



Quartierplanung «Lüdin» Beschlussfassung

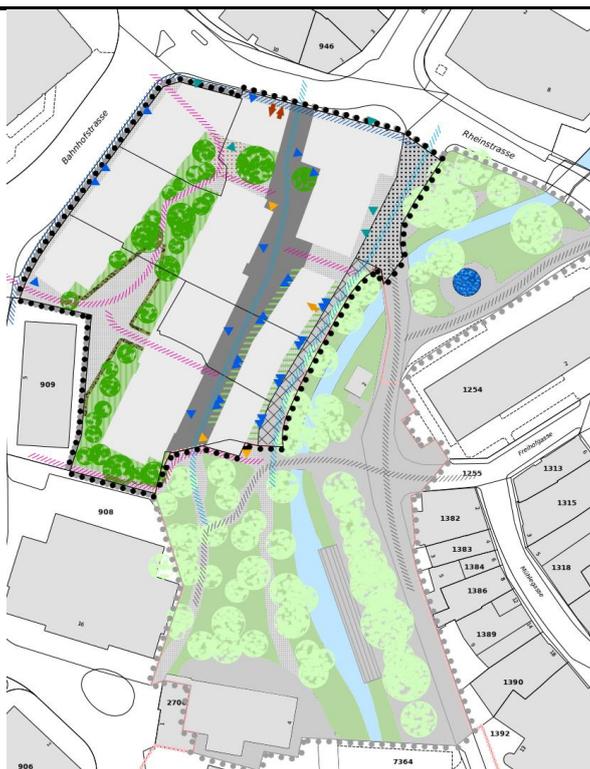
Kurzinformation

Quartierplan «Lüdin»: Das neue Vorstadtquartier - mit einer öffentlichen Querverbindung von der Altstadt zum Bahnhofplatz

Zusammen mit der spezifischen Identität des «Vorstadtensembles» und der Gestaltung der Freiräume im Stadt-Kontext entsteht eine Bebauung, welche der gegenüberliegenden Altstadt auf Augenhöhe begegnet und gleichzeitig den Übergang zu den Grossbauten im Bahnhofgebiet herstellt. Die grosszügige öffentliche Durchwegung ist eine deutliche Aufwertung für die Verbindung zw. Bahnhof – Allee – Altstadt. Das «Lüdin Gebäude» bleibt als Zeuge der fünfziger Jahre in einem Ensemble von Vorstadtgebäuden bestehen. Es entsteht ein lebendiges Vorstadtquartier mit bewusst unterschiedlichen Architektursprachen.

Es wird eine Unterniveaugarage mit 190 PP geplant. Davon beabsichtigt die Stadt Liestal 80 PP für den öffentlichen Bedarf zu beanspruchen. Ein öffentlicher Lift ermöglicht zudem den barrierefreien Zugang in die Allee und in die Altstadt.





Quartierplanung «Lüdin»

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 10. Dezember 2021 – 28. Januar 2022 statt. Der Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat beschlossen und öffentlich aufgelegt. Die kantonale Vorprüfung wurde vom 27. Oktober 2021 – 24. März 2022 durchgeführt.

Die nächsten Verfahrensschritte sind die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planauflage und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.

Antrag

1. Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanung «Lüdin», bestehend aus:
 - Quartierplanreglement vom 24.08.2022
 - Quartierplan, Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Aussenraum und Schnitte 1:500 vom 24.08.2022

Liestal, 6. September 2022

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter
Daniel Spinnler	Marcel Meichtry

DETAILINFORMATIONEN

1. Quartierplan «Lüdin»: Das neue Vorstadtquartier - mit einer öffentlichen Querverbindung von der Altstadt zum Bahnhofplatz

Zusammen mit der spezifischen Identität des «Vorstadtensembles» und der Gestaltung der Freiräume im Stadt-Kontext entsteht eine Bebauung, welche der gegenüberliegenden Altstadt auf Augenhöhe begegnet und gleichzeitig den Übergang zu den Grossbauten im Bahnhofgebiet herstellt. Die grosszügige öffentliche Durchwegung ist eine deutliche Aufwertung für die Verbindung zw. Bahnhof – Allee – Altstadt. Das «Lüdin Gebäude» bleibt als Zeuge der fünfziger Jahre in einem Ensemble von Vorstadtgebäuden bestehen. Es entsteht ein lebendiges Vorstadtquartier mit bewusst unterschiedlichen Architektursprachen.

Es wird eine Unterniveaugarage mit 190 PP geplant. Davon beabsichtigt die Stadt Liestal 80 PP für den öffentlichen Bedarf zu beanspruchen. Ein öffentlicher Lift ermöglicht zudem den barrierefreien Zugang in die Allee und in die Altstadt.

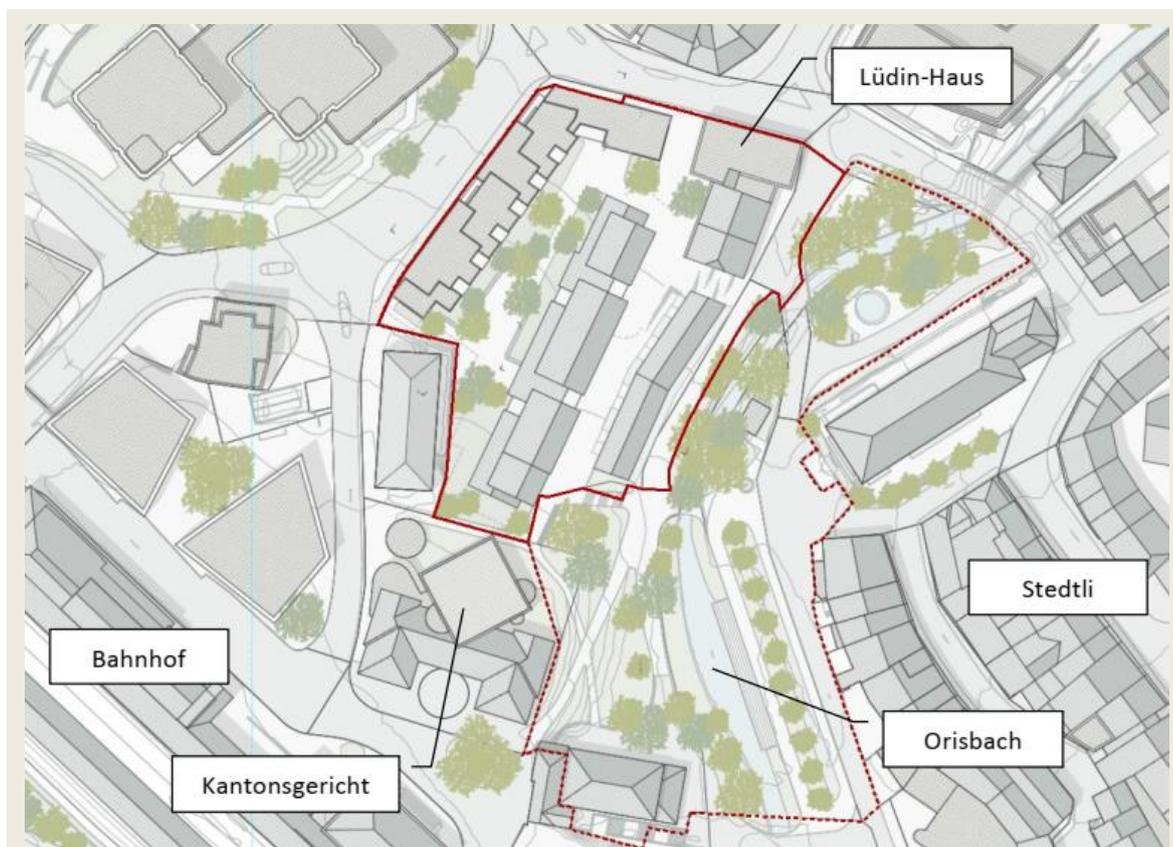


Abb 1. QP Lüdin (rot) und Betrachtungssperimeter (rot gestrichelt)
(SGGK, Steib Gmür Gschwentner Kyburz Partner AG 2021)

Ausgangslage

Das Lüdin-Areal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wurden seit 2014 einige qualitätssichernde Verfahren durchgeführt (Bebauungs- und Nutzungsstudie, Workshop-Verfahren mit städtebaulichem Richtprojekt und schliesslich ein Architekturwettbewerb). Das Siegerprojekt «Altstadtblick» baut auf dem städtebaulichem Richtprojekt auf, welches eine dreizeilige Bebauung vorsieht, wobei die westliche und die mittlere Zeile im Norden miteinander verbunden sind. 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. Auf der Basis des Siegerprojektes «Altstadtblick» wird das Quartierplanverfahren durchgeführt. Die Überarbeitung des Siegerprojektes liegt als solide Basis für die Ausarbeitung der Quartierplanung vor.

Umgebung und Abstimmung mit anderen laufenden Planungen

Das Bahnhofsgebiet befindet sich seit einigen Jahren in einer starken Transformation. Die Quartierplanung Lüdin gliedert sich als Verbindung zwischen Bahnhof und dem Stedtli in diese Entwicklung am Bahnhof ein. Zusammen mit den 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.

Die Entwicklung des ganzen Gebiets wird klar abgestimmt. Es entstehen wichtige Synergien und Abhängigkeiten, die für die Öffentlichkeit und die Lebensqualität sehr wichtig sind und deshalb zu koordinieren sind: Abstimmung des Aussenraums, der Perimeter-Übergängen und der Durchwegung.

Aufgrund seiner zentralen Lage und Grösse ist das Lüdin-Areal ein Schlüssel-Areal für die weitere Stadtentwicklung. Das neugeplante vielfältige „Vorstadtquartier“ wird das Bindeglied zwischen der Altstadt und den zukünftigen grossmassstäblichen Bebauungen entlang der Bahnlinie bilden.

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.



Abb 2. Entwicklungsgebiet Bahnhof: QP Bahnhofsbereich I (hellgrün), QP Bahnhofsbereich II (dunkelgrün), QP Bahnhofscorso (gelb), QP Am Orisbach (blau), Entwicklung Kantonsgesicht (rot), QP Lüdin (dunkelgrau) (Jermann AG 2022)

Städtebau - unterschiedliche Architektursprachen

Das Lüdin-Areal soll nicht als eine „Gesamtüberbauung“ (homogene Grossform), sondern 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.

Entlang der Strassen (Bahnhof- und Rheinstrasse) fasst eine städtisch anmutende Randbebauung bis zu max. 6 Vollgeschosse 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.

Die Gliederung und Staffelung der Baukörper erlauben 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.

Die Integration der bestehenden Bauten an der Schützenstrasse in die städtebauliche Konzeption der Überbauung ist ein Kernthema des Projekts. 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.



Abb 3. Modell: Blick von Norden (SGGK 2021)

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.

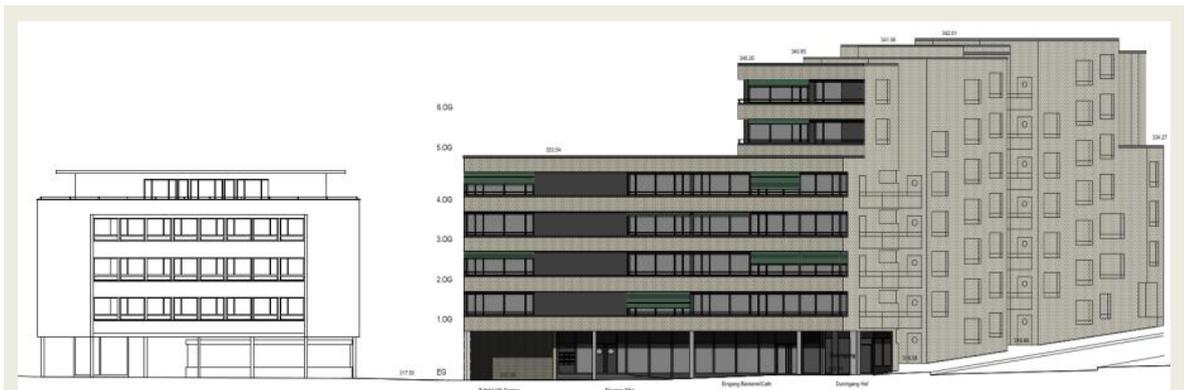


Abb 4. Ansicht Rheinstrasse (SGGK 2021)

Acht Treppenhäuser erschliessen zudem effizient 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.

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.



Abb 5. Blick von der Altstadt (SGGK 2021)

Aussenraum, Freiräume und Verbindungen

Die räumliche Lage umgeben vom Bahnhof, dem Kantonsgericht, der Altstadt und den angrenzenden Stadtgebieten erhöhen den Anspruch einer überzeugenden Freiraumstruktur, deren Öffentlichkeitsgrade fein abgestimmt wird. Diese Prämissen führen zu einer massstäblichen Zurückhaltung der Altstadt gegenüber und unter Berücksichtigung der abfallenden Topografie zu einer fein austarierten Staffelung der Bauvolumen.

Die Freiräume sind grundsätzlich in zwei bestimmten Typologien geplant: Der öffentliche, urban angelegte Gassenraum im Osten, der als Hauptverbindung für den Fuss- und untergeordnet für den Veloverkehr zwischen Bahnhof und Stedtli dient und der halböffentliche, durchgrünte Wohnhof im Westen. Der öffentliche Erdgeschossdurchgang im Norden eröffnet zudem ab der Kantonalbank-Kreuzung einen direkten Zugang zu einem zentralen Platz und die direkte Anbindung an der Allee. Die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen, so auch ein direkter Fussweg von der Allee über das Areal des Gerichts zum Bahnhof, werden im Quartierplan verbindlich ausgeschieden und sichergestellt.

Um möglichst direkt und attraktiv von den öffentlichen Parkplätzen ins Stedtli zu gelangen, ist zudem ein Ausgang (inkl. Lift für den barrierefreien Zugang) von der Autoeinstellhalle in der Nähe des heutigen Orisbachbrüggli geplant.

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.



Abb 6. Umgebungsplan (NIPKOW Landschaftsarchitektur AG 2022)

2. Quartierplan «Lüdin»: 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 Planung

Der Quartierplan Lüdin bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten

Mit dieser Quartierplanung 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*

Qualitätssicherung

§3 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 guter, 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.

Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat die Stadt Liestal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Projekt ist in vier Baubereiche unterteilt: A1, A2, B1 und B2.

A1: Mittlere Gebäudeziele

A2: Randbebauung an der Bahnhofstrasse (und teils Rheinstrasse) als Lärmschutz mit

Laubengangerschliessung

B1: Lüdlin-Haus, erhaltenswert und bestehend

B2: Atelierhaus am Orisbach

§4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGF) frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche liegen.

Die maximalen Gebäudehöhen der Hauptbauten sind im Quartierplan verbindlich festgelegt, mittels Höhenkoten in Meter über Meereshöhe (m ü. M.). Die Gebäudehöhen für alle Hauptbauten werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. Die verbindlichen Höhenkoten sind im Quartierplan dargestellt.

Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch guter und harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Die Materialisierung der Fassaden (inkl. Wärmedämmung) der Haupt- und Nebenbauten muss ökologische, nachhaltige und langlebige Kriterien erfüllen.

Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Materialwahl muss vor Einreichung des Baugesuchs mit der Stadt geklärt sein. Die Stadt hat ein Mitspracherecht. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung der Gebäudehülle sind der Stadt Liestal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.² Bezüglich der Form, Materialisierung, Gestaltung und Farbgebung der Gebäudehülle ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadtblick) gemäss § 3 Abs. 2 richtungweisend. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

Grossflächige Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten

§5 Art und Mass der Nutzung

Im Quartierplanareal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Es sind Wohn- und Geschäftsnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig.

Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 14'090 m².

Aussenraum

§6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraums

Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes ist im Quartierplan festgelegt. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden. Die Aussenraumgestaltung ist mit der angrenzenden Quartierplanung «Am Orisbach» abzustimmen. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.

Bezüglich Art, Lage sowie die Anzahl der Bäume und Hecken ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadtblick) bzw. das dazugehörige Aussenraumkonzept der NIPKOW

Landschaftsarchitekten AG richtungsweisend. Die Art, die Lage sowie die Anzahl der Bäume und Hecken ist im Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 6 aufzuzeigen. Im Quartierplanperimeter müssen mindestens 15 kronenbildende Bäume gepflanzt werden. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, welche zu den sogenannten Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Auf mindestens 20 % des Quartierplanperimeters sind ökologische Massnahmen zu realisieren.

An dafür geeigneten Standorten sind Nisthilfen für Mauersegler, Schlafquartiere für Fledermäuse und Wildbienenhotels anzubringen.

Die Aussenraumgestaltung hat hinsichtlich Massnahmen zur Förderung der Biodiversität die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen des Credit Suisse Asset Management «Greenproperty»-Goldstandards (Biodiversität) einzuhalten.

Es muss ein artgerechtes Substrat in ausreichender Schichtstärke für die Bäume über der Einstellhalle vorhanden sein. Um ein artgerechtes Wachstum zu ermöglichen, muss die durchwurzelbare Substratschicht mind. 1.0 m in einem Durchmesser von mind. 3.5 m aufweisen. Die Böden des Aussenraums sind mit durchlässigen Belägen vorzusehen. Wo und falls dies nicht möglich sein sollte, muss einen Nachweis erbracht werden.

Der im Quartierplan dargestellte öffentlich zugängliche Sitzplatz kann durch das angrenzend im Erdgeschoss befindliche Gewerbe für Aussengastronomie genutzt werden. Der Sitzplatz sowie die Erschliessungsflächen für Fuss- und Veloverkehr sind mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten. Spontanvegetation ist so weit sinnvoll zu ermöglichen

Der im Quartierplan festgelegte halböffentliche Aussenraum dient der quartierinternen Durchgrünung und kann in beschränktem Mass durch die Nutzer der Erdgeschosse genutzt werden. Einfriedungen und Abschränkungen sind nicht gestattet. Der Aussenraum ist gem. § 6 Abs. 1 zu gestalten. Allfällige private Nutzungen dürfen nicht zu einer Herabsetzung des ökologischen Wertes führen.

Der im Quartierplan festgelegte private Aussenraum dient den Nutzern des Baubereichs B2 als private Aussenraumflächen. Einfriedungen und Abschränkungen sind nicht gestattet. Die Ein- und Ausgänge der Gebäude in Baufeld B2 sowie der Einstellhalle werden ebenfalls über den privaten Aussenraum erschlossen. Der Aussenraum ist, wo nicht einem Zugang dienend, gem. §6 Abs. 1 zu gestalten. Allfällige private Nutzungen dürfen nicht zu einer Herabsetzung des ökologischen Wertes führen.

Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern müssen sich harmonisch in die Umgebung und das Gesamtbild einfügen.

Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasser-durchlässig auszuführen.

Aussenraumbelichtungen sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen

anzupassen.5 Die Aussenraumbeleuchtung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens mit dem Bereich Tiefbau der Stadt Liestal abzusprechen.

Verkehr, Parkierung

§7 Erschliessung und Parkierung

Die Herleitung des Parkplatzbedarfs und die Abwägung der unterschiedlichen Interessen zur Erschliessung sind im Begleitbericht, in den Verkehrsgutachten von TEAMverkehr.zug ag (Mobilitätskonzept und Variantenvergleich) sowie in der durchgeführten Interessenabwägung der Zufahrt zur Autoeinstellhalle detailliert dargelegt.

Erschliessungsvarianten der Autoeinstellhalle

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 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 *Variantevergleichs Erschliessung* sowie der *Interessensabwägung Zufahrt Autoeinstellhalle* (vgl. Beilage) wird im Quartierplan neben der Erschliessung der Einstellhalle über die Rheinstrasse auch die Variante 3 (vgl. *Variantevergleich*, im Quartierplan «Einfahrt Einstellhalle Variante») öffentlich-rechtlich festgelegt. Diese Variante sieht die Einstellhalleneinfahrt an der Schützenstrasse vor, wohingegen die Ausfahrt auf die Rheinstrasse ausgerichtet ist.

Es ist vorgesehen die Erschliessung (Ein- und Ausfahrt) der Einstellhalle über die Rheinstrasse umzusetzen. Die Variante mit der Einfahrt über die Schützenstrasse wird als Variante umgesetzt, falls die Einfahrt über die Rheinstrasse aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht genehmigungsfähig wäre.



Abb 7. Spurlinienplan Variante 1 und 3 (Variantevergleich Erschliessung, TEAMverkehr.zug ag 2022)

Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden.

Schützenstrasse («Verbindungsstrasse»)

Die Schützenstrasse entlang des Orisbachs dient von der Rheinstrasse bis zur Brücke als öffentliche Verbindungsstrasse für den Fuss- und Veloverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr.

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.

Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr)

Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr) dient dem Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplanareal und als Erschliessung der Gebäude. Zusätzlich ist der motorisierte Zubringerverkehr gestattet. Die Erschliessungsfläche dient zudem als Notfallzufahrt.

Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr)

Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr) dient dem Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplanareal und als Erschliessung der Gebäude.

Öffentlich zugängliche Verbindungsachse

Die im Quartierplan dargestellten öffentlich zugänglichen Verbindungsachsen sind für die jeweiligen Verkehrsarten (Fussverkehr oder Fuss- und Veloverkehr) grundsätzlich öffentlich zugänglich.

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 Mobilitätskonzept «Lüdin-Areal» von TEAMverkehr.zug ag, dargelegt. Im Quartierplan wird folgendes festgelegt:

Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Für die Anzahl Abstellplätze für Autos gilt gem. Mobilitätskonzept Lüdin-Areal ein Reduktionsfaktor von 0.6 (60 %) für die Wohnnutzung bzw. 0.5 (50 %) für die Gewerbenutzung.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Anwendung der im Mobilitätskonzept Lüdin-Areal beschriebenen verkehrsreduzierenden Massnahmen zu erbringen.

Öffentliche Parkplätze

Zusätzlich zu den erforderlichen Stamm- und Besucherparkplätzen sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle in Absprache mit der Stadt Liestal öffentliche Parkplätze zu realisieren. Die Anzahl öffentlicher Parkplätze und deren Finanzierung sind im Quartierplanvertrag zu regeln. Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind technisch so zu gestalten, dass sie an ein Parkleitsystem angeschlossen werden können.

Velounterständen

Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an geeigneten Orten bzw. im Eingangsbereich der Hauptbauten zu erstellen.

Parkierung für Motorräder / Roller und Velos

Jeder Baubereich für Hauptbauten verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos. Es sind Parkierungsfelder für Motorräder / Roller zu schaffen.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Das Quartierplanareal ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es liegt ca. 100 m bzw. zwei Gehminuten vom Bahnhof Liestal entfernt und somit in unmittelbarer Nähe zu den Zügen nach Basel und ins Mittelland. Am Bahnhof halten die Stadtbuslinien und die Linien des regionalen Busverkehrs.

Energie

§8 Ver- und Entsorgung

Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P Standard zu realisieren und zu zertifizieren. Zum Zeitpunkt der Baubewilligung muss eine positive Vorprüfung durch die Minergie-Zertifizierungsstelle beider Basel vorliegen. Diese Dokumente sind mit dem Baugesuch bei der Stadt Liestal einzureichen.

Neubauten haben die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerte des Credit Suisse Asset Management «Greenproperty»-Goldstandards einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Der Energiestandard gilt nicht für die Bestandesbauten.

Lärm

§9 Lärmschutz

Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

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

Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte ist das Quartierplanareal aktuell von einer geringen bis erheblichen Gefährdung durch Überschwemmung betroffen. 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. Im Quartierplanreglement sind die jeweiligen

Anforderungen an das Baugesuchsverfahren betreffend Umgang mit der Überschwemmungsgefährdung wie folgt reglementiert:

§10 Gefahrenzone Überschwemmung und Starkregenereignisse Störfall

Gefahrenzone Überschwemmung

Die erhebliche Gefährdung ist mit der Bebauung durch geeignete Mittel derart zu reduzieren, dass der Schutz von Bauten und Anlagen vor Überschwemmung mit verhältnismässigen Objektschutzmassnahmen sichergestellt werden kann (Reduktion auf geringe oder mittlere Gefährdung). Als geeignete Mittel gelten Geländeauffüllungen, eine angepasste Bebauung (EG mind. auf Niveau des umliegend bestehenden, geringer gefährdeten Terrains) oder sinngemässe Mittel.

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzonen ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.

Gebäudeteile, welche unterhalb der massegebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Starkregenereignisse

Gebäude und haustechnische Anlagen sind unterhalb der massgebenden Schutzhöhe so zu bauen, dass sie von Überschwemmungen durch Starkregenereignisse nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Abflusshöhe orientiert.

Gebäudeteile, welche unterhalb der massegebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Überschwemmungen bei Starkregenereignisse genügen.

3. Massnahmen / Termine

Bisheriger Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung	3. Quartal 2021
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	10. Dezember 2021 – 28. Januar 2022
Kantonale Vorprüfung	4. Quartal 2021 / 1. Quartal 2022
Ausarbeitung Quartierplanvertrag	2./3. Quartal 2022
Stadtratsbeschluss	06.09.2022

Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	4. Quartal 2022
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	1. Quartal 2023
Genehmigung durch den Regierungsrat	3. Quartal 2023

Realisierung

Frühester Baustart zur Realisierung der Überbauung	Ab 2024
--	---------

4. Finanzierung

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. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteil des Beschlusses:

- Quartierplanreglement vom 29.08.2022
- Quartierplan, Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Aussenraum und Schnitte 1:500 vom 29.08.2022

Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Planungsbericht vom 29.08.2022 gemäss §39 RBG
- Mitwirkungsbericht vom 4. Mai 2022
- Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung vom 24.08.2022
- Mobilitätskonzept «Lüdin Areal» vom 1. April 2022
- Varianten Vergleich Erschliessung «Lüdin Areal» vom 19. August 2022
- Interessenabwägung Zufahrt Autoeinstellhalle vom 11. August 2022
- Lärmschutznachweis vom 23. August 2022
- Credit Suisse Asset Management, *greenproperty*

Unterlagen auf der Homepage:

www.liestal.ch > Verwaltung > Departemente/Bereiche > Stadtbauamt > Planungen/Planaufgaben