



Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Mitwirkungsbericht
Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf der Mitwirkung	1
1.1	Verfahren	1
1.2	Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens	1
2	Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail	3
3	Beschlussfassung Mitwirkungsbericht	15

1 ABLAUF DER MITWIRKUNG

1.1 Verfahren

Folgende Unterlagen zur Quartierplanung Weierweg lagen vom 10. bis 28. Oktober 2011 während den Schalteröffnungszeiten beim Stadtbauamt Liestal zur öffentlichen Mitwirkung auf:

- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
- Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
- Plan Nr. 3: Schnitte
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Am 25. Oktober 2011 fand zudem eine Informationsveranstaltung für die Anwohner des Planungsgebiets statt. Dabei informierten die Projektverantwortlichen über die Quartierplanung und standen der Bevölkerung für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung.

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im „Liestal aktuell“ Nr. 758 vom 06. Oktober 2011 sowie auf der Homepage der Stadt Liestal auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Es bestand bis zum 28. Oktober 2011 die Möglichkeit, schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge beim Stadtbauamt Liestal einzureichen.

1.2 Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens

Es gingen acht Stellungnahmen ein, auf welche im Folgenden detailliert eingegangen wird. Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- V Das Anliegen lässt sich nicht im Rahmen der Quartierplanung bearbeiten, da es andere Prozesse oder Verfahren betrifft.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

Die Mitwirkenden wurden durch die Stadt Liestal zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Diese Mitwirkungsgespräche fanden am 14. resp. 21. Dezember 2011 auf der Stadtverwaltung Liestal mit dem Abteilungsleiter Planung und den zuständigen Planern von Raumplanung Holzemer statt. Mit Ausnahme der Mietparteien Gasstrasse 14 machten alle Mitwirkenden von diesem Angebot Gebrauch.

2 DIE EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
Amt für Industrielle Betriebe, Liestal					
1.	✓	Speicherkanal		Links oder rechts des Orisbaches ist ein Speicherkanal mit einem Fassungsvermögen von 1'000 m ³ vorgesehen, welcher sich von der Gerbergasse bis zur Ergolz erstreckt. Der Speicherkanal muss zusammen mit der Revitalisierung des Orisbaches vor der Realisierung der Überbauung erstellt werden.	Durch das AIB wurde zwischenzeitlich die Realisierung eines Speicherkanals auf der linken Seite des Orisbaches geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass sich der vorgesehene Bereich innerhalb des QP Weierwegs dazu schlecht eignet. Innerhalb des Gewässerbereichs ist eine solche Baute nicht zulässig, ausserhalb wäre die Errichtung aufgrund der bestehenden Abwasserleitung stark erschwert. Die Realisierung eines Mischwasserbeckens an der Nordost-Ecke des Konrad-Peter-Areals (wie im Masterplan vorgesehen) wird daher favorisiert. Es werden im Rahmen des QP Weierweg deshalb keine Massnahmen für die Errichtung eines Speicherkanals vorgesehen.
2.	✓	Kant. Abwasserkanal		Auf der linken Seite des Orisbaches liegt ein kantonaler Abwasserkanal, welcher weiterhin in Betrieb bleiben muss. Die Schächte für dessen Unterhalt müssen zugänglich bleiben.	Wird im Gestaltungskonzept entsprechend berücksichtigt

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
B. Lüdin, Liestal					
3.	V	Eingaben zum Masterplan		Am Inhalt der Stellungnahmen zum Masterplan vom 15.08.08, 16.10.09 und 23.04.10 wird festgehalten.	Das entsprechende Verfahren ist abgeschlossen. Der Masterplan, der nun als Basis für die Ausarbeitung des Quartierplans dient, wurde vom Einwohnerrat einstimmig beschlossen.
4.	✓	Orisbach		Die bestehenden Strukturen auf Prz. 1200 sind bei der Revitalisierung des Orisbaches zu berücksichtigen.	Wird im Gestaltungskonzept entsprechend berücksichtigt
5.	✓	Erhalt Artenvielfalt		Sorgfältiger Umgang mit der vorhandenen Artenvielfalt.	Ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Flora und Fauna wird angestrebt. So werden z.B. Flachdächer extensiv mit standortgerechtem Substrat begrünt und dienen damit u.a. als Ersatz für die bisherige Ruderalvegetation im Bereich Grienmattplatz. In Bezug auf ökologische Massnahmen wird zudem auf das Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Liestal abgestützt (siehe auch Nr. 11).
6.	V	Kreisel		Solange Kreisel in Bearbeitung ist, genügt das heutige Angebot an Strasse im Bereich Weierweg/Gasstrasse. Etappierung soll aufgezeigt werden und zusätzliche Immissionen in Absprache mit Bewohnern/Nachbarn	Der Kreisel befindet sich ausserhalb des Quartierplan-Perimeters und liegt in der Zuständigkeit des Kantons Basel-Landschaft.

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
				erfolgen.	
7.	–	Kleinkraftwerk Orisbach		Der Orisbach soll nicht in einen „Feld- und Wiesenbach“ umgewandelt werden, sondern in ein System einbezogen werden, zu welchem ein Kleinkraftwerk gehört.	Der Orisbach wird revitalisiert. Ein Kleinkraftwerk ist grundsätzlich nicht vorgesehen, Herrn Lüdin steht es jedoch offen, diesbezüglich mit der zuständigen Stelle des Kantons in Kontakt zu treten.
Avadis Anlagestiftung, Baden, vertreten durch Binder Rechtsanwälte, Baden					
8.	–	Lage des Kreisels		Der QP Weierweg präjudiziert die Lage des geplanten Kreisels in einer Art, welche erhebliche negative Auswirkungen auf die Liegenschaft 2647 der Avadis haben könnte. Das QP-Verfahren ist deshalb entweder zu sistieren, bis das Kreiselprojekt rechtskräftig bewilligt ist, oder der QP ist so anzupassen, dass der geplante Kiesel so erstellt werden kann, dass er die Parzelle 2647 nicht mehr tangiert.	Der Kiesel befindet sich ausserhalb des Quartierplan-Perimeters und liegt in der Zuständigkeit des Kantons Basel-Landschaft. Die Quartierplanung nimmt lediglich Rücksicht auf die vom Kanton geforderten Abstandslinien, welche im Rahmen der Masterplanung vorgegeben wurden (kant. Interessenslinien). Das Tiefbauamt wird unter Einbezug der Stadt Liestal eine verkehrstechnische Lösung bis Mitte 2012 erarbeiten. Eine Anpassung des vorliegenden Quartierplan-Entwurfs ist nicht auszuschliessen. Erwähnt sei hier aber auch, dass der jetzt beanstandete Kiesel bei der Überbauung des Avadis-Grundstücks seinerzeit als Argument verwendet wurde, um einen erforderlichen Skelettbau

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
					nicht im vereinbarten Volumen realisieren zu müssen.
		Mietparteien Gasstrasse 14, Liestal			
9.	✓	Abbruch Liegenschaft Gasstrasse 14		Die Mieter bitten, den Abbruch der Liegenschaft Gasstrasse 14 erst vorzunehmen, wenn die definitive Planung und Finanzierung der Überbauung feststehen.	Das Anliegen wird geprüft und soweit wie möglich berücksichtigt. Die Mieter werden frühzeitig durch den Eigentümer kontaktiert.
		Natur- und Vogelschutzverein, Liestal			
10.	(✓)	Orisbach als Vernetzungselement		Orisbach und der dazugehörige Uferbereich sind gemäss LEK ein wichtiges Vernetzungselement und müssen zwingend diesem Ziel dienen und nicht dem Aufenthalt der Bevölkerung am Orisbach.	Das Projekt wird so ausgeführt, dass es sowohl den Zielen des LEK als auch dem Aufenthalt der Bevölkerung dient. Durch die Revitalisierung des Orisbaches wird eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand erreicht. Art. 7.7 des QP-Reglements ist wie folgt anzupassen: <i>Der gesamte Uferbereich des Orisbaches zwischen Weierweg und Ergolz ist Gegenstand eines separaten Gestaltungskonzeptes. Dessen Inhalt ist in den Umgebungsplan zu integrieren.</i>

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
11.	(✓)	Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)		Das LEK soll für alle ökologischen Massnahmen als Grundlage dienen und die im LEK aufgelisteten Massnahmen sollen maximal umgesetzt werden.	Die Ziele des LEK werden unter Berücksichtigung der übrigen Ziele der Stadt umgesetzt. Art. 5.6 ist wie folgt zu ergänzen: <i>Die allfällige Verwendung vogelfreundlicher Glasarten wird im Rahmen des Baugesuchs überprüft.</i>
Th. Weber-Strübin, Liestal					
12.	K	Gebäudevolumen		Die langen, zusammenhängenden Baukörper wirken viel schwerer und massiger als einzelne Bauten. Diese verdichtete Bauweise bringt nicht die erhoffte Lebensqualität.	Die Umsetzung entspricht den Vorgaben des Masterplans. Dabei wurde insbesondere auf die bestehende Lärmsituation Rücksicht genommen. Mit der geschlossenen Bauweise werden ruhige Innenhöfe geschaffen.
13.	-	Gebäudehöhe		Die viergeschossigen Baukörper führen im Bereich Gasstrasse und Weierweg zu Strassenschluchten. Die Gebäudehöhe sollte auf drei Geschosse begrenzt werden.	Die Umsetzung entspricht den Vorgaben des Masterplans, welcher an dieser zentralen Lage eine angemessene Verdichtung vorschlägt. Dies steht im Einklang mit den Zielen der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
14.	V	Kreisel		Der Kreiseldurchmesser von 28 m ist zu gering, was zu einer zu kurzen Reaktionszeit für Autofahrer führt.	Der Kreisel befindet sich ausserhalb des Quartierplan-Perimeters und liegt in der Zuständigkeit des

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
	(✓)			Zudem sind Fussgängerstreifen im Bereich des Kreisel problematisch.	Kantons Basel-Landschaft. Die Quartierplanung nimmt lediglich Rücksicht auf die vom Kanton geforderten Abstandslinien, welche im Rahmen der Masterplanung vorgegeben wurden (kant. Interessenslinien). Das Tiefbauamt wird unter Einbezug der Stadt Liestal eine verkehrstechnische Lösung bis Mitte 2012 erarbeiten. Eine Anpassung des vorliegenden Quartierplan-Entwurfs ist nicht auszuschliessen.
15.	K	Grienmattplatz		Wie wird der Grienmattplatz gestaltet? Ist dies eine grüne Fläche oder ein Platz aus Hartbelag?	Die Ausgestaltung des Grienmattplatzes ist Gegenstand eines Gestaltungskonzepts. Die Gestaltung des Grienmattplatzes wird in der Quartierplanung Weierweg sowie im Masterplan Zentrum Nord konzeptionell festgehalten. Geplant ist eine befahrbare Fläche, welche mit Bäumen gestaltet wird. Neben der Zufahrt zu den Einstellhallen wird auch ein öffentlicher Fuss- und Radweg über den Grienmattplatz verlaufen. Es ist daher davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Platzes begeh- und befahrbar sein wird. Details zur Materialwahl des Deckbelags sowie zur Gestaltung im Allgemeinen werden im Rahmen des Umgebungsgestaltungs-

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
					plans im Baugesuchsverfahren festgelegt.
16.	V	Umgebungsgestaltung		Um Lebens- und Wohnqualität zu erhöhen, ist besonderer Wert auf die Gestaltung der Grünflächen mit Baumbeständen zu legen.	Die Aussenraumgestaltung der Quartierplanüberbauung Weierweg sowie des gesamten Entwicklungsgebiets Zentrum Nord liegen der Stadt Liestal sehr am Herzen. Beim städtebaulichen Konzept fürs gesamte Entwicklungsgebiet Zentrum Nord standen die Grünräume und nicht etwa die Bebauung am Anfang der Überlegungen. Die Gewässerräume mit den neuen Fusswegen bilden fürs neu entstehende Quartier, aber auch für Gäste aus dem Stedtli und benachbarten Quartieren eine grosse Aufenthaltsqualität. Ebenso wirken sie als ökologische Vernetzungsachsen innerhalb des dicht bebauten Siedlungsgebiets. Bäume als Gestaltungselement sind in der Quartierplanung Weierweg vorgesehen, konzeptionell sind sie im Plan Nr. 2 „Freiraum und Erschliessung“ festgelegt. Die Detailplanung erfolgt im Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel, Basel					
17.	(✓)	Parkplatzbewirtschaftung	8	Der umweltrelevante Standortvorteil der Überbauung muss mit Massnahme 1-3 (Parkraumbewirtschaftung) gemäss Luftreinhalteplan beider Basel gesichert werden, damit die Verkehrsmittelwahl tatsächlich vermehrt auf stadtverträglichen öffentlichen und den emissionsfreien Fuss- und Veloverkehr fällt. Es soll deshalb die Pflicht zu einer lenkungswirksamen Parkplatzbewirtschaftung im QP-Reglement festgehalten werden.	Die Regelung der Parkplatzbewirtschaftung liegt in der Zuständigkeit der Stadt Liestal. Im massgebenden Parkierungsreglement wird unter § 5 festgehalten, dass der Stadtrat anstrebt, „ <i>dass die BetreiberInnen von privaten Parkplätzen im öffentlichen Interesse (...) eine Parkplatzbewirtschaftung (...) einführen.</i> “ Ein Grossteil der Parkplätze wird jedoch den Bewohnern fest zugeteilt, womit eine Bewirtschaftung nicht in Frage kommt. Für die übrigen Parkplätze (z.B. oberirdische Besucherparkplätze) wird eine Bewirtschaftung geprüft.
18.	–	Nutzung und Zahl der Parkplätze	8	Der umweltrelevante Effekt des Standortes geht verloren, wenn Parkplätze über den Eigenbedarf hinaus realisiert und an Dritte vermietet werden, wie dies das QP-Reglement zulässt (§ 8.3). Die Parkplätze sollen daher konsequent auf den Eigenbedarf beschränkt bleiben und die zulässige Parkplatzzahl als Maximalzahl festgehalten werden.	Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Sie hängt u.a. von der Zahl der Wohnungen ab, welche zum heutigen Zeitpunkt nicht definitiv festgelegt ist. Eine gewisse Flexibilität im Baugesuchsverfahren und für allfällige spätere Nutzungsänderungen ist deshalb zu erhalten. Die Realisierung von zusätzlichen Parkplätzen, welche über den Bedarf gemäss RBV inkl. einer

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
Reserve für allfällige spätere Umnutzungen geht, ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. Wenn der effektive Bedarf geringer ist, dürfen Parkplätze weitervermietet werden. Der zweite Satz in Art. 8.3 des QP-Reglements („Eine Vermietung an Dritte ... abgedeckt sind“) ist zu streichen..					
Architekturbüro R. Vogel + Partner AG, Rheinfelden					
19.	✓	Zufahrt Einstellhalle		Der gemeinsame Grienmattplatz soll vom Durchgangsverkehr möglichst entlastet werden, die Zufahrt zur Einstellhalle sollte daher falls möglichst noch näher an die Gasstrasse gelegt werden.	Ausser die Möglichkeit für den öffentlichen Fuss- und Veloverkehr ist kein Durchgangsverkehr vorgesehen. Die definitive Lage der Zufahrt wird im Zusammenhang mit der Platzgestaltung und im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt. Eine Verlegung hin zur Gasstrasse wird dabei geprüft.
20.	(✓)	Oberirdische Parkplätze		Die oberirdischen Parkplätze sind wichtig und sollen bewirtschaftet werden. Die Aufteilung unter Teilgebiet A und B ist noch abzusprechen.	Für die oberirdischen Parkplätze wird eine Bewirtschaftung geprüft. Die Aufteilung ist im Zusammenhang mit der Platzgestaltung zu besprechen.
21.	✓	Strassenparzelle 1190		Die Strassenparzelle 1190 wird teilweise überbaut und deren Erschliessungsfunktion auf die Parzelle 1192 verschoben. Eine entsprechende Abgeltung ist vor-	Die Bebauung der Strassenparzelle basiert auf den Masterplan, welcher städtebaulich austariert ist. Die erforderlichen Anpassungen der Parzellen müssen

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
				gängig abzusprechen und zu vereinbaren.	vertraglich geregelt werden.
22.	✓	Befahrbare Mischverkehrsfläche	Plan Nr. 2	Ist es richtig, dass die Befahrbarkeit vor dem Orisbach endet, d.h. der Nachbar von Parzelle 1200 kein Wegrecht hat?	Der Plan stellt den beabsichtigten Endzustand gemäss Masterplan dar, insofern ist die Darstellung korrekt. Eine Befahrbarkeit des entsprechenden Abschnitts ist aber sowohl zur vorübergehenden Erschliessung der Nachbarparzelle 1200 wie auch für den Radweg erforderlich. Die Mischverkehrsfläche wird entsprechend ausgedehnt.
23.	✓	Bäume	Plan Nr. 2	Die Bäume im Betrachtungsperimeter (Parzelle 1192) sind zu reduzieren (Beschattung der Südfassaden).	Die im Quartierplan Weierweg innerhalb des Betrachtungsperimeters eingezeichneten Bäume sind im orientierenden Planinhalt aufgeführt und wurden aus der Masterplanung Zentrum Nord übernommen. Dieser Plan hat keine grundeigentümerverbindliche Rechtskraft. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens wird die Umgebungsgestaltung fürs Quartierplanareal Weierweg definitiv festgelegt. Weil der Grienmattplatz zur Hälfte auf der Parzelle 1192 liegt, ist es unabdingbar, gemeinsam wenn immer möglich vor Baugesuchseingabe die Gestaltung des ganzen Platzes festzulegen. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen des Gestaltungskon-

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
					zepts Grienmattplatz. Das Anliegen wird entsprechend geprüft. Art. 7.6 wird wie folgt ergänzt: (...) <i>in Zusammenarbeit mit Stadt, Kanton und den direkt betroffenen Nachbarn ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten.</i>
24.	✓	Koten Grienmattplatz	Plan Nr. 3	Ist es korrekt, dass diese Kote im Osten wie Westen gleichbleibend ist (Anschluss Gasstrasse)?	Die Lage der Schnittlinien und damit der Koten wurde berichtigt. Auf Plan 3 ist im zweiten Schnitt ein Gebäudeteil rosa einzufärben.
25.	✓	Dachform	5.7	Gemäss Reglement sind nur Flachdächer zulässig. Für Solaranlagen ist zu prüfen, ob nicht eine minimale Neigung für eine integrierte Lösung zu ermöglichen ist (Reinigungseffekt benötigt ca. 15°)	Technisch bedingte Dachaufbauten wie Sonnenkollektoren müssen sich in ihrer Erscheinung dem Gebäude unterordnen (§ 5.8) und erfordern eine gute Einpassung gemäss § 4. Die Neigung von Sonnenkollektoren dürfte damit grundsätzlich möglich sein.
26.	✓	Dachoberflächen	5.9	Dass Dachflächen nicht glänzend sein dürfen, widerspricht der Möglichkeit für die Realisierung von Solaranlagen. Selbst die neuste Generation von Photovoltaikmodulen spiegeln.	Einer Verhinderung von Solaranlagen ist nicht beabsichtigt. Das Reglement wird entsprechend ergänzt.
27.	K	Aufwertung Orisbach		Wird sehr begrüsst	-

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
28.	(✓)	Oberirdische Parkplätze	8.4	Die maximale Anzahl von fünf ist zu überprüfen. Insbesondere ist zu definieren, wie viele weitere Parkplätze für Perimeter B möglich sind.	Die Zahl 5 betrifft nur den Baubereich A; die Ansprüche für Teilbereich B sind im Zusammenhang mit der Platzgestaltung zu klären
29.	✓	QP-Vertrag		Wo der Perimeter B betroffen wird, insbesondere beim Grienmattplatz, ist der Nachbar einzubeziehen.	Eine Absprache ist unbedingt erforderlich

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal

am _____

verabschiedet.

Liestal, den _____

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtverwalter
