



Stadt Liestal  
Quartierplanung Ziegelhof

**Planungsbericht**  
**Genehmigung**

*Raumplanung*

**RAUMPLANUNG**  
**HOLZEMER**

Raumplanung Holzemer GmbH · Stallenmattstrasse 8 · 4104 Oberwil

*Städtebau*

vehovar & jauslin  
architektur

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung	3	5	Interessensbeurteilung	27
1.1	Ausgangslage und Ziele	3	5.1	Konflikte aufgrund des Standortes	27
1.2	Städtebau und planungsrechtliche Umsetzung	3	5.2	Vereinbarkeit Ortsbildschutz / Entwicklung Standort Liestal	28
1.3	Verfahren	3			
2	Organisation und Ablauf der Planung	4	6	Ziele der Planung	32
2.1	Organisation	4	6.1	Städtebau	32
2.2	bisheriger Planungsablauf	5	6.2	Erschliessung und Umgebung	32
3	Ausgangslage und Grundlagen	7	7	städtebaulicher Entwurf / Berücksichtigung der Interessenbeurteilung	33
3.1	räumliche Lage und Abgrenzung	7	7.1	städtebauliches Konzept	33
3.2	Grösse und Eigentumsverhältnisse	7	7.2	städtebauliche Körnung: Nutzungsverteilung auf mehrere Gebäude und sieben Niveaus	33
3.3	Testplanung / Masterplan Zentrum Nord	8	7.3	Höhenentwicklung	33
3.4	Vorgaben des Bundes	9	7.4	Aussenraumgestaltung	34
3.5	kantonale Vorgaben	10	7.5	Anbindung, Erschliessung und Parkierung	35
3.6	übergeordnete Planungen der Gemeinde	12	7.6	Nutzungsverteilung und Nutzungsmass	35
3.7	ökologische und biologische Vorgaben	15	7.7	Realisierung in einer Etappe	36
3.8	Planungsgrundlagen und Vorabklärungen	15	7.8	architektonische Gestaltung	36
4	Interessensermittlung	17	7.9	Reaktion auf die bestehende städtebauliche Situation	37
4.1	Standortanforderungen der vorgesehenen Nutzungen	17	8	planungsrechtliche Umsetzung	38
4.2	Nutzungsvorgaben Ziegelhofareal	18	8.1	Qualitätssicherung	38
4.3	Ortsbild- und Denkmalschutz	21	8.2	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	38
4.4	Verkehr	24			

8.3	Art und Mass der Nutzung	39	13	Beschlussfassung Planungsbericht	54
8.4	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	41			
8.5	Erschliessung und Parkierung	41		Anhang 1: Protokolle der kantonalen Arealbau- und Denkmal- und Heimatschutzkommissionen, kantonale Vorprüfungen	
8.6	Umwelt	43		Anhang 2: Verkehrsgutachten	
8.7	Folgekosten der Planung	46		Anhang 3: Lärmgutachten	
9	kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	47		Anhang 4: bauhistorisches Gutachten	
9.1	Verfahren	47		Anhang 5: Mitwirkungsbericht	
9.2	Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts	47		Anhang 6: Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung	
9.3	Anpassungen der Planungsinstrumente	49		Anhang 7: Bericht zu den Einsprachen und Stellungnahme	
9.4	Änderungen aufgrund der zweiten Vorprüfungs- / Mitwirkungsrunde	49			
10	Beschlussfassung	50			
11	Auflage und Einsprachenverfahren	51			
11.1	Auflage	51			
11.2	Einsprachen und Stellungnahmen	51			
11.3	Einspracheverhandlungen	51			
11.4	Änderungen aufgrund der Einsprachen	51			
12	Ausblick und weiteres Vorgehen	53			
12.1	weiterer Planungsablauf	53			

LIES 2170 8. Mai 2013 SC

# 1 ZUSAMMENFASSUNG

## 1.1 Ausgangslage und Ziele

Die Gebäude der ehemaligen Brauerei Ziegelhof unmittelbar am Rand der Altstadt von Liestal liegen brach. Einerseits sind die Räumlichkeiten auf Grund ihrer spezifischen und historisch gewachsenen Nutzung verschachtelt angeordnet und nur teilweise weiter nutzbar. Andererseits ist das Areal für das Ortsbild von grosser Bedeutung.

Die vorliegenden Quartierplanvorschriften ermöglichen in und am Rand der Altstadt attraktive und vielfältige Nutzungen in einem städtebaulich und architektonisch hochwertigen Konzept. Zugleich soll durch eine Abfolge attraktiver Freiräume auch eine gute Verbindung für Fussgängerinnen und Fussgänger zwischen dem Zeughausplatz und dem Areal „Zentrum Nord“ jenseits der Gerberstrasse entstehen.

## 1.2 Städtebau und planungsrechtliche Umsetzung

Ausgehend von der Identität des Areals, welches die Entwicklung des Brauereibetriebs aufzeigt, soll der markante Fabrikbau von 1930 (Meyer-Wiggli-Strasse 1) erhalten und umgenutzt werden. Darum herum werden im südlichen Teil des Perimeters neue Nutzungen angeordnet, insbesondere zwei grosse zusammenhängende Verkaufsflächen, deren Realisierung den Ersatz der übrigen Gebäude auf diesem Teil des Areals voraussetzt. Die

obere dieser Flächen liegt ungefähr auf dem Niveau des Zeughausplatzes. Hier soll mit einer Fussgängerpassage ein attraktiver bis zum Zeughausplatz als Neuerung erkennbarer Übergang ins Stedtli geschaffen werden. Um die Massstäblichkeit und den Charakter des Gebietes zu wahren und seiner Umgebung anzupassen, sind die neuen Baukörper vielfältig zu gliedern und wo möglich in ihrer volumetrischen Erscheinung zu reduzieren.

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung schreiben die wesentlichen städtebaulichen Eckpunkte qualitativ und quantitativ fest und geben zugleich wenn immer möglich Flexibilität, damit die Detailprojektierung auf die spezifischen Ansprüche der künftigen Nutzer reagieren kann.

## 1.3 Verfahren

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts und der Entwurf der Quartierplanungsunterlagen erfolgte in einer Arbeitsgruppe, in der Stadt, Eigentümerschaft, Investoren und Planungsteam vertreten sind. Die Unterlagen wurden während der Erarbeitung in mehreren Runden verschiedenen Gremien und Kommissionen unterbreitet und auf Grund der Rückmeldungen weiterentwickelt. Der vorliegende Entwurf der Quartierplanung bildet die Grundlage für die Genehmigung durch den Regierungsrat.

## 2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

### 2.1 Organisation

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts und der Quartierplanung erfolgt im gemeinsamen Auftrag der Eigentümerin, der Investorin sowie der Stadt Liestal und mit Beizug des vorgesehenen Ankermieters. Eine Arbeitsgruppe steuert den Planungsprozess. Sie setzt sich folgendermassen zusammen:

- Auftraggeberschaft
  - Bovida Invest AG, Investoren
  - ZIAG Ziegelhof Immobilien AG, Eigentümerschaft
  - Coop, Ankermieter
  - Stadt Liestal
- Projektkoordination
  - Raumplanung Holzemer GmbH
- Planungsteam
  - Vehovar & Jauslin Architektur AG (Städtebau und Pläne)
  - Raumplanung Holzemer GmbH (Raumplanung)
  - Rudolf Keller Partner AG (Verkehr)

Während des Planungsprozesses werden wichtige Interessenvertreter in einem Begleitgremium beigezogen. Diese vertreten:

- Kantonale Denkmalpflege, Denkmal- und Heimatschutzkommission
- kantonale Arealbaukommission
- Beurteilungsgremium der Testplanung „Zentrum Nord“
- kantonales Amt für Raumplanung
- kantonales Tiefbauamt, Abteilung Verkehr
- KMU Liestal

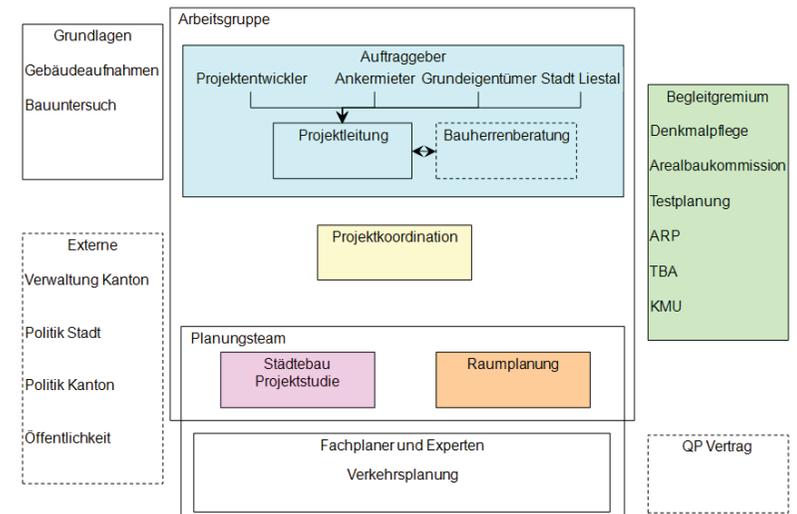


Abb. 1: Organisationsstruktur

## 2.2 bisheriger Planungsablauf

Die Planungsarbeiten wurden im Februar 2010 aufgenommen. Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar bis April 2010	Startphase	September 2010	Diskussion der bereinigten städtebaulichen Studie in Stadtbaukommission, Arealbaukommission und Denkmal- und Heimatschutzkommission sowie im Begleitgremium
März bis Mai 2010	Grundlagenerhebung	Dezember 2010 bis Februar 2011	Entwurf der Quartierplanung
April bis Mai 2010	Erarbeitung einer städtebaulichen Studie	Januar bis März 2011	Diskussion und Bereinigung des Quartierplanentwurfs in Arbeitsgruppe, Begleitgremium, Stadtbaukommission sowie Stadtrat
Mai bis Juni 2010	Diskussion der städtebaulichen Studie mit Begleitgremium, Stadtbaukommission, Stadtrat sowie Arealbaukommission und Denkmal- und Heimatschutzkommission	April bis Juni 2011	Öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung
ab Juni 2010	Bereinigung der städtebaulichen Studie auf Grund der Rückmeldungen von den Kommissionen	Juli bis August 2011	Weiterentwicklung städtebauliches Konzepts/Überarbeitung Unterlagen
		August bis September 2011	zweite öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung
		Oktober 2011	Auflage Mitwirkungsbericht

1. November 2011	Beschlussfassung Stadtrat
23. November 2011	Einwohnerrat: Überweisung an die Bau- und Planungskommission
21. März 2012	Einwohnerrat 1. Lesung
25. April 2012	Einwohnerrat: 2. Lesung; Beschlussfassung und Unterstellung dem Behördenreferendum
23. September 2012	Abstimmung (67 % Zustimmung)
11. Oktober 2012	Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 41 und Liestal aktuell
11. Oktober bis 9. November 2012	Planaufgabe
21. Januar 2013	Einspracheverhandlungen

### 3 AUSGANGSLAGE UND GRUNDLAGEN

Im vorliegenden Kapitel werden die Ausgangslage sowie die wesentlichen Grundlagen in Sinne eines Überblicks umschrieben. Die wichtigsten Themen werden im Kapitel 4 (Interessensermittlung) ausführlicher behandelt.

#### 3.1 räumliche Lage und Abgrenzung

Das Areal Ziegelhof bildet die Schnittstelle zwischen der Altstadt und dem Planungsgebiet „Zentrum Nord“. Es umfasst den Teil der nördlichen Altstadt mit den beiden Gebäuden Zeughausplatz 17 und Meyer-Wiggli-Strasse 10 (Teilgebiet E) sowie einen Teil des Gestadeck (Gewerbequartier), begrenzt durch die Gerberstrasse im Norden, die Lindenstrasse im Osten und die Meyer-Wiggli-Strasse im Südwesten (Teilgebiet D).

Dank der Lage am Rand der Altstadt mit zahlreichen Dienstleistungsangeboten und gutem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist das Areal für Verkauf, Dienstleistungen, Gewerbe, Freizeit, Wohnen und Kultur gleichermassen interessant.

#### 3.2 Grösse und Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Quartierplans umfasst 6'900 m<sup>2</sup> und folgende Grundstücke:

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
1152	693 m <sup>2</sup>	Gemeindestrasse
1153	4'120 m <sup>2</sup>	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG
1166	563 m <sup>2</sup>	Gemeindestrasse
1266	968 m <sup>2</sup>	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG
1419	559 m <sup>2</sup>	Gemeindestrasse

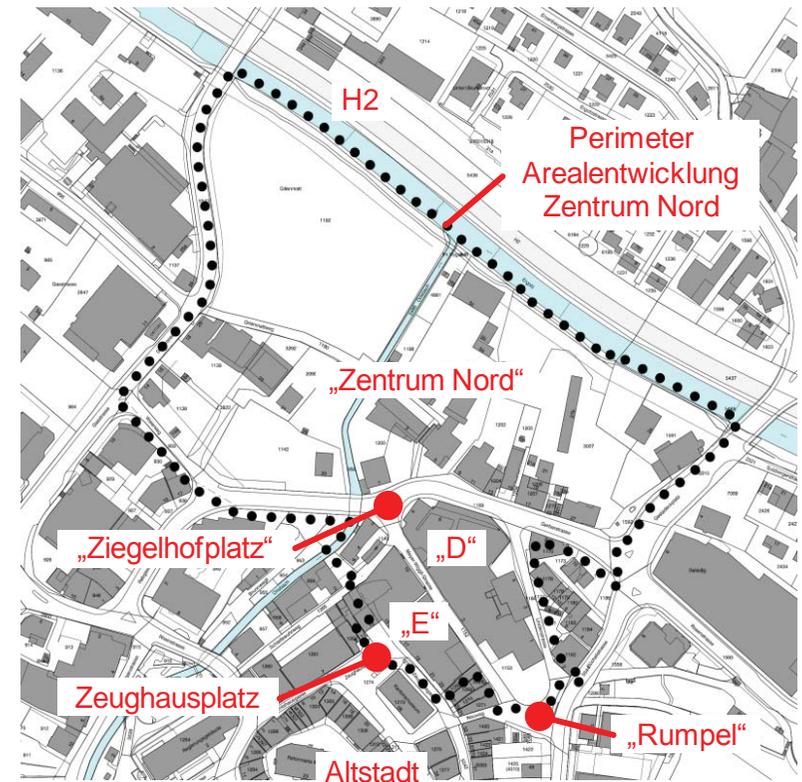
Im erweiterten Betrachtungsperimeter (orientierender Inhalt) sind noch folgende Parzellenteile einbezogen:

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
1153	101 m <sup>2</sup>	Ziegelhof Immobilien
1189	1'868 m <sup>2</sup>	Kantonsstrasse

### 3.3 Testplanung / Masterplan Zentrum Nord

Für das Areal von der Brauerei Ziegelhof am Rand der Altstadt bis hinunter zur Ergolz wurde in den Jahren 2007 – 2008 die Testplanung „Zentrum Nord“ durchgeführt. Diese Testplanung umfasste auch den Perimeter des Quartierplans Ziegelhof. Sie macht wesentliche Vorgaben für das städtebauliche Konzept in diesem Gebiet.

Aus organisatorischen Gründen wurden die Teilgebiete Ziegelhof (D + E) aus dem auf die Testplanung folgenden Masterplan (behördenverbindlicher Teilrichtplan der Teilgebiete A, B, C + X) ausgeklammert. Die Schnittstelle zwischen den Gebieten (Gerberstrasse, Teilgebiet X) erfordert jedoch die Berücksichtigung des Masterplans bei der städtebaulichen Konzeption.



Für die künftige Nutzung soll eine städtebaulich und architektonisch attraktive Bebauung aus neuen und bestehenden Gebäuden entstehen. Die wesentlichen Vorgaben und Erkenntnisse aus der Testplanung und dem Masterplan sind:

- Der Charakter des Brauereiareals Ziegelhof soll erhalten bleiben.
- Die Höhenentwicklung hat im Rahmen der heutigen Massstäblichkeit zu erfolgen.
- Innerhalb der Stadtmauern ist kein ersatzloser Rückbau erlaubt.
- Ausserhalb der Stadtmauern ist ein Rückbau möglich.
- Das geschützte Gebäude an der Lindenstrasse 1 soll möglichst erhalten bleiben.
- Der Bereich des „Rumpels“ ist als Platz zu gestalten.
- Eine radiale Anbindung der Altstadt an das Gebiet „Zentrum Nord“ ist zu gewährleisten, eine tangentielle Verbindung über die Büchelstrasse an der Altstadt vorbei ist zu vermeiden.
- Der Bereich der Gerberstrasse/Rebgasse ist als Platz und Antrittsraum für die Altstadt zu gestalten
- Auf dem Gebiet sind alle Nutzungen möglich.
- Öffentliche Parkplätze sind erwünscht.

Wie dieser Planungsbericht aufzeigt, wurden diese Vorgaben im Rahmen der städtebaulichen Weiterbearbeitung überprüft und

teilweise relativiert. Einige Punkte wurden auch ganz fallen gelassen.

### **3.4 Vorgaben des Bundes**

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
  - Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird (Art. 1)
  - Planänderungen sind nach Art. 21 Abs. 1 RPG möglich, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die Teilzonenvorschriften Zentrum sind bereits 10 Jahre alt. Eine erhebliche Änderung der Verhältnisse ergibt sich insbesondere aus der Schliessung der Brauerei vor 6 Jahren (langfristige Brachfläche) und andererseits aus den neuen Entwicklungsvorgaben der Stadt in diesem Bereich (vgl. Testplanung Zentrum Nord, die Studie von Martin Geiger (2009) und Stadtentwicklungsplan Liestal 2020).
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere:
  - Lärm (Art. 20, Art. 21)
  - UVP (Art. 10 ff.)

- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15 Dezember 1986
  - Lärmemissionen auf Nachbarschaft minimieren
  - Lärmimmissionen (Gerberstrasse) für sensible Nutzungen berücksichtigen
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988:  
UVP-Pflicht ab 7500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder ab 500 Parkplätzen
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS):  
Liestal als Kleinstadt mit schützenswertem Ortsbild von nationaler Bedeutung. (siehe Kapitel 4)  
Das ISOS hat selber keinen direkten grundeigentümergebundenen Charakter, muss jedoch im Rahmen der Richtplanung berücksichtigt werden (gem. Verordnung zum ISOS). Es ist vom Kanton und von den Gemeinden als Planungshilfe beizuziehen (Kantonaler Richtplan S 2.2).
- Störfallverordnung:  
Für die Störfallverordnung relevante Objekte sind 400–500 m entfernt. Die neue Nutzung hat keine relevanten Auswirkungen.

- Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV)  
gemäss Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft sind innerhalb des Perimeters keine Altlasten bekannt

### 3.5 kantonale Vorgaben

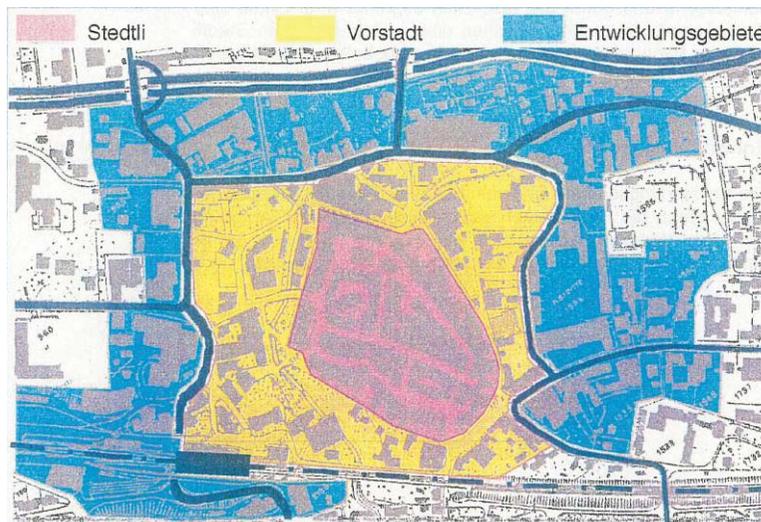
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonaler Richtplan (KRIP) vom 8. September 2010:  
vgl. Kapitel 4
- Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992:  
Kanton und Einwohnergemeinden erlassen im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz. Geschützte Kulturdenkmäler dürfen durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.  
Im Perimeter befinden sich mehrere geschützte und schützenswerte Bauten/Bereiche. Für diese sollte ein Inventar erarbeitet werden.

- Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiestatut / ArchG) vom 11. Dezember 2002:  
Die Altstadt von Liestal liegt in einer archäologischen Schutzzone, welche den Erhalt archäologischer Reste bezweckt. Bei Bodeneingriffen, die über die bisherige Nutzung hinausgehen sind entsprechende archäologische Untersuchungen durchzuführen.  
Im Rahmen der Baumassnahmen wird die Fachstelle für Archäologie eigene Untersuchungen der Bausubstanz vornehmen, insbesondere für Befund und Dokumentation der Stadtmauer.
- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991:  
Kanton und Gemeinden streben in Wohnzonen Lärmschutzmassnahmen an, bei denen der Immissionsgrenzwert auch ausserhalb der Gebäude nicht überschritten wird. Die künftige Entwicklung der Lärmsituation muss berücksichtigt werden (§ 13).  
Kanton und Gemeinde sorgen dafür, dass an geeigneten Orten eine angemessene Anzahl überdeckter Veloabstellplätze vorhanden ist (§ 18).
- Projekt Anschluss Zentrum Nord H2:  
Heute erfolgt der Anschluss an die Hochleistungsstrasse H2 im Südosten über die Gerberstrasse–Rosenstrasse. Dadurch muss der ganze Verkehr, der in die Innenstadt möchte, zuerst den südöstlichen Teil von Liestal durchqueren.  
Zukünftig soll das Gebiet der Altstadt und der Vorstadt über einen neuen Anschluss an die H2 erschlossen werden. Dieser Anschluss wäre via Rebgrasse–Weierweg–Gasstrasse erreichbar. Durch diesen direkteren Anschluss der Innenstadt an die H2 wäre die Distanz der Innenstadt zur H2 deutlich kürzer und die südöstlichen Gebiete hätten eine geringere Verkehrsbelastung.
- Konzession Grundwasserpumpwerk:  
Aufhebung oder Betriebsänderung des Grundwasserpumpwerks Ziegelhof ist konzessionspflichtig.
- Genereller Entwässerungsplan:  
Das Regenwasser ist entsprechend dem generellen Entwässerungsplan (GEP) überwiegend in die Ergolz einzuleiten.
- Luftreinhalteplans beider Basel 2004:  
Die Ziele der Massnahmen 1-1 „Koordination von Luftreinhaltung und Raumplanung“ und 1-3 „Parkplatzbewirtschaftung“ des Luftreinhalteplans beider Basel 2004 sind zu berücksichtigen.

- Umsetzung der Naturgefahrengebiete in den Zonenvorschriften  
Am nördlichen Rand der Quartierplanung befinden sich Hochwassergefahrengebiete von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die vorgesehenen Gebäude sind davon nicht betroffen.

### 3.6 übergeordnete Planungen der Gemeinde

#### 3.6.1 Entwicklungsplan 1995



Im Entwicklungsplan der Stadt Liestal ist der Perimeter des Quartierplans Ziegelhof zwei Bereichen zugeteilt: Altstadt im Bereich der ehemaligen Stadtmauer (Teilgebiet E) und Vorstadt ausserhalb der ehemaligen Stadtmauer (Teilgebiet D). Die wichtigsten Inhalte sind:

- Publikumsorientierte Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe, regionale und kommunale Detailhandelbetriebe sowie Einkaufszentren sind in der Altstadt und der Vorstadt überall erwünscht.
- Der motorisierte Durchgangsverkehr soll beschränkt oder ganz aus der Altstadt und Vorstadt ausgeschlossen werden.
- Es sollen attraktive Fussgänger- und Radfahrerverbindungen entstehen.
- Das Gebiet soll durch öffentliche Buslinien gut erschlossen sein.
- Die Altstadtgebäude und der nordöstliche Teil des Vorstadtgebiets sind als erhaltenswerte Siedlungsstrukturen von hoher Priorität eingestuft.

Spezifische Zielsetzungen in der Altstadt sind:

- Das Ortsbild von nationaler Bedeutung ist zu berücksichtigen.
- Die historische Substanz ist möglichst zu erhalten.
- Ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen soll für ein belebtes Zentrum sorgen.

- In diesem Gebiet soll ein hohes Mass an Wohnraum generiert werden.
- Die Freiräume sind einladend zu gestalten.
- Die typische Stadtfloren ist zu erhalten.

Spezifische Zielsetzungen in der Vorstadt sind:

- Es soll eine vielfältige gemischte Nutzung entstehen.
- Im Bereich von öffentlichen Fussgängerbereichen ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss erlaubt.
- Das Verkehrskonzept sieht die Gerberstrasse als Hauptverkehrserschliessung, die Meyer-Wiggli-Strasse, Büchelistrasse, Rebgrasse als Nebenerschliessung; und die Lindenstrasse primär als Fussgänger und Radverbindung vor.
- Das Strassenkreuz Gerberstrasse/Rebgrasse/Meyer-Wiggli-Strasse ist zu einem Vorstadtplatz umzugestalten („Ziegelhofplatz“).

### 3.6.2 Liestal – mittendrin: Stadtentwicklungsplan Liestal 2020

Der 2011 verabschiedete Stadtentwicklungsplan Liestal 2020 hat als Projektziel das Verkehrs- und raumplanerische Zusammenwachsen des Zentrums (Schwerpunktthema attraktives Zentrum). „Das neue Zentrum kann eine gute Durchmischung von attrakti-

vem Wohn- und Wirtschaftsraum mit einem exzellenten Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot bieten.“ Bei den urbanen Brachen ist eine verdichtete Nutzung vorgesehen. Die Durchlässigkeit zwischen dem Zentrum und den Wohngebieten soll für Fussgänger erhöht werden.

### 3.6.3 Powerblocks

Im Jahr 2009 hat die Stadt dem Architekten Martin Geiger eine Studie in Auftrag gegeben, welche Verbesserungsvorschläge für die Funktionsfähigkeit der Liestaler Innenstadt machen sollte. Die Studie zeigt folgende Probleme auf:

- fehlender H2-Anschluss
- relativ wenig Wohnbevölkerung in Stedtlinähe
- schwaches Bevölkerungswachstum
- wenig Synergien zwischen Wohnen und Arbeiten
- Gefahr der Entleerung des Stedtli aufgrund der Bestrebungen des Kantons, die kantonalen Beschäftigten aus dem Stedtli abzuführen
- Gefährliche Aufwertung des Standortes „Schild“ durch die Verschiebung kantonaler Arbeitsplätze dorthin

Die Studie empfiehlt als Schwerpunkt die Realisierung von sogenannten „Powerblocks“, unter anderem auf dem Ziegelhof-Areal. Das heisst konkret, die nicht stedtlikonformen Grossnutzungen (Grossverteiler usw.) ziehen unmittelbar vor die

Stadtmauer um, wo sie selber einen besseren Standort finden und von wo aus sie dem Stedtli zu mehr regionaler und überregionaler Kundschaft verhelfen.

#### 3.6.4 Teilzonenplan Zentrum

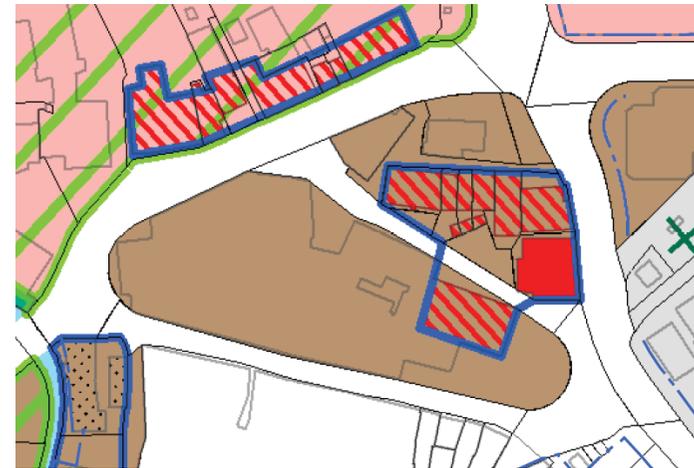
Gemäss Teilzonenplan Zentrum befinden sich Teilgebiet D in der Zentrumszone 1 und Teilgebiet E (Zeughausplatz 17/Meyer-Wiggli-Strasse 10) in der Kernzone.

Die beiden Gebäude in Teilgebiet E sowie das Gebäude Lindenstrasse 1 gehören der Schutzkategorie B an. Sie sind in Substanz, Konstruktion und Erscheinung möglichst zu erhalten. Für die detaillierte Bestimmung der Schutzwürdigkeit ist ein bauhistorisches Gutachten (vgl. Kap. 3.8.2) zu erstellen. Die Quartierplanung liegt zudem in unmittelbarer Nähe des kommunal geschützten Gebäudes Lindenstrasse 2 (Schutzkategorie A).

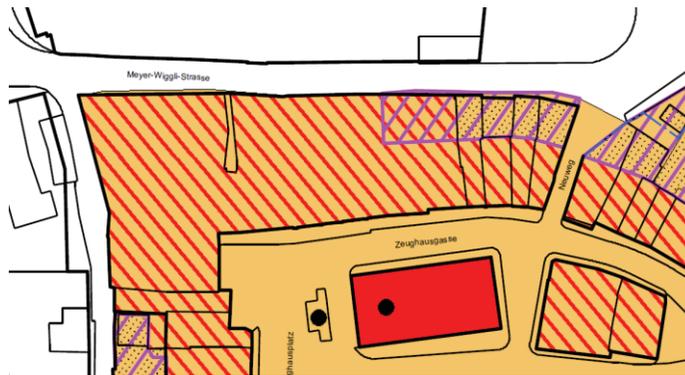
Das Gebäude an der Lindenstrasse 1 befindet sich in einer Ortsbildschutzzone, die über die Lindenstrasse greift. Die Quartierstrukturen und Schutzobjekte in einer Ortsbildschutzzone sind zu erhalten. Neubauten oder bauliche Veränderungen haben sich ins Quartierbild einzuordnen. Die Art und das Mass der Nutzung muss sich diesen Zielsetzungen unterordnen.

Quartierpläne können von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten. Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie

Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.



Planausschnitt Teilgebiet D im Teilzonenplan Zentrum



Planausschnitt Teilgebiet E im Teilzonenplan Zentrum

### 3.7 ökologische und biologische Vorgaben

Das Landschaftsentwicklungskonzept weist, aufgrund der unterschiedlichen Nutzungs- und Versiegelungsdichte, der vertikalen Baustruktur und Bausubstanz dem Stadtgebiet unterschiedliche ökologische Potenziale und Bedeutung für den Artenschutz zu. Das Siedlungsgebiet als Lebensraum mit den notwendigen Ausstattungsmassnahmen ist im LEK, Kap. 5.33e und im Massnahmenkatalog im Anhang 05-5.9, ausführlich beschrieben.

Im Perimeter der Quartierplanung haben einerseits bestehende Gebäude (Zeughausplatz) Potential durch die alten

Dachstöcke und Fassaden, die als Lebensraum dienen können. Bei den Neubauten stehen vor allem Dachbegrünungen und unversiegelte Freiräume im Vordergrund. An geeigneten Orten sind auch Nisthilfen für verschiedene Arten möglich.

### 3.8 Planungsgrundlagen und Vorabklärungen

Als Planungsgrundlagen dienen die Daten der amtlichen Vermessung sowie detaillierte Gebäudeaufnahmen der Liegenschaften Zeughausplatz 17/Meyer-Wiggli-Strasse 10 und Meyer-Wiggli-Strasse 1 sowie der Bauuntersuchung der Gebäude Zeughausplatz 17/Meyer-Wiggli-Strasse 10, Zeughausplatz 19, Meyer-Wiggli-Strasse 1 und Lindenstrasse 1.

#### 3.8.1 detaillierte Gebäudeaufnahmen

Erst die detaillierten Gebäudeaufnahmen zeigten die komplexen Zusammenhänge der verschachtelten Räumlichkeiten in den Gebäuden auf. Für die Entwicklung des Projektes waren insbesondere die in jedem Teil der Gebäude unterschiedlichen Geschossniveaus von Bedeutung. Dadurch ist eine integrale Erhaltung und Umnutzung des Komplexes nicht möglich. Ausserdem zeigten die Grundrisse, auf welchen Geschossen Reste der historischen Stadtmauer zu erwarten sind.

### 3.8.2 bauhistorisches Gutachten

Um zu wissen, auf welche Gebäude bei der Planung besonders Rücksicht zu nehmen ist und gemäss Vorgaben für Bauten der Gebäudeschutzkategorie B, wurde ein bauhistorisches Gutachten zum Ziegelhofareal erstellt. Das Gutachten vom 15. April 2010 wurde von Katja Hasche, Michael Hanak und Markus Jermann verfasst. Es zeigt auf, dass die Brauereigebäude Zeughausplatz 17 / Meyer-Wiggli-Strasse 10 und Meyer-Wiggli-Strasse 1 als Kernelemente des Ensembles erhaltenswert sind. Zusammen mit dem rückwertigen Teil des Restaurant Ziegelhof verleihen sie der Meyer-Wiggli-Strasse ihren Charakter als Fabrikgasse. Dagegen fällt die Bedeutung der Gebäude an der Gerberstrasse 6, der Meyer-Wiggli-Strasse 3 und der Lindenstrasse 1 weniger ins Gewicht. Der Erhalt der Lindenstrasse 1 (Gebäudeschutzkategorie B) ist „nicht als zwingend zu erachten“.

Besonders zu berücksichtigen ist die Substanz der alten Stadtmauer, die teilweise im Gebäude am Zeughausplatz 17 / Meyer-Wiggli-Strasse 10 integriert ist. Detaillierte Aussagen über das Vorhandensein von Stadtmauerresten lassen sich erst mit der Untersuchung im Bauverfahren machen. Entsprechend muss dies im Bauprojekt möglichst berücksichtigt werden.

## 4 INTERESSENSERMITTLUNG

*„Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:*

- a. die betroffenen Interessen ermitteln;*
- b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;*
- c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.“ (Art. 3 Abs. 1 RPV)*

Aus den verschiedenen Grundlagen werden insbesondere vier Interessensbereiche ausführlicher behandelt, da sie für die Planung von wesentlicher Bedeutung sind:

- Standortanforderungen der vorgesehenen Nutzungen
- Nutzungsvorgaben Ziegelhofareal
- Ortsbild- und Denkmalschutz
- Verkehr

### 4.1 Standortanforderungen der vorgesehenen Nutzungen

#### 4.1.1 kantonaler Richtplan

- Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe Qualität in der Siedlungsstruktur und der Architektur aufweisen. (S 2.1)
- Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung (Nachverdichtung) realisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind. (S 2.1)
- Die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in erster Linie in den Orts- und Quartierzentren sicherzustellen. (S 4.2)
- Die Siedlungsentwicklung (Wohnen, Arbeiten und Einkaufen) wird gelenkt und auf ÖV-mässig gut erschlossene Gebiete konzentriert. Siedlungsstrukturen der kurzen Wege werden gefördert. (V 1.1).

#### 4.1.2 Testplanung Zentrum Nord

- Aus allen Konzepten der Teams geht übereinstimmend hervor, dass die Anordnung einer Magnetnutzung Verkauf und/oder Freizeit/Kultur im Teilgebiet D (Ziegelhofareal) angesiedelt werden soll.

### 4.2 Nutzungsvorgaben Ziegelhofareal

#### 4.2.1 Entwicklungsplan 95

Im Entwicklungsplan der Stadt Liestal ist der Perimeter des Quartierplans Ziegelhof zwei Bereichen zugeteilt: „Altstadt“ im Bereich der ehemaligen Stadtmauer (Teilgebiet E) und „Vorstadt“ ausserhalb der ehemaligen Stadtmauer (Teilgebiet D). Die wichtigsten Inhalte in Bezug auf die Nutzung sind:

- Publikumsorientierte Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe, regionale und kommunale Detailhandelbetriebe sowie Einkaufszentren sind in der Altstadt und der Vorstadt überall erwünscht.

Spezifische Zielsetzungen in der Altstadt sind:

- Ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen soll für ein belebtes Zentrum sorgen.

- In diesem Gebiet soll ein hohes Mass an Wohnraum generiert werden.

Spezifische Zielsetzungen in der Vorstadt sind:

- Es soll eine vielfältige gemischte Nutzung entstehen.
- Im Bereich von öffentlichen Fussgängerbereichen ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss erlaubt.
- Das Strassenkreuz Gerberstrasse/Rebgasse/Meyer-Wiggli-Strasse ist zu einem Vorstadtplatz umzugestalten („Ziegelhofplatz“).

#### 4.2.2 Liestal – mittendrin: Stadtentwicklungsplan Liestal 2020

Der 2011 verabschiedete Stadtentwicklungsplan Liestal 2020 hat als Projektziel das Verkehrs- und raumplanerische Zusammenwachsen des Zentrums (Schwerpunktthema attraktives Zentrum). „Das neue Zentrum kann eine gute Durchmischung von attraktivem Wohn- und Wirtschaftsraum mit einem exzellenten Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot bieten.“ Bei den urbanen Brachen ist eine verdichtete Nutzung vorgesehen.

#### 4.2.3 Powerblocks

Die Geiger-Studie empfiehlt als Schwerpunkt die Realisierung von sogenannten „Powerblocks“, unter anderem auf dem Ziegelhof-Areal. Das heisst konkret, die nicht stedtlikonformen Grossnutzungen (Grossverteiler usw.) ziehen unmittelbar vor die Stadtmauer um, wo sie selber einen besseren Standort finden und von wo aus sie dem Stedtli zu mehr regionaler und überregionaler Kundschaft verhelfen. Die Powerblocks funktionieren mit ihren publikumsintensiven Nutzungen und grossen Autoeinstellhallen wie Transformatoren zwischen dem eher Liestal-bezogenen Stedtli und der regionaler Kundschaft, welche sich entlang den Hauptverkehrsachsen bewegt. Die Stedtlibesucher müssen beim Heimweg den Powerblocks vorbeilaufen während die MIV-orientierten Powerblock-Besucher auf einfacher Art ins Stedtli gelangen. Die Realisierung dieser Powerblocks ist für die Stadt von existenzieller Bedeutung.

#### 4.2.4 Teilzonenvorschriften Zentrum

- Das Areal der Quartierplanung liegt hauptsächlich in der Zentrumszone 1. Zentrumszonen dienen der Erhaltung und der weiteren Entwicklung des Zentrums von Liestal (TZR § 15).
- Es sind Gesamtkonzepte anzustreben, die etappensweise realisierbar sind.

- Es sind städtische Strukturen mit möglichst vielfältigen Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) anzustreben.
- Die Projekte sind erschliessungsmässig auf die übergeordnete Verkehrsnetze auszurichten.
- Bauten, Plätze und Grünflächen sind einander in angemessenem Verhältnis zuzuordnen.
- Das Areal liegt teilweise auch in der Kernzone. Ein vielfältiges Angebot an verschiedensten zentrumsbildenden Nutzungen hat für ein lebendiges, belebtes Zentrum zu sorgen (§ 2 Teilzonennreglement Zentrum).

#### 4.2.5 Testplanung Zentrum Nord

- Aus allen Konzepten der Teams geht übereinstimmend hervor, dass die Anordnung einer Magnetnutzung Verkauf und/oder Freizeit/Kultur in Teilgebiet D (Ziegelhofareal) angesiedelt werden soll.
- Die Eignung des Standorts D für einen Grossverteiler als Magnetnutzung ist von der Stadt aus Sicht des Stedtli zu beurteilen und zu entscheiden. Dazu ist auch zu überlegen, welche alternativen öffentlichen Nutzungen (Kleingewerbe, Kulturraum etc.) denkbar sind.

- Viele öffentliche Parkplätze sind erwünscht. Für die Machbarkeit einer öffentlichen Einstellhalle in Teilgebiet D ist die Belastung der Kantonsstrassen zu berücksichtigen. Entsprechend ist die mögliche Anzahl Parkplätze auf Grund des zu erwartenden Zusatzverkehrs abzuklären. Für diese Anzahl Parkplätze ist sodann die Feinerschliessung und die Integration in die städtebaulichen Varianten zu prüfen.

#### 4.2.6 Flächenbedürfnisse Grossverteiler

Anschliessend an der Testplanung wurde seitens des Coops das Interesse bekundet, einen neuen Standort in Liestal zu suchen. Die heutige Filiale an der Rathausstrasse 45 genügt den Anforderungen des Grossverteilers in Bezug auf Grösse, Form und Parkplatzbedarf nicht mehr. Der Stadt liegt viel daran, dass der Coop im Zentrum bleibt, um den Erhalt des Stedtlis als Einkaufsdestination zu sichern. Der Standort Ziegelhof bietet einen direkten Zugang zum Stedtli, genügend Raum für Parkplätze sowie eine kurze, direkte Verbindung mit dem Hauptverkehrsstrassennetz. Um die Wirtschaftlichkeit der Filiale sicherzustellen, sind allerdings minimale Anforderungen an der Ladenfläche (Grösse, Form) zu erfüllen.

#### 4.2.7 heutige Nutzung

Schliesslich ist zu erwähnen, dass das Ziegelhofareal seit 2006 brachliegt. Aufgrund der sehr exponierten Lage des Areals an einer Hauptverkehrsachse sowie der sehr zentralen Lage am Rand des Stedtlis wird die Umnutzung des Areals als prioritär betrachtet.

### 4.3 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### 4.3.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

- Liestal verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, insbesondere aufgrund der guten Ablesbarkeit der Siedlungsentwicklung.
- Der Grossteil des Areals liegt in der Gestadeck-Vorstadt. Das ISOS unterscheidet innerhalb des Quartierplan-Perimeters zwischen dem Brauereiareal und dem kleingliedrigen Gebäudeensemble an der Lindenstrasse. Für die Gestadeck-Vorstadt als Ganzes gilt das Erhaltungsziel C (Charaktererhaltung). Für die Gebäude an der Lindenstrasse gilt nach ISOS das höchste Erhaltungsziel A (Substanzschutz). Die Gebäude des Brauereiareals werden hingegen als störend bezeichnet. „Längerfristig soll eine Auslagerung der Abfüllerei der Ziegelhof-Brauerei aus der Gestadeck-Vorstadt eingeleitet werden“.
- Das Quartierplanungsareal liegt teilweise auch in der Altstadt (Erhaltungsziel A). Auch die übrigen Teile des Areals haben aufgrund der räumlichen Nähe das Potential, einen Einfluss auf die Altstadt zu haben.

- Das ISOS hat selber keinen direkten grundeigentümergebundenen Charakter, ist jedoch im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (gem. Verordnung zum ISOS). Es ist vom Kanton und von den Gemeinden als Planungshilfe beizuziehen (Kantonaler Richtplan S2.2).

#### 4.3.2 Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG)

Schutzobjekte sind Kulturdenkmäler, an deren Erhaltung wegen ihres kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen, kunsthistorischen, städtebaulichen, volkskundlichen oder wissenschaftlichen Wertes ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Dazu gehören Ensembles, Einzelwerke und deren Fragmente sowie deren Ausstattung (§ 3 Denkmal- und Heimatschutzgesetz).

#### 4.3.3 Entwicklungsplan 95

Im Entwicklungsplan der Stadt Liestal ist der Perimeter des Quartierplans Ziegelhof zwei Bereichen zugeteilt: Altstadt im Bereich der ehemaligen Stadtmauer (Teilgebiet E) und Vorstadt ausserhalb der ehemaligen Stadtmauer (Teilgebiet D). Die wichtigsten Inhalte in Bezug auf Ortsbildschutz sind:

- Die Altstadtgebäude und der nordöstliche Teil des Vorstadtgebiets sind als erhaltenswerte Siedlungsstrukturen von hoher Priorität eingestuft.

Spezifische Zielsetzungen in der Altstadt sind:

- Das Ortsbild von nationaler Bedeutung ist zu berücksichtigen.
- Die historische Substanz ist möglichst zu erhalten.
- Die Freiräume sind einladend zu gestalten.

Spezifische Zielsetzungen in der Vorstadt sind:

- Das Strassenkreuz Gerberstrasse/Rebgasse/Meyer-Wiggli-Strasse ist zu einem Vorstadtplatz umzugestalten („Ziegelhofplatz“).

#### 4.3.4 Teilzonenvorschriften Zentrum

- Das Areal der Quartierplanung liegt hauptsächlich in der Zentrumszone 1. Projekte in der Zentrumszone haben auf angrenzende erhaltenswerte Bauten und Strukturen Rücksicht zu nehmen. Einer hohen architektonischen Qualität wird grosse Beachtung geschenkt (§ 15 Teilzonenreglement Zentrum).
- Das Areal befindet sich teilweise auch in der Kernzone (Zeughausplatz 17 / Meyer-Wiggli-Strasse 10). Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und angemessene Erneuerung der historischen Altstadt. Die historische Substanz des Stedtlis ist weitmöglichst zu erhalten, zu erneuern und zu pflegen. Das Stadtbild und die Qualität der prägenden Dachlandschaft müssen integral erhalten werden und ästhetisch eine gute Gesamtwirkung erzielen (§ 2 Teilzonenreglement Zentrum).

- Der Grossteil des Quartierplanareals befindet sich direkt neben der Kernzone. Die Quartierplanung hat daher einen Einfluss auf die Umgebung der Gebäude in der Kernzone, insbesondere bei denen im Stadtgrabenbereich.
- Die Quartierplanung hat eine Auswirkung auf die Umgebung der geschützten Gebäudereihe Lindenstrasse 2-14, welche zusammen mit der Lindenstrasse 1 Bestandteil einer Ortsbildschutzzone sind. Die angrenzenden Liegenschaften Lindenstrasse 3 und 5 liegen ausserhalb der Ortsbildschutzzone. In der Ortsbildschutzzone sind Schutzobjekte und deren Umgebung zu erhalten. Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich durch Grösse, Proportion, Gestaltung und Stellung gut ins Quartierbild einzuordnen resp. haben Schutzobjekte ins Gesamtkonzept einzubeziehen (§ 26 Teilzonenreglement). Die Art und das Mass der Nutzungen haben sich diesen Zielsetzungen unterzuordnen. Ausser dem Thurgauerhof (Lindenstrasse 2), welcher der Gebäudeschutzkategorie A zugeordnet wird, gehören alle Gebäude in der Ortsbildschutzzone der Schutzkategorie B.
- Die Quartierplanung hat eine Auswirkung auf die Umgebung der geschützten Liegenschaften an der Gerberstrasse 9-27 (Gebäudeschutzkategorie B), welche ebenfalls einer Ortsbildschutzzone gehören.

- Die Quartierplanung hat eine Auswirkung auf die angrenzende Ortsbildschutzzone im Bereich der Gerberstrasse 2 (Gebäudeschutzkategorie C).
- Zwei Liegenschaften innerhalb des Quartierplanperimeters gehören der Gebäudeschutzkategorie B: Lindenstrasse 1 und Zeughausplatz 17 / Meyer-Wiggli-Strasse 10. Solche Gebäude sind in Substanz, Konstruktion und Erscheinung möglichst zu erhalten. Im Rahmen der Baubewilligung kann der Stadtrat in Abwägung der Bedeutung der Bausubstanz unter der Würdigung des Bauuntersuchs sowie des öffentlichen Interesses für ein lebendiges Zentrum bauliche Veränderungen der Substanz und der Konstruktion sowie, wenn nicht anders möglich, den Ersatz gemäss § 6 des Teilzonenreglements ausnahmsweise bewilligen (§ 3b Teilzonenreglement Zentrum). Nach § 6 des Teilzonenreglements sind das Ausmass und die kubische Erscheinung (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudebreite, Dachformen und Dachneigung) des zum Abbruch freigegebenen Altbaus beizubehalten. ... Im Rahmen des Baugesuchverfahrens kann der Stadtrat Abweichungen gegenüber dem heute bestehenden Volumen ausnahmsweise zulassen, wenn dadurch die städtebauliche Situation verbessert wird.
- Die Quartierplanung hat eine Auswirkung auf die Umgebung des kantonal geschützten Gebäudes am Zeughausplatz (Museum BL).

#### 4.3.5 Testplanung Zentrum Nord

- Das geschützte Gebäude an der Lindenstrasse in Teilgebiet D ist möglichst zu erhalten. Die Höhenentwicklung in Teilgebiet D sollte im wesentlichen im Rahmen der heutigen Massstäblichkeit erfolgen.
- Für alle Gebäude, die gemäss rechtskräftigen Teilzonenvorschriften Zentrum einer Schutzkategorie zugeordnet sind, gilt, dass vor einem allfälligen Abbruch und Ersatzneubau eine Überprüfung der Substanz auf Erhaltungswürdigkeit zu erfolgen hat. Ausserdem ist der Teilzonenplan entsprechend zu mutieren (Einwohnerratsbeschluss).
- Das Symbol der Brauereigebäude Ziegelhof soll als Marke der Stadt Liestal soweit möglich und sinnvoll erhalten bleiben. Die Möglichkeiten und Grenzen im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und den Volumen in Teilgebiet D ist vertieft zu prüfen und in unterschiedlichen Varianten weiterzuentwickeln.
- Der Bereich „Rumpel“ (Meier-Wiggli-Strasse-Neuweg-Büchelstrasse) soll als Platz konzipiert werden.

#### 4.3.6 bauhistorisches Gutachten

Im Rahmen der Quartierplanung wurde ein bauhistorisches Gutachten erfasst. Das Gutachten vom 15. April 2010 wurde von Katja Hasche, Michael Hanak und Markus Jermann verfasst. Es

hat sich insbesondere mit der Industriegeschichte des Brauereiareals sowie der Erhaltenswürdigkeit von vier Gebäuden innerhalb des Ziegelhof-Areals (Zeughausplatz 17 inkl. Meyer-Wiggli-Strasse 10, Meyer-Wiggli-Strasse 1, Zeughausplatz 19, Lindenstrasse 1) befasst.

Das Gutachten zeigt auf, dass die Brauereigebäude Zeughausplatz 17 / Meyer-Wiggli-Strasse 10 und Meyer-Wiggli-Strasse 1 als Kernelemente des Ensembles erhaltenswert sind. Zusammen mit dem rückwärtigen Teil des Restaurant Ziegelhof verleihen sie der Meyer-Wiggli-Strasse ihren Charakter als Fabrikgasse. Dagegen fällt die Bedeutung der Gebäude an der Gerberstrasse 6, der Meyer-Wiggli-Strasse 3 und der Lindenstrasse 1 weniger ins Gewicht. Der Erhalt der Lindenstrasse 1 (Gebäudeschutzkategorie B) ist „nicht als zwingend zu erachten“, da es weder überdurchschnittliche städtebauliche, historische, typologische noch architekturhistorische Qualitäten aufweist. Vor allem mangelt es dem Gebäude jedoch an original erhaltener Bausubstanz.

Besonders zu berücksichtigen ist die Substanz der alten Stadtmauer, die teilweise im Gebäude am Zeughausplatz 17 / Meyer-Wiggli-Strasse 10 integriert ist. Detaillierte Aussagen über das Vorhandensein von Stadtmauerresten lassen sich erst mit der Untersuchung im Bauverfahren machen. Entsprechend muss dies im Bauprojekt möglichst berücksichtigt werden.

#### **4.4 Verkehr**

##### 4.4.1 Verordnung zum kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

„Verkaufseinheiten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche haben erhöhten Standortanforderungen in Bezug auf Zentrumsfunktion, Erreichbarkeit, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel und minimaler Belastung der Wohngebiete zu genügen.“ (§ 21 Abs. 3 RBV)

##### 4.4.2 kantonaler Richtplan

Die Siedlungsentwicklung (Wohnen, Arbeiten und Einkaufen) wird gelenkt und auf ÖV-mässig gut erschlossene Gebiete konzentriert. Siedlungsstrukturen der kurzen Wege werden gefördert. (V 1.1).

##### 4.4.3 Entwicklungsplan 95

- Der motorisierte Durchgangsverkehr soll beschränkt oder ganz aus der Altstadt und Vorstadt ausgeschlossen werden.
- Es sollen attraktive Fussgänger- und Radfahrerverbindungen entstehen.
- Das Gebiet soll durch öffentliche Buslinien gut erschlossen sein.

Spezifische Zielsetzungen in der Vorstadt sind:

- Das Verkehrskonzept sieht die Gerberstrasse als Hauptverkehrserschliessung, die Meyer-Wiggli-Strasse, Büchelstrasse, Rebgasse als Nebenerschliessung; und die Lindenstrasse primär als Fussgänger und Radverbindung vor.
- Das Strassenkreuz Gerberstrasse/Rebgasse/Meyer-Wiggli-Strasse ist zu einem Vorstadtplatz umzugestalten („Ziegelhofplatz“).

#### 4.4.4 Liestal – mittendrin: Stadtentwicklungsplan Liestal 2020

Die Durchlässigkeit zwischen dem Zentrum und den Wohngebieten soll für Fussgänger erhöht werden.

#### 4.4.5 Testplanung Zentrum Nord

- Die Anbindung ans Stedtli für Fussgänger soll radial vom Platz X (Ziegelhofplatz) über die Teilgebiete D (Ziegelhofareal) und E (Stadtgrabenbereich) auf den Zeughausplatz erfolgen. Eine tangentielle Anbindung durch Teilgebiet E über Rumpel/Neuweg ist nicht sinnvoll, da sonst die Beziehungen zu den weiteren Magnetnutzungen am Rand des Stedtli über die Büchelstrasse statt über die Rathausstrasse erfolgen. Wesentlich ist ausserdem, dass die Verbindung tagsüber und nachts funktioniert und attraktiv ist. Die Achse vom Stedtli zum unteren Gebiet soll gestärkt und belebt werden, zusätzliche Zerschneidungen sind zu vermeiden.
- Der Platz X (Ziegelhofplatz) ist als neuer Zugangsraum zum Stedtli präzise zu definieren. Eine Vergrösserung in Richtung Teilgebiet D (Ziegelhofareal) ist denkbar. Die Liegenschaft Lüdlin soll den Platz städtebaulich begrenzen. Insgesamt müssen die Proportionen der aneinander angrenzenden Gebiete aufeinander abgestimmt sein. Auch eine Gestaltung für den Übergang der Fussgänger über den Platz X ist zu erarbeiten. Grundsätzlich kann das Verkehrsaufkommen nicht direkt beeinflusst werden. Die Gestaltung hat sich demnach an der zu erwartenden Belastung auszurichten.
- Der Bereich „Rumpel“ (Meier-Wiggli-Strasse-Neuweg-Büchelstrasse) soll als Platz konzipiert werden.

- Viele öffentliche Parkplätze sind erwünscht. Für die Machbarkeit einer öffentlichen Einstellhalle in Teilgebiet D ist die Belastung der Kantonsstrassen zu berücksichtigen. Entsprechend ist die mögliche Anzahl Parkplätze auf Grund des zu erwartenden Zusatzverkehrs abzuklären. Für diese Anzahl Parkplätze ist sodann die Feinerschliessung und die Integration in die städtebaulichen Varianten zu prüfen.

## 5 INTERESSENSBEURTEILUNG

Der zweite Schritt der Interessenabwägung nach Art. 3 RPV ist die Beurteilung der Interessen. Dabei sind insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

### 5.1 Konflikte aufgrund des Standortes

Ist das Ziegelhofareal grundsätzlich der richtige Standort für ein Einkaufszentrum?

#### 5.1.1 Für den Standort

Wie die Interessenermittlung aufzeigt, entsprechen die vorgesehenen Nutzungen auf dem Areal eindeutig den Stossrichtungen des kantonalen Richtplans, der Teilzonenvorschriften Zentrum, des Entwicklungsplans 95, dem Stadtentwicklungsplan Liestal 2020, der Geiger-Studie und der Testplanung Zentrum Nord. Bei der Testplanung und der Geiger-Studie ist die Eignung des Areals für eine publikumsintensive Einrichtung im Sinne einer „Magnetnutzung“ oder „Powerblock“ explizit umschrieben. Das Areal soll demnach als Scharnier zwischen dem Stedtli und dem neuen Wohn- und Arbeitsgebiet „Zentrum Nord“ funktionieren. Damit ist es sowohl für den Langsamverkehr als auch mit dem öffentlichen

und Individualverkehr hervorragend erschlossen (ÖV-Güteklasse A).

Ebenfalls hier in Betracht zu ziehen sind die Konsequenzen, wenn Coop aus dem Zentrum auszieht, insbesondere die Förderung neuer räumlicher Schwerpunkte innerhalb der Stadt, welche in Konkurrenz zum Stedtli stehen. Im schlimmsten Fall wird ein neues Einkaufszentrum auf der grünen Wiese realisiert, mit allen Verkehrsfolgen.

#### 5.1.2 Gegen den Standort

Das Planungsareal befindet sich in einem Wohn- und Arbeitsgebiet. Konflikte mit der Wohnnutzung in Bezug auf Immissionen (z.B. Verkehr, Lärm, Luftverschmutzung) sind daher möglich. Konflikte zwischen der Massstäblichkeit der vorgesehenen Nutzungen und dem wertvollen Ortsbild sind ebenfalls möglich und von der Planung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 5.2)

#### 5.1.3 Fazit

Der Standort eignet sich aus raumplanerischer Sicht sehr gut für die vorgesehenen Nutzungen. Die Konflikte in Bezug auf Immissionen können durch planerische Massnahmen (Anlieferung und Einfahrt Einstellhalle an oder in unmittelbarer Nähe der Gerber-

strasse) minimiert werden. Die Konflikte in Bezug auf das Ortsbild werden im Kapitel 5.2 behandelt.

## **5.2 Vereinbarkeit Ortsbildschutz / Entwicklung Standort Liestal**

Ziel ist eine Quartierplanung, welche den Anliegen des Ortsbildschutzes und der Entwicklung des Standorts Liestal Rechnung trägt. Dies soll allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch Konflikte zwischen den beiden Zielen vorhanden sind, wie die folgenden Erläuterungen aufzeigen.

### **5.2.1 Konflikte**

Die Weiterbearbeitung der Ergebnisse der Testplanung Zentrum Nord hat gezeigt, dass die Flächenanforderungen eines Grossverteilers nicht mit dem Erhalt aller bestehenden Gebäude auf dem unteren Ziegelhof-Areal kompatibel sind. Aufgrund der Interessenermittlung sind in diesem Zusammenhang Konflikte mit folgenden Schutzzielen zu erwähnen:

- Lindenstrasse 1 (Schutzinteresse ISOS, DHG, Testplanung, Teilzonenvorschriften Zentrum)
- Lindenstrasse 3 und 5 (Schutzinteresse ISOS)

- Gebäudezeile Lindenstrasse 1, 3 und 5 (Schutzinteresse ISOS) / Ortsbildschutzzone Lindenstrasse inkl. Umgebungsschutz (Teilzonenvorschriften Zentrum)
- das 30er-Gebäude Meyer-Wiggli-Strasse 1 (Schutzinteresse Testplanung, bauhistorisches Gutachten)
- die Meyer-Wiggli-Strasse (Schutzinteresse bauhistorisches Gutachten)

### **5.2.2 Lindenstrasse 1**

Betreffend die Lindenstrasse 1 hat das bauhistorische Gutachten gezeigt, dass die Liegenschaft „weder überdurchschnittliche städtebauliche, historische, typologische noch architekturhistorische Qualitäten aufweist. Vor allem mangelt es dem Gebäude jedoch an original erhaltener Bausubstanz“. Ein Erhalt des Gebäudes sei daher „nicht als zwingend zu erachten“. Die Stadt schliesst sich dieser Beurteilung an, in dem sie den Schutz der Liegenschaft durch die Quartierplanung aufhebt.

In dieser Hinsicht zu erwähnen ist, dass auch die von der Quartierplanung aufgehobenen Teilzonenvorschriften Zentrum bauliche Veränderungen der Substanz und der Konstruktion sowie, wenn nicht anders möglich, den Ersatz ausnahmsweise zulassen (§ 3b Teilzonereglement Zentrum). Dies hat „in Abwägung der Bedeutung der Bausubstanz unter der Würdigung des Bauuntersuchs sowie des öffentlichen Interesses für ein

lebendiges Zentrum“ zu erfolgen. Wie dieser Planungsbericht zeigt, hat die geforderte Abwägung stattgefunden. Das bauhistorische Gutachten hat aufgezeigt, dass es der Lindenstrasse 1 an original erhaltener Bausubstanz mangelt. Zuletzt ist das öffentliche Interesse für ein lebendiges Zentrum eindeutig vorhanden (siehe Kapitel 4.1 und 4.2).

Abweichungen vom bestehenden Volumen sind im Teilzonenreglement ebenfalls ausnahmsweise vorgesehen, wenn dadurch die städtebauliche Situation verbessert wird. Da die vorliegende Abweichung nicht im Rahmen eines Baugesuchs sondern im Rahmen einer von den Stimmbürgern deutlich akzeptierten Quartierplanung erfolgt, hat diese Abweichung eine wesentlich höhere Legitimation.

#### 5.2.3 Lindenstrasse 3 und 5

Die Liegenschaften Lindenstrasse 3 und 5 sind zwar nicht geschützt, sie weisen aber nach ISOS ebenfalls das Erhaltungsziel A auf (Substanzschutz). Hier ist zu bemerken, dass eine Interessenabwägung bereits im Rahmen des Teilzonenplans Zentrum stattgefunden hat, indem die Lindenstrasse 3 und 5 nicht unter Schutz gestellt wurden. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde im Rahmen der Quartierplanung der Entscheid gefällt, die Erhaltenswürdigkeit dieser Bauten nicht näher zu untersuchen. Das bauhistorische Gutachten kommt zwar zum Schluss, dass die Linden-

strasse 3 und 5 geeignetere Zeitzeugen als die Lindenstrasse 1 sein könnten. Da dies jedoch nicht Bestandteil der Untersuchung war, haben die Hinweise wenig Gewicht.

#### 5.2.4 Gebäudezeile Lindenstrasse 1, 3 und 5 / Ortsbildschutzzone Lindenstrasse inkl. Umgebungsschutz

Die Quartierplanung stellt zweifellos einen Eingriff in die Ortsbildschutzzone Lindenstrasse und insbesondere in den Umgebungsschutz der kommunal geschützten Gebäude Lindenstrasse 2 – 14, wobei der Umgebungsschutz der Liegenschaft Lindenstrasse 2 aufgrund der Schutzkategorie A besonders hervorzuheben ist. Die Stadt hat dieses Interesse wahrgenommen und im Rahmen der Planung berücksichtigt (siehe Kapitel 7). Schliesslich wurden jedoch nach dem Hintergrund eines starken öffentlichen Interesses an einem lebendigen Zentrum folgende Interessen höher als der Erhalt des Gesamtensembles an der Lindenstrasse gewichtet:

- Erhalt der Grossverteiler im Zentrum (Einhaltung minimaler Flächenanforderungen)
- Schaffung eines Powerblocks gemäss der Geiger-Studie (Scharnier zwischen Zentrum Nord und dem Stedtli)
- Umnutzung und Aufwertung des seit 2006 brachliegenden Brauereiareals

- Erhalt der Meyer-Wiggli-Strasse 1 als identitätsstiftendes Element des Quartiers (bei gleichzeitiger Einhaltung der minimalen Flächenanforderungen des Grossverteilers)

Da die bestehende Ortsbildschutzzone im Planungsbericht erwähnt wird und die Aufhebung dieser Ortsbildschutzzone aus den Quartierplanvorschriften ersichtlich ist (fehlende Ortsbildschutzzone), kann das eindeutige Ergebnis der Abstimmung im September 2012 als Bestätigung dieser Interessenabwägung durch den Souverän betrachtet werden. Weder die kantonale Arealbaukommission noch die Denkmal- und Heimatschutzkommission hat die aktuelle Planung in dieser Hinsicht in Frage gestellt.

#### 5.2.5 Meyer-Wiggli-Strasse 1

Das Gebäude Meyer-Wiggli-Strasse 1 wird im ISOS zusammen mit allen anderen Brauereigebäuden auf dem Areal als störend bezeichnet. Gleichzeitig befindet es sich im Gebiet Gestadeck-Vorstadt („gewerbliche Bebauung entl. ehem. Kanal“) mit dem Erhaltungsziel C (Charaktererhaltung). Das bauhistorische Gutachten kommt zum Schluss, dass die Einstufung der Gebäude als störend auf die Tatsache zurückzuführen ist, dass das ISOS Liestal 1986 erstellt wurde – „zu einer Zeit, als der Erhalt gewerblicher und industrieller Anlagen bei weitem nicht so selbstverständlich war wie heute“. Die Stadt hat immer wieder betont, dass

die Brauerei auch ein Teil der Geschichte von Liestal ist. Das im ISOS enthaltene Ziel der Charaktererhaltung muss daher nach dem heutigen Verständnis grundsätzlich auch auf die Brauereigebäude ausgedehnt werden.

Sowohl die Testplanung Zentrum Nord als auch das bauhistorische Gutachten kommen zum Schluss, dass der Erhalt der Liegenschaft Meyer-Wiggli-Strasse 1 als Kernelement des Ensembles und als unverwechselbares, identitätsstiftendes Symbol der regional bekannten Ziegelhofbrauerei von wesentlicher Bedeutung ist. Zusammen mit dem rückwärtigen Teil des Restaurants Ziegelhof verleihen sie der Meyer-Wiggli-Strasse ihren Charakter als Fabrikgasse. Dieser Charakter ist erhaltenswert. Dagegen fällt die Bedeutung der Gebäude an der Gerberstrasse 6 und der Meyer-Wiggli-Strasse 3 weniger ins Gewicht. Die Erhaltenswürdigkeit der Meyer-Wiggli-Strasse 1 wurde von der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission bestätigt.

#### 5.2.6 Meyer-Wiggli-Strasse

Die Meyer-Wiggli-Strasse hat heute den Charakter einer Fabrikgasse, mit einem schmalen Strassenraum und teilweise sehr hohen fensterlosen Fassaden. Dies führt zu Konflikten mit den Licht- und Abstandbedürfnissen der gegenüberliegenden Liegenschaften. Das bauhistorische Gutachten kommt zum Schluss,

dass dieser Charakter erhaltenswert ist. Die Stadt schliesst sich dieser Empfehlung an, stellt allerdings durch die Fassaden- und Höhenentwicklung sicher, dass die Auswirkung auf die Nachbarn sich in Grenzen halten (siehe Kapitel 7).

## 6 ZIELE DER PLANUNG

### 6.1 Städtebau

Ein Hauptziel der Planung ist eine gute städtebauliche Qualität, die einen hohen Lebens- und Arbeitsstandard ermöglicht. Dabei ist auf das bestehende Ortsbild unter Beachtung der Interessensbeurteilung Rücksicht zu nehmen. Demnach nimmt insbesondere das Gebäudeensemble der Ziegelhof Brauerei einen hohen Stellenwert im Ortsbild von Liestal ein. Die Ziegelhof Brauerei ist kein planmässig in einem Wurf angelegter Betrieb, sondern eine ständig gewachsene und mehrfach um- und angebaute Anlage. Das Ensemble ist physisch und funktional miteinander verknüpft. Erhaltungsziel ist demnach das „integrale Erhalten der für den Charakter wesentlichen Elemente“.

Die Brauerei Ziegelhof war an ihrem Standort von 1850 bis 2006 verankert. Ziel der Projektierung ist es, charakteristische Bestandesbauten zu erhalten und diese durch eine massvolle Integration von Neubauten zu einem Ensemble zu vereinen. Der Interessensbeurteilung, dem Bauhistorischen Gutachten und dem Entscheid des Stadtrates vom 4. Mai 2010 folgend, werden die Gebäude Meyer-Wiggli-Strasse Nr.1, Nr.10. und Zeughausplatz Nr.17 sowie der unterirdische Gewölbekeller Zeughausplatz Nr.15 erhalten und umgenutzt. Die übrigen Gebäude können durch das neue Ensemble ersetzt werden.

Die Höhenentwicklung soll im Rahmen der heutigen Massstäblichkeit bleiben. Zudem darf kein ersatzloser Abbruch

eines Gebäudes innerhalb der ehemaligen Stadtmauer stattfinden.

Die Nutzung soll vielfältig durchmischt sein. Es ist sowohl Wohnen, Verkauf, Dienstleistungen, Gewerbe, Kultur als auch Freizeitnutzung möglich.

Die Gestaltung des neuen Ziegelhofplatzes soll attraktiv und funktional sein. Der Ausgang zum Zeughausplatz ist aufzuwerten und gut in die Umgebung einzubinden, so dass ein Beitrag zur Belebung der Altstadt geleistet wird.

### 6.2 Erschliessung und Umgebung

Die Achse zwischen der Altstadt und dem Zentrum Nord soll für den Langsamverkehr mit einer attraktiven Verbindung der Altstadt mit dem Gebiet „Zentrum Nord“ aufgewertet werden. Unerwünscht ist eine tangentielle Verbindung an der Altstadt vorbei.

Die Erschliessung der neuen Nutzungen soll sich gut in das Verkehrskonzept der Stadt Liestal integrieren. Der Anschluss erfolgt über die Hauptachse Gerberstrasse.

Das Areal im Stadtzentrum hat Potential, zur ökologischen Vernetzung der Freiräume im Siedlungsgebiet beizutragen. Wenn im Rahmen der Vorgaben von Städtebau und Ortsbildschutz möglich, sollen entsprechende Massnahmen realisiert werden.

## 7 STÄDTEBAULICHER ENTWURF / BERÜCKSICHTIGUNG DER INTERESSENBEURTEILUNG

### 7.1 städtebauliches Konzept

Das Büro Vehovar & Jauslin Architektur AG aus Zürich entwickelte auf dem Areal der ehemaligen Brauerei Ziegelhof unterschiedliche städtebauliche Variantenstudien. In mehreren Entwurfsschritten wurden die Gestaltung und das Mass der Neubauten, die Nähe zum Bestand und die Integration desselben, die Position der Anlieferung sowie die Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle erörtert. Die städtebaulichen Vorgaben wurden unter Berücksichtigung der Inputs der städtischen und kantonalen Gremien sowie der Stellungnahmen in Vorprüfung und Mitwirkung konstant weiter verfeinert. Die vorliegende städtebauliche Studie erfüllt die verschiedenen, teilweise widersprüchlichen Vorgaben bestmöglich und ist nachfolgend kurz umrissen.

### 7.2 städtebauliche Körnung: Nutzungsverteilung auf mehrere Gebäude und sieben Niveaus

Im städtischen Kontext weist das Ensemble, trotz der verhältnismässig grossen zusammenhängenden Flächen im Inneren eine filigrane und massstäblich angepasste Erscheinung auf. Um dies zu erreichen werden im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens – dem Gstadeck – kleinteilig gegliederte Gebäudevolumen erstellt. Die neuen Volumen sind in der südlichen Hälfte des Areals kon-

zentriert, um einerseits den Erhalt der Liegenschaft Meyer-Wiggli-Strasse zu ermöglichen und andererseits eine wirtschaftliche geometrische Form für den Grossverteiler sicherzustellen. Das Gebäude Meyer-Wiggli-Strasse Nr.1 wird auf drei Seiten freigespielt und gleichzeitig ins Ensemble integriert.

Im Bereich der Altstadt werden die bestehenden Gebäudevolumen integral erhalten. Durch die blinde Fassade mit der Illusionsmalerei erfolgt der Zugang zur Fussgängerpassage, welche die beiden Arealteile verbindet. Die Erscheinung des Gebäudes wird jedoch erhalten. Die Passage führt leicht abfallend behindertengerecht in den unteren Arealteil und endet im oberen Geschäftsgeschoss, welches für die neue Ankernutzung im Areal vorgesehen ist. Die Positionierung neben dem Industriebau von 1930 erlaubt es, den gesamten unteren Gebäudekörper abzusenken. Am Endpunkt der Passage steht der zentrale Erschliessungskern, welcher alle unter- sowie oberirdischen Gebäudeteile miteinander verbindet. An dieser Stelle wird das heute bestehende Silo durch ein weniger hohes Gebäudes mit Wohnnutzung ersetzt.

### 7.3 Höhenentwicklung

Mit der kleinteiligen Facettierung der Volumen in einzelne Gebäude wird auch eine Höhenstaffelung erreicht. Entlang der Linden-

strasse und der Meyer-Wiggli-Strasse werden die heutigen Fassadenverläufe aufgenommen. Wo möglich werden die Fassaden abgesschrägt, um so die Beschattung der Nachbarschaft zu minimieren. Die Einkerbungen im Grundriss werden in eine in unterschiedliche Richtungen gefaltete und gestaffelte Dachlandschaft überführt. Vom höher liegenden Stedtli bilden die Dachaufsichten der Neubauten eine fünfte Fassade, weshalb sie als architektonisch sorgfältig gestaltete Dächer auszubilden sind. Dachaufbauten, die Nutzung von Sonnenenergie und die Begrünung von Teilflächen sind unter diesem Gesichtspunkt sehr sorgfältig auszuführen.

#### 7.4 Aussenraumgestaltung

Die Quartierplanung führt zu einer wesentlichen Aufwertung der Aussenräume, welche dem gesamten Quartier zugutekommen soll. Besonders zu betonen sind:

- die Verfünfachung der gestalteten Freifläche
- die Schaffung des neuen Ziegelhofplatzes als Teil einer neuen Fussgängerachse zwischen „Zentrum Nord“ und dem Stedtli
- die Erweiterung dieser Achse auf direkter Art durch das Einkaufszentrum und eine Passarelle zum Stedtli
- die Vergrösserung und Aufwertung der Einmündung Gerberstrasse / Lindenstrasse

- die Vergrösserung des „Rumpels“ auf fast 1'300 m<sup>2</sup>

Die *Meyer-Wiggli-Strasse* wird sich weiterhin als „Fabrikgasse“ mit einer Überbrückung präsentieren. Die übrigen, das Areal umgebenden Freiräume sollen gleichermassen sorgfältig gestaltet und mittels neuer Belägen und Baumpflanzungen räumlich aufgewertet werden.

Die *Lindenstrasse* ist Fussgängern und Fahrradfahrerinnen vorbehalten und soll eine Abfolge von platzartigen Räumen bilden. Diese werden mit der Pflanzung von Bäumen akzentuiert und diversifiziert. Diese Massnahme erlaubt es, die mehrheitlich geschlossene Fassade des Neubaus aufzulockern. Gebäuderücksprünge erzeugen Aufweitungen des Strassenraums, welche eine attraktive Gestaltung erlauben.

Der „*Ziegelhofplatz*“ soll als attraktiver Durchgangsraum mit möglichst integrierten Gehwegen ausgestaltet sein. Er wird auch zukünftig von der Kantonsstrasse und neu auch von einem mittig liegenden Einbiegestreifen vereinnahmt.

Die oberirdisch zurückversetzte Bebauung ermöglicht eine Verbreiterung des heutigen „*Rumpel*“. Er weist bereits vereinzelt Bäume auf und könnte neu mit Linden bestückt zum „*Lindenplatz*“ werden. Seine schiefe Topografie erlaubt jedoch kaum ebene Aufenthaltsflächen.

Im Inneren der Anlage werden neue Aufenthaltsräume auf zwei Niveaus erzeugt. Auf einem mittleren Niveau zwischen

Stedtli und Ziegelhofplatz steht einem Restaurant oder anderen Geschäftsnutzungen Aussenraum zur Verfügung. Auf dem Niveau des Zeughausplatzes verbindet eine öffentliche, mit Schaufenstern und Ladenzugängen bestückte „*Passage*“ die Altstadt mit dem neuen Geschäftszentrum. Etwas erhöht liegt daneben das Dach des Gebäudes Meyer-Wiggli-Strasse Nr.1, welches über eine kurze Treppe zugänglich gemacht werden könnte. Von hier sind spannende Sichtbeziehungen zur Altstadt wie auch zur weiteren Umgebung möglich. Dieser Dachgarten kann als extensive Grünfläche auch zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet beitragen.

### **7.5 Anbindung, Erschliessung und Parkierung**

Die Fussgänger aus Richtung Zentrum Nord erreichen das Stedtli am direktesten über eine erste Rolltreppe ins Zwischengeschoss. Von dort führt eine weitere Rolltreppe zum Haupteingang der Ankerntzung und zur Passage, die auf den Zeughausplatz führt. An diesem Ende der Passage bietet die Hauptliftanlage behindertengerechte Verbindungen über alle Geschosse und zum Ausgang auf die Meyer-Wiggli-Strasse und zu den Geschossen der Einstellhalle. Weitere Erschliessungskerne und Aussentreppen stellen Flucht- und Warenwege sowie den Zugang zu den Wohnungsgeschossen am Zeughausplatz sicher.

Die Anlage weist zwei Anlieferungsrampen auf, welche seitlich vom „*Ziegelhofplatz*“ aus erschlossen werden. Sie liegen auf Strassenniveau in einem schallisolierten Raum.

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die Meyer-Wiggli-Strasse durch die wieder aktivierte Anlieferungsrampe der Brauerei von 1930. Von hier aus gelangt man beinahe ebenerdig und bequem auf die erste Parkingebe. Eine einspurige Spiralrampe, welche unter dem Lindenplatz zu liegen kommt, führt zu den zwei darunter liegenden Parkinggeschossen. Aus dem untersten Niveau führt eine Ausfahrtsrampe zurück zur Meyer-Wiggli-Strasse.

### **7.6 Nutzungsverteilung und Nutzungsmass**

Die Überbauung weist bis zu acht Geschosse bei Neubauten und im Bestand auf. Oberirdisch sichtbar sind hingegen wegen den unterschiedlichen topografischen Verhältnissen maximal fünf Geschosse. Im Bereich Lindenplatz und den angrenzenden Strassen sind nur eines bis zwei Geschosse zu sehen.

Nach dem Studium verschiedener Varianten ist eine Nutzungsdurchmischung vorgesehen. Die Geschosse am Zeughausplatz und unterhalb davon sind für Geschäftsnutzungen vorgesehen, Geschosse darüber – im Bestand und im Ersatzbau für das heutige Silo – stehen für Wohnnutzung zur Verfügung.

Das vorliegende städtebauliche Konzept stellt so eine attraktive und belebende Durchmischung in einem mit dem Ortsbild verträglichen Volumen sicher.

Das Hauptgeschoss der Geschäftsnutzung ist mit der leicht geneigten, behindertengerechten Rampe ebenerdig an den Zeughausplatz angebunden. Der Grundriss weicht von der optimalen Geometrie für ein Verkaufslokal dieser Grösse ab. Mit der Rücksichtnahme auf die erforderliche städtebauliche Einpassung kann so auf dem eingeengt liegenden Grundstück eine attraktive Fläche für die Ankernutzung im Gebiet angeboten werden.

Das darunterliegende Zwischengeschoss bietet ebenfalls grosse, nach Bedarf unterteilbare Flächen für Geschäftsnutzungen. Hier ist auch das obere Geschoss des Gebäudes Meyer-Wiggli-Strasse 1 angeschlossen.

Die drei darunter liegenden Geschosse, welche an der Gerberstrasse teilweise in Erscheinung treten, beherbergen die Einstellhalle, die Ein- und Ausfahrt, die Anlieferung, Lager- und Technikräume sowie diverse Zugänge.

Die Flächenvorgaben der Investoren konnten im vorliegenden Konzept so umgesetzt werden, dass das Nutzungsmass den ökonomischen Vorgaben städtebaulich verträglich entspricht.

## **7.7 Realisierung in einer Etappe**

Da die Gebäude auf topografisch unterschiedlichen Stadtniveaus liegen sowie unter- und oberirdisch baulich verbunden sind, kann die Realisierung nur in einer Etappe erfolgen.

## **7.8 architektonische Gestaltung**

Das Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum weist, abgesehen von Schaufensteranlagen und Zugängen, nutzungsbedingt zur Nachbarschaft mehrheitlich geschlossene Fassaden auf. Die Fassaden sollen in ihrer Materialisierung der zentralen Lage und der Nähe zur geschützten Altstadt Rechnung tragen und hochwertig ausgestaltet sein. Nicht begehbare Dächer sind wegen ihrer, in Relation zur Lage der Altstadt tiefer liegenden Situation als fünfte Fassade einsehbar und ebenfalls architektonisch sorgfältig zu materialisieren. Technische Aufbauten oder Solarenergienutzungen sind in die Dachfläche zu integrieren. Die zu erhaltenden Bestandesbauten weisen architektonische Qualitäten aus und sollen als Identität stiftende Zeitzeugen und im Dialog mit den Neubauten ihre ursprüngliche Anmutung zurückerhalten.

## 7.9 Reaktion auf die bestehende städtebauliche Situation

Das städtebauliche Konzept reagiert sensibel auf die bestehende städtebauliche Situation. In diesem Zusammenhang zu betonen sind:

- der Bezug zum industriellen Charakter des Areals, insbesondere durch den Erhalt und das Freistellen des 30er Gebäudes, den Erhalt der Liegenschaft Meyer-Wiggli-Strasse 10 / Zeughausplatz 17, den Erhalt des Volumens des Wohnturms und die Integration einer Fussgängerbrücke über die Meyer-Wiggli-Strasse
- die Ablesbarkeit der Topographie (Altstadtsilhouette wird freigestellt)
- der sorgfältige Umgang mit dem Stadtgrabenbereich
- die Reaktion auf die Nachbargebäude, insbesondere durch die im Rahmen der Planung entstandenen Absenkung des Gebäudes und die differenzierte Fassaden- und Dachentwicklung

### 7.9.1 Lindenstrasse

Die Quartierplanung wurde im Hinblick auf die Lindenstrasse mehrmals optimiert. Eine Absenkung des Gesamtvolumens sowie Fassaden- und Dachabschrägungen sollen den Schattenwurf auf die bestehenden Häuser östlich der Lindenstrasse reduzieren. Die Fassade wurde gefaltet und mehrere Begrünungselemente wer-

den den Anblick auflockern. Die Lindenstrasse weitet sich im Vergleich zu den früheren Entwürfen wieder zu einem kleinen Platz und das Gebäude steht im Vergleich zur heutigen Lindenstrasse 1 sogar leicht zurück. Der Umgebungsschutz der Liegenschaft Lindenstrasse 2 wird besonders berücksichtigt, in dem die Ecke des neuen Gebäudes an der Ecke der Lindenstrasse 2 platziert wird. Damit wird eine neue Platzsituation bei der Giebelfassade der Lindenstrasse 2 geschaffen.

### 7.9.2 Lindenstrasse 1, 3 und 5 / Meyer-Wiggli-Strasse 1

Entsprechend der Interessenbeurteilung werden die Liegenschaften Lindenstrasse 1, 3 und 5 durch das neue Gebäude ersetzt, die Liegenschaft Meyer-Wiggli-Strasse 1 soll als Symbol der ehemaligen Brauereintzung erhalten bleiben.

### 7.9.3 Meyer-Wiggli-Strasse

Der Charakter der Fabrikgasse wird durch die Quartierplanung aufgenommen und weiterentwickelt. Dabei werden die Fassaden abgeschrägt, um die Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaften zu minimieren. Die maximalen Fassade- und Gebäudehöhen nach dem Teilzonenreglement Zentrum werden in diesem Bereich unterschritten.

## 8 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

### 8.1 Qualitätssicherung

In allen Stufen der Projektierung war allen Beteiligten neben den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aspekten die grosse städtebauliche und architektonische Bedeutung dieses Areals für die Stadt Liestal bewusst. Entsprechend sorgfältig und detailliert wurde diskutiert und projektiert.

Die Stadt ist vorbildlich vorgegangen, indem zuerst eine Testplanung mit vier verschiedenen Teams und anschliessend eine Quartierplanung durchgeführt wurde. Dies entspricht dem kantonalen Richtplan, wonach städtisch geprägte Gemeinden die notwendigen planerischen Voraussetzungen schaffen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung realisiert werden (KRIP, S2.1). Die Quartierplanvorschriften sind nun das Instrument der öffentlichen Hand, diese Sorgfalt auch bei der Realisierung der neuen Bebauung und Nutzung sicherzustellen.

Die Quartierplanvorschriften machen entsprechend detaillierte Aussagen zu Städtebau und geben der architektonischen Umsetzung einen klaren Rahmen. Zentraler Aspekt dieser Umsetzung ist, dass die Bauherrschaft und die Stadtbehörden gemeinsam das Bauprojekt auf die Einhaltung der städtebaulichen Ziele und Vorgaben überprüfen und gemeinsam Lösungen entwickeln sollen.

Das Baugesuchsverfahren richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes. Langfristig von Bedeutung ist, dass auch spätere Umbauten und Umnutzungen bewilligungspflichtig sind, wenn sie das Erscheinungsbild des Areals verändern.

### 8.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Die Quartierplanvorschriften sichern die städtebauliche Qualität und die Flexibilität in der Umsetzung insbesondere durch drei Regelungen:

- Baulinien bestimmen den minimalen Abstand zur Strasse. Unterirdische Baulinien definieren Bereiche, in welchen unterirdische Räume über diese Baulinie hinaus erweitert werden können. Für die Fussgängerpassage über die Meyer-Wiggli-Strasse wird ein spezieller Baubereich definiert.
- Nutzungsflächen legen die Grösse der Gebäude geschossweise fest.
- Im Rahmen der Baubereiche und der formulierten gestalterischen Ziele (insbes. für Fassaden, Dächer, Plätze etc.) kann von den dargestellten Nutzungsflächen abgewichen werden.
- Eine Definition maximal zulässiger Geschossfläche (GF) gibt einen quantitativen Rahmen für die Fläche der einzelnen Nutzungsfläche.

Anordnung und Grösse der Bauten wird in den Plänen über die Definition von Nutzungsflächen für die einzelnen Geschosse definiert. Die Anordnung und Form der Nutzungsflächen ist im Prinzip in den Plänen vorgegeben, jedoch sind Abweichungen von diesen Grundrissen im Bauprojekt möglich, sofern die Baubereiche, die Baulinien und die maximal zulässige Geschossfläche eingehalten werden. Dies erzeugt die notwendige Flexibilität für die detaillierte Projektierung.

Dabei gilt immer, dass die Ziele der Planung, das städtebauliche Konzept und die spezifischen Vorgaben für die Gestaltung nicht beeinträchtigt sein dürfen. Solche spezifischen Vorgaben werden insbesondere für die Gebäudevolumen, die Fassaden und die Dächer gemacht. Sie verfolgen jeweils das Ziel, dass die Gebäude städtebaulich kritische Masse nicht überschreiten. Lange Fassaden müssen gebrochen, grosse Dachflächen gegliedert und hohe Volumina aufgelöst werden. Damit ist einerseits die austarierte städtebauliche Konzeption festgeschrieben, andererseits besteht der für die Weiterentwicklung erforderliche Spielraum.

Teile der Liegenschaften Zeughausplatz 17/Meyer-Wiggli-Strasse 10 sowie die Liegenschaft Meyer-Wiggli-Strasse 1 sind als zu erhaltende Gebäude markiert. Hier soll die Umnutzung in den bestehenden Räumlichkeiten stattfinden. Bei Ersatzneubauten ist das Volumen und der Charakter der bestehenden Gebäude beizubehalten. Auch bei einer Erhaltung sind bauliche

Veränderungen mit Aussenwirkung (z. B. Einbau von Fassadenöffnungen, neue Materialisierung etc.) möglich. Substanziell grundsätzlich zu erhalten sind die Überreste der historischen Stadtmauer. Das Gebäude Meyer-Wiggli-Strasse 1 wird nicht im vollständigen heutigen Volumen erhalten. Für die attraktive Gestaltung der Verbindung durch das Areal und der Aussenräume wird das Gebäude gemäss den in den Plänen eingezeichneten Baubereichen auf der Rückseite in seinem Volumen um etwa ein Drittel reduziert.

In Teilen des Perimeters wird eine archäologische Schutzzone festgelegt. Bei zahlreichen Bodenaufschlüssen und bauarchäologischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass sich innerhalb der Altstadt von Liestal archäologische Befunde zur Entwicklung der Stadt von der Römerzeit bis in die frühe Neuzeit erhalten haben. Im Rahmen der baulichen Massnahmen werden entsprechende Abklärungen vorgenommen.

### **8.3 Art und Mass der Nutzung**

Die zulässigen Nutzungsarten sind sehr weit gefasst. Es wird zwischen Wohnnutzung und Geschäftsnutzung differenziert. Unter Geschäftsnutzung fallen nicht nur die Verkaufsflächen, sondern auch andere Dienstleistungen, gastronomische Angebote und kulturelle Nutzungen. Damit bestehen auch langfristig verschiede-

ne Nutzungsoptionen. Von öffentlichem Interesse sind insbesondere die angestrebten kulturellen Nutzungen. Die grossen, weitgehend unterirdischen Lagerräume in den Liegenschaften am Zeughausplatz bieten sich dafür an.

Für die Einstellhalle, die Anlieferung und die Lagerflächen an der Gerberstrasse werden weitere spezifische Nutzungsarten festgelegt.

Das Mass der Nutzfläche ist in m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) für die einzelnen Nutzungsflächen festgeschrieben. Diese GF verstehen sich in Anlehnung an die SIA-Norm Nr. 416 als Bruttofläche der Geschosssumrisse inkl. aller Haupt- und Nebenräume, Mauern, technischer Einrichtungen etc. Sie ist nicht zu verwechseln mit der gesetzlich definierten Bruttogeschossfläche (BGF), zu welcher gewisse Nebenräume nicht zählen würden (vgl. auch Erläuterungen zum Verkehr). Die festgelegten Zahlen sind gegenüber den in den Plänen dargestellten Flächen um ca. 10 % aufgerundet. Auch dies geschieht, um in den weiteren Projektierungen genügend Spielraum zu haben. Eine Verlagerung von Geschossflächen zwischen den einzelnen Nutzungsflächen ist nicht vorgesehen.

Die Summe der definierten Geschossflächen liegt bei 10'890 m<sup>2</sup>. Sie wird im Plan auf die verschiedenen Nutzungsarten aufgeteilt. Nicht begrenzt ist die Geschossfläche von ganz oder weitgehend unterirdischen Flächen für Anlieferung, Parkierung und Lager. Baulinien sichern hier die städtebauliche Einpassung.

Dies ist wichtig, damit bei der detaillierten Projektierung auf die spezifischen Anforderungen, z. B. von technischen Einrichtungen reagiert werden kann.

Die Grenzwerte für UVP-pflicht werden sicherlich nicht erreicht. Um dies transparent zu machen, wird die maximale Verkaufsfläche auf 7'000 m<sup>2</sup> festgelegt. Damit ist die Quartierplanung nicht UVP-pflichtig. Die Definition der hierbei zu berücksichtigenden Flächen (Mall-Bereiche, Aussenverkauf) richtet sich nach der UVP-Verordnung resp. dem UVP-Handbuch des Bundes: *„[...] neben eigentlichen Ladenflächen auch Hallen- und Gangbereiche zwischen einzelnen Geschäften (Mall), Ausstellungsräume [...], und Aussenverkaufsflächen einzubeziehen. Aussenverkaufsflächen gelten auch dann als Verkaufsfläche, wenn sie nicht das ganze Jahr hindurch genutzt werden.“*

Das Areal eignet sich nicht für die Lagerung von Gefahrgut und ist auch nicht dafür vorgesehen. Bei den angestrebten Geschäftsnutzungen handelt es sich in erster Linie um Verkaufsstellen von Detaillisten, Dienstleistungsangebote und Gastronomie. Solche Nutzungen benötigen nicht die Lagerung von Gefahrgütern.

#### **8.4 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes**

Neben den Gebäuden sind auch die Plätze, Strassen und Wege für das städtebauliche Konzept von grosser Bedeutung. Sie verbinden die Bauten im Perimeter, stellen die Anbindung an die angrenzenden Gebiete sicher und sollen künftig auch das Entwicklungsgebiet „Zentrum Nord“ mit der Altstadt verknüpfen. Entsprechend grosses Gewicht legen die Zonenvorschriften auf Funktion und Gestaltung der Wege und Plätze.

Die gewachsenen Unterschiede zwischen dem Charakter der Meyer-Wiggli-Strasse als Fabrikstrasse und der quartierbezogenen Lindenstrasse sollen erhalten und als identitätsstiftende Elemente gestärkt werden. Die Plätze werden durch die unterschiedliche Verkehrsbelastung verschiedene Ausprägungen erhalten, jedoch soll überall eine sorgfältige Gestaltung erfolgen, welche die verschiedenen Interessen der Nutzenden, der Nachbarn, der Strasseneigentümerschaften und der Bauherrschaften berücksichtigt. Die Bäume sind in den Plänen nur orientierend dargestellt. Im Reglement ist der Platzcharakter resp. der Charakter als begrünte Quartierstrasse gefordert. Die Pläne zeigen, wie dies mit Bäumen erfolgen kann, lässt aber für die konkretisierte Gestaltung Abweichungen zu.

Die Siedlungsdurchgrünung soll in erster Linie über die neu vorgesehenen Baumpflanzungen an Lindenstrasse und am Lindenplatz erfolgen. Die Gestaltung des Gebäudes im

historischen Umfeld des Stedtli wird im Rahmen des Bauprojekts erarbeitet. Fassaden- und Dachbegrünung sollen dabei wenn möglich Teil des Gesamtkonzepts sein. Im Vordergrund steht dabei die Dachfläche des Gebäudes Meyer-Wiggli-Strasse 1. Die Gestaltung muss jedoch primär auf die räumliche Wirkung im Ortsbild und die gute Integration in die Umgebung ausgerichtet sein.

#### **8.5 Erschliessung und Parkierung**

Bei der Erschliessung steht die Verbindung des „Ziegelhofplatzes“ mit dem Zeughausplatz für Fussgängerinnen und Fussgänger im Vordergrund. diese kann neu über verschiedene, attraktive öffentlich zugängliche Wege, Treppen und Lifтанlagen erfolgen. Zusammen mit der Querung der Gerberstrasse auf Fussgängerstreifen mit Mittelinsel wird so die Verbindung zwischen Entwicklungsgebiet „Zentrum Nord“ und Altstadt gegenüber dem heutigen Zustand deutlich verbessert.

Die zulässige maximale Verkaufsfläche erfordert, dass der Standort die erhöhten Standortanforderungen gem. RBV §§ 21.3, 22.2 und 22a für Zentrumsfunktion, Erreichbarkeit, Erschliessung ÖV und minimale Belastung von Wohngebieten erfüllt. Diese Anforderungen sind erfüllt:

- Im Stadtzentrum von Liestal und mit der guten Anbindung an die Altstadt übernimmt das Areal eine sehr bedeutende Zentrumsfunktion.
- Die Erreichbarkeit am Rande der Altstadt und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs sowie der Kantonsstrasse (vorgesehener Anschluss H2) ist optimal.
- Die Erschliessung ÖV erfolgt in einer Fussdistanz von 320 m am Bahnhof Liestal mit einer kumulierten Taktfolge von 2 Minuten (11 Züge, ca. 19 Busse).
- Mit der Einfahrt zur Einstellhalle im unteren Bereich der Meyer-Wiggli-Strasse und der geschlossenen Anlieferungsrampe an der Gerberstrasse wird die Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete sehr effektiv minimiert.

Für die neuen Nutzungen und die Belebung der Altstadt ebenso wichtig ist die Schaffung eines Parkhauses, von dem aus mit einem Lift alle Niveaus ebenerdig erreicht werden können. Die Einstellhalle bietet voraussichtlich Platz für ca. 210 Parkplätze und umfasst drei weitgehend unterirdische Geschosse. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt von der Gerberstrasse/ „Ziegelhofplatz“ über die Meyer-Wiggli-Strasse auf dem kürzesten Weg zur ursprünglichen Lieferantenzufahrt des bestehenden Gebäudes Meyer-Wiggli-Strasse 1. Im übrigen bleibt das Verkehrsregime auf den Quartierstrassen unverändert. Im Bereich des Lindenplatzes werden die heutigen Verkehrsbeziehungen auch nach der vorge-

schlagenen Neugestaltung wie bestehend beibehalten. Insbesondere ist die Zufahrt zur Altstadt über den Neuweg weiterhin möglich.

Für die Anlieferung wird ein geschlossener Bereich für Entladerampen definiert, welcher direkt von der Gerberstrasse her erschlossen ist. Auf allen Seiten des Perimeters sind Veloabstellplätze vorgesehen, die jedoch in Lage und Grössen noch nicht genau festgelegt werden.

Für Parkplatznachweis und Verkehrserzeugung liegt ein separates Verkehrsgutachten vor. Für den Parkplatznachweis ist gemäss Anhang 11/1 RBV abweichend von der im Reglement verwendeten Geschossfläche (GF) eine Angabe der Bruttogeschossfläche (BGF) und der Verkaufsfläche erforderlich. Die maximale Verkaufsfläche ist definiert. Im Sinne einer verkehrstechnischen Worst-Case-Berechnung wird diese Fläche als Food-Verkaufsfläche angenommen. Hinzu kommt die Fläche für die Wohnnutzung von 13 Wohnungen gemäss aktuellem Projektstand ausgegangen. Die definitive Parkplatzberechnung im Baugesuchsverfahren wird dannzumal mit der effektiven Verkaufsfläche und Anzahl der Wohneinheiten erfolgen. Die Parkplatzberechnung im Verkehrsgutachten kann nur einen ungefähren Wert angeben.

## 8.6 Umwelt

### 8.6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäss Anh. Nr. 80.5 UVPV sind „Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m<sup>2</sup>“ UVP-pflichtig. Da die maximale Verkaufsfläche nach § 6.4 des Quartierplanreglements 7'000 m<sup>2</sup> beträgt, ist eine UVP nicht erforderlich.

Massgebend für die UVP-Pflicht ist die Definition der Verkaufsfläche im UVP-Handbuch des Bundes. In die Berechnung der massgeblichen Verkaufsfläche sind neben eigentlichen Ladenflächen auch Hallen- und Gangbereiche zwischen einzelnen Geschäften („Mall“), Ausstellungsräume, und Aussenverkaufsflächen einzubeziehen. Aussenverkaufsflächen gelten auch dann als Verkaufsfläche, wenn sie nicht das ganze Jahr hindurch genutzt werden (UVP-Handbuch, 2009).

Anlagen mit mehr als 500 Parkplätzen sind ebenfalls UVP-pflichtig. Die maximale Anzahl Parkplätze der Quartierplanung Ziegelhof ist auf 206 begrenzt (siehe Quartierplanreglement § 8.2). Der Umgang mit den wichtigsten Umweltauswirkungen wird hier im Sinne einer „Umweltnotiz“ gemäss UVP-Handbuch themenweise erläutert.

### 8.6.2 Standortkriterien

Insgesamt dient das Vorhaben der von der Raumplanung geforderten Mobilisierung der inneren Reserven, indem das bisher brachliegende Gelände wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird (vgl. Kapitel 4). Auch die angrenzenden innerstädtischen Entwicklungsgebiete „Zentrum Nord“ und die Altstadt werden durch die attraktive Nutzung und Anbindung aufgewertet. Damit kann ein wesentlicher Beitrag gegen die fortschreitende Zersiedelung geleistet werden.

### 8.6.3 Verkehr

Die Verkehrsauswirkungen sind ausführlich im Verkehrsgutachten umschrieben. Besonders zu erwähnen ist die Lage der Ein- und Ausfahrt in unmittelbarer Nähe der Gerberstrasse sowie die vorgesehene Signalisierung der Meyer-Wiggli-Strasse als Einbahnstrasse (Richtung Altstadt). Diese Verkehrsordnung führt dazu, dass die Verkehrsauswirkungen hauptsächlich am nördlichen Ende der Meyer-Wiggli-Strasse sowie in der Gerberstrasse zu spüren sind (siehe Verkehrsgutachten). Damit werden die als Begegnungszonen gestalteten Wohngebieten weitgehend vom Verkehr, Lärm und Luftverschmutzung geschont.

#### 8.6.4 Lärm

Auf Grund der intensiven Mischnutzung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt, die gegenüber einer reinen Wohnnutzung etwas höhere Grenzwerte zulässt. Die Lärmauswirkungen wurden im Rahmen des Lärmgutachtens untersucht. Die Grenzwerte der Aussenlärmbelastung sind im Quartierplan-Areal aufgrund der lärmtechnisch optimalen Anordnungen der lärmempfindlichen Nutzungen eingehalten. Durch die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle und durch die Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlagen werden keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen an Fenstern zu Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung resp. keine wahrnehmbaren Erhöhungen der IGW-Überschreitung erzeugt. Somit sind keine weiteren Massnahmen bezüglich des Lärmschutzes notwendig.

#### 8.6.5 Luft

Die vorliegende Planung ist im Sinne des Luftreinhalteplans beider Basel. Publikumsintensive Einrichtungen sind demnach an optimal für den öffentlichen und den privaten Verkehr erschlossenen Lagen in der Nähe von grossen Bevölkerungszentren anzusiedeln. Massnahme 1-3 „Parkplatzbewirtschaftung“ wird ebenfalls berücksichtigt: eine Bewirtschaftung der Parkplätze ist vorgesehen.

#### 8.6.6 Energie

Für alle Bauten gilt der Minergie- oder ein mindestens gleichwertiger Energiestandard. Die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie ist im unteren Arealteil ausserhalb der Altstadt grundsätzlich möglich, ist jedoch auf Grund der exponierten Lage in der Altstadt gestalterisch sehr sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren.

#### 8.6.7 Natur und Landschaft

Geeignete Dachflächen sind zu begrünen. Da die Dächer jedoch wie aufgezeigt als fünfte Fassade architektonisch zu gestalten sind, muss sich auch dies an der Einpassung ins Gesamtbild orientieren.

Die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen soll ökologische Belange wie Lebensräume für Stadtflora und –fauna sowie ökologische Vernetzung und Ausgleich möglichst berücksichtigen (§ 2 Quartierplanreglement). Die Realisierung ökologischer Massnahmen ist im Bauprojekt angemessen zu berücksichtigen. Wenn möglich sind Lebensräume für geschützte Arten zu schaffen oder zu erhalten. Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten (§ 5 Quartierplanreglement). Mögliche Massnahmen zur ökologischen Aufwertung (insbes. Nisthilfen für verschiedene

Arten etc.) sind im LEK-Massnahmenkatalog (A1 und 2 Siedlungsökologie sowie B28 und 29 Artenschutz) enthalten.

#### 8.6.8 Grundwasser, Wasserversorgung

Der Umgang mit dem Grundwasserpumpwerk ist im Rahmen der Konzession zu behandeln.

#### 8.6.9 Naturgefahren

Da die Naturgefahrengebiete nur kleine Teile des Quartierplangebiets tangieren, werden keine Gefahrenzonen festgelegt.

#### 8.6.10 Störfallvorsorge

Für die Störfallverordnung relevante Objekte sind 400–500 m entfernt. Die neue Nutzung hat keine relevanten Auswirkungen.

#### 8.6.11 übrige Umweltthemen

Folgende Umweltthemen sind entweder nicht relevant oder die erwarteten Auswirkungen der Quartierplanung können mit Standardmassnahmen begrenzt werden.

Wald	nicht relevant
Entwässerung	Standardmassnahmen
Oberirdische Gewässer, Fischerei	nicht relevant
Altlasten	nicht relevant
Abfälle und Materialbewirtschaftung	Standardmassnahmen
Boden	nicht relevant
Erschütterungen	Standardmassnahmen
Umweltbaubegleitung	Standardmassnahmen

## **8.7 Folgekosten der Planung**

### 8.7.1 Erstellungskosten

Die Anpassungsarbeiten an der Lindenstrasse, am Neuweg, an der Meyer-Wiggli-Strasse sowie an der Gerberstrasse (innerhalb des Betrachtungsperimeters) gehen zulasten der Verursacher. Die Neuerstellung des Zeughausplatzes inkl. des Anteils der Parzelle 1266 sowie der Amtshausgasse erfolgen zulasten der Stadt.

### 8.7.2 Unterhalt und Reinigung

Der bauliche Unterhalt und die Reinigung der Flächen erfolgt grundsätzlich durch die jeweilige Eigentümerschaft. Hiervon ausgenommen sind die mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht belegten und nicht privat genutzten Aussenflächen, welche durch die Stadt Liestal zu reinigen sind. Die Stadt Liestal leistet einen Kostenbeitrag an die Grundeigentümer für die Reinigung der öffentlichen und teilöffentlichen Innenräume.

## 9 KANTONALE VORPRÜFUNG UND ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

### 9.1 Verfahren

Im Vorfeld zur Erarbeitung der Planungsinstrumente fand die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts statt. Dies erfolgte in mehreren Runden unter Einbezug kantonaler Fachstellen und Kommissionen (insbes. Arealbaukommission sowie Denkmal- und Heimatschutzkommission) sowie weiterer Interessenvertreter.

Die Unterlagen zur Quartierplanung Ziegelhof wurden dem Amt für Raumplanung Anfangs März 2011 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde am 11. Mai 2011 dem Stadtrat zugestellt. Am 25. Juli 2011 fand eine Besprechung zwischen Vertretern von Stadt, Kanton und Planenden statt. Dabei wurden die offene Punkte der Vorprüfung und die vorgesehene Reaktion besprochen.

Die Unterlagen waren vom 3. bis zum 31. März 2011 auf der Stadtverwaltung ausgestellt und wurden der interessierten Öffentlichkeit am 21. März 2011 im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Anschliessend bestand eine Frist für schriftliche Eingaben an den Stadtrat.

Es gingen 19 Eingaben zur Planung ein. Mit einigen der Mitwirkenden wurden in der Folge Gespräche geführt, um die Beweggründe und Absichten hinter den Anliegen besser zu verstehen.

Es folgt eine kurze Zusammenstellung der wichtigsten Änderungen auf Grund von Vorprüfung, Mitwirkung und der

Überlegungen von Stadt Eigentümerschaft und Investoren. Detaillierte Stellungnahmen zu den Anliegen aus Vorprüfung und Mitwirkung finden sich in den jeweiligen separaten Berichten.

### 9.2 Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts

Auf Grund der Rückmeldungen aus Vorprüfung und Mitwirkung sowie auf Grund der Überlegungen von Stadt, Eigentümerschaft und Investoren wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt. Zentrale Änderungen aus der ersten Vorprüfungs- und Mitwirkungsrunde sind insbesondere:

1. Die Passage liegt weiterhin beim Zeughausplatz Nr.17, jedoch nun im Betongebäudeteil mit der Illusionsmalerei. Dieses weist beim Zeughausplatz als einziges ein Flachdach aus. Die bestehenden Gebäudeteile werden, wo es die Raumhöhen erlauben, erhalten und umgenutzt. Zudem ist die Illusionsmalerei als Fassade *das* bekannte Symbol des ehemaligen Braubetriebs, welches neu auch der Überbauung im unteren Stadtbereich Identität verleihen wird.
2. Da die Passage an dieser neuen Lage über eine behindertengerechte Rampe tiefer ankommt, als dies auf dem Dach

der Meyer-Wiggli-Str. 1 möglich war, liegen die beiden Einkaufsebenen im unteren Arealteil um ca.1.3 Meter tiefer.

3. Die Verbindung über der Meyer-Wiggli-Strasse ist ein Geschoss hoch und möglichst filigran ausgebildet.
4. An Stelle des ehemaligen Silos im unteren Arealteil wird ein ähnlich hohes Gebäude vorgesehen, welches in den oberen Geschossen Wohnen aufnehmen wird.
5. In den Gebäuden der Meyer-Wiggli-Strasse 10 und am Zeughausplatz 17 sind in den Geschossen über dem Zeughausplatz und im Bereich der Meyer-Wiggli-Strasse 10 auch unter dem Zeughausplatzniveau Wohnungen vorgesehen. Diese Massnahme soll eine bessere Nutzungsdurchmischung und Leben in die Meyer-Wiggli-Strasse bringen.
6. Die bisherige, facettierte Dachlandschaft wurde im architektonischen Ausdruck beibehalten und neu auch bei den Fassaden der Neubauten übernommen. Somit wird die lange Gebäudeflucht zur kleinteiligen Umgebung hin deutlich gegliedert. Das Gebäude steht neu noch stärker als Ensemble oder Collage von Einzelteilen da.

7. Das Ensemble wird neu von mehreren unterschiedlichen Aussenräumen eingerahmt.
  - Der Lindenplatz (Rumpel) wurde massiv vergrössert.
  - Die Lindenstrasse weitet sich wieder zu einem kleinen Platz und steht im Vergleich zur heutigen Lindenstrasse 1 sogar leicht zurück.
  - Die Einmündung Lindenstrasse–Gerberstrasse wurde aufgeweitet und kann Bäume aufnehmen.
  - Der Ziegelhofplatz wurde erneut zu Lasten der Anlieferung vergrössert.
  - Das Dach des Gebäudes Meyer-Wiggli-Strasse 1 ist neu keine Esplanade oder Durchgangsraum mehr, sondern ein Dachgarten, welcher ökologischen Ausgleich anbieten kann.

Diese Weiterentwicklung führt zu einem leicht veränderten städtebaulichen Volumen mit einer neuen Ausstrahlung in seine Umgebung. Stadt, Eigentümerschaft und Planende sind von der Qualität dieser Entwicklung überzeugt und sehen so die zum Teil divergierenden Anforderungen bestmöglich erfüllt.

### 9.3 Anpassungen der Planungsinstrumente

Nach der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts wurden die Planungsinstrumente und Berichte daran angepasst. Weitere Anpassungen erfolgten auf Grund der Rückmeldungen aus Vorprüfung und Mitwirkung. Die wichtigsten Änderungen betreffen die folgenden Punkte:

- Nutzungsarten werden differenziert, die zulässige Verkaufsfläche wird begrenzt.
- Baubereiche geben die Flexibilität für die Anordnung der Nutzungsflächen vor. Baulinien definieren den Abstand zu den Strassen und damit zur Nachbarschaft.
- Die Dachgestaltung wird stärker gewichtet, insbesondere sind technische Aufbauten in die Dachhaut zu integrieren
- Die Belange des ökologischen Ausgleichs werden deutlicher aufgenommen, die Abgeltung von Leistungen mit Förderbeiträgen ist möglich.
- Eine archäologische Schutzzone wird festgelegt.
- Ein Lärmgutachten wird erstellt.
- Das Verkehrsgutachten (insbesondere die Parkplatzberechnung) wird an die neuen Geschossflächen angepasst.

### 9.4 Änderungen aufgrund der zweiten Vorprüfungs- / Mitwirkungsrunde

Aufgrund der zweiten kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung im August 2011 wurden folgende Änderungen des städtebaulichen Konzepts bzw. der Quartierplanung beschlossen:

1. Die vorgesehene Lage des Durchgangs wird um ca. 4 m nach Norden (ab Kante Kantonsmuseum) verschoben. Dadurch kommt der Durchgang besser zum Vorschein. Eine funktionale Tiefe von ca. 4 m südlich des Durchgangs sorgt zusätzlich zu den angrenzenden Erdgeschossnutzungen für Belebung. Der Baubereich im Quartierplan wird erweitert, um den nötigen Spielraum für das Bauprojekt zu behalten.
2. Die Gebäudehöhe des neuen Wohnturms östlich der Meyer-Wiggli-Strasse wird um ein Geschoss reduziert. Dadurch tritt der Wohnturm weniger hoch in Erscheinung.

## **10 BESCHLUSSFASSUNG**

Die Quartierplanung Ziegelhof wurde am 25. April 2012 vom Einwohnerrat beschlossen und gleichzeitig dem Behördenreferendum unterstellt. Das Referendum fand am 23. September 2012 statt. Die Stimmberechtigten stimmten der Planung mit 2696 zu 1312 Stimmen (67% Zustimmung) deutlich zu.

## **11 AUFLAGE UND EINSPRACHENVERFAHREN**

### **11.1 Auflage**

Die öffentliche Auflage der Quartierplanung Ziegelhof fand vom 11. Oktober bis zum 9. November 2012 statt. Die Bevölkerung wurde mit der Publikation im Amtsblatt Nr. 41 vom 11. Oktober 2012 sowie auf der Homepage der Stadt darauf aufmerksam gemacht. Auswärtige Grundeigentümer innerhalb des Quartierplanperimeters wurden mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen.

### **11.2 Einsprachen und Stellungnahmen**

Es wurden vier Einsprachen und eine Stellungnahme fristgerecht eingereicht. Eine weitere Stellungnahme wurde nach Ablauf der Frist eingereicht. Die eingereichten Stellungnahmen werden schriftlich beantwortet.

### **11.3 Einspracheverhandlungen**

Die Verhandlungen mit den Einsprechern fanden am 21. Januar 2013 statt. Die Einsprecher hatten anschliessend ca. 1 Monat Zeit, um die bereinigten Planungsunterlagen zu prüfen. Alle vier Einsprachen wurden aufrechterhalten.

### **11.4 Änderungen aufgrund der Einsprachen**

Mit Ausnahme einiger geringfügigen Änderungen im Genehmigungsverfahren gemäss § 31 Abs. 5 RBG wird die Quartierplanung nicht geändert. Damit ist ein neuer Einwohnerratsbeschluss nicht erforderlich. Die Einsprachen werden hauptsächlich durch einen Ausbau des Planungsberichts in Bezug auf die Interessenabwägungen erledigt. Zudem werden folgende Änderungen der Quartierplanung vorgenommen:

1. Darstellung der Höhen des gewachsenen Terrains im Quartierplan (orientierende Inhalte)
2. Bereinigung der zwei Fehler im Quartierplan (orientierende Inhalte)
3. geringfügige Änderungen des Quartierplanreglements:
  - a. § 5.9: Blendwirkung Solaranlagen
  - b. § 6.4 Definition der Berechnungsweise der maximalen Verkaufsfläche
  - c. § 8.2 Festlegung einer maximalen Anzahl Parkplätze
  - d. § 8.3 Festlegung einer Bewirtschaftungspflicht der Kundenparkplätze
  - e. § 8.3 Trennungspflicht der Kunden- und Stammparkplätze
4. Erstellung eines Lärmgutachtens
5. verschiedene kleine Bereinigungen des Verkehrsgutachtens
6. Offenlegung der Stellungnahmen des Kantons

7. Ausführlichere Behandlung der Umweltauswirkungen der Planung im Planungsbericht im Sinne einer Umweltnotiz

Ausserdem wird neu beabsichtigt, die Meyer-Wiggli-Strasse als Einbahnstrasse zu signalisieren. Dieser Beschluss ist nicht Bestandteil der Quartierplanung.

## 12 AUSBLICK UND WEITERES VORGEHEN

### 12.1 weiterer Planungsablauf

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Frühling 2013	Einreichen der Unterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung
Sommer 2013	regierungsrätliche Genehmigung

## 13 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal

am 21. Mai 2013

zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Liestal, den 30. Mai 2013

Der Stadtpräsident

sig. Lukas Ott

Lukas Ott

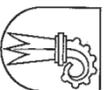
Der Stadtverwalter

sig. Benedikt Minzer

Benedikt Minzer

# ANHANG 1: PROTOKOLLE DER KANTONALEN AREALBAU- UND DENKMAL- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSIONEN, KANTONALE VORPRÜFUNGEN

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 925 99 33  
Telefax 061 925 99 82  
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft  
Kantonale Fachkommission zur  
Beurteilung von Arealüberbauungen

**KOPIE**

Sekretariat  
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtverwaltung Liestal  
4410 Liestal

**EMGEANGEN 2.2. Juni 2**

Reg.Nr.  
GK-Nr.  
Seiten

1 / 2

Liestal, 21. Juni 2010

## Quartierplanung "Ziegelhof", Liestal Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 10. Juni 2010 die oben genannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

### Erwägungen

Die präzise und schlüssige Analyse der städtebaulichen und historischen Gegebenheiten zeugen von einer vertieften Auseinandersetzung der Projektverfasserin. Die Schlussfolgerungen, die aus der Analyse gezogen werden, erstaunen jedoch und lassen vermuten, dass die nutzungsspezifischen Vorgaben eine massvolle Umsetzung des Projekts in den vorliegenden Kontext erheblich erschweren. Um die städtebauliche Verträglichkeit der Bauaufgabe sicherzustellen, werden folgende Erwägungen formuliert:

- **Topographie:** Die topographische Besonderheit des Orts wird im Projektvorschlag negiert. Im bisherigen Gebäudeensemble war eine klar lesbare Topographie zwischen Alt- und Vorstadt erkennbar. Durch das neue Projekt entsteht eine abgehobene "Platz", welche das Höhenniveau der Altstadt konkurrenziert und die darunterliegende Vorstadt abwertet.
- **Massstäblichkeit:** Das Volumen des neuen Baus ist an dieser Lage zu gross und gegenüber dem Bisherigen zu dominant. Statt die grossen Flächen zu kaschieren, wird die Grösse gezeigt. Das Gebäude ist generell zu redimensionieren.
- **Umgang mit der bestehenden Substanz der Altstadt:** Es besteht ein riesiger Massstabsprung zur Altstadt bzw. zu den Gebäuden in der Ortsschutzzone an der Lindenstrasse. Das neue Gebäude respektiert diese Bauten und deren Struktur zu wenig.
- **Erhaltungswürdigkeit Industriebau 1930:** Obwohl die Erhaltung des Industriebaus grundsätzlich begrüsst wird, stellt sich die Frage, ob ohne diesen Bau eine aus städtebaulicher Sicht bessere Lösung möglich ist. Im Übrigen wird in der vorliegenden Form der 1930er-Bau vom neuen Gebäude "verschluckt". Wäre das neue Gebäude ein Niveau tiefer, würde dies dem 1930er-Bau gut tun.
- **Strassenräume:** Aufgrund der maximalen Ausnutzung (Ausdehnung, Höhe) werden die Meyer-Wiggli-Strasse und die Lindenstrassen zu engen Strassenschluchten, insbesondere in der Lindenstrasse erscheint der Sockel (Parking) zu massiv.
- **Verkaufsfläche auf einer Ebene:** Wenn die 2000 m<sup>2</sup> nicht auf einer Ebene realisiert werden, könnte das Gebäude städtebaulich wesentlich verträglicher konzipiert werden.
- **Wohnbrücke:** Die Wohnbrücke stellt eine Konkurrenz zur Altstadt dar, die dessen Wirkung und Wertigkeit schmälert. Sie ist nicht mit der bestehenden Verbindungsbrücke vergleichbar, welche

Die Bau- und Umweltschutzdirektion ersuchen Sie vom Bahnhof Liestal aus in Knapp 5 Gehminuten.

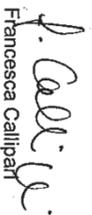
Die Bushaltestelle „Kornschicht“ der Linien 70, 7b und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

- ein sichtbares Zeichen der Industriegeschichte darstellt. Die Wohnbrücke ist zu redimensionieren bzw. generell zu hinterfragen.
- Lesbarkeit Stadtmauer: Die der Stadtmauer vorgelagerten Bauten müssen niedriger sein, damit die Stadtmauer sichtbar und lesbar bleibt. Insbesondere die Wohnbrücke negiert diese Lesbarkeit der Stadtmauer.
  - Platzsituation Ziegelhofplatz (Anlieferung): Die Anlieferung über einen Platz, der gewisse Aufenthaltsqualitäten aufweisen soll, ist zu überprüfen.

#### **Beschluss**

://: Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der städtebaulichen Problemfelder ist eine abschliessende Beurteilung zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Es wird empfohlen, das Projekt in den genannten Bereichen grundlegend zu überarbeiten. Es ist der Kommission zur erneuten Begutachtung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüessen  
**AREALBAUKOMMISSION**  
i.A. der Protokollführung

  
Francesca Callipari

Kopie:  Vetoverzlauslin architektur zürich  
- ARP/Stuc  
- ABK-Akten



**Kanton Basel-Landschaft**  
**Kantonale Denkmal- und  
Heimatschutzkommission**

Postadresse: Rheinstr. 29 - Postfach  
Lokalität: Rheinstrasse 24  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 55 90 / 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 24  
denkmalpflege@bl.ch  
www.bl.ch/dernenamtkoflege

**Aktuarlat**  
Dr. Walter Niedenberger  
walter.niedenberger@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 58 10

Stadt Liestal  
Bauverwaltung  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

Seiten 1 / 2

Liestal, 22. Juni 2010

### **Protokollauszug**

der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 17. Juni 2010

Sehr geehrte Damen und Herren

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

#### 1. Liestal, städtebauliche Studie Ziegelhof, Vorstellung

Gemäss § 14 Abs. 1 lit. d des Denkmal- und Heimatschutzgesetzes begutachtet die Denkmal- und Heimatschutzkommission Gesuche für Planungen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern würden. Mit der Nähe zum historischen Stadtkern von nationaler Bedeutung ist diese Voraussetzung gegeben.

Das Areal der ehemaligen Brauerei Ziegelhof soll neu genutzt werden. Vorgesehen sind ein 2000 m<sup>2</sup> grosser Laden, weitere Geschäfte (Verkauf, Restaurant, Dienstleistungen, Büros) und Wohnen. Ein Gebäude der Brauerei aus den 1930er-Jahren soll erhalten und in den neuen Bau integriert werden. Von der Altstadt soll der Laden über eine Passage vom Zeughausplatz ebenerdig erreichbar sein.

Das Areal reicht südwestlich bis auf den Zeughausplatz (Kernzone, Bauten der Schutzkategorie B), Nördlich und östlich liegen Ortsbildschutzzone und Bauten der Schutzkategorie B sowie ein Bau der Schutzkategorie A.

Die Stadt Liestal hat ein bauhistorisches Gutachten bei Hasche, Hanak, Jermann in Auftrag gegeben, das zum Schluss kommt, dass der 1930er-Jahre-Bau an der Meyer-Wiggli-Strasse erhaltenswert ist und für das Gebäude Lindenstrasse 1 (Baute der Schutzkategorie B) ein Erhalt nicht als zwingend zu erachtet wird.

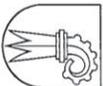
:/: - Die Denkmal- und Heimatschutzkommission schliesst sich grundsätzlich der Stellungnahme der Arealbaukommission an.

- Die Testplanung hat gezeigt, dass ein grosses Volumen an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich ist. Genau dies ist durch das umfangreiche Raumprogramm der Investoren jetzt eingetreten.
- Grundsätzlich soll der 1930er-Jahre-Bau erhalten werden. Er braucht jedoch mehr Freiraum und darf nicht umklammert werden. In der direkten Umgebung sollte das Niveau tiefer sein.
- Dass die Hauptladenfläche à niveau mit dem Stedili sein muss, ist nicht zwingend. Viel entscheidender ist die Wegführung vom Stedili dorthin.
- Die Kommission erhofft sich eine städtebauliche Klärung im Bereich der Stadtmauer.
- Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der städtebaulichen Problemfelder ist eine abschliessende Beurteilung zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Es wird empfohlen, das Projekt grundlegend zu überarbeiten. Es ist der Kommission zur erneuten Begutachtung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüssen  
**KANTONALE DENKMAL- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION**

Brigitte Frei-Heitz

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 081 925 99 33  
Telefax 081 925 69 82  
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft  
**Kantonale Fachkommission zur  
Beurteilung von Arealüberbauungen**

Stadt  
E: 01

Sekretariat  
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtverwaltung Liestal  
4410 Liestal

Zentral  
Eingegai  
04.01  
weiter an:

Reg.Nr.  
GK-Nr.  
Seiten

Liestal, 30. September 2010

### Quartierplanung "Ziegelhof", Liestal Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 16. September 2010 die oben genannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

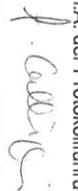
#### Erwägungen

- Generell ist das vorliegende Projekt aufgrund der Änderungen verbessert worden.
- Die Brücke wird als zu massiv errichtet. Insbesondere auf der Seite des Markplatzes ist sie um ein Geschoss zu reduzieren.
- Der Gestaltung des Flachdaches ist besondere Beachtung zu schenken.
- Das Satteldach auf dem Gebäude neben der Brücke in der Kernzone ist zu belassen.
- Die Gestaltung des Dachvorsprunges in der Fortsetzung des Neuweges ist zu überprüfen.

#### Beschluss

:/: Die städtebauliche Studie wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und erneuten Begutachtung durch die Kommission empfohlen.

Mit freundlichen Grüssen  
**AREALBAUKOMMISSION**  
i.A. der Protokollführung

  
Francesca Callipari



**Kanton Basel-Landschaft**

**Kantonale Denkmal- und**

**Heimatschutzkommission**

Postadresse: Rheinstr. 29 - Postfach  
Lokalität: Rheinstrasse 24  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 55 80 / 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 24  
denkmalpflege@bl.ch  
www.bl.ch/denkmalpflege

Stadt Liestal  
Bauverwaltung  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal



Aktuarat  
Dr. Walter Niederberger  
waller.niederberger@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 58 10

Seiten 1 / 2

Liestal, 1. Oktober 2010/MN/db

**Protokollauszug**  
der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 23. September 2010

Sehr geehrte Damen und Herren

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

**2. Liestal\_QP Ziegelhof, Vehovar Jauslin / Holzemer**

Vgl. Protokoll der Sitzung vom 17. Juni 2010. Das Projekt hat sich sehr positiv entwickelt. Der Tausch der Geschosse von COOP und Drittnutzer hat entscheidend zu einer städtebaulich wesentlich verbesserten Einpassung geführt. Das auch von der Arealbaukommission beanstandete Brückegebäude ist in einer etwas veränderten Form jedoch weiterhin vorhanden. Der 1930er-Jahre-Bau weist mehr Freiraum auf. Das Niveau seiner direkten Umgebung wurde abgesenkt. Die Lindenstrasse wurde auf 6 m verbreitert.

- ://:
- Die Höhen der Volumen der Drittnutzer könnten variiert werden, um hier noch stärker auf das vorhandene Konglomerat und die Höhenentwicklung der umgebenden Bauten einzugehen. Die Dächer sollten dabei weder mit Installationen verstellt werden, noch begehbar sein.
  - Ähnlich wie bei den Volumen der Drittnutzer geschehen, könnte der Sockel im Bereich der Lindenstrasse weiter aufgelockert werden. Die neue Treppe zur Lindenstrasse, nahe der Gerberstrasse, ist ein Ansatz. Der durchgehende Sockel an der Meyer-Wiggli-Strasse ist bei dieser ehemaligen „Industriestrasse“ dagegen richtig.
  - Der in den Obergeschossen vorspringende Gebäudeteil am Rumpel ist städtebaulich störend und sollte überprüft werden.

- Der Abbruch des Satteldachs direkt ausserhalb der Stadtmauer wird sehr begrüsst. Der Abbruch könnte auch tiefer reichen, um das Thema „Stadtmauer“ zu akzentuieren.
- Die mehrgeschossige Brücke ist nach wie vor störend. Um eine gute Anbindung ans Stedli zu erreichen, ist nicht eine voluminöse, die Silhouette des historischen Stadtkerns verunklärnde Verbindung nötig, sondern akzentuierte und gut gestaltete Anfang- und Endpunkte am Zeughausplatz bzw. im Ziegelhofareal. Die Verbindung dazwischen kann durchaus mittels einer schlanken, gedeckten Fussgängerbrücke geschehen.
- Die Fassade am Zeughausplatz muss geschlossen bleiben. Die Lücke für eine untergeordnete Treppe, die nur der Erschliessung der oberen Brückengeschosse dienen würde, wäre zu wenig motiviert. Auf die Lücke ist zu verzichten.
- Der Erhalt des 1930er-Jahre-Bau wird weiterhin begrüsst. Dessen Dachgestaltung muss aber noch überprüft werden.
- Das Projekt ist der Kommission nach der Überarbeitung zur erneuten Begutachtung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüssen  
**KANTONALE DENKMAL- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION**  
Der Aktuar

  
Walter Niederberger

Stadt Liestal  
**Quartierplanung Ziegelhof**

**Besprechung mit einer Delegation der Denkmal- und Heimatschutzkommission**  
(Aktennotiz (bereinigt))

Ort: Sitzungszimmer, Rathaus Liestal  
Datum: 17. November 2010  
Zeit: 10.15 bis 12.00 Uhr

Anwesende: Heinz Plattner, Stadtbauamt (HP)  
Ruedi Riesen, Stadtrat (RR)  
Stefan Buess, DHK (SB)  
Daniel Müller, DHK (DM)  
Walter Niederberger, DHK (WN)  
Abraham Budak, Bovida (AB)  
Dario Viola, Viola Architekten (DV)  
Pasquale Molo, TM Immoswiss (PM)  
Patrick Berdat, Coop (PB)  
Mateja Vehovar, Vehovar Jauslin Architektur, VJA (MV)  
Balthasar Marx, Raumplanung Holzerner, RPH (BM)

Thema: Lösungssuche Städtebau zu den Stellungnahmen der Kommissionen

Stadt Liestal, Quartierplanung Ziegelhof: Planungsbericht, Genehmigung

LIES 2170 P 17. November 2010 BM

**RAUMPLANUNG**  
**HOLZEMER**

Raumplanung Holzerner GmbH Stallennattstrasse 8 4104 Oberwil

## 1 Resultate der Diskussion

In der Diskussion entsteht Einigkeit über die folgenden Grundzüge einer Lösung:

### 1.1 Öffnung Zeughausplatz

Da das Gebäude am Zeughausplatz nicht integral zu erhalten ist, ergibt sich eine gute Möglichkeit für die Adressbildung und attraktiver Anbindung durch eine grosse Öffnung im Erdgeschoss. Die Bebauung soll das Thema der Abgrenzung des Stedtli durch den Ring der Stadtmauer aufzeigen.

Die neue Bebauung zum Zeughausplatz hat die bestehende Traufhöhe einzuhalten. Das Gebäude am Zeughausplatz soll die Leute in den Coop führen, dabei jedoch keine neue Lücke in die Stadtmauer reissen. Die Gebädefassade am Zeughausplatz soll durchgehend sein. Eine Lücke zwischen den Gebäuden ist ausserhalb der Stadtmauer möglich.

### 1.2 Verbindungsbrücke

Der heutige Coop Stabhof ist ein Fixpunkt im Stedtli. Er soll dies auch nach der Verschiebung an den neuen Ort bleiben und Teil des Stedtli sein. Daher muss der Zugang als äusserst attraktiver Teil der Verbindung wahrgenommen werden. Der neue Gebäudekomplex soll an das Stedtli andocken, nicht aus diesem herausragen. Die Verbindung zwischen dem Stedtli und den untenliegenden Quartieren soll wie eine Hängebrücke aus zwei markanten Pylonen und einer schlanken Verbindung bestehen. Am unteren Ende kann die Verbindung ins Stedtli mit einem Akzent aufgezeigt werden. Die Verbindung selbst muss jedoch nicht gezeigt werden. Sie soll als Passage funktionieren, die auch Ein- und Ausblicke zulässt. Dabei ist die Nutzung und Gestaltung entscheidend. Eine transparente Architektur soll nicht durch die Nutzung (Ladenregale etc.) wieder verstellt werden.

Der Akzent auf dem Industriearreal nach dem Stadtgrabenbereich nimmt auf, dass bereits auf dem 1930er-Gebäude ein Turm als Zeichen für die Brauerei errichtet wurde. Der Pylon ausserhalb der Stadtmauer vermeidet ausserdem, dass die Verbindung als flache Scheibe aus der Stadtmauer herausragt.

### **1.3 Gebäudevolumen vor der Stadtmauer**

Die DHK begrüsst den von den Architekten vorgeschlagenen teilweisen Abbruch des Gebäudevolumens vor der Stadtmauer. Der Abbruch könnte auch tiefer reichen, damit deren ursprünglicher Verlauf wieder besser lesbar ist. Dies ist jedoch keine zwingende Vorgabe.

### **1.4 Gebäudevorsprung Rumpel**

Durch das Verlegen der Technik von der Auskragung über dem Rumpel in das Dach entfällt die Auskragung. Je nach Anordnung der Läden ist auch ein Eingang am Rumpel möglich. Die Technik kann in das heterogene Dachvolumen integriert werden. Das Dach soll architektonisch gestaltet werden. Technische Aufbauten, die sich nicht ins Dach integrieren lassen dürfen nicht störend in Erscheinung treten.

### **1.5 weitere Themen**

Zu den weiteren Themen besteht kein Diskussionsbedarf.

## **2 weiteres Vorgehen und Termine**

Auf Grund des Resultats der Diskussion sollen die erforderlichen Bereinigungen im Städtebau vorgenommen und mit der Quartierplanung gestartet werden.

Für die Aktennotiz: B. Marx, 22. November 2010

Verteiler: Teilnehmende, Arbeitsgruppe, Begleitgremium

Stadt Liestal, Quartierplanung Ziegelhof: Aktennotiz Besprechung Delegation DHK, 17. November 2010, bereinigt

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 925 69 33  
Telefax 061 925 69 82  
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft  
**Kantonale Fachkommission zur  
Beurteilung von Arealüberbauungen**

**KOPIE**

**Sekretariat**  
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtrat Liestal  
4410 Liestal

Reg.Nr.  
GK-Nr.  
Seiten

Liestal, 4. April 2011

1 / 2

### **Quartierplanung "Ziegelhof", Liestal Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 24. März 2011 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

#### **Erwägungen**

- Generell ist das Projekt seit der letzten Vorstellung in der ABK besser geworden.
- Die Brücke ist in der vorliegenden Form weder funktional notwendig noch städtebaulich verträglich. Eine reine Verbindung zwischen dem Zeughausplatz und dem Ziegelhofareal ist völlig ausreichend. Oberste Priorität hat dabei die Erhaltung der Lesbarkeit der Stadtmauer. Aus diesem Grund ist über der Meyer-Wiggli-Strasse zwingend eine volumetrisch ablesbare Zäsur notwendig. Das heisst, es kann in diesem Strassenbereich höchstens eine eingeschossige Passerelle realisiert werden. Einer Nutzung bzw. einem Geschoss über dieser Passerelle kann nicht zugestimmt werden. Die Höhenkote Oberkante Dach der Passerelle darf maximal +327.60 müM betragen (5 m ab Niveau Zeughausplatz). Links und rechts der Meyer-Wiggli-Strasse (Parzellen Nr. 1153 und Nr. 1266) können bzw. sollen die Bauten durchaus mehr als eingeschossig in Erscheinung treten.
- Bezüglich Dachgestaltung sind die Aussagen im Quartierplan-Reglement widersprüchlich. Um den Ansprüchen der fünften Fassade gerecht zu werden, sind technische Aufbauten wie Liftüberfahrten und Belüftungsinstallationen unbedingt auszuschliessen. Oberlichter und Sonnenenergieanlagen, welche in das Dach (in die fünfte Fassade) eingegliedert sind, sollen zulässig sein. Die Reglementsbestimmungen sind entsprechend zu formulieren.

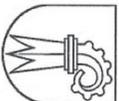
#### **Beschluss**

//: Die Quartierplanung wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

Mit freundlichen Grüessen  
**AREALBAUKOMMISSION**  
i.A. der Protokollführung

  
Francesca Callipari

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.  
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.



**Kanton Basel-Landschaft**  
**Kantonale Denkmal- und**  
**Heimatschutzkommission**

Postadresse: Rheinstr. 29 - Postfach  
Lokalfäh: Rheinstrasse 24  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 55 80 / 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 24  
denkmalpflege@bl.ch  
www.bl.ch/denkmalpflege

Stadt Liestal  
Bauverwaltung  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

**Aktuarlat**  
Dr. Walter Niederberger  
waller.niederberger@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 58 10

Seiten 1 / 3

Liestal, 7. April 2011/MN/db

### **Protokollauszug**

der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 22. März 2011

Sehr geehrte Damen und Herren

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

#### 1. Liestal, QP Ziegelhof, Vorstellung

Vgl. Protokoll vom 23. September 2010. Gemäss § 14 Abs. 1 lit. d des Denkmal- und Heimatschutzgesetzes begutachtet die Denkmal- und Heimatschutzkommission Gesuche für Planungen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern würden. Mit der Nähe zum historischen Stadtkern von nationaler Bedeutung ist diese Voraussetzung gegeben.

Die Kommission versteht sich als Anwältin der Altstadt von Liestal und beurteilt die Auswirkungen des Projekts auf die heute noch deutlich lesbare historische Stadtlage. Eine Beeinträchtigung kann nicht akzeptiert werden und hätte eine Einsprache der Kommission gegen die Quartierplanung zur Folge.

Das Projekt hat sich seit der Begutachtung vom 23. September 2010 städtebaulich nur unwesentlich verändert. Es liegt nun als Quartierplan-Entwurf mit Plänen und Reglement vor. Mit der vorliegenden Überarbeitung wurde wie folgt auf die Bemerkungen der Kommission vom 23. September 2010 eingegangen:

- Die Höhe der Volumen im obersten Geschoss wurde variiert. Anstelle von Flachdächern sind geneigte Dächer vorgesehen.
- Der Sockel im Bereich der Lindenstrasse erhielt eine weitere Treppe.
- Der in den Obergeschoss vorspringende Gebäudeteil am Rumpel ist entfallen.
- Das Satteldach direkt ausserhalb der Stadtmauer wird wieder beibehalten.

Die Kantonale Denkmalpflege erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonssbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspielfeld“ der Linien 70 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.

- Die Brücke wurde um ein Geschoss auf zwei Geschosse reduziert, reicht aber weiterhin von der Stadtmauer bis an den neuen Turm hinter dem 1930er-Jahre-Bau
- Die Fassade am Zeughausplatz ist in den Obergeschossen wieder geschlossen.
- Der Marktplatz wurde vergrössert.

://: Neubebauung zwischen Meyer-Wiggl-Strasse und Lindenstrasse

- Die Testplanung hat gezeigt, dass ein grosses undifferenziertes Volumen zwischen Meyer-Wiggl-Strasse und Lindenstrasse städtebaulich nicht verträglich ist. Mit der Anordnung von drei durch Passagen getrennten Volumen im obersten Geschoss, die eine Unterteilung und eine differenzierte Höhenentwicklung ermöglichte, wurde zwischenzeitlich eine städtebaulich verträgliche Lösung gefunden.
- Der gegenüber dem Stand von 23. September 2010 erneute Tausch der Geschosse von Haupt- und Drittnutzer hat diese deutlich verbesserte städtebauliche Einpassung wieder geschwächt, da die Aufteilung des obersten Geschosses durch Passagen in drei differenzierte Volumen aufgegeben wurde. Damit laufen Treppen und Wege auf dem Sockel nun teilweise ins Leere.
- Dass die Haupttadenfläche à Niveau mit dem Stedtl sein muss, erscheint der Kommission weiterhin nicht zwingend. Viel entscheidender ist die Wegführung vom Stedtl dorthin.
- Um den Ansprüchen an die Dachgestaltung, die „fünfte Fassade“, gerecht zu werden, sind technische Aufbauten und Installationen, die aus den Dachflächen auffragen, unbedingt auszuschiessen. Oberlichter, welche in das Dach integriert sind, sollen zulässig sein. Solaranlagen sollen nur zulässig sein, wenn sie in die Dachfläche eingebaut sind, vorbehältlich einer restriktiveren Beurteilung durch die Stadt Liestal.

Verbindung

- Der durch die vorliegende Planung erzeugte Eindruck einer zweigeschossigen Brücke, die von der Stadtmauer bis an den neuen Turm hinter dem 1930er-Jahre-Bau führt, ist störend. Diese Brücke ist weder funktional notwendig, noch städtebaulich verträglich. Um eine gute Fussgängeranbindung ans Stedtl zu erreichen, ist nicht eine voluminöse, die Silhouette des historischen Stadtkerns verunklärende Brücke nötig, sondern akzentuierte und gut gestaltete Anfangs- und Endpunkte am Zeughausplatz bzw. in der Neubebauung zwischen Meyer-Wiggl-Strasse und Lindenstrasse.
- Nur über der Meyer-Wiggl-Strasse soll die Verbindung als Brücke lesbar sein. Hier ist zwingend eine volumetrisch ablesbare Zäsur notwendig. Über der Meyer-Wiggl-Strasse kann höchstens eine eingeschossige, überdeckte Passerelle realisiert werden.
- Die Kommission erhoffte sich ebenfalls eine städtebauliche Klärung im Bereich der Stadtmauer, deren Lesbarkeit oberste Priorität hat. Die Stadtmauer ist bisher jedoch nicht ausreichend thematisiert worden. So würde der Abbruch des Satteldachs direkt ausserhalb der Stadtmauer weiterhin begrüssst.
- Zusammenfassend kann die Ausgangslage für die Verbindung vom Zeughausplatz in des Ziegelhofareal nochmals wie folgt dargelegt werden: Die Ver-

bindung führt vom Zeughausplatz durch ein Gebäude, das vom Zeughausplatz bis zur Stadtmauer reicht, durch die ehem. Stadtmauer, dann über die Bebauung im ehemaligen Stadtgrabenbereich, dann mit einer Passerelle über die Meyer-Wiggli-Strasse und schliesslich in die Neubebauung zwischen Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse.

#### Zeughausplatz

- Am Zeughausplatz muss ein Gebäude mit einer bis auf den Boden reichenden Fassade stehen und keine Brücke, die die beiden benachbarten Gebäude verbindet. Dieses Gebäude darf einen grosszügigen Durchgang zur Passerelle aufweisen.

- Es wird empfohlen, das Projekt zu überarbeiten und der Kommission zur erneuten Begutachtung vorzulegen.

- Zum Quartierplan-Reglement erfolgt eine detaillierte Stellungnahme durch die Kantonale Denkmalpflege.

Mit freundlichen Grüssen  
**KANTONALE DENKMAL- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION**  
Der Aktuar

Walter Niederberger

**Kopie** Herr M. Fabrizi, ABK; OP



Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 82  
ortsplanung@bl.ch

**Bau- und Umweltschutzdirektion**  
Kanton Basel-Landschaft

---

---

---

**Amt für Raumplanung**

**Ortsplanung**  
Dr. Oliver Stücki  
oliver.stuecki@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 55 88

Stadttrat Liestal  
4410 Liestal

Reg.Nr. 45.05.50  
GK-Nr. 35474/e  
Seiten 1 / 13

Liestal, 18. Mai 2011

## **Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften Ziegelhof** Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 7. März 2011 hat uns die Firma Raumplanung Holzemer, Oberwil, in Ihrem Auftrag die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme und begrüssen die Weiterentwicklung des Projektes "Ziegelhof". Die vorliegenden Unterlagen sind in Struktur und Inhalt verständlich und lassen die Auseinandersetzung mit dem Vorhaben mehrheitlich nachvollziehen. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

### **1 Ortsbild und Altstadtstruktur**

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Ortsbild von Liestal als Kleinstadt (Flecken) von nationaler Bedeutung eingestuft. Die Aufnahme Liestals als Ortsbild von nationaler Bedeutung erfolgte weniger aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden historisch bedeutenden Bauten im Altstadtkern, als vielmehr aufgrund der noch gut ablesbaren Stadlanlage. Aufgrund der geschützten Stadlanlage und der geschlossenen Bauweise (Bauten der Schutzkategorie B gemäss Teilzonenglement [TZR] "Zentrum") sind innerhalb der Stadtmauern weder ersatzlose Rückbauten noch zusätzliche Durchbrüche durch die historische Stadtmauer möglich. Die historische Substanz des Stedtlis ist gemäss § 2 TZR weitmöglichst zu erhalten, zu erneuern und zu pflegen. Ist ein Ersatzneubau zulässig, so ist gemäss § 6 TZR das Ausmass und das Erscheinungsbild des Gebäudes beizubehalten.

Das bauhistorische Gutachten von Hascher/Hanak/Jermann zeigt die baulichen Werte des Ziegelhofareals und den Stellenwert des Gebäudeensembles ausserhalb der Altstadt auf. Dass nun mit dem Projekt - gemäss Planungsbericht - "ein Netz von Plätzen und Wegen das bisher unpassierbare Territorium durchziehen" und dieses mit einem sichtbaren Durchbruch und einer zweigeschossigen Passage in Form eines Querniegels geöffnet werden soll, entspricht nicht den Grundsätzen der Erhaltung der historischen Stadlanlage und den Teilzonenvorschriften der Stadt Liestal.

Aus unserer Sicht ist mit der Quartierplanung "Ziegelhof" keine angemessene Qualitätssteigerung der geschützten Altstadtstruktur zu erwarten. Mit dem ortsfremden Durchbruch im Bereich der erhaltenswerten Zeughausgasse einerseits und dem überdimensionierten Querriegel zwischen Ziegelhofareal und Altstadt andererseits ist eine ungünstige Wirkung auf die deutlich lesbare historische Stadtlage zu befürchten (§ 7 Denkmal- und Heimatschutzgesetz [DHG]). Die Frage bleibt deshalb offen, ob die vorliegende Planung die Anforderungen an eine Quartierplanung im historischen Kontext erfüllt. Auf Grund dieser Annahme sind die damit verbundenen Vorteile bezüglich Erschliessung und Nutzung gegenüber der Erhaltung der historischen Altstadtstruktur genau abzuwägen und eine mögliche Zurückhaltung bei den Eingriffen nochmals grundsätzlich zu prüfen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme der Denkmal- und Heimatschutzkommission, welche sich ebenfalls eine städtebauliche Klärung im Bereich der Stadtmauer und deren Lesbarkeit als oberste Priorität erhofft.

### 1.1 Schutzwürdige Objekte im Quartierplanbereich

#### Zwingende Vorgabe:

Als schutzwürdige Objekte im Quartierplanbereich sind folgende Objekte zu erhalten:

- Innerhalb Quartierplanareal, Baute der Schutzkategorie B (Zif. 5.9 Quartierplan-Reglement [QR], zu erhaltende Gebäude):
  - o Zeughausplatz 17
- Angrenzend an das Quartierplanareal, kantonal geschützt (Umgebungsschutz):
  - o Zeughausplatz 28 (Kantonsmuseum)
  - o Zeughausbrunnen

### 1.2 Zeughausplatz, Stadtgraben und Passerelle

#### Zwingende Vorgabe:

Mit dem Abbruch der Nordhälfte von Haus Nr. 17 würde die seit dem Mittelalter historisch gewachsene und geschlossene Bauweise des Stedlis eine erneute Durchlöcherung erfahren. Der typische Charakter einer Kleinstadt mit der umlaufenden Befestigungsmauer würde dadurch erheblich geschwächt. Nicht nur der Ziegelhof besitzt für Liestal einen symbolisch wertvollen Gehalt und stiftet Identität, sondern auch die schmalen Hausfassaden mit ihren kleingliedrigen Grundrissen und Raumeinteilungen. Die gebäudebreite Passage vom Zeughausplatz über die Meyer-Wiggli-Strasse auf das Dach von Haus Nr. 1 besitzt für die Verhältnisse im Stedli Autobahncharakter. Aus Gründen der Erhaltung der geschützten Altstadtstruktur und der sichtbar geschlossenen Bauweise - insbesondere am Zeughausplatz - können wir den grosszügigen offenen Durchgang zur Passerelle nicht unterstützen. Eine Redimensionierung ist unumgänglich. Dies gilt selbstverständlich auch für den Querriegel (Verbindungsbrücke/Passerelle).

Aus unserer Sicht soll auch der Rückbau des störenden Gebäudes an der Meyer-Wiggli-Strasse 10 nochmals geprüft werden.

### 1.3 Fazit

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass mit der vorliegenden Quartierplanung ungenügend Rücksicht auf die geschützte Altstadtstruktur und die erhaltenswerten Bauten genommen wird. Dabei spielt insbesondere die sichtbare historische Stadtlage von nationaler Bedeutung eine wesentliche Rolle. Die Analyse im Planungsbericht über die städtebaulichen und historischen Gegebenheiten zeugen von einer vertieften Auseinandersetzung der Projektverantwortlichen. Die daraus resultierenden Schlussfolgerungen über den historisch höchst empfindlichen

Ort lassen jedoch vermuten, dass die Nutzungswünsche höher gewertet worden sind als eine massvolle Umsetzung des Projekts.

*Zwingende Vorgabe:*

Die Lücke in der Fassade am Zeughausplatz, die Verbindungsbrücke (Passerelle) und das hohe Gebäude an der Meyer-Wiggli-Strasse 10 sind störend und deshalb aufgrund von § 7 DHG zu überarbeiten.

## **2 Quartierplan-Reglement**

### **2.1 Ziff. 2 QR, Zweck und Ziele der Planung**

*Zwingende Vorgabe:*

Abs. 2: Die Altstadt Liestal - innerhalb des ehemaligen und abschnittsweise noch bestehenden Befestigungsringes einschliesslich der Grabenbereiche (Begrenzung: Meyer-Wiggli-Strasse, Neuweg, Büchelstrasse, Wasserturmplatz/Schwerweg, Seestrasse, Orsbach; jeweils "Aus-senseite") - befindet sich in einer archäologischen Schutzzone. Bezüglich der rechtlichen Grundlagen verweisen wir auf das Archäologiestgesetz (ArchG), insbesondere auf die §§ 3 ff., sowie auf die Verordnung zum Archäologiestgesetz (ArchVo), insbesondere auf § 3. Die gesamten noch bestehenden Stadtmaureresten sind grundsätzlich zu erhalten.

Abs. 2: Aus unserer Sicht fehlt als Ziel der Quartierplanung die Berücksichtigung erhöhter Anforderungen an die Freiraumgestaltung sowie an den Naturschutz (Stadflora und -fauna, Ver-netzung, ökologischer Ausgleich).

### **2.2 Ziff. 5 QR, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**

*Zwingende Vorgabe:*

Abs. 2: Der zweite Satz ist folgendermassen zu ergänzen: "Geringfügige Abweichungen sind möglich. [...]" Grössere Abweichungen müssten im Quartierplan konkret definiert und einge-schränkt werden. Es sind deshalb nur geringfügige Abweichungen möglich. Die Baubewill-igungsbehörde beurteilt das Mass der Geringfügigkeit von Fall zu Fall. Kleinere Verschiebungen innerhalb der Bau- und Gestaltungslinien sind nach Abklärung allfällig entstehender Konse- quenzen oder Beeinträchtigung Dritter möglich, solange die Bestimmungen der Quartierplanung eingehalten werden. Es lässt sich jedoch nicht genau beziffern, wie viel "geringfügig" ist, da dies auch sehr projektabhängig ist. Die Beurteilung muss deshalb von Fall zu Fall erfolgen.

Abs. 7: Absatz 8 fordert die architektonische Gestaltung der Dachoberflächen. Dieser Anspruch an die Dachgestaltung bedingt, dass technische Aufbauten und Installationen, die die Dachflä- chen überragen, unbedingt auszuschliessen sind. Solaranlagen sollen nur ausserhalb der Kern- zone und in die Dachfläche eingebaut zulässig sein, vorbehältlich einer restriktiveren Beurtei- lung durch die Stadt Liestal.

Abs. 8: Der Absatz ist im Lichte von § 38 Abs. 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) zu beur- teilen. Der Zweck dieser Bestimmung liegt u.a. gerade darin, dass bereits im Rahmen eines Quartierplans die gestalterischen Aspekte festgelegt werden können. Die Baubewilligungsbe- hörde beschränkt sich jedoch lediglich auf die baulichen Aspekte eines Gesuchs und nicht auf die gestalterischen, es sei denn, der Quartierplan macht dazu Aussagen. Insofern ist § 120 RBG abschliessend und kann durch kommunale Regelungen nicht ausgedehnt werden: Es kann somit kein zusätzliches kommunales Bewilligungsverfahren zur Materialisierung des Da- ches durchgeführt werden. Der Satzteil "und Genehmigung" im letzten Satz ist zu streichen.

Abs. 9: Wir verweisen auf die Ausführungen in Kap. 1 und 3.1.

**Empfehlung:**

Abs. 2: Gemäss zwingender Vorgabe zu Ziff. 5 Abs. 2 QR können Abweichungen von Baubereichen lediglich geringfügige Ausmasse annehmen. Zudem suggerieren die im Plan dargestellten Baubereiche exakte Vorgaben, welche bei Abweichungen von denselben im Baugesuchungsverfahren möglicherweise zu Verzögerungen führen, wenn Entsprechende die Abweichungen gegenüber dem Quartierplan montieren. Wir empfehlen deshalb eine der folgenden Lösungen, um die Gestaltungsziele des Projektes zu erreichen:

- Die Baubereiche sind überall bis zu den Baulinien festzulegen. Die Brechung der Fassaden ist im Reglement konkret festzulegen (z.B. mit Massen).
  - Die Baubereiche sind überall bis zu den Baulinien festzulegen. Die Einschränkungen (Brechung der Fassade) sind über eine entsprechende Beschränkung der Geschossflächen zu definieren.
  - Bereiche (Baubereich bzw. zwischen Baubereich und Baulinie), in denen Abweichungen möglich und nötig sind, sind z.B. mit einer Schraffur explizit darzustellen.
- Abs. 7: Wir empfehlen die Ergänzung des letzten Satzes bezüglich Solaranlagen mit folgendem Satz: "Die Bewilligung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben."
- Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein. Der Mauersegler beispielsweise brütet ausschliesslich in Gebäudenischen, die ihnen als Ersatz für Felspalten dienen. Deshalb schlagen wir eine zusätzliche Bestimmung vor: "An den Gebäuden sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen. Pro Gebäude sind in angemessener Zahl Nistgelegenheiten für Mauersegler zu installieren. Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten."

**Redaktionelle Korrektur:**

Abs. 7, letzter Satz: "Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig möglich." Im Übrigen verweisen wir auf die obigen Ausführungen zu Ziff. 5 Abs. 7 QR.

**2.3 Ziff. 6 QR, Art und Mass der Nutzung**

**Zwingende Vorgabe:**

Abs. 1: Als zulässige Nutzung wird die Wohn- und Geschäftsnutzung genannt. Gemäss zweitem Satz soll aber auch Gewerbenutzung zulässig sein. Hier besteht Klärungsbedarf, da eine Gewerbenutzung im Sinne von Gewerbetreiben gemäss RBG (z.B. Lagerhäuser, Werkstätten) nicht in die Wohn- und Geschäftsnutzung gehört. Das heisst, der Begriff "Gewerbenutzung" ist spezifischer zu definieren oder besser nicht zu verwenden. Wir empfehlen, die Nutzung im Quartierplan generell als Nutzung entsprechend der Zentrumzone gemäss RBG zu definieren.

Abs. 2: Die maximal zulässige Geschossfläche im Quartierplan beträgt 9'640 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer BGF von ca. 8'100 m<sup>2</sup>. Gemäss Abs. 1 ist Verkaufsnutzung zugelassen, die maximal mögliche Verkaufsfläche ist jedoch nicht definiert. In den Quartierplanvorschriften ist die maximal zulässige Verkaufsnutzung festzulegen, da davon verschiedene Anforderungen abhängen:

- Erhöhte Standortanforderungen: Gemäss § 21 Abs. 3 Verordnung zum RBG (RBV) haben Verkaufseinheiten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche erhöhten Standortanforderungen in Bezug auf Zentrumsfunktion, Erreichbarkeit, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel und minimaler Belastung der Wohngebiete zu genügen. Die Erfüllung der erhöhten Standortanforderungen ist im Rahmen der Planung nachzuweisen.
- ÖV-Erschliessung: Gemäss § 22 Abs. 2 RBV müssen Verkaufseinheiten mit mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar sein. Die gute

Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr wird in § 22a RBV definiert. Der Nachweis der guten Erreichbarkeit ist im Rahmen der Quartierplanung zu erbringen.

- Parkplatznachweis: Wie korrekt durchgeführt wurde, ist der Parkplatznachweis bezogen auf die maximal mögliche Verkaufsfläche mittels eines Verkehrsgutachtens zu berechnen.
- UVP: Für Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m<sup>2</sup> ist gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Artikel 5 Abs. 3 UVPV verlangt, dass für die Durchführung einer UVP dasjenige Verfahren zu wählen ist, das eine frühzeitige und umfassende Prüfung ermöglicht. Im Falle einer Sondernutzungsplanung gilt diese als massgebliches Verfahren, da sie eine umfassende Prüfung ermöglicht. Die UVP kann somit nicht auf die Stufe des Baubewilligungsverfahrens verschoben werden. Da im vorliegenden Fall die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht festgelegt worden ist, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben UVP-pflichtig ist.

Sofern im Quartierplan die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht auf 7'500 m<sup>2</sup> beschränkt wird, ist im Rahmen der Quartierplanung eine UVP durchzuführen. Für die anderen Nachweise sind die Anforderungen des Maximums (Annahme der vollständigen Verkaufsnutzung) zu erfüllen.

#### **Empfehlung:**

Wünschbar wäre eine klare Flächenzuweisung zu den Nutzungen (Wohnen, Einkaufen, Büro). Nur so lassen sich allfällige Konflikte (Lärm, Verkehrliche Auswirkungen auf Kantonsstrasse etc.) beurteilen.

## **2.4 Zif. 7 QR, Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes**

### **Zwingende Vorgabe:**

Abs. 1: Im Sinn des ökologischen Ausgleichs sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden. Die Verwendung von Arten, die zu den invasiven Neophyten (Schwarze Liste oder Watch-Liste) zählen, ist zu vermeiden.

Abs. 2: Es ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen im RBG und in der RBV abschliessend geregelt ist. Die Gemeinden können diesbezüglich keine zusätzlichen Restriktionen erlassen bzw. kein zusätzliches kommunales Baubewilligungsverfahren einführen, da die Umgebungsarbeiten gemäss § 94 Abs. 1 lit. f und g RBV keiner Bewilligungspflicht unterstehen. Für die Gestaltung der Freiflächen sind grundsätzlich der Quartierplan, der mit dem Baugesuch bewilligte Umgebungsplan bzw. die Auflagen aus der Baugesuchsprüfung (und der UVP) massgebend. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Gestaltungskonzepts ist nicht ersichtlich, zumal der Quartierplan die Gestaltung bereits konzeptionell festlegt und der Stadtrat kein zusätzliches kommunales Bewilligungsverfahren durchführen kann. Ein zusätzliches, vom Stadtrat zu genehmigendes Gestaltungskonzept kann daher nicht verlangt werden. Nichtsdestotrotz soll die Umgebungsgestaltung im Einvernehmen und mit der Zustimmung der Stadt erfolgen. Der zweite Satz ("Dieses muss vom Stadtrat genehmigt werden.") ist zu streichen. Wir empfehlen jedoch, auch den ersten Satz zu streichen und den Rest des Abschnittes Abs. 1 anzugliedern.

Abs. 5: Die Beläge der Freiflächen, Wege und Plätze haben nicht nur wasserdurchlässig zu sein, sondern sollen auch bewuchsfähig sein (vgl. Bemerkung zur Stadtflorea in Kap. 5.2).

Es ist ein neuer Absatz zur Dachbegrünung einzufügen (vgl. Bemerkung zur Dachbegrünung in Kap. 5.5): "Geeignete Teile der Dachflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu begrünen".

*Redaktionelle Korrektur:*

Abs. 4: Die Bewilligungsbehörde ist nicht Ansprechpartner für Materialien und Bemusterungen. Dies liegt in der Kompetenz der Stadt bzw. des Stadtrates. Wir verweisen jedoch grundsätzlich auf unsere Ausführungen zu Ziff. 5 Abs. 8 QR (Kap. 2.2) und Ziff. 7 Abs. 2 QR. Wir gehen davon aus, dass mit der vorliegenden Bestimmung ("Mit der Ausführung [...] wenn die Zustimmung vorliegt.") kein zusätzliches kommunales Bewilligungsverfahren durchgeführt wird.

## **2.5 Ziff. 8 QR, Erschliessung und Parkierung**

*Zwingende Vorgabe:*

Die geplante Nutzung stellt eine Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 Umweltschutzgesetz (USG) dar, welche Einwirkungen namentlich in Form von Luftverunreinigungen und Lärm erzeugt bzw. erzeugen wird. Aufgrund der Verkehrsentwicklung werden die Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung zumindest entlang der stark befahrenen Strassen weiterhin überschritten sein. Gemäss Ziff. 8 QR ist keine Bewirtschaftung der Parkplätze vorgesehen.

Nach Art. 12 Abs. 1 lit. c USG werden Emissionen durch den Erlass von Verkehrs- und Betriebsvorschriften eingeschränkt. Begrenzungen werden durch Verordnungen oder, soweit diese nicht vorgesehen, durch unmittelbar auf dieses Gesetz gestützte Verfügungen vorgeschrieben (Art. 12 Abs. 2 USG). Zu den betrieblichen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung zählen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts insbesondere auch Massnahmen zur Bewirtschaftung von Kundenparkplätzen von Einkaufszentren (vgl. BGE 125 II 143).

Im Luftreinhalteplan beider Basel 2004 ist die Massnahme 1.3 "Parkraumbewirtschaftung" explizit aufgeführt, welche unter anderem eine Bewirtschaftung von Kundenparkplätzen bei verkehrssensitiven Anlagen vorsieht. Der Gebührensatz muss ab der ersten Stunde lenkungsweisend sein. Gemäss der Studie «Parkplatzbewirtschaftung bei Publikumsintensiven Einrichtungen - Auswirkungsanalyse» (Meltron Verkehrsprüfung und Ingenieurbüro AG, Neosys AG & Hochschule Rapperswil 2002) bedeutet dies einen Betrag von CHF 2.-- für die erste Stunde. Für jede weitere Stunde ist mindestens eine Gebühr von CHF 1.-- vorzusehen.

Ziffer 8 QR ist mit einem entsprechenden Absatz zu ergänzen. Für alle Kundenparkplätze ist ab der ersten Minute eine Gebühr zu erheben. Die Gebührenpflicht ist mit geeigneten Mitteln sicherzustellen.

*Empfehlung:*

Abs. 2: Auf die Aussage, "Parkplätze können gem. § 106 f. RBG auch auf Grundstücken in unmittelbarer Nähe erstellt werden" sollte verzichtet werden, da die Parkplatzsituation im Stadtzentrum nicht besser wird. Im Übrigen ist die "Auslagerung" von Parkplätzen im RBG bereits geregelt. Wenn der Satz trotzdem belassen wird, sollte dieser ergänzt werden: "[...] erstellt werden, wenn diese grundbuchlich gesichert werden." Im Weiteren empfehlen wir, im Reglement die maximal zulässige Anzahl Parkplätze festzulegen.

## **2.6 Ziff. 9 QR, Ver- und Entsorgung**

*Redaktionelle Korrektur:*

Abs. 3, erster Satz: "Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig gestattet. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und keine Blendwirkung erzeugen." Ein Abschluss der Blendwirkung ist physikalisch nicht möglich. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen zu Ziff. 5 Abs. 7 QR (Kap. 2.2).

Abs. 5, letzter Satz: Der letzte Satz ("Es unterliegt [...] die Baubewilligung.") ist wegzulassen, da dies selbstverständlich ist und aus den entsprechenden Reglementen und dem Generellen Entwässerungsplan hervorgeht.

*Empfehlung:*

Abs. 1: Wir empfehlen, die Überbauung an das Fernwärmenetz des Kantons anzuschliessen.

Abs. 3: Der Absatz sollte folgendermassen ergänzt werden: "Die Bewilligung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben." Eventuell ist eine Abstimmung der Inhalte dieses Absatzes mit Ziff. 5 Abs. 7 QR notwendig.

Abs. 5: Der Absatz kann auf den ersten Satz beschränkt werden. Alles andere ist nicht notwendig, weil dies aus den entsprechenden Reglementen und dem Generellen Entwässerungsplan hervorgeht.

**2.7 Ziff. 10 QR, Lärmschutz**

*Zwingende Vorgabe:*

Wir stellen fest, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten sind. Wir erachten es daher als notwendig, die nachfolgenden Massnahmen in der aufgeführten Reihenfolge zu prüfen. Die jeweiligen Massnahmen kommen erst dann zum Einsatz, wenn die Belastungsgrenzwerte mit den vorangehend beschriebenen Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden können.

1. Massnahme Gebäudeanordnung und Gebäudeform: Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind so zu platzieren, dass die dahinter liegenden Wohngebäude vor Lärm geschützt sind. Die Gebäudeform ist dann optimal, wenn die Fassade zum grössten Teil von der Lärmquelle abgewandt ist.
2. Massnahme Raumanordnung: Lärmempfindliche Räume sind grundsätzlich auf der Seite des Gebäudes mit den geringsten Lärmimmissionen anzuordnen.
3. Massnahmen am Gebäude: Es sind Massnahmen vorzunehmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen. Zum Beispiel werden Kastenfenster, Blenden, Erker, speziell gestaltete Balkone oder transparente Fassaden als Ersatzmassnahmen erachtet und bewilligt. Kontrollierte Lüftungen oder Schallschutzfenster sind nicht als Massnahmen zulässig. Transparente Fassaden weisen nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) keinen Beurteilungspunkt auf und müssen folgende Kriterien erfüllen:
  - Erhöhte Anforderungen nach SIA 181,
  - fix mit der Bauhülle verbunden (keine Öffnungsmechanismen noch Scharniere),
  - der Schalldämmwert darf nicht mehr als fünf Dezibel von den übrigen, nicht transparenten Fassadenteilen abweichen.

**Verkehrsinensitive Nutzungen:** Zur Beurteilung der Auswirkungen von den Parkierungsanlagen des motorisierten Verkehrs, welche von den Flächen des rollenden Strassenverkehrs durch Ein- und Ausfahrten abgesetzt sind, ist die Schweizer Norm SN 640 578 über die Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen beizuziehen. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der Quartierplanung ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Die gesamten Lärmimmissionen sind in einem Lärmgutachten gemäss Anhang 6 LSV auszuweisen, zu beurteilen und einzureichen.

Zudem darf gemäss Art. 9 LSV der durch die Anlage erzeugte Mehrverkehr nicht dazu führen, dass bei Verkehrsanlagen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder dass bei bereits sanierungsbedürftigen Verkehrsanlagen wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden. Die gesamten Lärmimmissionen sind in einem Lärmgutachten gemäss Anhang 3 LSV auszuweisen, zu beurteilen und einzureichen.

*Redaktionelle Korrektur:*

Abs. 2: Folgende allgemeinere Formulierung ist zu verwenden: "Bezüglich des Aussenlärms [...] Mindestanforderungen gemäss aktueller Normen SIA-Norm-181." Sind Normen im Reglement

explizit erwähnt und werden somit durch den Einwohnerrat explizit beschlossen, so müsste bei Änderungen dieser Normen auch das Reglement mutiert werden.

## **2.8 Ziff. 11 QR, Realisierung, Quartierplanvertrag**

*Empfehlung:*

Abs. 1: Wir empfehlen folgende oder ähnliche Formulierungen im Quartierplanvertrag zu integrieren:

- Erforderliche Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters: "Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten sämtliche Dienstbarkeiten als erteilt."
- Erforderliche Dienstbarkeiten gegenüber ausserhalb des Quartierplanperimeters liegender Grundstücke: "Erforderlich werdende Dienstbarkeiten sind spätestens im Baubewilligungsverfahren vor Baubewilligungserteilung im Grundbuch eintragen zu lassen."

Sollen die Dienstbarkeiten einzeln aufgeführt werden, ist die Auflistung zu ergänzen: "[...] sämtliche Rechte sind zu regeln (auch Überbaurechte etc.)."

## **2.9 Ziff. 12 QR, Ausnahmen**

*Redaktionelle Korrektur:*

Abs. 1: Der Satz ist zu ergänzen: "In Abwägung [...] kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet geringfügige Abweichungen [...] beantworten."

## **3 Quartierplan Teilplan Nr. 1**

---

*Redaktionelle Korrektur:*

Legende:

- minimaler Abstand [m]
- Baubereich mit maximal zulässiger Geschosshöhe (GH) mit Baubereichsbezeichnung
- Gebäude bestehend ausserhalb-Perimeter

### **3.1 Teilplan B, Niveau Stedli/Zeuighausplatz**

*Zwingende Vorgabe:*

Abbruch Nordhälfte Gebäude Nr. 17 zwecks Passage: Gemäss § 5 ArchG dürfen archäologische Stätten, archäologische Zonen und bewegliche archäologische Objekte ohne Bewilligung weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Der Verlauf der Stadtmauer muss sichtbar gemacht werden. Die diesbezügliche Gestaltung ist mit der Archäologie Baselland abzusprechen. (Hinweis: Die Archäologie stellt eine Informationstafel auf.)

## **4 Quartierplan Teilplan Nr. 2**

---

*Zwingende Vorgabe:*

Der Plan weist (unverbindlich) aus, wo die Veloabstellplätze erstellt werden sollen. Gemäss Verkehrsgrachtchen sollen es 162 sein, was zu begrüssen ist. Gemäss kantonalem Richtplan sollen verkehrsinensitive Einrichtungen sicher für den Langsamverkehr erreichbar sein. Die Fussgängerverbindungen werden bezeichnet, allerdings nur unverbindlich. Gar nicht bezeichnet wird, auf welchen Wegen mit dem Velo dieser Standort sicher erreicht werden kann. Die Planung ist entsprechend zu ergänzen.

*Redaktionelle Korrektur:*

Legende: Baubereich mit ~~maximal zulässiger~~ ~~Gesetzesfläche (GF)~~ mit Baubereichsbezeichnung

#### **4.1 Teilplan A, Erschliessung, Freiraum**

*Zwingende Vorgabe:*

Anlieferung: Es ist der Nachweis zu erbringen, dass bei der Anlieferung die Kantonsstrasse zu keiner Zeit behindert wird. Bei geschlossenem Tor darf der wartende Lastwagen nicht in das Lichtraumprofil der Kantonsstrasse bzw. des Trottoirs ragen. Der genaue Ablauf der Anlieferung inkl. Schleppkurve ist dem Tiefbauamt einzureichen.

Knoten Gerberstrasse/Meyer-Wiggli-Strasse: Ob die Erschliessung gemäss Masterplan Zentrum-Nord gleichzeitig mit dem Quartierplan Ziegelhof erstellt wird, ist u.E. ungewiss. Demzufolge sind folgende Zustände in einem Signalisations- und Markierungsplan darzustellen und vom Tiefbauamt bzw. der Polizei genehmigen zu lassen:

- Zustand 1: Linksabliegestreifen für die Zufahrt in die Meyer-Wiggli-Strasse (d.h. in Gegenrichtung noch kein Linksabliegestreifen gemäss Masterplan für die Zufahrt Zentrum-Nord).
- Zustand 2: Linksabliegestreifen für die Zufahrt in die Meyer-Wiggli-Strasse und in Gegenrichtung Linksabliegestreifen für die Zufahrt Zentrum-Nord.
- Zustand 3: Linksabliegestreifen für die Einmündung in die Meyer-Wiggli-Strasse und in Gegenrichtung Linksabliegestreifen für die Zufahrt Zentrum-Nord inkl. Abriss Liegenschaft Nr. 1 'Lüdin'.

Für alle Zustände ist die Einmündung Meyer-Wiggli-Strasse gemäss Beschluss der Koordinationsitzung Tiefbauamt/Polizei mit 'Kein Vortritt' zu signalisieren. Ein Fussgängerstreifen in der Meyer-Wiggli-Strasse kann 5 m von der Wartelinie zurückgesetzt angeordnet werden. Die auf der Gerberstrasse vorgesehenen Fussgängerstreifen müssen von der Polizei genehmigt werden. In einem separaten Plan sind die Schleppkurven für Begleitete Transporte vom Typ I sowie für unbegleitete Transporte (regelkonformes Fahren) darzustellen.

*Redaktioneller Hinweis:*

Der zukünftige "Marktplatz" ist im Teilplan analog Teilplan Nr. 1C zu bezeichnen.

#### **4.2 Teilplan B, Freiraum- und Dachgestaltung**

*Zwingende Vorgabe:*

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum sind bei der Dachgestaltung Teilflächen extensiv zu begrünen (Art. 18b Natur- und Heimatschutzgesetz, § 9 Abs. 2 Natur- und Landschaftsschutzgesetz).

*Empfehlung:*

Auf dem zukünftigen "Marktplatz" und im Bereich des Zeughausplatzes sind Standorte für neue Bäume zu prüfen.

*Redaktioneller Hinweis:*

Der zukünftige "Marktplatz" ist im Teilplan analog Teilplan Nr. 1C zu bezeichnen.

#### **4.3 Schnitte**

##### *Redaktionelle Korrektur:*

Schnitte 2-2 und 3-3: Gemäss Teilplan Nr. 1 sind Teile der Baubereiche C1.1 und C1.2 als "projektrelevante Kellerräume ausserhalb Perimeter" gelb einzufärben.

##### *Redaktioneller Hinweis:*

Zur besseren Visualisierung sind im Planungs- und Begleitbericht Schnitte des noch stehenden Ziegelhofkomplexes zwischen Lindenstrasse und Meyer-Wiggli-Strasse erwünscht, damit ein direkter Vergleich mit dem Neubauprojekt möglich ist.

#### **5 Planungs- und Begleitbericht**

##### *Zwingende Vorgabe:*

Das von der Quartierplanung betroffene Areal liegt zwischen dem Orisbach mit seinen bestockten Ufern im Nordwesten und den Grünflächen des Obergestadeparkplatzes und des Friedhofs im Osten. Mit seiner Lage besitzt es das Potenzial, mit geeigneten Massnahmen die ökologische Vernetzung zu verbessern. Die diesbezügliche Berücksichtigung von erhöhten Anforderungen an die Freiraumgestaltung ist zu prüfen.

##### *Hinweis:*

Die nächsten Betriebe, welche aufgrund ihrer Tätigkeiten unter die Störfallverordnung resp. die Einschlussverordnung fallen, liegen ca. 400-500 m vom Planungssperimeter entfernt. Das Risiko für eine Personengefährdung ändert sich auch bei einer allfälligen Wohnnutzung nur minimal.

#### **5.1 Ziff. 1, Zusammenfassung**

##### *Hinweis:*

Wir begrüssen die Wertschätzung und Erhaltung der Topographie mit Stadtmauer und Stadtgraben. Das Kopfsteinpflaster als Strassenbelag für die Gestaltung der "Fabrikstrasse" wird ebenfalls sehr begrüsst, findet sich doch heute noch ein letzter Rest des einst in Liestal üblichen Belags in der Meyer-Wiggli-Strasse.

#### **5.2 Ziff. 2, Ausgangslage und Grundlagen**

##### *Zwingende Vorgabe:*

Ziff. 2.5 Kantonale Vorgaben: Das "Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz" (9. April 1992) hat nichts mit dem "Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten [Archäologieggesetz]" (11. Dezember 2002) zu tun. Eine diesbezügliche Unterscheidung ist notwendig.

Ziff. 2.6.1 Entwicklungsplan 1995: Zu den spezifischen Zielsetzungen in der Altstadt gehört u.a. die Erhaltung der typischen Stadtfloa. In der Planung ist darzulegen, wie dieses Ziel erreicht werden soll (z.B. durch begrünte Dächer, Fassaden und bewuchsfähige Belagsmaterialien auf Plätzen und Wegen).

##### *Redaktioneller Hinweis:*

Ziff. 2.6.2 Teilzonenplan Zentrum: Bei dem bauhistorischen Gutachten handelt es sich um das "Bauhistorische Gutachten Ziegelhof, Liestal" von den Autoren Hasche, Hanak und Jermann, April 2010.

Ziff. 2.7 Planungsgrundlagen und Vorabklärungen: Die Archäologie Baselland führt trotz bereits durchgeführter Bauuntersuchung bzw. dem bauhistorischen Gutachten eine eigene Bauuntersuchung durch, bei der die Bausubstanz vor und/oder während dem Umbau untersucht wird. ([www.archaeanologie.bl.ch/Pages/Flyer/Flyer\\_bauforschung.pdf](http://www.archaeanologie.bl.ch/Pages/Flyer/Flyer_bauforschung.pdf)). Es handelt sich dabei nicht um ein Gutachten sondern um eine Befundaufnahme und Dokumentation vor allem von Stadtmauerresten.

### **5.3 Ziff. 4, Ziele der Planung**

#### *Redaktionelle Korrektur:*

Ziff. 4.1 Städtebau: Detailliertere Aussagen über das Vorhandensein von Stadtmauerresten und der Qualität der Resten lassen sich definitiv erst mit der von der Archäologie durchgeführten Bauuntersuchung machen. Es ist dabei durchaus möglich, dass bisher unbekannte Befunde zu Tage treten und bei der Planung aufgrund des Archäologieggesetzes auch kurzfristig noch einfließen müssen.

### **5.4 Ziff. 5, Städtebaulicher Entwurf**

#### *Empfehlung:*

Die vorgesehene Nutzung wie Verkauf, Gewerbe, Dienstleistungen, Lager und Parking ist aus Sicht der Störfallvorsorge kein Problem, sofern kein Gefahrgut gelagert werden soll. Der Text soll so spezifiziert werden, dass eine Lagerung von Gefahrgut innerhalb des Quartierplanperimeters ausgeschlossen ist.

#### *Hinweis:*

Ziff. 5.4 Städtebauliche Körnung: Beim Rückbau der linken Hälfte von Haus Nr. 17 und den Eingriffen unter das Altstadtniveau muss von Seiten der Archäologie eine Bauuntersuchung durchgeführt werden.

Ziff. 5.6 Aussenraumgestaltung: Wir begrüssen die Aufwertung des Freiraums mit Bäumen auf dem "Rumpel" (Lindenplatz), in der Lindenstrasse und auf dem zukünftigen "Marktplatz". In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob auch auf dem zukünftigen "Marktplatz" und auf dem Bereich des Zeughausplatzes Standorte für neue Bäume vorgesehen werden könnten.

#### *Redaktioneller Hinweis:*

Ziff. 5.6 Aussenraumgestaltung: Im zweiten Abschnitt wird die Pflanzung einer Baumallee erwähnt. Definitionsgemäss ist eine Allee eine auf beiden Seiten von Bäumen begrenzte Strasse oder ein solcher Weg. Im Teilplan B, in den Schnittplänen B-B und C-C sowie in den Visualisierungen wird aber nur eine Baumreihe oder "Halballee" bezeichnet. Angesichts der engen Raumverhältnisse ist die Anlage einer Allee u.E. unrealistisch.

### **5.5 Ziff. 6, Planungsrechtliche Umsetzung**

#### *Zwingende Vorgabe:*

Ziff. 6.3 Art und Mass der Nutzung: Es ist derzeit eine Geschossfläche von rund 6'500 m<sup>2</sup> für Verkaufsnutzungen vorgesehen. § 22 Abs. 2 RBV verlangt, dass Verkaufseinheiten von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein müssen. Es ist im Bericht darzulegen, dass die gesetzlichen Minimalanforderungen (§ 22a RBV) erfüllt werden (Fusswegdistanzen). Wir empfehlen, dies im Planungs- und Begleitbericht in Ziff. 6.5 "Erschliessung und Parkierung" vorzunehmen und neben der Erschliessung durch den Langsam- und Individualverkehr auch die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr aufzuzeigen.

Ziff. 6.6 Umwelt: Begrünte Dachflächen sind geeignete Massnahmen, um den ökologischen Ausgleich im Siedlungsraum zu fördern. Extensiv begrünte Dachflächen sind daher als Gestaltungselement zu berücksichtigen.

## **5.6 Allgemeiner Hinweis**

Gemäss § 31 Abs. 4 und § 39 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanung dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung; Abstimmung mit Richtplanung und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltrecht, Umweltauswirkungen der Planung und Massnahmen). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungs- und Begleitbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
  1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus dem Einwohnerrat,
  2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
  3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
  4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungs- und Begleitbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden.

## **6 Verkehrsgutachten**

*Zwingende Vorgabe:*

Das definitive Verkehrsgutachten ist nach Fertigstellung umgehend dem Tiefbauamt einzureichen, damit die Koordination mit dem übergeordneten Verkehrskonzept Liestal erfolgen kann.

### **6.1 Ziff. 1, Einleitung**

*Zwingende Vorgabe:*

Ziff. 1.3 Projekt und Nutzung: Im Verkehrsgutachten wird richtigerweise davon ausgegangen, dass die gesamte zur Verfügung stehende Fläche dem Verkauf dienen soll. Nicht nachvollziehbar ist hingegen die Aufteilung zwischen Food und Non-Food. Auch im Non-Food-Bereich wäre es grundsätzlich möglich, dass die gesamte dieser Nutzung zugeschlagene Fläche ebenfalls personen- bzw. verkehrsinintensiv genutzt würde, z.B. für Unterhaltungselektronik. Denkbar wäre auch ein reines Food-Angebot. Solange keine klaren Begrenzungen festgelegt sind, ist auch im Verkehrsgutachten von verkehrlichen Worst-Case-Szenarien auszugehen.

## **7 Digitale Daten**

Es wird auf den separaten Bericht zur Technischen Vorprüfung der digitalen Daten verwiesen, welcher dem Planungsbüro zu einem späteren Zeitpunkt zugestellt wird.

Wir bitten Sie, uns als Bestandteil der Genehmigungsakten die Pläne als PDF-Dokumente und das Reglement als Word- (\*.doc) und als PDF-Dokument auf CD einzureichen. Für Fragen stehen Ihnen die Mitarbeitenden der Abteilung Rauminformation des ARP gerne zur Verfügung.

## **8 Vorprüfungsvorbehalt**

---

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, einschneidender Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüessen  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**  
Kreisplaner



Oliver Stücki

**Kopie:**

- Stadt Liestal, Stadtbauamt, Abteilung Planung, Rathausstrasse 36, 44110 Liestal
- Raumplanung Holzener, Stallmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- per E-Mail:
- Amt für industrielle Betriebe
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauspektoral
- Kantonale Denkmalpflege
- Kantonsarchäologie
- Kantonsplanung
- Lärmschutz
- Lufthygieneamt beider Basel
- Natur und Landschaft
- Öffentlicher Verkehr
- Rauminformation
- Sicherheitsinspektoral
- Tiefbauamt

Stadt Liestal

## Quartierplanung Ziegelhof

### Sitzung Arealbaukommission, Denkmal- und Heimatschutzkommission Protokoll

Ort: Bau- und Umweltschutzdirektion, Liestal, Zimmer 01, 1. UG

Datum: 22. August 2011

Zeit: 14:00 bis 15:30 Uhr

Anwesende: Mateja Vehovar, Vehovar Jauslin AG Rita Contini, Arealbaukommission Marco Fabrizi, Arealbaukommission Andreas Herbst, Arealbaukommission Dominique Schnetzer, Arealbaukommission Anne-Marie Wagner, Arealbaukommission Daniel Müller, Denkmal- und Heimatschutzkommission Heidi Rieder, Denkmal- und Heimatschutzkommission Walter Niederberger, kantonale Denkmalpflege Heinz Platner, Stadt Liestal August Lauer, Amt für Raumplanung, Abt. Ortsplanung Victor Holzemer, Raumplanung Holzemer GmbH

Thema: Beurteilung des bereinigten Projektes durch die Denkmal- und Heimatschutzkommission und durch die Arealbaukommission

LIES 2170\_31, August 2011 AB

**RAUMPLANUNG  
HOLZEMER**

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmatstrasse 8 · 4104 Oberwil

V. Holzemer stellt den Stand des Projektes vor. Die Projektbereinigung basiert auf folgenden

Ergebnissen:

- Beschluss der Arealbaukommission sowie der Denkmal- und Heimatschutzkommission
- Kantonale Vorprüfung
- Öffentliche Mitwirkung
- Besprechungen mit der Nachbarschaft

M. Vehovar präsentiert das überarbeitete, städtebauliche Konzept.

Plenum Es werden folgende Themen diskutiert und Beschlüsse gefasst:

Die Kommissionsmitglieder sind grundsätzlich mit dem Projekt einverstanden und sprechen dem Projekt Lob aus. Es bestehen jedoch noch einige Kritikpunkte. Diese betreffen in erster Linie den Wohnturm und die Gebäude im Stadtgrabenbereich. Jedoch ist anzumerken, dass noch kein fertiges Projekt beurteilt wird. Viele Punkte werden noch im Detail betrachtet und weiterentwickelt.

- Der Wohnturm anstelle des Getreidesilos wird allgemein als ein bisschen zu hoch empfunden. Wenn man die Höhe des Wohnturmes leicht reduzieren würde, wäre das eine starke Verbesserung. Eine Wohnnutzung wird grundsätzlich begrüsst, wobei die Anzahl Wohnungen möglichst erhalten bleiben soll. Die Fassadenmaterialisierung sollte sich nicht vom Gesamten abheben.
- Seitens der Denkmal- und Heimatschutzkommission wäre eine Klärung des Stadtgrabenbereiches im Sinne einer Stadtreparatur wünschenswert, indem die dortigen Bauten in der Höhe reduziert werden, damit die historische Stadtanlage wieder lesbar wird..
- Die Passerelle wird in der nun vorliegenden Form akzeptiert.
- Die architektonische Ausprägung, insbesondere die Materialisierung, wird als bedeutsam erachtet.
- Die heute mehrheitlich geschlossenen Fassaden der Brauerei sollten keine kleinteiligen Fenster erhalten und den Industriecharakter weiterhin wahren.

://: Die Architekten werden aufgefordert, den Wohnturm sowie die Gebäude im Stadtgrabenbereich zu überarbeiten.

Die Denkmal- und Heimatschutzkommission ist mit der neuen Form der Passerelle einverstanden. Sie erwartet eine städtebauliche Klärung im Bereich der Stadtmauer, um eine verbesserte Lesbarkeit der Stadtanlage zu erreichen. Die Stadtmauer ist grundsätzlich zu erhalten und kann bei Bedarf partiell verändert werden, wobei eine Sichtarmachung der Mauer wünschenswert ist. Die Denkmalpflege würde es sehr bedauern, wenn der Grundeigentümer die Gelegenheit nicht nutzen würde, um die Stadtanlage wieder besser sichtbar zu machen, indem er bestehende Flächen im Stadtgrabenbereich zurückbaut. Zumindest sollten die Lichtlöcher im Gebäudeinneren vor die Stadtmauer und nicht dahinter liegen. So würde sie im Inneren wieder ablesbar.

Es besteht die Möglichkeit, die Passerelle nach Norden zu verlegen, falls die Stadtmauer im Weg stehen würde. Dies ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu prüfen. Hierfür ist eine Verschiebung der bestehenden Baulinie nach Westen erforderlich. Genaue Aussagen und mögliche Lösungen können erst nach der Sondage durch die Archäologen gemacht werden.

Nach erfolgter Bereinigung wird die Quartierplanung dem Amt für Raumplanung und der Denkmal- und Heimatschutzkommission vor der Überweisung an den Einwohnerrat nochmals vorgelegt. Die jetzt laufende Vorprüfung wird weitergeführt.



Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 82  
ortsplanung@bl.ch

Kanton Basel-Landschaft  
**Bau- und Umweltschutzdirektion**  
**Amt für Raumplanung**

**Ortsplanung**  
Dr. Oliver Stucki  
oliver.stucki@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 55 88

Stadtrat Liestal  
4410 Liestal

Reg.Nr. 45.05.40  
GK-Nr. 2011.35984/e  
Seiten 1 / 5

Liestal, 5. September 2011

## **Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften Ziegelhof**

### **2. kantonale Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 12. August 2011 hat uns die Firma Raumplanung Holzemer, Oberwil, in Ihrem Auftrag die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit, nach der Überarbeitung der Quartierplanung nochmals Stellung nehmen zu dürfen. Es ist erfreulich, dass viele Beanstandungen aus der ersten Vorprüfung (unser Bericht vom 18. Mai 2011) in die Überarbeitung eingeflossen sind und entsprechend ein erheblich geänderter Quartierplan vorliegt. Nach Abschluss der verwaltungsinternen Vernehmlassung bei den wesentlichen Fachstellen können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

### **1 Städtebauliche Situation**

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS, hat das Ortsbild von Liestal als Kleinstadt (Flecken) von nationaler Bedeutung eingestuft. Die Aufnahme Liestals als Ortsbild von nationaler Bedeutung erfolgte aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden historisch bedeutenden Bauten im Altstadtkern als vielmehr aufgrund der noch gut ablesbaren Stadlanlage.

Wir begrüssen einerseits die städtebaulich hohe Qualität der Ziegelhof-Planung, bedauern aber andererseits den Umgang mit den Bauten im Stadtgrabenbereich. Die Analyse im Planungsbericht über die städtebaulichen und historischen Gegebenheiten zeugen von einer vertieften Auseinandersetzung der Projektverantwortlichen. Die daraus resultierenden Schlussfolgerungen über den historisch höchst empfindlichen Ort lassen jedoch vermuten, dass die Nutzungswünsche im Stadtgrabenbereich höher gewertet worden sind als eine massvolle Umsetzung des Projekts. Wir verweisen dabei auch auf die Stellungnahme der Denkmal- und Heimat-schutzkommission, welche sich ebenfalls eine städtebauliche Klärung im Bereich der Stadt-mauer und deren Lesbarkeit als oberste Priorität erhofft.

#### *Zwingende Vorgabe*

Aus unserer Sicht wirken die hohen Gebäude an der Meyer-Wiggli-Strasse 10 und 12 störend und sind deshalb aufgrund § 7 Denkmal- und Heimatschutzgesetz in der Höhe zu reduzieren. In

Abwägung der Baumassenverteilung im gesamten Planungsbereich ist von den Architekten zu prüfen, wie die Bauten im Stadtgrabenbereich im Sinne einer Stadtreparatur in der Höhe reduziert werden können, damit die historische Stadtlage wieder lesbar wird. Mit dieser Massnahme ist aus unserer Sicht eine hohe Qualitätssteigerung der geschützten Altstadtstruktur zu erwarten.

## **2 Quartierplan-Reglement**

### **2.1 Ziff. 5; Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**

#### *Zwingende Vorgabe*

Technische Aufbauten und Installationen, die aus den Dachflächen aufragen, sind unbedingt auszuschliessen.

### **2.2 Ziff. 7; Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes**

#### *Zwingende Vorgabe*

Für die Bepflanzung sind vorwiegend oder ausschliesslich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden (ökologischer Ausgleich im Siedlungsraum). Die Verwendung von Arten, die zu den invasiven Neophyten zählen, ist nicht erlaubt.

### **2.3 Ziff. 10; Lärmschutz**

#### *Zwingende Vorgabe*

Wir stellen fest, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten sind. Es sind deshalb Massnahmen vorzunehmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen. Zum Beispiel werden Kastenfenster, Blenden, Erker, speziell gestaltete Balkone oder transparente Fassaden als Ersatzmassnahmen erachtet und bewilligt. Kontrollierte Lüftungen oder Schallschutzfenster sind nicht als Massnahmen zulässig. Transparente Fassaden weisen nach Lärmschutzverordnung (LSV) keinen Beurteilungspunkt auf und müssen folgende Kriterien erfüllen:

- Erhöhte Anforderungen nach SIA 181.
- Fix mit der Bauhülle verbunden (keine Öffnungsmechanismen noch Scharmiere).
- Der Schalldämmwert darf nicht mehr als fünf Dezibel von den übrigen, nicht transparenten Fassadenteilen abweichen.

Sobald die Massnahmen am Gebäude definitiv festgelegt wurden, sind diese ins Quartierplan-Reglement aufzunehmen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen von den Parkierungsanlagen des motorisierten Verkehrs, welche von den Flächen des rollenden Strassenverkehrs durch Ein- und Ausfahrten abgesetzt sind, ist die Schweizer Norm SN 640 578 über die Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen beizuziehen. Die gesamten Lärmimmissionen sind in einem Lärmgutachten gemäss Anhang 6 LSV auszuweisen, zu beurteilen und einzureichen.

Zudem darf gemäss Art. 9 LSV der durch die Anlage erzeugte Mehrverkehr nicht dazu führen, dass bei Verkehrsanlagen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder dass bei bereits sanierungsbedürftigen Verkehrsanlagen wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden. Die gesamten Lärmimmissionen sind in einem Lärmgutachten gemäss Anhang 3 LSV auszuweisen, zu beurteilen und einzureichen.

### **2.4 Ziff. 12; Realisierung; Quartierplanvertrag**

#### *Empfehlung*

Im Quartierplan-Vertrag sollte Bestandteil sein, dass sämtliche notwendigen baurechtlichen Dienstbarkeiten (Grenz- und Nahnbaurechte) innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt

gelten. Ansonsten müssen bei jeder Änderung neue Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen oder bestehende Dienstbarkeiten im Rahmen späterer Baugesuche abgeändert werden.

### **3 Quartierplan Nr. 1; Bebauung und Nutzung**

#### **3.1 Systematik Baulinien, Baubereiche**

##### *Zwingende Vorgabe*

Wir sind mit den vorliegend gelegten Baulinien und Baubereichen grundsätzlich einverstanden. Die Baulinien dürfen nur im Rahmen der in der kantonalen Gesetzgebung vorgesehenen Fälle (§ 53 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz) überschritten, die Baubereiche dürfen nicht überschritten werden. An die Gestaltungsbaulinie ist zwingend zu bauen. Im Sinne dieser Ausführungen ist die Situation bei der Fussgängerpassage im Teilplan Nr. 1B folgendermassen darzustellen: Entlang dem Baubereich für die Fussgängerpassage sind auf diesem Niveau die Baulinie und die Gestaltungsbaulinie entlang der Meyer-Wiggli-Strasse wegzulassen, ansonsten kann die Fussgängerpassage überhaupt nicht erstellt werden (kein Überschreiten der Bau- bzw. Gestaltungsbaulinie möglich). Wir empfehlen, den Baubereich für die Fussgängerpassage in der Legende als separat ausgewiesener "Baubereich Fussgängerpassage" aufzuführen, auf die "Baulinie Fussgängerpassage" hingegen zu verzichten (Wirkung dieser Baulinie?). Entsprechend sind die Abs. 2 und 3 von Ziff. 5 im Reglement anzupassen.

#### **3.2 Anlieferung**

##### *Zwingende Vorgabe*

Die im Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2011 gemachten Vorgaben, wonach wartende Lastwagen bei der Kantonsstrasse nicht in das Lichtraumprofil von Fahrbahn/Trottoir ragen dürfen, ist nicht erfüllt. Um dies zu erfüllen, muss in Teilplan Nr. 1D das Tor senkrecht zur Einfahrt angeordnet werden.

#### **3.3 Meyer-Wiggli-Strasse**

##### *Empfehlung*

Damit zwischen Fahrzeugen in der Meyer-Wiggli-Strasse und querenden Fussgängern (von West nach Ost) eine ausreichende Sichtweite besteht, sollte - zumindest im Erdgeschoss - die Westecke der Überbauung auf Niveau D (Nutzteil D3.2) abgeschrägt sein. Eine Anpassung im Quartierplan Nr. 1 (Teilplan D) und im Quartierplan Nr. 2 (Teilplan A) wäre zugunsten besserer Sichtverhältnisse erwünscht.

##### *Hinweis*

Falls in der Meyer-Wiggli-Strasse eine Tempo 30-Zone oder eine Begegnungszone eingerichtet werden soll, ist das Tor der Tempo 30-Zone bzw. die Anrampung der Begegnungszone um mindestens 5.00 m von der Gerberstrasse zurückversetzt vorzusehen.

### **4 Quartierplan Nr. 2; Erschliessung, Freiraum und Schnitte**

#### **4.1 Veloabstellplätze**

##### *Zwingende Vorgabe*

Die Bereiche für die insgesamt 165 Veloabstellplätze sind im Plan verbindlich zu bezeichnen.

Gemäss kantonalem Richtplan sollen verkehrsintensive Einrichtungen für den Langsamverkehr sicher erreichbar sein. Die Fussgängerquerung im Quartierplan wird nur unverbindlich, die Anbindung für Velofahrende gar nicht bezeichnet. Die Planung ist entsprechend zu ergänzen.

## **4.2 Knoten Gerberstrasse/Meyer-Wiggli-Strasse**

### *Zwingende Vorgabe*

Die im Verkehrskonzept (Entwurf vom 12. August 2011) dargestellten Linksabbiegestreifen sind in Ordnung. Die im Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2011 verlangten drei Signalisations- und Markierungspläne sind - vor Einreichung der Quartierplanung zur Genehmigung beim Regiergstrat - dem Tiefbauamt zur Genehmigung zuzustellen.

### *Hinweis*

Für die erforderlichen Knotenanpassungen sind Landabtretungen nötig. Die im Zusammenhang mit dem Quartierplan notwendigen Strassenanpassungen auf Kantonsareal gehen zu Lasten des Verursachers.

## **4.3 Einmündung Meyer-Wiggli-Strasse**

### *Zwingende Vorgabe*

Wie bereits im Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2011 mitgeteilt, kann die Einmündung der Meyer-Wiggli-Strasse aus betrieblichen Gründen (keine Behinderung des Verkehrs auf der Hauptstrasse durch Linksabbieger in die Meyer-Wiggli-Strasse) nicht als Trottoirüberfahrt ausgebildet werden, was in den vorgenannten Signalisations- und Markierungsplänen zu beachten ist.

## **4.4 Schnitte**

### *Redaktioneller Hinweis*

Die "projektrelevanten Kellerräume ausserhalb Perimeter" sind nun zwar in den Schnitten D und E bezeichnet, jedoch fehlt dazu noch der Eintrag in der Legende.

## **5 Vorprüfungsvorbehalt**

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmaßnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen

**AMT FÜR RAUMPLANUNG**  
Kreisplaner

Oliver Stucki

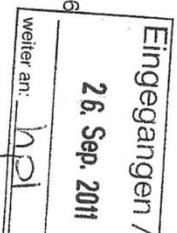
Postadresse: Rheinstr. 29 - Postfach  
Lokalität: Rheinstrasse 24  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 55 80 / 061 552 59 33  
Telefax 061 552 59 24  
denkmalpflege@bl.ch  
www.bl.ch/denkmalpflege



Kanton Basel-Landschaft  
Kantonale Denkmal- und  
Heimatschutzkommission

Aktuarat  
Dr. Walter Niederberger  
walter.niederberger@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 58 10

Stadt Liestal  
Bauverwaltung  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal



Seiten 1 / 1

Liestal, 16. September 2011/MWN/db

### Protokollauszug

der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 6. September 2011

Sehr geehrte Damen und Herren

An Ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

#### Liestal, Ziegelhof

An einer gemeinsamen Sitzung einer Delegation der DHK mit der ABK wurde der überarbeitete QP-Entwurf vorgestellt. Das Belassen der beiden Hochbauten im Stadtgraben, direkt an der Stadtmauer, erschwert die Lesbarkeit der Stadtanlage.

://: Die DHK möchte den QP-Entwurf nochmals sehen.

Mit freundlichen Grüessen  
**KANTONALE DENKMAL- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION**  
Der Aktuar

*W. Niederberger*  
Walter Niederberger