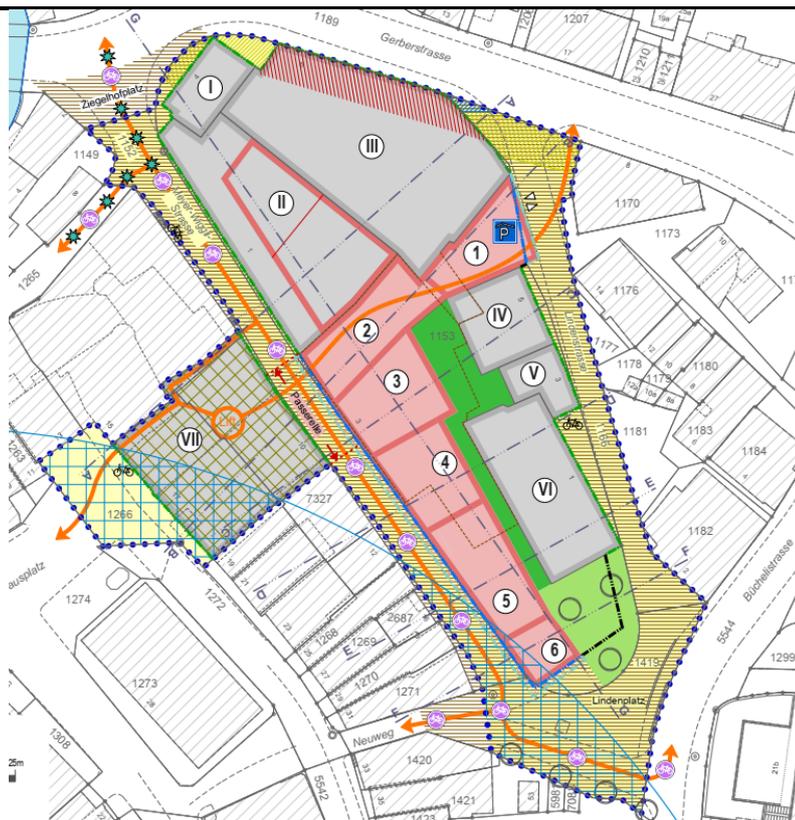
2013 wurde die Quartierplanung Ziegelhof genehmigt. Zur Umnutzung des brachliegenden Ziegelhofareals sah sie den weitgehenden Abriss der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Einkaufszentrums und ca. 10 Wohnungen mit zugehörigem öffentlichem Parkplatzangebot (206 PP) vor. Ein wichtiges Element dieser 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 Amtes 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 Amtes 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



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Ziegelhof II"

Stand: 04.08.2021; Beschlussfassung

S:\Projekte\Liestal\40178_QP_Ziegelhof_II\02_Reglemente\40178_Reg01_v09_20210804_Beschlussfassung.docx

Bearbeitung:  Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG | Unterdorfstrasse 38 | Postfach | 4415 Lausen | 061 926 84 30 | www.stierli-ruggli.ch

Inhaltsverzeichnis

ERLASS	1
§ 1 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	1
§ 2 GELTUNGSBEREICH	2
§ 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
§ 4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
§ 5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	3
§ 6 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES	6
§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	7
§ 8 VER- UND ENTSORGUNG	9
§ 9 SCHUTZBESTIMMUNGEN	10
§ 10 REALISIERUNG / ETAPPIERUNG / QP-VERTRAG	11
§ 11 ABWEICHUNGEN / AUSNAHMEN	12
§ 12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
BESCHLÜSSE	13

Erlass

- QP-Vorschriften
- QP-Bestandteile
- ¹ Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung "Ziegelhof II"**, bestehend aus:
- Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500
 - Quartierplan-Reglement

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck
- ¹ Die Quartierplanung "Ziegelhof II" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie der Umgebung angepasste Weiterentwicklung der Überbauung gewährleisten.
- Ziele
- ² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a. Sicherstellung einer quatiervetraglichen Siedlungsentwicklung durch Aufwertung des Areals und Umnutzung eines Produktionsstandorts in ein Areal mit Zentrumsnutzung
 - b. Qualitativ hochwertige Verdichtung des Areals unter Beachtung des Ortsbildes, der historischen Bausubstanz und der Nähe zur Altstadt
 - c. Flexible Rahmenbedingungen und Etappierbarkeit des Projekts für eine dynamische, zukunftsgerichtete, vielfältige und durchmischte Nutzung
 - d. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
 - e. Sicherstellung einer Durchgängigkeit für Fussgänger zwischen Zeughausplatz, Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse sowie Ziegelhofplatz und Zentrum Nord
 - f. Aufwertung Strassenräume als Erschliessungs- und Begegnungsorte
 - g. Sicherstellung von qualitätsvollen, ökologischen Massnahmen

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Als Art der baulichen Nutzung wird die Zentrumsnutzung festgelegt.

Zentrumsnutzung im Sinne von § 22 Abs. 2 RBG

Nebenbauten

- ² Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

Der Siedlung dienende Einrichtungen wie z. B. Entsorgungsinfrastrukturen, Unterstände, Velounterstände, Trafostation u. a. m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Definition der baulichen Nutzung

- ¹ Die bauliche Nutzung wird über die Bruttogeschossfläche gemäss § 49 IVHB Abs. 2 und 3 RBV und Wohneinheiten definiert.

Die Bruttogeschossfläche wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen.

Mass der baulichen Nutzung

- ² Die maximal zulässige bauliche Nutzung (Bruttogeschossfläche (BGFH) oder Wohneinheiten (WE)) für die einzelnen Baubereiche beträgt:

Baubereich	Zulässige BGFH / WE	
Ergänzungsbauten 1 - 6	4'400 m ²	
Bestandesbauten I (Kopfbau)	BGFH bestehend	-
Bestandesbauten II (Bau 30)	BGFH bestehend	+ 710 m ² BGFH
Bestandesbauten III (Abfüllhalle)	BGFH bestehend	+ 460 m ² BGFH
Bestandesbauten IV – VI (Lindenstrasse 1 / 3 / 5)	7 WE	+ 3 WE
Bestandesbauten VII (alti Braui)	BGFH bestehend	+ 660 m ² BGFH

+710 m² für die Aufstockung.

+ ca. 1 Geschossfläche in der Abfüllhalle.

Maximal 10 WE sind zulässig.

+ ca. eine Geschossfläche.

Verkaufsfläche ³ Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1'200 m² Bruttogeschossfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche ist in den maximal zulässigen Flächen enthalten.

Nebenbauten ⁴ Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten, welche nicht einer Zentrumsnutzung dienen.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Baubereiche Ergänzungsbauten 1 – 6 ¹ In den "Baubereichen Ergänzungsbauten" sind Neubauten und Ersatzneubauten zulässig.

Ein Neubau der Ergänzungsbaute 1 ist in Beachtung der Bestandesbaute III zu gestalten.

Baubereich für Aufstockung ² Im Baubereich für Aufstockung ist die Erstellung einer Aufstockung gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte) zulässig.

Bereich auskragender Gebäudeteil Obergeschoss ³ Im Bereich auskragender Gebäudeteil Obergeschosse dürfen einzelne Bauteile auf maximal der Hälfte der Länge der Baulinie für Obergeschosse die öffentliche Fläche unter Beachtung des Lichtraumprofils überkragen, sofern damit eine architektonisch und städtebaulich gute Lösung erzielt wird.

- Unterirdische Bauten und Bauteile
- ⁴ a. Der Überbauung dienende unterirdische Kellergeschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen, Lagerräume, Keller und dergleichen sowie die Einstellhalle können unabhängig davon erstellt werden, ob sie im QP eingezeichnet sind oder nicht.
- b. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen kaum in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen
- Gebäudehöhe
- ⁵ Die Gebäudehöhen sind durch die festgelegten maximalen Höhenkoten (m.ü.M) der Baubereiche bestimmt und in den Schnitten verbindlich festgelegt. Über die festgelegten Höhenkoten (Baubereiche) hinausragen dürfen techn. bedingte Bauteile wie Liftaufbauten, Oblichter, Blitzschutzanlagen, Kamine. Die Gebäudehöhen nicht überragen dürfen Lüftungs- und Heizungsanlagen.
- Dachform, Dachbegrünung
- ⁶ Als Dachform für die Ergänzungsbauten sind Flach- und Pultdächer zulässig. Neue erstellte Flachdächer sind möglichst zu begrünen.
- Glasflächen
- ⁷ Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen.
- Bestandesbauten I – VI
- ⁸ a. Die Bestandesbauten I, II und III sind zu erhalten. Abbrüche und Neubauten sind nur dann möglich, wenn sie aus bautechnischen Gründen oder einer veränderten Nutzung zwingend erforderlich sind.
- b. Die Bestandesbauten IV, V und VI sind zu erhalten. Abbrüche und Neubauten sind nur dann möglich, wenn sie aus bautechnischen Gründen zwingend erforderlich sind. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind die Situierung und Gebäudeabmessung des bestehenden Gebäudes richtungsweisend.
- c. Bauliche Änderungen sind möglich. Renovationen und bauliche Änderungen haben die historische Substanz möglichst zu schonen.
- d. Alle von aussen sichtbaren baulichen Massnahmen haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.
- e. An den Fassaden sind äussere Wärmedämm- und Verkleidungsschichten in Einzelfällen möglich. Wärmedämmverputze sind möglich.

Nähere Informationen zum Vogelschutz bei der Vogelwarte Sem-pach: <http://www.vogelwarte.ch>

Diese Bauten sind aufgrund ihrer Lage, Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung sowie ihrer gesellschaftlichen und historischen Bedeutung wesentlich für das Ortsbild.

Bestandesbaute VII (alti Braui)	⁹ Dem Gebäude kommt als Teil der Altstadt besondere Bedeutung zu. Das Gebäude ist in Substanz, Konstruktion und Erscheinung möglichst zu erhalten. Im Rahmen der Baubewilligung kann der Stadtrat in Abwägung der Bedeutung der Bausubstanz unter der Würdigung des Bauuntersuchs sowie des öffentlichen Interesses für ein lebendiges Zentrum bauliche Veränderungen der Substanz und der Konstruktion sowie, wenn nicht anders möglich, den Ersatz ausnahmsweise bewilligen. Die kantonale Denkmalpflege ist anzuhören.
Stadtmauer	¹⁰ Die Substanz der historischen Stadtmauer ist grundsätzlich zu erhalten. Ihre Integration und Sichtbarkeit im Gebäude erfolgt im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen.
Passerelle	¹¹ Im Bereich für Passerelle ist die Erstellung einer geschlossenen, eingeschossigen Verbindung zwischen der erhaltenswerten Baute und den Baubereichen Ergänzungsbauten 2, 3 über die Meyer-Wiggli-Strasse zulässig. Das Lichtraumprofil über der Meyer-Wiggli-Strasse ist einzuhalten.
Nebenbauten	¹² Nebenbauten können unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Abstände und der Baulinien im gesamten Aussenraum erstellt werden. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3.50 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.
Städtebauliche Einpassung	¹³ 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.
Qualitätssicherung	¹⁴ 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.

Text aus Teilzonenreglement Zentrum § 3 Gebäudekategorie B, mit Hinweisen auf § 5 Baugesuchsverfahren und § 6 Ersatzbauten.

Die in der Kernzone (Teilzonenreglement Zentrum) üblichen Handhabungen (z.B. Besichtigungsprotokoll, Bauuntersuch) können auch bei der Bestandesbaute VII angewendet werden.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz	¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan bestimmt. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzen auszuführen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
Öffentliche Flächen	² Die öffentlichen Flächen dienen insbesondere der Erschliessung der Gebäude sowie als öffentliche Begegnungsorte.
Gestaltung öffentliche Flächen	³ Die öffentlichen Flächen sind als Erschliessungs- und Aufenthaltsort zu gestalten. Es ist insbesondere eine einladende und gute Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Die Gestaltung erfolgt in Absprache zwischen der Stadt Liestal und der Grundeigentümerschaft der Quartierplanung.
Garten	⁴ Der Garten ist ein privater Aussenraum.
Lindenhöfli	⁵ Das Lindenhöfli ist ein privater Aussenraum. Es ist eine einladende und gute Aufenthaltsqualität sicherzustellen.
Lichtimmissionen	⁶ Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.
Nisthilfen	⁷ Es sind an geeigneter Lage Nistkastenhilfen für Mauersegler (Spyren) zu erstellen.
Nachweis zur Umgebungsgestaltung	⁸ Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet:

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerlieder, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" des nationalen Daten- und Informationszentrums der Schweizer Flora (info flora).

Insbesondere sind der Lindenplatz, der Ziegelhofplatz sowie die Meyer-Wiggli-Strasse hochwertig zu gestalten.

- a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällig notwendige Stützmauern
- b. Art und Gestaltung der öffentlichen Flächen insb. des Lindenplatzes und der Meyer-Wiggli-Strasse in Absprache mit der Stadt Liestal
- c. Lage, Gestaltung, Dimensionierung und Materialisierung der Erschliessungs- und Parkieranlagen
- d. Lage, Gestaltung, Dimensionierung und Materialisierung von allfälligen Nebenbauten
- e. Lage, Gestaltung und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge
- f. Lage, Gestaltung und Dimensionierung der Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen
- g. Dachgestaltung

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Lage von Erschliessungsanlagen und Parkierung

- ¹ Die Lage der Erschliessungsanlagen wird im Quartierplan festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern deren Funktion sichergestellt ist und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

- ² Die Erschliessung des QP-Areals wird wie folgt festgelegt:
- a. Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle erfolgen ab der Lindenstrasse.
 - b. Stammparkplätze sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.
 - c. Besucherparkplätze können unter- und oberirdisch erstellt werden.
 - d. Warenumsschlag und Veloabstellplätze sind auf öffentlichen Flächen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität möglich. Die genaue Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
 - e. Die Warenumschlagsfläche / Anlieferung ist von der Gerberstrasse und der Lindenstrasse her erschlossen.

- Öffentliche Fusswegverbindung³ Die Ausgestaltung der öffentlichen Fusswegverbindungen erfolgt in Absprache mit der Stadt Liestal.
- Parkplatzermittlung⁴ Die genaue Zahl der Parkplätze und der Veloabstellplätze sowie deren Lage sind im Rahmen des jeweiligen Baugesuchverfahrens nachzuweisen.
- ⁵ Das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten der Firma Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom 09.12.2020 bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anzahl Parkplätze.
- ⁶ a. Neue Wohnnutzungen in den Ergänzungsbauten 1 - 6 und der Bestandesbaute VII sind als autofreies Wohnen zu realisieren. Für neue Wohnnutzungen in den Ergänzungsbauten 1 - 6 und der Bestandesbaute VII sind daher keine Stammparkplätze zu erstellen.
- b. Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Wohnungen in den Ergänzungsbauten 1 - 6 und der Bestandesbaute VII sind vertraglich dazu zu verpflichten, kein Auto zu besitzen.
- ⁷ Bei Verwendung des Werts von 0.0 Stamm-PP pro Wohnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis folgender Massnahmen zu erbringen und umzusetzen:
- a. mindestens 3.0 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher
- b. 70% der erstellten Velo-Abstellplätze überdacht und abschliessbar
- c. ein angemessener Anteil Flächen für Spezialfahrzeuge wie Lastenfahräder, Anhänger, Tandems, Liegeräder.
- d. Umfassende Information für neue Bewohnerinnen und Bewohner zu den Mobilitätsangeboten auf dem Areal und in der Stadt Liestal.
- ⁸ Für die bestehende Wohnnutzung in den Bestandesbauten I bis VI sind 0.7 Stamm-Parkplätze pro Wohneinheit zu realisieren.
- ⁹ Bei Verwendung des Werts von 0.7 Stamm-PP pro Wohnung sind mindestens 2.5 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher zu erstellen.

Regelung autofreies Wohnen erfolgt im Quartierplan-Vertrag

Als angemessener Anteil gilt mind. 1 Abstellplatz pro Familienwohnung (4.5 Zimmer-Wohnung).

¹⁰ Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.

¹¹ Bei der Bedarfsermittlung für die übrigen Nutzungen (ausgenommen Wohnen) kommen folgende Reduktionsfaktoren zur Anwendung: R1 = 0.5, R2 = 0.7.

¹² Besucher- und Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

¹ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal.

Durchleitungsrechte

² Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon, etc.) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

Abfallbeseitigung

³ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baugesuchsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen.

Energie

⁴ a) Die Neubauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P zu realisieren. Erfolgt keine Minergie-Zertifizierung, ist pro Baugesuch mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen, dass ein gleichwertiger Standard erreicht wird.

b) Bei Umbauten innerhalb der Bestandsbauten sind mindestens die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

c) Bei Neubauten und bei Gesamtsanierungen von Bestandsbauten kann alternativ ein Nachweis gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) erfolgen.

Für fehlende Pflicht-Parkplätze ist der Stadt Liestal gemäss § 107 RBG eine Ersatzabgabe zu leisten.

Grundlage für Behandlung des Sauberabwassers bildet der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Liestal.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

Die Gemeinde lässt das Gesuch auf Kosten des Gesuchstellers überprüfen.

Details werden im Quartierplan-Vertrag geregelt. Die gesetzlichen Anforderungen sind dabei mindestens einzuhalten.

- d) Die Quartierplanüberbauung ist an den Wärmeverbund Liestal anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen werden wird, die mehr erneuerbare Energie als der Wärmeverbund Liestal (80% erneuerbar) nutzt.
- e) Für den Stromverbrauch der Gebäude (Allgemeinstrom) müssen 100% erneuerbare Energien verwendet werden.

§ 9 Schutzbestimmungen

Lärmschutz

- ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

Archäologische Schutzzone

- ² Vor Bodeneingriffen in der archäologischen Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen.

Hochwasserschutz

- ³ In den Gefahrenzonen Überschwemmung sind die Hauptbauten und haustechnische Anlagen so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- ⁴ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe der Gefahrenzone Überschwemmung liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- ⁵ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

- ⁶ Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objekts.
- ⁷ Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert.

§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

- Realisierungsvorgehen ¹ Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die zeitliche Realisierung des Parkplatzangebotes, den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs.
- Etappierung ² Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Freiflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.
- Parzellierung ³ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

Details können im Baugesuchsverfahren geregelt werden.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen
allgemeiner Art

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- ² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.
- ³ Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

Ausnahmen bedürfen eines schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

§ 12 Schlussbestimmungen

Überwachung des
Vollzugs

- ¹ Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer
Beschlüsse

- ² Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

- ³ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe vom

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Daniel Spinnler

Marcel Meichtry

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom



Quartierplanung "Ziegelhof II"
Quartierplan

Situation und Schnitte 1 : 500

Exemplar: Beschlussfassung 04.08.2021
Inventar-Nr.:

Beschluss des Stadtrates: XXX
Beschluss des Einwohnerrates: XXX
Referendumsfrist: XXX
Urnenabstimmung: XXX
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. XXX
Planaufgabe: XXX

Namens des Stadtrates:
Der Stadtpräsident: Der Stadtverwalter:

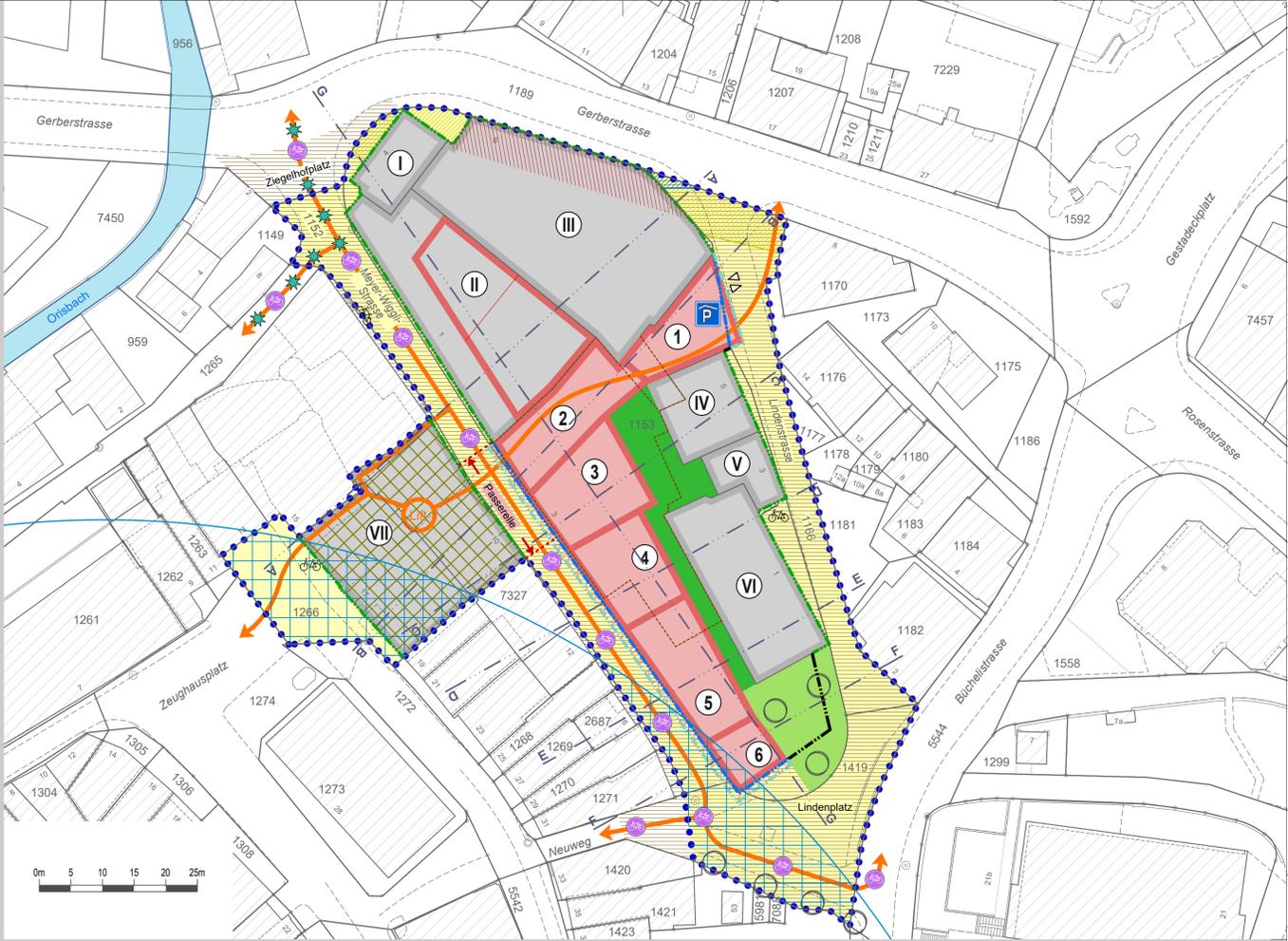
Daniel Spinner Marcel Meichtry

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigebe
f	05.12.2018	RU	SK	RU	
g	23.04.2019	RU	SK	RU	
h	16.10.2019	RU	JW	RU	

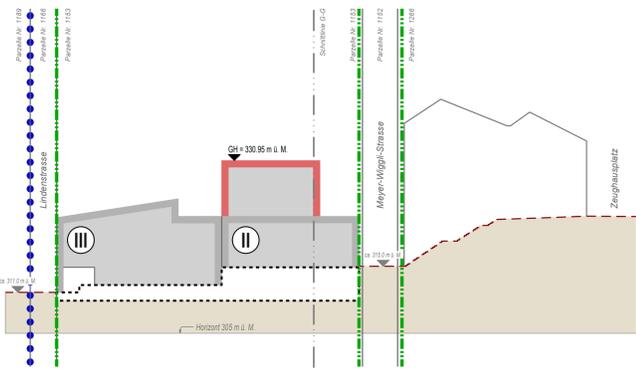
Plat: S:\Projekte\Liestal\401178_DP_Ziegelhof_II\04_Plane\401178_Pla01_20210804_Beschlussfassung_2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop 16.06.2017) / LV95
Planformat: 630 x 891 mm
Ausdruck: 04-08-2021

Situation

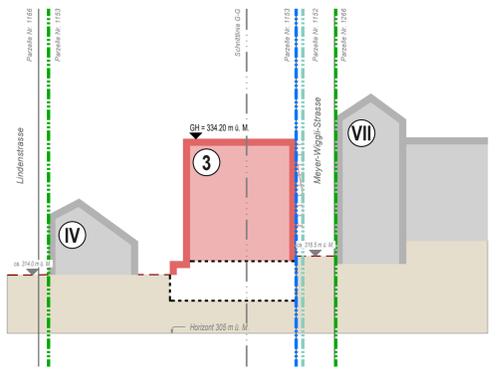


Schnitte

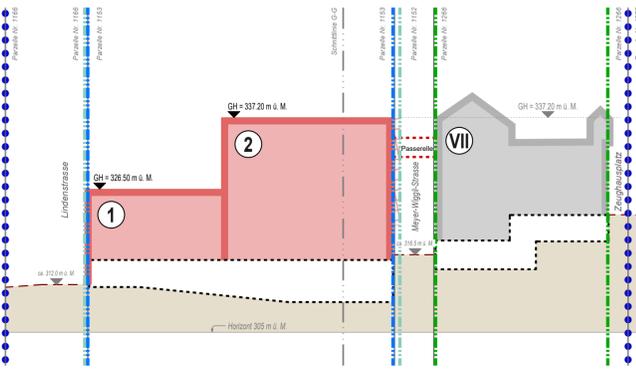
Schnitt A-A



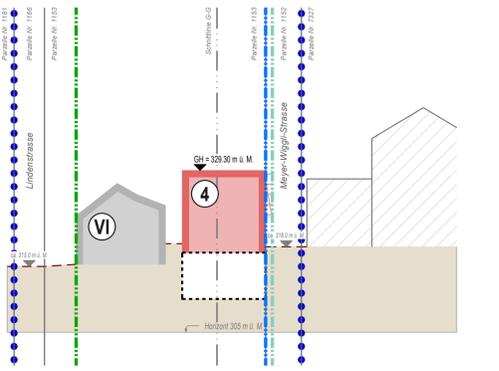
Schnitt C-C



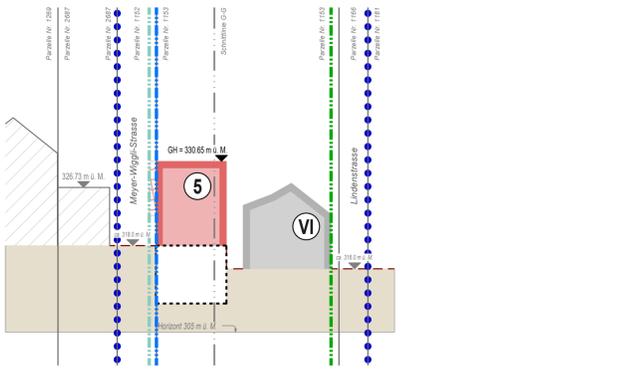
Schnitt B-B



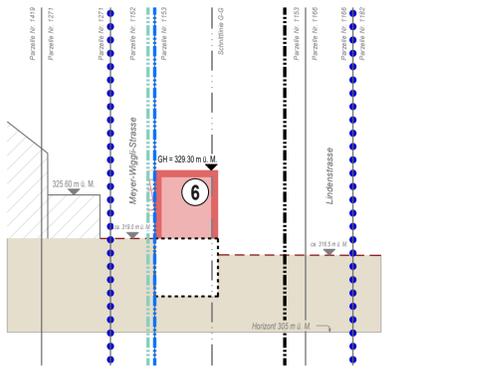
Schnitt D-D



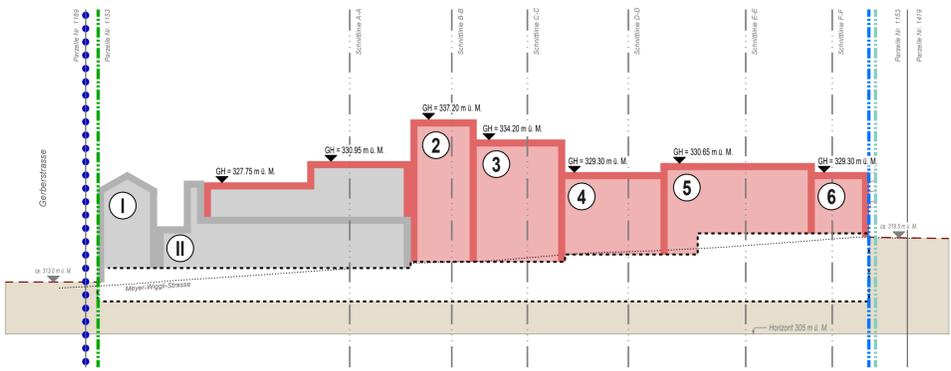
Schnitt E-E



Schnitt F-F



Schnitt G-G



Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Baubereiche Ergänzungsbauten 1 - 6
- Baubereich für Aufstockung
- Bestandesbauten I - VI
- Bestandesbaute VII
- Bereich auskragender Gebäudeteil Obergeschoss
- Bereich für Passerelle
- Gestaltungsbaulinie gem. § 97 Abs. 2 RBG
- Strassenbaulinie gem. § 97 Abs. 1 lit. a RBG
- Baulinie für Obergeschosse
- Baulinie für Erdgeschosse
- Öffentliche Flächen
- Gestaltung öffentliche Flächen (Meyer-Wiggli-Strasse, Lindenstrasse, Lindenplatz, Ziegelhofplatz)
- Garten
- Lindenhöfli
- Warenumschlagfläche / Anlieferung
- Parkierung unterirdisch
- Velo-Abstellplätze
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage konzeptionell)
- Archäologische Schutzzone
- Gebäudehöhe
- Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung

Orientierender Planinhalt

- kommunale Radroute
- Wanderweg
- Gebäudeabbruch
- Bestehende Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- Offenes Gewässer
- unterirdische Bauteile
- bestehendes Terrain
- Bezeichnung Schnittlagen / Ansichten
- bestehende Baumstandorte

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Legende



Teilzonenplan Zentrum
Anpassungen aufgrund QP "Ziegelhof II" (Mutation)

Situationsplan 1 : 500

Exemplar	Beschlussfassung 04.08.2021	Inventar Nr.
----------	--------------------------------	--------------

Beschluss des Gemeinderates:	XXX
Beschluss des Einwohnerrates:	XXX
Referendumsfrist:	XXX
Urnenabstimmung:	XXX
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.	XXX
Planaufgabe:	XXX

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Daniel Spinnler

Marcel Meichtry

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	09.12.2020	SK	SK	SK	
a					
b					
c					



Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Kernzone
- Bauten der Schutzkategorie B



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Ziegelhof II"

Begleitbericht gemäss § 39 RBG

Beschlussfassung, Stand 04. August 2021



Impressum



www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Markus Ruggli / Simon Käch

Datei-Name

40178_Ber01_Begleitbericht_20210804_Beschlussfassung.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	17
5.8	Schutzbestimmungen.....	19
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	Kantonale Nachprüfung	36
8.3	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	40
8.4	Beschlussfassungsverfahren	40
8.5	Auflageverfahren	40
8.6	Behandlung der Einsprachen	40
8.7	Genehmigungsantrag	40

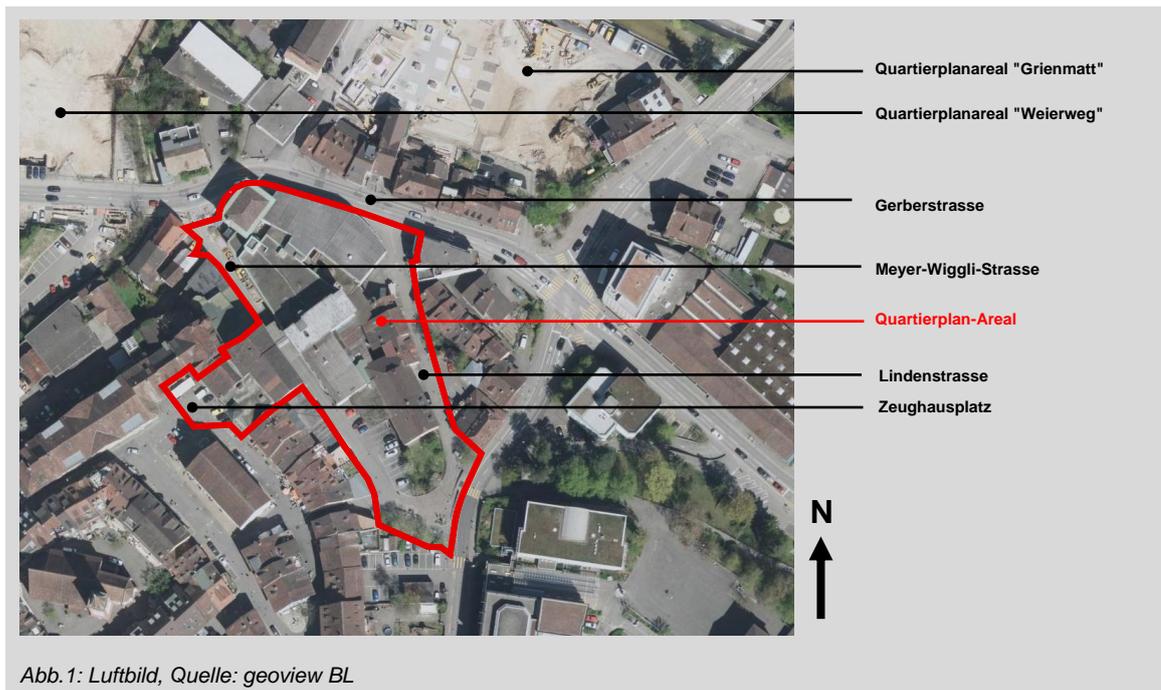
Anhang

- 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.

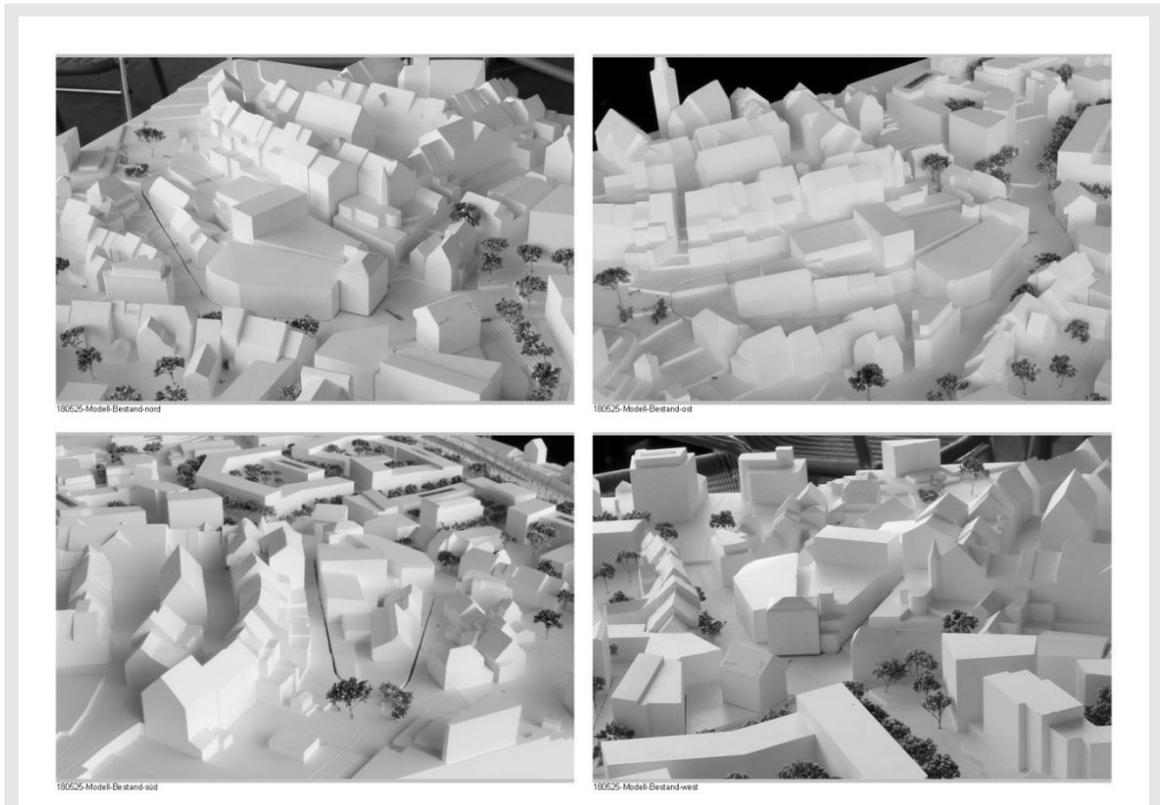


Abb. 3: Heutiges Quartier mit Bestandesbauten (2018), Modell 1:500, Foto: Baubüro in situ AG

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.

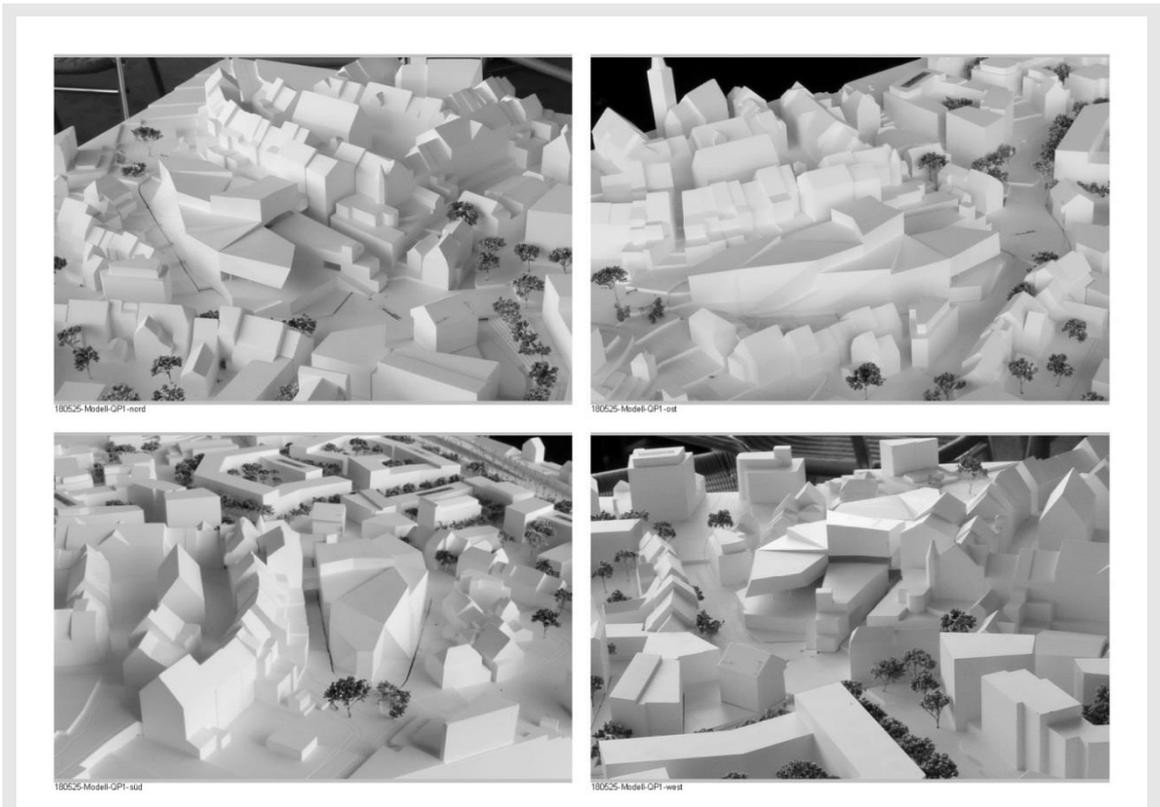


Abb 4, als Vergleich: Projekt Grossverteiler gemäss Quartierplan von 2013, Modell 1:500, Foto: Baubüro in situ AG

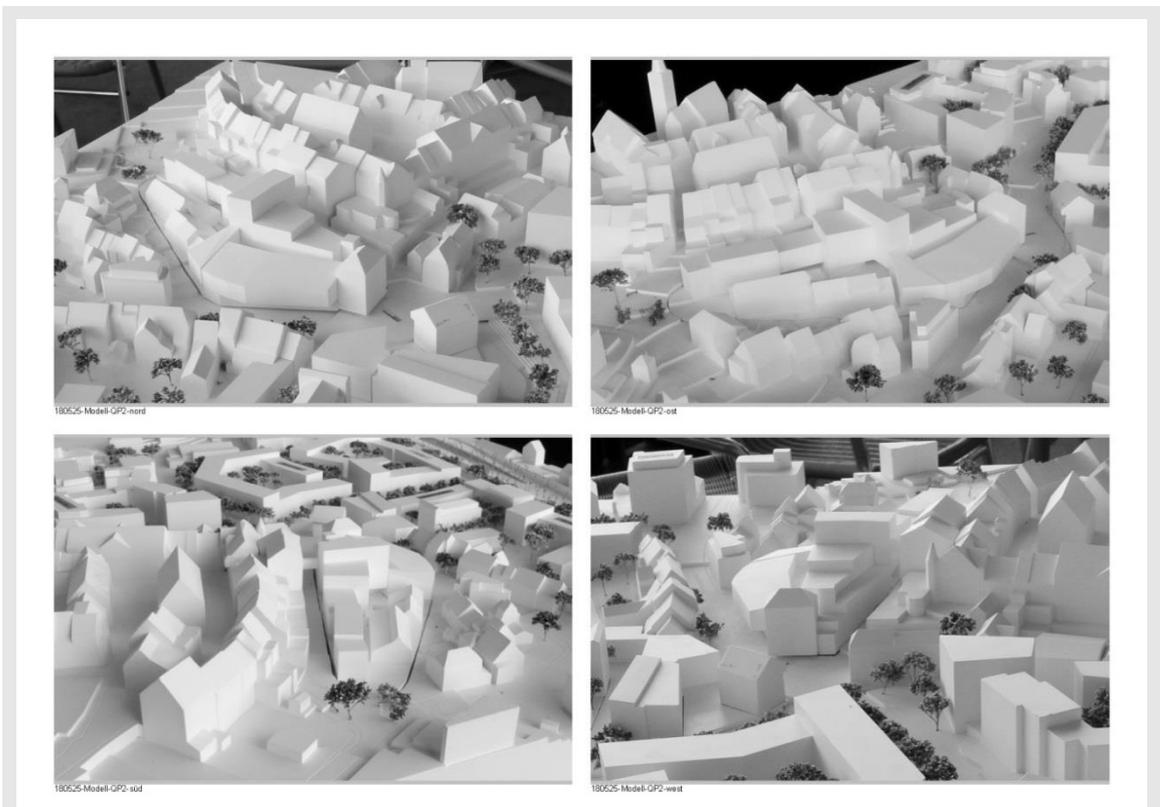


Abb. 5: Quartier mit Ergänzungsbauten gemäss neuem Quartierplan Ziegelhof II, Modell 1:500, Foto: Baubüro in situ AG

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.

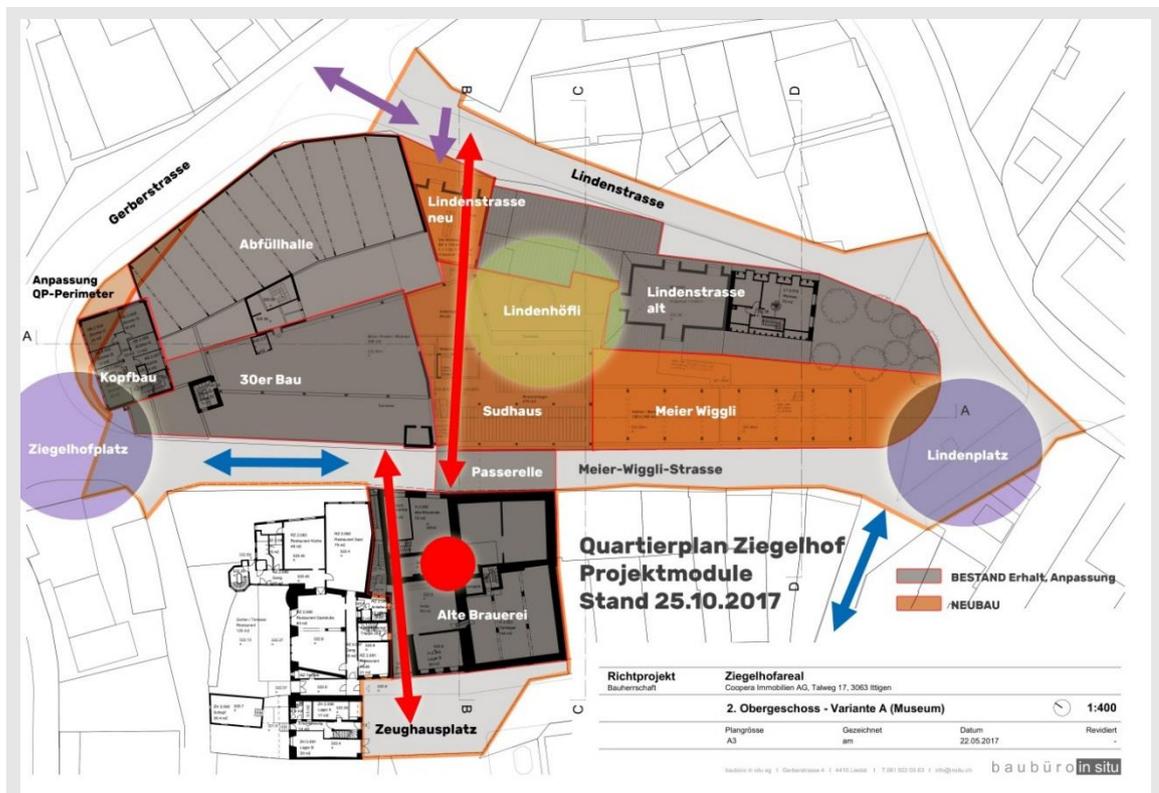


Abb. 6: Situationsplan mit Projektmodulen und Durchwegung, Plan: Baubüro in situ AG

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	1. Oktober 2020 – 23. Oktober 2020
Überarbeiten der Planung infolge öffentlicher Mitwirkung	November – Dezember 2020
Ausarbeitung Quartierplan-Vertrag	August 2018 – Juli 2021
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)
- Anpassung Teilzonenplan Zentrum (Mutation), 1:500

4.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung sind ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich. Die Regelung dieser 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 erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

4.3 Orientierende Dokumente

- Begleitbericht gemäss § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

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 I bis III nur abgebrochen werden, falls dies aus bautechnischen Gründen notwendig ist oder wenn eine veränderte Nutzung dies erforderlich macht.

Bei den Bauten IV bis VI ist ein Abbruch nur möglich, wenn dies aus bautechnischen Gründen notwendig ist. Um sicherzustellen, dass ein allfälliger Ersatz-Neubau an derselben Lage wie die bestehenden Bauten IV bis VI mit dem gleichen Volumen entsteht, ist die Lage und Volumetrie der bestehenden Bauten richtungsweisend für allfällige Ersatz-Neubauten. Dadurch ist das Gebäudeprofil allfälliger Neubauten vorgegeben.

Bauliche Änderungen und Renovationen sind grundsätzlich möglich, haben jedoch die historische Substanz möglichst zu schonen. Die für die einzelnen Bestandesbauten 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 9. Dezember 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.

Um das autofreie Wohnen sicherzustellen, sind bei Verwendung des Faktors 0.0 für die Berechnung der Anzahl Stamm-Parkplätze mindestens 3.0 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher zu erstellen. Die Langzeitabstellplätze sind zusätzlich gut und attraktiv auszustatten. Entsprechend müssen 70% der erstellten Velo-Abstellplätze überdacht und abschliessbar sein. Zudem muss pro Familienwohnung (ab 4.5-Zimmerwohnungen) mindestens ein Platz für Spezialfahrzeuge wie Anhänger oder Lastenfahrräder erstellt werden. Bei der Verwendung des Werts von 0.7 für die Berechnung der Anzahl Stamm-Parkplätze sind mindestens 2.5 Velo-Abstellplätze zu erstellen. 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 kann zum Zeitpunkt der Umnutzung für nicht

realisierbare Abstellplätze oder fehlende Pflichtparkplätze eine vorübergehende Ersatzabgabe geleistet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass in jeder Etappe genügend Parkplätze vorhanden sind.

5.7 Ver- und Entsorgung

Absenkpfad Energie:

Anfänglich war beabsichtigt, über das ganze Areal ein ganzheitliches Energiekonzept mit einem „Absenkpfad 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 Dämmpemeter 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
- Deckung des Allgemeinstrombedarfs der Gebäude (z. B. Heizung, Lüftung der Treppenhäuser, Autoeinstellhalle etc.) zu 100% durch erneuerbare Energien
- 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.

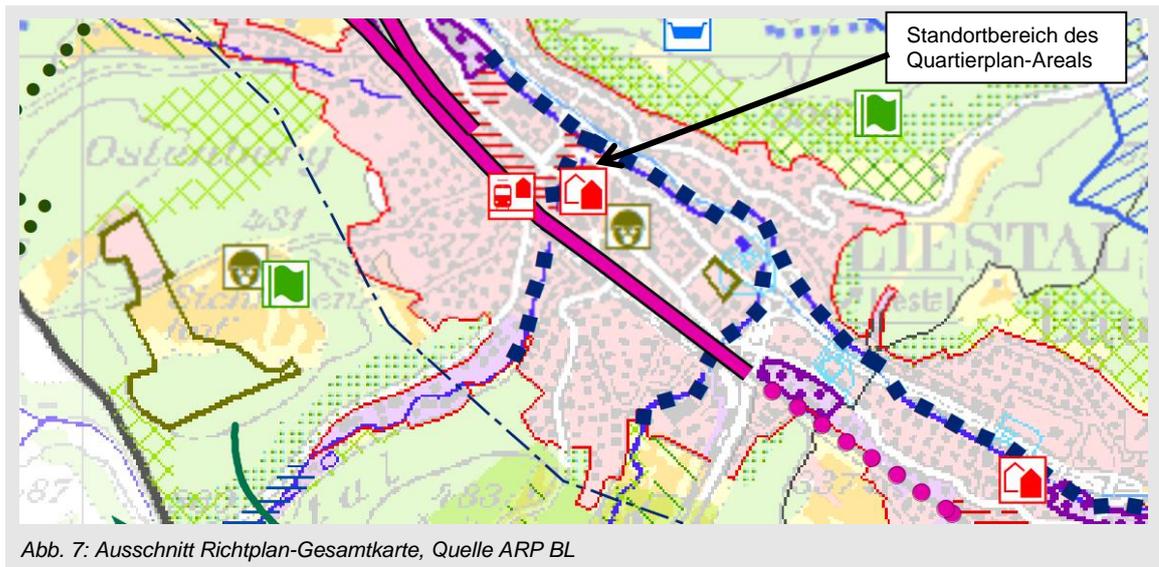
6.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)

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.



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

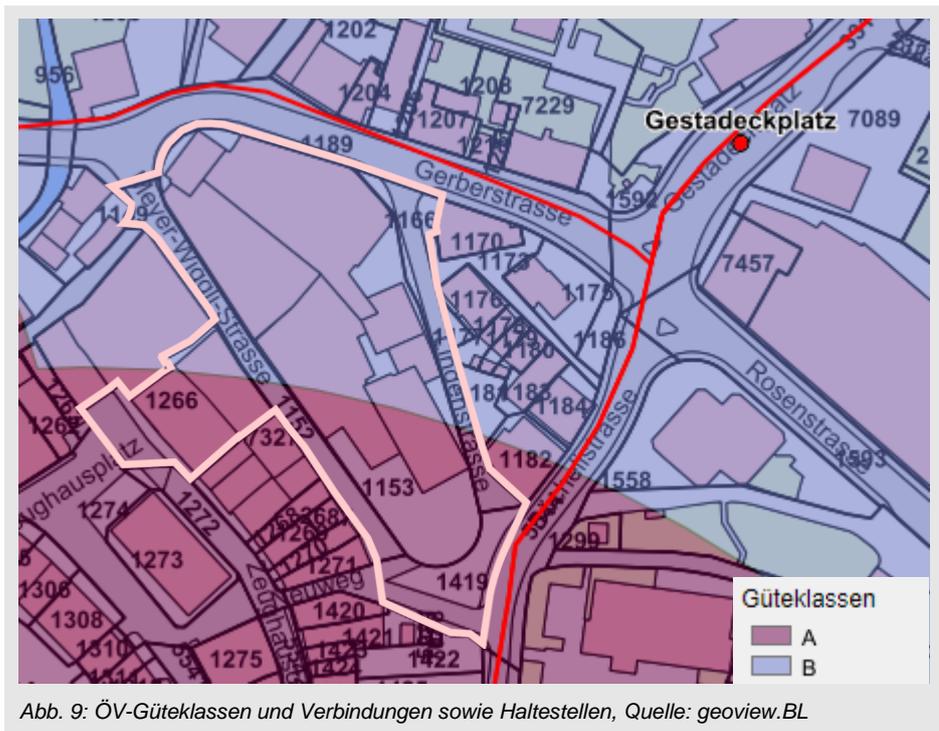
Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern erfolgen.	S1.1-PG-a	Gute Erreichbarkeit der Bushaltestelle "Gestadeckplatz" und des Bahnhofs Liestal. Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Liestal.
– Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung mit hoher Dichte.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	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.
– 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	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.
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt.
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	Erstellung von Solaranlagen (Photovoltaik) zur Stromproduktion ist zulässig.

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

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 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. Weitere Details sind dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten zu entnehmen.



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 9. Dezember 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

denen in Bezug auf Renovationen und Anpassungen erhöhte Anforderungen gelten, werden die Vorgaben gemäss ISOS umgesetzt.

6.3.2 Archäologische Schutzzone

Die archäologische Schutzzone für Altstadt streift am süd-westlichen Rand den Quartierplan-Perimeter. Betroffen sind ein kleiner Teil der Erschliessungsflächen sowie ein Abschnitt der Bestandsbaute VII (Abbildung 10). Hier ist rechtzeitig vor Start der Bautätigkeit mit der Abteilung Archäologie Baselland Kontakt aufzunehmen, welche das weitere Vorgehen (Bodenuntersuchungen etc.) festlegen wird.

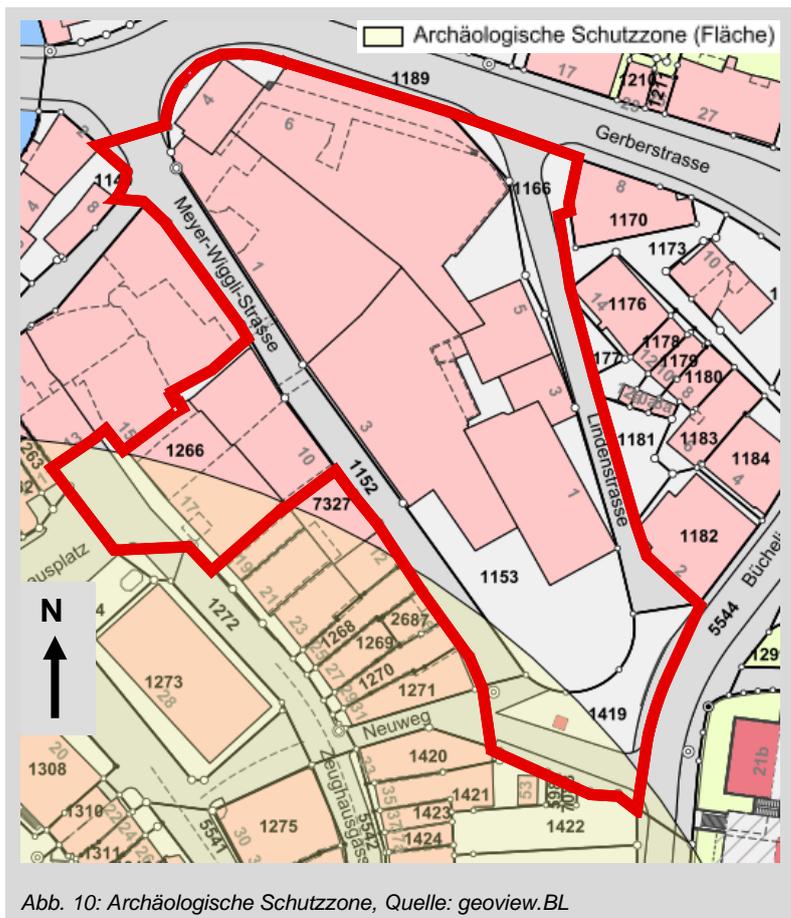


Abb. 10: Archäologische Schutzzone, Quelle: geoview.BL

6.4 Umweltschutz

6.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr.

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.

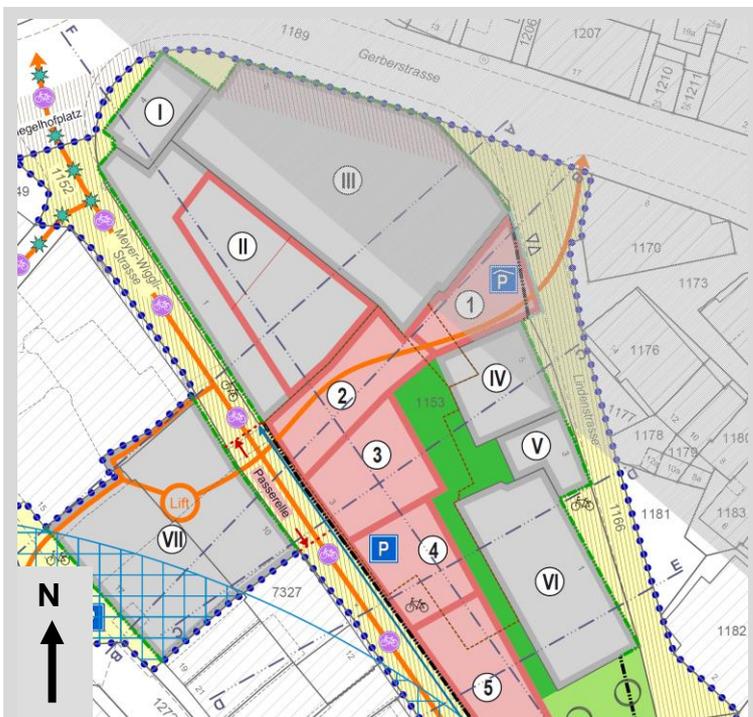


Abb. 12: Konsultationsbereich bezüglich Transportrisiko Strasse, Quelle: geoview.bl

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. Der Perimeter der Quartierplanung "Ziegelhof II" ist nicht exakt deckungsgleich mit dem Perimeter der bestehenden Quartierplanung "Ziegelhof". In zwei Bereichen ist er kleiner. Entsprechend ist eine Anpassung des Teilzonenplans Zentrum notwendig, um Flächen ohne Bestimmungen zu vermeiden. Die beiden Flächen werden daher mit einer Mutation zum Teilzonenplan Zentrum neu wieder der Kernzone sowie der überlagernden Zone "Bauten der Schutz-kategorie B" zugewiesen. Dadurch weisen sie dieselbe Zuweisung wie die restlichen Bereiche der Bauten auf.

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. 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 werden nachfolgende Punkte privat-rechtlich geregelt:

- Öffentliches Gehrecht: Fusswegverbindung zu Gunsten der Stadt von der Lindenstrasse zum Zeughausplatz;
- Erstellung, Betrieb und Unterhalt des Fusswegs und der Beleuchtung;
- Gestaltung der umliegenden Strassenräume, definieren der Projektierung, Ausführung und Kostenverteilung;
- Überbaurecht für Passerelle über die Meyer-Wiggli-Strasse;

- Regelung für autofreies Wohnen;
- Landabtausch Lindenplatz und Zeughausplatz;
- Ersatzabgabe für nicht realisierte Parkplätze;
- Regelung des Energienachweises.

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>	<p>Zwingend</p>	<p>Der Quartierplan sowie das Quartierplan-Reglement werden entsprechend ergänzt.</p>	<p>✓</p>
<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>	<p>Zwingend</p>	<p>Die Schnitte werden mit entsprechenden Angaben ergänzt.</p>	<p>✓</p>
<p>Ortsbild- und Substanzschutz: Die historisch 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>	<p>Zwingend</p>	<p>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>	<p>✓</p>

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	
Auskragender Gebäudeteil Obergeschoss: Sollen Auskragungen im Obergeschoss möglich sein, dann ist eine "Baulinie für Obergeschosse festzulegen (wie im Baubereich 1).	Zwingend	Im Quartierplan wird eine Baulinie für Obergeschosse sowie ein Bereich für auskragender 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, ,	✓
Passerelle: Der Bereich für die Passerelle ist in die Legende aufzunehmen.	Zwingend	Die Legende wird entsprechend mit "Bereich für ..." ergänzt.	✓
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

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	
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
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

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 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.	✓
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 Auskragung zu verzichten bzw. es ist zu begründen, warum diese Auskragung 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 Auskragungen 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.	✓

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	
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.	✓
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.	✓

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	
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.	✓
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.	✓
Variante Wahl: 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.	✓

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	
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.	✓
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 Kantonale Nachprüfung

Nach Abschluss des kantonalen Vorprüfungsverfahrens wurden die Planungsunterlagen beim Amt für Raumplanung zuhanden einer Nachprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 9. September 2020 wurden dem Stadtrat die Ergebnisse der Nachprüfung mitgeteilt. Nachfolgend ist die Stellungnahme vom Amt für Raumplanung zusammengefasst und mit einer Reaktion seitens Planungsbüro und Stadt Liestal ergänzt.

Nachprüfungsbericht vom 09.09.2020		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen -- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
1. Quartierplan			
Gestaltung öffentliche Flächen: Die Schraffur ist im Plan um 90° gedreht (was begrüsst wird, da sie so besser von der "Warenumschlagsfläche/Anlieferung" unterschieden werden kann). Dies ist in der Legende noch nachzuvollziehen.	Zwingend	Die Legende wird entsprechend angepasst.	✓
Perimeter: Wir haben festgestellt, dass der Perimeter der Quartierplanung "Ziegelhof II" in zwei Bereichen vom rechtskräftigen Quartierplan "Ziegelhof" abweicht und kleiner ist. Um Bereiche ohne Festlegung zu vermeiden, bitten wir Sie um Überprüfung und entsprechende Anpassung des Quartierplans bzw. des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum".	Zwingend	Der Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" wird entsprechend mit einer separaten Mutation angepasst.	✓

Nachprüfungsbericht vom 09.09.2020		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal	
2. Quartierplanreglement			
2.1 § 1 Zweck und Ziele der Planung			
Absatz 2: Der Zweck von Quartierplänen ist in § 37 Abs. 1 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) geregelt. Wenn im Reglement Zweckangaben aufgeführt werden, so ist der Begriff "erschliessungsmässig gute (...) Überbauung" ebenfalls zu übernehmen.	Empfehlung	Die vorgeschlagene Formulierung ist bereits im Raumplanungs- und Baugesetz enthalten und hat entsprechende rechtliche Wirkung auf die Quartierplanung. Der Absatz wird daher nicht angepasst.	--
2.2 § 7 Erschliessung und Parkierung			
Absätze 4 bis 7: Die Voraussetzungen für eine Herabsetzung der Stammparkplätze für die Wohnnutzung nach § 70 Abs. 2 ^{bis} RBV sind erfüllt. Eine Herabsetzung auf 0.7 Stammparkplätze pro Wohnung, wie sie für den Bestand vorgesehen ist, erscheint mit der vorgelegten Konzeption schlüssig. Für autofreies Wohnen, wie es für neue Wohnnutzungen vorgesehen ist, ist es jedoch zwingend, gemäss § 70 Abs. 2 ^{bis} lit. d. RBV begleitende Massnahmen öffentlich-rechtlich zu verankern. Das Verkehrsgutachten zeigt solche Massnahmen in Kapitel 7 auf. Eine angemessene Auswahl derartiger Massnahmen muss im Reglement verbindlich festgeschrieben werden, wenn 0.0 Stammparkplätze pro Wohnung vorgesehen werden sollen.	Zwingend	§ 7 wird mit entsprechenden Massnahmen ergänzt.	✓
Absatz 9: § 107 RBG ist massgebend, es kann keine Bestimmung öffentlich-rechtlich festgelegt werden. Der Absatz ist zu streichen.	Zwingend	Der Absatz wird gestrichen und in die Kommentarspalte verschoben.	✓
2.3 § 8 Ver- und Entsorgung			
Absatz 4 lit. a): Der letzte Satz bzw. ein Kostenteiler kann nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden. Er ist zu streichen und gehört stattdessen in den Quartierplanvertrag.	Zwingend	Der Satz wird gestrichen und in die Kommentarspalte verschoben.	✓

Nachprüfungsbericht vom 09.09.2020		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen -- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
<p>Absatz 4 lit. c): Gemäss "Textbausteine Energie bei Quartierplanungen" des Amtes für Umweltschutz und Energie ist bei Regelungen, welche im Baubewilligungsverfahren nicht abschliessend geprüft werden können (wie z.B. dem SIA-Effizienzpfad Energie), die Kontrollfunktion durch die Stadt Liestal auszuführen. Entsprechend gehört die Regelung aber in den Quartierplanvertrag und nicht in das Quarterplanreglement. Im Übrigen verweisen wir darauf, dass bei Anwendung von lit. c) die gesetzlichen Anforderungen mindestens einzuhalten sind.</p>	Zwingend	<p>Anfänglich war beabsichtigt, über das ganze Areal ein ganzheitliches Energiekonzept mit einem „Absenkpfad Energie“ zu erstellen (gemäss §6 Areale EnG BL). Die entsprechende Formulierung im Reglement lautete folgendermassen:</p> <p>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.</p> <p>Da nun allerdings das Areal energetisch nicht, wie anfänglich beabsichtigt, als Gesamtsystem (Absenkpfad) behandelt werden kann, wurde eine Regelung gefunden, die zwischen Neubauten und Umbauten bzw. die Sanierung von Bestandesbauten unterscheidet. Alternativ zu diesen Regeln soll allerdings bei Neubauten und bei der Gesamtanierung von Bestandesbauten explizit ein Nachweis gemäss dem SIA-Effizienzpfad-Energie auch möglich sein. Daher wird die Bestimmung im Reglement belassen. Der Quartierplan-Vertrag wird zudem mit einer entsprechenden Regelung ergänzt.</p>	--
2.4 § 9 Schutzbestimmungen			
<p>Abs. 3: Um den Bezug zu den Gefahrenzonen im Quartierplan herzustellen, wird empfohlen, die Bestimmung wie folgt oder sinngemäss zu ergänzen: "In den Gefahrenzonen Überschwemmung sind Bauten und haustechnische Anlagen so zu bauen, dass ...".</p>	Empfehlung	Die Bestimmung wird entsprechend ergänzt	✓
3. Planungs- und Begleitbericht			
<p>Kapitel 6.2: Die Gerberstrasse ist im relevanten Abschnitt eine kantonale Hauptverkehrsstrasse gemäss kantonalem Richtplan. (Dies geht allfälligen anderen Festlegungen im kommunalen Strassennetzplan vor.) Die Darstellung ist entsprechend anzupassen.</p>	Zwingend	Die Darstellung im Bericht wird entsprechend angepasst.	✓

Nachprüfungsbericht vom 09.09.2020		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal	
4. Verkehrsgutachten			
4.1 Kapitel 1			
Kapitel 1.4: Die Überlegung in Szenarien ist zu grundsätzlich zu begrüssen. In der vorliegenden Darstellung wird jedoch noch nicht deutlich, warum es sich um das ungünstigste Szenario handelt, z.B. wie die Annahme für die Anzahl Wohnungen zustande gekommen ist oder ob weitere Fälle, beispielsweise auch ein Fall mit hohem Dienstleistungsanteil, überschlägig geprüft wurden. Eine kurze Erläuterung der Szenario-Herleitung ist zu ergänzen.	Zwingend	Der Bericht wird mit entsprechenden Erläuterungen ergänzt.	✓
4.1 Kapitel 2			
Kapitel 2.7: Die Möglichkeit einer Abgeltung für Parkplätze besteht, wie richtig ausgeführt wird, für solche notwendigen Parkplätze, die tatsächlich nicht erstellt werden können. Dies kann in einer Quartierplanung, die wie vorliegend diverse Neubauten umfasst, in aller Regel jedoch nicht der Fall sein. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten der Quartierplanung "Ziegelhof II" ist dies in vorliegendem Einzelfall allerdings nachvollziehbar. Wir weisen aber auf Folgendes hin: Mit der Zahlung einer Ersatzabgabe an die Stadt Liestal übernimmt diese die Aufgabe, in der Nähe und für das Areal nutzbare öffentliche Parkplätze zu schaffen. Im Verkehrsgutachten ist deshalb aufzuzeigen, wo diese Parkplätze effektiv erstellt bzw. "untergebracht" werden können.	Zwingend	Das Gutachten wird mit entsprechenden Angaben ergänzt.	✓
4.1 Kapitel 6			
Die Planung beabsichtigt eine Herabsetzung der Abstellplätze basierend auf § 70 Abs. 2 ^{bis} RBV. Dazu ist die gute Erreichbarkeit mit dem ÖV in Analogie zu § 22a RBV (also mit Fusswegdistanz zur Haltestelle) nachzuweisen.	Zwingend	Der Bericht wird mit einem entsprechenden Nachweis ergänzt.	✓

8.3 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 1. Oktober 2020 - 23. Oktober 2020 statt und wurde im Liestal aktuell Nr. 848 vom 1. Oktober 2020 publiziert. Am 14. Oktober 2020 wurde die Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die Planungsergebnisse informiert. Es gingen 8 Mitwirkungseingaben ein. Details zu den Eingaben sowie zum Verfahren sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

Der Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat am 09.02.2021 beschlossen und im "Liestal aktuell" Nr. 852 vom 04. März 2021 sowie auf der Homepage der Stadt Liestal publiziert. Den Mitwirkenden wurde der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt. Der Mitwirkungsbericht wurde vom 4. – 25. März 2021 im Rathaus der Stadt Liestal zur Einsichtnahme aufgelegt.

8.4 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8.5 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8.6 Behandlung der Einsprachen

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8.7 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Liestal,

Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Daniel Spinnler

Marcel Meichtry

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 Kleingliederigkeit so nahe am Stedtli wird begrüsst.</p>
<p>Weiteres Vorgehen</p>	<p>Weiterentwicklung des Areals und gleichzeitige Ausarbeitung einer neuen Quartierplanung unter regelmässigem Einbezug der Stadtbaukommission.</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



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 Stedtli 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				nur QP-Perimeter			
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		0		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		



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Ziegelhof II"

Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV

Stand Dokument: 3.12.2020

Stand Verfahren: öffentliche Mitwirkung

Liestal, 09.02.2021

Stadt Liestal
Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Stadtverwalter

Benedikt Minzer



Impressum



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Simon Käch

Stand

3.12.2020

Datei-Name

40178_Ber02_Mitwirkungsbericht_Entwurf_20201203.docx

Inhalt

1	Gesetzliche Grundlage	1
2	Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung	1
3	Durchführung des Verfahrens	1
4	Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates	2

1 Gesetzliche Grundlage

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

2 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren Entwürfe zu folgender Quartierplanung:

- Quartierplan "Ziegelhof II", Situation und Schnitte, 1:500
- Quartierplan-Reglement "Ziegelhof II"

3 Durchführung des Verfahrens

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Liestal aktuell Nr. 848 vom 01. Oktober 2020 Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungsfrist:	Vom 1. Oktober bis 23. Oktober 2020
Informationsveranstaltung:	14. Oktober 2020
Einsichtnahmemöglichkeit:	Stadtbauamt Liestal Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungseingaben	8

4 Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
<p>Angela und Benedikt Hofstetter</p>	<p>Wie mit Barbara Buser, Jürg Hari und Ivo Ballmer schon mehrmals am "Stammtisch Ziegelhof" und an der Informationsveranstaltung vom 14. Oktober 2020 besprochen, ist das neue Projekt auf Höhe unserer Liegenschaft Meyer-Wiggli-Strasse 16 (Gebäude 5) einen Meter höher und das Dach ist auch nicht abgewinkelt (verglichen mit dem Projekt "Coop"). Die neue Gebäudeform wirft noch mehr Schatten auf die Wohnungen und beeinflusst die Lebensqualität der MieterInnen.</p> <p>Unser Einwand: Die Bauhöhe (Gebäude Nr. 5) um mindestens einen Meter zu reduzieren. Barbara Buser und Ivo Ballmer haben uns mündlich mitgeteilt, dass es auch einen Meter weniger hoch gebaut werden kann, da die Raumhöhe für Wohnungen nicht so hoch sein müssen. Ich gehe davon aus, dass die mündliche Zusage gilt. Das Projekt mit dem Kantonsmuseum ist ja nicht mehr aktuell. Der Schattenwurf ist enorm, da der Gebäudeabstand durch das Näherbaurecht verkürzt wurde.</p>	<p>Das Bebauungskonzept für den vorliegenden Quartierplan "Ziegelhof II" wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet. Daran nahmen sowohl die Grundeigentümerschaft wie auch das Stadtbauamt Liestal sowie das kantonale Amt für Raumplanung inkl. Ortsbild- und Denkmalpflege teil. Parallel dazu wurde der Dialog mit möglichen Nutzern geführt, um die betrieblichen Anforderungen frühzeitig einzubeziehen. Entsprechend wurde das Konzept im vielschichtigen Dialog Schritt um Schritt entwickelt und vertieft. Schliesslich wurden auch die Stadtbaukommission sowie die Denkmal- und Heimatschutzkommission einbezogen. Auch deren Anliegen sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt. Das vorliegende Konzept für die Umnutzung des Areals ist folglich breit abgestützt.</p> <p>Im Austausch mit der Denkmal- und Heimatschutzkommission wie auch der Stadtbaukommission wurde eine mit dem Ortsbild verträgliche Volumetrie der Neubauten erarbeitet. Sie lehnt sich an den vorhandenen baulichen Strukturen entlang der Meyer-Wiggli-Strasse an. Die Höhe und Staffelung der Gebäude wurden dabei von der Stadtbaukommission thematisiert. Ursprünglich war ein Kubus mit einer einheitlichen Höhe vorgesehen. Von der Kommission wurde dies allerdings bemängelt. Zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität wurden daher für die Ergänzungsbauten entlang der Meyer-Wiggli-Strasse unterschiedliche Höhen gewählt. Würde der Baubereich für die Ergänzungsbaute 5 um einen Meter gesenkt, würde wieder ein einheitlicher Höhenverlauf resultieren, was explizit nicht gewünscht wird.</p> <p>Es gilt anzumerken, dass die vorgegebenen Baubereiche von den Neubauten grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Über die verbindlich festgelegten Höhenkoten dürfen lediglich technisch bedingte Bauteile wie Liftaufbauten, Oblichter, Blitzschutzanlagen und Kamine hinausragen. Weitere Bauteile wie beispielsweise Geländer und Brüstungen müssen sich innerhalb des Baubereichs befinden. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da die Dachflächen künftig teilweise bspw. als Terrassen oder für urban gardening genutzt werden sollen. Ist dies der Fall, so wird sich die Dachfläche nicht im Bereich der maximal zulässigen Gebäudehöhe befinden und entsprechend wird auch das Gebäude weniger hoch ausfallen.</p> <p>Durch die Umnutzung des ehemaligen Industrie-Areals in ein Areal mit Zentrumsnutzungen, die Erstellung der Neubauten, wie auch der Neugestaltung der Meyer-Wiggli-Strasse erfährt das Gebiet eine starke Aufwertung im Vergleich zum heutigen Zustand. Es entsteht eine städtische Situation im Zentrum der Stadt Liestal, welche eine hohe Qualität aufweisen und ein lebendiger Teil des Stadtzentrums darstellen wird. Es wird davon ausgegangen, dass davon auch die umliegenden Liegenschaften grundsätzlich profitieren werden.</p>	<p>---</p>

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

✓ teilweise eintreten

✓ eintreten

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	✓
<p>Anwohnerinnen und Anwohner der Lindenstrasse</p>	<p>Zuerst einmal möchten wir unseren Dank und unsere Anerkennung dafür aussprechen, dass in der neuen Planung der weitgehende Erhalt der Bestandesgebäude vorgesehen ist, unter Berücksichtigung der vom ISOS erhobenen Schutzinteressen. Um letzten vollumfänglich Ausdruck zu verleihen schlagen wir folgende Anpassungen im QP-Reglement vor:</p> <p>§ 5. 5 Gebäudehöhen (5. 4): Für die Gebäudehöhen der Gebäude sind keine bestehenden Höhenangaben definiert. Sie sind lediglich grau eingezeichnet. Da es aber den Passus gibt, dass bestehende Gebäude im Fall einer veränderten Nutzung abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden können (§5.8), ist es wichtig, auch hier die genauen Bauvolumen zu definieren (um eine potentiellen Gebäudeerhöhung im 10% zu verunmöglichen, die bei Ersatzbauten möglich wären). Wir schlagen daher die Ergänzung folgenden Abschnitts vor: «Die Gebäudehöhen und Kubaturen der bestehenden Gebäude (grau eingezeichnet) sind bindend und bleiben unverändert».</p> <p>Im Planungsbericht wird die besondere Bedeutung der Bestandesbauten IV, V und VI (= Wohnhäuser an der Lindenstrasse) aufgrund der Gewichtung durch ISOS mit Erhaltungsziel A betont. Wir beantragen daher eine Unterscheidung in der Gewichtung innerhalb der Bestandesbauten im QP-Reglement § 5.8., die diesem Schutzinteresse Rechnung trägt. Sollten sich entgegen jeder Erwartung die Besitzverhältnisse im QP-Areal ändern und sich erneut Konzepte mit Gesamtüberbauungen durchsetzen, müssen im Interesse von ISOS die Hürden für einen Abriss möglichst hoch gesetzt werden. Daher beantragen wir folgende Textanpassung im Abschnitt §5.8 des QP-Reglements (die Veränderungen sind kursiv gesetzt): «8. Diese Bauten sind zu erhalten. Abbrüche und Neubauten sind nur dann möglich, wenn sie aus bautechnischen Gründen oder, für die Bestandesbauten I-III aufgrund einer veränderten Nutzung zwingend erforderlich sind. Für die Bestandesbauten IV-VI gilt die Hauptnutzung Wohnen.»</p> <p>Durch die Beschränkung auf die Hauptnutzung soll das Einrichten von Kleingewerbe, Bürofläche oder anderweitiger Nutzungen in diesen Gebäuden (vor allem im Bereich Rossstall) weiterhin möglich sein.</p>	<p>Die Bestandesbauten IV – VI sind, wie richtigerweise bemerkt, im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt. Entsprechend wurde unter § 5 Abs. 8 des Quartierplan-Reglements (QR) die Bestimmung aufgenommen, dass diese Bauten grundsätzlich zu erhalten sind. Ein Abbruch der Gebäude ist daher nicht ohne weiteres möglich. Zudem sollen die Bauten künftig vor allem zu Wohnzwecken genutzt werden können, was auch unter § 4 Abs. 2 QR festgehalten wird. In den drei Bauten können maximal 10 Wohneinheiten erstellt werden.</p> <p>Die bisherigen Bestimmungen haben allerdings, wie ebenfalls richtig bemerkt wurde, die Möglichkeit offengelassen, dass die Gebäude abgerissen werden können, sofern dies aus bautechnischen Gründen oder aufgrund einer veränderten Nutzung zwingend erforderlich ist. Diese Bestimmung wurde ins Reglement aufgenommen, damit eine flexiblere Umnutzung der Bauten möglich ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann nicht definitiv vorhergesagt werden, ob die Gebäude dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden sollen. Für das gesamte Quartierplan-Areal ist wie in den angrenzenden Gebieten die Zentrumsnutzung zulässig. So ist es auch möglich, dass in ein paar Jahren bspw. ein Dienstleistungsbetrieb in einem der Gebäude untergebracht werden soll.</p> <p>Das Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner kann allerdings nachvollzogen und diesem entsprechend auch gefolgt werden. Wie einleitend bemerkt, sollen die Gebäude grundsätzlich langfristig erhalten und zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Erhaltung der wertvollen Bauten stellt somit ein hohes Anliegen dar. Daher werden die Bestimmungen unter § 5 Abs. 8 QR folgendermassen angepasst bzw. ergänzt:</p> <p>a) Die Bestandesbauten I, II und III sind zu erhalten. Abbrüche und Neubauten sind nur dann möglich, wenn sie aus bautechnischen Gründen oder einer veränderten Nutzung zwingend erforderlich sind.</p> <p>b) Die Bestandesbauten IV, V und VI sind zu erhalten. Abbrüche und Neubauten sind nur dann möglich, wenn sie aus bautechnischen Gründen zwingend erforderlich sind. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind die Situierung und Gebäudeabmessung des bestehenden Gebäudes richtungsweisend.</p> <p>Mit dieser Ergänzung bzw. Anpassung können die Bestandesbauten IV – VI nur abgebrochen werden, wenn dies aus bautechnischen Gründen zwingend erforderlich ist. Sollte ein Abbruch notwendig werden, so sind für den Ersatz-Neubau die Situierung und Gebäudeabmessung richtungsweisend. Folglich kann ein allfälliger Neubau nur geringfügig vom Volumen und der Lage der bestehenden Bauten abweichen. Eine Umnutzung der Bauten ist allerdings nach wie vor möglich, wodurch auch die angestrebte Flexibilität noch gegeben ist.</p> <p>Zum Eingabepunkt bezüglich Stadtansicht wird auf die Eingabe von Angela und Benedikt Hofstetter verwiesen.</p>	<p>✓</p>

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

✓ teilweise eintreten

✓ eintreten

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
<p>Natalie Oberholzer</p>	<p>Anfügen möchten wir zudem, dass wir bedauern, dass die historische Stadtansicht von Norden bzw. vom KV aus auf die Dach- und Balkonlandschaft entlang der Stadtmauer durch einen Neubau verstellt wird. Die Wohnqualität der eh schon dunklen Altsdthäuser entlang der Stadtmauer wird durch die enge Überbauung in aus unserer Sicht kaum zumutbarem Mass beeinträchtigt. Die Abwägung zwischen kommerzieller Notwendigkeit und Konsequenzen für das Wohnklima der angrenzenden Liegenschaften ist zu überdenken.</p> <p>Betreffend der Quartierplanung Ziegelhof II, im Rahmen der Mitwirkung, möchte ich folgendes einwenden:</p> <p>Im Vorprüfungsbericht vom 14.03.2019 des Kantons Baselland, laut Begleitbericht gemäss § 39 RBG auf Seite 34, heisst es in der Tabelle: «Veloabstellplätze: Es wird empfohlen, konkrete Vorgaben für die Schaffung von Veloabstellplätzen und der Ausgestaltung festzulegen.»</p> <p>Die Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal darauf ist: «Es wird auf eine konkrete Vorgabe verzichtet. Im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs wird die konkret benötigte Anzahl Abstellplätze eruiert.»</p> <p>Auf einer früheren Führung auf dem Areal wurde gesagt, dass Veloabstellplätze in erster Linie unterirdisch auf einzelnen Parkplätzen zu liegen kommen. Andere Veloabstellplätze seien nicht vorgesehen. Diese oder ähnliche Lösungen sind nicht akzeptabel.</p> <p>Daher bitte ich, der Empfehlung des Kantons nachzukommen und genügend (mind. 150) Veloabstellplätze mit ausreichender Ausstattung gemäss ASTRA Handbuch für Veloparking (überdacht und beleuchtet, ca. 70% Langzeitparkplätze und 30% Kurzzeitparkplätze) auszuweisen, d.h. konkrete Vorgaben zur Anzahl und zur Ausgestaltung bereits in der Quartierplanung festzulegen.</p> <p>Gerade weil dies der erste Quartierplan mit autofreiem Wohnen ist, sollte dem Verkehrsmittel Velo mehr Beachtung geschenkt werden und von vornherein genügend attraktive Veloabstellplätze geschaffen werden! Die Erfahrung im Hanroareal z.B. hat gezeigt, dass ein damals fehlendes Mobilitätskonzept mit ungenügenden Veloabstellplätzen bis heute eine unbefriedigende Situation (fehlende Beleuchtung, fehlende Überdachungen) nach sich gezogen hat. Solche Situationen gilt es von Beginn an zu verhindern.</p>	<p>Um autofreies Wohnen zu ermöglichen und sicherzustellen, sind unterschiedliche Massnahmen bezüglich Parkierung und Mobilität zu ergreifen. Das Mobilitätsgutachten listet entsprechende unterschiedliche Massnahmen auf, welche umgesetzt werden können, damit autofreies Wohnen möglich ist. Ein wichtiger Punkt dabei ist die Erstellung einer ausreichenden Anzahl an Velo-Abstellplätzen. Der Eingabe kann daher gefolgt werden.</p> <p>Entsprechend wird unter § 7 Abs. 7 QR die Bestimmung aufgenommen, dass bei Verwendung des Werts von 0.0 Stamm-PP pro Wohnung mindestens 3.0 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher erstellt werden müssen. 70% dieser Abstellplätze müssen überdacht und abschliessbar sein. Zudem ist ein angemessener Anteil Flächen für Spezialfahrzeuge wie Lastenfahräder, Anhänger, Tandems und Liegeräder zu erstellen. Bei der Verwendung des Werts von 0.7 Stamm-PP pro Wohnung sind mindestens 2.5 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher zu erstellen. Dadurch werden ausreichend gut ausgestatte Velo-Abstellplätze zur Verfügung stehen.</p>	<p>✓</p>

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

✓ teilweise eintreten

✓ eintreten

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
Hebdi Boulderhalle Liestal	<p>Gemäss Information wird gebeten, Ideen zur «Neugestaltung» Ziegelhof vorzulegen. Die neue Planung sieht vor, viele Bestandteile des Areals zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Unser Vorschlag: Der Silo-Turm aus Stahl muss unbedingt so erhalten bleiben, wie er im Moment äusserlich aussieht. Es wäre schade, wenn er einer Neubebauung weichen müsste. Wir von der Boulderhalle hebdi werden ihn als Kletterhalle umbauen und sind sicher, dass dieser, in der Region Liestal einzigartige Bereich, bei Jung und Alt auf sehr grosses Interesse stossen wird.</p> <p>Das 100-jährige Jubiläum des SAC Baselland steht bevor und verdient ein Geschenk. Wir wissen, dass die Region schon seit Jahrzehnten auf der Suche nach genau so einer Bausubstanz ist. Wieso also abreissen und neu bauen, wenn einer der bisherigen Mieter bereit ist, den Turm so zu mieten wie er ist. In Vertretung für das ganze hebdi Team und viele Kletterbegeisterte der Region Liestal.</p>	<p>Mit der heute noch rechtskräftigen Quartierplanung "Ziegelhof" war der Abriss sämtlicher Bauten und die Erstellung eines Einkaufszentrums vorgesehen. Nachdem sich jedoch der Ankermieter für das neue Zentrum zurückgezogen hatte, musste ein neues Konzept für die künftige Nutzung des Areals erstellt werden. Dieses neue Konzept, welches über einen längeren Zeitraum mit unterschiedlichen Beteiligten erarbeitet wurde, sieht einerseits eine Umnutzung eines Teils der bestehenden Bauten vor. Andererseits sollen einzelne Bauten, welche sich für die künftig vorgesehenen Nutzungsarten nicht mehr eignen, durch Neubauten ersetzt und ergänzt werden. Durch den Einbezug unterschiedlicher Akteure, zu denen auch die kantonale Denkmalpflege und die Stadtbaukommission der Stadt Liestal, aber auch allfällige künftige Nutzerinnen und Nutzer gehörten, konnte eine breit abgestützte Lösung für die künftige Nutzung und Bebauung des Areals gefunden werden.</p> <p>Mit dem neuen Quartierplan "Ziegelhof II" und folglich im Rahmen des Umnutzungsprozesses zu einem Areal mit Zentrumsnutzungen sollen auch Zwischennutzungen möglich sein. Entsprechend wurde auch erfreut zur Kenntnis genommen, dass mit der Boulderhalle die ehemalige Abfüllhalle neu genutzt wird und dadurch ein neues Freizeit-Angebot im Zentrum der Stadt geschaffen wurde.</p> <p>Für den Bereich, wo der Silo-Turm sich heute befindet, ist mit dem neuen Konzept allerdings die Erstellung eines Neubaus mit Wohnungen, Büros oder kleineren gewerblichen Betrieben vorgesehen. Bis zum Abriss der Baute ist eine Zwischennutzung wie eine Kletterhalle möglich, was auch begrüsst würde. Langfristig wird es allerdings nicht als zweckdienlich erachtet, den Turm stehen zu lassen und ihn weiter als Kletterhalle zu nutzen.</p>	---
B. Lüdin	<p>Ich danke Ihnen für Ihre Anschrift an uns. Ich habe den Vorschlag am 9.10.2020 eingesehen. Am 14.10.2020 bei der öffentlichen Orientierung wollte ich vor allem sehen, was da für ein Stimmungsbild herrscht. Es wurde bei der Diskussion nach der Präsentation durch einen Gast schlagartig offenkundig, wie der Vorschlag auch angenommen werden kann. Ich hoffe, dass sich für diesen QP II eine breite Gesinnung zusammenfindet. Das Verständnis dazu konnte jetzt 7 Jahre wachsen. Ich vermisse im Moment bei der aufgezeigten Arbeit noch die Deklaration "ISOS Erhaltungsziel A" für die Lindenstrasse Häuser. Danke für die Bemühungen.</p>	<p>Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist ein Inventar, welches Objekte von nationaler Bedeutung auflistet. Es stellt gemäss kantonalem Richtplan eine zwingend zu beachtende Grundlage für Richt- und Nutzungsplanung bei raumplanerischen Interessenabwägungen dar. Entsprechend haben die Gemeinden im Planungsbericht aufzuzeigen, wie das ISOS bei Planungen berücksichtigt worden ist.</p> <p>Aufgrund dessen wird im Kapitel 6.3.1 des Planungsberichts, welcher ein integraler Bestandteil der vorliegenden Planung darstellt, ausgeführt, wie bei der vorliegenden Quartierplanung "Ziegelhof II" die Eintragungen im ISOS, welche sich im Bereich des Quartierplan-Perimeters befinden, berücksichtigt wurden. Mit der Bestimmung unter § 5 Abs. 8 des Quartierplan-Reglements wird sichergestellt, dass die Bauten entlang der Lindenstrasse (Bestandesbauten IV – VI) geschützt sind und nur abgebrochen werden dürfen, wenn dies aus bautechnischen Gründen zwingend erforderlich ist. Bezüglich Renovationen und Anpassungen gelten zudem erhöhte Anforderungen für diese Bauten. Damit wurden die Vorgaben von ISOS mit der Quartierplanung und entsprechend die Schutzwürdigkeit der Bauten vollumfänglich umgesetzt. Eine explizite Benennung der Bauten im Quartierplan, dass diese im Inventar aufgeführt sind, ist nicht notwendig.</p>	✓

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

✓ teilweise eintreten

✓ eintreten

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
Pro Velo Liestal	<p>Betreffend der Quartierplanung Ziegelhof II, im Rahmen der Mitwirkung, möchten wir uns dem Einwand von Natalie Oberholzer, Liestal anschliessen:</p> <p>Im Vorprüfungsbericht vom 14.03.2019 des Kantons Baselland heisst es in der Tabelle auf Seite 34: «Veloabstellplätze: Es wird empfohlen, konkrete Vorgaben für die Schaffung von Veloabstellplätzen und der Ausgestaltung festzulegen.» Die Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal darauf ist: «Es wird auf eine konkrete Vorgabe verzichtet. Im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs wird die konkret benötigte Anzahl Abstellplätze eruiert.»</p> <p>Wir bitten Sie, der Empfehlung des Kantons nachzukommen und genügend (gernäss Verkehrs- und Mobilitätsbericht mind. 150) Veloabstellplätze mit ausreichender Ausstattung gemäss ASTRA Handbuch für Veloparking (überdacht und beleuchtet, ca. 70% Langzeitparkplätze und 30% Kurzzeitparkplätze) auszuweisen, d.h. konkrete Vorgaben zur Anzahl und zur Ausgestaltung bereits in der Quartierplanung festzulegen. Gerade, weil dies ein Quartierplan mit autofreiem Wohnen ist, sollte dem Verkehrsmittel Velo mehr Beachtung geschenkt werden und müssen von vornherein genügend attraktive Veloabstellplätze geschaffen werden. Auch die vorgesehenen Gewerbebetriebe und Zonen für öffentliche Veranstaltungen sollen mit dem Velo erreichbar sein und genügend Abstellplätze für Kundinnen und Besucherinnen bieten. Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Empfehlungen.</p>	Siehe Stellungnahme zur Eingabe von Natalie Oberholzer.	✓
Verein Pro Ziegelhof Liestal	<p>Der Verein Pro Ziegelhof setzt sich seit Anbeginn der Quartierplanungen Ziegelhof für den weitgehenden Erhalt der bestehenden Gebäude und insbesondere für den Erhalt der Häuserzeile an der Lindenstrasse sowie für eine sinnvolle Nutzung des Ziegelhofareals ein. Deshalb möchten wir zuerst einmal unseren Dank und unsere Anerkennung dafür aussprechen, dass in der neuen Planung der weitgehende Erhalt der Bestandesgebäude vorgesehen ist, unter Berücksichtigung der von ISOS erhobenen Schutzinteressen.</p> <p>Um Letzterem vollumfänglich Ausdruck zu verleihen schlagen wir folgende Anpassungen im QP-Reglement vor: § 5.5 Gebäudehöhen (S. 4): Für die Gebäudehöhen der bestehenden Gebäude sind keine Höhenangaben definiert. Sie sind lediglich grau eingezeichnet. Da es aber</p>	Siehe Stellungnahme zur Eingabe der Anwohnerinnen und Anwohner der Lindenstrasse.	✓

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

✓ teilweise eintreten

✓ eintreten

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates
	<p>den Passus gibt, dass bestehende Gebäude im Fall einer veränderten Nutzung abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden können (§5.8), ist es wichtig, auch hier die genauen Bauvolumen zu definieren (um eine potentiellen Gebäudeerhöhung im 10% zu verunmöglichen, die bei Ersatzbauten möglich wären). Wir schlagen daher die Ergänzung folgenden Abschnitts vor: Die Gebäudehöhen und Kubaturen der bestehenden Gebäude (grau eingezeichnet) sind bindend und bleiben unverändert.</p> <p>Im Planungsbericht wird die besondere Bedeutung der Bestandesbauten IV, V und VI (= Wohnhäuser an der Lindenstrasse) aufgrund der Gewichtung durch ISOS mit Erhaltungsziel A betont. Wir beantragen daher eine Unterscheidung in der Gewichtung Innerhalb der Bestandesbauten im QP-Reglement § 5.8., die diesem Schutzinteresse Rechnung trägt. Sollten sich entgegen jeder Erwartung die Besitzverhältnisse im QP-Areal ändern und sich erneut Konzepte mit Gesamtüberbauungen durchsetzen, müssen im Interesse von ISOS die Hürden für einen Abriss möglichst hoch gesetzt werden. Daher beantragen wir folgende Textanpassung im Abschnitt §5.8 des QP-Reglements (die Veränderungen sind kursiv gesetzt): 8. Diese Bauten sind zu erhalten. Abbrüche und Neubauten sind nur dann möglich, wenn sie aus bautechnischen Gründen oder, für die Bestandesbauten I-III aufgrund einer veränderten Nutzung zwingend erforderlich sind. Für die Bestandesbauten IV-VI gilt die Hauptnutzung Wohnen.</p> <p>Durch die Beschränkung auf die Hauptnutzung soll das Einrichten von Kleingewerbe, Bürofläche oder anderweitiger Nutzungen in diesen Gebäuden (vor allem im Bereich Rossstall) weiterhin möglich sein.</p> <p>Wir bedauern, dass die historische Stadtansicht von Norden bzw. vom KV aus auf die Dach- und Balkonlandschaft entlang der Stadtmauer durch einen Neubau verstellt wird. Die Wohnqualität der eh schon dunklen Altstadthäuser entlang der Stadtmauer wird durch die enge Überbauung in aus unserer Sicht kaum zumutbarem Mass beeinträchtigt. Die Abwägung zwischen kommerzieller Notwendigkeit und Konsequenzen für das Wohnklima der angrenzenden Liegenschaften ist zu überdenken und die Gebäudehöhe zugunsten der historischen Stadtansicht anzupassen.</p>	

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
Natur- und Vogelschutz Liestal	<p>1. Mauersegler (Spyren): In Liestal betreue ich die Population der Mauersegler (Spyren) Diese bevorzugen Nistplätze an alten hohen Gebäuden mit Spalten und kleinen Schlupflöcher. Mit der grossen Bautätigkeit verschwinden solche Gebäude vermehrt und mit diesen auch die Nistplätze für die Spyren. Deshalb ist es notwendig mit Nisthilfen einen Ausgleich zu schaffen. Als Koloniebrüter ist es von Vorteil, wenn gleichzeitig mehrere Nisthilfen angebracht werden. Wichtig ist auch zu wissen, dass Spyren keine Kotspuren hinterlassen und deshalb Nisthilfen problemlos an geeigneten Gebäuden angebracht werden können. Auch der Basellandschaftliche Natur- und Vogelschutzverband (BNV) hat an ihrer letzten Delegiertenversammlung (bulletin BNV Ausgabe 3/2020) erkannt und das langsame, aber kontinuierliche verschwinden der Tiere im Siedlungsraum thematisiert mit dem Ziel diesen Verlust aufzuhalten. So konnte im Mai 2020 ein Mandat "Gebäudebrüter" zwischen dem BNV und dem Kanton Basel-Landschaft abgeschlossen werden. Damit sind vor allem die Spyren und Schwalben gemeint. Gerne möchten wir die Möglichkeit zum Anbringen von Nisthilfen für die Spyren an den Alt- und Neubauten mit der Bauherrschaft vor Ort prüfen.</p> <p>2. Versiegelung der Oberflächen: In den Innenstädten besteht eine sehr starke Tendenz zur Versiegelung der Oberflächen. Oberflächen mit Fugen, offenen Randbereichen oder Kiesflächen dienen zusätzlich als wichtige Mikrolebensräume. Im Ziegelhof-Areal ist heute mit dem Kopfsteinpflaster eine gewisse Sickerfähigkeit gegeben. Durch die Neugestaltung des Areals sollte der Anteil an Versiegelung nicht zunehmen. Deshalb regen wir an, im QP-Reglement folgende Klausel aufzunehmen: Die Oberflächen der öffentlichen Flächen und des Innenhofs sind nach Möglichkeit sickerfähig auszugestalten. Der Anteil sickerfähiger Fläche darf durch die Umgestaltung nicht abnehmen. Dabei sind nach Möglichkeit Fugen oder Bereiche aus Kies/Mergel o.ä anzulegen.</p> <p>Ein Entgegenkommen für diese beiden Anliegen würden wir begrüßen und uns sehr freuen.</p>	<p>Die Anbringung von Nistplatzhilfen von Spyren bei den Hauptbauten ist grundsätzlich denkbar und daher auch zu prüfen. Entsprechend wird ins Quartierplan-Reglement die Bestimmung aufgenommen, dass an geeigneter Lage Nistkastenhilfen für Mauersegler (Spyren) zu erstellen sind.</p> <p>Die Problematik der versiegelten Flächen ist bekannt. Entsprechend wird auch ein Augenmerk auf die Thematik gerichtet. Die vorliegende Quartierplanung umfasst allerdings ein Areal im Zentrum der Stadt Liestal, angrenzend an die historische Altstadt. Ein grosser Teil der bestehenden Bauten soll erhalten bleiben. Im Sinne der inneren Entwicklung sollen diese Bauten mit Neubauten ergänzt werden. Die Baute VII im Bereich der Stadtmauer soll ebenfalls erhalten werden. Weiter befinden sich sowohl die Linden- wie auch die Meyer-Wiggli-Strasse innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Die Möglichkeiten, versickerungsfähige Oberflächen zu gestalten, sind daher begrenzt. Auf eine ergänzende Bestimmung im Reglement wird daher verzichtet. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens und insbesondere bei der Projektierung der neu zu gestaltenden Plätzen, welche durch die Stadt in Absprache mit der Grundeigentümerschaft erfolgen wird, soll allerdings geprüft werden, ob es insbesondere beim Innenhof wie auch bei den Plätzen die Möglichkeit gibt, dass diese zumindest teilweise versickerungsfähig realisiert werden können. Im Vergleich zur heutigen Situation werden allerdings durch die Schaffung eines Innenhofs und einer Aufwertung des bestehenden Gartens die versiegelten Flächen ohnehin reduziert.</p>	

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

 teilweise eintreten

 eintreten

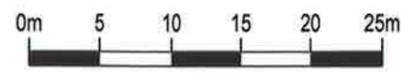
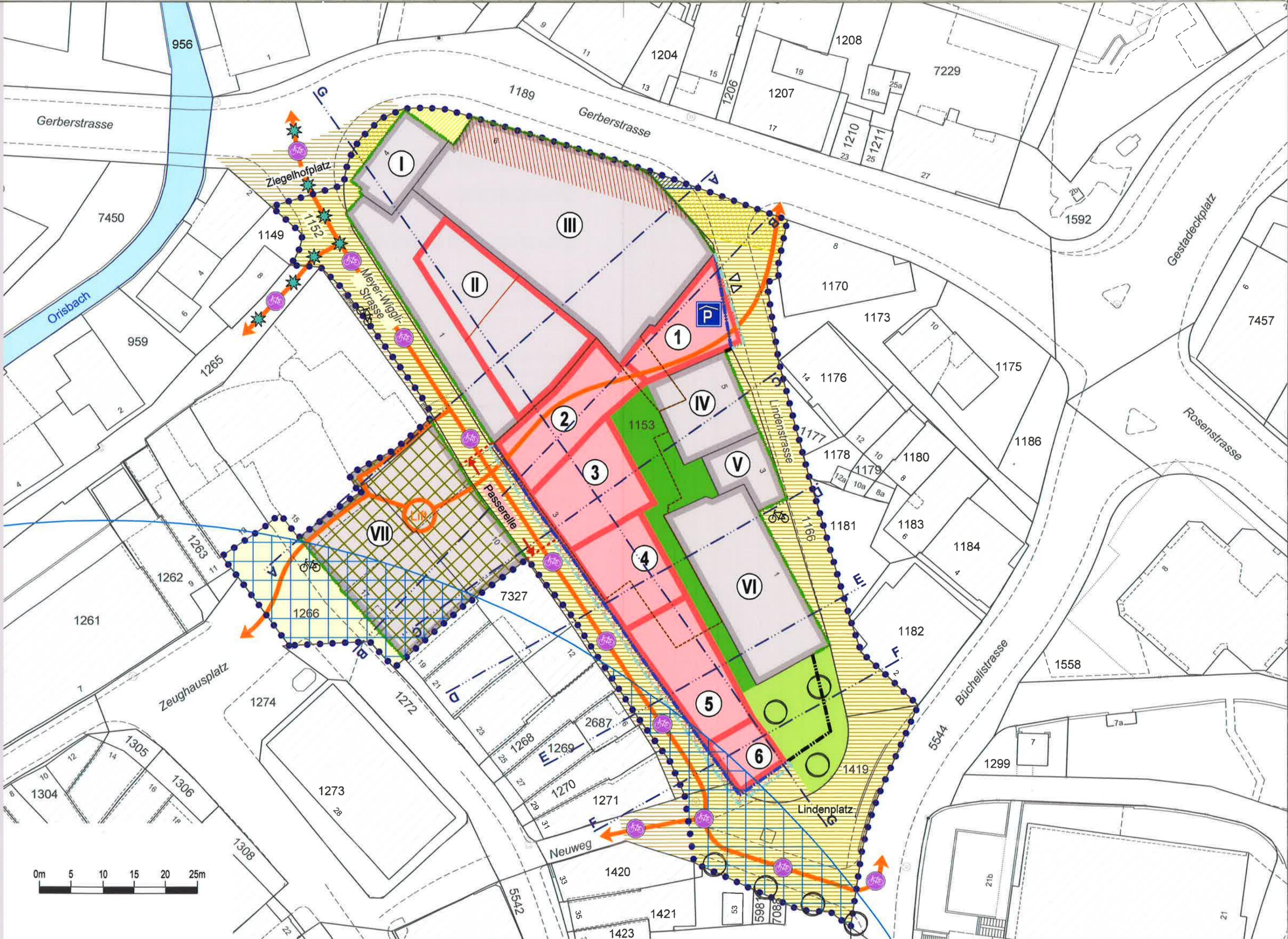
Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
Baubüro in situ AG, CoOpera Immobilien AG	<p>Unter § 4 Abs. 4 lit. e) des Quartierplan-Reglements wird vom Stadtrat die Vorgabe gemacht, dass für den Stromverbrauch der Gebäude 100% erneuerbare Energien verwendet werden müssen. Wir erachten diese Vorgabe als schwer bis gar nicht umsetzbar. Grundsätzlich sind die Mieterinnen und Mieter der künftigen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten frei, zu wählen, welchen Strom sie beziehen möchten. Für die Eigentümerschaft besteht hier keine Möglichkeit zu kontrollieren, ob diese Vorgabe effektiv eingehalten wird.</p> <p>Bezüglich Stromverbrauch besteht von Seiten Grundeigentümerschaft grundsätzlich jedoch die Absicht, Photovoltaikanlagen auf dem Dach zu erstellen und letztlich das Areal mit eigens produziertem Strom zu versorgen. Entsprechend ist auch beabsichtigt, dass der Stromverbrauch letztlich mit erneuerbaren Energien gedeckt wird.</p>	<p>Es wird begrüsst, dass für den Stromverbrauch Photovoltaikanlagen installiert werden sollen und so die Möglichkeit für eine Versorgung durch erneuerbare Energien ermöglicht wird. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass die künftige Vermieterin der Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten dafür sorgen wird, dass die künftigen Mieterinnen und Mieter den eigens produzierten, erneuerbaren Strom auch tatsächlich konsumieren.</p> <p>Welche Art von Strom für die Allgmeinstromversorgung der Gebäude verwendet wird, kann jedoch von der Eigentümerschaft gesteuert und kontrolliert werden. Entsprechend wird die Bestimmung folgendermassen angepasst:</p> <p>Für den Stromverbrauch der Gebäude (Allgemeinstrom) müssen 100% erneuerbare Energien verwendet werden.</p>	✓

Legende letzte Spalte:

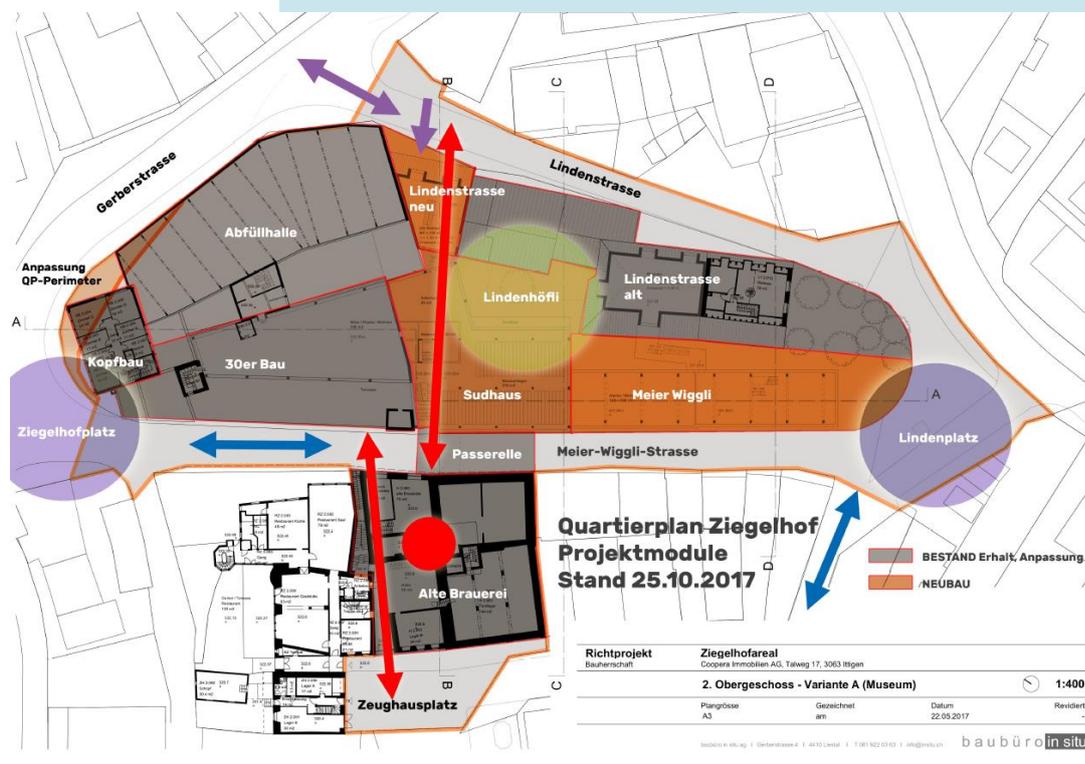
--- nicht eintreten

✓ teilweise eintreten

✓ eintreten



QP Ziegelhof



Verkehrs- und Mobilitätsgutachten

874333B VG QP Ziegelhof v07-00-00.docm / Version 07-00-00 [13] / 09.12.2020 / Stö, kl



DokName / Version	Versions- datum	Kommentar	Status	Geprüft
874333B VG QP Ziegelhof v00-00-01.docx / 00-00-01	17.10.2017	Initialfassung	In Bearbeitung	
874333B VG QP Ziegelhof v00-00-02.docx / 00-00-02	23.10.2017	Entwurf	Zur internen Prüfung	Stö
874333B VG QP Ziegelhof v00-01-00.docx / 00-01-00	23.10.2017		Zur externen Prüfung	In Situ
874333B VG QP Ziegelhof v00-02-00.docx / 00-02-00	14.12.2017		Zur externen Prüfung	In Situ
874333B VG QP Ziegelhof v01-00-00.docx / 01-00-00	25.06.2018		Freigegeben	Stö
874333B VG QP Ziegelhof v02-00-00.docx / 02-00-00	10.12.2018		Freigegeben	Stö
874333B VG QP Ziegelhof v03-00-00.docx / 03-00-00	13.12.2018		Freigegeben	Stö
874333B VG QP Ziegelhof v03-01-00.docx / 03-01-00	17.10.2019		Zur externen Prüfung	In Situ
874333B VG QP Ziegelhof v04-00-00.docx / 04-00-00	30.10.2019		Freigegeben	
874333B VG QP Ziegelhof v05-00-00.docx / 05-00-00	28.11.2019		Freigegeben	
874333B VG QP Ziegelhof v05-01-00.docx / 05-01-00	10.03.2020		Zur externen Prüfung	
874333B VG QP Ziegelhof v06-00-00.docx / 06-00-00	17.03.2020		Freigegeben	
874333B VG QP Ziegelhof v07-00-00.docx / 07-00-00	09.12.2020		Freigegeben	

Impressum

Auftragsnummer: 874333.0000
Datei: 874333B VG QP Ziegelhof v07-00-00.docm
Version/Datum: 07-00-00 [13] / 09.12.2020
Speicherdatum: 09.12.2020
Autor(en): Stöcklin Markus, Kleiner Lukas
Qualitätssicherung: SQS-zertifiziertes Qualitätssystem nach ISO 9001:2015 (Reg.Nr. 34856)
© Copyright: Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG
Hinweis geistiges Eigentum: Dieses Dokument ist geistiges Eigentum der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG und ist urheberrechtlich geschützt. Die Nutzungsrechte des Bauherrn sind vertraglich geregelt.
Die Rechte Dritter, welche rechtmässig in den Besitz des Dokumentes kommen, sind ebenfalls durch deren Verträge mit dem Bauherrn geregelt.
Eine über diese Verträge hinausgehende Verwendung wie kopieren, vervielfältigen, weitergeben etc. ist nur mit Zustimmung der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG erlaubt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Übersichtsplan	5
1.4	Nutzung	5
2	PARKPLATZ-NACHWEIS	6
2.1	Gesetzliche Grundlagen	6
2.2	Voraussetzung für eine Herabsetzung	6
2.3	Ausmass der Herabsetzung für Wohnnutzung	6
2.4	Reduktionsfaktoren für Nicht-Wohnnutzungen	7
2.5	Berechnung PP-Bedarf	8
2.6	Empfehlung betr. Velo-/Mofa-Abstellplätzen	8
2.7	Parkplatz-Angebot/PP-Bilanz	9
3	ERLÄUTERUNG ZUR PP-SITUATION IN LIESTAL	10
3.1	PP-Belegung Liestal	10
3.2	Potentialanalyse öffentlich zugängliche Parkings	12
4	ANBINDUNG ANS STRASSENNETZ	13
4.1	Strassennetz Zentrum Nord	13
4.2	Linksabbieger von Gestadeck nach Lindenstrasse	13
4.3	Sichtverhältnisse Ausfahrt Lindenstrasse	14
4.4	Anlieferung	14
4.5	Funktion Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse	15
5	AUSWIRKUNGEN AUF DAS KANTONSSTRASSENNETZ	16
5.1	Verkehrsaufkommen	16
5.2	Verkehrsverteilung	16
5.3	Nachweis Einmündung Lindenstrasse	17
5.4	Nachweis Knoten Gestadeck	17
5.5	Kantonalbank-Kreuzung	17
6	AUSWIRKUNGEN QP AUF DEN ÖV	18
7	MOBILITÄTSKONZEPT	20
7.1	Standortanalyse/Mobilitätsverhalten „Ziegelhof“	20
7.2	Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens	21
7.3	Mobilitäts-Massnahmen	21
7.4	Sicherstellung	22
7.5	Controlling	22
8	FAZIT	23

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Nach dem Erwerb des Ziegelhof-Areals durch die CoOpera Immobilien hat die Denkstatt ein Umnutzungskonzept zum Areal Ziegelhof in Liestal entwickelt. Ziel ist es, die Überbauung weitgehend zu erhalten und mit sanften Eingriffen zu erneuern. Waren beim heute rechtskräftigen QP Ziegelhof ca. 7'000 m² Verkauf mit mehr als 200 PP auf 3 Geschossen (ab Meyer-Wiggli-Strasse erschlossen) vorgesehen, so sind es mit dem neuen Konzept deutlich weniger PP. Das Überbauungskonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit den städtischen und kantonalen Behörden und unter Einbezug der Stadtbaukommission SBK und der Denkmalpflege- und Heimatschutzkommission DHK weiterentwickelt und dient als Grundlage für einen neuen QP. Die relevanten Auswirkungen Verkehr werden im vorliegenden Verkehrsgutachten aufgezeigt.

1.2 Auftrag

RK&P ist beauftragt worden, das erforderliche Verkehrsgutachten zu erstellen. Aufgrund der **kantonalen Vorprüfung** vom 14. März 2019 wurde das Verkehrsgutachten vom 13. Dezember 2018 insbesondere bezüglich der folgenden Punkte überarbeitet:

- Es ist diejenige Nutzungsvariante zugrunde zu legen, welche den grössten PP-Bedarf bzw. das grösste Verkehrsaufkommen hat (ungünstigster Fall) (siehe Kap. 2.5 bzw. 5.1).
- Ein bestehendes PP-Manko im IST-Zustand kann nicht in das QP-Reglement übernommen werden.
- Die erwartete Verkehrserzeugung und die Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz (Kap. 5) und das öV-Netz (Kap. 6) sind darzustellen.
- Für eine Herabsetzung der Anzahl Stamm-PP pro Wohnung ist das Verkehrsgutachten mit einem Mobilitätskonzept zu ergänzen (siehe Kap. 7).

Mit einer sog. «**kantonalen Nachprüfung**» vom 09. September 2019 wurden zudem folgende Ergänzungen des Verkehrsgutachtens gewünscht:

- Die Herleitung des «ungünstigsten» Szenarios ist mit weiteren Überlegungen zu ergänzen (siehe Sensitivitätsuntersuchung im Kap. 2.5).
- Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wo bei einer Abgeltung für Parkplätze gemäss Kap. 2.7 Parkplätze zur Verfügung stehen.
- Die gute Erreichbarkeit mit dem öV ist detailliert bezüglich der effektiven Fusswegdistanz nachzuweisen (siehe Kap. 6).

1.3 Übersichtsplan

Der QP Ziegelhof gliedert sich in folgende Projektmodule/Baubereiche:

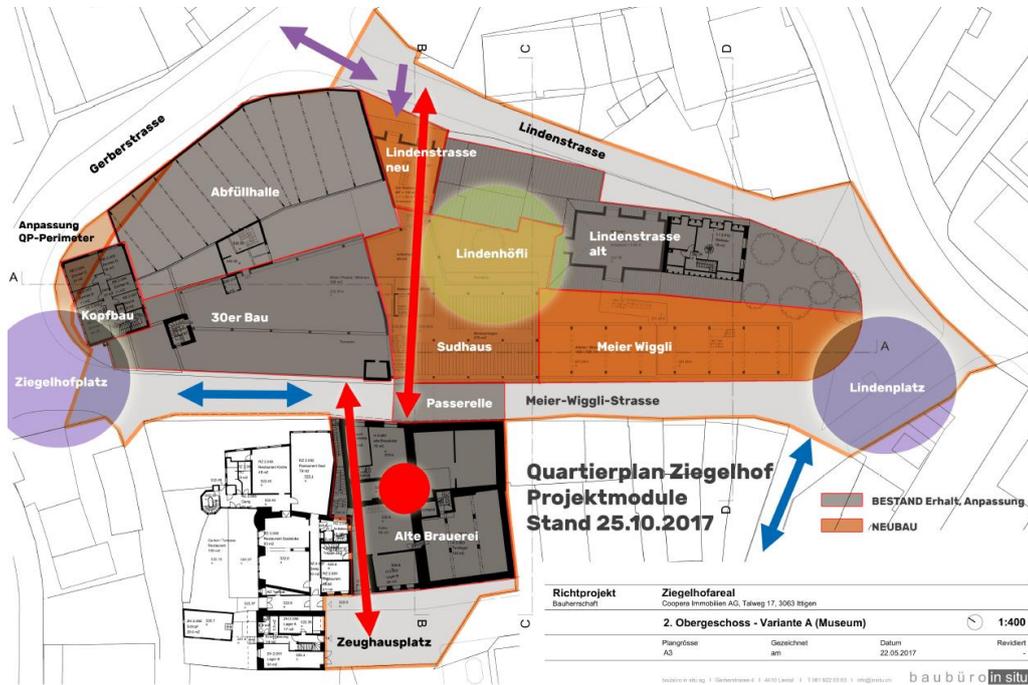


Abb.: Quartierplan Ziegelhof (Projektmodule/Baubereiche)

1.4 Nutzung

Für die Berechnung des PP-Bedarfes werden folgende **beiden Varianten** untersucht, welche sich insbes. bezüglich der Nutzung des Neubaus (orange in Abb. oben) unterscheiden:

- Neue Nutzung Var. 1 = Minimum mit viel Lager
- Neue Nutzung Var. 2 = Maximum mit viel Wohnen (Neubau+»alti Braui«)

Für diese Varianten ergeben sich bezüglich Nutzung für den gesamten QP-Perimeter folgende **Flächenauszüge**:

Nutzung	Einheit	Bestand (bisherige Nutzung Brauerei Ziegelhof)	Neue Nutzung QP Ziegelhof	
			Var. 1	Var. 2
Wohnungen (inkl. Reserve)	Whg.	7 Whg.	12 Whg. ¹⁾	39 Whg. ²⁾
Büros/Dienstleistung	m ² BGF	542	944	1'621
Gewerbe/Produktion/Lager	m ² BGF	6'203	5'111	1'069
Verkauf (nicht kundenint.)	m ² BGF	0	406	1'200
Restaurant	m ² BGF	204	-	70
Sport-/Kletterhalle	Garderobenpl.	0	100	100
Schule	Anz. Schulzimmer		2	2

1) Bestand = 7 Whg. + 5 neue Whg. (inkl. Reserve) = 12 Whg.

2) Bestand = 9 Whg. (inkl. Reserve) + 30 Whg. (Neubau und »alti Braui«) = 39 Whg.

Tab.: Vergleich bish. Nutzung (Brauerei Ziegelhof) / Neue Nutzung (QP Ziegelhof in 2 Varianten)

Mit dem vorliegenden **Verkehrsgutachten** werden die Auswirkungen des QP Ziegelhof auf den Verkehr beschrieben. Im Kapitel 2.5 (PP-Berechnung) findet sich eine Sensitivitätsuntersuchung für die bezüglich Verkehr massgebende Nutzungsvarianten 2.

2 PARKPLATZ-NACHWEIS

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Berechnung des Parkplatzbedarfes bildet die Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze des Kantons BL, gestützt auf das **Raumplanungs- und Baugesetz** des Kantons BL und die zugehörige Verordnung, welche auf Anfang 2019 angepasst wurde. Künftig kann im Rahmen von Quartierplanungen bei guter öV-Erschliessung bei Wohnnutzungen der Wert für Stamm-PP von 1.0 PP/Whg. gesenkt werden. Auf den 1.1.2019 ist folgende **Anpassung** der Verordnung des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBV §70) in Kraft getreten:

§70 Absatz 3 RBV

Im Rahmen von ordentlichen Quartierplänen kann die Gemeinde auf Grund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unabhängig von Anhang 11/2 herabsetzen oder Höchstwerte festlegen. Dabei gelten folgende Kriterien:

- a) Die Abstellplätze für Besucher dürfen nicht reduziert werden;*
- b) Mit dem öffentlichen Verkehr gute Erreichbarkeit muss gegeben sein;*
- c) Genügend Abstellplätze für Zweiräder sind vorzusehen;*
- d) Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften (Reglement, Quartierplanvertrag) sicherzustellen;*

2.2 Voraussetzung für eine Herabsetzung

Die oben genannten Voraussetzungen für eine Reduktion der Anzahl PP sind gegeben:

- **Gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr:** Die Beurteilung einer guten Erreichbarkeit mit dem öV im Zusammenhang mit §70 RBV erfolgt anhand der Definition gemäss §22a RBV (Kursfolge von mindestens 10min als Grundangebot bei einer Fusswegdistanz bis zu 350m) und ist gegeben (Fussweg zur Haltestelle Wasserturmplatz mit den Buslinien 70, 71, 72, 76, 78, 80, 83 beträgt 280m, siehe auch Kap. 6).
- **Genügend Abstellplätze für Zweiräder:** Ein grosszügiges Angebot an attraktiven Veloabstellanlagen (im Gebäude und ausserhalb des Gebäudes) erleichtert die Benützung des Velos. Gemäss Kap. 2.6 werden in der Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze des Kantons BL Empfehlungen für die Anzahl Veloabstellplätze gegeben. Um genügend Velo-Abstellplätze zur Verfügung zu stellen, wird bei den Stammplätzen der Wert von 2.0 VMP pro Whg. auf 2.5 VMP bzw. 3.0 VMP pro Whg. erhöht.

Die bei der Revision der PP-Verordnung geforderten Voraussetzungen für eine PP-Reduktion bei Wohnungen (gute ÖV-Erreichbarkeit, genügend Zweirad-Abstellplätze) sind erfüllt.

2.3 Ausmass der Herabsetzung für Wohnnutzung

Die Stadt Liestal liegt gemäss kantonalem Richtplan im **Raumtyp „innerer Korridor“**. Entsprechend ist eine gute urbane Situation mit vielfältigen infrastrukturellen Angeboten vorhanden. In den Verdichtungsräumen des inneren Korridors ist stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen möglich. Das Raumkonzept zielt darauf ab, das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum verstärkt in diese Räume zu lenken. Damit verbunden ist das Ziel, durch Siedlungsverdichtung und -Erneuerung das Geschossflächenangebot zu erweitern und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufzuwerten.

Gemäss der Studie „**Raumbeobachtung – Analyse des Fahrzeugbestandes im Kanton Basel-Landschaft**“ des Amtes für Raumplanung BL aus dem Jahr 2019 ist heute ein durchschnittlicher Wert von 0.95 Fahrzeugen pro Wohnung im inneren Korridor zu beobachten. Wird der Raumtyp noch mit der öV-Gütekategorie kombiniert (das Areal „Ziegelhof“ liegt teilweise in der Gütekategorie A, teilweise in Gütekategorie B, siehe Kap. 6), so liegt der heutige statistische Wert zwischen 0.78 und 0.87 Fahrzeugen pro Wohnung, was einen klaren Hinweis für eine mögliche Herabsetzung gibt.

Für den QP Ziegelhof wird von folgender Herabsetzung ausgegangen (jeweils zuzüglich 0.3 Besucher-PP pro Wohnung):

- Für die Wohnungen im Bestand: **0.7 Stamm-PP/Whg.**
- Für die 30 neuen Wohnungen (Neubau bei Variante 2): **0.0 Stamm-PP/Whg.** Die Eigentümerin CoOpera Immobilien AG hat Erfahrung mit autoarmen Siedlungsformen.

Daraus ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz (z.B. Belegung von Strassen-PP), da alle öffentlichen Parkplätze in der Umgebung bewirtschaftet sind.

Gestützt auf die revidierte PP-Verordnung des Kantons BL wird der Bedarf an Stamm-PP pro Wohnung herabgesetzt, währenddem 0.3 Besucher-PP pro Wohnung zwingend angeboten werden müssen. Die erforderliche gute Erreichbarkeit mit dem öV wird in Kap. 6 nachgewiesen. Das erforderliche Mobilitätskonzept ist in Kap. 7 beschrieben.

2.4 Reduktionsfaktoren für Nicht-Wohnnutzungen

Für Nicht-Wohnnutzungen können die beiden folgenden Reduktionsfaktoren in Rechnung gestellt werden:

- Der **Reduktionsfaktor R1** berücksichtigt die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV), welche im Kap. 6 dargestellt ist. Das QP-Areal liegt im 350m Einzugsgebiet der Bushaltestelle Gestadeckplatz (L83) und Wasserturmplatz (L70, 71, 72, 76, 78, 80, 83) mit einem insgesamt sehr dichten Taktangebot. Auch gemäss Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal beträgt der Reduktionsfaktor **R1 = 0.5**.
- Der **Reduktionsfaktor R2** berücksichtigt zusätzliche Reduktionen in besonderen Fällen. Die Standortgemeinde kann hier in Absprache mit dem Kanton v.a. über die planerischen Vorgaben Einfluss nehmen. Es wird beim Reduktionsfaktor R2 von einer Reduktion **R2 = 0.7** (analog QP Rebgarten und QP MANOR) ausgegangen. Dabei werden folgende Kriterien geltend gemacht:
 - Umweltvorbelastung: Liestal liegt im Massnahmegebiet Luftreinhalte
 - Politische und planerische Leitbilder: die Siedlungsverdichtung in den Zentren ist ein zentrales Anliegen der Raumplanung
 - Vorhandene öffentliche Parkplätze in akzeptabler Nähe: Gemäss Kap. 3.1 und 3.2 stehen in der Nähe zahlreiche bewirtschaftete öffentliche Parkieranlagen zur Verfügung, welche heute praktisch nie voll ausgelastet sind.
 - Gebäudenutzung, die einen hohen Veloanteil erwarten lässt: Das QP-Areal liegt am Rande des Städtchens, welches mit dem Velo (oder zu Fuss) in kurzer Zeit erreichbar ist. Die Benützung des Autos ist auf dieser Kurzstrecke nicht attraktiv. Das Areal liegt zudem an der kantonalen Radroute (Büchelstrasse). Auch die vorgesehene nachhaltige Gebäudenutzung mit sanften Eingriffen- und Umnutzungen sowie die zu erwartende Benützer-Struktur lässt einen hohen Velo-Anteil erwarten.

Der resultierende **Gesamtreduktionsfaktor R** berechnet sich zu $R = R1 \times R2 = 0.35$.

2.5 Berechnung PP-Bedarf

Die **Berechnung des Parkplatzbedarfs** ist in den Tabellen in ANHANG 1 für die beiden Nutzungsvarianten dargestellt. Mit den oben aufgeführten Reduktionen und den Annahmen gemäss ANHANG 1 ergibt sich auf Basis der seit Anfang 2019 revidierten PP-Verordnung der folgende PP-Bedarf:

PP-Bedarf	Stamm-PP	Besucher-PP	Total PP
Variante 1 (Minimum mit viel Lager)	20 PP	17 PP	37 PP
Variante 2 (Maximum mit viel Wohnen)	22 PP	27 PP	49 PP

Tab.: Berechnung des PP-Bedarfs für die beiden Varianten

Dem Verkehrsgutachten ist diejenige Nutzungsvariante zugrunde zu legen, welche den grössten PP-Bedarf bzw. das grösste Verkehrsaufkommen hat (ungünstigster Fall). Im Sinne einer **Sensitivitätsuntersuchung** (worst-case) werden daher die Nutzungen für die massgebende Nutzungsvariante 2 überprüft:

- Bei der Nutzung der Bestandsbauten I – VI sind die Nutzungen weitgehend bekannt und bei beiden Varianten ähnlich.
- Bei der Nutzung des Neubaus und der Bestandsbaute VII geht der Eigentümer heute von Wohnen in den Obergeschossen und Verkauf- und Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss aus (beides Nutzungen mit hohem Parkplatzbedarf). Als Grundlage für die Berechnung des maximalen PP-Bedarfes liegt eine Machbarkeitsstudie vor, wo im Erdgeschoss und teilweise im OG des Neubaus viel Verkaufsfläche und Dienstleistungsbetriebe gerechnet wurden, in den Obergeschossen möglichst viele Kleinwohnungen. Daraus resultiert die Zahl der 30 neu geplanten Wohnungen (siehe Fussnote 2 gemäss Tabelle Kap 1.4). Bei der Verkaufsfläche wurde die maximal zulässige BGF, die im QP-Reglement definiert ist, angenommen.

Bei der massgebenden Nutzungsvariante 2 sind Total 49 PP (22 Stamm-PP und 27 Besucher-PP) erforderlich.

2.6 Empfehlung betr. Velo-/Mofa-Abstellplätzen

Die Wegleitung BL schreibt bezüglich Velo- und Mofa-Abstellplätzen (VMP) keine Pflichtplätze vor, sondern gibt lediglich Empfehlungen ab. Dabei wird bei Wohnungen von einem Bedarf von 2.0 Stamm-PP/Whg. ausgegangen. In Abhängigkeit des Grundbedarfes an Auto-PP sowie der angewandten Reduktionsfaktoren R1 und R2 wird der empfohlene Bedarf berechnet (vgl. ANHANG 2).

Infolge der Herabsetzung der Auto-PP wird gemäss Mobilitätskonzept (Kap. 7) folgende Erhöhung der Velo-/Mofa-Abstellplätze festgelegt:

- Bei 0.7 Stamm-PP/Whg.: Erhöhung von 2.0 auf 2.5 VMP/Whg.
- Bei 0.0 Stamm-PP/Whg.: Erhöhung von 2.0 auf 3.0 VMP/Whg.

Der Gesamt-Bedarf an Velo-/Mofa-Abstellplätzen (VMP) ergibt sich gemäss ANHANG 2:

- Var. 1 (Minimum mit viel Lager): 55 VMP
- Var. 2 (Maximum mit viel Wohnen): 155 VMP

2.7 Parkplatz-Angebot/PP-Bilanz

Folgende Parkplätze können im Rahmen QP Ziegelhof erstellt bzw. vom QP Ziegelhof genutzt werden (zusätzlich 4 oberirdische PP für Anlieferung/Umladung):

PP-Angebot AEH: 30 PP
 PP oberirdisch: 4 PP
PP-Angebot TOTAL: 34 PP

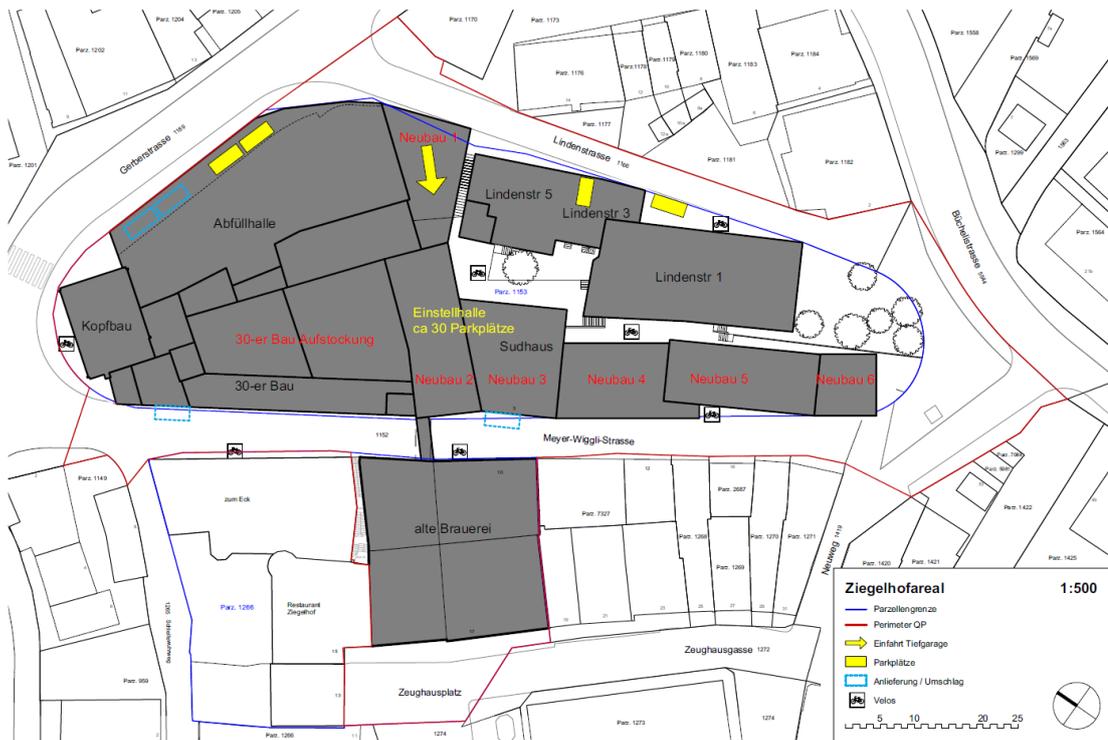


Abb.: Parkplatz-Angebot QP Ziegelhof

Es ergibt sich folgende **PP-Bilanz**:

	Variante 1	Variante 2
PP-Bedarf	37 PP	49 PP
PP-Angebot	34 PP	34 PP
Manko	-3 PP	-15 PP

Tab.: PP-Bilanz bei beiden Varianten

Können für die jeweilige Bauetappe die notwendigen Abstellplätze im Baugesuchverfahren gemäss § 107 RBG nicht erstellt werden, ist bei der Stadt Liestal gemäss § 107 RBG eine **Ersatzabgabe** zu bezahlen. Die Stadt hat sich am Bau der Parkhäuser Büchelicenter (Manor) und Rebgarten beteiligt. Diese stehen in naher Distanz der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Es können 34 PP angeboten werden, sodass sich je nach Variante ein Manko zwischen 3 PP und 15 PP ergibt, für welche bei der Stadt Liestal eine Ersatzabgabe zu bezahlen ist.

3 ERLÄUTERUNG ZUR PP-SITUATION IN LIESTAL

Zur Vertiefung der PP-Situation im Bereich Stedtli/Altstadt-Ring (private und öffentliche Nutzung) werden **folgende Punkte** aufgezeigt:

- Mit einer Erhebung der **Auslastung der öffentlichen Parkplätze** in Liestal wurde im Jahre 2015 die PP-Belegung in Liestal im Stedtli und im angrenzenden Altstadt-Ring ermittelt. Es wurde aufgezeigt, wie die öffentlichen Parkplätze in diesen beiden Bereichen heute genutzt werden (Kap. 3.1).
- Eine **Potentialanalyse** zeigt für das Stedtli und den Altstadt-Ring die bestehenden und geplanten öffentlichen Parkieranlagen (Kap. 3.2).

In diesem Kapitel werden verschiedene Punkte zur PP-Situation in der Stadt Liestal im Allgemeinen und im Stedtli bzw. Altstadt-Ring von Liestal im Speziellen aufgezeigt.

3.1 PP-Belegung Liestal

Zwecks Untersuchung der heutigen PP-Situation in Liestal (Wann gibt es wo „Parkdruck“?) wurde im Jahr 2015 die **PP-Belegung** an unterschiedlichen Tagen erhoben:

- Werktag (Freitag) 14-15 Uhr
- Samstag 14-15 Uhr
- Sonntag 14-15 Uhr

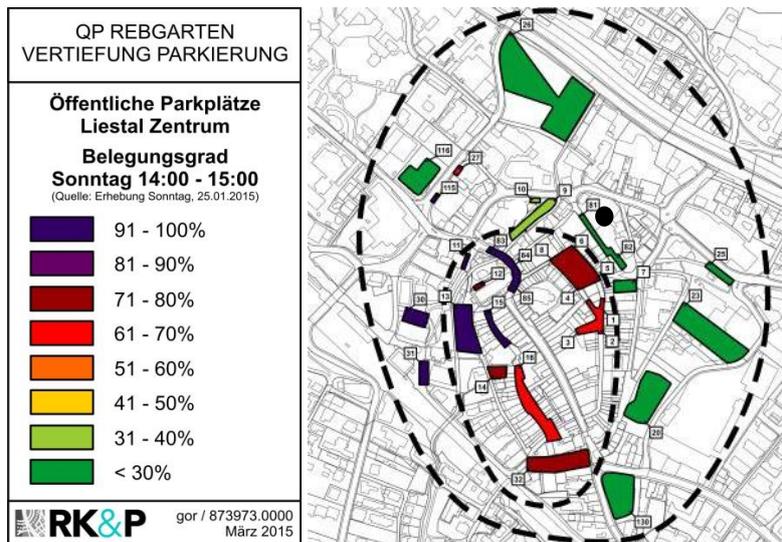
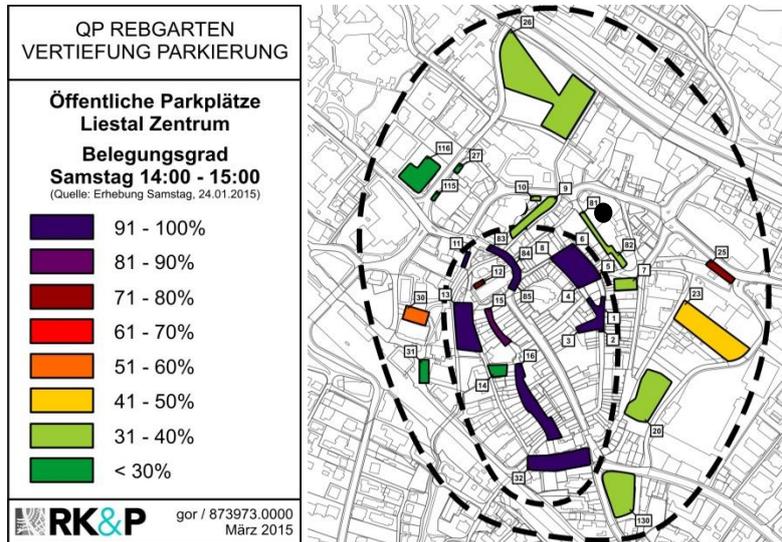
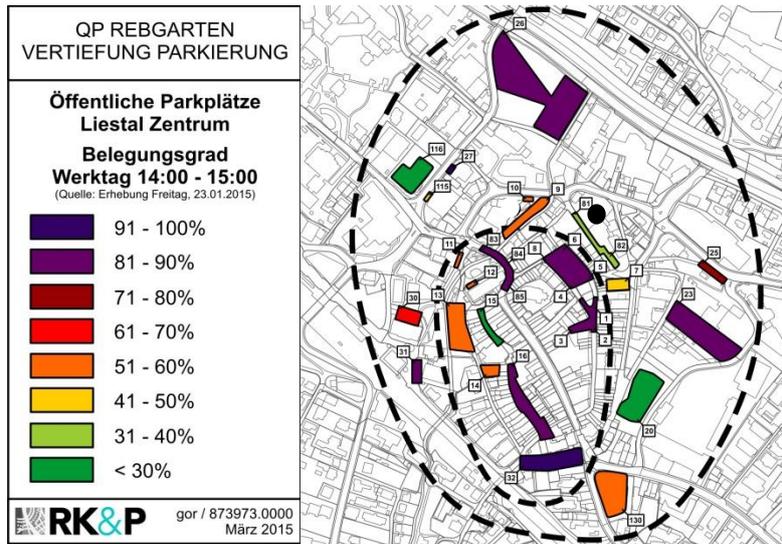
Der QP Ziegelhof (siehe schwarzer Punkt in den Abbildungen) liegt im Altstadt-Ring. Aus den auf der nächsten Seite dargestellten Belegungsgraden im **Stedtli** bzw. im **Altstadt-Ring** (Anzahl belegte PP im Verhältnis zum PP-Angebot) geht folgendes hervor:

	Mo – Fr (14-15 Uhr) (Abb. oben)	Sa (14-15 Uhr) (Abb. Mitte)	So (14-15 Uhr) (Abb. unten)
Stedtli allg.	hoch (60-100%)	sehr hoch (80-100%)	hoch *) (50-100%)
Altstadt-Ring allg.	unterschiedlich (30-90%)	tief (30-50%)	sehr tief (<30%)

Tab.: PP-Belegungsgrad in Liestal

*) Am Erhebungs-Sonntag 08.02.2015 waren Landrats- und Regierungsratswahlen. Rund um das Regierungsgebäude waren daher die Parkplätze stark belegt.

Aus der Erhebung der **PP-Belegung** im Jahre 2015 geht hervor, dass die vorhandenen öffentlich zugänglichen Parkplätze an dieser Lage (Altstadt-Ring insbesondere in Parkhäusern) praktisch nie voll ausgelastet sind. Hier findet man immer noch freie Parkplätze.



3.2 Potentialanalyse öffentlich zugängliche Parkings

In den vergangenen Jahren sind rund um das Stedtli (Altstadt-Ring) verschiedene neue **Sammelparkierungen** (Parkhäuser) erstellt worden (z.B. Manor, Migros, Rebgarten). Diese sind eher unterbelegt, während die Parkplätze im Stedtli trotz Bewirtschaftung eine sehr hohe Auslastung aufweisen (siehe Kap. 3.1).

Die **Parkierung im Stedtli** wird einerseits vom lokalen Gewerbe als „lebensnotwendig“ betrachtet. Sie hat jedoch aufgrund der hohen Belegung und der dispersen Anordnung Suchverkehr zur Folge, welcher die schmalen Strassen/Gassen belastet. Zudem führt die Parkierung zu Konflikten mit den Fussgängern und reduziert somit die Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivität des Stedtli. Ziel der Stadt Liestal ist es, die Parkierung innerhalb des Stedtli teilweise in die Parkhäuser an dessen Rand zu verlegen, wie dies bereits im Richtplan '95 vorgesehen war.

Heute gibt es (zusätzlich zu den oberirdischen Parkplätzen wie z.B. in der Allee, auf dem Wasserturmplatz, Büchelstrasse/Neuweg, Obergestadeck etc.) öffentlich zugängliche Parkplätze in **Parkhäusern** wie dem Manor-Parkhaus (A), dem Migros-Parking Engel (B), dem Stadtmärt (C), dem BLKB-Parkhaus (D), dem QP2 Bahnhofplatz (I) und neu in der Überbauung Rebgarten (F, 60 öffentliche PP). Gemäss den aktuellen Quartierplanungen werden noch folgende Parkhäuser mit öffentlich zugänglichen Parkplätzen in Parkhäusern voraussichtlich in den nächsten Jahren in Betrieb gehen:

- G SBB-Überbauung Bahnhof
- H Überbauung Postareal

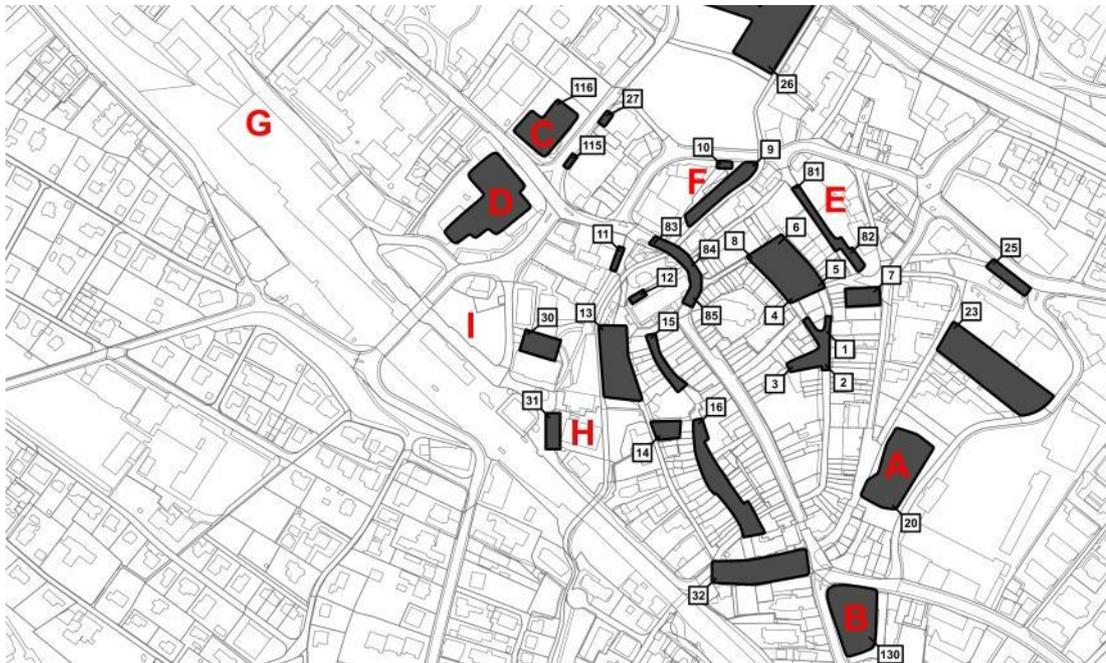


Abb.: Bestehende und geplante Überbauungen mit öffentlichen Parkplätzen

In unmittelbarer Nähe zum QP Ziegelhof (z.B. Parkhaus Rebgarten, Parkplatz Büchelstrasse/Neuweg) gibt es zahlreiche öffentliche Parkieranlagen im Stedtli, welche praktisch nie voll ausgelastet sind (siehe Kap. 3.1). Gerade auch für die Freizeitnutzung (Sport-/Kletterhalle) steht insbesondere ausserhalb der Ladenöffnungszeiten ein grosses Angebot zur Verfügung.

4 ANBINDUNG ANS STRASSENNETZ

4.1 Strassennetz Zentrum Nord

Gemäss geltendem QP war vorgesehen, die Ziegelhof-Gebäude an der Gerberstrasse stark zurückzubauen und die Gerberstrasse mit Linksabbiege-Vorsortierstreifen aufzuweiten. Da diese Gebäude nun stehen bleiben, ist der Linksabbiegestreifen in die Meyer-Wiggli-Strasse nicht möglich. Die Erschliessung der AEH ist neu über die **Lindenstrasse** vorgesehen.

Für den Ausbau des "**Strassennetzes Zentrum Nord**" (Gasstrasse bis Gestadeckplatz) wird zurzeit ein Bauprojekt ausgearbeitet. Da die oben erwähnten Abbiegespuren vorderhand nicht realisiert werden können und auch das gegenüberliegende Haus Lüdin bis auf Weiteres noch stehen wird, kann dieser Abschnitt der Gerberstrasse noch nicht ausgebaut werden. Die Realisierung des "Strassennetzes Zentrum Nord" ist etappiert vorgesehen:

- 1. Etappe (Weierweg bis vor Orisbachbrücke): Die Orisbachbrücke und der Bereich Ziegelhof bleiben unverändert.
- 2. Etappe (Orisbachbrücke bis Gestadeck, frühestens 2022): Instandsetzung ohne grössere Änderungen.

Die im Folgenden aufgeführten Punkte der Verkehrsanbindung QP Ziegelhof (externe Erschliessung) wurden anlässlich der Begehung vom 17. Mai 2017 mit Vertretern des TBA BL folgendermassen geklärt und festgelegt.

4.2 Linksabbieger von Gestadeck nach Lindenstrasse

Hauptfrage ist die Zufahrt vom Gestadeckplatz zur AEH an der Lindenstrasse (Linksabbieger blau in ANHANG 3). Der Geradeausverkehr in der Gerberstrasse sollte möglichst nicht behindert werden. Bei einem wartenden **Linksabbieger** darf es keinen Rückstau bis in den LSA-Knoten Gestadeck geben. Der vor der LSA Gestadeck wartende Gegenverkehr lässt in der Regel eine Lücke offen (zweiter Haltebalken nicht nötig/nicht sinnvoll). Ein Linksabbiegeverbot wäre „übereisen“. Der Verkehr vom Gestadeck müsste via Kantonalbank-Knoten wenden. Dies wäre auch für die Anwohner der Lindenstrasse kaum zumutbar.

Der Linksabbieger soll für diese beschränkte PP-Zahl weiterhin zugelassen werden.

4.3 Sichtverhältnisse Ausfahrt Lindenstrasse

Wichtig für eine sichere Ausfahrt sind genügende Sichtverhältnisse (grün in ANHANG 3). Die Haifischzähne wurden bei der Neumarkierung im Frühjahr 2017 etwas in die Fahrbahn hinausgerückt, um die Sichtverhältnisse zu optimieren.

Gemäss **Norm 640 273a** bestehen folgende **Anforderungen** bezüglich der Sichtweiten:

- Empfohlene Beobachtungsdistanz $B = 3.0\text{m}$ ($\geq 2.5\text{m}$)
- Bei jeglicher Gestaltung von neuen Projekten ist eine Beobachtungsdistanz $B = 3.0\text{m}$ zu berücksichtigen. Die Beobachtungsdistanz soll 2.5m nicht unterschreiten. Die Vortrittsregelung ("kein Vortritt" oder "STOP") ist möglich.
- Ist bei einer bestehenden Anlage die Sichtweite bei einer Beobachtungsdistanz von $1.5\text{m} - 2.5\text{m}$ vorhanden, kann das Problem mit einer geeigneten Signalisation (z.B. STOP-Strasse) gelöst werden. Ist auch bei einer Distanz von 1.5m die Sichtweite ungenügend (und kann baulich nicht verbessert werden), können bei bestehenden Anlagen weitere Massnahmen (Lichtsignalanlage, Abbiegeverbot, Spiegel etc.) geprüft werden.
- Die erforderliche Knotensichtweite (bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h auf dem vortrittsberechtigten Strom) beträgt ca. 50m .
- Wenn die vortrittsberechtigten Strasse einen durchgehenden Gehweg besitzt (sog. Trottoirüberfahrt), muss zusätzlich auch die Sicht auf fahrzeugähnliche Geräte (FäG) vorhanden sein (Trottinettes, Rollbretter, etc.). Sinngemäss beträgt die Beobachtungsdistanz auch hier 3.0m (bzw. $\geq 2.5\text{m}$) ab der hinteren Begrenzung des Gehweges/Trottoirs. Die erforderliche Sichtweite auf FäG beträgt 15m .

Aufgrund dieser Anforderungen der Norm wurde folgende **Knotenausgestaltung** festgelegt:

- Auf eine Trottoirüberfahrt im Bauprojekt ist eher zu verzichten, da die Sichtweite auf die FäG nicht gewährleistet werden könnte.
- Heutige Situation („kein Vortritt“) beibehalten (bestehende Anlage). Es wird davon ausgegangen, dass die Sichtweiten eingehalten werden können.
- Falls die Sichtweiten knapp sind (z. B. auch wenn vor LSA wartende Autos die Sicht behindern), könnte man einen STOP prüfen (Beobachtungsdistanz mind. 1.50m).

4.4 Anlieferung

Die Anlieferung (rot in ANHANG 3) funktioniert heute (ehemalige Anlieferung Ziegelhof), wobei die Rampe weiterverwendet werden soll. Insbesondere beim Szenario "Museum" könnte es zu vermehrten Anlieferungen (v.a. Lieferwagen) kommen. Bei einem Fahrzeug an der Rampe sollte ein zweites (wartendes) Fahrzeug nicht zu Rückstau auf die Kantonsstrasse führen. Eine Anfahrt aus Richtung Kantonalbank-Kreuzung mit Wegfahrt rückwärts auf die Kantonsstrasse ist aus Sicht Verkehrssicherheit nicht möglich. Ein Lösungsansatz ist eine Anfahrt (aus beiden Richtungen) in die Lindenstrasse (Erschliessungsweg) mit Rückwärtsfahrt an die Rampe und vorwärts rausfahren.

Gemäss Kap. 2.4 sind insgesamt 4 PP für Anlieferung/Umschlag vorgesehen.

4.5 Funktion Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse

Bei beiden Strassen, welche das Ziegelhof-Areal erschliessen, handelt es sich um verkehrsberuhigte Erschliessungsstrassen, welche als **Begegnungszonen** (Tempo 20, Fussgänger-Vortritt) signalisiert sind. Beide Strassen dienen v.a. dem Zubringer-Verkehr (z.B. Warenumschlag). Die Lindenstrasse ist sogar eine Sackgasse (kein durchgehender Verkehr).

Ziel ist es, den heute stark verkehrsorientiert aufgeweiteten Einmündungsbereich der Meyer-Wiggli-Strasse ebenfalls verkehrsberuhigt auszugestalten. Das Trottoir soll daher durchgezogen und als Trottoirüberfahrt ausgestaltet werden, sodass dieser Bereich gestalterisch zu einem „Ziegelhofplatz“ aufgewertet wird.

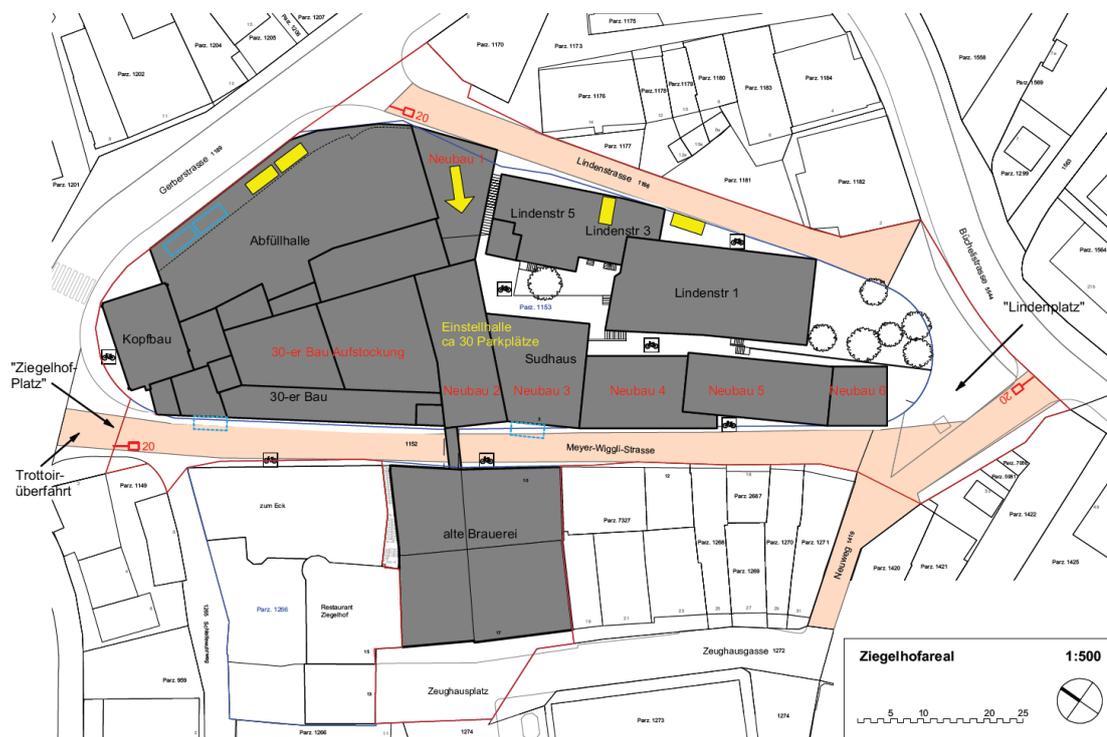


Abb.: Funktion Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse

5 AUSWIRKUNGEN AUF DAS KANTONSSTRASSENNETZ

5.1 Verkehrsaufkommen

Die Berechnung des Verkehrsaufkommens respektive des durch die geplante Überbauung generierten Verkehrs erfolgt anhand des Parkplatz-Bedarfs (siehe Kap. 2.5) sowie anhand des spezifischen Verkehrspotentials (SVP) aufgrund von Erfahrungswerten. Dabei wird jeweils die Anzahl Fahrten pro Parkplatz in der Spitzenstunde ermittelt. In der folgenden Tabelle ist die Berechnung des **Verkehrsaufkommens** für die massgebende Abendspitzenstunde (17-18 Uhr) für die massgebende Variante 2 dargestellt.

Wie im Kap. 2.7 (PP-Angebot/PP-Bilanz) dargelegt, können von den bei Variante 2 erforderlichen 49 PP lediglich 34 PP auf dem QP-Areal angeboten werden. Für die nachfolgende Berechnung des Verkehrsaufkommens wird jedoch davon ausgegangen, dass der Gesamtbedarf an Parkplätzen ein Verkehrsaufkommen auf dem QP-Areal auslöst (=maximales Verkehrsaufkommen, sichere Seite).

Var. 2: Maximum mit viel Wohnen										
Abschätzung des Verkehrsaufkommens für die Abendspitze 17-18 Uhr (ASP: Fahrten/h)										
Nutzungsart	Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze			SVP Einfahrten ¹⁾		SVP Ausfahrten ¹⁾		Verkehrsaufkommen ASP Stamm-/Besucher-PP		
	Stammplätze	Besuch.plätze	Total	Stammplätze [F/PP,h]	Besucherplätze [F/PP,h]	Stammplätze [F/PP,h]	Besucherplätze [F/PP,h]	Ein-fahrt [F/h]	Aus-fahrt [F/h]	Ein+Aus [F/h]
WOHNEN	7 PP 0 PP	3 PP 9 PP	10 PP 9 PP	0.25	0.2	0.1	0.2	2	1	3
VERKAUF	4 PP	9 PP	13 PP	0	0.5 ²⁾	0	0.5 ²⁾	5	5	10
DIENSTLEISTUNG/BÜRO	8 PP	4 PP	12 PP	0.1	0.4	0.4	0.4	2	5	7
GEWERBE/PROD./LAGER	1 PP	0 PP	1 PP	0.1	0.4	0.4	0.4	0	0	0
RESTAURANT	0 PP	2 PP	2 PP	0	0.5 ²⁾	0	0.5 ²⁾	1	1	2
SPORT-/KLETTERHALLE	1 PP	7 PP ³⁾	8 PP	0	0.5 ²⁾	0	0.5 ²⁾	4	4	8
SCHULE	1 PP	0 PP	1 PP	0	0.2	0.4	0.2	0	0	0
								16	18	34

Erläuterungen:

- Das spezifische Verkehrspotential (SVP) für die Spitzenstunde berechnet sich als Prozentanteil der Parkkapazität. Beispiel: SVP von 0.1 bedeutet, dass 10% der vorhandenen PP eine Fahrt in der Spitzenstunde verursachen, bzw. dass ein PP 0.1 Fahrten/h auslöst.
- Gemäss Norm Parkieren/Betrieb (SN 640 293) liegt das SVP für Verkaufsnutzungen in den Spitzenstunden zwischen 0.1 und 0.5. Für die Berechnung der Besucher-PP wird vom Mittelwert ausgegangen (Ein- und Ausfahrt je 0.5 F/PP,h). Dieser Wert wird für alle Besucher-PP der Nutzungen Verkauf, Restaurant und Klette verwendet (PP-Pool, Berechnung auf der "sicheren" Seite).
- Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens wird davon ausgegangen, dass für jeden Nutzungstyp die erforderliche Anzahl PP auf dem Areal zur Verfügung steht, d.h. es wird das "volle" Verkehrsaufkommen berechnet (sichere Seite).

Abbildung 1: Berechnung Verkehrsaufkommen in der massgebenden Abendspitzenstunde 17-18 Uhr

Vom QP Ziegelhof geht in der massgebenden Abendspitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von 34 Fahrten pro Stunde aus. In den übrigen Tageszeiten ist das Verkehrsaufkommen deutlich geringer.

5.2 Verkehrsverteilung

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Zu- und Wegfahrten in der Abendspitzenstunde auf der Gerberstrasse je hälftig Richtung Osten (Gestadeckplatz) bzw. Richtung Westen (Gasstrasse/Kantonalbank-Kreuzung) verteilen (leicht mehr Richtung Westen).

5.3 Nachweis Einmündung Lindenstrasse

Die heutige Belastung der Gerberstrasse kann aus der Zählung Gestadeckplatz (siehe Kap. 5.4) übernommen werden. Die heutigen Einmündungs- und Abbiegeströme in der Abendspitzenstunde werden auf je 10 Mfz/h geschätzt (d.h. 20 Einfahrten/h in die und 20 Ausfahrten/h aus der Lindenstrasse). Die Leistungsberechnungen für diesen ungesteuerten Knoten befinden sich in den ANHÄNGEN 4 und 5:

- Im **heutigen Zustand** (ANHANG 4) resultiert eine sehr gute Verkehrsqualität (VQS = B). Massgebend ist die Einmündungsspur (Ströme 4+6) aus der Lindenstrasse mit einer mittleren Wartezeit von 11s.
- Das Verkehrsaufkommen QP Ziegelhof wird dem heutigen Zustand überlagert und leicht aufgerundet (sichere Seite). Auch im **Zustand mit QP Ziegelhof** (ANHANG 5) resultiert eine sehr gute Verkehrsqualität (VQS = B). Die mittlere Wartezeit des massgebenden Stromes (4+6) erhöht sich nur minim von 11 sec auf 12 sec.

5.4 Nachweis Knoten Gestadeck

Die Knotenströme des Knotens Gestadeck in der Abendspitzenstunde 17-18 Uhr sind in ANHANG 6 (oben: Heutiger Zustand; unten: mit QP Ziegelhof) abgebildet. Die Summe der Knotenströme erhöht sich von heute 1'771 PWE/h auf 1'791 PWE/h (um ca. 1%). Bei der Verteilung des Zusatzverkehrs vom QP Ziegelhof wurde von der heutigen Verteilung der Knotenströme ausgegangen.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit (VQS-Berechnung) für die massgebende Abendspitzenstunde (ASP) ist im ANHANG 7 (oben: Heutiger Zustand; unten: mit QP Ziegelhof) dargestellt. Die Verkehrsqualität ist in beiden Fällen eine „zufriedenstellende“ Verkehrsqualitätsstufe VQS = C. Die Auslastung nimmt von 79% auf 80% minim zu, ebenso die mittlere Wartezeit von 40 sec auf 41 sec.

5.5 Kantonalbank-Kreuzung

Noch geringer als beim Knoten Gestadeck sind die Auswirkungen bei der Kantonalbank-Kreuzung. Hier liegt die Verkehrszunahme infolge QP Ziegelhof unter 1%, was als vernachlässigbar beurteilt wird.

Die Auswirkungen des QP Ziegelhof auf die Knoten Gestadeck und die Kantonalbank-Kreuzung sind gering.

6 AUSWIRKUNGEN QP AUF DEN ÖV

Das Areal QP Ziegelhof liegt teilweise in der **öV-Güteklasse A** (sehr gute öV-Erschliessung), teilweise in der öV-Güteklasse B (gute öV-Erschliessung):



Abb.: öV-Güteklassen Liestal (GeoView BL)

Das Areal QP Ziegelhof befindet sich im **350m-Einzugsgebiet** der Haltestellen Gestadeckplatz (L83) und Wasserturmplatz (L70, 71, 72, 76, 78, 80, 83) sowie knapp ausserhalb der Haltestelle Liestal Bahnhof. Der Fussweg von der Haltestelle Wasserturmplatz bis zur südlichen Ecke des Areals beträgt 280m.

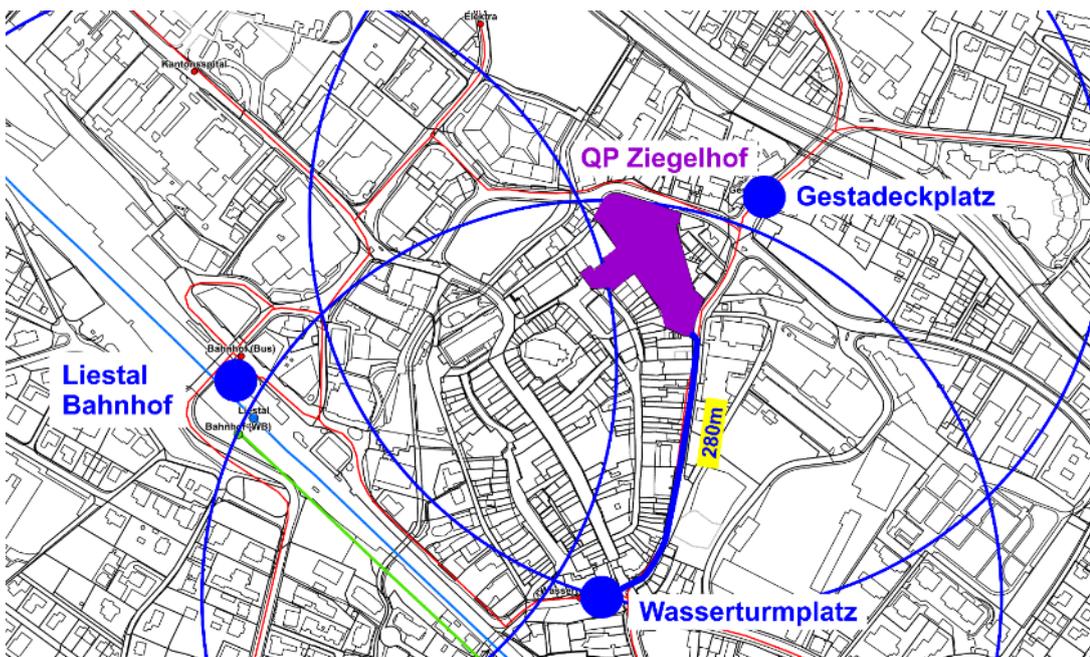


Abb.: öV-Erschliessung QP Ziegelhof (350m-Einzugsbereiche) und Fussdistanz zum Wasserturmplatz

Der Kanton BL hat ein **Berechnungsverfahren** entwickelt, bei welchem die Zusatzbelastung öV infolge QP ins Verhältnis gesetzt wird zur Linienbelastung aller massgebenden Linien im IST-Zustand (um wie viel % nimmt die Linienbelastung zu?).

Die Verteilung der neuen öV-Fahrten auf die massgebenden Buslinien (und die beiden Richtungen) erfolgt dabei analog den heutigen Ein-/Aussteigerzahlen der massgebenden Buslinien. Steigt die Linienbelastung infolge QP um mehr als 10%, so ist die öV-Situation im Detail zu analysieren. Bleibt sie darunter, sind keine weiteren Abklärungen notwendig. Diese Berechnung wäre im vorliegenden Fall extrem aufwändig (7 Buslinien x 2 Richtungen = 14 Beziehungen). Erfahrungsgemäss kann davon ausgegangen werden, dass bei einer derart starken Aufteilung auf verschiedene Linien die Belastungszunahme einer einzelnen Linie auf einem stark belasteten Zentrumsabschnitt **deutlich unter 10%** liegt.

Die Erschliessung des QP-Areals mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut bis sehr gut. Die Zusatzbelastung der verschiedenen Buslinien liegt deutlich unter 10%, sodass keine weiteren Detailabklärungen öV notwendig sind.

7 MOBILITÄTSKONZEPT

Verschiedene Themen, welche im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes von Bedeutung sind (Ausgangslage, Projektbeschreibung, Nutzung, öV-Erreichbarkeit, Velo-Abstellplätze, Parkplatz-Bedarf, Parkplatz-Angebot etc.) sind im vorliegenden Verkehrsgutachten zum Teil bereits detailliert beschrieben. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die spezifischen Aspekte des Mobilitätskonzeptes.

7.1 Standortanalyse/Mobilitätsverhalten „Ziegelhof“

Aufgrund der folgenden Voraussetzungen ist von den Bewohnern/Beschäftigten/Besuchern des QP „Ziegelhof“ ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu erwarten:

- Gute öV-Erschliessung (siehe Kap. 6)
- Das QP-Areal liegt an einer kantonalen Radroute (Büchelstrasse – Neuweg – Stedtli) und ist somit für grössere Distanzen gut ans kantonale Radnetz angebunden. Auch die unmittelbare Nähe zum Stedtli sowie verschiedene kommunale Radrouten ermöglichen eine sehr gute Velo-Erschliessung, welche einen hohen Velo-Anteil erwarten lässt.

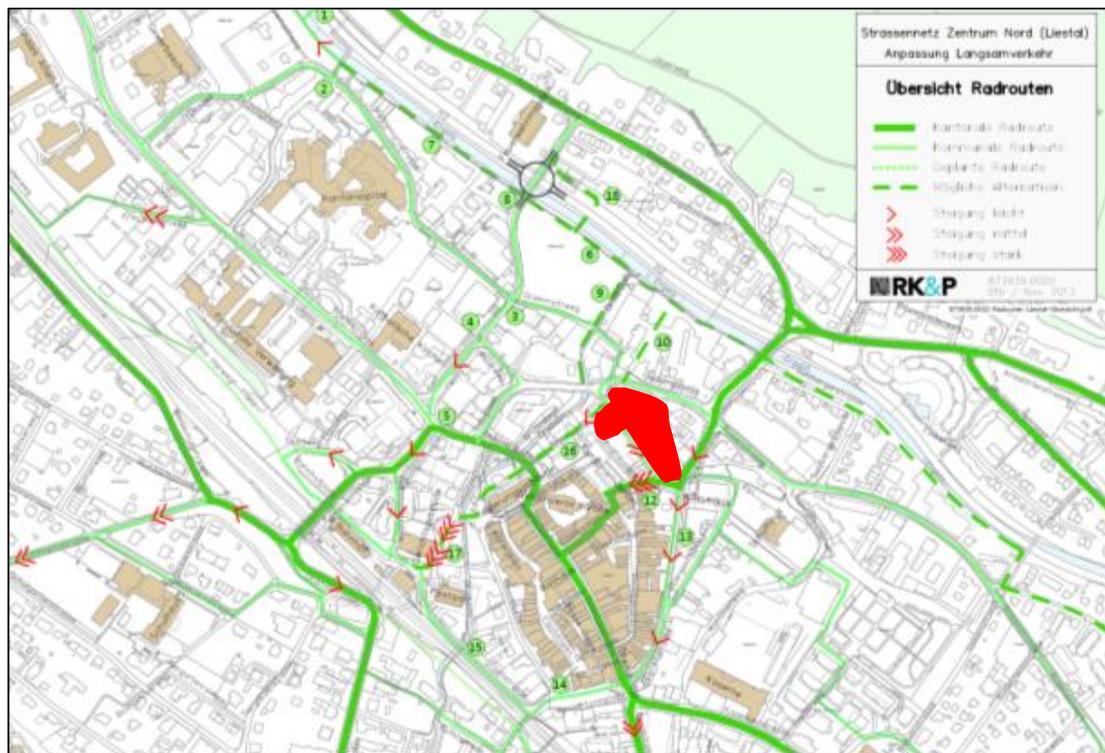


Abb.: Übersicht Radrouten Liestal

- Das Stedtli mit einem breiten Einkaufs- und Dienstleistungsangebot (Waren des täglichen und des nicht-täglichen Bedarfs) ist zu Fuss und mit dem Velo optimal zu erreichen (Auto ungeeignet).
- Das nachhaltige Umnutzungs-/Überbauungskonzept mit sanfter Renovation etc. zieht entsprechende Bevölkerungskreise/Haushalte an (Wechselwirkung). Vergleichbare realisierte Projekte sind beispielsweise die Wohnüberbauungen Oberfeld in Ostermundigen oder die Überbauung Stöckacker Süd in Bern. Bei der autofreien Siedlung Burgunder in Bern war CoOpera selbst zu 50% beteiligt.

Aufgrund der optimalen Lage am Altstadt-Ring sowie den besonderen Projekt-Gegebenheiten sind die Standort-Voraussetzungen für ein reduziertes PP-Angebot sowie ein umweltgerechtes Mobilitätsverhalten gut. Die bei Variante 2 vorgesehenen Wohnungen ziehen eher Bevölkerungsgruppen an, welche autoreduzierte Wohnformen bevorzugen.

7.2 Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens

Zur Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens wird häufig unterschieden zwischen „**Push-and-Pull**“-Massnahmen:

- Push: Beim Motorfahrzeugverkehr sollen nicht allzu attraktive Verhältnisse geschaffen werden, damit ein gewisser „Druck“ bzw. Widerstand vorhanden ist (siehe zum Beispiel Massnahme a unten).
- Pull: Beim ÖV sowie beim Fuss- und Veloverkehr (siehe Massnahme b unten) sollen durch Angebotsverbesserungen Anreize für deren Nutzung geschaffen werden. Die Mobilität soll so effizient und so verträglich wie möglich abgewickelt werden. Für jeden Weg soll spezifisch das dafür am besten geeignete Verkehrsmittel ausgewählt werden.

Das Mobilitätsverhalten kann mit sogenannten „Push-“ und „Pull“-Massnahmen beeinflusst werden.

7.3 Mobilitäts-Massnahmen

Bei einem reduzierten Parkraum-Angebot müssen besondere Mobilitätsangebote bereitgestellt werden, damit Bewohner ohne eigenes Auto ihre Mobilitätsbedürfnisse dennoch möglichst gut befriedigen können. Es werden folgende Massnahmen vorgeschlagen:

- a) Bewirtschaftung der Besucher-Parkfelder: Eine Bewirtschaftung der Besucher-Parkfelder (mittels Zeitbegrenzung und/oder mittels Gebühren) ist zwingend. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die Besucher- und Kundenparkfelder tatsächlich für die beabsichtigten Nutzergruppen zur Verfügung stehen und nicht von Angestellten/Bewohnern und weiteren Nutzern für lange Zeit belegt sind (siehe ANHANG 2).
- b) Attraktives Veloabstellangebot: Damit der Verzicht auf ein eigenes Auto leichter fällt, müssen sowohl quantitativ als auch qualitativ attraktive Veloabstellanlagen zur Verfügung stehen:
 - Anzahl VMP: Gemäss Kap. 2.6 wird eine Erhöhung der Anzahl Stammplätze von 2.0 auf 2.5 VMP bzw. auf 3.0 VMP pro Wohnung vorgesehen.
 - Verortung und Qualität der Veloabstellplätze: Gemäss Handbuch Veloparkierung des ASTRA sind rund 70% der Veloabstellplätze für Langzeitparkierung und rund 30% für Kurzzeitparkierung vorzusehen. Langzeitparkierungsanlagen sollten möglichst überdacht und abschliessbar sein, um einen hohen Komfort- und Sicherheitsstandard zu gewährleisten. Ein gewisser Anteil davon sollen auch die Parkierung von Spezialfahrzeugen ermöglichen, z.B. Lastenfahräder, Anhänger, Tandems, Liegeräder.
- c) CarSharing: Durch das Angebot von Car-Sharing wird die Notwendigkeit eines eigenen Fahrzeugs reduziert. In der Stadt Liestal gibt es verschiedene Mobility-Standorte. Beispielsweise kann das Mobility-Angebot des nahegelegenen Standorts an der Schützenstrasse benützt werden. Die Anzahl Fahrzeuge kann allenfalls noch angepasst werden.

- d) BikeSharing: Genauso fördert ein öffentliches Veloverleihsystem (BikeSharing) die Nutzung des Velos. Zurzeit wird von der Baselland Transport AG (BLT, zusammen mit Partnern) in Basel ein Verleihangebot für E-Bikes und E-Scooter («pick-e-bike») umgesetzt. Die Elektrovelos haben keine festen Standplätze, sondern werden via Smartphone geortet und gebucht. Sie müssen innerhalb eines bestimmten Gebietes wieder abgestellt werden.

Mit Mobilitäts-Massnahmen werden zusätzlich gezielte Anreize für ein umweltgerechtes Mobilitätsverhalten geschaffen.

7.4 Sicherstellung

Bei autofreiem Wohnen besteht ein Hauptproblem darin, wie die Mieter im Rahmen des Mietvertrages zu einem Verzicht auf ein Auto verpflichtet werden können. Beim genossenschaftlichen Wohnungsbau wird dies insofern vereinfacht, dass Genossenschaften in ihren Statuten definieren können, dass nur Personen ohne Auto Genossenschafter werden können. Auch bei einem normalen Mietmodell kann eine entsprechende Regelung vorgesehen werden. Mit diesen Regelungen können sie garantieren, dass die Bewohner ihrer Wohnungen kein Auto besitzen.

Der Verzicht auf ein Auto muss mietrechtlich sichergestellt werden.

7.5 Controlling

Gemäss der Liste „Anforderungen an Verkehrs- und Mobilitätsgutachten“ (Kanton BL, Entwurf 27.03.2019, siehe ANHANG 8) sind auch Massnahmen zur Kontrolle (Punkt 7) zu ergreifen. Zielsetzung ist es, dass das verfügbare PP-Angebot für Autos und Velos genügt und nicht überlastet ist. Die Eigentümer/Betreiber der Liegenschaft liefern dazu 2-jährlich einen Controllingbericht bei der Stadt Liestal ein. Wenn die Zielvorgaben nicht erfüllt werden, sind in Absprache mit der Stadt Liestal weitere Massnahmen umzusetzen.

Die Sicherstellung und das Controlling sind im QP-Vertrag mit der Stadt Liestal festzuhalten.

8 FAZIT

Ziel des QP Ziegelhof ist es, die bestehende Überbauung weitgehend zu erhalten und mit sanften Eingriffen zu erneuern. Bezüglich der **Nutzung** stehen 2 Varianten zur Diskussion, welche zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definitiv entschieden sind:

- Var. 1 = Minimum (mit viel Lager)
- Var. 2 = Maximum (mit viel Wohnen)

Die Voraussetzungen für eine **Herabsetzung** der Anzahl Stamm-PP pro Wohnung (gute Erreichbarkeit öV, genügend Abstellplätze für Zweiräder) gemäss der seit Anfang 2019 revidierten PP-Verordnung sind erfüllt. Bei der massgebenden Variante 2 ist eine starke Herabsetzung der Anzahl Stamm-PP/Whg vorgesehen:

- 9 Wohnungen bestehend: Herabsetzung auf 0.7 Stamm-PP/Whg. + 0.3 Bes-PP/Whg.
- 30 Whg neu: Herabsetzung auf 0.0 Stamm-PP/Whg. (autofrei) + 0.3 Bes-PP/Whg.

Über die Lindenstrasse ist eine Einstellhalle mit 30 PP erschlossen. Oberirdisch stehen für den QP Ziegelhof weitere 4 PP zur Verfügung (PP-Angebot insgesamt 34 PP). Zusätzlich werden 4 oberirdische PP für Anlieferung/Umschlag angeboten. Für die beiden Varianten ergibt sich der folgende **PP-Bedarf** bzw. die folgende **PP-Bilanz**:

	Variante 1	Variante 2
PP-Bedarf	37 PP	49 PP
PP-Angebot	34 PP	34 PP
Manko	-3 PP	-15 PP

Tab.: PP-Bilanz bei beiden Varianten

Das QP-Areal liegt in der Zentrumszone. Wenn die erforderliche Anzahl PP nicht erstellt werden kann, ist der Stadt Liestal eine **Ersatzabgabe** zu bezahlen. Die Stadt hat sich am Bau der Parkhäuser Büchelcenter (Manor) und Rebgarten beteiligt. Diese stehen in naher Distanz der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Es ist zu beachten, dass es in unmittelbarer Nähe zum QP Ziegelhof (z.B. Parkhaus Rebgarten, Parkplatz Büchelstrasse/Neuweg) zahlreiche **öffentliche Parkieranlagen** gibt, welche praktisch nie voll ausgelastet sind.

Mit der massgebenden Variante 2 erzeugt das QP-Areal Ziegelhof in der Abendspitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von 34 Fahrten/h. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das **Strassennetz** und auf die Knoten Gestadeck und Kantonalbank sind gering.

Die Erschliessung des Areals mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist gut bis sehr gut. Die zu erwartende Zusatzbelastung auf den verschiedenen Buslinien ist gering.

Das erforderliche **Mobilitätskonzept** sieht u.a. eine Erhöhung der Anzahl Velo-/Mofa-Abstellplätze (VMP) vor. Zudem sollen die Besucher-PP bewirtschaftet werden. Aufgrund der optimalen Lage am Altstadt-Ring sowie den besonderen Projekt-Gegebenheiten sind die Standort-Voraussetzungen für ein reduziertes PP-Angebot gut. Die Sicherstellung und das Controlling sind im QP-Vertrag mit der Stadt Liestal festzuhalten.

Die **verkehrlichen Auswirkungen** des Quartierplanes Ziegelhof sind gering und werden als problemlos beurteilt. Die Erschliessung ist gewährleistet.

Rudolf Keller & Partner
Verkehringenieure AG

Muttenz, 9. Dezember 2020

M. Stöcklin

ANHANG

ANHANG 1 Berechnung PP-Bedarf

Var. 1: Minimum mit viel Lager Berechnung Parkplatzbedarf

Gemäss Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas", Amt für Raumplanung BL, November 2004

Nutzungsart	Flächen		Schätzwerte für Arbeits- u. Sitzplätze Ansatz	Anzahl	Grundbedarf Auto-Parkplätze			Reduktionsfaktor R (4)		Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze			
	BGF	VF			spezif. Bedarf	Anzahl	spezif. Bedarf	Anzahl	R1		R2		
WOHNEN 12 Wohnungen							9 PP	0.3 PP/Wohg 5)	4 PP	1.00	1.00	9 PP	4 PP
VERKAUF nicht kundentintensiv	406 m ²	284 m ²	50 m ² BGF/AP	8 AP			3 PP	3 PP/100 m ² VF	9 PP	0.50	0.70	1 PP	3 PP
DIENSTLEISTUNG/BÜRO	944 m ²		30 m ² BGF/AP	31 AP			12 PP	0.2 PP/AP	6 PP	0.50	0.70	4 PP	2 PP
GEWERBE/PROD./LAGER 7)	5'111 m ²		200 m ² BGF/AP 7)	26 AP			10 PP	0.1 PP/AP	3 PP	0.50	0.70	4 PP	1 PP
SPORT/KLETTERRALLE 8)	937 m ²		200 m ² BGF/AP Garderobenplätze (GP)	5 AP 100 GP			2 PP	1 PP/5GP	20 PP	0.50	0.70	0 PP	7 PP
SCHULE			Klassenzimmer (KZ)	2 KZ			2 PP	1.0 PP/KZ	2 PP	0.50	0.70	1 PP	0 PP
							38 PP		42 PP			20 PP	17 PP
							80 PP					37 PP	37 PP

Var. 2: Maximum mit viel Wohnen Berechnung Parkplatzbedarf

Gemäss Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas", Amt für Raumplanung BL, November 2004

Nutzungsart	Flächen		Schätzwerte für Arbeits- u. Sitzplätze Ansatz	Anzahl	Grundbedarf Auto-Parkplätze			Reduktionsfaktor R (4)		Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze			
	BGF	VF			spezif. Bedarf	Anzahl	spezif. Bedarf	Anzahl	R1		R2		
WOHNEN Total 39 Wohnungen bestehend 5) • davon 9 Wohnungen bestehend 5) • davon 30 Wohnungen neu 6)							7 PP	0.3 PP/Wohg 5)	3 PP	1.00	1.00	7 PP	3 PP
VERKAUF nicht kundentintensiv	1'200 m ²	840 m ²	50 m ² BGF/AP	24 AP			10 PP	3 PP/100 m ² VF	25 PP	0.50	0.70	4 PP	9 PP
DIENSTLEISTUNG/BÜRO	1'621 m ²		30 m ² BGF/AP	54 AP			22 PP	0.2 PP/AP	11 PP	0.50	0.70	8 PP	4 PP
GEWERBE/PROD./LAGER	1'069 m ²		120 m ² BGF/AP	9 AP			4 PP	0.1 PP/AP	1 PP	0.50	0.70	1 PP	0 PP
RESTAURANT	70 m ²		50 m ² BGF/AP	1 AP			0 PP	0.4 PP/AP	0 PP	0.50	0.70	0 PP	0 PP
SPORT-/KLETTERRALLE 8)	937 m ²		4 m ² BGF/SP	18 SP			2 PP	0.3 PP/SP	5 PP	0.50	0.70	0 PP	2 PP
SCHULE			200 m ² BGF/AP Garderobenplätze (GP)	5 100 GP			2 PP	1 PP/5 GP	20 PP	0.50	0.70	1 PP	0 PP
			Klassenzimmer (KZ)	2 KZ			2 PP	1.0 PP/KZ	2 PP	0.50	0.70	1 PP	0 PP
							47 PP		74 PP			22 PP	27 PP
							121 PP					49 PP	49 PP

Erläuterungen:

- 1) Bruttogeschossfläche (BGF); Verkaufsfläche VF = BGF x 0.7 (gemäss Wegleitung)
- 2) Reduktionsfaktor R1 aufgrund ÖV-Erschliessung = 0.5
- 3) Reduktionsfaktor R2 aufgrund besonderer Fälle = 0.7
- 4) Gesamtreduktionsfaktor R = R1 x R2 = 0.35
- 5) Auf den 1. Januar 2019 ist eine Änderung der PP-Verordnung in Kraft getreten, wonach bei Quartierplanungen bei guter ÖV-Erschliessung die Anzahl der Stamm-PP pro Wohnung auf Basis eines Mobilitätsgutachtens herabgesetzt werden kann (Annahme für Bestand: 0.7 Stamm-PP pro Wohnung).
- 6) Für die 22 neuen Wohnungen im Neubau und die 8 neuen Wohnungen in der alten Brauerei wird "autofreies Wohnen" (d.h. lediglich 0.3 Besucher-PP pro Wohnung)
- 7) Insbesondere Lagerfläche Museum Baselland
- 8) Schätzwerte für Arbeitsplätze und Besuchermöglichkeiten für eine Kletterhalle aufgrund von Internet Recherchen zu bestehenden Kletterhallen. Spezifischer Bedarf Besucher-PP für Kletterhallen gemäss Nutzungsart "Turnhalle" in kantonalen Wegleitung (1PP/5GP).
- 9) Bei Variante 2 besteht ein grosses Angebot an Besucher-PP. Auf die 7 Besucher-PP der Sport-/Kletterhalle (Freizeit-Benützung v.a. abends) kann infolge Doppelnutzung mit den 27 vorhandenen Besucher-PP verzichtet werden (zeitverschiebende Nutzung).

ANHANG 2 Berechnung Velo-/Mofa-Abstellplätze (VMP)**Var. 1: Minimum mit viel Lager****Empfehlung für Grundbedarf an Velo-/Mofa-Abstellplätzen (VMP)**

Gemäss Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas", Amt für Raumplanung BL, November 2004

Nutzungsart	Stammplätze Velo/Mofa		Besucherplätze Velo/Mofa		Total VMP
	Formel	VMP	Formel	VMP	
Wohnen	2.5 VMP/Whg.	30	1*GB	4	34
Verkauf	GS*R1*(1.5-R2)	1	GB*R1*(1.25-R2)	2	4
Dienstleistung/Büro	GS*R1*(1.5-R2)	5	GB*R1*(1.25-R2)	2	6
Gewerbe/Prod./Lager	GS*R1*(1.5-R2)	4	GB*R1*(1.25-R2)	1	5
Sport/Kletterhalle	GS*R1*(1.5-R2)	0	GB*R1*(1.25-R2)	6	6
Schule	GS*R1*(1.5-R2)	1	GB*R1*(1.25-R2)	0	1
Total		41		14	55

Var. 2: Maximum mit viel Wohnen**Empfehlung für Grundbedarf an Velo-/Mofa-Abstellplätzen (VMP)**

Gemäss Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas", Amt für Raumplanung BL, November 2004

Nutzungsart	Stammplätze Velo/Mofa		Besucherplätze Velo/Mofa		Total VMP
	Formel	VMP	Formel	VMP	
Wohnen					
9 Whg. bestehend	2.5 VMP/Whg.	23	1*GB	3	26
30 Whg. neu	3.0 VMP/Whg.	90	1*GB	9	99
Verkauf	GS*R1*(1.5-R2)	4	GB*R1*(1.25-R2)	7	11
Dienstleistung/Büro	GS*R1*(1.5-R2)	9	GB*R1*(1.25-R2)	3	12
Gewerbe/Prod./Lager	GS*R1*(1.5-R2)	2	GB*R1*(1.25-R2)	0	2
Restaurant	GS*R1*(1.5-R2)	0	GB*R1*(1.25-R2)	0	0
Sport/Kletterhalle	GS*R1*(1.5-R2)	0	GB*R1*(1.25-R2)	6	6
Schule	GS*R1*(1.5-R2)	1	GB*R1*(1.25-R2)	0	1
Total		128		28	155

Legende

GS: Grundbedarf Stammplätze

GB: Grundbedarf Besucherplätze

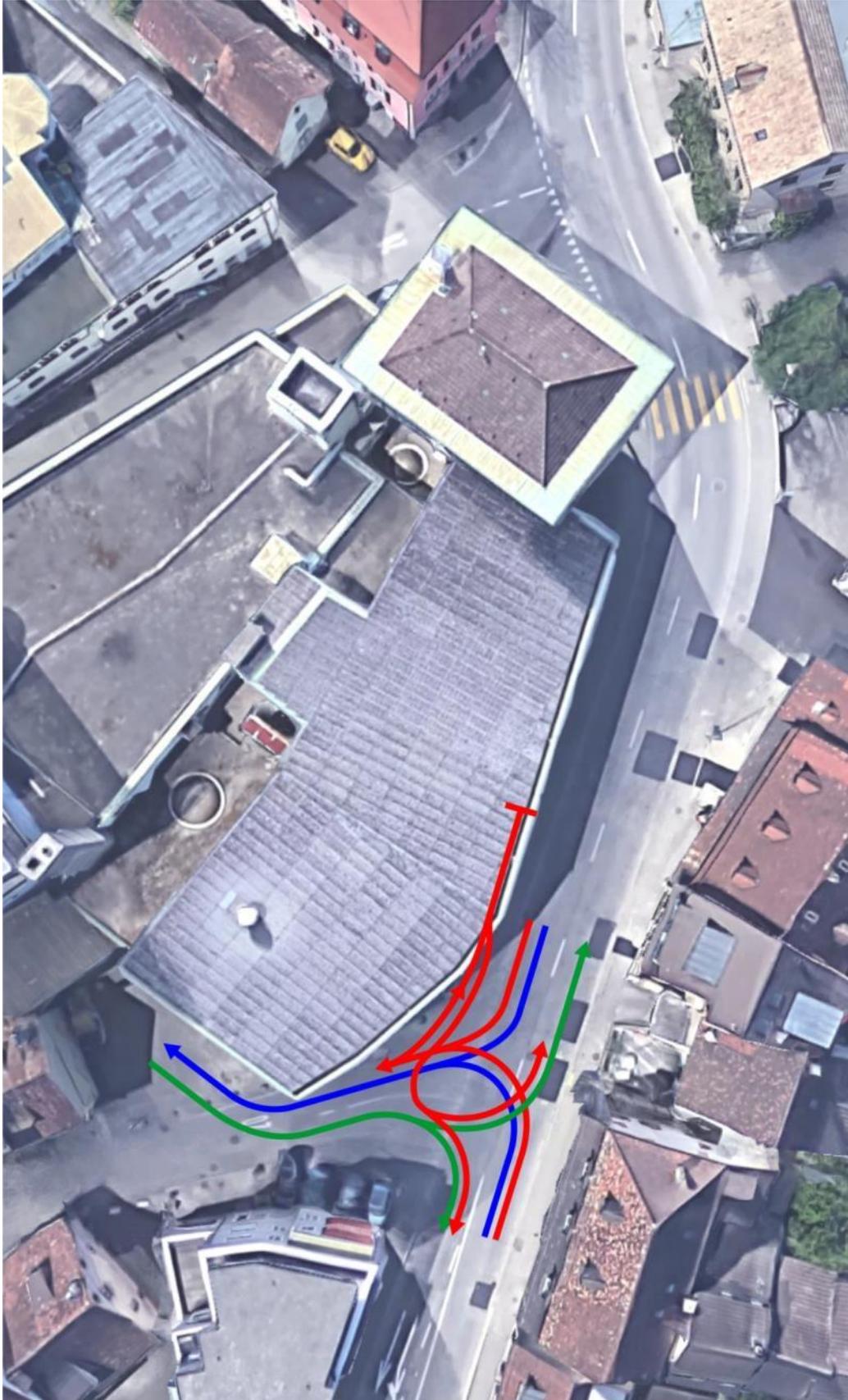
R1: Reduktionsfaktor öV

R2: Reduktionsfaktor besondere Fälle

VMP: Velo-/Mofa-Abstellplätze

ANHANG 3 Erschliessung AEH und Anlieferung

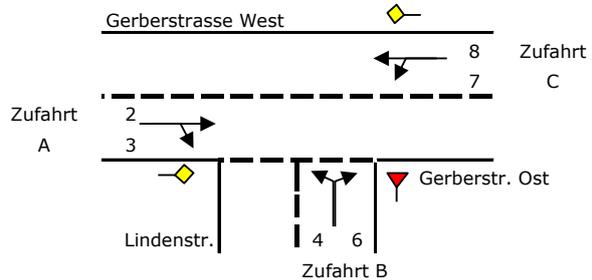
(blau = Zufahrt AEH; grün = Wegfahrt AEH, rot = Anlieferung)



ANHANG 4 Einmündung Lindenstrasse (Heutiger Zustand)

Leistungsfähigkeit/Verkehrsqualität nach SN 640 022

Knoten: **Gerberstrasse / Lindenstrasse**
Ort: **Liestal**
Verkehr: **ASP 17:00 -18:00 Uhr**
Zustand: **Heutiger Zustand**



Knotengeometrie

Knotenbelastung

Zufahrt	Strom	FS	Längsneigung [%]	Dreiecksinsel	Fahrzeuge [Fz/h]	PW-Einheit [PWE/h]
A	2	1	-	-	640	640
	3	0	-	nein	10	10
B	4	0	-	-	10	10
	6	1	-	nein	10	10
C	7	0	-	-	10	10
	8	1	-	-	640	640
Total					1'320	1'320

Misch-FS 2+3

Misch-FS 4+6

Misch-FS 7+8

Grundleistungsfähigkeit

Strom	Belastungen q_i		Massg. Hauptstrom q_{pi}	Grundleistungsfähigkeit G_i
	[Fz/h]	[PWE/h]		
7	10	10	$q_{p7} = q_2 + q_3 = 650$	aus Abb. 2: 720
6	10	10	$q_{p6} = q_2 + 0.5 * q_3 = 645$	aus Abb. 2: 560
4	10	10	$q_{p4} = q_2 + 0.5 * q_3 + q_8 + q_7 = 1'295$	aus Abb. 2: 230

Leistungsfähigkeit Ströme 2. und 3. Ranges

Strom (Rang)	Leistungsfähigkeit L_i [PWE/h]	Auslastungsgrad $a_i = q_i / L_i$	Wahrscheinlichkeit staufrei	
			$p_{0,i}$	$p_{0,i}^*$
7 (2)	720	0.014	$p_{0,7} = 1 - a_7 = 0.986$	0.978
6 (2)	560	0.018		-
4 (3)	$p_{0,7}^* * G_4 = 225$	0.044		-

-> $p_{0,7}^*$ massg.

Leistungsfähigkeit L_m von Mischstreifen auf Nebenstrassen

Zufahrt	Ströme	Belastung [PWE/h]	Auslastungsgrad Σa_i	Leistungsfähigkeit L_m [PWE/h]
B	4+6	20	$a_4 + a_6 = 0.062$	$L_{4+6} = (q_4 + q_6) / (a_4 + a_6) = 321$

Beurteilung der Verkehrsqualität (VQS)

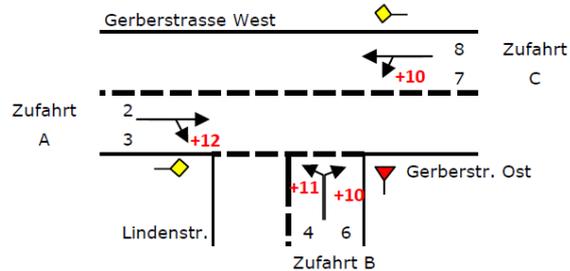
Strom	vorhand. Belastungsreserve $R_i = L_i - q_i$ [PWE/h]	Leistungsfähigkeit L_i [PWE/h]	Mittlere Wartezeit w_i [sec]	VQS [A-F]	Vergleich mit angestrebter Wartezeit bzw. VQS D
7	710	720	aus Abb. 4: <10	A	<< 45 sec: sehr gut
4+6	301	321	aus Abb. 4: 11	B	<< 45 sec: sehr gut

Fazit: Knoten= **sehr gute Verkehrsqualität (VQS B)**. Massgebend ist Mischstrom (Strom 4+6) des aus der Lindenstrasse ausfahrenden Verkehrs mit 11 sec mittlerer Wartezeit.

ANHANG 5 Einmündung Lindenstrasse (Zustand mit QP Ziegelhof)

Leistungsfähigkeit/Verkehrsqualität nach SN 640 022

Knoten: **Gerberstrasse / Lindenstrasse**
Ort: **Liestal**
Verkehr: **ASP 17:00 -18:00 Uhr**
Zustand: **mit QP Ziegelhof**



Legende

+10 = Zusatzverkehr QP Ziegelhof

Knotengeometrie

Knotenbelastung

Zufahrt	Strom	FS	Längs- neigung [%]	Dreiecks- insel	Fahr- zeuge [Fz/h]	PW- Einheit [PWE/h]
A	2	1	-	-	655	640
	3	0	-	nein	22	22
B	4	0	-	-	21	21
	6	1	-	nein	20	20
C	7	0	-	-	20	20
	8	1	-	-	641	640
Total					1'379	1'363

Misch-FS 2+3

Misch-FS 4+6

Misch-FS 7+8

Grundleistungsfähigkeit

Strom	Belastungen q_i		Massg. Hauptstrom q_{pi} [Fz/h]	Grundleistungsfähigkeit G_i [PWE/h]
	[Fz/h]	[PWE/h]		
7	20	20	$q_{p7} = q_2 + q_3 = 677$	aus Abb. 2: 700
6	20	20	$q_{p6} = q_2 + 0.5 * q_3 = 666$	aus Abb. 2: 550
4	21	21	$q_{p4} = q_2 + 0.5 * q_3 + q_8 + q_7 = 1'327$	aus Abb. 2: 220

Leistungsfähigkeit Ströme 2. und 3. Ranges

Strom (Rang)	Leistungsfähigkeit L_i [PWE/h]	Auslastungsgrad $a_i = q_i / L_i$	Wahrscheinlichkeit staufrei	
			$p_{0,i}$	$p_{0,i}^*$
7 (2)	700	0.029	$p_{0,7} = 1 - a_7 = 0.971$	0.956
6 (2)	550	0.036		-
4 (3)	$p_{0,7}^* * G_4 = 210$	0.100		-

-> $p_{0,7}^*$ massg.

Leistungsfähigkeit L_m von Mischstreifen auf Nebenstrassen

Zufahrt	Ströme	Belastung [PWE/h]	Auslastungsgrad Σa_i	Leistungsfähigkeit L_m [PWE/h]
B	4+6	41	$a_4 + a_6 = 0.136$	$L_{4+6} = (q_4 + q_6) / (a_4 + a_6) = 301$

Beurteilung der Verkehrsqualität (VQS)

Strom	vorhand. Belastungs- reserve $R_i = L_i - q_i$ [PWE/h]	Leistungs- fähigkeit L_i [PWE/h]	Mittlere Warte- zeit w_i [sec]	VQS [A-F]	Vergleich mit angestreb- ter Wartezeit bzw. VQS D
7	680	700	aus Abb. 4: <10	A	<< 45 sec: sehr gut
4+6	260	301	aus Abb. 4: 12	B	<< 45 sec: sehr gut

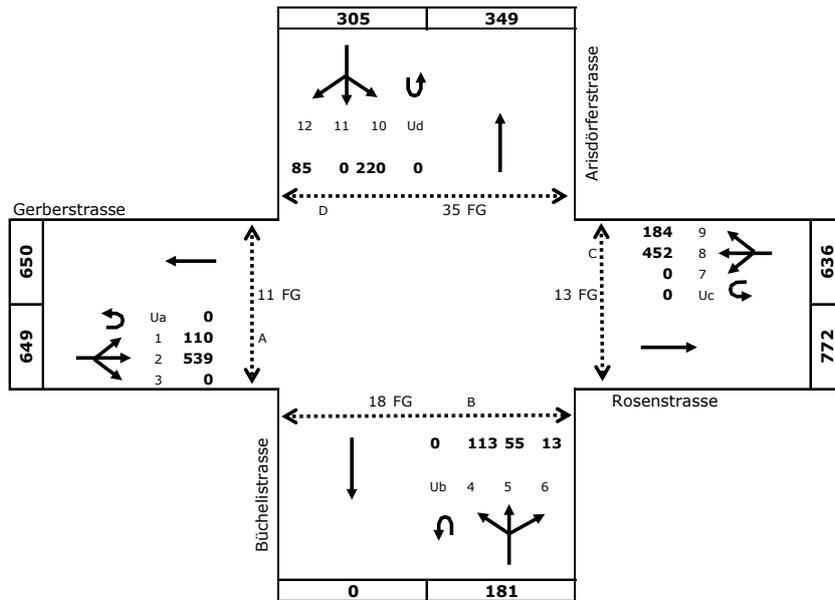
Fazit: Knoten= **sehr gute Verkehrsqualität (VQS B)**. Massgebend ist Mischstrom (Strom 4+6) des aus der Lindenstrasse ausfahrenden Verkehrs mit 12 sec mittlerer Wartezeit.

ANHANG 6 Knotenströme Gestadeckplatz (ASP)

Heutiger Zustand (ASP)

LSA Gestadeck, Liestal: Gerberstr./Büchelistr./Rosenstr./Arisdörferstrasse
Zähldatum: Dienstag/Mittwoch, 28./29.10.2014 (Abendspitze, Morgenspitze)
Verkehrsbelastung Abendspitzenstunde 17-18 Uhr [PWE/h]

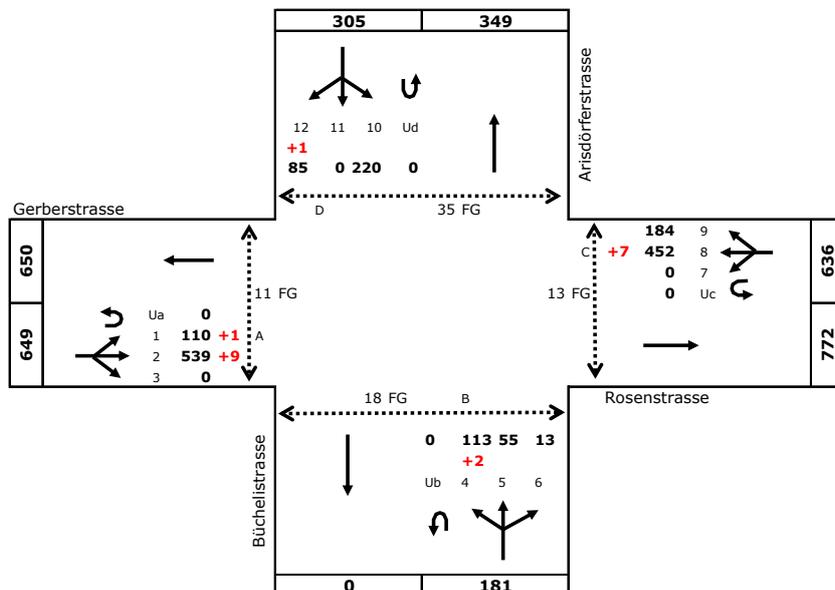
Summe der Zufahrten:
1'771 PWE/h



Mit QP Ziegelhof

LSA Gestadeck, Liestal: Gerberstr./Büchelistr./Rosenstr./Arisdörferstrasse
Zustand Z1: Mit QP Ziegelhof
Verkehrsbelastung Abendspitzenstunde 17-18 Uhr [PWE/h]

Summe der Zufahrten:
~~1'771~~ PWE/h
1'791 PWE/h



ANHANG 7 VQS-Berechnungen LSA Gestadeckplatz

Heutiger Zustand (ASP)

t_{Uj}	C
75	0,5

Lastfall ASP, Zählung Oktober 2014 (Zlg), Heutiger Zustand

Eingaben								Zwischenresultate			Wartezeit			LOS	Rückstau		Bemerkung	
MF	SG	Typ	Q	S	$t_{Gr,erf}$	t_{Gr}	$t_{VjG,OV}$	$t_{Gr,2}$	λ	L	X	w_1	w_0	w		I_{zykl}		$I_{ST,RE95}$
0	11	Kfz	85	1800	4	21	0	21	0.28	504	0.17	20	1	21	B	8	19	
1	13	Kfz	220	1800	10	13	0	13	0.17	312	0.71	29	13	43	C	26	47	
1	14	Kfz	636	1800	27	30	0	30	0.40	720	0.88	21	17	38	C	74	97	
0	15	Kfz	68	1800	3	4	0	4	0.05	96	0.71	35	41	76	E	8	25	Mindestgrün, Zufahrt wird dosiert !
0	16	Kfz	113	1800	5	4	0	4	0.05	96	1.18	354	399	754	F	14	144	Mindestgrün, Zufahrt wird dosiert !
0	17	Kfz	539	1800	23	32	0	32	0.43	768	0.70	18	5	23	B	55	69	
1	18	Kfz	110	1800	5	8	0	8	0.11	192	0.57	32	12	44	C	13	29	
Total massg.			966								0.79			40	C			
Total alle SG			1771															

t_{Uj}	Umlaufzeit [s]	λ	Grünzeitanteil des betrachteten Fahrstreifens
C	Konstante abhängig von der Betriebsart der LSA (für isolierte LSA: C=0.5)	L	Fahrstreifenleistung [PWE/h] gemäss SN 640 023a
MF	Angabe massgebende Fahrstreifen (MF=1 Massgebend; MF=0 Nicht Massgebend)	X	Auslastungsgrad
SG	Signalgruppe	w_1	Deterministischer Anteil der mittl. Wartezeit [s/PWE] gemäss SN 640 023a
Typ	Typ der Signalgruppe	w_0	Stochastischer Anteil der mittl. Wartezeit [s/PWE] gemäss SN 640 023a
Q	Fahrstreifenbelastung [PWE/h]	w	Mittlere Wartezeit [s/PWE] gemäss SN 640 023a
S	Sättigungsstärke [PWE/h]	LOS	Verkehrsqualitätsstufe gemäss SN 640 023a
$t_{Gr,erf}$	Erforderliche Grünzeit [s]		<input type="text" value="0"/> (1: nur massgebende; 0: alle SG)
t_{Gr}	Grünzeit [s] gemäss Festzeitenplan (ohne Gelbzeit-Korrektur)	I_{zykl}	Mittlere zyklische Rückstaulänge [m] gemäss Bilanz Zufluss-/Abflussmenge
$t_{VjG,OV}$	Grünzeitverlust /-gewinn [s] aufgrund OeV-Einfluss gemäss SN 640 023a	$I_{ST,RE95}$	95%-Rückstaulänge bei Rot-Ende [m] gemäss SN 640 023a
$t_{Gr,2}$	Resultierende Grünzeit [s] inkl. OeV-Einfluss		

- ÖV-Priorisierung ist nahezu Null und damit vernachlässigbar (ÖV-Verluste/-Gewinne= Null)

- Randbedingung: $t_{grün,15}$ & $t_{grün,16}$ = Mindestgrün, obwohl aktuelle Nachfrage grösser als Angebot (Vorgabe Stadt Liestal: Beruhigung Büchelstrasse)

Mit QP Ziegelhof (ASP)

t_{Uj}	C
75	0,5

Lastfall ASP, Zählung Oktober 2014 (Zlg), QP Ziegelhof

Eingaben								Zwischenresultate			Wartezeit			LOS	Rückstau		Bemerkung	
MF	SG	Typ	Q	S	$t_{Gr,erf}$	t_{Gr}	$t_{VjG,OV}$	$t_{Gr,2}$	λ	L	X	w_1	w_0	w		I_{zykl}		$I_{ST,RE95}$
0	11	Kfz	86	1800	4	21	0	21	0.28	504	0.17	20	1	21	B	8	19	
1	13	Kfz	220	1800	10	13	0	13	0.17	312	0.71	29	13	43	C	26	47	
1	14	Kfz	643	1800	27	30	0	30	0.40	720	0.89	21	19	40	C	75	100	
0	15	Kfz	68	1800	3	4	0	4	0.05	96	0.71	35	41	76	E	8	25	Mindestgrün, Zufahrt wird dosiert !
0	16	Kfz	115	1800	5	4	0	4	0.05	96	1.20	392	431	823	F	15	157	Mindestgrün, Zufahrt wird dosiert !
0	17	Kfz	548	1800	23	32	0	32	0.43	768	0.71	18	6	23	B	56	70	
1	18	Kfz	111	1800	5	8	0	8	0.11	192	0.58	32	12	44	C	13	29	
Total massg.			974								0.80			41	C			
Total alle SG			1791															

t_{Uj}	Umlaufzeit [s]	λ	Grünzeitanteil des betrachteten Fahrstreifens
C	Konstante abhängig von der Betriebsart der LSA (für isolierte LSA: C=0.5)	L	Fahrstreifenleistung [PWE/h] gemäss SN 640 023a
MF	Angabe massgebende Fahrstreifen (MF=1 Massgebend; MF=0 Nicht Massgebend)	X	Auslastungsgrad
SG	Signalgruppe	w_1	Deterministischer Anteil der mittl. Wartezeit [s/PWE] gemäss SN 640 023a
Typ	Typ der Signalgruppe	w_0	Stochastischer Anteil der mittl. Wartezeit [s/PWE] gemäss SN 640 023a
Q	Fahrstreifenbelastung [PWE/h]	w	Mittlere Wartezeit [s/PWE] gemäss SN 640 023a
S	Sättigungsstärke [PWE/h]	LOS	Verkehrsqualitätsstufe gemäss SN 640 023a
$t_{Gr,erf}$	Erforderliche Grünzeit [s]		<input type="text" value="0"/> (1: nur massgebende; 0: alle SG)
t_{Gr}	Grünzeit [s] gemäss Festzeitenplan (ohne Gelbzeit-Korrektur)	I_{zykl}	Mittlere zyklische Rückstaulänge [m] gemäss Bilanz Zufluss-/Abflussmenge
$t_{VjG,OV}$	Grünzeitverlust /-gewinn [s] aufgrund OeV-Einfluss gemäss SN 640 023a	$I_{ST,RE95}$	95%-Rückstaulänge bei Rot-Ende [m] gemäss SN 640 023a
$t_{Gr,2}$	Resultierende Grünzeit [s] inkl. OeV-Einfluss		

- ÖV-Priorisierung ist nahezu Null und damit vernachlässigbar (ÖV-Verluste/-Gewinne= Null)

- Randbedingung: $t_{grün,15}$ & $t_{grün,16}$ = Mindestgrün, obwohl aktuelle Nachfrage grösser als Angebot (Vorgabe Stadt Liestal: Beruhigung Büchelstrasse)

ANHANG 8 Anforderungen an Verkehrs- und Mobilitätsgutachten



Inhalte/Anforderungen an das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV aus Sicht BUD ENTWURF als Grundlage für den Fachaustausch am 27. März 2019

Vorbemerkungen:

- Zuständig für die Reduktion sind gemäss § 70 Abs. 2 bis RBV die Gemeinden. Die kantonale Prüfung beschränkt sich gemäss § 31 Abs. 5 RBG auf die Rechtmässigkeit und – sofern kantonale Anliegen betroffen sind – die Zweckmässigkeit.
- Grundsätzlich muss das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten auf den Einzelfall zugeschnitten sein. Die nachfolgende Liste gibt lediglich eine Übersicht, welche Aspekte typischerweise Bestandteil sein sollten.
- Die Struktur des Gutachtens muss nicht den unten angegebenen Punkten folgen.
- Die verkehrlichen Auswirkungen von Quartierplanungen (auf übergeordnete Verkehrsinfrastrukturen) sind ungeachtet der Parkplatzreduktion weiterhin nachzuweisen. Dabei ist der trimodale Modal Split zu berücksichtigen.

Thema	Inhalt	Anzahl PP/Whg. (exklusive 0.3 Besucherparkplätze/Whg.)	
		0 – <0.7	≥0.7 – 1
1. Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung des Projektes mit Eckdaten (was ist maximal zulässig) bezüglich Lage, Grösse, Nutzungsmix, Nutzflächen, Anzahl Wohneinheiten nach Wohnungsgrösse und Typ (Alterswohnungen, Familienwohnungen etc.) • Beschreibung, wie die "Wohnüberbauung" auf Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet wird, die wenige oder keine Motorfahrzeuge besitzen (kann zum Teil auch mit 2. und 3. abgedeckt werden), ggf. Überlegungen zur Dichte, Wohnungsgrössen etc. 	X	x
2. Standortanalyse	<ul style="list-style-type: none"> • Nachweis der guten Erreichbarkeit mit dem ÖV (bestehendes Angebot des öffentlichen Verkehrs) sinngemäss nach § 22a RBV („überwiegend erfüllt“) • Beschrieb des bestehenden und (von Dritten) geplanten Mobilitäts-angebot (MIV, ÖV, Fuss- und Veloverkehr, Car-Sharing (im Umfeld der Überbauung)) • Beschrieb der Integration in die bestehende Siedlungsstruktur (Zugang zu ÖV-Haltestellen, Entfernung Schule/Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten etc.) 	x	x
3. Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der vorgesehenen Parkplätze pro Wohneinheit (Stammplätze) und deren Lage • Herleitung (Begründung) der vorgesehenen Reduktion der Stammplätze (z. B. über vergleichbare realisierte Projekte, anhand von Kriterien in Anlehnung an die Reduktionsfaktoren gemäss Anhang zur RBV, ...) • Anzahl, Lage und Verwendungszweck der geplanten (Pflicht-)Parkplätze für Besucherinnen und Besucher, für Güterumschlag, Notfalldienste, Menschen mit Behinderung, Spiltext usw. 	x	x

Seite 1 von 2

Version:
DO_190212_Anforderungen-Verkehrs-Mobilitätsgutachten_ARP-OeV-Sr.docx

	<ul style="list-style-type: none"> Anzahl und Lage der vorgesehenen Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder (pro Wohninheit und insgesamt) 	x	x
5. Weitere Massnahmen (geplante Mobilitätsangebote)	<ul style="list-style-type: none"> Beschreibung der Mobilitätsmassnahmen und Abschätzung deren Beiträge zur Erfüllung der Mobilitätskonzeption (z.B. zusätzliche Car-Sharing-Angebote, Bike-Sharing-Angebote, Service-Dienstleistungen, Lieferdienste, Ladestationen, Reparatur-Service) etc. 	x	
5. Trägerschaft und Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung von Trägerschaft und Finanzierung der Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept 	x	
6. Dauerhafte Sicherstellung der reduzierten Parkplatzbenutzung	<ul style="list-style-type: none"> Liste/Darstellung der Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept, insbesondere der reduzierten Parkplatzbenutzung Nachweis einer dauerhaften Sicherung der Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept Vermietungskonzept in dem aufgezeigt wird, welche Massnahmen die Eigentümerin vorsieht, um die reduzierte Parkplatzbenutzung zu erreichen (beispielsweise prioritäre Berücksichtigung von neuen Mieterinnen, die kein Auto haben oder Vergabekriterien für Parkplätze) Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept, die grundbuchlich festgeschrieben werden 	x	x
7. Kontrolle des Mobilitätskonzepts	<ul style="list-style-type: none"> Beschrieb der Reaktion bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept Wie wird die Umsetzung der Massnahmen des Mobilitätskonzepts und insb. die Einhaltung der reduzierten Parkplatzbenutzung kontrolliert und dokumentiert? Wie wird die Einhaltung der reduzierten Parkplatzbenutzung durchgesetzt? 	x	x

20.02.2019 ARP/BIT/GSK-ÖV/TBA

Version: DO_190212_Anderungen-Verkehrs-Mobilitätsgutachten_ARP-ÖsV-Sr.docx

Seite 2 von 2