



## Quartierplanung «Am Orisbach»

### Kurzinformation

Quartierplan «Am Orisbach»: Der Postneubau und ein Stadtpark für Liestal

Zusammen mit dem Ersatz des bestehenden Postgebäudes wird die Allee zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort umgestaltet. Der Postplatz erhält mit dem Neubau einen architektonisch stimmigen Abschluss. Zwischen Bahnhof und Altstadt entstehen neue Sichtverbindungen. Die Wegeführung wird neu gestaltet und schafft eine intuitive Orientierung. Ein frei fließender Orisbach, attraktive Grünflächen und die klaren Wegverbindungen schaffen einladende Zugänge ins Stedtl. Ein öffentlicher Lift ermöglicht den barrierefreien Zugang in die Allee und in die Altstadt. Der Postneubau und der Stadtpark werten gemeinsam die für Liestal wichtige Verbindungsstelle auf. Die beiden meistfrequentierten Orte werden miteinander verbunden.



Quartierplanung «Am Orisbach»

	<p>Die öffentliche Mitwirkung fand vom 7. Januar – 15. Februar 2019 statt. Der Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat beschlossen und öffentlich aufgelegt. Die kantonale Vorprüfung wurde vom 29. November 2018 – 19. Februar 2019 durchgeführt.</p> <p>Die nächsten Verfahrensschritte sind die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planaufgabe und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.</p>				
<b>Anträge</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanung «Am Orisbach», bestehend aus:<ul style="list-style-type: none"><li>- Quartierplanreglement vom 7.9.2022</li><li>- Quartierplan Situation und Schnitte 1:500 vom 1.9.2022</li></ul></li><li>2. Der Einwohnerrat schreibt das Postulat Nr. 2018/75 «Bessere Fussgängerverbindung zwischen Altstadt und Bahnhof-Areal» der Bau- und Planungskommission als erfüllt ab.</li></ol>				
	<p>Liestal, 6. September 2022</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="padding-right: 20px;">Der Stadtpräsident</td><td>Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td style="padding-right: 20px;">Daniel Spinnler</td><td>Marcel Meichtry</td></tr></table>	Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter	Daniel Spinnler	Marcel Meichtry
Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter				
Daniel Spinnler	Marcel Meichtry				

## DETAILINFORMATIONEN

### 1. Quartierplan «Am Orisbach»: Der Postneubau und ein Stadtpark für Liestal

Zusammen mit dem Ersatz des bestehenden Postgebäudes wird die Allee zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort umgestaltet. Der Postplatz erhält mit dem Neubau einen architektonisch stimmigen Abschluss. Zwischen Bahnhof und Altstadt entstehen neue Sichtverbindungen. Die Wegeführung wird neu gestaltet und schafft eine intuitive Orientierung. Ein frei fließender Orisbach, attraktive Grünflächen und die klaren Wegverbindungen schaffen einladende Zugänge ins Stedtli. Ein öffentlicher Lift ermöglicht den barrierefreien Zugang in die Allee und in die Altstadt. Der Postneubau und der Stadtpark werten gemeinsam die für Liestal wichtige Verbindungsstelle auf. Die beiden meistfrequentierten Orte werden miteinander verbunden.



Abb 1. Aussenraumkonzept (Fontana Landschaftsarchitekten, 08.02.2022)

### Voraussetzungen

Das Projekt «Am Orisbach» ist sehr komplex und kann nur als Ganzes umgesetzt werden. Der Ersatz des heutigen Postgebäudes schafft Raum für den neuen Stadtpark und der Orisbach kann freigelegt werden. Gleichzeitig kann der Neubau nur mit einem neuen Bachverlauf verwirklicht werden. Beide Projekte bedingen sich und gewährleisten nur gemeinsam den notwendigen Hochwasserschutz.

### Der neue Stadtpark

Mit dem neuen Stadtpark (Gestaltung Fontana Landschaftsarchitektur) wird der Orisbach ausgedolt und renaturiert, wodurch die ökologische Vernetzung verbessert und der Hochwasserschutz gesichert ist. Die bestehende Lindenreihe an der Allee wird soweit möglich erhalten und ergänzt. Im Schatten der Bäume spannt sich ein attraktiver und multifunktionaler Platz auf. Eine grosszügige Sitztreppe, die zum verbreiterten Orisbach führt, lädt zum Verweilen ein. Längs des Orisbachs führen Wege unter der Poststrasse und der Bahn ins Naherholungsgebiet des Oristals. Der bestehende Geländesprung zwischen Allee und Bahnhofplatz wird mit den neuen Wegeverbindungen zu einer grünen Promenade.

### Der Postneubau

Der markante Neubau wurde vom Architekturbüro Christ & Gantenbein entworfen. Das Gebäude ergänzt und fasst städteräumlich überzeugend die Gruppe solitärer Bauten am Bahnhofplatz. Zusammen mit dem Palazzo, dem Kantonsgericht und dem pavillonartigen, ehemaligen Café Post definiert es den neuen Ankunftsort in Liestal. Der Postplatz findet in der Setzung und Kubatur des Gebäudes einen identitätsbildenden Abschluss.

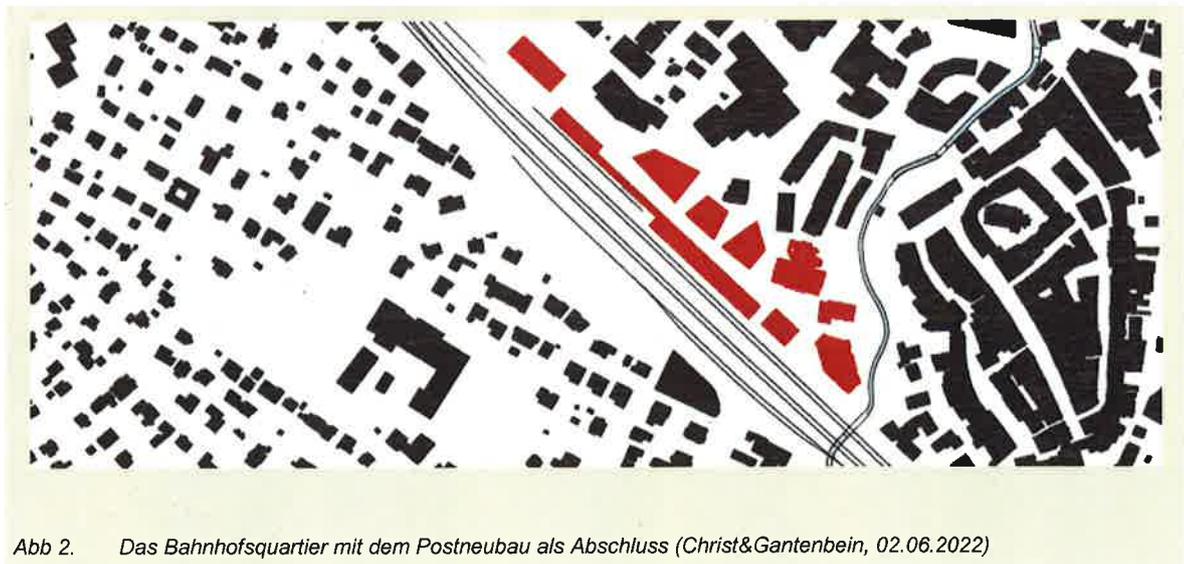
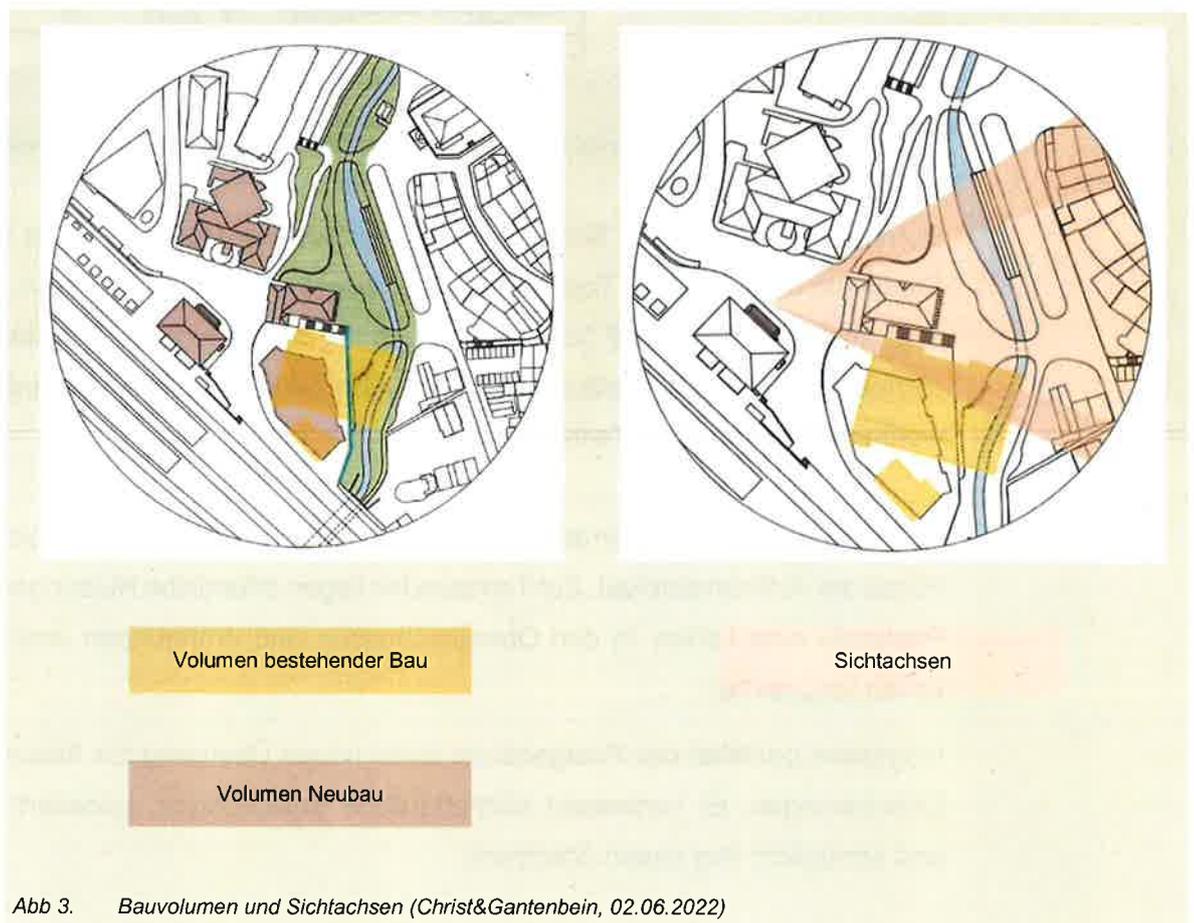


Abb 2. Das Bahnhofsquartier mit dem Postneubau als Abschluss (Christ&Gantenbein, 02.06.2022)

Der Fussabdruck ist bewusst beschränkt, um Baumasse und Stadtraum in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten und eine nachhaltige Verdichtung am Bahnhof sicherzustellen. Mit der Positionierung und der Umverteilung des Volumens stellt der Neubau ein Gleichgewicht zwischen moderner Stadt, Orispark und Stedtli her. Zudem ergeben sich neue Sichtverbindungen vom Bahnhof zur Altstadt.



Die Höhe des Postgebäudes ist bereits im Studienauftrag bewusst gewählt und wurde im Zuge der Quartierplanerarbeit in einer Interessensabwägung nochmals überprüft. Da der Bau den Abschluss des Bahnhofscorsos bildet, sind die 6 Vollgeschosse plus Attika und die maximal 25 Meter Gebäudehöhe städtebaulich angemessen. Das Gebäude schafft ein Gegenüber zum geplanten Hochhaus der SBB und reiht sich im Stadtraum stimmig in die übrigen Bauten am Bahnhof Liestal ein. Nach einer ausführlichen Diskussion anhand von verschiedenen Varianten sind die Planungspartner, die Post und die Stadt Liestal der Überzeugung, dass das nun vorliegende Projekt in seiner Dimension an diesem Ort richtig ist und sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten realisieren lässt.

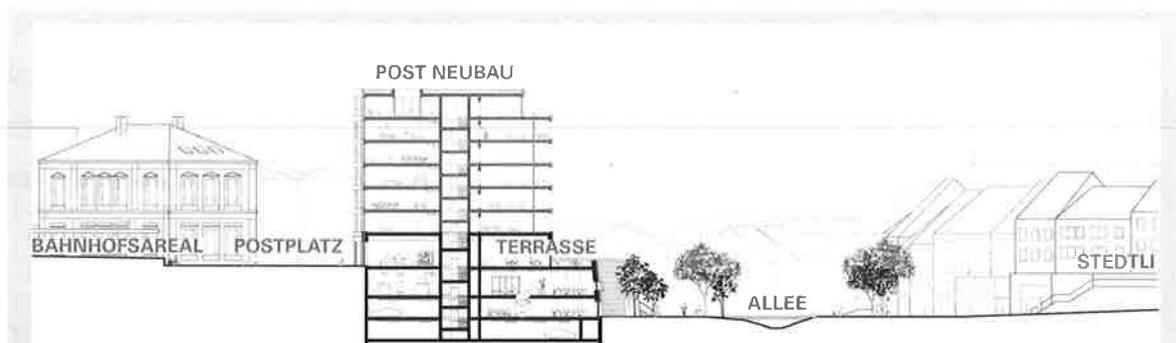


Abb 4. Wiederherstellung der drei Stadtebenen Bahnhofsareal – Allee - Stedtli (Christ&Gantenbein, 02.06.2022)

Durch die Gliederung in Sockel und bahnhofseitigen Hochbau bildet das Gebäude zum Stedtli die ursprüngliche Topografie mit architektonischen Mitteln nach. Der zweigeschossige Sockel ist dabei Teil des Terrains und der neu geformten Flussterrasse. Zusammen vernetzen sie die Lebensräume der Stadt. Das neue Quartier am Bahnhof und die Altstadt werden als ebenbürtige Teile erlebbar.

Von der grosszügigen Terrasse geht der Blick über den Park und rückt die Altstadt in den Fokus der Aufmerksamkeit. Zur Terrasse hin liegen öffentliche Nutzungen wie Gastronomie, Poststelle oder Läden. In den Obergeschossen sind Wohnungen und/oder Büroräumlichkeiten vorgesehen.

Insgesamt gestaltet das Postgebäude einen neuen Übergang zur Altstadt und schafft klare Orientierungen. Er verbessert städtebauliche Beziehungen, generiert öffentliche Räume und ermöglicht den neuen Stadtpark.

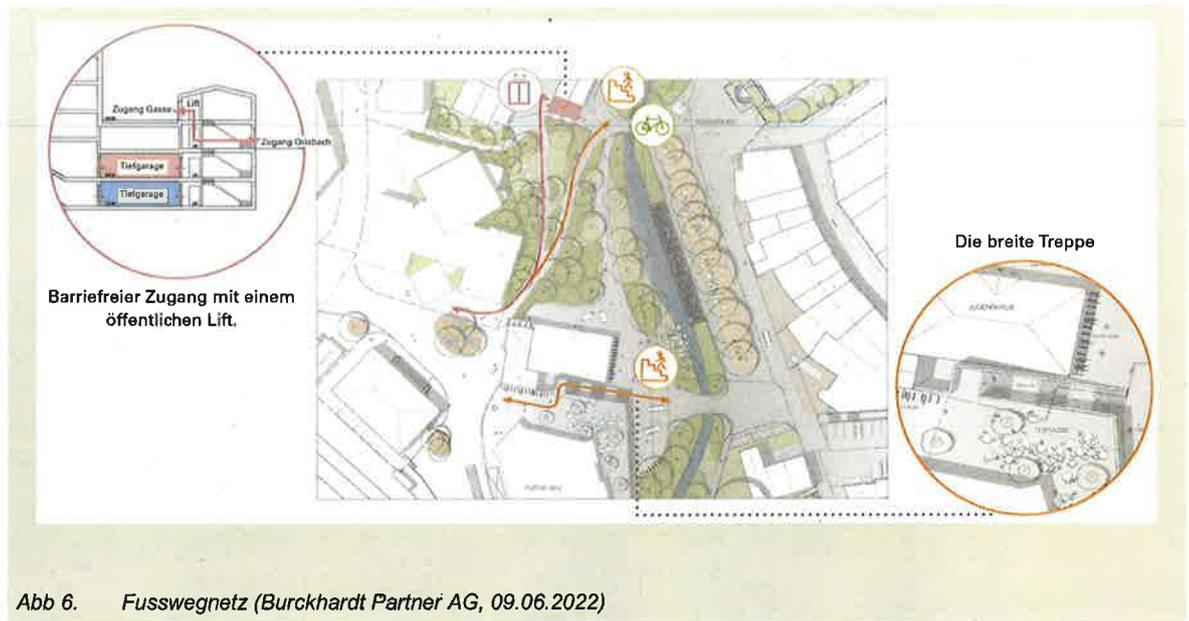


Abb 5. Blick von der neuen Postterrasse in Richtung Allee und Stedtli (nighnurse images, Zürich 10.02.2022)

### **Das Stedtli und das neue Zentrum am Bahnhof wachsen zusammen**

Die Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt wird aktiviert. Gut beleuchtete Wege und Plätze schöpfen das Beziehungspotential aus und lenken die Fussgängerströme direkt ins Zentrum.

Es entstehen grosszügige, öffentliche Aufenthaltsflächen mit attraktiven Wegführungen. Eine neue breite Treppe führt von der Terrasse hinunter zu Allee und von dort direkt zum Elefantentor. Eine zweite direkte Wegverbindung führt durch die neu gestaltete Allee über die Freihofgasse in die Rathausstrasse.



Die öffentlichen Parkplätze werden aus der Allee ins Parkhaus des neuen Lüdinareals verschoben und schaffen zusammen mit dem verschlankten und neu positionierten Postgebäude Platz für den Stadtpark. Der Verkehr wird reduziert und zusammen mit dem heute fehlenden Zugang zum Bach wird ein attraktiver Grünraum in Liestal geschaffen.

Wo heute Autos parkieren, fließt der renaturierte Bach, eine Steintreppe führt zum Wasser und es gibt Platz für Grünflächen und Bäume. Wege laden zum Flanieren ein und Sitzstufen zum Verweilen.

## 2. Quartierplan «Am Orisbach»: Das Reglement

Zusammenfassend werden in der Folge die wichtigsten Bestimmungen der Quartierplanung aufgeführt und erläutert. Für die detaillierten Quartierplanvorschriften und die Begründungen wird auf das Quartierplanreglement, den Quartierplan und den Begleitbericht gemäss §39 RBG verwiesen. Das Reglement und der Plan sind verbindliche Teile des Beschlusses des Einwohnerrats. Der Begleitbericht und die weiteren Dokumente sind orientierend.  
*Auszüge aus dem Reglement sind kursiv dargestellt*

### §1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

*Die Quartierplanung „Am Orisbach“ bezweckt die städtebauliche und aussenräumliche Weiterentwicklung des Quartierplan-Areals als Bindeglied zwischen Bahnhofsbereich und Stedtli, unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung.*

*Es werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:*

- a) Klärung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und aussenräumlichen Strukturen zwischen Bahnhof und Stedtli unter Berücksichtigung der historisch bedeutsamen Stadtanlage mit Stedtli und Stadtgraben sowie der zeitgenössischen städtebaulichen Entwicklung am Bahnhofplatz;*
- b) Vervollständigung der Bahnhofsbauüberbauung mit einem Neubau als städtebaulicher Abschluss des Bahnhofplatzes;*
- c) Realisieren einer attraktiven Überbauung am Postplatz und Sicherstellen einer der Zentralität und guten Erschliessung entsprechenden baulichen Dichte;*
- d) Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität im Postgebäude, unter Berücksichtigung der Lärmbelastung und des Störfallrisikos;*
- e) Umgestaltung der Allee zu einem abwechslungsreichen, öffentlich zugänglichen Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität;*
- f) Renaturierung und Freilegung des Orisbachs zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung und Minimierung der Hochwassergefährdung;*
- g) Schaffen von attraktiven Wegverbindungen vom Bahnhof ins Stedtli und entlang des Orisbachs.*

### **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

#### §3 Art der Baulichen Nutzung

*Für die Hauptbauten in den Baubereichen A<sub>1+2</sub> und B<sub>1+2</sub> gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Neben der Wohnnutzung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.*

*Das erste Vollgeschoss des Baubereichs A1 gemäss Quartierplan Schnitte ist der Geschäftsnutzung vorbehalten, mindestens 50% der Flächen haben dabei einen öffentlichen Charakter aufzuweisen (zugänglich für die Allgemeinheit, z.B. Restauration, Verkauf, Poststelle, Kulturbetrieb).*

#### §5 Bebauung

*Die Baubereiche im Situationsplan begrenzen die Lage der Hauptbauten. Der Quartierplan legt folgende Baubereiche für Hauptbauten fest:*

*Baubereich A (Postneubau)*

*Teil A1 Vollgeschosse*

*Teil A2 Sockelgeschosse*

*Baubereich B*

Teil B1 Haus zur Allee  
Teil B2 Terrasse Liegenschaft Poststrasse 1

Der Gebäudekörper des Postneubaus (Baubereich A1) ist so zu setzen, dass eine attraktive Fusswegverbindung entlang der Poststrasse mit einer grosszügigen Vorzone zum Gebäude gewährleistet ist. Bis auf einzelne Engstellen ist ein minimaler Abstand von 4.5 m zum Fahr- bahnrand einzuhalten. Wo Parkplätze, Veloständer etc. angeordnet werden, muss ein mini- malar Durchgang für den Fussverkehr von 2.5 m verbleiben.

Die maximalen Gebäudehöhen der Hauptbauten sind im Quartierplan verbindlich festgelegt, mittels Höhenkoten in Meter über Meereshöhe (m ü. M.). Die Gebäudehöhen für alle Haupt- bauten werden bis Oberkante des fertigen Dachrandes (Flachdach) bzw. fertiges Dach ge- messen.

Die verbindlichen Höhenkoten sind im Quartierplan dargestellt.

#### §4 Mass der baulichen Nutzung

Das maximale Nutzungsmass ist in m<sup>2</sup> BGF festgelegt und beträgt:

Baubereich A1	
a) Innengeschossflächen	7'000 m <sup>2</sup>
b) Innengeschossflächen (= lit. a) und Aussengeschossflächen (z.B. Loggien, Balkone, Dach- terrassen)	7'200 m <sup>2</sup>
Baubereich A2	
Innen- und Aussengeschossflächen	1'500 m <sup>2</sup>
Baubereich B1+2	
Innen- und Aussengeschossflächen	860 m <sup>2</sup>
Kleinbauten:	100 m <sup>2</sup>

#### **Aussenraum**

##### §7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Im Reglement wird zwischen «Siedlungsorientierten Aussenräumen» und «Landschaftsori- entierten Aussenräumen» unterschieden.

*Siedlungsorientierte Aussenräume:*

*Platzbereich Niveau Bahnhof, Platzbereich Niveau Allee*

*Der Platzbereich Niveau Bahnhof ist attraktiv als Teil des städtisch geprägten Bahnhof- und Postplatzes und als Vorzone des Gebäudes im Baubereich A1 zu gestalten. Der Platzbe- reich hat entlang der Poststrasse und in Richtung Treppe in die Allee eine hohe Fussgän- gerqualität und im Bereich der Postterrasse eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.*

*Westlich des Orisbachs ist der Platzbereich Niveau Allee als Vorzone zu den Gebäuden in den Baubereichen A1+2 und B1 auszugestalten.*

*Östlich des Orisbachs ist der Platzbereich Niveau Allee als innerörtlicher Aussenraum in Verbindung mit dem renaturierten Orisbach sorgfältig mit mindestens zwölf kronenbil- denden Bäumen und Sitzgelegenheiten zu gestalten und mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszustatten. Die bestehenden Bäume (Bäume Allee) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei der Gestaltung ist dem gefahrlosen Miteinander von Fuss- und motorisiertem Verkehr eine grosse Bedeutung beizumessen.*

*Eine Bespielung der siedlungsorientierten Aussenräume durch Restauration, Marktstände, kleinräumige Auslagen des Detailhandels, Spielplätze, mobile Sporteinrichtungen (z.B. Pingpong-tisch) etc. ist zulässig, solange die Funktion der Aussenräume gewährleistet bleibt.*

*Landschaftsorientierte Aussenräume:  
Grün- und Freifläche, Gewässerraum*

*Die Grün- und Freifläche ist als attraktive, mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) gestaltete Grünfläche, mit Erholungs- und Freizeitinfrastruktur wie z.B. Sitzbänken zu gestalten.*

*Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (Art. 41c Gewässerschutzverordnung).*

*Der Gewässerraum ist abwechslungsreich extensiv zu gestalten und mit standortgerechten Arten so zu bepflanzen, dass sie verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Heimat bietet und die ökologische Vernetzung entlang des Orisbachs sicherstellt. Die Ansprüche an einen Aussenraum innerhalb des Stedtlis werden dabei berücksichtigt (Sichtachsen, Aufenthaltsqualität der benachbarten Aussenräume, punktueller Bachzugang, Sitztreppe etc.).*

*Das Gerinne des revitalisierten Orisbachs ist innerhalb des Gewässerraums anzulegen. Bei der Ausgestaltung des Bachlaufs sind die Lebensraum-Ansprüche von Wassertieren (Fische, Krebse, Kleintiere etc.) zu berücksichtigen*

*Allgemeine Bestimmungen:*

*Die Aussenräume sind grundsätzlich öffentlich zugänglich zu halten. Die Nutzung richtet sich nach dem jeweiligen Aussenraumtyp.*

*Die Bedürfnisse von Menschen mit Einschränkungen (Sehbehinderung, Mobilitätseinschränkung etc.) sind in geeigneter Weise in die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen. Es empfiehlt sich, frühzeitig den Kontakt zu spezialisierten Organisationen aufzunehmen (z.B. Procap).*

*Ebenso sind bei der Gestaltung des Aussenraumes die Bedürfnisse verschiedener anderer Nutzergruppen miteinzubeziehen (ältere Menschen, Kinder etc.)*

*Die Verkehrsflächen dienen dem allgemeinen Verkehr und der Erschliessung. Auf den weiteren Aussenraumflächen ist ein Befahren mit motorisierten Fahrzeugen, mit Ausnahme von E-Bikes o.ä., nur für die Anlieferung, den Unterhalt, das Erreichen der Parkplätze und Ausnahmefahrten zulässig.*

*Wege und Plätze ausserhalb der Verkehrsflächen und des Platzbereichs Niveau Bahnhof sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten oder bei Hartbelägen über die Schulter zu entwässern.*

*Aussenraumbeluchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.*

*35% der Fläche des QP-Perimeters ist naturnah zu gestalten. Die Flächen werden in der Allee (Gewässerraum, Platzbereich Niveau Allee, Grün- und Freifläche) angeordnet. Der gesamte Gewässerraum ist anrechenbar.*

*Die Bepflanzung ist so zu wählen (Standort, Grösse), dass die Blickachsen vom Platzbereich Niveau Bahnhof zum Stedtli erhalten bleiben.*

*Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Pflanzung und Pflege der Bäume hat nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.*

## **Verkehr, Parkierung**

### *§9 Erschliessung und Parkierung*

Die Herleitung des Parkplatzbedarfs und die Abwägung der unterschiedlichen Interessen zur Erschliessung sind im Begleitbericht und im Verkehrsgutachten von mrs partner AG detailliert dargelegt.

### *Erschliessung motorisierter Individualverkehr*

*Die Haupteerschliessung der Baubereiche A1+2 und B1+2 für den motorisierten Verkehr erfolgt von der „Allee-Strasse“ bzw. Seestrasse her.*

*Für die oberirdischen Besucherparkplätze und Anlieferung des Baubereichs A1+2 besteht zusätzlich eine Erschliessung via Postplatz und Poststrasse.*

### *Öffentliche Fusswegverbindungen*

*Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind sicher und attraktiv auszugestalten und auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen abzustimmen (Menschen mit Einschränkungen, ältere Menschen, Personen mit Kinderwagen etc.). Wo im Quartierplan Velos ausdrücklich erlaubt sind, wird auf gute Voraussetzungen für die Koexistenz zwischen zu Fussgehenden und Velofahrenden geachtet.*

*Es handelt sich bei den im Quartierplan eingetragenen Linienführungen um konzeptionelle Festlegungen von Verbindungsachsen. Die genaue Lage und Wegführung werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachgewiesen.*

## **Parkplatzbedarf**

Da für die Nutzung der Hauptbauten in den Baubereichen die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG gilt, sind neben der Wohnnutzung auch mässig störende Betriebe zulässig.

Somit muss sich der Parkplatzbedarf zum Zeitpunkt der Baueingabe nach der Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung und nach den übergeordneten Bestimmungen im Baugesuchsverfahren richten. Die detaillierten Berechnungen zum Bedarf und zum Verkehrsaufkommen sind im Verkehrsgutachten von mrs partner AG, QP «Am Orisbach» dargelegt. Im Quartierplan wird folgendes festgelegt:

- a) *Die Ermittlung des Bedarfs an Auto-Abstellplätzen richtet sich für Nicht-Wohnnutzungen nach den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.*

b) Für die Wohnnutzung sind folgende Autoabstellplätze zu erstellen:

Anzahl Stammparkplätze: 0.3 – 0.6 / Wohnung

Anzahl Besucherparkplätze: 0.1 – 0.2 / Wohnung

Wird bei der Wohnnutzung die erforderliche Parkplatzzahl gegenüber den dannzumaligen übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien zur Parkplatzberechnung unterschritten<sup>1</sup>, sind Massnahmen gemäss dem Mobilitätskonzept für die Option autoarmes Wohnen zu treffen (mrs partner AG, QP «Am Orisbach» - Mobilitätskonzept, Kapitel 5.3 «Option autoarmes Wohnen», Stand 29.03.2022).

Im Minimum umzusetzen sind:

- Parkraumbewirtschaftung (Kostenmiete für vermietete Parkplätze, Parkraumbewirtschaftung Besucherparkplätze, Bewirtschaftung Veloabstellanlagen);
- 1 Veloabstellplatz pro Zimmer (0.9 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze), mindestens 2.3 Veloabstellplätze pro Wohnung;
- Controlling + Monitoring Parkplatzbedarf (Stamm- und Besucherparkplätze, Veloabstellplätze).

Die Parkplätze werden bis auf maximal 3 Besucherparkplätze entlang der Poststrasse in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet.

In der Allee ist gemäss Quartierplan die Anordnung von max. 20 öffentlichen Parkplätzen zulässig. Nach Möglichkeit ist ein sickerfähiger, natürlicher Belag zu wählen (z.B. Mergel, Kies).

Geplant ist, 80 öffentliche Parkplätze als Ersatz für die 63 wegfallenden Parkplätze in der Allee im Parkhaus Lüdin zur Verfügung zu stellen. Diese Bestimmung wird als Option dargestellt, für den Fall, dass das Parkhaus im Lüdin Areal nicht realisiert werden könnte.

#### Veloabstellplätze

Für die Bewohnerschaft, Beschäftigten und Besuchenden der Baubereiche A1+2 und B1+2 ist folgende Mindestanzahl an Velo-Parkplätzen zu erstellen:

- Wohnnutzung: 0.8 Veloabstellplätze pro Zimmer (0.7 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze), mindestens 2.3 Veloabstellplätze pro Wohnung;
- Arbeitsplätze: 0.3 Veloabstellplätze pro Arbeitsplatz (0.2 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze);
- Verkauf: 1 Veloabstellplatz / 50m<sup>2</sup> Nettoladenfläche (1 Besucherabstellplatz, Stammabstellplätze gemäss Arbeitsplätze);
- Restaurant: 1 Veloabstellplatz / 5 Sitzplätze (1 Besucherabstellplatz, Stammabstellplätze gemäss Arbeitsplätze).

Es sind Plätze für Spezialvelos vorzusehen (Lastenvelos, Anhängergespanne etc.).

Für den Baubereich A1+2 sind die Stammplätze gedeckt, nahe der Erschliessungskerne anzubieten; die Besucherplätze gedeckt oder ungedeckt an den im Quartierplan bezeichneten Stellen.

Für den Baubereich B1+2 und die Allee sind alle Plätze gedeckt oder ungedeckt an den im Quartierplan bezeichneten Stellen zu erstellen.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Das Quartierplanareal ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es liegt direkt am Bahnhof- / Postplatz in unmittelbarer Nähe zu den Zügen nach Basel und ins Mittelland. Am Bahnhof halten die Stadtbuslinien und die Linien des regionalen Busverkehrs.

<sup>1</sup> zur Orientierung: RBV BL Stand 01.03.2022: 0.6 Stamm-Parkplätze, 0.18 Besucher-Parkplätze

## Energie

### §10 Ver- und Entsorgung

Die Überbauung ist an den Wärmeverbund "Fernwärme Liestal" anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn bezüglich Nachhaltigkeit eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, die im Minimum 80% erneuerbare Energien nutzt.

Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Minergie-P-Standard zu realisieren und zu zertifizieren.

### §11 Lärmschutz

Die der Bahn zugewandten Fassaden sind stark lärmbelastet. Tagsüber liegt die Lärmbelastung in den oberen Geschossen mit 66 – 70 dB über dem Immissionsgrenzwert und erreicht partiell auch den Alarmwert. Nachts liegt die Lärmbelastung für diese Fassaden über dem Alarmwert.

Die Umsetzbarkeit einer der Lärmschutzverordnung entsprechenden Bebauung wurde von Christ & Gantenbein nachgewiesen und mit der Lärmschutzfachstelle des Amts für Raumplanung koordiniert.

Wo die Immissionsgrenzwerte bzw. Alarmwerte überschritten sind, können folgende Massnahmen ergriffen werden:

- Anordnung lärmunempfindlicher Räume (Küchen ohne Wohnanteil, Sanitär- und Abstellräume, Wintergärten),
- Erstellung lärmempfindlicher Räume mit festverglasten Fenstern ohne Mechanik zum Öffnen (transparente Fassadenbauteile),
- Ausführung gestalterische Massnahmen am Gebäude,
- bei einer Überschreitung nur nachts: Betriebsräume mit ausschliesslicher Tagesnutzung.

Für das Projekt ist eine Lösung mit Wintergärten bzw. für das oberste Geschoss mit Höfen angedacht. Wo dies nicht möglich ist, kann im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmebewilligung erlangt werden, wenn 2/3 der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster ruhig belüftet werden können. Die Details sind im Begleitbericht gemäss § 39 RBG ausgeführt.

Im Quartierplan ist dies mit folgenden Bestimmungen geregelt:

*Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III.*

*Wo die Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten werden, sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen (Anordnung der lärmempfindlichen Räume, gestalterische Massnahmen am Gebäude, Anpassung der Nutzungsart etc.). Eine frühzeitige Koordination mit der Lärmschutzfachstelle des Amts für Raumplanung ist zu empfehlen.*

*Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die gesetzlich erforderlichen Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 (Schallschutz an neuen Gebäuden) der Lärmschutzverordnung (LSV) sowie für Erschütterungen zu erbringen.*

### §12 Gefahrenbereich Störfall

Das Quartierplan-Areal liegt im Konsultationsbereich Störfallvorsorge der Bahn.

Art. 10 USG zum Katastrophenschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, Bevölkerung und Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen.

In erster Linie ist dieses Ziel mit Massnahmen an der Anlage zu gewährleisten (Art. 10 USG, Art. 3 StFV). Ist das Risiko nicht tragbar, sind weitere Massnahmen zu treffen (Art. 8 StFV). Aufgabe der Raumplanung ist es, die räumlichen Konflikte, welche sich durch die Störfallvorsorge und anderen Nutzungen ergeben aufzuzeigen und zu koordinieren.

Damit dem Vorsorgeprinzip der Störfallverordnung Rechnung getragen werden kann, arbeitete Basler & Hofmann einen Massnahmenkatalog aus, welcher in den Quartierplanvorschriften wie folgt umgesetzt wird:

*Empfindliche Nutzungen im Sinne der eidg. Störfallverordnung sind unzulässig (Kindertagesstätte, Altersheim, Gefängnis etc.).*

*Folgende Störfallmassnahmen sind umzusetzen:*

- a) Die Wohnungen sind über die der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zu erschliessen.*
- b) Die Fluchtwege sind auf der bahnabgewandten Seite anzuordnen.*
- c) Die Aussenluftansaugung hat auf der der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zu erfolgen.*
- d) Es sind nicht brennbare Fassadenmaterialien zu verwenden (Baustoff Klassifizierung RF 1).*

### § 13 Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften im Baubewilligungsverfahren

*Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften eingehalten werden. Gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV wird der Stadtrat beim Bauinspektorat für die Beurteilung des Baugesuchs notwendige zusätzliche Unterlagen beantragen.*

*Betreffend städtebauliche Einpassung ist dieser Nachweis mittels Visualisierungen, Bemusterungen, Farbkonzepten etc. zu erbringen.*

*Betreffend Umgebungsgestaltung ist dieser Nachweis in Form eines Umgebungsplans zu erbringen.*

*Als Qualitätsnachweis für die naturnahe Aussenraumgestaltung ist eine Zertifizierung vorzunehmen.*

*Zur fachlichen Beurteilung kann der Stadtrat die zuständigen kommunalen Kommissionen des Stadtrats beiziehen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Stadt Liestal und der kantonalen Denkmalpflege wird empfohlen.*

## **3. Massnahmen / Termine**

### Bisheriger Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung  
Öffentliches Mitwirkungsverfahren

4. Quartal 2018  
7. Januar – 15. Februar 2019

Kantonale Vorprüfung	1. Quartal 2019
Ausarbeitung Quartierplanvertrag	2./3. Quartal 2022
Stadtratsbeschluss	6.9.2022

Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	4. Quartal 2022
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	1. Quartal 2023
Volksabstimmung zum Baukredit Stadtpark «Am Orisbach»	2. Quartal 2023
Genehmigung durch den Regierungsrat	3. Quartal 2023

Realisierung

Frühester Baustart zur Realisierung der Überbauung und des Stadtparks	Ab 2024
---	---------

**4. Finanzierung**Aufwendungen / ErträgeBaukosten

Die Stadt erstellt den Orispark, siehe separate Einwohnerratsvorlage Stadtpark «Am Orisbach» Baukredit

Schulraum

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

Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren

- Der Infrastrukturbeitrag wird im Quartierplanvertrag gemäss dem Merkblatt des Stadtrats zur Bestimmung des Infrastrukturbeitrags bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan vereinbart.
- Die Regelung erfolgt im Quartierplanvertrag, welcher nicht Bestandteil der Quartierplanung, jedoch Voraussetzung für die Genehmigung ist.
- Der Quartierplanvertrag wird durch den Stadtrat beschlossen.

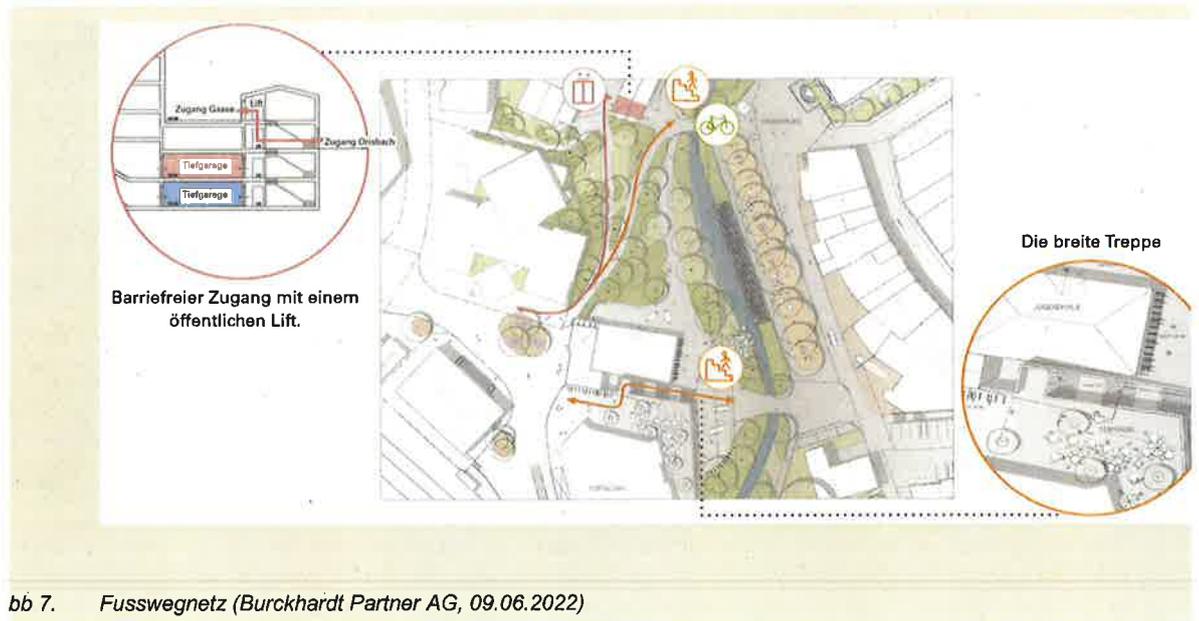
**5. Postulat 2018/175 Bessere Fussgänger Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhofsa-real**

«Es boomt rund um den Bahnhof von Liestal: Mit der Annahme des Quartierplans Bahnhofcorso durch die Liestaler Stimmbevölkerung wird das Gebiet des Bahnhofs nun stark weiterentwickelt. Der gleich daran anschliessende Quartierplan Post ist in der Entstehung bereits fortgeschritten und auch für das in unmittelbarer Nähe liegende LüdinAreal (bz-Zeitung) ist ein Quartierplan in Planung. Zudem möchte der Kanton das Gerichtsgebäude am Bahnhof erweitern und prüft auch weitere Veränderungen von Liegenschaften der kantonalen Verwaltung in Bahnhofsnähe. Insgesamt entstehen in der Bahnhofsregion mehrere Hundert Arbeitsplätze und neuer Wohnraum.

Für die BPK ist deshalb die Anbindung des Bahnhofsgebiets an das Stedtl für den Fussgängerverkehr von absolut zentraler Bedeutung, damit auch die Altstadt von den zusätzlichen Einwohnern und Arbeitsplätzen in der Bahnhofsregion in hohem Masse profitieren kann. Die bestehenden Verbindungen via Allee, entlang der Bahnhofstrasse/Rheinstrasse und entlang der Poststrasse sind dazu nicht attraktiv genug.

Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, wie die Erschliessung zwischen der Altstadt und dem Bahnhofsareal für Fussgänger verbessert und attraktiver gestaltet werden kann. Dabei sollen

im Rahmen der laufenden Quartierplanungen und Bauprojekten bestehende Wegverbindungen verbessert oder auch neue Wegverbindungen in Betracht gezogen werden.»



Mit dem geplanten Fusswegnetz und den behindertengerechten Verbindungen vom Postplatz zum Freihofplatz werden die Anliegen des Postulats erfüllt. Es kann vom Einwohnerrat als erfüllt beschrieben werden.

## 6. Beilagen / Anhänge

### Verbindlich und Bestandteil des Beschlusses:

- Quartierplanreglement vom 22.6.2022
- Quartierplan, Situation und Schnitte, 1:500 vom 1.9.2022

### Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Begleitbericht gemäss §39 RBG
- Mitwirkungsbericht vom 20.01.2021
- Beilage 1 Städtebauliche Überlegungen
- Beilage 2 Aussenraumkonzept
- Beilage 3 Naturinventar
- Beilage 4a Orisbach Wasserbau Vorprojekt
- Beilage 4b Orisbach Wasserbau Vorprojekt
- Beilage 5 Mobilitätskonzept
- Beilage 6 Störfallgutachten
- Beilage 7a Schattengutachten
- Beilage 7b Schattengutachten Ergänzung

### Unterlagen auf der Homepage:

[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch) > Verwaltung > Departemente/Bereiche > Stadtbauamt > Planungen/Planauflagen