

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



Planungsbericht

Quartierplanung Lüdin

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00059

Datum
24. August 2022

Impressum

Auftraggeber First Site Invest AG
Centralbahnplatz 12
4051 Basel

Auftragnehmer

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Andreas Ballmer
Joël Suhr

Inhalt

1	Ausgangslage	7
1.1	Anlass	8
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	8
1.3	Umgebung.....	9
1.3.1	Infrastrukturen.....	9
1.3.2	Topografie.....	9
1.3.3	Bebauung, Siedlungsstruktur.....	10
1.3.4	Einordnung in das Entwicklungsgebiet «Bahnhof»	11
1.3.5	Abstimmung mit anderen laufenden Planungen.....	12
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	15
2.1	Projektpartner	15
2.2	Planungsschritte	15
3	Ziele der Planung.....	16
4	Rahmenbedingungen	16
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	16
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	16
4.3	Kantonaler Richtplan (KRIP).....	16
4.3.1	Siedlungsgebiet.....	17
4.3.2	Bauzonen	17
4.3.3	Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen	18
4.4	Bevölkerungsentwicklung.....	18
4.5	Zonenvorschriften.....	19
4.6	Bau- und Strassenlinien	20
4.7	Strassennetzplan.....	21
4.8	Lärm	21
4.9	Störfallvorsorge und Altlasten	22
4.10	Kulturgüter.....	23
4.10.1	ISOS.....	23
4.10.2	Bauinventar Basel-Landschaft (BIB).....	24
4.11	Natur und Landschaft	24

4.11.1	Biodiversität, ökologischer Ausgleich	24
4.11.2	Kommunales Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)	25
4.11.3	Gewässer und Gewässerraum	25
4.12	Naturgefahren	26
4.13	Schutzräume	27
5	Beschreibung des Projekts	28
5.1	Bauliches Vorhaben	28
5.2	Städtebauliche Eingliederung der Bauten	29
5.3	Aussenraum und Freiräume	31
5.4	Areal-Erschliessung	32
5.4.1	Motorisierter Individualverkehr	32
5.4.2	Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	33
5.4.3	Erschliessung und Querung durch den Velo- und Fussverkehr	34
6	Inhalte der Planung	35
6.1	Planunterlagen	35
6.2	Bestandteile der Planung	35
6.2.1	Perimeter der Quartierplanung	35
6.2.2	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	37
6.2.3	Nutzungsart	38
6.2.4	Bebauung und Nutzungsmass	38
6.2.5	Kulturgüter	40
6.2.6	Abstandsvorschriften	40
6.2.7	Aussenraum	42
6.2.8	Erschliessung und Parkierung	44
6.2.9	Zusätzliches Verkehrsaufkommen	46
6.2.10	Ver- und Entsorgung	47
6.2.11	Energie	47
6.2.12	Lärm	47
6.2.13	Störfallvorsorge	48
6.2.14	Gefahrenzone Überschwemmung und Starkregenereignisse	48
6.2.15	Gewässerschutzbereich und Gewässerraum	48
6.2.16	Behindertengerechte Bauweise	48

7	Interessenermittlung	49
7.1	Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung ..	49
7.1.1	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG	49
7.1.2	Einhaltung Art. 6 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz.....	50
7.2	Mehrwert für die Stadt / Interessen der Stadt.....	51
7.3	Kosten für die Stadt / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	51
7.4	Interessen der Bauherrschaft	51
7.5	Interessenabwägung.....	52
8	Planungsverfahren	53
8.1	Kommunale Vorprüfung	53
8.2	Kantonale Vorprüfung	53
8.3	Öffentliche Mitwirkung.....	53
8.4	Beschlussfassung	54
8.4.1	Stadtratsbeschluss	54
8.4.2	Einwohnerratsbeschluss	54
8.5	Auflage- und Einspracheverfahren	54
9	Beschlussfassung Planungsbericht	55

Beilagen

- Mitwirkungsbericht
- Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
- TEAMverkehr.zug, *Mobilitätskonzept Lüdin-Areal, Liestal*, 1. April 2022
- TEAMverkehr.zug, *Variantenvergleich Erschliessung*, 19. August 2022
- Stadt Liestal; Jermann AG, *Interessenabwägung Zufahrt Autoeinstellhalle*, 11. August 2022
- Rapp Infra AG, *Lärmschutznachweis*, 23. August 2022
- Credit Suisse Asset Management, *greenproperty: Das nachhaltige Gütesiegel für Immobilien mit Zukunft*

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	suja	15.07.2021	kommunale Vorprüfung
1.1	baa	05.08.2021	Bereinigung
2.0	suja	30.09.2021	Abgabe an den Stadtrat
2.1	baa	13.10.2021	Änderungen aufgrund Rückmeldungen Stadt
2.2	suja	15.11.2021	Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung
2.3	baa	08.12.2021	Öffentliche Mitwirkung
3.0	suja	24.08.2022	Beschlussfassung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

Das Areal, bestehend aus den Parzellen Nr. 911, 912, 913, 914 und ergänzt mit den Parzellen Nr. 915 und 918 (teilweise), soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wurde bereits im Jahr 2014 eine Bebauungs- und Nutzungsstudie durchgeführt. Im Nachgang hat sich die Eigentümerschaft dazu entschieden, ein Workshop-Verfahren durchzuführen, um ein stabiles und gleichzeitig flexibles, städtebauliches und freiräumliches Konzept für das Lüdin-Areal zu entwickeln. Dieses Workshop-Verfahren wurde zwischen Juni 2017 und Februar 2019 durchgeführt. Das Verfahren wurde mit einem städtebaulichen Richtprojekt abgeschlossen, welches vom Stadtrat Liestal genehmigt wurde. Das städtebauliche Richtprojekt, welches als Ergebnis aus dem Workshop-Verfahren hervorging, sieht eine dreizeilige Bebauung vor, wobei die westliche und die mittlere Zeile im Norden miteinander verbunden sind.

Nach erfolgtem Workshop-Verfahren wurde ein eingeladenen Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt «Altstadtblick» baut auf dem städtebaulichen Richtprojekt auf. Zusammen mit dem Lüdin-Haus, welches erhalten bleibt, sieht das Siegerprojekt vier Bauten vor, welche ein Ensemble bilden. Dieses bewahrt dem Ort den bekannten Auftakt, lässt die Stimmung des Industrieareals weiterleben und macht die geschichtliche Entwicklung des Vorstadtquartiers lesbar. Die Integration der bestehenden Bauten an der Schützenstrasse in die städtebauliche Konzeption der Überbauung ist ein Kernthema des Entwurfs. Dafür wird ein niedriges Atelierhaus hinzugefügt. Dieses eignet sich Elemente der Architektursprache der Bestandesbauten am Orisbach an, ergänzt diese und festigt sie. Die geringe Höhe des Atelierhauses verbessert die Belichtungssituation der Gasse und der angrenzenden Gebäude. Die Überbauung als ein lebendiges Vorstadtquartier mit unterschiedlichen Architektursprachen zu verstehen, ist ein weiteres Thema des Entwurfs. So fasst eine städtisch anmutende Randbebauung den Stadtraum zur Strasse und schützt den rückwärtigen Raum vor Lärmemissionen. Die Wohnungen sind über Laubengänge erschlossen – eine Besonderheit, die aus den Bedingungen des Lärmschutzes entsteht. Im Zentrum des Areals erhebt sich ein horizontal und vertikal rhythmisierter Längsbau, dessen ruhiger Ausdruck an die industrielle Vergangenheit des Areals erinnert. Die Gliederung und die Staffelung der Baukörper erlauben zudem eine präzise und sanfte Einbettung der Häuser in das Terrain. Die Freiräume, die als räumliches „Bindemittel“ den Zusammenhalt der Überbauung festigen, erhalten damit eine ruhige und natürlich wirkende Topografie. Eine ebenso grosse Vielfalt wie bei der Volumetrie zeigt sich auch bei den Wohnungen. Das Haus in der Mitte beinhaltet klassische Geschosswohnungen, während das Atelierhaus am Orisbach Atelierwohnungen beherbergt, die direkt von der Gasse und der Schützenstrasse erschlossen sind und den öffentlichen Raum adressieren und beleben. Acht Treppenhäuser erschliessen zudem äusserst effizient und somit ökonomisch die 135 Wohnungen. Über die Lage der Treppenhäuser ergibt sich auch die logische Adressierung: Alle Hauseingänge liegen an den öffentlichen Strassen- und Gassenräumen. Der öffentliche Erdgeschossdurchgang im Norden eröffnet zudem ab der Kantonalbank-Kreuzung eine direkte Anbindung an den zukünftig aufgewerteten Grünraum des Orisbachs sowie der Allee und verknüpft ideal die zahlreichen Arbeitsplätze entlang der Rheinstrasse mit der wichtigen zentralen Grünanlage Liestals.

Auf der Basis des Siegerprojektes «Altstadtblick» aus dem Architekturwettbewerb wird das Quartierplanungsverfahren durchgeführt. Die Überarbeitung des Siegerprojektes liegt als solide Basis für die Ausarbeitung der Quartierplanung vor.

1.1 Anlass

Diverse Gewerbebetriebe sind aktuell im Lüdin-Areal ansässig, unter anderem die Spitex, die Firma Lüdin, Schaub-Medien sowie ein Life-Science-Unternehmen. Die Struktur der Bebauung mit Hinterhöfen auf verschiedenen Höhen bewirkt dabei, dass eher Gewerbetreibende ohne Laufkundschaft dort ansässig sind. Die Lüdin AG hat ihr Areal Ende 2019 an die Siat Immobilien AG, handelnd für den Credit Suisse Real Estate Fund Siat verkauft. Auf dem Areal soll nun eine Wohn- und Geschäftsnutzung ermöglicht werden.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Quartierplan-Areal befindet sich nordwestlich der Altstadt von Liestal (Stedtli) in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof am Orisbach und umfasst auf den Parzellen Nr. 911, 912, 913, 914, 915 und 918 (teilweise) eine Fläche von 6'257 m². Gegen Osten wird der Quartierplan-Perimeter mit einem erweiterten Betrachtungsperimeter gegen den Orisbach erweitert.

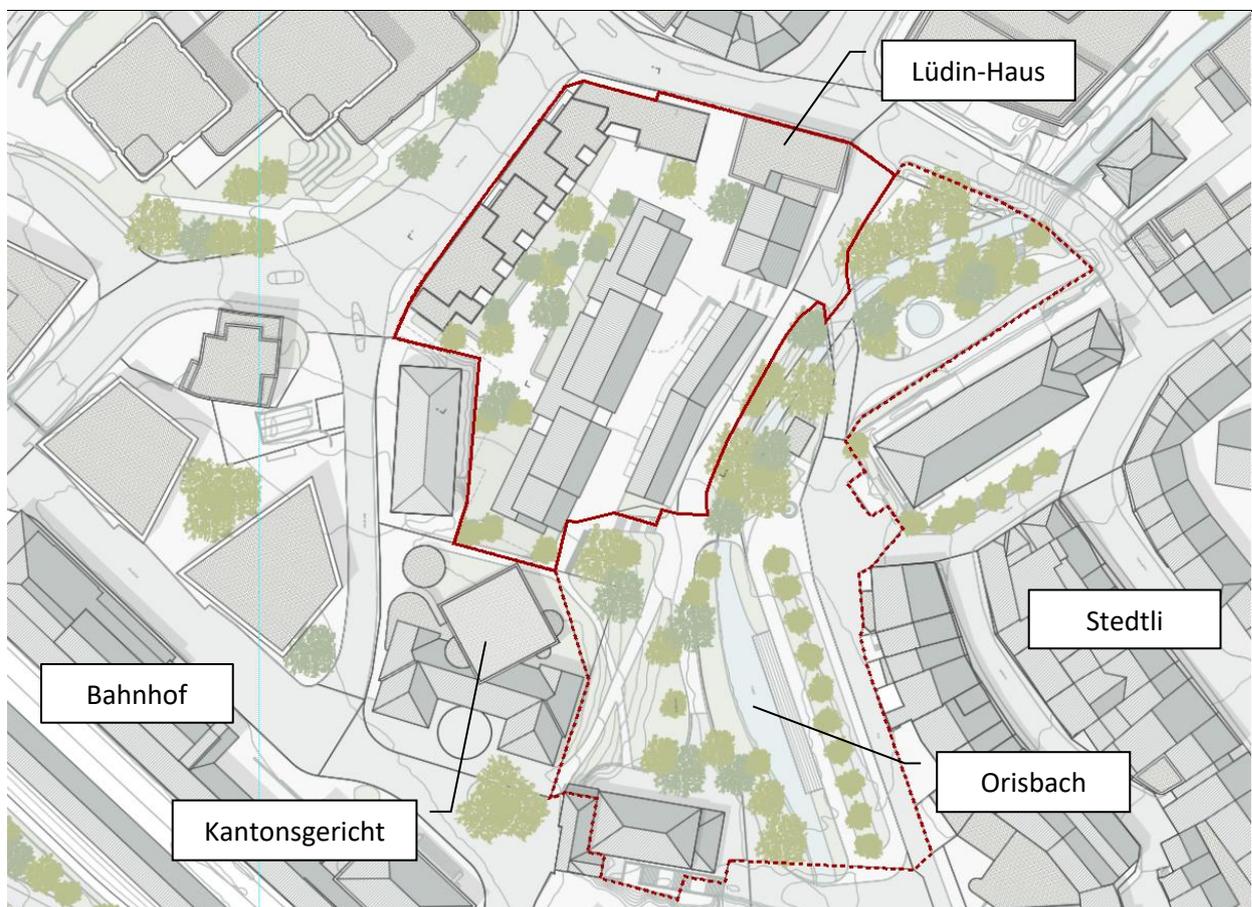


Abb. 1: QP Lüdin (rot) und Betrachtungsperimeter (rot gestrichelt) (Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG 2021)

1.3 Umgebung

1.3.1 Infrastrukturen

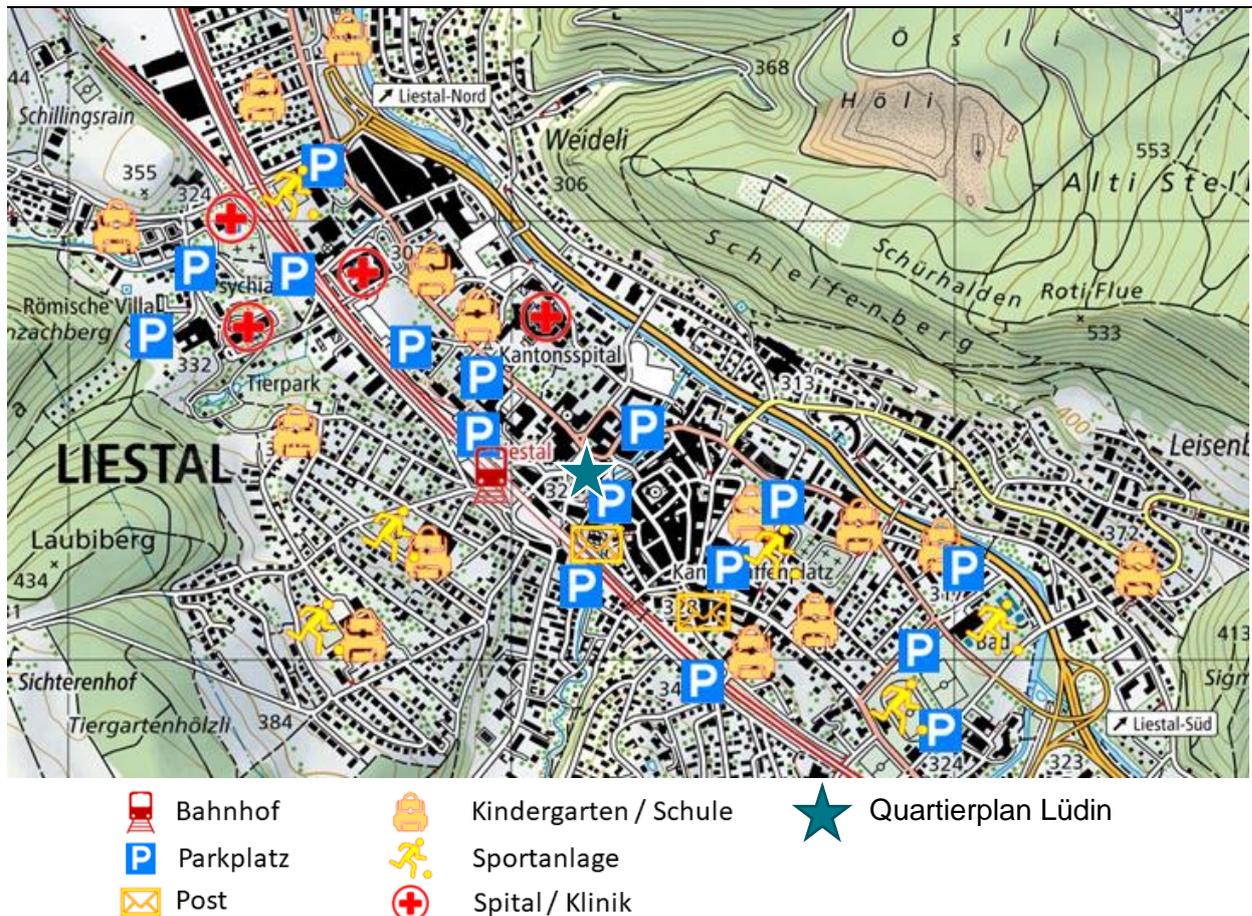


Abb. 2: Ortsplan mit wichtigen Infrastrukturen Liestals (Jermann AG, auf Basis des Strassennetzplanes und map.geo.admin.ch, 2021)

Als Kantonshauptstadt bietet Liestal sowohl eine Vielzahl von Kindergärten und obligatorischen Schulen als auch weiterführende Schulen wie das Gymnasium, das kvBL oder einen Standort des Berufsbildungszentrums BL. Neben der Möglichkeit eines Vita Parcours auf der Sichertern bietet die Gemeinde einige öffentliche Sportplätze und beispielsweise ein Freibad im Gitterli. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind aufgrund der Zentrumsfunktion Liestals rund um den Stadtkern einige vorhanden, welche alle fussläufig vom Lüdin-Areal aus erreichbar sind. Ausserdem ist Liestal Sitz vieler kantonaler Organisationen, Verwaltungen und weist mit dem Standort Liestal des Kantonsspitals Baselland eine für seine Grösse überdurchschnittliche medizinische Versorgung auf.

1.3.2 Topografie

Das Lüdin-Areal ist bereits heute durch die Topografie geprägt. Es bildet den Übergang zwischen dem Tal bzw. Stadtgraben des Orisbachs und dem erhöht liegenden Bahnhof. In der Mitte des Areals ist eine Senke erkennbar, die der früheren Lage des Teiches entspricht. Geprägt ist das Lüdin-Areal im heutigen Zustand durch die scharfe Geländekante im Westen und Süden.



Abb. 3: Topografie (Jermann AG 2021; Datengrundlage: GeoView 2022)

1.3.3 Bebauung, Siedlungsstruktur



Abb. 4: Schwarzplan mit dem Bebauungsmuster Liestals (Geoportal 2021)

Auf dem Schwarzplan ist die Struktur des Stadtkerns «Stedtli» klar erkennbar und durch eine zusammenhängende Bebauung geprägt. Das «Stedtli» ist auf allen Seiten von dichteren Bauungen umgeben. Südwestlich wird diese dichtere Struktur durch die Bahnlinie begrenzt. Die östliche Begrenzung stellt das Kasernenareal dar, währenddem im Nordosten die Ergolz und die darauf verlaufende A22 diese Struktur begrenzen. Im Westen schliesst direkt an das «Stedtli» die «Allee» an, eine unbebaute Grün- und Parkierungsfläche. Nordwestlich der «Allee» bestehen verschiedene grössere und dichtere Einzelbauten und Blockrandstrukturen, an welche der mehrheitlich öffentlich genutzte Nordwesten des Stadtzentrums

Liestal mit den kantonalen Verwaltungen und dem Spital anschliesst. Der Quartierplanperimeter grenzt direkt an die «Allee» an und verbindet diese mit der Blockrand- und Einzelbaustruktur der nordwestlichen Vorstadt.

1.3.4 Einordnung in das Entwicklungsgebiet «Bahnhof»

Das Bahnhofsgebiet befindet sich seit einigen Jahren in einer starken Transformation. Mit den Quartierplanungen «Bahnhofsareal I» und Bahnhofsareal II» von 2006 bzw. 2007 wurde der Bahnhofplatz seither stark modernisiert und zum urbanen Geschäftsquartier umgestaltet. Mit der Annahme der Quartierplanung «Bahnhofcorso» 2018 wurde zudem der Grundstein zur Modernisierung des Bahnhofgebäudes und der städtischen Erweiterung des Bahnhofareals Richtung Nordwesten mit einem weiteren Bürogebäude und einem Hochhaus gelegt.

Die Quartierplanung Lüdin gliedert sich als Verbindung zwischen Bahnhof und dem Stedtli in diese Entwicklung am Bahnhof ein. Zusammen mit den folgend beschriebenen Projekten Quartierplanung «Am Orisbach» und die Planung zur Erweiterung und dem Umbau des Kantonsgerichts Basel-Landschaft wird die Bahnhofsentwicklung auch gegen Nordosten weitergetrieben. Die bis anhin mässige Verbindung zwischen den beiden zentralen Gebieten wird stark aufgewertet und die Grünachse entlang des Orisbachs gestärkt.

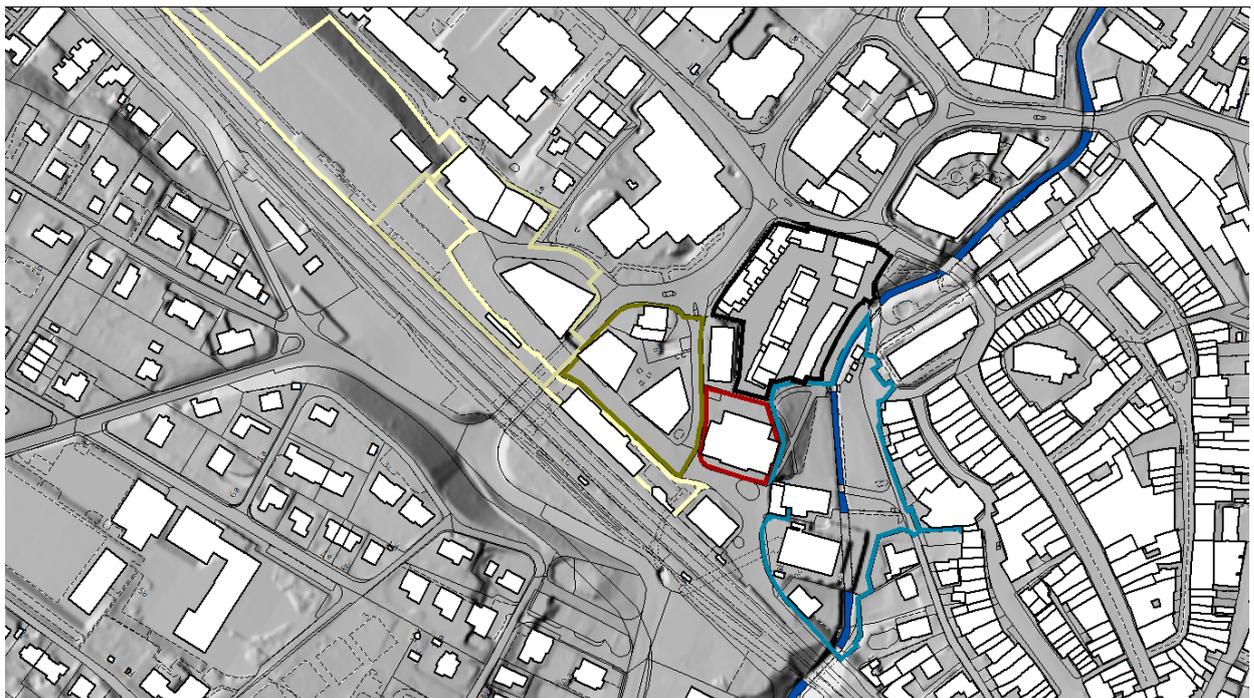


Abb. 5: Entwicklungsgebiet Bahnhof Liestal: QP Bahnhofsareal I (hellgrün), QP Bahnhofsareal II (dunkelgrün), QP Bahnhofcorso (gelb); QP Am Orisbach (blau), Entwicklung Kantonsgericht (rot), QP Lüdin (grau) (Jermann AG 2022)

1.3.5 Abstimmung mit anderen laufenden Planungen



Abb. 6: Lage der Erweiterung und Umbau Kantonsgericht (rot) und QP Am Orisbach (blau) (Jermann AG 2022)

In unmittelbarer Umgebung zur Quartierplanung Lüdin finden sich die laufenden Planungen Quartierplanung «Am Orisbach» und die Planung zur Erweiterung und dem Umbau des Kantonsgericht Basel-Landschaft.

Quartierplanung «Am Orisbach»

Die Post Immobilien AG plant die Neuüberbauung des Areals. Das heutige Postgebäude beim Bahnhof soll abgebrochen und durch ein Gebäude mit höherer Nutzung ersetzt werden. Das Gebäude liegt zwischen dem Bahnhof und dem Stedtli an der Hangkante des Orisbachtals. Eine Neubebauung dieses Areals eröffnet die Chance, den heute stark fragmentierten Bereich des Oristals neu zu gestalten und die Verkehrsanlagen zu Gunsten einer Grünraumgestaltung aufzuwerten. Somit liegt ein Hauptaugenmerk auf der Aussenraumgestaltung, wobei die Allee zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort umgestaltet werden soll.

Synergien / Abhängigkeiten zur Quartierplanung Lüdin:

- Aussenraum und Durchwegung aufeinander abstimmen
- Abstimmung der Quartierplan-Perimeter
- Koordination Synergien Einstellhallen

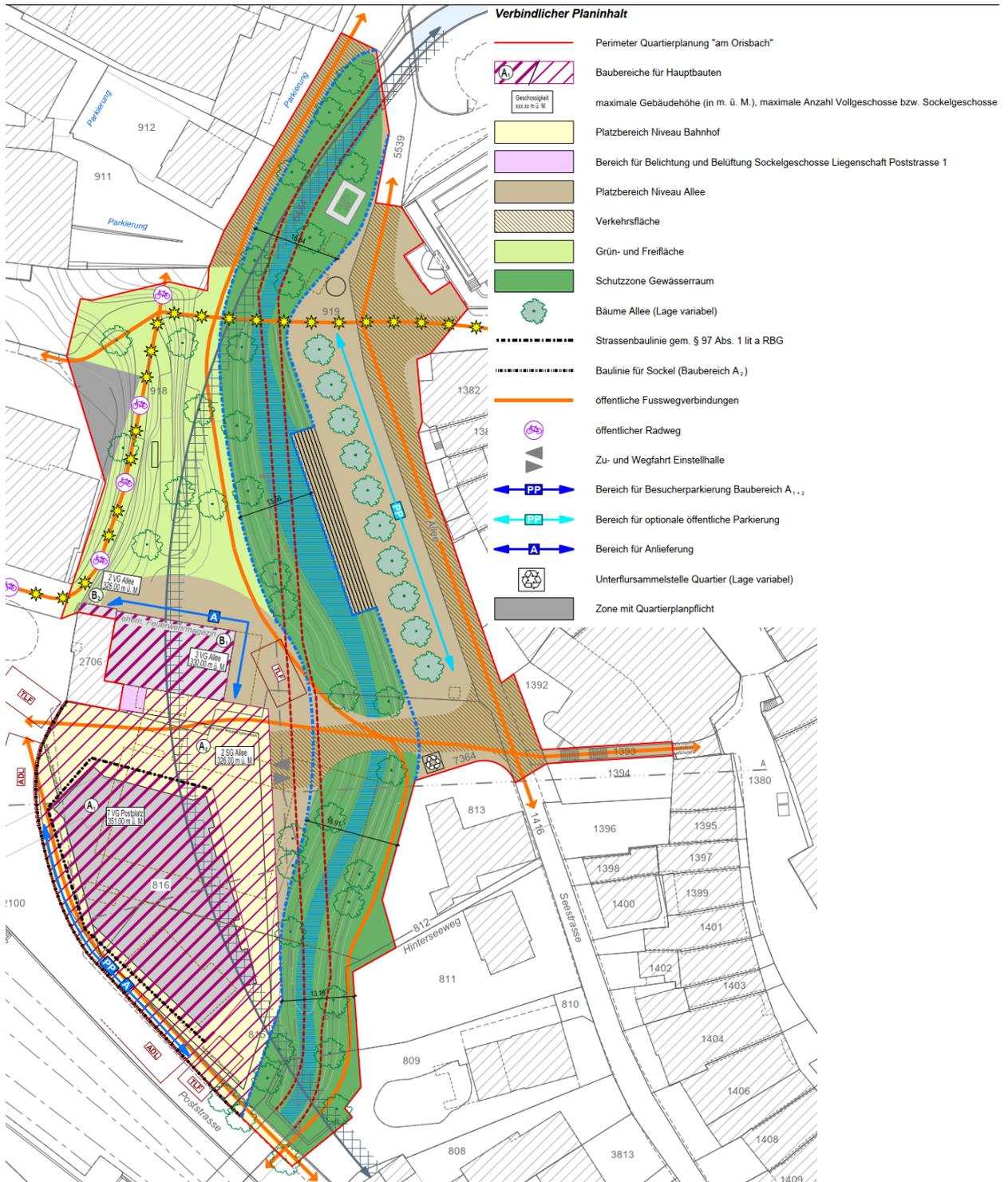


Abb. 7: QP « Am Orisbach» (Stierli + Ruggli AG 2018, Stand öffentliche Mitwirkung)

Erweiterung und Umbau Kantonsgericht Basel-Landschaft

Der 1854 als Schulhaus erbaute und 1919 vom Kanton übernommene und zum Gerichtsgebäude umgebaute Bau steht an prominenter Lage am Bahnhofsplatz 16 direkt an der Hangkante zur Allee. Die stark limitierten Platzverhältnisse veranlassten den Kanton, in einem langen Verfahren die bestmögliche Option zur Erweiterung der Räumlichkeiten – an gleicher, prominenter Lage – zu suchen.

In einem offenen, einstufigen Projektwettbewerb für die Erweiterung und den Umbau des Kantonsgerichts Basel-Landschaft konnte sich die Notaton AG mit dem Projekt «SIRO» durchsetzen.

Synergien / Abhängigkeiten zur Quartierplanung Lüdin:

- Aussenraum und Durchwegung aufeinander abstimmen
- Koordination Synergien Einstellhallen

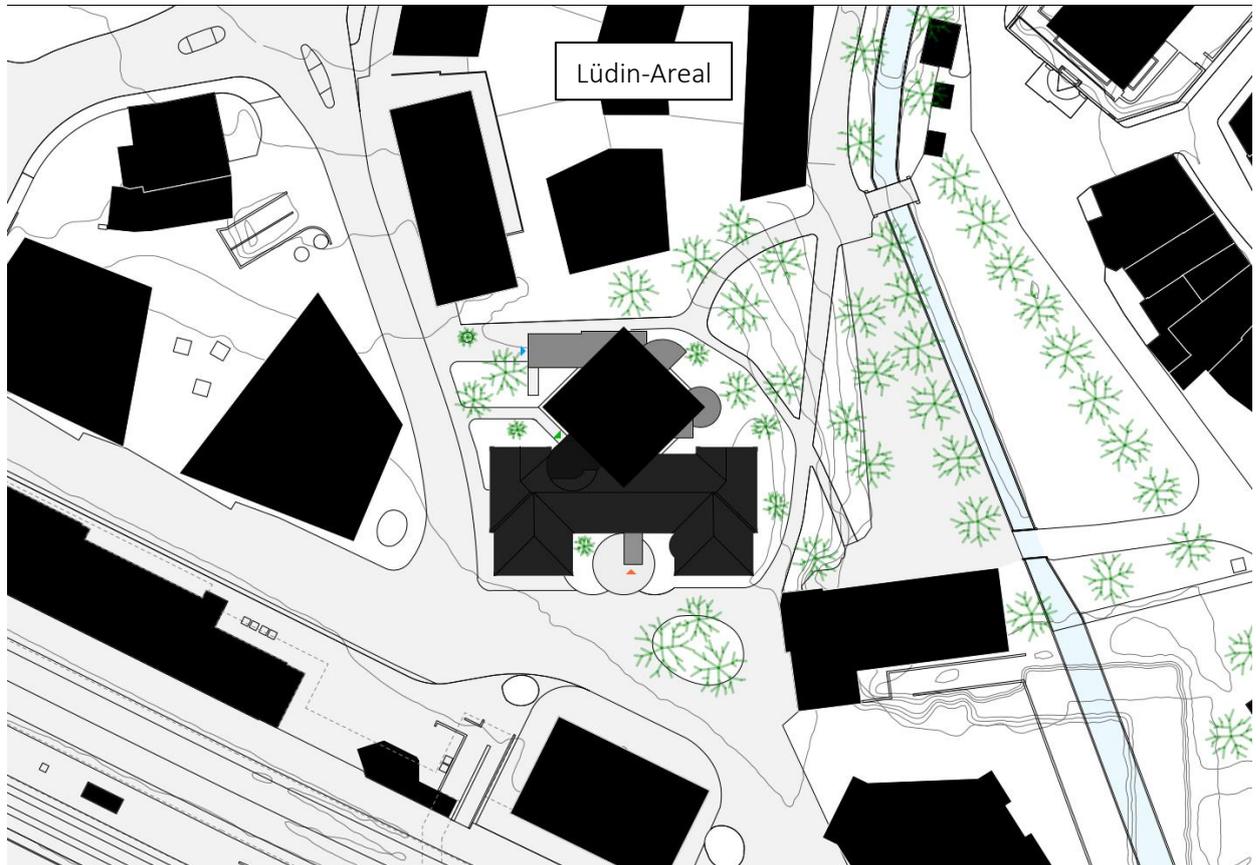


Abb. 8: Situationsplan Erweiterung und Umbau Kantonsgericht Basel-Landschaft (Notaton AG 2021)

Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach

Das Tiefbauamt des Kantons Basel-Landschaft (Wasserbau/Gewässerunterhalt) erarbeitete das Projekt «Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach», welches sich von der Allee (Postdurchlass) bis zur Mündung in die Ergolz erstreckt. Durch die Vertiefung des Flussbetts und Verbreiterung des Bachlaufs sowie durch eine angemessene Ufergestaltung soll das Hochwasserrisiko minimiert und das Gewässer aufgewertet werden.

Synergien / Abhängigkeiten zur Quartierplanung Lüdin:

- Gewässerraum
- Hochwassergefährdung
- Ufergestaltung

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung Lüdin wurde von der Stadt Liestal in Zusammenarbeit mit folgenden Firmen ausgearbeitet:

CS REF SIAT, vertreten durch Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG	Bauherrschaft
First Site Invest AG	Bauherrenvertretung
Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG	Architektur
NIPKOW LANDSCHAFTSARCHITEKTUR AG	Landschaftsarchitektur
Jermann Ingenieure + Geometer AG	Raumplanung
TEAMverkehr.zug AG	Verkehrsplanung

2.2 Planungsschritte

Die bisherigen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Juni – Juli 2021	Entwurf Quartierplanvorschriften
Juli – August 2021	kommunale Vorprüfung
September 2021	Freigabe Stadtrat
16. November 2021 – 24. März 2022	kantonale Vorprüfung
10. Dezember 2021 – 28. Januar 2022	öffentliche Mitwirkung
März – August 2022	Bereinigung
6. September 2022	Beschlussfassung Stadtrat

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

anschliessend	Beratung und Beschlussfassung Einwohnerrat
anschliessend	Auflage- und Einspracheverfahren
anschliessend	regierungsrätliche Genehmigung

3 Ziele der Planung

Mit der Quartierplanung Lüdin werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden und gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität
- Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage zwischen Altstadt und Bahnhofareal, der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Optimale, mit den angrenzenden Planungen koordinierte Erschliessung und Durchwegung
- Förderung der Biodiversität, ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung
- Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen
- Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
- Sicherstellung einer nachhaltigen, energieeffizienten und ressourcenschonenden Bauweise

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75, Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 01. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist vor allem darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und dementsprechend kompakte Siedlungen geschaffen werden. Weitere Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Das Zentrum Liestals, inklusive dem Lüdin-Areal, ist im ISOS als Kleinstadt aufgeführt (S 3.2). Der Quartierplanperimeter wird durch einige schützenswerte Bauten umgeben (Bahnhofsgebäude, Gerichtsgebäude, Georg-Herwegh-Denkmal), ohne dass innerhalb des Lüdin-Areals ein Eintrag für ein bestimmtes Gebäude besteht (siehe Ziffer 4.10).

Das Bahnhofsgebiet Liestal ist im KRIP als Entwicklungsschwerpunkt (S 2.3) aufgeführt. Das Lüdin-Areal liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Liestal (ca. 100 m Distanz). Aus diesem Grund müssen in deren Nähe attraktive Zentrumsgebiete ausgestaltet werden (Planungsanweisung a). Im Nordwesten (Schilda-real, Industriestrasse) und Südosten Liestals (Altmarkt) sind im Richtplan ausserdem Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung festgelegt (S 4.1). Eine dichte Wohnnutzung im Bereich des Lüdin-Areals kann daher als Wohnraum für die so entstehenden Arbeitsräume in Fahrraddistanz dienen. Das Lüdin-Areal liegt laut dem KRIP zudem in einem Entwicklungsgebiet. Diese weisen eine sehr gute öV-Erschliessungsgüte auf und sind aus diesem Grund gut für die Verdichtung geeignet. Der Richtplan gibt vor, dass die Gemeinden mit den Nutzungsvorschriften in Entwicklungsgebieten eine Minstdichte ermöglichen müssen. Für das Lüdin-Areal mit Liestal als Teil des inneren Korridors ist hierbei ein Wert von 125 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare zu erzielen.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan (KRIP) mit Eintrag ISOS gem. S 3.2, Entwicklungsschwerpunkt Bahnhofsgebiet gem. S 2.3, Entwicklungsgebiet (rot schraffiert) gem. S 2.2 und Aufwertung Fließgewässer (blau punktiert) entlang des Orisbachs gem. L 1.1 (ARP, 2021)

Der am östlichen Rand des Quartierplanperimeters entlang fließende Orisbach ist im KRIP als Aufwertungsgebiet Fließgewässer (L 1.1) eingetragen. Konkret bedeutet dies, dass Fließgewässer in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen sind. Die Gemeinde hat dabei im Rahmen der Nutzungsplanung dafür zu sorgen, dass beispielsweise durch die Ausweisung von Uferschutz zonen gemäss RBG dieser Grundsatz umgesetzt werden kann (siehe Ziffer 1.3.5).

4.3.1 Siedlungsgebiet

Das Areal liegt innerhalb des in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzten Siedlungsgebiets.

4.3.2 Bauzonen

Die Stadt Liestal weist eine Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von 102.6 % auf. Die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan zur Umzonung in WMZ wären demnach ebenfalls erfüllt. Ausserdem sollen neu geschaffene WMZ dicht überbaut werden. Die festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnützungszifferäquivalent von mindestens 0.8 zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels den Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.

Die hohe bauliche Dichte mit gleichzeitigen hohen Qualitätsansprüchen an die Architektur und den Aussenraum ist durch den der Quartierplanung vorausgegangen Wettbewerb gewährleistet.

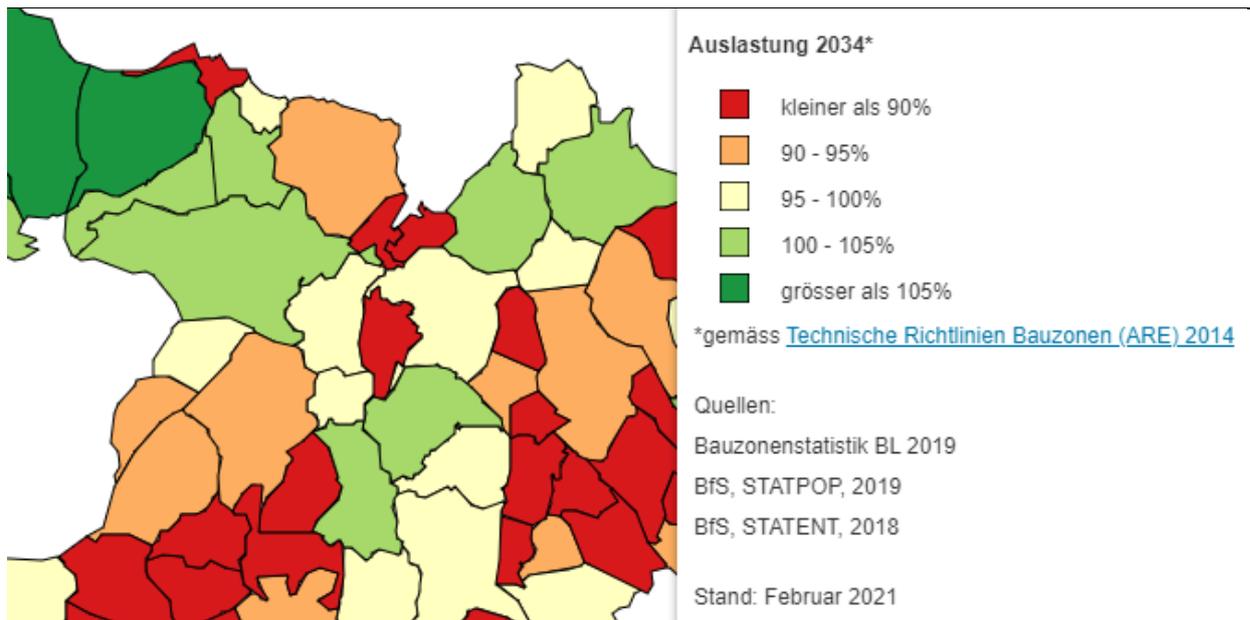


Abb. 10: Auslastung der Zonen für die Beurteilung von Umzonungen (ARP 2021)

4.3.3 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Siedlungsentwicklung nach innen, mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte, von kantonalem Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. Es sind die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (z.B. Transformation von Arealen mit gewerblichen Nutzungen) realisieren zu können. Dazu ist festzustellen, welche Areale sich dafür besonders gut eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.

Das betreffende Areal befindet sich an einer durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage und bietet sich für eine hochwertige Siedlungsentwicklung an. Eine Quartierplanung mit vorangegangenen Wettbewerb bildet das optimale Planungsinstrument, um die Anforderungen an eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu erfüllen.

4.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Liestal hatte im Jahr 1942 eine Bevölkerungszahl von rund 7'300 Personen. Nach einem stärkeren Wachstum bis zum Ende der 1960er-Jahre ging die Bevölkerung in den 1970er-Jahren leicht zurück, bevor sich die Wachstumsrate auf ca. 0.6% pro Jahr (Mittel seit 1984) stabilisierte. Per Ende 2020 betrug die Bevölkerungszahl in Liestal 14'410 Personen.

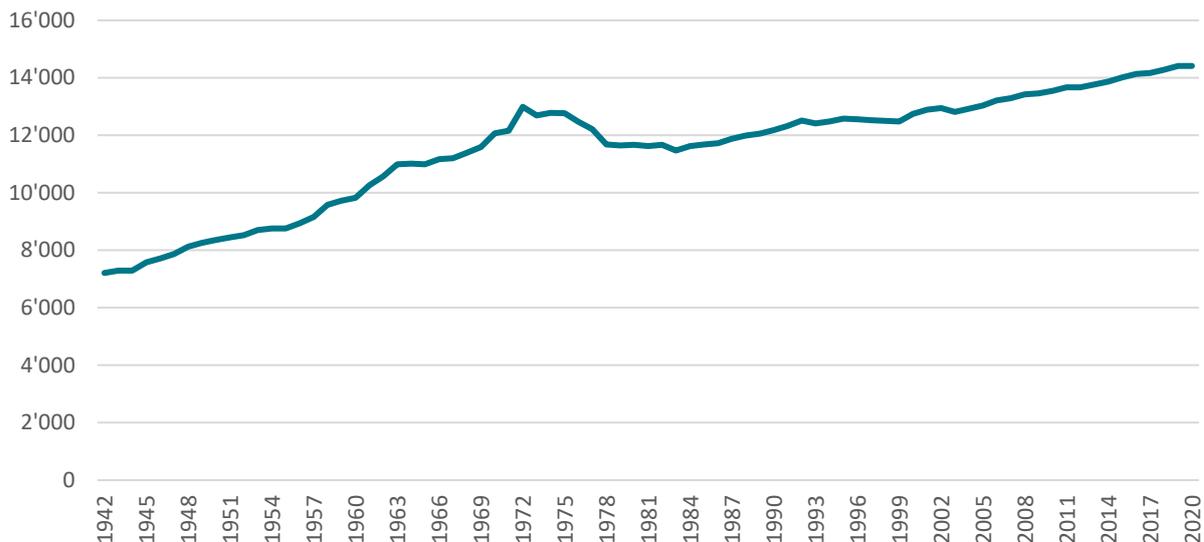


Abb. 11: Entwicklung der Wohnbevölkerung seit 1942 (Quelle: Statistisches Amt BL 2021)

4.5 Zonenvorschriften

Das Lüdin-Areal befindet sich in der Zentrumszone Z1. Diese Zone dient der Erhaltung und der weiteren Entwicklung des Zentrums von Liestal, wobei die erschliessungsmässige Ausrichtung auf die übergeordneten Verkehrsnetze (MIV, Langsamverkehr, öV) konzentriert, angrenzende erhaltenswerte Strukturen beachtet und eine hohe architektonische Qualität gefordert wird.

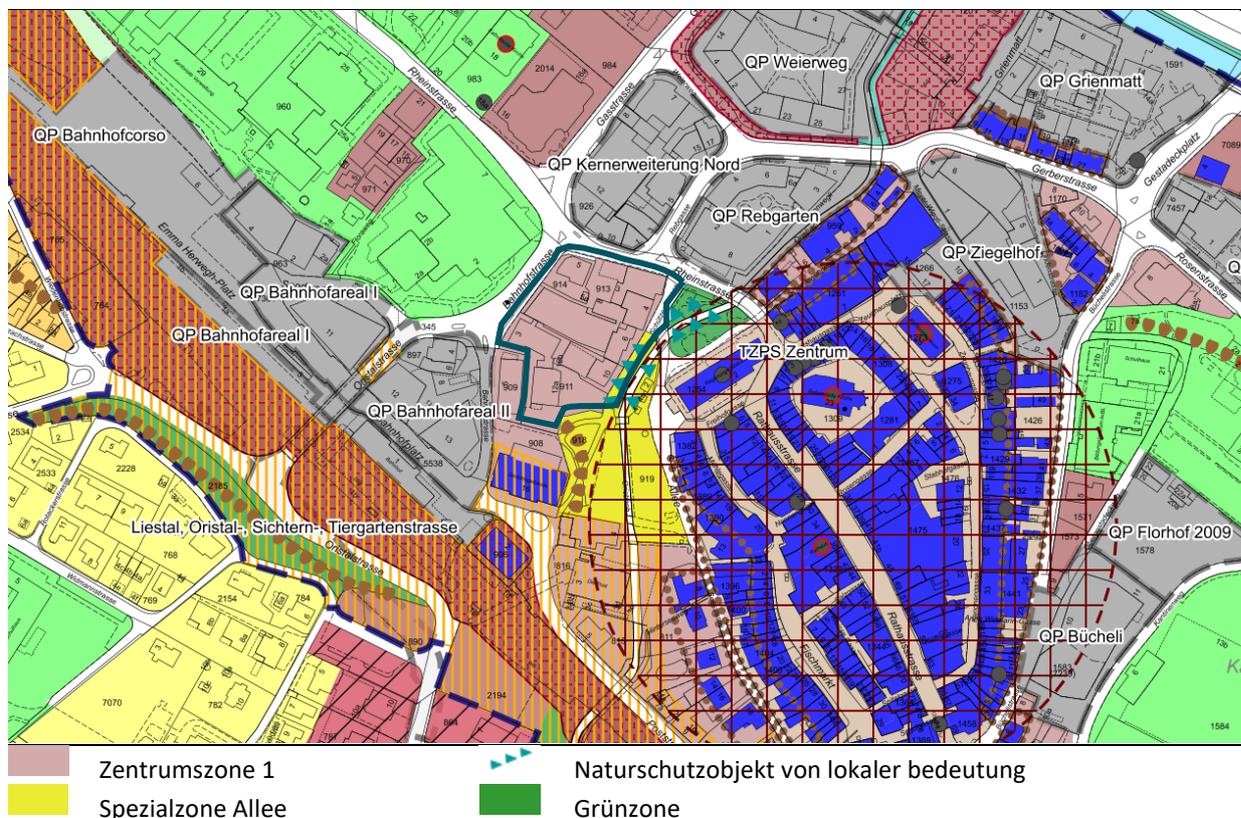


Abb. 12: Zonenplan Siedlung mit Quartierplanperimeter (grün) (Geoportal 2021)

Zusätzlich sind laut Teilzonenreglement Zentrum in der Zone Z1 Mischnutzungen anzustreben.

- Die Bebauungsziffer beträgt maximal 30 %
- die Fassadenhöhe ist auf 10.5 m begrenzt
- die Gebäudehöhe ist auf 13.5 m begrenzt

Laut § 19 des Teilzonenreglements Zentrum sind die Vorgaben des Entwicklungsplans '95 für die Quartierplanung als wegleitende Planungskriterien zu betrachten. Konkret bedeutet dies, dass folgende Punkte berücksichtigt werden müssen:

- Dichte Bauweise
- Zentrumsbildende Mischnutzungen, Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Geschäftsbetriebe sowie publikumsintensiver Dienstleistungen und Detailhandel möglichst nahe beim Stedtli
- Bebauung nach Gesamtkonzept (bei grösseren Bauvorhaben)
- Keine Wohnnutzungen im Erdgeschoss im Bereich öffentlicher Fussgängerbereiche

Direkt angrenzend an den Quartierplanperimeter befinden sich mit den Quartierplänen Kernerweiterung Nord und Rebgarten im Norden und dem Quartierplan Bahnhofareal II im Westen drei weitere Gebiete, für welche im Rahmen einer verdichteten Nutzung spezielle Vorgaben erlassen wurden. Nordwestlich des Quartierplanperimeters befindet sich mit der dort ansässigen Basellandschaftlichen Kantonalbank eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen, welche laut Teilzonenreglement Zentrum «bezüglich Dimensionen und Emissionen auf die angrenzenden Zonen Rücksicht zu nehmen hat».

Östlich des Lüdin-Areals befindet sich einerseits die Spezialzone «Allee» und andererseits eine kleine Grünzone, wobei die Spezialzone die Sicherung der öffentlichen Freizeit- und Erholungsanlagen sowie die Freihaltung des Areals von Hochbauten sowie die Aufwertung des Orisbachs festschreibt.

4.6 Bau- und Strassenlinien

Zur Bahnhofstrasse, zum Kantonsgericht und zur Schützenstrasse hin existieren kommunale Strassenbaulinien.

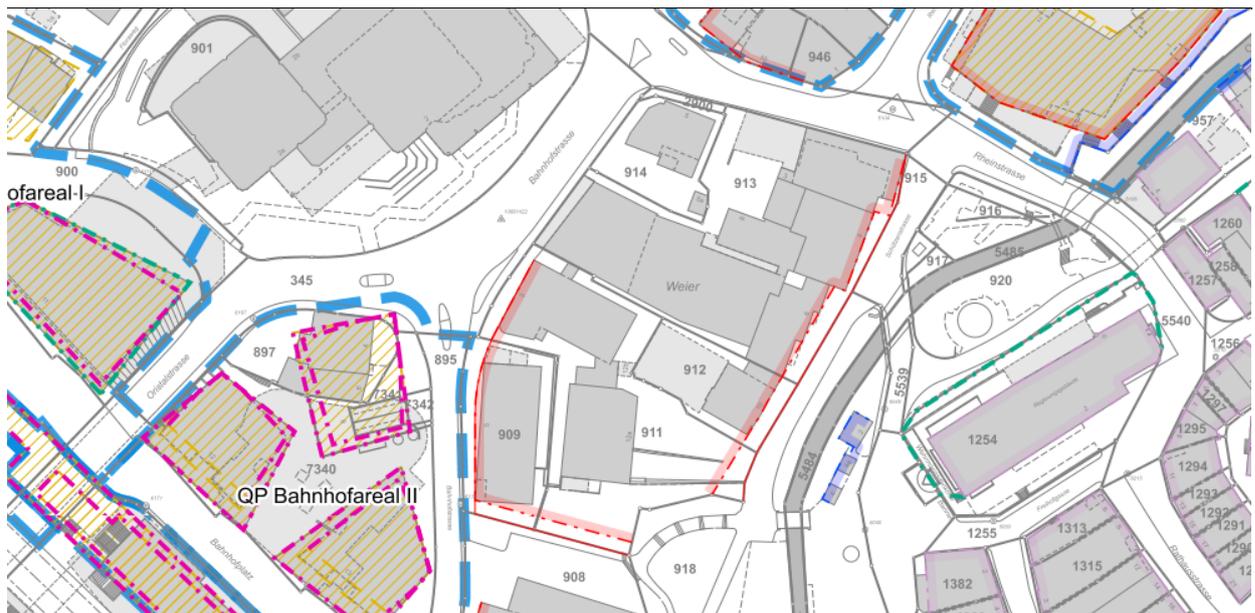


Abb. 13: Bau- und Strassenlinien (Geoportal 2021)

4.7 Strassennetzplan

Die Quartierplanung ist über die Bahnhof- und Rheinstrasse mit zwei Hauptverkehrsstrassen für den motorisierten Verkehr bestens erschlossen. Die Feinerschliessung findet über den nördlichen Teil der Schützenstrasse statt (Erschliessungsstrasse). Das Areal ist zusätzlich hervorragend an das Fuss- und Velowegnetz von Liestal sowie den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

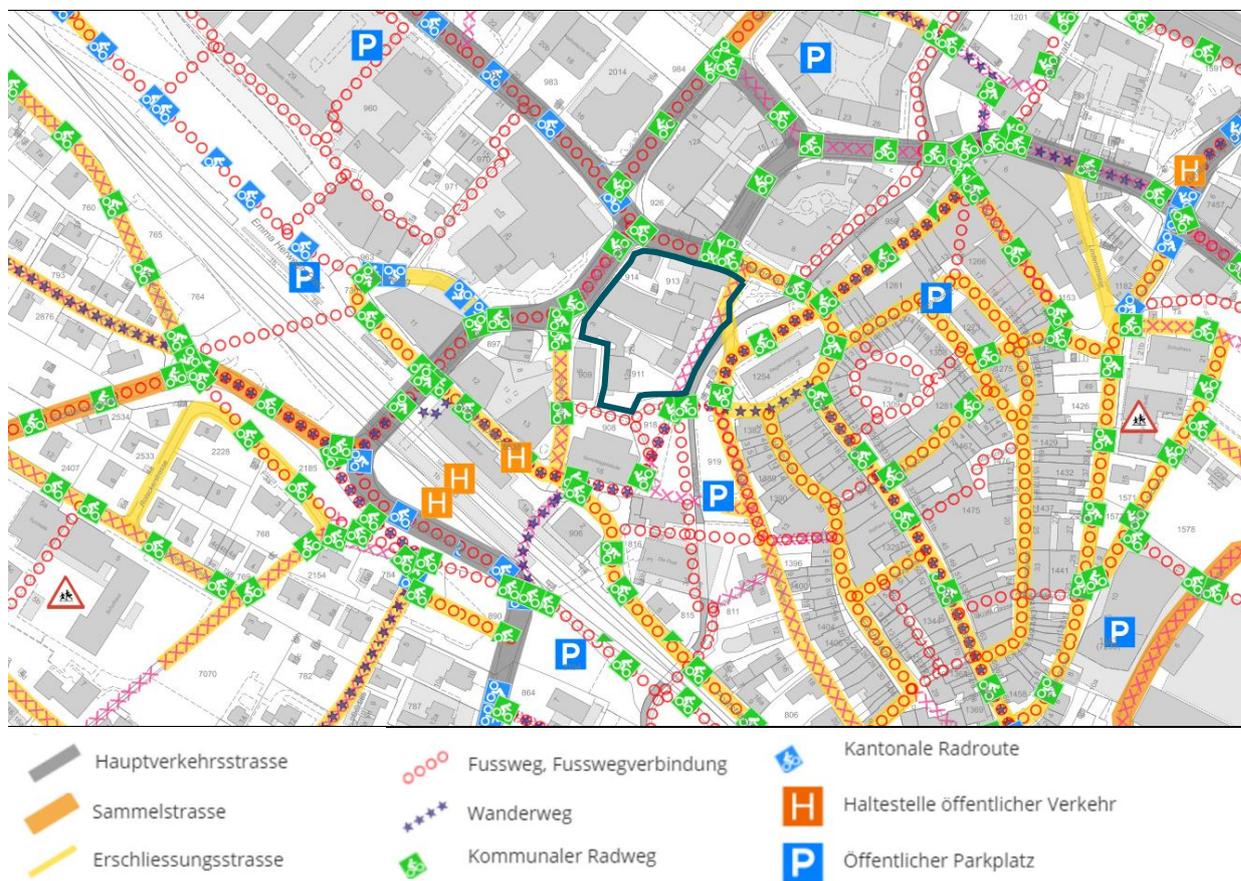


Abb. 14: Strassennetzplan mit Quartierplanperimeter (grün) (Geoportal 2021)

4.8 Lärm



Abb. 15: Lärmempfindlichkeitsstufen (Geoportal 2022)

erfolgen. Altlastenrechtliche Auflagen bezüglich dem Bauvorhaben werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erhoben.

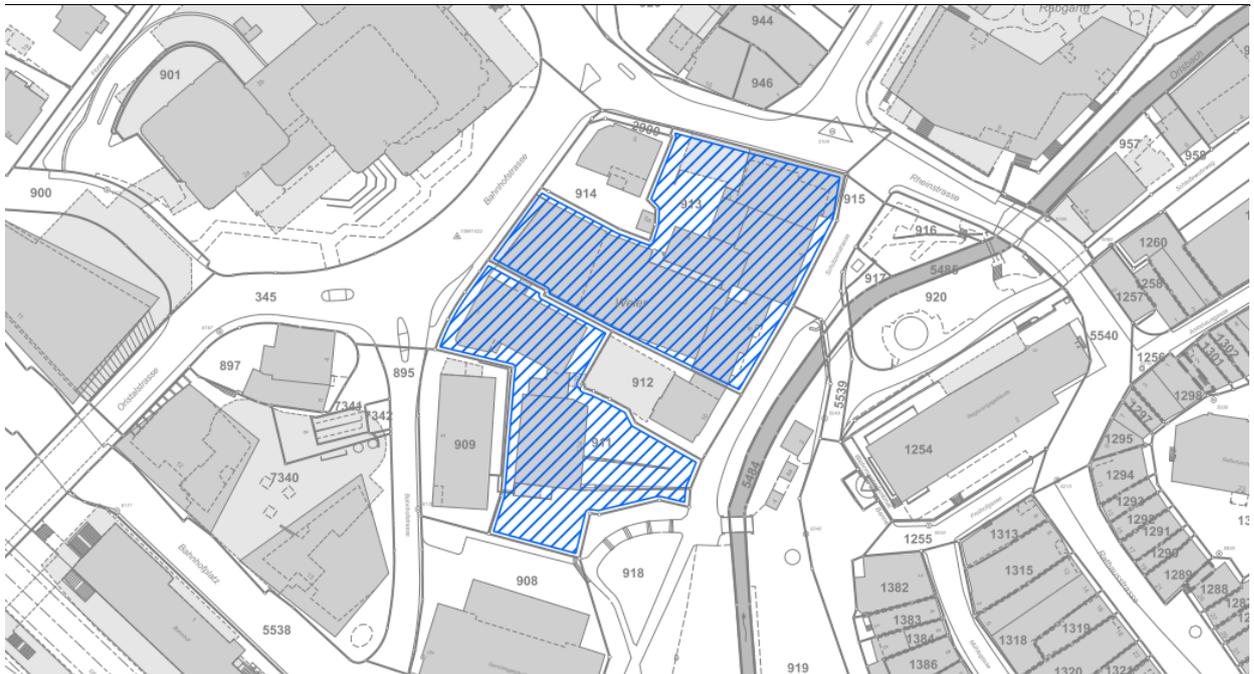


Abb. 17: Kataster belasteter Standorte (Geoportal 2021)

4.10 Kulturgüter

4.10.1 ISOS



Abb. 18: ISOS-Karte Liestal mit Quartierplanperimeter (grün) (Bundesamt für Kultur 2008)

Das Lüdin-Areal ist als Teil des Bahnhofsareals im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A deklariert. Explizite Aussagen über die Gebäude im Lüdin-Areal werden durch das ISOS nicht getroffen. Das Amtsgericht (ehem. Orisschulhaus, 4.0.2) und das Kulturzentrum «Palazzo» (ehem. Hauptpost, 4.0.3) sowie die kleine Parkanlage mit

dem Georg-Herwegh-Denkmal, welche direkt südlich des Quartierplanperimeters liegen, werden im ISOS als Einzelobjekt mit Erhaltungsziel A ausgewiesen.

4.10.2 Bauinventar Basel-Landschaft (BIB)

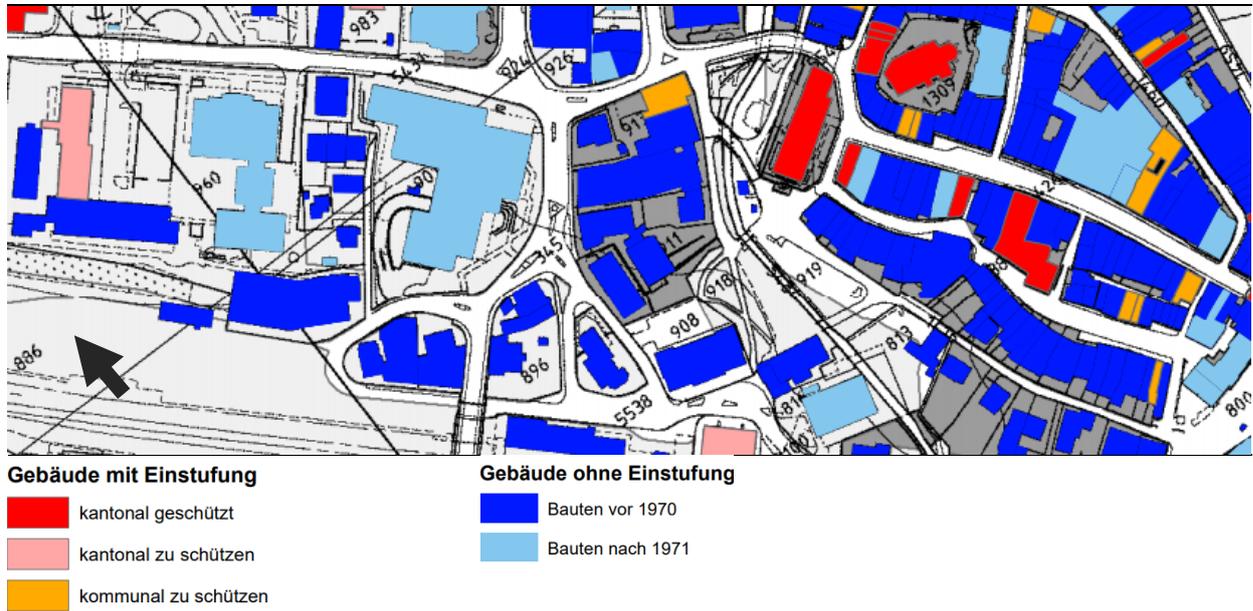


Abb. 19: BIB-Karte Liestal (Kantonale Denkmalpflege BL 2003)

Im Bauinventar Basel-Landschaft ist im Bereich des Quartierplanperimeters lediglich das Lüdin-Haus als kommunal zu schützen eingetragen.

4.11 Natur und Landschaft

4.11.1 Biodiversität, ökologischer Ausgleich

Der Aktionsplan Strategie «Biodiversität Schweiz» wurde vom Bundesrat am 06. September 2017 genehmigt. Darin kommt er unter anderem zum Schluss, dass im Siedlungsraum grosses Potential zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität (z.B. Nischen in Bauten, Grünräume, Bepflanzungen) aber auch der Lebensqualität der Menschen (z.B. Kontrast zur bebauten Umwelt, Regulation lokales Klima, Möglichkeiten zum Sammeln von Naturerfahrungen) besteht. Die Strategie strebt unter anderem danach, durch die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Ausserdem ist gemäss Art. 18b Abs. 2 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Auch gemäss § 1 und 3 des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) sind die Gemeinden zur Erhaltung und zur Förderung der einheimischen Biodiversität und zum Schutz des heimatlichen Landschaftsbildes verpflichtet. Gemäss § 9 NLG fördern sie zur Vernetzung isolierter Biotope den ökologischen Ausgleich inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes. Im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben erlassen sie die erforderlichen Schutzbestimmungen (§ 10 NLG).

Um den ökologischen Ausgleich sicherzustellen, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Naturnahe Umgebungsgestaltung; Standortgerechte, einheimische Arten (Verzicht auf Arten, welche als Neophyten gelten).
- naturnahe Fassaden- / Dachgestaltung: Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein; Extensive Begrünung von Flachdächern.
- Vogelsichere Glasflächen; Vermeidung von unnötigen Lichtimmissionen.

4.11.2 Kommunales Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

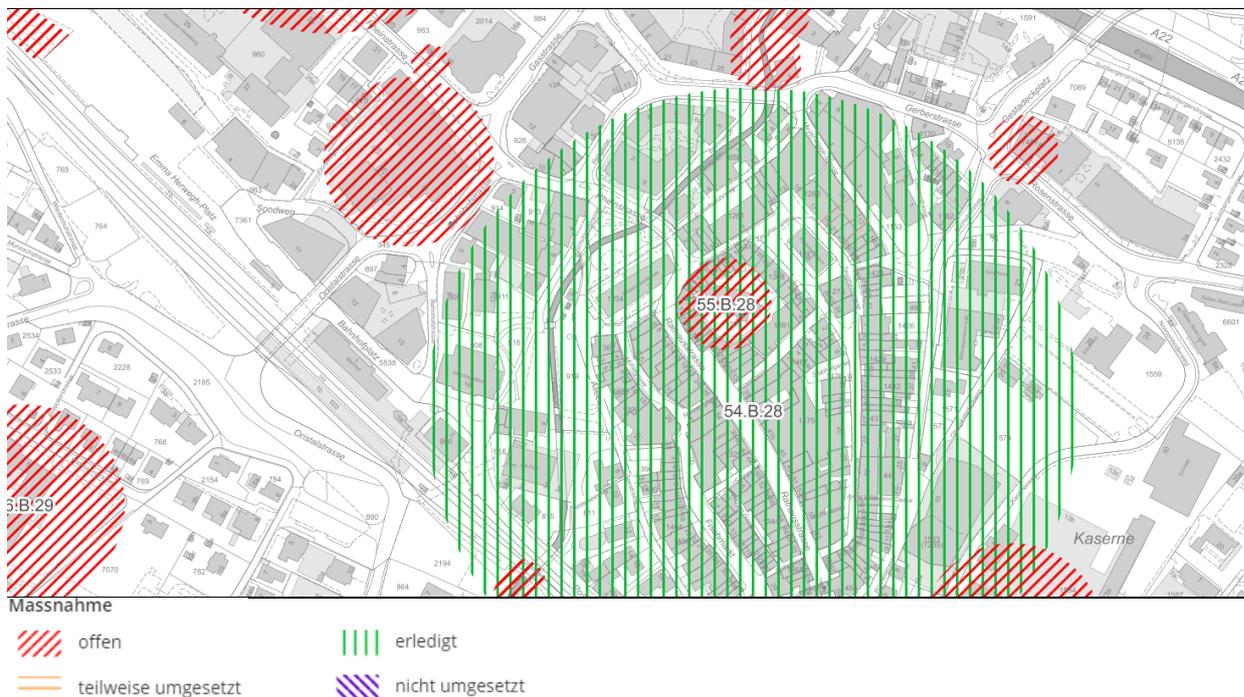


Abb. 20: Landschaftsentwicklungskonzept Liestal (Geoportal 2021)

Die Massnahme 54.B.28 des Landschaftsentwicklungskonzepts Liestal mit dem Ziel zum Erhalten der Mauersegler-, Mehlschwalben- und Fledermausbestände, ist bereits vollzogen. Die Massnahme 56.B.29 (westlich des Lüdin-Areals) mit dem Ziel zur Förderung der Mauersegler-, Mehlschwalben-, Fledermaus-, Turmfalken-, Schleiereulen-, Wildbienen- und Wildhummelbestände ist noch offen. Die Massnahmen betreffen das Lüdin-Areal jedoch nicht. Die Massnahme 57.B.38 mit dem Ziel zur Aufwertung des Orisbachs liegt zwar ebenfalls ausserhalb des Quartierplanperimeters. Die Ziele und Massnahmen werden jedoch im Rahmen der geplanten Revitalisierung des Orisbachs vollzogen.

4.11.3 Gewässer und Gewässerraum

Östlich des Areals fliesst der Orisbach offen von Süden nach Norden.

Grundwasser

Das Lüdin-Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au. Es dürfen demnach keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Grundwasserfluss darf durch die Bebauung nur um maximal 10 % eingeschränkt werden.

Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen

Mit dem Gewässerraum werden die Flächen, welche ein Gewässer zur Erfüllung seiner Funktionen benötigt, räumlich und öffentlich-rechtlich sichergestellt.

Der Bund verpflichtet die Kantone mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung (GSchG und GSchV) vom 04. Mai 2011 zur Festlegung eines Gewässerraumes für oberirdische Gewässer. Dieser Forderung kommt der Kanton Basel-Landschaft mit der Anpassung von § 12a des Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, in Kraft seit 1. April 2019) nach. Ausserhalb des Siedlungs-

gebiets obliegt die Zuständigkeit zur Gewässerraumfestlegung dem Kanton, innerhalb des Siedlungsgebiets den Gemeinden. Bis die nutzungsplanerische Festlegung der Gewässerräume vorgenommen wird, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung. Entlang des Quartierplanperimeters beträgt die Gewässerraumbreite nach Übergangsbestimmungen 24.5 m.



Abb. 21: Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen (Geoportal 2021)

4.12 Naturgefahren



Abb. 22: Naturgefahrenkarte (Geoportal 2021)

Durch den direkt an das Lüdin-Areal angrenzenden Orisbach und die Senke des ehemaligen Teiches in der Mitte des Lüdin-Areals besteht bei der aktuellen Topografiegestaltung eine erhebliche Überschwem-

mungsgefahr. Entlang des Bachufers ist die Überschwemmungsgefahr ausserdem mittel, an den Hangkanten gering. Auf weitere Naturgefahren wird nicht hingewiesen.

4.13 Schutzräume

Die Schutzraumpflicht richtet sich nach dem eidgenössischen Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz (BZG), nach der dazugehörenden Verordnung über den Zivilschutz (ZSV) sowie nach dem kantonalen Merkblatt zur Schutzraumpflicht des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz vom 01. Januar 2012. Aufgrund der aktuellen Unterdeckung der Schutzraumbilanz in Liestal, kann bei Planungen ab 38 Zimmern kein Ersatzbeitrag geleistet werden. Beim vorliegenden Projekt wird demnach die entsprechende Anzahl Schutzplätze erstellt.

5 Beschreibung des Projekts

Die Lüdin AG hat ihr Areal zwischen Bahnhofstrasse, Rheinstrasse und Schützenstrasse in Liestal („Lüdin Areal“) an die SIAT Immobilien AG, Zug, handelnd für den Credit Suisse Real Estate Fund SIAT („Auftraggeberin“ oder „SIAT“), verkauft. SIAT will auf dem Areal auf der Basis des von der Lüdin AG in enger Abstimmung mit der Stadt Liestal und dem Kanton Basel-Landschaft entwickelten städtebaulichen Richtprojektes eine attraktive Wohnbebauung und Dienstleistungsflächen planen und realisieren. Die Lüdin AG hat in enger Zusammenarbeit und im Einvernehmen mit der Stadt Liestal und dem Kanton Basel-Landschaft in einem Workshop-Verfahren ein städtebauliches Richtprojekt erarbeitet. Auf dieser Grundlage wird SIAT das Areal weiterentwickeln und der Realisierung zuführen. Dafür braucht es einen intensiven Planungsprozess. Als erster Meilenstein wurde deshalb ein eingeladener Projektwettbewerb durchgeführt.¹ Das Richtprojekt aus dem „Workshop-Verfahren Lüdin Areal“ bildet die städtebauliche Grundlage, auf der der Quartierplan erarbeitet wird. Dieser dient wiederum als öffentlich-rechtliche Basis für die Bauprojekte.

5.1 Bauliches Vorhaben



Abb. 23: Situationsplan Erdgeschoss (SGGK 2022)

Das „Lüdin-Areal“ mit einer Fläche von ca. 6'300 m² liegt mitten in Liestal zwischen Bahnhofgebiet und Altstadt. Aufgrund seiner zentralen Lage und Grösse ist es ein Schlüssel-Areal für die weitere

¹ SGGK Partner AG, *Ausgangslage nach Projektwettbewerb*, 2021.

Stadtentwicklung. Auf dem Lüdin-Areal soll ein neues, vielfältiges „Vorstadtquartier“ entstehen, welches das Bindeglied zwischen der Altstadt und den zukünftigen grossmassstäblichen Bebauungen entlang der Bahnlinie bildet. Das Hauptaugenmerk wurde auf die Behandlung des Stadtraums, die Attraktivität der Strassen- und Freiräume, das Begrünungskonzept sowie die Durchwegung des Quartiers als attraktive Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhofquartier sowie der Umgang mit der Bausubstanz gelegt.

Als Wettbewerbsvorgabe galt, auf rund 8'700 m² Hauptnutzungsfläche (bei rund 11'000 m² Bruttogeschossfläche) qualitätsvolle Wohnungen in einem animierten Wohnumfeld in architektonisch überzeugenden Bauten zu erstellen, welche nachhaltig sind und ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis aufweisen.² Im überarbeiteten Siegerprojekt sind schlussendlich 9'109 m² Hauptnutzfläche resp. 10'7410.3 m² Nutzfläche für das Wohnen sowie 403.5 m² Hauptnutzfläche resp. 694.2 m² Nutzfläche für das Gewerbe vorgesehen.

5.2 Städtebauliche Eingliederung der Bauten

Ein grosses Anliegen aus dem Workshop-Verfahren, welches der Stadtrat bestätigte ist, dass das Lüdin Areal nicht als eine „Gesamtüberbauung“ in Erscheinung tritt. Es soll als „Vorstadtquartier“, das mit unterschiedlichen architektonischen Haltungen zu einem neuen Ganzen zusammengefügt wird, in Erscheinung treten. Das Areal befindet sich im Spannungsfeld zwischen den stark befahrenen Strassen im Westen und Norden und der pittoresken Lage am Orisbach in direkter Nachbarschaft zur Altstadt. Das Richtprojekt schlägt eine introvertierte Hofbebauung vor, die von einem Gassenraum flankiert wird. Eine vielfältige Architektursprache nimmt die Stimmung des Ortes auf und erzeugt das Erscheinungsbild eines lebendigen Vorstadtquartiers. Die im Programm formulierte Absicht, die Überbauung nicht als homogene Grossform, sondern als ein lebendiges Vorstadtquartier mit unterschiedlichen Architektursprachen zu verstehen, wird zum zentralen Entwurfsgedanken.³

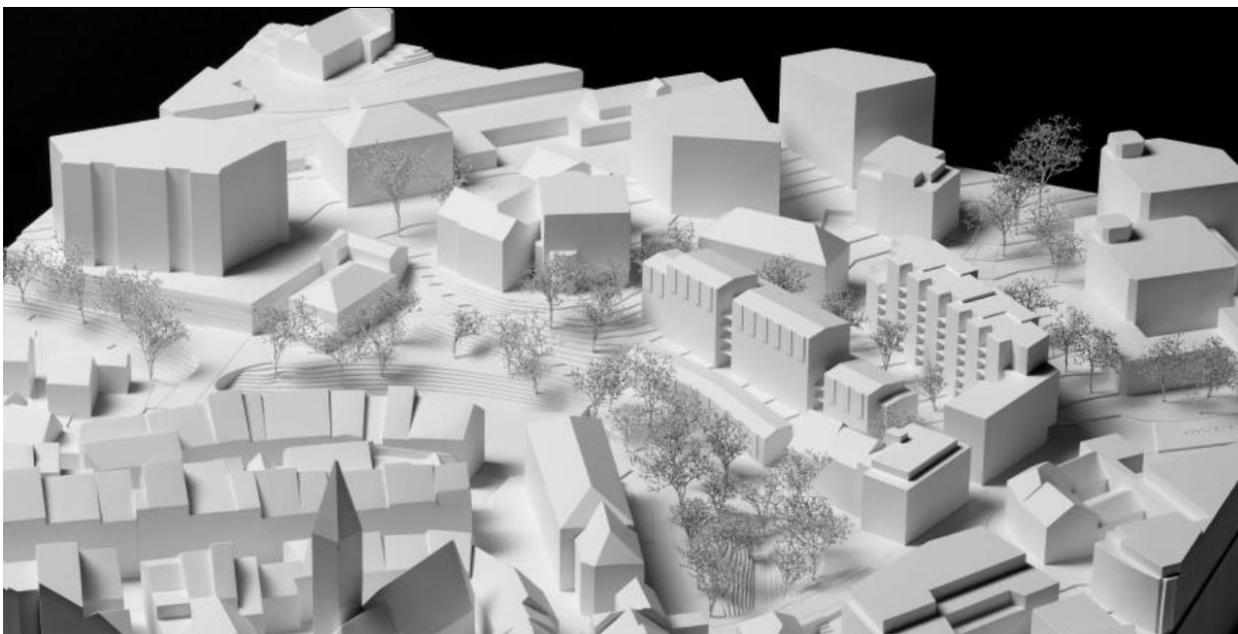


Abb. 24: Modell: Blick von Norden (SGGK 2021)

² SGGK Partner AG, *Ausgangslage nach Projektwettbewerb*, 2021.

³ SGGK Partner AG, *Städtebauliche Absicht*, 2021.

Entlang der Strassen fasst eine städtisch anmutende Randbebauung den Stadtraum und schützt den rückwärtigen Raum vor den Lärmemissionen. Im Zentrum des Areals erhebt sich ein horizontal und vertikal rhythmisierter Längsbau, dessen Architektursprache an die industrielle Vergangenheit des Areals erinnert. Oft findet man in solchen organisch gewachsenen Strukturen Bauten, die das Zentrum besetzen und um die der Raum nach funktionalen Kriterien organisiert wird. Dieses von alltäglichen Bedürfnissen geprägte städtebauliche Ordnungsprinzip ist eine passende Antwort auf die Frage des Weiterbauens an diesem besonderen Ort. Die Gliederung und Staffelung der Baukörper erlaubt zudem eine präzise und sanfte Einbettung der Häuser in das anspruchsvolle Terrain. Die Freiräume, die als räumliches „Bindemittel“ den Zusammenhalt der Überbauung festigen, erhalten eine ruhige und natürlich wirkende Topografie.⁴



Abb. 25: Blick von der Altstadt (SGGK 2021)

Die Häuser bilden eine räumlich gestaffelte Gebäudeformation, die mittels einer ortsspezifischen Architektursprache mit der Altstadt kommuniziert. Der Altstadt zugewandt entsteht eine räumlich gestaffelte Ansicht mit einem Vorder- und Mittelgrund, der mit der Altstadt kommuniziert und den Rahmen zum Naturraum des Orisbaches bildet. Die Materialisierung orientiert sich an der Architektursprache der einzelnen Häuser. Es entsteht eine Vielfalt in der Einheit, die den Bogen zur Geschichte des Ortes schlägt. Ähnlich verhält es sich mit den Wohnungstypologien. Das effizient organisierte Haus in der Mitte beinhaltet klassische Geschosswohnungen, während das kleine Haus am Orisbach Atelierwohnungen aufnimmt, die direkt von der Gasse und der Schützenstrasse erschlossen sind und den öffentlichen Raum adressieren und beleben. Eine Besonderheit entsteht aus den Bedingungen des Lärmschutzes: Das Haus

⁴ SGGK Partner AG, *Gestaltung der Baukörper*, 2021.

an der Strasse besitzt eine Laubengängerschliessung, die dank einer geschickten Schnittlösung die Einsichtsproblematik der mittleren Wohnung elegant löst.⁵



Abb. 26: Ansicht Rheinstrasse (SGGK 2022)

5.3 Aussenraum und Freiräume



Abb. 27: Umgebungsplan (NIPKOW Landschaftsarchitektur AG 2022)

Die räumliche Vermittlung innerhalb der Zirkulationsströme vom Bahnhof und dem Kantonsgericht in die Altstadt und angrenzenden Stadtgebiete und den Anspruch an hochqualitatives Wohnen an diesem

⁵ SGGK Partner AG, *Gestaltung der Baukörper*, 2021.

zentralen Standort bedeutet eine architektonisch angemessene Einbettung und Differenzierung der Baukörper und eine überzeugende Freiraumstruktur, deren Öffentlichkeitsgrade fein abgestimmt ist. Diese Prämissen führen zu einer massstäblichen Zurückhaltung der Altstadt gegenüber und unter Berücksichtigung der abfallenden Topografie zu einer fein austarierten Staffelung der Bauvolumen. Zwei prägende Freiraumtypologien verleihen diesem neuen Stadtbaustein das Gesicht. Der öffentliche, urban angelegte Gassenraum im Osten und der halböffentliche, durchgrünte Wohnhof im Westen. Die beiden Räume sind mit einer vielseitigen Durchwegung miteinander verflochten. Der Grünraum dient dem ruhigen Ausblick aus den Wohnungen und stellt Orte des Aufenthalts und Spiels zur Verfügung. Er verbindet sich mit dem wertvollen Baumbestand der Grünanlage Freihofweg mit dem Spielplatz und der begleitenden Vegetation des Orisbachs. Eine naturnahe Vegetationsstruktur mit hoher Biodiversität und die geringe Versiegelung der Oberflächen lassen die Retention und Versickerung des Meteorwassers zu. Im bewegten Gassenraum mit eingefügten Gartenhöfen ist eine offene Natursteinpflasterung vorgesehen. Der Charakter dieses verbindenden Stadtraumes stärkt den Gedanken der atmosphärischen Aufwertung des innerstädtischen Kerngebiets und dient zusammen mit den äusseren Strassenzügen der Adressierung aller Bauten.⁶

5.4 Areal-Erschliessung

Die Areal-Erschliessung wird im *Mobilitätskonzept Lüdin-Areal, Liestal* von der TEAMverkehr.zug ag genauer behandelt. Die folgenden Aussagen stützen sich auf diese im Anhang beigelegten Dokumente.

5.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Areal ist bestens für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen. Hauptzubringer des Areals sind die Bahnhofstrasse, die Rheinstrasse und die Gerberstrasse. Im Zentrum wird der Verkehr auf den Hauptverkehrsstrassen in einem Einbahnsystem Rheinstrasse – Rebgasse – Weierweg – Gasstrasse geführt. Die nächsten Autobahnanschlüsse werden über die Rheinstrasse in 1.1 km und über die Gerberstrasse oder die Kasernenstrasse in 2.0 km erreicht. Eine Lichtsignalanlage am Knoten Rheinstrasse – Gassstrasse – Bahnhofstrasse reguliert den Verkehrsfluss durch das Zentrum. Die Altstadt ist über Erschliessungsstrassen, zumeist im Einbahnverkehr, durchfahrbar. Sie liegt flächendeckend in einer Begegnungszone. Die Feinerschliessung des Quartiers zwischen Bahnhof und Altstadt erfolgt heute über die Schützenstrasse (Erschliessungsstrasse).⁷

⁶ SGGK Partner AG: *Konzept Aussenraumgestaltung*, 2021.

⁷ TEAMverkehr.zug, *Lüdin-Areal, Variantenvergleich Erschliessung, Liestal*, 2022; TEAMverkehr.zug, *Mobilitätskonzept Lüdin-Areal, Liestal*, Entwurf, 2022.

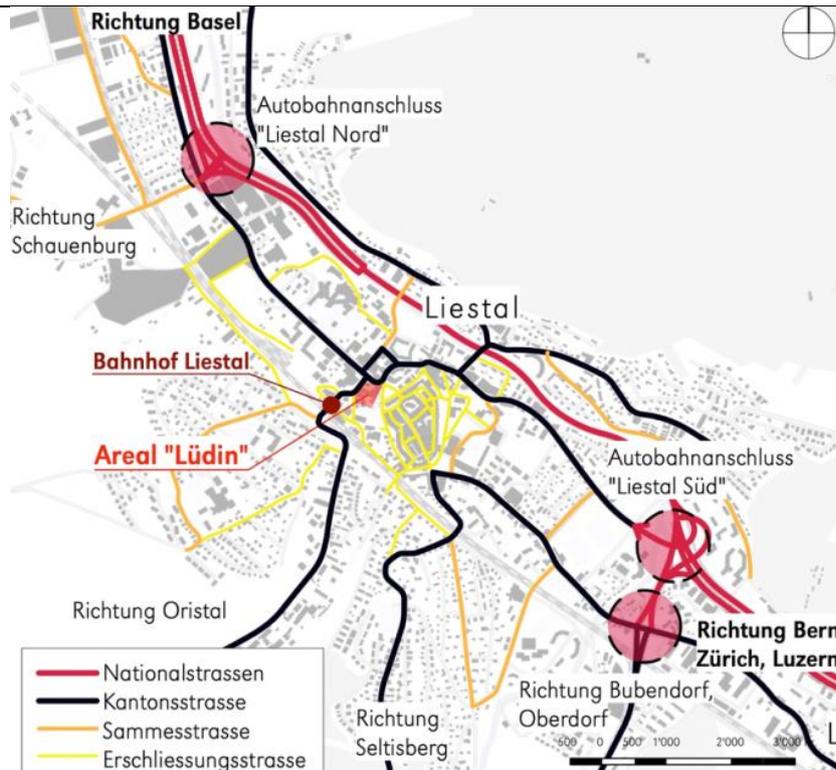


Abb. 28: Netzhierarchiestufen des motorisierten Individualverkehrs (TEAMverkehr.zug 2022)

5.4.2 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Auch durch den öffentlichen Verkehr ist der Quartierplan bestens erschlossen. Liestal ist durch die SBB über den gleichnamigen Bahnhof erschlossen, welcher an der Hauensteinlinie zwischen Basel und Olten liegt. Durch eine stündliche Direktverbindung in die drei Städte Bern, Luzern und Zürich und fünf stündliche Verbindungen nach Basel ist der Bahnhof Stand 2021 gut durch den Fern- und Nahverkehr angebunden. Für die weitere, lokale Erschliessung sorgen verschiedene Stadt- und Überlandbusse der AAGL und Postauto sowie ab 2023 wieder die Waldenburgerbahn.

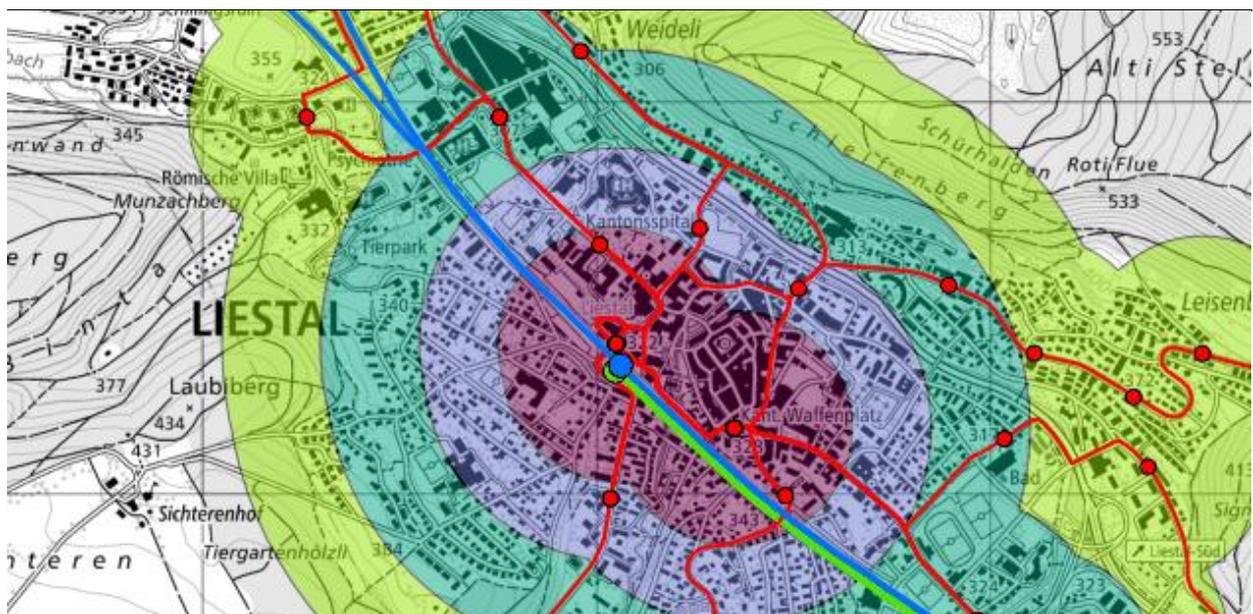


Abb. 29: Übersicht über die öV-Linien und öV-Güteklassen im Bereich der Stadt Liestal (GeoView BL 2022)

Der Quartierplanperimeter liegt ca. 100 m bzw. zwei Gehminuten vom Bahnhof Liestal entfernt in der öV-Güteklasse A. Die Anbindung an die Gewerbegebiete in Liestals Norden, Frenkendorf, Füllinsdorf und Pratteln erfolgt über die Buslinien 78, 80 und 81, das Gebiet Altmarkt kann mit der Waldenburgerbahn und den Buslinien 70, 71 und 76 erreicht werden.

5.4.3 Erschliessung und Querung durch den Velo- und Fussverkehr

Das direkt neben dem Herzen der Stadt liegende Areal ist optimal für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen. Die Lage nahe des Bahnhofs und der Altstadt kumuliert viele Nutzungen in Gehdistanz um das Areal, das ebenfalls einen direkten Anschluss an die kantonale Radroute aufweist (vgl. Ziffer 4.7).

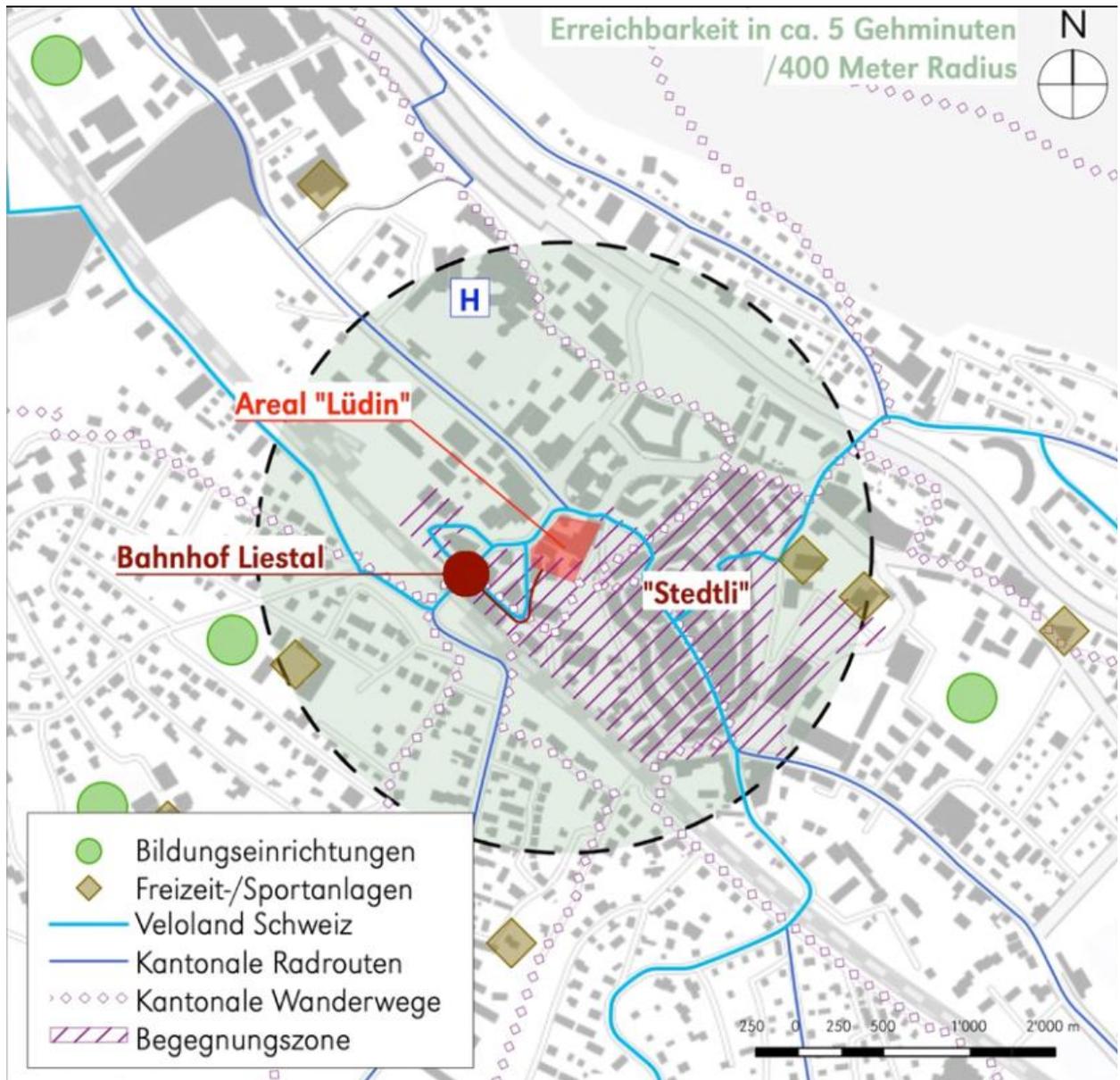


Abb. 30: Erreichbarkeit zu Fuss und Velorouten in der Umgebung (TEAMverkehr.zug 2022)

6 Inhalte der Planung

6.1 Planunterlagen

Die Quartierplanung Lüdin besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Mobilitätskonzept
- Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
- Mitwirkungsbericht
- Stellungnahme zu den Einsprachen (*folgt*)
- Quartierplanvertrag (*folgt*)

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden das rechtsverbindliche Planungsinstrument und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Stadtrat und den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Stadtrat und den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer resp. die Berechtigten sämtliche privatrechtlichen Belange in einem entsprechenden Quartierplanvertrag zu regeln. Die Unterzeichnung und öffentliche Beurkundung des Quartierplanvertrags ist Genehmigungs Voraussetzung.

6.2 Bestandteile der Planung

6.2.1 Perimeter der Quartierplanung

Das Quartierplan-Areal befindet sich nordwestlich der Altstadt von Liestal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof am Orisbach. Das Quartierplan-Areal umfasst eine Fläche von 6'257m². Gegen Osten wird der Perimeter mit einem erweiterten Betrachtungsperimeter gegen den Orisbach erweitert.



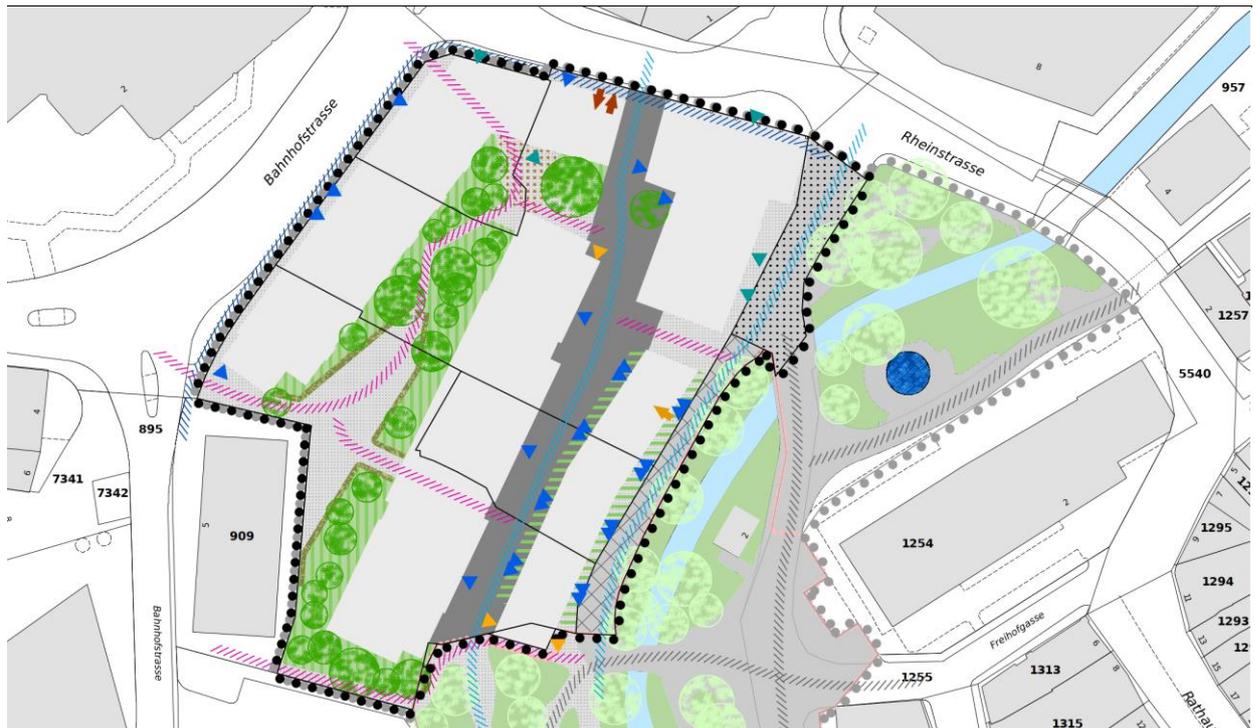
Rechtsverbindlicher Inhalt

- Quartierplanperimeter
- ⓐ Baubereich
- BGF: 900 m² Maximale Bruttogeschossfläche pro Baubereich
- ▼ 341.25 Maximale Gebäudehöhe in m.ü.M.
- ▨ Schützenstrasse (Verbindungsstrasse)
- ▨ Schützenstrasse ("Wohnstrasse")
- ▨ Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr)
- ▨ Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr)
- ▨ Öffentlich zugänglicher Sitzplatz
- ▨ Öffentlich zugängliche Verbindungsachse Fuss- und Veloverkehr
- ▨ Öffentlich zugängliche Verbindungsachse Fussverkehr
- 🚗 Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- 🚗 Einfahrt Einstellhalle Variante
- 🚗 Personenzugang Einstellhalle
- ▨ Halböffentlicher Aussenraum
- ▨ Privater Aussenraum
- ▨ Schützenswertes Gebäude
- ▨ Erhaltenswertes Gebäude
- ▨ Gebäude mit Situationswert
- ▨ Kommunale Strassenbaulinien
- ▨ Kommunale Gestaltungsbaulinie
- ▨ Gefahrenzone Überschwemmung - erhebliche Gefährdung
- ▨ Gefahrenzone Überschwemmung - mittlere Gefährdung
- ▨ Gefahrenzone Überschwemmung - geringe Gefährdung

Orientierender Inhalt

- Betrachtungsperimeter
- ⓐ...ⓐ Schnittlinie
- ▨ Gebäudekörper mit Höhendifferenzierung (Planausschnitt "Bebauung und Nutzung")
- ▨ Gebäudekörper (Planausschnitt "Erschliessung und Aussenraum")
- ▨ Bestehende Gebäude ausserhalb Quartierplanperimeter
- ▨ Zurückzubauendes Gebäude innerhalb Quartierplanperimeter
- ▲ Personenzugang Wohnen
- ▲ Personenzugang Gewerbe
- ▨ Kantonale Strassenbaulinien (vom Kanton festzulegen)
- ▨ Orisbach
- 🌳 Baum
- 🌳 Baum ausserhalb Quartierplanperimeter
- ▨ Verbindungsachse Fuss- und Veloverkehr ausserhalb Quartierplanperimeter
- ▨ Verbindungsachse Fussverkehr Trottoir und Arkaden
- ▨ Hecke
- ▨ Öffentlicher Grünraum
- ▨ übrige Verkehrsfläche innerhalb Betrachtungsperimeter
- ▲ 310.05 Kote unterirdischer Bauteile und Anlagen in m.ü.M.
- ▲ 308.00 Kote mittlerer Grundwasserspiegel
- ▨ Mittlerer Grundwasserspiegel
- ▨ Perimeter QP Am Orisbach

Abb. 31: Quartierplan Lüdin – Bebauung und Nutzung (Jermann AG 2022)



Rechtsverbindlicher Inhalt

- Quartierplanperimeter
- Baubereich
- BGF: 900 m² Maximale Bruttogeschossfläche pro Baubereich
- 341.25 Maximale Gebäudehöhe in m.ü.M.
- Schützenstrasse (Verbindungsstrasse)
- Schützenstrasse ("Wohnstrasse")
- Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr)
- Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr)
- Öffentlich zugänglicher Sitzplatz
- Öffentlich zugängliche Verbindungsachse Fuss- und Veloverkehr
- Öffentlich zugängliche Verbindungsachse Fussverkehr
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Einfahrt Einstellhalle Variante
- Personenzugang Einstellhalle
- Halböffentlicher Aussenraum
- Privater Aussenraum
- Schützenswertes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- Gebäude mit Situationswert
- Kommunale Strassenbaulinien
- Kommunale Gestaltungsbaulinie
- Gefahrenzone Überschwemmung - erhebliche Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung - mittlere Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung - geringe Gefährdung

Orientierender Inhalt

- Betrachtungsperimeter
- Schnittlinie
- Gebäudekörper mit Höhendifferenzierung (Planausschnitt "Bebauung und Nutzung")
- Gebäudekörper (Planausschnitt "Erschliessung und Aussenraum")
- Bestehende Gebäude ausserhalb Quartierplanperimeter
- Zurückzubauendes Gebäude innerhalb Quartierplanperimeter
- Personenzugang Wohnen
- Personenzugang Gewerbe
- Kantonale Strassenbaulinien (vom Kanton festzulegen)
- Orisbach
- Baum
- Baum ausserhalb Quartierplanperimeter
- Verbindungsachse Fuss- und Veloverkehr ausserhalb Quartierplanperimeter
- Verbindungsachse Fussverkehr Trottoir und Arkaden
- Hecke
- Öffentlicher Grünraum
- übrige Verkehrsfläche innerhalb Betrachtungsperimeter
- Kote unterirdischer Bauteile und Anlagen in m.ü.M.
- Kote mittlerer Grundwasserspiegel
- Mittlerer Grundwasserspiegel
- Perimeter QP Am Orisbach

Abb. 32: Quartierplan Lüdin – Erschliessung und Aussenraum (Jermann AG 2022)

6.2.2 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des

Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. Für die städtebauliche Einpassung ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadtblick) richtungsweisend.

Um die hohen Qualitätsansprüche zu sichern, wird durch die FSI folgender Mechanismus eingesetzt.

Tab. Gestalterische Qualitätssicherung im Rahmen der Quartierplanung

Ergebnis Wettbewerb, Siegerprojekt					
Kommunale Vorprüfung Präsentation - QP - Städtebau, Gestaltung Baukörper (E) - Konzept Aussenraum (E)					
Bauprojekt vor Baueingabe - Städtebau, Gestaltung Baukörper (K) - Konzept Aussenraum (K)					
Realisierung - Makup Bemusterung Baukörper 1:1 (R)					
Realisierung - Aussenraumgestaltung, Musterflächen (R)					
Abschluss Realisierung, Begehung (A)					
	Stadtbau-Kommission	Bau- und Planungs-kommission	Farb- und Reklamekomm.	Landschafts-Kommission	Gestaltungs-beirat
E = Entwurf K = Konkretisierung R = Realisierung A = Ausgeführtes Werk vor Ort					

Die Stadtbaukommission von Liestal begleitet das gesamte Projekt von der Überarbeitung des Siegerprojekts bis hin zur Realisierung. Die Begleitung der Bau- und Planungskommission Liestal, welche die Ausarbeitung des Siegerprojekts begleitete, wird in dieser Funktion für den restlichen Prozess durch einen Gestaltungsbeirat abgelöst. In der Realisierungsphase wird die kommunale Farb- und Reklamekommission den Prozess kurzzeitig begleiten, um die Umsetzung des Siegerprojekts sicherzustellen. Für die Realisierungsphase des Aussenraums wird zusätzlich die kommunale Landschaftskommission hinzugezogen.

6.2.3 Nutzungsart

Im Quartierplanareal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Es sind Wohn- und Geschäftsnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig. Die Nutzungsart entspricht der Zentrumsnutzung, welche auch in den Zonenvorschriften für dieses Areal vorgesehen ist.

6.2.4 Bebauung und Nutzungsmass

Für die im Projekt vorgesehenen Baukörper werden Baubereiche festgelegt. Für jeden Baukörper innerhalb der Baubereiche gelten eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF, in m²) sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote, in m.ü.M.). Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen. Die Koten der Baubereiche im Quartierplan enthalten zusätzlich 1.0 m als Reserve für allfällige konstruktionsbedingte Mehrhöhen.

Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 14'090 m². Um die Flexibilität und Verbesserungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nicht zu verunmöglichen, sind Verschiebungen der BGF von einem Baubereich in einen anderen möglich. Das Gesamtkonzept darf jedoch nicht nachteilig verändert werden. Für die Materialisierung, Farbgebung und Fassadengestaltung sind die Einpassungskriterien gemäss Quartierplanreglement zu beachten.

Für die Berechnung der BGF wurde dieselbe Definition wie im Zonenreglement Siedlung angewendet und ins Quartierplanreglement übernommen. Zur BGF zählen alle dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und dafür verwendbaren Geschossflächen gemäss Nutzungsberechnung der Architekten. Nutzungsfreie Flächen orientieren sich an ZRS Art. 28.3 und sind u.a. Untergeschosse, die vollständig unter dem Terrain liegen, Räume in Sockelgeschossen, welche nicht für die geltende Nutzung verwendet werden können, Dachgeschosse mit einer Raumhöhe von weniger als 1.5 m sowie den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile, eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 30 und Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze. Zudem wurde beim Baubereich B2 zusätzlich die Fläche des Untergeschosses (Erdgeschoss Bach) in die BGF miteinbezogen. Ausserdem wurde ein Spielraum von ca. 3 % eingerechnet.

Auf die von den Plänen der Architekten in den Quartierplan übertragenen BGF bedeutet dies:

Flächen in die BGF Berechnung aufgenommen	
Nutzflächen	Alle für die Wohn- und Geschäftsnutzung verwendbaren Nutzflächen inkl. Mauer- und Wandquerschnitte des Erdgeschosses und aller Obergeschosse. Baufeld A1 4'928.5 m ² + 3 % Nutzungsspielraum, aufgerundet auf 10 → 5'080.0 m² Baufeld A2 5'568.5 m ² + 3 % Nutzungsspielraum, aufgerundet auf 10 → 5'740.0 m² Baufeld B1 2'295.6 m ² + 3 % Nutzungsspielraum, aufgerundet auf 10 → 2'370.0 m² Baufeld B2 867.2 m ² + 3 % Nutzungsspielraum, aufgerundet auf 10 → 900.0 m²
Attikageschoss	Das Attikageschoss des Lüdin-Hauses wird in der oben genannten Nutzfläche in Baufeld B1 beachtet.
Laubengänge	Zur Erschliessung dienende Bauteile ausserhalb der Nutzfläche.
Nutzungsfreie Flächen	
Untergeschoss, unter Terrain	Dieses ist nutzungsfrei.
Untergeschoss, teilweise über Terrain (A1)	In diesen unbefensterten Bauteilen sind Haustechnik und Keller untergebracht. Als Bauteile welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können, werden sie als nutzungsfreies Sockelgeschoss gewertet.
Zwischengeschoss zwischen EG und UG (A1 und A2)	In diesen unbefensterten Bauteilen sind Keller, Treppenhäuser und Veloparkplätze untergebracht. Als Bauteile welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können, werden sie als nutzungsfreies Sockelgeschoss gewertet.
Hauseingänge und Durchgänge im EG	Diese Bauteile sind mindestens einseitig offen und dienen nicht der Wohn-, Geschäfts-, oder Gewerbenutzung.
Balkone und Dachterrassen	Diese sind in jedem Fall einseitig offen und dienen nicht der Erschliessung von Wohn- oder Gewerberaum.
Dachgeschosse	Die Spitzdächer in Baufeld A1 sind Teil des obersten Geschosses und werden nicht als Dachgeschoss genutzt.

Die Lage von Klein- und Anbauten wurde im Quartierplan bewusst nicht festgelegt. Diese sind im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen und nachzuweisen, wobei der Stadtrat ein Mitspracherecht hat.

6.2.5 Kulturgüter

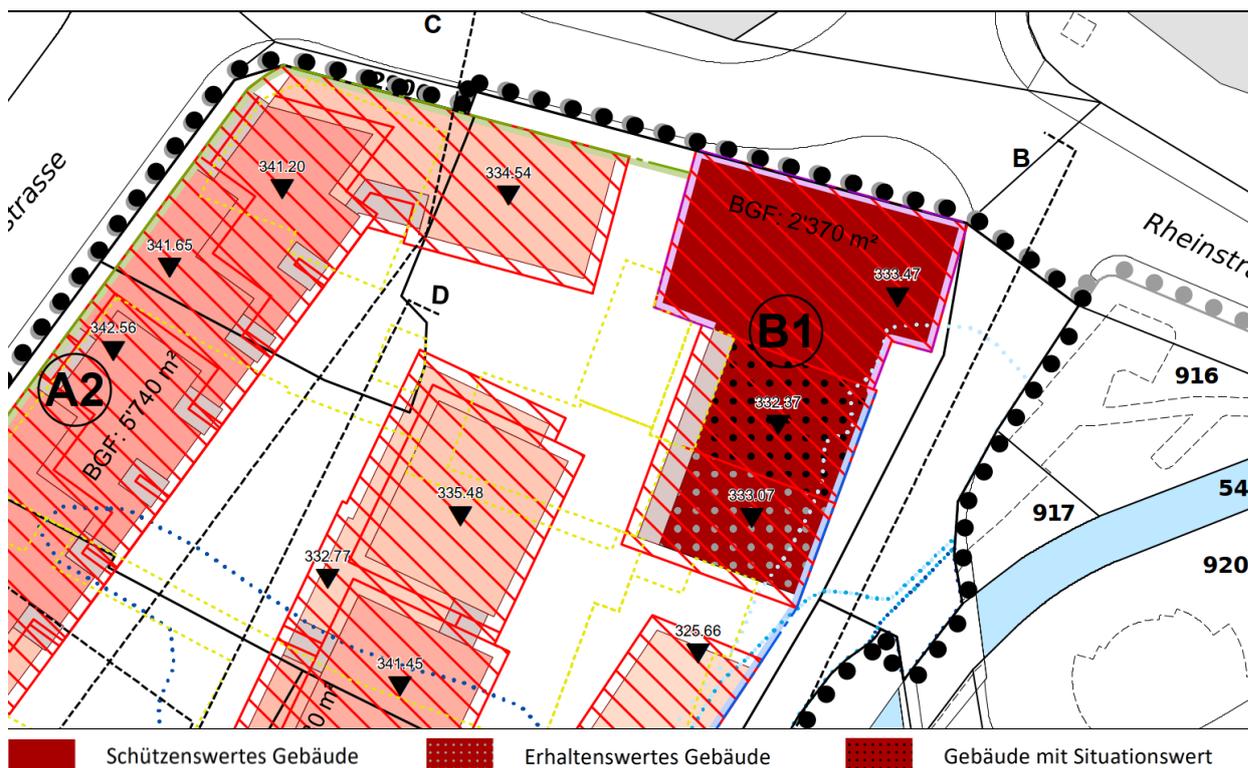


Abb. 33: Ausschnitt Quartierplan Lüdin: Baubereich B1 mit Lüdin-Haus (nördlich) und Schützenstrasse 4 (südlich) (Jermann AG 2022)

Das Denkmal- und Heimatschutzgesetz verpflichtet, schützenswerte Kulturdenkmäler in der kommunalen Nutzungsplanung zu schützen. Durch die Festlegung der Gebäude Rheinstrasse 3 als «schützenswerte Baute», Schützenstrasse 4 (südlich) als «erhaltungswerte Baute» und Schützenstrasse 4 (nördlich) als «Baute mit Situationswert» wird dem Schutz der unter Ziffer 4.10 behandelten Kulturgüter Rechnung getragen. Die Unterschutzstellung der drei Gebäude gründet auf dem sehr umfassend gestalteten qualitätssichernden Prozess. Das Workshopverfahren fand unter Beisitz der kantonalen Denkmalpflege statt. Das daraus entwickelte städtebauliche Richtprojekt integrierte die kulturhistorischen Anforderungen. Der darauffolgende Projektwettbewerb sowie die Quartierplanung erfolgten ebenfalls in Kontakt mit den kantonalen Fachstellen. Dieses Vorgehen sichert die Interessen am Erhalt der Baselbieter Kulturdenkmäler und würdigt das Lüdin-Areal als ISOS-gelistetes Ortsbild.

Die Gebäude der Schützenstrasse 4 sowie das Lüdin-Haus an der Rheinstrasse 3 werden somit erhalten und in die Überbauung integriert. Die restlichen Gebäude innerhalb des Quartierplanperimeters werden rückgebaut.

6.2.6 Abstandsvorschriften

Grenzabstände

Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts Anderes geregelt wird, sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV einzuhalten.

Strassenabstände / Baulinien

Falls Baulinien nichts Anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten. Im Rahmen der Quartierplanung werden deshalb entlang der Schützenstrasse eine kommunale Strassenbaulinie und entlang des zu erhaltenden Bauvolumens eine Gestaltungsbaulinie festgelegt.

Im Quartierplanreglement wird festgelegt, dass sich die Wirkung der Baulinien nach § 96 ff. RBG richtet. In Abweichung dazu darf das Dach beim Baubereich B2 die kommunale Strassenbaulinie um bis zu 1.5 m überragen. Ein allfälliges Überbaurecht, das durch die Planung des Dachs an der Südfassade und im südlichen Teil der Ostfassade des Baukörpers nötig wird, wird im Quartierplanvertrag geregelt.

Bei energetischen Sanierungen, welche über die Gestaltungsbaulinien bzw. über die Strassenbaulinien gebaut werden müssen, kommt § 113 Abs. 1 lit. g RBG zur Anwendung, wonach bei nachträglichen, energetisch bedingten Aussendämmungen die Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabständen gestatten kann.

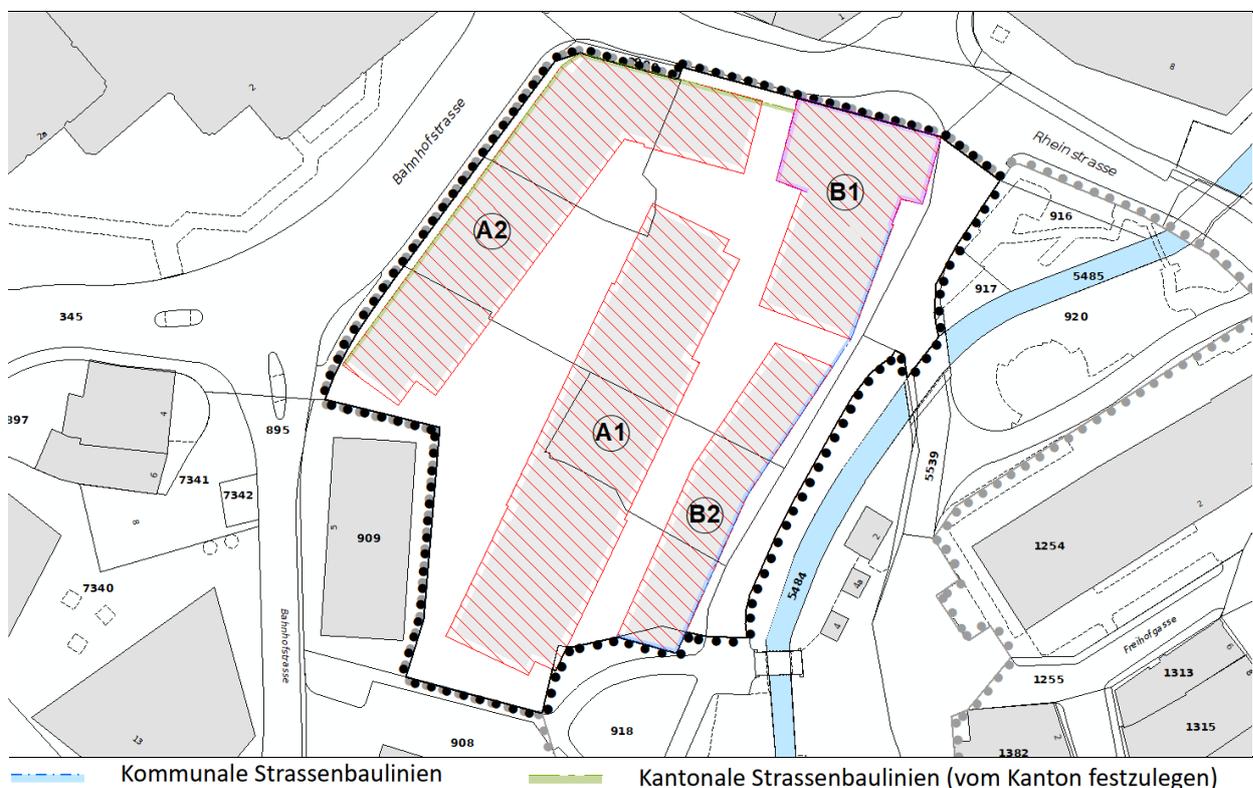


Abb. 34: Neue Baulinien (Jermann AG 2022)

Entlang der Bahnhof- und Rheinstrasse soll eine durch den Kanton festzulegende kantonale Strassenbaulinie die im Wettbewerbsverfahren erarbeitete Bebauung ermöglichen. Für das kantonale Tiefbauamt ist, neben der Funktion im Gesamtkontext, eine zentrale Voraussetzung für den Beschluss der kantonalen Strassenbaulinie, dass auf der Bahnhofstrasse eine zusätzliche Velospur realisiert werden kann. Um diese Möglichkeit zu wahren, wurde der Baubereich A2 im Verlaufe der Erarbeitung der Quartierplanung um einen Meter gegen Osten zurückversetzt. Somit kann bei Bedarf eine zusätzliche Velospur realisiert werden (vgl. Abb. 35). Der Sachverhalt wurde am 22. August 2022 vom TBA per Email bestätigt.

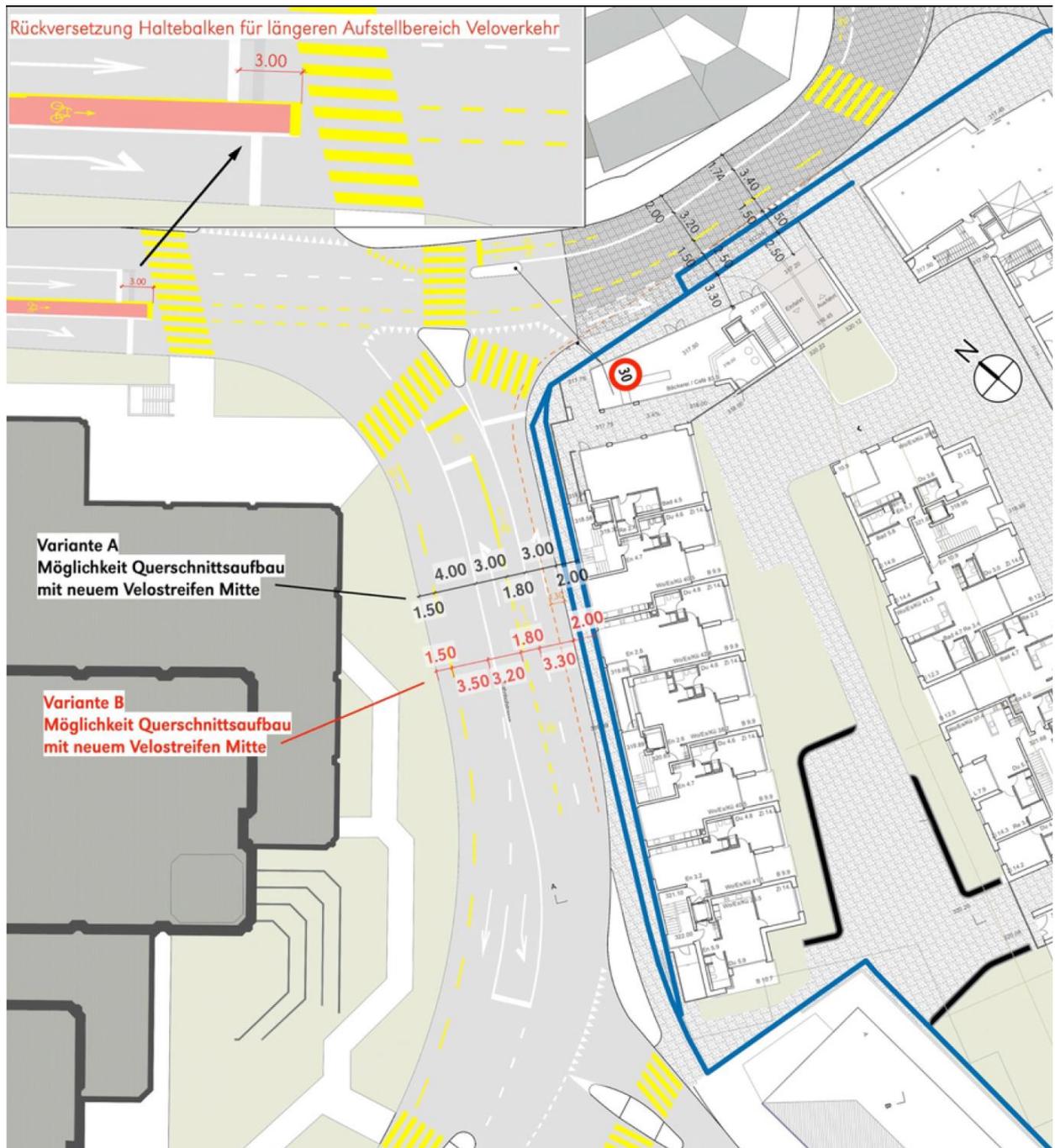


Abb. 35: Vorschlag für die Anpassung der Veloinfrastruktur am Knoten Kantonbank (Variantenvergleich Erschliessung, TEAMverkehr.zug ag 2022)

6.2.7 Aussenraum

Die Festlegung des Aussenraumes in den Quartierplanvorschriften richtet sich grundsätzlich nach dem überarbeiteten Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadtblick) bzw. dem dazugehörigen Aussenraumkonzept der NIPKOW Landschaftsarchitekten AG (siehe Kapitel 5.3). Die rechtsverbindlichen Inhalte im Quartierplan zeigen schematisch die Funktionalität des Aussenraumes auf. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden, wodurch eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens

besteht. Des Weiteren werden qualitative Vorgaben zum Aussenraum im Quartierplanreglement vorgenommen. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Das Anpflanzen von Neophyten ist explizit nicht zulässig. Die Umgebungsgestaltung wird vom Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt.

Die Aussenraumgestaltung ist mit der angrenzenden Quartierplanung «Am Orisbach» abzustimmen.

Grünraum und Platz

Öffentlich zugänglicher Sitzplatz

Der im Quartierplan dargestellte öffentlich zugängliche Sitzplatz im Norden des Areals kann durch das angrenzend im Erdgeschoss befindliche Gewerbe für Aussengastronomie genutzt werden. Es ist zu beachten, dass der Platz zusätzlich als Teil der öffentlich zugänglichen Verbindungsachse Fussverkehr funktionsfähig ist.

Grünraum

Der Grünraum ist im Quartierplan dargestellt und ist in drei Bereiche gegliedert. Der als orientierender Inhalt in der Planung integrierte *Öffentliche Grünraum* dient der Durchgrünung entlang des Orisbachs. Der *Halböffentliche Aussenraum* dient der quartierinternen Durchgrünung im westlichen Teil des Perimeters und kann in beschränktem Mass durch die Nutzer der Erdgeschosse genutzt werden. Die Nutzung durch die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen und kann gegebenenfalls privatrechtlich geregelt werden. Der *Private Aussenraum* ist in den öffentlichen Raum der Erschliessungsflächen gerichtet, dient jedoch mit Ausnahme des Einstellhallenzugangs ausschliesslich den Nutzern des Baubereichs B2 als private Grünflächen und als Zugang zur Eingangstür. In beiden Aussenräumen sind private Einfriedungen nicht gestattet.

Durchwegung

Schützenstrasse «Wohnstrasse»

Die Schützenstrasse entlang des Orisbachs dient ab der Brücke in südliche Richtung als Wohnstrasse, ist durch die Öffentlichkeit nutzbar und kann in beschränktem Mass durch den motorisierten Individualverkehr genutzt werden. Die Strasse entlang des Grünraums am Orisbach soll entsprechend verkehrsberuhigt werden.

Schützenstrasse «Verbindungsstrasse»

Der nördliche Teil der Schützenstrasse bis zur Rheinstrasse ist im Strassennetzplan als Erschliessungsstrasse eingetragen, weshalb die Verkehrsberuhigung lediglich im südlichen Teil rechtsverbindlich festgelegt wird. Aufgrund der Absicht der Stadt Liestal, die Allee langfristig vom motorisierten Individualverkehr zu befreien und aufgrund der Grünraumplanung entlang des Orisbachs sowie der Absicht, den Orisbach auf der gesamten Länge zu revitalisieren, wird beabsichtigt, den Status einer Wohnstrasse zukünftig auf die gesamte Länge der QP Lüdin auszuweiten.

Erschliessungsflächen Überbauung

Die *Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr)* dient als Erschliessung des Quartierplanareals für den Fuss- und Veloverkehr sowie den motorisierten Zubringerverkehr. Die Erschliessungsfläche dient ebenfalls als Notfallzufahrt. Die *Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr)* hingegen dient dem

Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplanareal und als Erschliessung der Gebäude.

Verbindungsachsen

Die Verbindungsachsen sind im Quartierplan dargestellt bzw. festgelegt und regeln die Zugänglichkeit der Erschliessungsflächen. Die *öffentlich zugänglichen Verbindungsachsen* «Fuss- und Veloverkehr» und «Fussverkehr» sind den jeweilig genannten Verkehrsteilnehmenden vorbehalten und eingeschränkt öffentlich zugänglich. Zusätzlich wird die *Verbindungsachse Fussverkehr Trottoir und Arkaden* im Quartierplan orientierend dargestellt. Diese soll verdeutlichen, dass das Areal auch auf der, den Kantonsstrassen zugewandten Seiten durchgängig für den Fussverkehr erschlossen ist.

Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung

Im Quartierplanreglement wird festgelegt, dass vor Ausführung von späteren Änderungen an der Umgebungsgestaltung bei der Stadt Liestal die notwendigen Detailunterlagen einzureichen sind. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben. Es ist wichtig, dass spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung so erfolgen, dass sie dem Inhalt der Quartierplanvorschriften entsprechen. Da der Stadtrat für die Überwachung der Anwendung der Quartierplanvorschriften zuständig ist, muss er Änderungen an der Umgebungsgestaltung beurteilen können.

Ökologische Massnahmen und Bodenbedeckung

Im Quartierplanreglement werden von der kommunalen Landschaftskommission geforderte qualitative und quantitative Vorschriften zum Aussenraum festgeschrieben.

6.2.8 Erschliessung und Parkierung

Die Areal-Erschliessung wird im *Mobilitätskonzept Lüdin-Areal, Liestal (TEAMverkehr.zug ag)*, dem *Variantevergleich Erschliessung (TEAMverkehr.zug ag)* sowie in der *Interessenabwägung Zufahrt Autoeinstellhalle* genauer behandelt. Die folgenden Aussagen stützen sich auf diese in den Beilagen befindlichen Dokumente.

Unter der Annahme, dass eine Person durchschnittlich 45 m² Wohnfläche nutzt, werden bei einer Wohnfläche von rund 8'700 m² (Hauptnutzfläche) zukünftig rund 190 Personen das Areal bewohnen und beleben. Diese werden rund 19 Besucher pro Tag anziehen (10 % der Bewohner). Gemäss Mikrozensus legen Bewohner in der Schweiz durchschnittlich 3.4 Personenwege pro Tag zurück, Besucher in der Regel 2. Nach der Erstellung der Überbauung Lüdin-Areal werden damit von den Bewohnenden und deren Besuchern rund 700 Personenwege pro Tag anfallen. Zusätzlich werden weitere Personenwege durch Beschäftigte und Kunden erzeugt werden.⁸

Parkplatzbedarf

Die TEAMverkehr.zug ag hat im Mobilitätskonzept den Parkplatzbedarf gem. ZRS der Stadt Liestal (richtet sich nach dem RBG bzw. der RBV) und der VSS-Norm 40 281 berechnet, die möglichen Reduktionsfaktoren in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte durch den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr abgezogen und gegenübergestellt. Darin berücksichtigt ist die Forderung der Stadt, zusätzlich zu den Pflichtparkplätzen 80 öffentliche Parkplätze sowie 3 Parkfelder für Carsharing zu realisieren.

⁸ Kapitel 3 in TEAMverkehr.zug, *Mobilitätskonzept Lüdin-Areal, Liestal*, 2022.

Der Parkfeldbedarf richtet sich gemäss kantonaler Wegleitung und Zonenreglement der Stadt Liestal nach der im Projekt angestrebten Anzahl Wohnungen. Die geplanten 135 Wohnungen verteilt auf eine BGF von 14'090 m² ergeben einen «ungünstigen» Fall resp. den am meisten Verkehr auslösenden Fall. Eine andere bzw. noch dichtere Nutzung, welche noch mehr Verkehr erzeugt, ist nicht realistisch.

Nutzergruppe	Parkfeldbedarf Zonenreglement / RBV neu	Minimal- bedarf VSS-Norm	Festlegung Quartier- plan
Bewohnende	81	81	81
Beschäftigte	2	1	2
Subtotal private Parkfelder	83	82	83
Besuchende Wohnen	25	8	8
Kundschaft	4	3	4
Subtotal öffentl. zugängliche Parkfelder	29	11	12
Total Nutzungen Lüdin-Areal	112	93	95
Öffentliche Parkfelder Stadt Liestal	80	80	80
Carsharing-Parkfelder	3	3	3
Total	195	176	178

Abb. 36: Festlegung des Parkfeldbedarfs für den Quartierplan Lüdin (Mobilitätskonzept Lüdin-Areal, TEAMverkehr.zug ag 2022)

Es ist ein Parkfeldangebot von 178 Parkfeldern geplant. Das Angebot liegt somit im unteren Bereich des Parkfeldbedarfs gemäss VSS-Norm. Im Total ist das geplante Parkfeldangebot bzw. die definierte Berechnungsweise aufgrund der Lage des Areals im Zentrum und sehr guter ÖV-Erschliessung zweckmässig. Mittels den Massnahmen des Mobilitätskonzepts wird sichergestellt, dass die Mobilitätsbedürfnisse der Nutzenden trotz reduziertem Angebot gedeckt werden können.⁹ Die Massnahmen wie u.a. Carsharingangebote und Ladestationen für E-Fahrzeuge sind in Kapitel 6 des Mobilitätskonzepts zusammengefasst. Zusätzlich zu den 178 Parkfeldern für Autos sind 10 Abstellplätze für Motorfahräder sowie 382 Veloabstellplätze geplant.

Erschliessung und Lage der Einstellhalle

Die Erschliessung erfolgt über die im Quartierplan festgelegten Erschliessungsflächen sowie über die im südlichen Teil als «Wohnstrasse» gestaltete Schützenstrasse.

Die Einfahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist am nördlichen Ende des Areals an der Rheinstrasse geplant und so im Quartierplan festgelegt. Diese Lage wurde in Übereinstimmung mit dem durch die Stadt Liestal entwickelten Verkehrskonzept für das Stadtzentrum, das die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Allee durch Verringerung Verkehrs anstrebt, gewählt. Das kantonale Tiefbauamt und die Polizei haben sich aus verschiedenen Gründen gegen eine Erschliessung von der Rheinstrasse ausgesprochen. Grundsatzüberlegungen zur Strassenhierarchie sprechen dafür, Erschliessungen wenn immer möglich über kommunale Erschliessungsstrassen zu planen. Auf Grundlage des *Variantenvergleichs Erschliessung* sowie der *Interessensabwägung Zufahrt Autoeinstellhalle* (vgl. Beilage) wird im Quartierplan neben der Erschliessung der Einstellhalle über die Rheinstrasse auch die Variante 3 (vgl. *Variantenvergleich*) öffentlich-rechtlich festgelegt. Diese Variante, im Quartierplan als «Einfahrt Einstellhalle Variante» festgelegt,

⁹ Kapitel 4 in TEAMverkehr.zug, *Mobilitätskonzept Lüdin-Areal, Liestal, 2022*.

sieht die Einstellhalleneinfahrt an der Schützenstrasse vor, wohingegen die Ausfahrt auf die Rheinstrasse ausgerichtet ist.

Die Stadt Liestal beschliesst die Erschliessung (Ein- und Ausfahrt) der Einstellhalle über die Rheinstrasse. Die Variante mit der Einfahrt über die Schützenstrasse wird als Variante beschlossen, falls die Einfahrt über die Rheinstrasse aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht genehmigungsfähig ist.

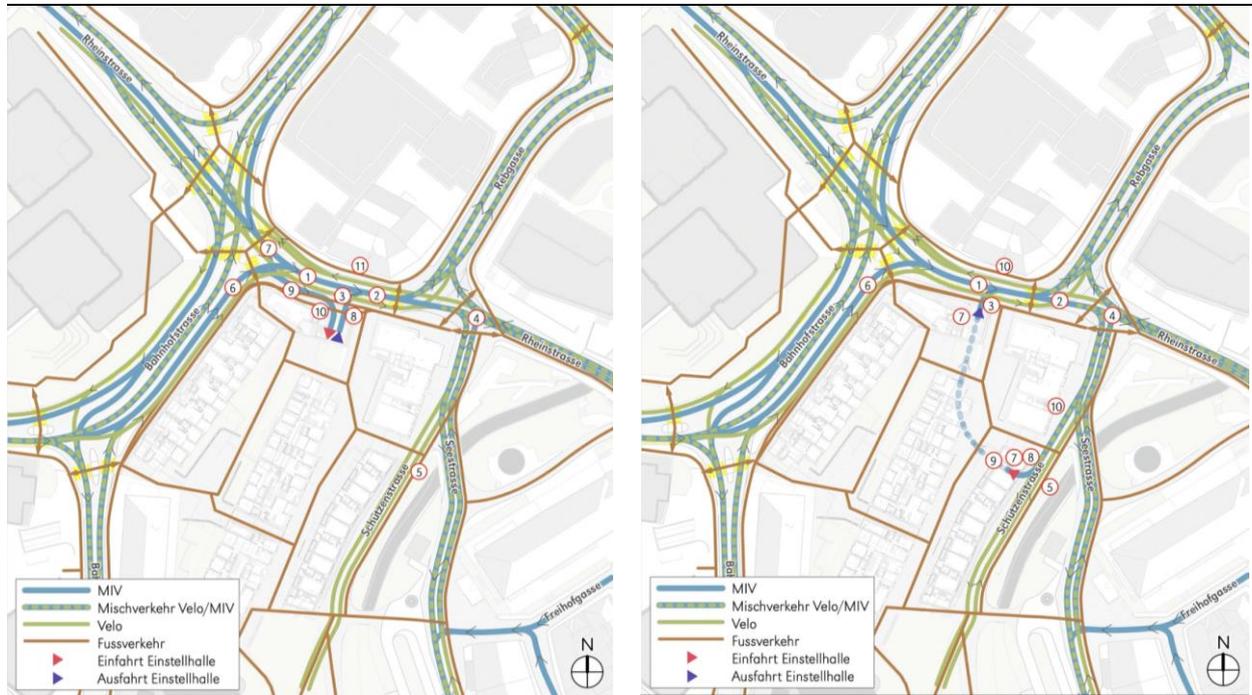


Abb. 37: Spurlinienplan Variante 1 und 3 (Variantenvergleich Erschliessung, TEAMverkehr.zug ag 2022)

6.2.9 Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird im *Mobilitätskonzept Lüdin-Areal, Liestal (TEAMverkehr.zug ag)* und dem *Variantenvergleich Erschliessung (TEAMverkehr.zug ag)* genauer behandelt. Die folgenden Aussagen stützen sich auf diese in den Beilagen befindlichen Dokumente. Für die zukünftigen Nutzungen bzw. das vorgesehene Parkfeldangebot auf dem Lüdin-Areal wird Verkehrsaufkommen abgeschätzt:

Nutzergruppe	Parkfelder	DTV	MSP			ASP		
			Weg	Zu	Total	Weg	Zu	Total
Bewohner	81	210.6	16.2	4.1	20.3	4.1	16.2	20.3
Besucher Wohnen	8	20.8	0.4	0.4	0.8	1.6	1.6	3.2
Personal Gewerbe	2	6.0	0.1	0.6	0.7	0.6	0.1	0.7
Kunden Gewerbe	4	16.0	0.2	0.8	1.0	2.0	2.0	4.0
Gericht (Beschäftigte)	20	60.0	1.0	8.0	9.0	10.0	2.0	12.0
Öffentliche PP	80	320.0	4.0	16.0	20.0	16.0	32.0	48.0
Carsharing	3	15.0	1.5	1.5	3.0	1.5	1.5	3.0
Total	198	648	23	31	55	36	55	91

Abb. 38: Verkehrserzeugung des Lüdin-Areals (Variantenvergleich Erschliessung, TEAMverkehr.zug ag 2022)

In der massgebenden Abendspitzenstunde wird eine Verkehrserzeugung von total rund 91 Fahrten pro Stunde erwartet. Davon sind 36 Wegfahrten und 55 Zufahrten. Das DTV beträgt 648 Fahrten.¹⁰

6.2.10 Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Stadt. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Stadt. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

6.2.11 Energie

Im Quartierplanreglement wird festgelegt, dass die Neubauten neben dem von der Stadt Liestal geforderten MINERGIE-P Standard auch den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des Credit Suisse Asset Management «Greenproperty»-Goldstandards einzuhalten haben. Davon ausgenommen sind die drei Bestandesbauten (siehe Ziffer 6.2.5), da die Einhaltung der hochstehenden Anforderungen aufgrund der baulichen Situation trotz umfassender Renovationen nicht möglich ist.

6.2.12 Lärm

Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung. Die geplante Nutzung des Areals als Wohnraum mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss in zentraler Lage legt die Neufestlegung der im Planungssperimeter bereits heute geltenden Empfindlichkeitsstufe III nahe. Ebenfalls dafür spricht, dass die Empfindlichkeitsstufe III bereits im gesamten Umfeld des Planungssperimeters gilt. Im Quartierplanperimeter würde also eine Insel mit strengeren Lärmvorschriften gebildet.

Für das Areal wurde durch die Rapp Infra AG ein Lärmschutznachweis erarbeitet (vgl. Beilage). Aus dem Lärmschutznachweis geht hervor, dass es durch die Emissionen des Strassenverkehrslärm im Zustand Z0+ an den Fassaden entlang der Bahnhofstrasse und der Rheinstrasse zu Immissionsgrenzwertüberschreitungen kommt. Als Massnahmen werden durchgestreckte Wohnungen mit Lüftungsfenster auf die lärmabgewandte Seite geplant. Für vier Räume mit lärmempfindlicher Nutzung (Eckwohnung von A2) werden die Immissionsgrenzwerte überschritten und es kann nicht über lärmabgewandtes Fenster gelüftet werden, für diese vier Räume muss ein Ausnahmeantrag gestellt werden.¹¹ Betreffend des Mehrverkehrs, der durch das Projekt anfällt, können die Anforderungen nach Art. 9 LSV eingehalten werden. Ebenfalls führt der Eisenbahnlärm an den projektierten Gebäuden weder am Tag noch in der Nacht zu Grenzwertüberschreitungen.

Hingegen sind im Zusammenhang mit den Einstellhalle-Ein- und Ausfahrten (vgl. Absatz 6.2.8) Massnahmen zu treffen, um die Planungswerte einzuhalten. Bei Realisierung der Ein- und Ausfahrt über die Rheinstrasse (im Lärmschutznachweis Variante 1) beschränken sich diese auf bauliche Massnahmen rund um die Einstellhallenöffnung. Bei Realisierung der Variante (im Lärmschutznachweis Variante 3 genannt; Einfahrt Schützenstrasse, Ausfahrt Rheinstrasse) reichen bauliche Massnahmen aufgrund der engen Platzverhältnisse nicht aus. Zusätzlich zu den im Lärmschutznachweis definierten baulichen Massnahmen sind angrenzend zur Einstellhalleneinfahrt keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen anzuordnen – bzw. in diesem Bereich lärmunempfindliche Nutzungen (Büro- oder Dienstleistung) zu planen.

¹⁰ Kapitel 3 in TEAMverkehr.zug, *Variantevergleich Erschliessung*, 2022.

¹¹ Rapp Infra AG, *Lärmschutznachweis*, 2022.

Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind gemäss Quartierplanreglement im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

6.2.13 Störfallvorsorge

Das Quartierplanareal wird nicht durch Infrastrukturen mit Störfallrisiko tangiert. Einzige Ausnahme bildet der südlichste Teil der Parzelle Nr. 911, der vom Konsultationsbereich einer Eisenbahnanlage betroffen ist (siehe Ziff. 4.9).

6.2.14 Gefahrenzone Überschwemmung und Starkregenereignisse

Gemäss Naturgefahrenkarte ist das Quartierplanareal aktuell von einer geringen bis erheblichen Gefährdung durch Überschwemmung betroffen (siehe Ziffer 4.12). Gemäss der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» werden die Gefährdungen durch Überschwemmung in den Quartierplanvorschriften und somit in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegt. Zur Vorbeugung von Überschwemmungen sind neben den geplanten wasserbaulichen Massnahmen seitens des Kantons Terrainerhöhungen im Bereich der dem Orisbach zugewandten Seite geplant. In § 10 Quartierplanreglement sind die jeweiligen Anforderungen an das Baugesuchsverfahren betreffend Umgang mit der Überschwemmungsgefährdung reglementiert. So sind mit dem Baugesuch für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte bzw. der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) bzw. an der maximalen Abflusshöhe gem. Gefährdungskarte Oberflächenabfluss orientiert.

6.2.15 Gewässerschutzbereich und Gewässerraum

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au (siehe Ziffer 4.11.3). Bauten und Anlagen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Im Quartierplan wird eine über dem mittleren Grundwasserspiegel liegende Kote für unterirdische Bauten dargestellt und in § 4 Abs. 9 Quartierplanreglement festgelegt, dass Bauteile diese Kote nicht unterschreiben dürfen.

Der Gewässerraum entlang des Orisbachs wird in der Quartierplanung «Am Orisbach» festgelegt. Der kommunal festgelegte Gewässerraum löst den heute rechtsgültigen Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen gem. Gewässerschutzverordnung ab. Die Quartierplanung Lüdin wird nach der kommunalen Festlegung nicht mehr durch den Gewässerraum tangiert.

6.2.16 Behindertengerechte Bauweise

Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

7 Interessenermittlung

7.1 Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung

Das Quartierplanareal liegt an zentraler Lage und ist auch bestens für den motorisierten Individualverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Dadurch eignet sich das Gebiet optimal für eine verdichtete Bauweise. Zudem ist die Stadt Liestal gemäss kantonalem Richtplan dem Raumtyp „Hauptzentrum“, in welchem die Entwicklung nach innen vorangetrieben werden soll, sowie dem Handlungsraum «Liestal / Frenkentäler» zugewiesen. Die vorgesehene Entwicklung des Areals leistet einen massgeblichen Beitrag für die Entwicklung nach innen. Gemäss dem revidierten Richtplan ist im Hauptzentrum eine Dichte von 80 Einwohnern + Beschäftigten pro Hektare und im entsprechenden Handlungsraum eine Dichte von 70 Einwohnern + Beschäftigten pro Hektare anzustreben. Aufgrund der möglichen Bruttogeschossfläche kann von ca. 150 bis 200 zusätzlichen Bewohnern ausgegangen werden. Auf die Fläche des Quartierplanareals von 6'257 m² ergibt das eine Dichte von ca. 240 bis 320 Einwohnern pro Hektare. Aufgrund der angedachten Gewerbeflächen sind zusätzlich ca. 10 – 15 Beschäftigte denkbar. Damit übertrifft die Dichte die Vorgaben des kantonalen Richtplans deutlich. Durch diese Dichte ist auch der Grundsatz nach einer häuslicher Nutzung des Bodens gemäss Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.

7.1.1 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG

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

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Überbauung des Areals mit erhöhter Nutzung, welche durch die Quartierplanung ermöglicht und sichergestellt wird, fördert die Entwicklung des zentralen und gut erreichbaren Gebiets direkt am Bahnhof als Wohn- und Arbeitsstandort. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof ist das Gebiet bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Durch die erhöhte Nutzung wird dem Grundsatz der Verdichtung der Siedlungsfläche vollumfänglich Rechnung getragen.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Das Quartierplanareal liegt in der Nähe der Bahnlinie sowie an der Kantonsstrasse und ist dadurch lärmvorbekastet. In der vorliegenden Quartierplanung werden die entsprechenden Massnahmen getroffen, um die Überbauung möglichst vor den Lärmimmissionen zu schützen.

Wie im Kapitel 4.9 dieses Planungsberichts bereits beschrieben, liegt das Areal innerhalb des Konsultationsbereichs gemäss Störfallverordnung. Das Areal liegt nur marginal im Konsultationsbereich. Massnahmen sind keine zu treffen.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Die bestehenden Langsamverkehrsachsen im Umfeld des Quartierplanareals werden erhalten. Zudem werden neue Durchwegungen durch das Areal geschaffen und bestehende aufgewertet. Diese Durchwegungen verbessern die Langsamverkehrsverbindungen zwischen Altstadt und Bahnhof, sowie den nördlich gelegenen Arbeits- und Wohngebieten.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Das Gebiet liegt unmittelbar beim Bahnhof mit bestehenden Einkaufsmöglichkeit und anderen Infrastrukturen des täglichen Bedarfs. Das Güter- und Dienstleistungsangebot der Altstadt ist ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Quartierplanvorschriften gewährleisten einen attraktiven Aussenraum.

7.1.2 Einhaltung Art. 6 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz

Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) legt fest, dass im ISOS aufgenommene Objekte in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdienen. Gemäss Abs. 2 darf von der ungeschmälereten Erhaltung im Sinne der Inventare nur abgewichen werden, wenn dieser bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

Dem kulturhistorischen Interesse stehen die Planungsgrundsätze von Art. 3 RPG gegenüber. Die Erhaltung des kompletten, dispers bebauten Gebiets widerspricht der verdichteten Siedlungsentwicklung an geeigneten, zentralen und gut erschlossenen Orten.

Im ISOS oder dem kantonalen Bauinventar explizit gelistete Gebäude werden durch die Planung nicht tangiert (vgl. Ziffer 4.10). Durch den in Ziffer 6.2.5 beschriebenen, unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege durchgeführten Planungsprozesses entsteht eine sich in der Erscheinung in den historischen Kontext als Vorstadtquartier einpassende höhenabgestufte Bebauung mit feingliedriger Fassadengestaltung.

Zusammen mit der Umsetzung der im RPG geforderten Verdichtung wird durch die bedacht geplante Bebauung wie auch durch den Erhalt der identitätsstiftenden Bauten am Eingangstor der Vorstadt der historische Kontext und somit der Charakter des Quartiers bewahrt und dem NHG Rechnung getragen.

7.2 Mehrwert für die Stadt / Interessen der Stadt

Für die Stadt Liestal ergeben sich durch die Quartierplanung diverse Vorteile. Die Mehrwerte für die Stadt sind nachfolgend ersichtlich:

- Beitrag zur Verdichtung nach innen
- Beitrag zur Umsetzung der Raumplanungsgesetzgebung
- Generieren eines höheren Steuersubstrats
- Aufwertung des Images des Quartiers durch eine Aufwertung der architektonischen und städtebaulichen Qualität
- Aufwertung des Images des Quartiers durch die Aufwertung der hohen Grün- und Freiraumqualitäten
- Verbesserung der Parkplatzsituation
- Verbesserung des Übergangs zwischen Bahnhof und Altstadt
- Erhöhte Möglichkeit zur Mitgestaltung des zentralen Areals durch die Mitwirkung am Architekturwettbewerb sowie der starken Integration in den Realisierungsprozess, welche im Reglement festgeschrieben ist.

Die Stadt unterstützt das Projekt und hat dies bereits im Abschluss des vorangegangenen Wettbewerbs kundgetan. Durch das Quartierplanverfahren und die damit verbundenen Beschlüsse erzielt das Projekt eine hohe demokratische Legitimation.

7.3 Kosten für die Stadt / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die Quartierplanung und das Projekt werden von der Bauherrschaft finanziert. Das Quartierplanareal ist voll erschlossen. Somit entstehen diesbezüglich keine Folgekosten für die öffentliche Hand bzw. die Allgemeinheit.

Der Teilzonenplan Siedlung «Zentrum», genehmigt mit RRB Nr. 152 vom 29.01.2002 wird im Bereich des Quartierplanperimeters durch die Genehmigung der Quartierplanvorschriften «Lüdin» aufgehoben.

7.4 Interessen der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft ist aus folgenden Gründen an einer optimalen Umsetzung der Quartierplanung und des Projekts interessiert:

- Durch das Quartierplanverfahren kann ein qualitativ hochstehendes Projekt mit einer sinnvollen Nutzung realisiert werden.
- Mittels des Quartierplanverfahrens wird die Akzeptanz für das Projekt erhöht.

7.5 Interessenabwägung

Die Bauherrschaft und die Stadt teilen grundsätzlich dieselben Interessen und stehen nicht im Konflikt zueinander. Beiden Parteien ist die rasche Umsetzung der Quartierplanung und des Projekts ein Anliegen. Zudem liegt das Vorhaben auch im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und neuer Wohn- und Geschäftsraum an zentraler Lage ermöglicht wird. Das Projekt steht nicht im Konflikt zu übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren.

Grössere Interessenskonflikte sind somit keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessensabwägung hinfällig ist.

8 Planungsverfahren

8.1 Kommunale Vorprüfung

Die kommunale Vorprüfung fand vom 16. Juli 2021 bis zum 21. September 2021 statt.

8.2 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Quartierplanung Lüdin, bestehend aus:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Mobilitätskonzept

wurden am 16.11.2021 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 31.01.2021 im Entwurf. Der definitive Vorprüfungsbericht wurde mit Schreiben vom 24.03.2022 zugestellt.

Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

8.3 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Stadt Liestal das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Lüdin durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 10.12.2021 bis 28.01.2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Mobilitätskonzept

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte im Liestal aktuell Nr. 860 vom Dezember 2021 sowie auf der stadteigenen Homepage. Zusätzlich fand am 10.12.2021 eine Medieninformation sowie eine Information für die

Anwohner statt. An diesen Informationsveranstaltungen wurden die wichtigsten Aspekte der Planung erläutert und es gab eine Fragerunde. Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Stadtverwaltung Liestal sowie über die stadteneigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 28.01.2022 schriftlich an den Stadtrat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind 7 Stellungnahmen eingereicht worden. Für weitere Angaben wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

8.4 Beschlussfassung

8.4.1 Stadtratsbeschluss

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

8.4.2 Einwohnerratsbeschluss

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

8.5 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

9 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal am _____ verabschiedet.

Liestal, den _____

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

Daniel Spinnler

Marcel Meichtry