



# Stellungnahme Vorprüfungsbericht

## 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](mailto:info@jermann-ag.ch)  
+41 61 709 93 93  
[www.jermann-ag.ch](http://www.jermann-ag.ch)

Projektleitung Andreas Ballmer  
Joël Suhr

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorprüfungsverfahren</b> .....	<b>4</b>
1.1	Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens.....	4
<b>2</b>	<b>Kantonale Stellungnahme</b> .....	<b>5</b>
2.1	Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung .....	5
<b>3</b>	<b>Beschlussfassung Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht</b> .....	<b>36</b>

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	suja	23.02.2022	Entwurf
1.1	baa	01.03.2022	Änderungen aufgrund Sitzung mit Kanton
2.0	suja / baa	24.08.2022	Beschlussfassung durch den Stadtrat

# Stellungnahme Vorprüfungsbericht

## 1 Vorprüfungsverfahren

### 1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

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.

## 2 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Stadtrat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Stadtrat vor.

### 2.1 Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung

Stellungnahme vom **31.01.2022**

#### 1. Erschliessung Autoeinstellhalle

**Zwingende Vorgabe** Weder die Variante 1, 1.5 noch 2 ist genehmigungsfähig. Die Quartierplanung ist daher insgesamt nicht genehmigungsfähig. An der Sitzung vom 5. November 2021 wurde vereinbart, dass weitere Erschliessungsvarianten geprüft (z. B. Kombination mit Parkhaus BLKB sowie Kombination Einfahrt ab Schützenstrasse und Ausfahrt zur Rheinstrasse) und im Gutachten aufgeführt werden.

→ Es sind weitere Varianten zur Erschliessung der Autoeinstellhalle zu untersuchen, insbesondere auch in Kombination mit bestehenden und geplanten Autoeinstellhallen.

**Stellungnahme** Es wurden in Zusammenarbeit mit den Verkehrsplanern verschiedene Erschliessungsvarianten geprüft. Zudem wurde eine Interessenermittlung erstellt. Da der Entscheid zur Erschliessung der Autoeinstellhalle noch aussteht, werden im Quartierplan zwei Varianten aufgeführt.

#### 2. Kantonale Strassenbaulinie

**Zwingende Vorgabe** Entlang der Bahnhofstrasse soll die neue Bebauung direkt an der Strassenlinie stehen. Dem können wir, da die Fahrspuren in Richtung Kantonalbank-Kreuzung die Normbreite nicht erfüllen und längerfristig ein Radstreifen für den linksabbiegenden Veloverkehr Richtung Basel realisiert werden soll, nicht zustimmen. Die Strasse muss in Richtung Quartierplanareal verbreitert werden können.

→ Die Baubereiche müssen den gesetzlichen Abstand von 5 m (oder ein noch zu definierendes Mindestmass) berücksichtigen oder es muss zwischen Bauherrschaft und Kanton Basel-Landschaft einvernehmlich eine Strassenbaulinie vereinbart und festgelegt werden.

**Stellungnahme** Der Baubereich wurde in Absprache mit dem Tiefbauamt entsprechend zurückversetzt. Die Rückversetzung lässt einen zusätzlichen Velostreifen auf der Bahnhofstrasse in Richtung Knoten zu. Das Tiefbauamt legt seinerseits entlang der Bahnhofstrasse eine kantonale Strassenbaulinie fest.

### 3. Quartierplan

**Zwingende Vorgabe** **ISOS und BIB:** Die vorliegende Planung sieht bei einigen Ortsteilen mit den höchsten Erhaltungszielen «A» und «a» (Gebiete, Baugruppen, Umgebungszonen, Umgebungsrichtungen und Einzelelemente) keine konkreten planerischen Massnahmen vor und behandelt diese schutzwürdigen Ortsteile wie Gebiete ohne Schutzanliegen.

→ Es ist mit geeigneten planerischen Massnahmen gebührend Schutz zu gewähren oder den Verzicht darauf in einer Interessensabwägung zu legitimieren (siehe Ausführungen zum ISOS im Anhang).

Gemäss Denkmal- und Heimatschutzgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, schützenswerte Kulturdenkmäler mittels Ausscheidung und Bezeichnung im Zonenplan zu schützen.

→ Falls die Gemeinde beabsichtigt, auf den Schutz von im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) aufgeführten Bauten zu verzichten, so ist dies in jedem Einzelfall mittels eines qualifizierten Fachgutachtens darzulegen und zu begründen.

**Stellungnahme** Die Vorgabe wird gem. Stellungnahme zur zwingenden Vorgabe zu § 4 Abs. 10 Quartierplanreglement umgesetzt (siehe S. 14).

**Zwingende Vorgabe** **Schutzkategorie Bauten Rheinstrasse 3 und Schützenstrasse 4:** Auf den Schutz des «Lüdin-Baus» an der Rheinstrasse 3 wurde verzichtet. Da weder die Gegenüberstellung eines «konkreten» öffentlichen Interesses erfolgte noch ein qualifiziertes Fachgutachten erstellt wurde, kann die Planung bei diesem Objekt im Speziellen wie auch beim Objekt an der Schützenstrasse 4 nicht nachvollzogen und somit auch nicht akzeptiert werden.

→ Die Bauten an der Ecke Rheinstrasse/Schützenstrasse sind adäquat zu schützen. Die drei Gebäude sind wie folgt zu behandeln:

- die Rheinstrasse 3 als «schützenswerte Baute»,
- das südliche Gebäude der Schützenstrasse 4 als «erhaltenswerte Baute»,
- das nördliche Gebäude der Schützenstrasse 4 als «Baute mit Situationswert».

Bezüglich zu verwendende Schutzbestimmungen verweisen wir auf die Ausführungen zu § 4 Abs. 10 Quartierplanreglement (QR).

**Stellungnahme** Die Vorgabe wird gem. Stellungnahme zur zwingenden Vorgabe zu § 4 Abs. 10 Quartierplanreglement umgesetzt (siehe S. 14).

**Zwingende Vorgabe** **Gefahrenzonen:** Die im Quartierplanareal gemäss der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft ausgewiesenen Gefahrengebiete sind im Quartierplan mit Gefahrenzonen gemäss § 30 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) zu überlagern. Von den ausgewiesenen Gefahrengebieten abweichende Gefahrenzonen-Überlagerungen (z. B. erhebliche Gefährdung bei Senke des ehemaligen Teichs) sind im Planungsbericht fachlich zu begründen und zu belegen (vgl. Ausführungen zum Planungsbericht).

→ Das Quartierplanreglement ist mit angemessenen Schutzbestimmungen zu den Gefahrenzonen zu ergänzen.

Im Übrigen empfehlen wir Ihnen, für den Gefahrenbereich «erhebliche Gefährdung» eine analoge Bestimmung zu formulieren, wie sie bereits bei der Quartierplanung «Aurisa» – wo vor der Neuüberbauung eine ähnliche Situation mit erheblicher Gefährdung durch Überschwemmung vorhanden war – Anwendung gefunden hat (Ziffer 12 Abs. 1 Quartierplanreglement «Aurisa»).

Stellungnahme Die aktuellen Gefahrenzonen werden in den Quartierplan übernommen. Das Quartierplanreglement wird folgendermassen angepasst:

alt -

*neu § X Gefahrenzone Überschwemmung und Starkregenereignisse*

*Abs. 1 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.*

*Abs. 2*

*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.*

*Abs. 3*

*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.*

*Abs. 4*

*Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden 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.*

*Abs. 5*

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

*Abs. 6 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.*

*Abs. 7*

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

*Abs. 8*

*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.*

*Abs. 9*

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

Zwingende  
Vorgabe

**Gewässerschutzbereich Au:** Das Planungsgebiet befindet sich vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au. Bauten und Anlagen sind im Bereich Au grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Weder im Quartierplan noch im Planungs- und Begleitbericht sind die Koten der unterirdischen Bauten angegeben.

→ Die Schnitte im Quartierplan sind mit Koten der unterirdischen Bauteile (inkl. Foundationen) und dem mittleren Grundwasserspiegel zu ergänzen.

Stellungnahme

Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Der Quartierplan wird entsprechend ergänzt und das Quartierplanreglement wird folgendermassen angepasst:

alt §4 Abs. 9 Unterirdische Bauten und Bauteile

Unterirdische Bauten und Bauteile wie Einstellhallen, Technikräume sowie Lager- und Abstellräume etc. sind auch ausserhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan zulässig. Sie dürfen das massgebende Terrain geringfügig überragen, sofern diese nach aussen nicht als oberirdische Bauteile in Erscheinung treten und deren Überdeckung einen Bestandteil der Aussenraumgestaltung darstellen.

**neu §4 Abs. 9 Unterirdische Bauten und Bauteile**

*Unterirdische Bauten und Bauteile wie Einstellhallen, Technikräume sowie Lager- und Abstellräume etc. sind auch ausserhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan zulässig. Sie dürfen das massgebende Terrain geringfügig überragen, sofern diese nach aussen nicht als oberirdische Bauteile in Erscheinung treten und deren Überdeckung einen Bestandteil der Aussenraumgestaltung darstellen.*

*Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen die Kote von 308 m ü. M. nicht unterschreiten.*

**Zwingende Vorgabe** **Naturschutzobjekt von lokaler Bedeutung:** In vorliegender Planung ist das gem. § 28 TZPS «Zentrum» rechtskräftige Objekt nicht enthalten und es wird im Planungsbericht auch nicht dargelegt, wie der Schutz des betroffenen Naturschutzobjekts von lokaler Bedeutung entlang des Orisbachs umgesetzt wird.  
→ Das Objekt ist im Plan festzulegen und es sind entsprechende Schutzbestimmungen zu formulieren.

**Stellungnahme** Aufgrund der Perimeteranpassung gem. zwingender Vorgabe in Punkt 3.1 «Quartierplanperimeter» dieses Dokuments, liegt die Uferbestockung von lokaler Bedeutung nicht mehr innerhalb des Quartierplanperimeters. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Quartierplanung «Am Orisbach».

**Hinweis** Grundlagenplan: Der Knoten Rebgasse/Rheinstrasse wurde im vergangenen Sommer umgebaut.  
→ Wir bitten Sie, die neue Situation in den betreffenden Plänen abzubilden.

**Stellungnahme** Die Pläne werden entsprechend angepasst.

### 3.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

**Zwingende Vorgabe** **Quartierplanperimeter:** Die Schützenstrasse und das Ufer des Orisbachs sind gemäss dem uns vorliegenden Entwurf vom 12. November 2018 Teil des Quartierplans «am Orisbach». Uns ist nicht bekannt, ob der Perimeter zwischenzeitlich verändert wurde.  
→ Wir bitten um eine entsprechende Klärung und Abstimmung der verschiedenen Planungen.

**Stellungnahme** Die Perimeter wurden in einer gemeinsamen Koordinationssitzung aufeinander abgestimmt und die Planung entsprechend angepasst.

**Zwingende Vorgabe** **Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr [dunkelgrau], im Planungsbericht Gassenraum genannt):** In den Visualisierungen (z. B. Abb. 26 im Planungsbericht) sind in dieser öffentlich zugänglichen Erschliessungsgasse («öffentlich zugänglichen Verbindungsachse Fuss- und Veloverkehr») Bäume ersichtlich, die

aber weder im Quartierplan noch im Situationsplan Erdgeschoss (Abb. 23 im Planungsbericht) abgebildet sind. Auch das Reglement macht dazu keine Aussagen. Zudem ist auch mit dem «privaten Aussenraum», der gemäss S. 43 Planungsbericht als private Grünfläche (und Zugang zur Eingangstüre) dienen soll, nicht sichergestellt, dass dieser tatsächlich «grün» gestaltet wird (keine Vorgaben zur Gestaltung im Reglement).

- Plan und/oder Reglement sind bezüglich Begrünung im Bereich «Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr)» zu ergänzen.
- Sicherstellung Begrünung im «privaten Aussenraum» durch Eintrag im Reglement.

**Stellungnahme** Eine ausreichende Begrünung des Areals ist den Projektverfassern sowie der Stadt wichtig. Eine starke Begrünung des Areals ergibt sich bereits zwingend aus der von der Stadt geforderte, hoch angesetzte Begrünungsziffer gem. § 6 Abs. 2 von 20 %. Um diese zu erreichen, muss auf dem städtisch bebauten Areal jede Aussenraumfläche ökologisch gestaltet werden.

Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt, die Bestimmungen zur «Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr)» sowie zum «privaten Aussenraum» werden gem. Stellungnahme zu den zwingenden Vorgaben zu § 6 angepasst (siehe S. 15).

**Zwingende Vorgabe** **Verkehrsfläche:** Die Verkehrsfläche im nördlichen Teil der Schützenstrasse (Parzelle Nr. 915) enthält u. E. keine flächige Festlegung bzw. keinen Legendeneintrag im verbindlichen Planinhalt.

→ Eine verbindliche Festlegung ist zu ergänzen.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Der Strassenabschnitt wird als «Schützenstrasse (Verbindungsstrasse)» im Quartierplan und im Quartierplanreglement reglementiert.

**Zwingende Vorgabe** **Uferbereich Orisbach:** Hier gilt dasselbe wie für die Verkehrsfläche. Die Legende ist zu ergänzen.

**Stellungnahme** Aufgrund der Perimeteranpassung gem. zwingender Vorgabe in Punkt 3.1 «Quartierplanperimeter» dieses Dokuments, liegt die Uferbereich nicht mehr innerhalb des Quartierplanperimeters. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Quartierplanung «Am Orisbach».

### 3.2 Orientierender Inhalt

**Zwingende Vorgabe** **Diverse orientierend dargestellte oder fehlende Quartierplaninhalte:** Grundsätzlich sind Inhalte, welche grössere Auswirkungen haben, im Quartierplan (Iagemässig) zu fixieren. Dazu zählen neben der Bebauung selbst auch z. B. Zugänge, Anlieferung, Entsorgungsanlagen, oberirdische (Velo-)Abstellplätze wie auch die grundsätzliche Ausgestaltung von Grünflächen bzw. des Aussenraums. Anstelle einer Festlegung im Plan ist bei bestimmten Themen auch eine verbale Festlegung im

Reglement möglich. Vorliegend sind die vorgenannten Inhalte in den Quartierplanvorschriften lediglich orientierend dargestellt oder gar nicht enthalten.

→ Die vorgenannten Inhalte müssen grundsätzlich verbindlich festgelegt werden.

Stellungnahme	<p>Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Neben der Zufahrt zur Einstellhalle werden auch die Personenzugänge zu der Autoeinstellhalle verbindlich festgelegt. Zusätzlich wird das Reglement mit Festlegungen zu Velounterständen sowie zur Gestaltung der Aussenräumen ergänzt (vgl. Stellungnahmen zu den zwingenden Vorgaben zu «§ 6 Absatz 1, Darstellung» (S. 15) und «§ 7 Absatz 1» (S. 25)).</p> <p>Die rechtsverbindliche Festlegung zu den Gebäudezugängen oder den Entsorgungsanlagen im Quartierplan werden als nicht stufengerecht angesehen. Die Reglementierung, z.B. dass Containerstandorte an geeigneten Plätzen erstellt werden müssen, wird im Reglement ergänzt.</p>
---------------	---

Zwingende Vorgabe	<b>Perimeter QP «am Orisbach»:</b> Wir verweisen auf die vorhergehende Ausführung zum Quartierplanperimeter unter Ziffer 3.1 des Berichts.
-------------------	--

Stellungnahme	Der Perimeter wird gem. Stellungnahme zur zwingenden Vorgabe zu Ziff. 3.1 angepasst.
---------------	--

#### 4. Quartierplanreglement

Zwingende Vorgabe	<b>Bestimmungen zu Gefahrenzonen:</b> Das Quartierplanreglement ist mit angemessenen Schutzbestimmungen zu den im Quartierplan zu überlagernden Gefahrenzonen zu ergänzen (vgl. Ausführungen zu Ziffer 3 dieses Berichts).
-------------------	--

Stellungnahme	Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt (siehe Stellungnahme zur zwingenden Vorgabe in Punkt 3 «Gefahrenzonen» dieses Dokuments).
---------------	--

##### 4.1 § 1 Zweck und Ziele der Planung

Zwingende Vorgabe	<b>Absatz 2, Förderung der Biodiversität:</b> Der Aktionsplan Strategie Biodiversität Schweiz strebt u. a. danach, durch die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Ausserdem ist gemäss Art. 18b Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen.
-------------------	--

→ Entsprechend ist das vierte Ziel anzupassen: «Förderung der Biodiversität, ökologische Vernetzung ...»

Stellungnahme	Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt.
---------------	---------------------------------------

##### 4.2 § 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zwingende Vorgabe	<b>Absatz 5, Klärung Materialwahl und Materialisierung:</b> Die Stadt kann weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, erfordern keine Zustimmung durch die Stadt. Die Materialwahl oder Gestaltung der
-------------------	--

Bauten kann somit nicht von der Zustimmung des Stadtrats abhängig gemacht werden. Mitspracherecht hat die Stadt als Planungsbehörde bei Gestaltungsvorgaben die mit den Quartierplanvorschriften festgelegt werden.

→ Die ersten drei Sätze vom dritten Abschnitt von Absatz 5, die quasi ein zweistufiges Verfahren vorschreiben, sind zu überarbeiten (siehe auch nachfolgende Ausführungen). Wir empfehlen an deren Stelle folgende Formulierung: «Die Materialisierung der Gebäudehülle ist mit der Stadt Liestal abzustimmen.» Weitergehende Absprachen (und Regelungen) können nur privatrechtlich in einem (Quartierplan-)Vertrag vereinbart werden.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird nicht umgesetzt. Es ist an dieser besonderen Lage nahe der Altstadt zwingend erforderlich, dass die Stadt die nötige Einflussnahme in die Umsetzung zugesprochen wird.  
Detaillierte Vorgaben werden zusätzlich im QPV gemacht.

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 5, verbindliches Mitspracherecht:** Die Stadt ist Planungsbehörde und kann ihre Interessen, Forderungen und Randbedingungen in eine Planung im Rahmen der Nutzungsplanung einbringen. Insofern sind in Plan und Reglement die Vorschriften derart verbindlich festzulegen. Ein Mitspracherecht der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren kann nur in Ausführung einer derartigen Kontrolle verstanden werden.

→ Der zweite Satz im dritten Abschnitt von Absatz 5 ist zu überarbeiten. Dabei empfehlen wir, ihn ersatzlos zu streichen, zumindest ist aber der Begriff «verbindliches» zwingend zu streichen.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Der Begriff «verbindlich» wird gestrichen.

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 7, Monoblöcke:** Das Gebiet befindet sich unmittelbar vor den Toren des Stedtlis, welches ein Ortsbild von nationaler Bedeutung darstellt. Deshalb und auch aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine möglichst ruhige Dachlandschaft anzustreben.

→ Die Möglichkeit von Monoblöcken auf den Dächern ist aus dem Reglement zu streichen.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Die Möglichkeit, Monoblöcke auf dem Dach zu realisieren, wird aus dem Quartierplanreglement gestrichen. Zusätzlich werden die weiterreichenden Mitsprachebefugnisse privatrechtlich geregelt.

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 7, Mitspracherecht:** Im Sinne der vorhergehenden Ausführungen ist der zweitletzte Satz zu streichen oder in den Quartierplanvertrag zu verschieben. Der letzte Satz («Auf eine gute ...») reicht u. E. vollkommen.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird gem. Stellungnahme zur vorangehenden zwingenden Vorgabe umgesetzt.

Zwingende Vorgabe **Absatz 8, kommunale Vorschriften bezüglich Kleinbauten:** In den Teilzonenvorschriften Siedlung «Zentrum» gibt es u. E. keine kommunalen Vorschriften zu Kleinbauten, insofern ist vorliegend überhaupt nicht klar, was damit gemeint ist. Zudem: Eine Quartierplanung hebt die vorherige Nutzungsplanung auf. Der Verweis in der Quartierplanung auf Vorschriften einer ursprünglichen Planung bzw. eines anderen Planungsinstrumentes ist weder zweckmässig noch nachvollziehbar. Zur Verhinderung von Widersprüchen, Lücken in der Nutzungsregelung, Abhängigkeiten oder Unklarheiten in der Umsetzung sind in den Quartierplanvorschriften alle Vorschriften aufzuführen, welche im betreffenden Perimeter gelten sollen.

→ Die Vorschriften bezüglich Kleinbauten (z. B. Gebäudehöhe, maximale Grundfläche pro Baute, maximale Fläche insgesamt) sind zu definieren.

Stellungnahme Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Das Quartierplanreglement wird folgendermassen angepasst:

alt §4 Abs. 8 Klein- und Anbauten

Einzelne Klein- und Anbauten wie Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, sind in den halböffentlichen und privaten Aussenräumen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gelten die kommunalen Vorschriften bezüglich Kleinbauten sowie die Einpassungskriterien gem. § 3 Abs. 1 betreffend städtebauliche Einpassung.

neu §4 Abs. 8 Klein- und Anbauten

*Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 12 m<sup>2</sup> wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, sind in den halböffentlichen und privaten Aussenräumen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gelten ~~die kommunalen Vorschriften bezüglich Kleinbauten sowie~~ die Einpassungskriterien gem. § 3 Abs. 1 betreffend städtebauliche Einpassung.*

*Klein- und Anbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe von 2.5 m nicht überschreiten.*

Zwingende Vorgabe **Absatz 10:** Wie bereits erwähnt, sind die Bauten an der Ecke Rheinstrasse/Schützenstrasse adäquat zu schützen. Die Gebäude sind wie folgt zu behandeln:

- die Rheinstrasse 3 als «schützenswerte Baute»,
- das südliche Gebäude der Schützenstrasse 4 als «erhaltenswerte Baute»,
- das nördliche Gebäude der Schützenstrasse 4 als «Baute mit Situationswert».

Dabei sind folgende Schutzbestimmungen zu verwenden:

«Schützenswerte Baute (Rheinstrasse 3): Diesem Bau kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbilds ein hoher Stellenwert zu. Er ist deshalb zu erhalten und zu schützen. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Inneren sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.»

**Erhaltenswerte Baute** (Schützenstrasse 4 – südliches Gebäude): Dieser Bau ist für das geschichtliche Verständnis des Ortes von Bedeutung und zu erhalten. Insbesondere sind die Fassaden, die Deckenbalken, der Gewölbekeller und die Dachkonstruktion zu erhalten. Ansonsten kann das Gebäude im Inneren umgebaut werden.

**Baute mit Situationswert** (Schützenstrasse 4 – nördliches Gebäude): Dieser Bau hat als Teil der Zeile vor allem eine raumbildende Funktion. Bei einer allfälligen Renovation oder einem Umbau hat eine Verbesserung der äusseren Erscheinung zu erfolgen. Ein allfälliger Ersatzneubau hat sich volumetrisch und architektonisch gut in die Zeile einzufügen.»

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Der Quartierplan und das Quartierplanreglement werden entsprechend angepasst. Der Planungsbericht wurde ergänzt.

**Hinweis** **Absatz 7, technisch bedingte Dachaufbauten:** Die Formulierung «technisch bedingte Dachaufbauten» kann als für den Betrieb der Gebäude notwendige Bauten und folglich Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) ausschliessend betrachtet werden. Sollte deshalb der Betrieb von Basisstationen auf den Gebäudedächern in Zukunft nicht möglich sein, empfehlen wir die Prüfung auf Übereinstimmung mit § 52a RBG und nötigenfalls die entsprechenden Textanpassungen.

**Stellungnahme** Der Absatz wird wie folgt präzisiert.

alt §4 Abs. 7 Dachaufbauten

Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Mass überragen. [...]

*neu §4 Abs. 7 Dachaufbauten*

*Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, **Antennen** etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Mass überragen. [...]*

#### 4.3 § 5 Art und Mass der Nutzung

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 4 lit. a., Fläche Untergeschoss:** Die Festlegung, dass die Fläche der Untergeschosse nicht mehr als 60 % der massgebenden Parzellenfläche betragen darf, ist in vorliegender Konstellation derart zu interpretieren, dass die Fläche des Untergeschosses über 60 % zur Nutzung zählt. Somit kann nicht mit einer unverbindlichen Fussnote genau das Gegenteil behauptet werden.

→ Die Bestimmung ist derart zu formulieren, dass sie eindeutig und nachvollziehbar anwendbar ist.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Die Bestimmung sowie die Fussnote werden gestrichen.

Zwingende Vorgabe **Absatz 4 lit. d., An- und Nebenbauten:** In vorliegender Bestimmung wird auf einen Art. 30 verwiesen, wobei nicht weiter definiert ist, wo sich dieser befindet.  
 → Sollte es sich um Art. 30 Zonenreglement Siedlung (ZRS) handeln, dann ist dieser Verweis zu streichen.

Stellungnahme Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Das Quartierplanreglement wird folgendermassen angepasst:

alt §5 Abs. 4 Ausnahmen von der BGF

Nicht angerechnet werden

[...]

d. Generell:

Den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen;  
 eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 30;  
 Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden.

*neu*

d. Generell:

*Den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen;  
 eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss §4 Abs. 8 Art. 30;  
 Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden.*

Zwingende Vorgabe **Fussnote 2:** Wie bereits erwähnt, kann einerseits nicht auf Art. 37 ZRS Bezug genommen werden, andererseits legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchunterlagen abschliessend fest, so dass keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmt werden können.  
 → Der erste Satz ist zu streichen.

Stellungnahme Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Die Fussnote wird gelöscht.

#### 4.4 § 6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Zwingende Vorgabe **Absatz 1, Darstellung:** Quartierplanungen bezwecken für Teilgebiete einer Gemeinde einen hohen Konkretisierungsgrad. Die somit rechtsverbindlich festgelegte Gestaltung und Qualität sind Voraussetzung für die gegenüber der Regelbauweise zugesprochenen Mehrnutzungen und Vorteile. Bei den verbindlichen Planinhalten

handelt es sich somit nicht um eine «Darstellung» und die Inhalte haben auch keinesfalls nur «richtungsweisenden Charakter».

→ Die ersten beiden Sätze des Absatzes sind folgendermassen zu ändern: «Die Gestaltung ... ist aus dem im Quartierplan ersichtlich festgelegt. ~~Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter.~~» Allenfalls kann festgelegt werden, dass von bestimmten Abgrenzungen in beschränktem Mass (vorzugsweise mit Massangabe) abgewichen werden kann, soweit nicht die Symbolik im Plan bereits eine ausreichende Flexibilität für das Baubewilligungsverfahren beinhaltet.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Das Quartierplanreglement wird folgendermassen angepasst. In dieser Stellungnahme sind alle Änderungen betreffend § 6 zusammengefasst. In den folgenden Stellungnahmen wird auf diese Listung verwiesen.

#### §6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

**alt** Abs. 1 Gestaltung

Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. 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. Die Art, die Lage sowie die Anzahl der Bäume ist im Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 6 aufzuzeigen. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.

**neu** Abs. 1 Gestaltung

*Die Gestaltung und Nutzung ~~und Bepflanzung~~ des Aussenraumes ist im Quartierplan festgelegt ~~aus dem Quartierplan ersichtlich~~. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden. ~~Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. 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. Die Art, die Lage sowie die Anzahl der Bäume ist im Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 6 aufzuzeigen.~~ Die Aussenraumgestaltung ist mit der angrenzenden Quartierplanung «Am Orisbach» abzustimmen.*

*Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.*

**alt** -

**neu** Abs. 2 Bäume und Hecken

*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.*

alt Abs. 2 Ökologische Massnahmen

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

Als ökologische Massnahmen gelten:

- a. ökologisch gestaltete Grünflächen wie Blumenwiesen, artenreiche Hecken (z.B. Wildhecken), Ruderalbepflanzungen zu 100 %
- b. extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
- c. Kronenbildende Bäume zu 10 m<sup>2</sup> pro Baum
- d. Nisthilfen zu 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe
- e. neue Uferschutzzonen zu 100%

neu Abs. 3 Ökologische Massnahmen

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

Als ökologische Massnahmen gelten:

- a. ökologisch gestaltete Grünflächen wie Blumenwiesen, artenreiche Hecken (z.B. Wildhecken), Ruderalbepflanzungen zu 100 %
- b. extensive Dachbegrünung *nach ökologischen Kriterien modelliert mit natürlichem Substrat und Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.)*, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
- c. *Mittel- und grosskronige Kronenbildende* Bäume zu 10 m<sup>2</sup> pro Baum
- d. Nisthilfen zu 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe
- e. ~~neue Uferschutzzonen zu 100%~~

alt Abs. 3 Bodenbedeckung

Es ist darauf zu achten, dass ein artgerechtes Substrat in ausreichender Schichtstärke für die Bäume über der Einstellhalle vorhanden ist. 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.

neu Abs. 4 Bodenbedeckung

~~Es ist darauf zu achten, dass~~ *Es muss ein artgerechtes Substrat in ausreichender Schichtstärke für die Bäume über der Einstellhalle vorhanden ~~ist~~ 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.*

alt Abs. 4 Öffentlich zugänglicher Sitzplatz

Der im Quartierplan dargestellte öffentlich zugängliche Sitzplatz kann durch das angrenzend im Erdgeschoss befindliche Gewerbe für Aussen-gastronomie genutzt werden.

*neu Abs. 5 Öffentlich zugänglicher Sitzplatz und Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr)*

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

alt Abs. 5 Halböffentlicher Aussenraum

Der im Quartierplan dargestellte halböffentliche Aussenraum dient der quartierinternen Durchgrünung und kann in beschränktem Mass durch die Nutzer der Erdgeschosse genutzt werden. Einfriedungen und Abschrankungen sind nicht gestattet.

*neu Abs. 6 Halböffentlicher Aussenraum*

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

alt Abs. 6 Privater Aussenraum

Der im Quartierplan dargestellte private Aussenraum dient den Nutzern des Baubereichs B2 als private Aussenraumflächen. Einfriedungen und Abschrankungen sind nicht gestattet. Die Ein- und Ausgänge der Gebäude in Baufeld B2 sowie der Einstellhalle werden ebenfalls über den privaten Aussenraum erschlossen.

*neu Abs. 7 Privater Aussenraum*

*Der im Quartierplan ~~dargestellte festgelegte~~ private Aussenraum dient den Nutzern des Baubereichs B2 als private Aussenraumflächen. Einfriedungen und Abschrankungen 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.*

alt Abs. 7 Umgebungsplan

Die Stadt Liestal verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.<sup>1</sup> Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.). Der Umgebungsplan ist mit demjenigen der südlich angrenzenden Quartierplanung «Am Orisbach» zu koordinieren.

neu Abs. 8 Umgebungsplan

*Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet ~~Die Stadt Liestal verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen. Der Umgebungsplan beinhaltet~~ insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.).*

*Die Stadt Liestal verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Der Stadtrat wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.<sup>2</sup> Der Umgebungsplan ist mit demjenigen der südlich angrenzenden Quartierplanung «Am Orisbach» zu koordinieren.*

alt -

neu Abs. 9 Pflege

*Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig*

<sup>1</sup> Kommentar: Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

<sup>2</sup> Kommentar: Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den *Nachweis in Form des Umgebungsplans* bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

*vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet sein.*

alt Abs. ~~8~~ **10** Bemusterung und Materialisierung

Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Stadt Liestal die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.

*neu* -

alt Abs. ~~9~~ **11** Terraingestaltung

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.

*neu* -

alt Abs. ~~10~~ **12** Meteorwasser

Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

*neu* -

alt Abs. ~~11~~ **11** Änderung

Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung der Stadt Liestal erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

*neu* Abs. **13** Änderungen

*Vor Ausführung von späteren Änderungen ~~Spätere Änderungen~~ an der Umgebungsgestaltung sind bei der Stadt Liestal die notwendigen Detailunterlagen einzureichen. Diese können nur mit Zustimmung der Stadt Liestal erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.*

alt Abs. ~~12~~ **14** Reklameeinrichtungen

Bei der Anbringung von Reklameeinrichtungen gelten die Bestimmungen des kommunalen Reklamereglements der Stadt Liestal.

*neu* -

alt Abs. ~~13~~ **13** Beleuchtungen

Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das

Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum». Die Aussenraumbeleuchtung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens mit dem Bereich Tiefbau der Stadt Liestal abzusprechen.

*neu* Abs. 15 Beleuchtungen

*Aussenraumbeleuchtungen 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.<sup>3</sup> Die Aussenraumbeleuchtung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens mit dem Bereich Tiefbau der Stadt Liestal abzusprechen.*

~~Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».~~

Zwingende  
Vorgabe

**Absatz 1, Anzahl der Bäume:** Der Umgebungsplan dient im Baubewilligungsverfahren der Überprüfung, ob das konkrete Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt. Insofern kann der Nachweis nur von denjenigen Bestandteilen gefordert werden, welche in den Quartierplanvorschriften verbindlich festgelegt sind. Unseres Erachtens ist nirgends in den Quartierplanvorschriften festgelegt, dass überhaupt Bäume gepflanzt werden müssen. (Auch die ökologischen Massnahmen müssen nicht zwingend mittels Baumpflanzungen realisiert werden.)

→ Wir erachten es in Bezug auf die Qualität und die klimagerechte Gestaltung des Aussenraums deshalb als zwingend notwendig, für das gesamte Quartierplanareal eine zweckmässige Mindestzahl zu pflanzender Bäume festzulegen (sinnvollerweise differenziert nach den verschiedenen Bereichen), allenfalls für bestimmte, markante Lagen auch mit örtlicher Festlegung.

Im Übrigen ist nicht ersichtlich, wie mit den rudimentären Vorschriften in Reglement und Plan (abgesehen von den 20 % der Fläche, auf denen ökologische Massnahmen zu realisieren sind, ist eigentlich nichts zur Aussenraumgestaltung festgelegt) gute Wohnumfeld- und Aussenraumqualitäten erreicht werden können und sollen.

→ Die Quartierplanvorschriften sind entsprechend mit detaillierteren Festlegungen zu ergänzen, insbesondere zu folgenden Aspekten: Modellierung des Geländes, Einsatz von Bepflanzungs- und Grünelementen (neben den vorgenannten

<sup>3</sup> *Kommentar: Als Leitlinie wird die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" empfohlen. Aussenraumbeleuchtungen müssen gem. dieser gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und mit Ausnahme der Strassenbeleuchtung zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet sowie licht- und energieeffizient zu erfolgen. Bei der Installation von Lichtquellen ist auf Naturräume, empfindliche Arten und Dritte Rücksicht zu nehmen. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen. Während der Morgenstunden (z.B. 1.00 – 5.00 Uhr) muss die Aussenraumbeleuchtung gedimmt werden.*

Bäumen auch Hecken, allgemeine Begrünung etc.) als Elemente der Gestaltung, Erlebnisvielfalt von Spiel- und Aufenthaltsräumen, Gestaltung der Wegführung etc.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Das Reglement wird mit einem Absatz «Bäume und Hecken» und die Reglementseinträge zu den Aussenraumelementen mit Bestimmungen zur Gestaltung ergänzt. Die Anpassungen im Quartierplanreglement sind der Stellungnahme zu der zwingenden Vorgabe betreffend «§6 Absatz 1, Darstellung» zu entnehmen.

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 2 lit. b.:** Da in § 4 Abs. 5 QR bereits eine allgemeine Begrünungspflicht für Flachdächer gefordert wird, kann diese Standardmassnahme nicht als ökologische Massnahme angerechnet werden. Zur Anrechnung als ökologische Massnahme ist auf den Flachdächern im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach § 9 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz eine ökologisch hochwertige Begrünung zu realisieren (Beispiele: Parkhaus Kägen, Reinach; Coop-Produktionszentrum, Pratteln). Flachdächer sind extensiv zu begrünen und nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren sowie mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen. Die Bestimmung ist zu ergänzen: «extensive Dachbegrünung nach ökologischen Kriterien modelliert mit natürlichem Substrat und Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.), Begrünung von vertikalen ...»

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Die Anpassungen im Quartierplanreglement sind der Stellungnahme zu der zwingenden Vorgabe betreffend «§6 Absatz 1, Darstellung» zu entnehmen.

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 2 lit. c.:** Jeder Baum bildet eine Krone. Hier ist eine Präzisierung nötig. Zum Beispiel «Mittel- und grosskronige Bäume ...». «Kleinkronige» Bäume sind ökologisch nicht wertvoll und es ist deshalb auf solche zu verzichten.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Die Anpassungen im Quartierplanreglement sind der Stellungnahme zu der zwingenden Vorgabe betreffend «§6 Absatz 1, Darstellung» zu entnehmen.

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 2 lit. e.:** Es ist nicht klar, was mit «neuen Uferschutzzonen gemeint ist». Ist hier «neue Uferbestockung» oder «neue Ufervegetation» gemeint? Hier braucht es ebenfalls eine Präzisierung (allenfalls auch im Plan), welche zudem im Planungsbericht zu erläutern ist.

**Stellungnahme** Die Bestimmung zur Uferschutzzone wird aufgrund der Quartierplanperimeterverschiebung gestrichen. Die Anpassungen im Quartierplanreglement sind der Stellungnahme zu der zwingenden Vorgabe betreffend «§6 Absatz 1, Darstellung» zu entnehmen.

Zwingende Vorgabe	<p><b>Absatz 3:</b> Der Satzteil, «Es ist darauf zu achten», genügt den Ansprüchen eines Rechtsinstruments nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Die Bestimmung ist entsprechend anders zu formulieren.</li> <li>→ Zur Wahrung der Qualität der Aussen- und Grünräume erachten wir es zudem als notwendig, grundsätzlich eine Mindestüberdeckung (von z. B. 1 m) und ein artgerechtes Substrat festzulegen. Bei (festgelegten) Baumstandorten sollte die Mindestüberdeckung hingegen mehr als 1 m betragen.</li> </ul>
Stellungnahme	Die zwingende Vorgabe betreffend erster Satz wird umgesetzt. Die Festlegung eines geeigneten Substrates hängt jedoch von der Art der Bepflanzung ab. Wie auch die genauen Baumstandorte wird diese offengelassen. Die Art des Substrats und punktuelle Erhöhungen der Mindestdiefen der Überdeckung werden nicht festgelegt. Die Anpassungen im Quartierplanreglement sind der Stellungnahme zu der zwingenden Vorgabe betreffend «§ 6 Absatz 1, Darstellung» zu entnehmen.
Zwingende Vorgabe	<p><b>Absätze 4 bis 6:</b> Wie bereits erwähnt, sind die genannten Bereiche nicht «dargestellt», sondern «festgelegt».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Der Begriff ist zu ändern.</li> </ul>
Stellungnahme	Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst. Die Anpassungen im Quartierplanreglement sind der Stellungnahme zu der zwingenden Vorgabe betreffend «§ 6 Absatz 1, Darstellung» zu entnehmen.
Zwingende Vorgabe	<p><b>Absatz 7:</b> Wie bereits erwähnt, handelt es sich beim Umgebungsplan um einen Nachweisplan zur Überprüfung der Einhaltung der Quartierplanvorschriften und nicht um ein Planungsinstrument. Die Abstimmung der Aussenraumgestaltung zwischen den beiden Quartierplanungen muss grundsätzlich im Quartierplanverfahren erfolgen und nicht im Baubewilligungsverfahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Der letzte Satz ist deshalb zu streichen. Wir erachten stattdessen folgende Formulierung für möglich: «<u>Die Aussenraumgestaltung ist mit der angrenzenden Quartierplanung «am Orisbach» abzustimmen.</u>» (Diese Bestimmung gehört dann aber eigentlich in einen anderen oder eigenen Absatz.)</li> <li>→ Im Übrigen sind die Bestimmung bzw. die Festlegungen in Reglement und Plan gesamthaft zu überprüfen, weil sich die Aufzählung – wie bereits erwähnt – nur auf diejenigen Themen und Aspekte der Umgebungsgestaltung beziehen kann, welche in den Quartierplanvorschriften planerisch oder verbal rechtsverbindlich festgelegt wurden.</li> <li>→ Zur Klarstellung empfehlen wir zudem, Absatz 7 mit folgender Formulierung zu beginnen: «Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet ...»</li> </ul>
Stellungnahme	Die zwingende Vorgabe wird teilweise umgesetzt. Die Abstimmung mit dem QP «Am Orisbach» wird in § 6 Abs. 1 festgeschrieben. Im Umgebungsplan kann sie somit verlangt und als rechtsverbindlicher Inhalt der Quartierplanung auch durch die Stadt kontrolliert werden. Die in der Aufzählung in Absatz 7 genannten Elemente

können hinsichtlich § 3 QR zur Einpassung kontrolliert werden. Auf die geforderte Anpassung wird aufgrund der vorhandenen Reglementierung im QR verzichtet. Die Anpassungen im Quartierplanreglement sind der Stellungnahme zu der zwingenden Vorgabe betreffend «§6 Absatz 1, Darstellung» zu entnehmen.

**Empfehlung** **Sicherung und Pflege Grünelemente:** Wir empfehlen, eine allgemeine Bestimmung zu Pflege und Erhalt der Grünelemente in das Quartierplanreglement aufzunehmen: «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.»

**Stellungnahme** Die Empfehlung wird umgesetzt. Die Anpassungen im Quartierplanreglement sind der Stellungnahme zu der zwingenden Vorgabe betreffend «§6 Absatz 1, Darstellung» zu entnehmen.

**Empfehlung** **Absatz 3 (Erschliessungsflächen gemäss § 7 Abs. 3 und 4 QR) und Absatz 10:** Grossflächig versiegelte Flächen im Aussenraum sollen vermieden werden.  
→ Wir empfehlen daher eine Ergänzung, wonach auch bei den Erschliessungsflächen die Versiegelung bzw. Befestigung (mit durchlässigen Belägen) auf das Notwendige zu beschränken ist. Stattdessen soll in wenig genutzten Bereichen der Erschliessungsflächen z. B. das Aufkommen von Spontanvegetation ermöglicht werden.

**Stellungnahme** Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Materialisierung der Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr) wurde entsprechend präzisiert. Die Erschliessungsflächen, welche dem motorisierten Verkehr vorbehalten sind (Schützenstrasse und Erschliessungsfläche (Zubringer usw.) wird hingegen nicht näher reglementiert. Die Anpassungen im Quartierplanreglement sind der Stellungnahme zu der zwingenden Vorgabe betreffend «§ 6 Absatz 1, Darstellung» zu entnehmen (neu § 6 Abs. 5).

**Empfehlung** **Absatz 8:** Wir weisen darauf hin, dass diese Bestimmung eine entsprechende Erwägung in den Genehmigungsdokumenten zur Folge haben wird, da Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, keine Zustimmung durch die Stadt Liestal erfordern und die Stadt auch keine zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen kann.  
→ Wir empfehlen deshalb, den letzten Satz zu streichen.

**Stellungnahme** Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung wird aus Gründen der Qualitätssicherung nicht umgesetzt.

**Empfehlung** **Absatz 11:** Wir verweisen auf die Ausführungen zu § 6 Abs. 8 QR und empfehlen die Streichung des ersten Satzes.

**Stellungnahme** Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung wird aus Gründen der Qualitätssicherung nicht umgesetzt.

**Empfehlung** **Absatz 13:** Vorgaben zur Beleuchtung sind möglich, sofern sich diese auf die Anlagen selbst beziehen. Vorgaben zu Beleuchtungszeiten/-dauer etc. gehören jedoch in das Polizeireglement. Von der explizite Nennung und somit Beschlussfassung von Normen wird abgeraten, da dadurch mit jeder Änderung dieser Norm das Reglement mutiert werden müsste. Mit vorliegender Formulierung ist zudem nicht klar, welche Inhalte der Norm tatsächlich zu berücksichtigen sind.

→ Wir bitten daher um folgende Formulierung der Bestimmung: «Aussenraumbelichtungen ... Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt ... im Aussenraum. Im Rahmen ...» Auf die Norm SIA 491 kann als Kommentar verwiesen werden.

**Stellungnahme** Die Empfehlung wird sinngemäss umgesetzt. Die Anpassungen im Quartierplanreglement sind der Stellungnahme zu der zwingenden Vorgabe betreffend «§6 Absatz 1, Darstellung» zu entnehmen.

#### 4.5 § 7 Erschliessung und Parkierung

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 1:** Flächenhafte Festlegungen sind in ihrer Abgrenzung verbindlich und haben keinesfalls nur richtungsweisenden Charakter.

→ Der letzte Satz ist zu streichen. Allenfalls kann festgelegt werden, dass von bestimmten Abgrenzungen in beschränktem Mass (vorzugsweise mit Massangabe) abgewichen werden kann. Festlegungen mittels Signatur, die keine ortsgetreue Lage festlegen (können), bieten bereits aufgrund der Symbolik eine ausreichende Flexibilität für das Baubewilligungsverfahren (z. B. eine verbindliche Signatur «Baum»).

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Das Quartierplanreglement wird folgendermassen angepasst.

alt §7 Abs. 1 Gestaltung

Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter.

neu §7 Abs. 1 Gestaltung

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. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter.*

Zwingende Vorgabe **Absätze 3 bis 5:** Wie bereits erwähnt, sind die genannten Bereiche nicht «dargestellt», sondern «festgelegt».  
→ Der Begriff ist zu ändern.

Stellungnahme Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Zwingende Vorgabe **Absatz 5, letzter Satz:** Mit der Festlegung der «öffentlich zugänglichen Verbindungsachse» ist die Nutzbarkeit der Verbindungen für den Fussverkehr bzw. Fuss- und Veloverkehr grundsätzlich sichergestellt. Es ist nun nicht ersichtlich, was noch konkreter privatrechtlich zu regeln ist. Zumal allfällige konkretere Rechte und Pflichten vor dem Inkrafttreten der Bestimmung geregelt sein müssen (§ 46 Abs. 2 RBG) und allfällige privatrechtliche Regelungen auch unabhängig einer derartigen Bestimmung möglich sind.  
→ Wir bitten um eine diesbezügliche Prüfung. Unseres Erachtens ist der letzte Satz zu streichen.

Stellungnahme Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Zwingende Vorgabe **Absatz 6:** § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV sieht vor, dass im Rahmen von ordentlichen Quartierplänen der spezifische Bedarf an Stammplatzplätzen pro Wohnung festgelegt werden kann (und ab 1. März 2022 auch der Bedarf an Besucherplatzplätzen). Die Festlegung des spezifischen Bedarfs auf 0,6 Stammplatzplätze pro Wohnung ist vorliegend möglich. Die dazu im Mobilitätskonzept genannten Mobilitätsmassnahmen (Kapitel 6.1) sind allerdings bisher nicht öffentlich-rechtlich verankert.  
→ Gemäss § 70 Abs. 2bis lit. d. RBV sind die Massnahmen, welche zur Herabsetzung der Anzahl Stamm- und Besucherplatzplätze pro Wohnung führen, im Reglement verbindlich zu definieren.  
→ Neben verbalen Festlegungen zu den Anforderungen an die Velo-Abstellplätze sind diese u. E. mindestens an den wesentlichen Stellen auch im Plan verbindlich zu platzieren.  
→ Ebenso gilt es, Festlegungen zur Kontrolle und Durchsetzung des Mobilitätskonzepts vorzunehmen.

§ 7 Abs.6 QR entspricht noch nicht den rechtlichen Anforderungen gemäss § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV. Die Bestimmung ist daher grundsätzlich zu überarbeiten und mit den erforderlichen und detaillierten Festlegungen zu ergänzen. Wir bitten Sie, dabei bereits bewährte (vom Regierungsrat genehmigte) Bestimmungen zu verwenden. Wir verweisen diesbezüglich insbesondere auf § 16 Quartierplanreglement «Zentrale Pratteln» (Anhang 9 [Seite 35] im «Leitfaden für Mobilitätsgutachten» der Birsstadt).

Stellungnahme Auf die Festlegung der Lage der Veloabstellplätze wird verzichtet. Ansonsten wird die zwingende Vorgabe wie folgt umgesetzt:  
alt §7 Abs. 6 Parkplatzberechnung

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.

Oberirdische Abstellplätze für Velos sind im gesamten Aussenraum zulässig.

*neu* §7 Abs. 8 Parkplatzberechnung

*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.*

~~*Oberirdische Abstellplätze für Velos sind im gesamten Aussenraum zulässig.*~~

*§7 Abs. 9 Massnahmen Reduktionsfaktor*

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

*§7 Abs. 10 Controlling und Sicherstellung*

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

*§7 Abs. 11 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.*

Hinweis Absatz 2: Wir verweisen auf die Ausführungen bezüglich Erschliessung Einstellhalle (Ziffer 1 und 7 dieses Berichts).

Stellungnahme Es wird auf die Stellungnahme zu Ziffer 1 und 7 dieses Berichts verwiesen.

#### 4.6 § 8 Ver- und Entsorgung

Zwingende Vorgabe **Absatz 3, letzter Satz:** Da in den Quartierplanvorschriften zur Abfallentsorgung – soweit wir das überblicken – rein gar nichts festgelegt ist (dass die Abfallentsorgung im ordentlichen Verfahren der Stadt zu erfolgen hat, gilt auch ohne diesen Satz),

stellt sich die Frage, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen wäre. Wie bereits erwähnt, können im Baubewilligungsverfahren Nachweise nur für Inhalte verlangt werden, welche verbindlich festgelegt sind (z. B. bei einer Festlegung, dass die Entsorgung über eine unterirdische Sammelstelle zu erfolgen hat).

→ Der zweite Satz betreffend Nachweis im Baugesuchsverfahren ist zu streichen.

**Stellungnahme** Auf die zwingende Vorgabe wird eingetreten.

#### 4.7 § 9 Lärmschutz

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 2:** Die Wiedergabe von gesetzlichen Bestimmungen und Normen im Quartierplanreglement ist zu vermeiden. Daher ist der zweite Absatz «Schallschutz» zu streichen.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt, das Reglement entsprechend angepasst.

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 3:** Folgende Nachweise sind zu erbringen:

- Strassenverkehrslärm: Mit einem Lärmschutznachweis ist der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Kapitel 5 und 6 sowie Anhang 3 Lärmschutz-Verordnung (LSV) aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, wenn nötig, mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen.
- Autoeinstellhalle: Mit einem Lärmschutznachweis ist für die Parkierung der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Kapitel 3 bis 7 und Anhang 6 LSV aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten sind.

**Stellungnahme** Ein Lärmschutznachweis wurde durch die Rapp Infra AG erstellt und ist dem Planungsbericht als Anhang beigelegt.

#### 4.8 § 10 Realisierung, Quartierplanvertrag

**Zwingende Vorgabe** **Inhalt Quartierplanvertrag:** Im Quartierplanvertrag ist insbesondere auch die Pflanzung und dauernde Pflege der Bäume zu regeln: «Pflanzung und Pflege der Bäume hat nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.»

**Stellungnahme** Wir nehmen die zwingende Vorgabe zur Kenntnis. Mit Verweis auf die Wegleitung «Quartierplanvertrag, Inhalte und Formvorschriften» des BUD verzichten wir auf die Umsetzung.

#### 4.9 § 11 Ausnahmen

**Zwingende Vorgabe** **Absatz 1:** Die Gemeinden können gemäss § 7 RBV Ausnahmeanträge zuhanden der Baubewilligungsbehörde stellen (die geringfügige Abweichungen von den Vorschriften betreffen). Insofern bitten wir Sie, die übliche Formulierung zu verwenden: «In Abwägung ... schriftlich begründet geringfügige Abweichungen Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.»

Stellungnahme	Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Das Reglement wird angepasst.
---------------	---

## 5. Planungs- und Begleitbericht

Zwingende Vorgabe	Der Planungsbericht ist entsprechend den vorhergehenden Ausführungen zu überarbeiten und zu ergänzen.
-------------------	---

Stellungnahme	Die zwingende Vorgabe wird entsprechend den vorangegangenen Stellungnahmen umgesetzt.
---------------	---

### 5.1 Kapitel 1 Ausgangslage

Hinweis	<p><b>Seite 6, «Die Überarbeitung des Siegerprojektes liegt als solide Basis für die Ausarbeitung der Quartierplanung vor»:</b> Dieser Feststellung kann nur bedingt zugestimmt werden. In den Wettbewerbsunterlagen fehlt offenbar die Abstimmung zwischen Projekt und Erschliessung oder einer möglichen Legung von Baulinien entlang der Bahnhofstrasse. Auf diese Konflikte muss nun an den entsprechenden Stellen im Rahmen dieser Vorprüfung hingewiesen werden mit der Konsequenz, dass eine Quartierplanung wie nun vorliegend nicht genehmigungsfähig ist.</p> <p>→ Es wird dringend empfohlen, bei zukünftigen Vorhaben die Randbedingungen/Vorgaben betreffend Kantonsstrassen für das Wettbewerbsprogramm verbindlich zu vereinbaren.</p>
---------	---

Stellungnahme	Der Hinweis betreffend Wettbewerbsprogramm wird zur Kenntnis genommen.
---------------	--

### 5.2 Kapitel 4 Rahmenbedingungen

Zwingende Vorgabe	<p><b>Kapitel 4.9:</b> Ein kleiner Teil des Baubereichs A1 liegt im Konsultationsbereich der Eisenbahn. Die Personenbelegung wird minimal zunehmen, in der Relation der bestehenden Personendichte im Gebiet jedoch nicht ins Gewicht fallen. Zudem befindet sich der Baubereich hinter zwei Gebäudezeilen (geplanter Bahnhofcorso und Kantonsgericht) und ist somit von den Geleisen abgeschirmt. Die Planung ist nicht störfallrelevant. Trotzdem muss der Koordination zwischen der Raumplanung und Störfallvorsorge Rechnung getragen und ordentlich dokumentiert werden. Die zuständige Vollzugstelle BAV verzichtet gemäss telefonischer Auskunft vom 2. Dezember 2021 auf eine Stellungnahme.</p> <p>→ Das Kapitel 4.9 ist mit Verweis auf die Planungshilfe des ARE «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» zu ergänzen und es ist in Anlehnung an die Ausführungen oben darzulegen, dass die Planung nicht risikorelevant ist und das BAV auf eine Stellungnahme verzichtet.</p>
-------------------	---

Stellungnahme	Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt. Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.
---------------	--

Hinweis	<p><b>Archäologische Funde:</b> Auf Grund bekannter Funde können noch weitere archäologische Hinterlassenschaften im Boden erhalten sein. Der Beginn der Erdarbeiten muss daher spätestens zwei Wochen im Voraus der Archäologie Baselland</p>
---------	--

schriftlich (E-Mail: [archaeologie@bl.ch](mailto:archaeologie@bl.ch)) gemeldet werden. Sollten archäologische Funde und Befunde zu Tage treten, hat die Bauherrschaft deren Dokumentation in angemessener Zeit zu ermöglichen.

**Stellungnahme** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Hinweis** **Altlastenrechtliche Voruntersuchung:** Die altlastenrechtliche Voruntersuchung der beiden innerhalb des Quartierplanperimeters liegenden belasteten Standorte (Standort Nrn. 2829520690 und 2829520045) ist bereits am Laufen. Die Ergebnisse der Voruntersuchung werden zeigen, ob die belasteten Standorte «sanierungsbedürftig», «überwachungsbedürftig» oder «weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» sind.

→ Diese Beurteilung gemäss Art. 8 Altlasten-Verordnung muss rechtzeitig vor Einreichen des Baugesuchs erfolgen. Altlastenrechtliche Auflagen bezüglich dem Bauvorhaben werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erhoben.

**Stellungnahme** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Energie folgt. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

### 5.3 Kapitel 6 Inhalte der Planung

**Empfehlung** **Kapitel 6.2.14, Gefahrenzone Überschwemmung und Starkregenereignisse:** Die Naturgefahrenkarte muss umgesetzt werden. Den Argumenten des Planungsberichts, dass Terrainerhöhungen im Bereich des Orisbachs sowie das kantonale Projekt «Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach» die Gefahrenlage komplett verändern würden und dass damit die Naturgefahr innerhalb des Quartierplanperimeters nicht mehr bestehen werde, kann aktuell nicht gefolgt werden. Zudem ist der Stand des kantonalen Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekts nicht bekannt und dessen Wirkung nicht ersichtlich. Es muss davon ausgegangen werden, dass zum aktuellen Zeitpunkt keine rechtliche und/oder finanzielle Sicherung des Projekts besteht und dass dessen zeitnahe Ausführung und dessen Wirkung offen sind.

Im Weiteren widerspricht die Aussage unter Kapitel 6.2.14, dass im Quartierplanareal keine Naturgefahr mehr bestehen werde, dem Argument unter Kapitel 6.2.8, wonach der bauliche Hochwasserschutz einer Einsthallen-Ein-/Ausfahrt an der Schützenstrasse einen grossen Aufwand erfordere.

Zum Thema Starkregenereignisse äussert sich der Planungsbericht – trotz des Kapiteltitels – nicht.

- Es wird empfohlen, hier zumindest auf die Erkenntnisse der «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» (vgl. GeoView BL) einzugehen und allfällige Folgerungen für die Quartierplanung und/oder das Projekt aufzuführen.
- Der Verweis auf Kapitel 4.3.8 ist zu bereinigen. Der Verweis sollte wohl auf Kapitel 4.12 sein.
- Es wird gebeten, den Planungsbericht betreffend Hochwassergefährdung anzupassen.

**Stellungnahme** Zu den Bestimmungen im QR siehe Stellungnahme zur zwingenden Vorgabe in Punkt 3 «Gefahrenzonen» (S. 7) dieses Dokuments. Die Gefahrenzonen werden

ebenfalls im Quartierplan festgelegt. Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

**Empfehlung** **Kapitel 6.2.15, Abschnitt Gewässerraumbreite:** Wir begrüßen die Ausscheidung des Gewässerraums sowie die Abhandlung im Planungsbericht. Allerdings ist die Aussage, «der Gewässerraum wird gegebenenfalls noch angepasst», (S. 48) zu präzisieren. Es ist unklar, was genau damit gemeint ist (Verfahren, Begründung etc.).

**Stellungnahme** Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Perimeteranpassung tangiert der Gewässerraum die Quartierplanung nicht mehr. Es wird an dieser Stelle auf die Quartierplanung «Am Orisbach» verwiesen.

#### 5.4 Kapitel 7 Interessenermittlung

**Zwingende Vorgabe** **Kapitel 7.1.1, Grundsatz Siedlung e:** Nicht das Quartierplanverfahren, sondern die Quartierplanvorschriften müssen einen attraktiven Aussenraum gewährleisten. Gemäss Planungsbericht ist es ein Ziel der Quartierplanung, ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Allerdings ist nicht ersichtlich, wie mit den derzeit rudimentären Vorschriften in Reglement und Plan diese Qualitäten erreicht werden können und sollen. Es sind entsprechende Festlegungen zu ergänzen (siehe vorhergehende Ausführungen).

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wird gem. den Stellungnahmen zu den zum Quartierplan und dem Quartierplanreglement gemachten Vorgaben berücksichtigt.

### 6. Mobilitätsgutachten

**Zwingende Vorgabe** Es fehlen Aussagen zur heutigen und künftigen Verkehrserzeugung und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Verkehrsnetz (Strasse, öV). Diese sind zu ermitteln und auszuweisen.

**Stellungnahme** Die Angaben zum heutigen Verkehrsaufkommen, sowie eine Beurteilung der Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz werden im Verkehrsgutachten (nicht im Mobilitätskonzept) ergänzt.

#### 6.1 Kapitel 1 Ausgangslage

**Zwingende Vorgabe** **Kapitel 1.2:** Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen – bzw. die Ermittlung der dazu zu Grunde gelegten Anzahl Parkplätze – ist der in der zulässigen BGF maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen. Allein auf ein Richtprojekt darf nicht abgestützt werden. Das Gutachten ist in diesem Sinne zu überarbeiten.

**Stellungnahme** Der Parkfeldbedarf richtet sich gemäss kantonaler Wegleitung und Zonenreglement der Stadt Liestal nach der Anzahl Wohnungen. Eine Annahme der maximal möglichen Anzahl Wohnungen ist aufgrund der Flächenvorgaben des Quartierplans

nur schwer nachvollziehbar. Das Richtprojekt geht von einer maximal möglichen Nutzung aus und dient deshalb als Grundlage für den Parkfeldbedarf und die Verkehrserzeugung. Kommt hinzu, dass 130 Wohnungen auf eine maximale BGF von 14'090 m<sup>2</sup> schon sehr dicht und eine noch höhere Nutzung unrealistisch ist. Das städtebauliche Konzept bildet demnach bereits den ungünstigsten Fall ab.

**Zwingende Vorgabe** **Kapitel 1.3:** Die Planung beabsichtigt in Kapitel 4 die Festlegung des spezifischen Bedarfs an Abstellplätze basierend auf § 70 Abs. 2bis RBV. Das RBG und die RBV sind daher als übergeordnete Rechtsgrundlagen aufzuführen.

**Stellungnahme** RBG und RBV werden im Bericht als übergeordnete Rechtsgrundlagen nachgeführt.

## 6.2 Kapitel 4 Rahmenbedingungen

**Zwingende Vorgabe** Kapitel 4.1: Wir verweisen auf die Ausführungen zu Kapitel 1.2. Das Gutachten ist in diesem Sinne zu überarbeiten.

**Stellungnahme** -

**Zwingende Vorgabe** **Kapitel 4.1.1 Parkfeldbedarf gemäss Zonenreglement:** Es ist festzuhalten, dass der in Anhang Q (zu Art. 43) ZRS bestimmte Reduktionsfaktor R1 für Wohnnutzung (R1w) keine Bedeutung für vorliegende Quartierplanung hat. Einerseits wurde Anhang Q damals nur mit Vorbehalt genehmigt («Die von der Stadt in Anhang Q festgelegten Reduktionsfaktoren ... können somit lediglich im Sinne von § 106 Abs. 5 RBG angewendet werden», was bedeutet, dass die Stadt zwar Vorschläge machen konnte, die Reduktionsfaktoren aber von der Bau- und Umweltschutzdirektion festgelegt worden sind, wobei für Wohnen ausserhalb von Ortskernzonen § 70 Abs. 1 RBV explizit keine Reduktion vorsah), andererseits sind seit Inkrafttreten von § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV – auf dessen Bestimmung vorliegendes Mobilitätskonzept unverkennbar basiert – ohnehin und ausschliesslich die kantonalen Bestimmungen massgebend. § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV verlangt für die Wohnnutzung die Festlegung des spezifischen Bedarfs an Stammparkplätzen. Aufgrund der derzeit noch geltenden gesetzlichen Grundlagen dürfen bei Wohnen die Abstellplätze für Besucher explizit nicht reduziert werden (§ 70 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. a. RBV). Mit der Änderung von § 70 RBV, die am 1. März 2022 in Kraft treten wird, wird § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. a. RBV ersatzlos gestrichen. Somit können zukünftig auch die Besucherparkplätze reduziert werden. Die Bedarfsberechnung und die Formulierung des Textes sind entsprechend zu überarbeiten.

**Stellungnahme** Die Parkfeldberechnung gemäss Zonenreglement wird im Bericht zum Mobilitätskonzept entsprechend der neu geltenden Bestimmungen zu den Abstellplätzen im RBV (§ 70) angepasst. Dabei werden die neuen Reduktionsfaktoren gemäss Anhang 1 S. 12 RBV für Wohnnutzungen, welche auch für Besucherparkfelder gelten, angewendet, die Reduktionsfaktoren gemäss Zonenreglement der Stadt Liestal werden gestrichen. Die Beschreibung der Berechnungsweise wird im Bericht entsprechend angepasst. Die im Quartierplanreglement festgelegte Anzahl Parkfelder wird dadurch jedoch nicht geändert.

**Zwingende Vorgabe** **VSS-Norm:** Wie in Kapitel 4.1.1 treffend beschrieben wird, regelt das übergeordnete kantonale Recht (RBG und RBV) die Grundwerte für die Berechnung des Grundbedarfs an Parkplätzen (resp. die Bedingungen, unter denen eine Reduktion in Abhängigkeit der Standort- und Projektfaktoren der Planung sowie ergänzenden Mobilitätsmassnahmen) geltend gemacht werden kann. Es erschliesst sich uns daher nicht, weshalb für die Festlegung des Parkplatzbedarfs letztlich eine Berechnung gemäss VSS-Norm zugrunde gelegt wird. Dies widerspricht der gängigen Praxis im Kanton Basel-Landschaft und ist entsprechend zu korrigieren bzw. zu begründen.

**Stellungnahme** Die Festlegung des Parkfeldbedarfs im Quartierplanreglement wird im Bericht zum Mobilitätskonzept neu auf die Berechnungsweise gemäss kantonalem Recht bzw. Vorgaben gestützt. Die festgelegte Anzahl Parkfelder wird jedoch nicht geändert. Die Berechnung gemäss VSS-Norm soll als Vergleichswert mit informellem Charakter im Bericht erhalten bleiben.

**Hinweis** **Kapitel 4.3:** Hier wird der erwartete Bedarf an Motorradabstellplätzen aufgezeigt. Dabei wurde die Anzahl privater Parkplätze plus die Besucher und Kundenplätze zusammengezählt (98) und 10 % davon als Motorrad-Parkplätze ausgebildet; ergibt 10 Abstellplätze für Motorräder. (Eher wenig in Anbetracht der geplanten Auto-parkplätze (98) sowie der 382 Veloparkplätze, sofern die Veloparkplätze reine Veloabstellplätze darstellen?) Unklar ist, ob dies lediglich private Parkplätze sind oder auch Parkplätze für Motorräder der Kunden und Besucher vorgesehen sind.

**Stellungnahme** Die Anzahl an Motorradabstellplätzen wird nochmals überprüft. Die angegebene Anzahl umfasst die privaten Abstellplätze (Bewohner und Beschäftigte), als auch die Abstellplätze für Besucher und Kunden. Dies wird im Bericht entsprechend präzisiert.

### 6.3 Kapitel 5 Ziele

**Zwingende Vorgabe** **Erster Satz:** Gemäss § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. d. RBV müssen (nicht nur «sollen») die Mobilitätsmassnahmen, die Grundlage für den (reduzierten) spezifischen Bedarf an Stamm- und Besucherparkplätzen für die Wohnnutzung sind, bereits auf Stufe Quartierplanvorschriften festgelegt werden, damit die Umsetzung der Parkplatzreduktion im erforderlichen Masse sichergestellt ist.

**Stellungnahme** Absatz wird angepasst mit Verweis auf die entsprechende Festlegung in den Quartierplanvorschriften.

## 7. Variantenvergleich Erschliessung

**Hinweis**                    **Grundlagenplan:** Der Knoten Rebgasse/Rheinstrasse wurde im vergangenen Sommer umgebaut. Wir bitten Sie, die neue Situation in den Plänen abzubilden.

**Stellungnahme**        Die Situation ist der aktuellen amtlichen Vermessungen entnommen worden. Falls aktuellere Grundlagendaten zur Verfügung stehen, werden diese in den Plan integriert.

### 7.1 Kapitel 3 Parkfeldnachweis und Verkehrserzeugung

**Zwingende Vorgabe**        **Kapitel 3.1:** Wir verweisen auf die Ausführungen unter Ziffer 6.1 dieses Berichts und bitten um eine Überarbeitung.

**Stellungnahme**        Siehe Stellungnahme unter Ziffer 6.1

**Zwingende Vorgabe**        **Kapitel 3.2:** Gestützt auf Art. 1 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung muss eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorgenommen werden. Hierzu sind die erwartete Verkehrserzeugung der geplanten Siedlungsentwicklung sowie ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und öV-Netz darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen. Auf Seite 5 im Variantenvergleich wird eine Beurteilung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassenverkehrsnetzes zwar angedeutet, in der Folge lässt sich diese jedoch nirgends im Dokument finden. Das Dokument ist in diesem Sinne zu überarbeiten resp. die erforderlichen Nachweise sind ggf. in einem separaten Verkehrsgutachten nachzureichen.

**Stellungnahme**        Die heutige und zukünftige Verkehrserzeugung und die Beurteilung der Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz werden im Verkehrsgutachten ergänzt.

### 7.2 Kapitel 5 Zusammenfassung

**Zwingende Vorgabe**        Bereits an der Sitzung vom 16. Juli 2020 wurde der Stadt Liestal und der First Site Invest AG mitgeteilt und im Protokoll festgehalten, dass einer direkten Erschliessung ab Kantonsstrasse nicht zugestimmt werden kann. Im vorliegenden «Mobilitätsgutachten Variantenvergleich Erschliessung» wird richtigerweise festgehalten, dass der Erschliessungspunkt an der Rheinstrasse massgebende negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss hat (inkl. Kapazität der Lichtsignalanlage Kantonbank). Davon sind alleine in der Spitzenstunde rund 2'000 Mfz/h tangiert und rund 900 Mfz/h auf der Rheinstrasse direkt betroffen.

Die negativen Auswirkungen einer Erschliessung via Schützenstrasse sind richtigerweise auch vorhanden (siehe auch nachfolgende Ausführungen zum Gewässerraum). Weil aber dort Tempo 20 gilt und sehr viel weniger Verkehrsteilnehmende vorhanden/betroffen sind, sind die negativen verkehrlichen Auswirkungen in der Summe sehr viel kleiner als bei einer Erschliessung via Rheinstrasse.

Somit ist festzuhalten, dass beide Erschliessungsvarianten (Rheinstrasse und Schützenstrasse) negative Auswirkungen haben. Die negativen Auswirkungen betreffen

bei einer Erschliessung ab Rheinstrasse sehr viele und bei einer Erschliessung ab Schützenstrasse nur wenige Verkehrsteilnehmende. Dieser Grundsatz gilt sowohl für die Variante 1 als auch für die Variante 1.5. Die Variante 1.5 vermag zwar die negativen Auswirkungen betreffend Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit minim zu entschärfen, diese sind aber nach wie vor vorhanden; zumal auch die Sichtweitenproblematik nicht verbessert werden kann. Die massgebende Grundproblematik, dass die Erschliessung Rheinstrasse zu nahe am lichtsignalgeregelten Knoten liegt, bleibt auch mit der Variante 1.5 bestehen. Namentlich müssen die Fahrzeuglenkenden auf einem zu kurzen Abschnitt zu viele Informationen verarbeiten, was dazu führt, dass sich die Verkehrsteilnehmenden nicht richtig verhalten können. Insbesondere der unmittelbar nach dem lichtsignalgeregelten Knoten zu vollziehenden Spurwechsel auf die Rechtsabbiegespur (gemäss Variante 1.5) ist sehr problematisch, da hier der Radstreifen gequert werden muss.

Die Beurteilung, dass bei einer Erschliessung via Schützenstrasse Massnahmen getroffen werden müssten, um die negativen Auswirkungen des Mehrverkehrs zu kompensieren und gleichzeitig ein reibungsloser Verkehrsablauf zu gewährleisten, ist nur bedingt nachvollziehbar. Der Mehrverkehr in der Schützenstrasse/See- strasse wird u. E. doch etwas dramatisiert. Zum einen besteht auf der Schützenstrasse bereits Tempo 20 und im Vergleich zur Kantonsstrasse sehr wenig Verkehr und zum anderen wird mit der geplanten Umgestaltung der Allee (z. B. Aufhebung Parkierung Allee) der Verkehr in diesem Bereich wahrscheinlich eher abnehmen. Aus Sicht Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit wird die Schützenstrasse den vom Quartierplan verursachten Verkehr problemlos aufnehmen können.

Andererseits ist auch eine reine Erschliessung über die Schützenstrasse (Variante 2) nicht zulässig. Eine solche Erschliessung würde – wie Plan 21.067-02 zeigt – vollständig im Gewässerraum liegen und über die bestehende Strassenfläche sogar noch hinausragen. Dadurch hätte sie negative Auswirkungen für die Revitalisierung des Orisbachs und eine (weitere) Beeinträchtigung des bereits stark eingeschränkten Uferbereichs zur Folge. Demzufolge können wir auch dieser Variante nicht zustimmen.

Der Variantenvergleich ist grundsätzlich zu überarbeiten und gemäss Ziffer 1 dieses Berichts zu erweitern.

Stellungnahme	Die Erschliessungsvarianten wurden in Zusammenarbeit mit den Verkehrsplanern überprüft und angepasst. Zudem wurde eine Interessenermittlung erstellt. Da der Entscheid zur Erschliessung der Autoeinstellhalle noch aussteht, werden im Quartierplan zwei Varianten aufgeführt.
---------------	---

### 3 Beschlussfassung Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht

Diese Stellungnahme wurde vom Stadtrat Liestal am \_\_\_\_\_ verabschiedet.

Liestal, den \_\_\_\_\_

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

Daniel Spinnler

Marcel Meichtry