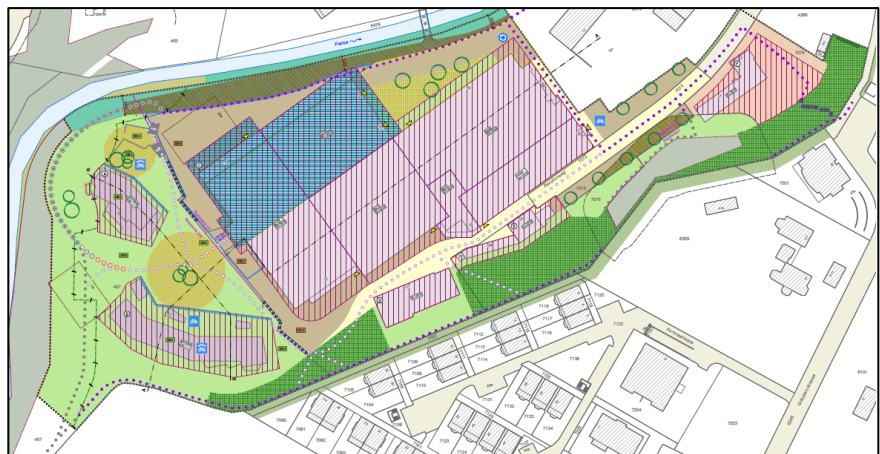




## Quartierplan Hanro-Areal

### Kurzinformation

Das Quartierplanareal „Hanro“ befindet sich am südlichen Rand von Liestal im Gebiet Benzbur. Es umfasst die Parzellen Nr. 457, 7072, 7073, 7075, 7076 und Teile der Parzelle Nr. 3329 mit einer Fläche von insgesamt ca. 40'000 m<sup>2</sup>.



*Quartierplan Hanro-Areal*

Das Quartierplan-Areal ist Teil des QP „Benzbur“, welcher im Jahr 2000 rechtskräftig wurde. Die nördöstliche Gebäudegruppe wurde umgesetzt und ist nicht Gegenstand dieser Planung. Mit den Quartierplanvorschriften "Hanro-Areal" sollen die QP-Vorschriften „Benzbur“ vollständig abgelöst werden, die Strukturen sowie der Nutzungsmix erhalten und bauliche Erweiterung auf dem unbebauten Südwest-Teil ermöglicht werden.

Die städtebauliche Anordnung wurde in der Stadtbaukommission vorgestellt und weiter entwickelt. Die auf dem städtebaulichen Entwurf basierenden Quartierplanvorschriften hat das Stadtbauamt und das Amt für Raumplanung geprüft. Es fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Die Quartierplanung wurde anschliessend bereinigt. Nun folgen die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planaufgabe und die regierungsrätliche Genehmigung.

**Antrag**

Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften Hanro-Areal, bestehend aus:

- QP Hanro-Areal, Quartierplanreglement vom 01.03.2016
- QP Hanro-Areal, Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 02.03.2016

Liestal, 12. April 2016

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Lukas Ott

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

# DETAILINFORMATIONEN

## 1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

### QP Perimeter

Das Quartierplan-Areal „Hanro-Areal“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Liestal im Gebiet Benzbur. Es umfasst die Parzellen Nr. 457, 7072, 7073, 7075, 7076 und Teile der Parzelle Nr. 3329 mit einer Fläche von ca. 40'000 m<sup>2</sup>.

Das Quartier wird im Westen und Osten durch die Frenke begrenzt und stösst südlich an die Siedlungsgrenze mit einer Landwirtschaftszone und kantonaler Naturschutzzone sowie dem Hotspot „Frenke“ gemäss Landschaftsentwicklungskonzept LEK der Stadt Liestal. In südöstlicher bis nordöstlicher Richtung grenzt das Areal an eine Wohn- und Geschäftszone WG3 sowie eine Gewerbezone G1.

Das Quartierplan-Areal ist Teil der Quartierplanung „Benzbur“, welche im Jahr 2000 rechtskräftig wurde. Die nördöstliche Gebäudegruppe wurde nach den QP-Vorschriften „Benzbur“ umgesetzt und ist nicht Gegenstand dieser Planung. In den Jahren 2006 – 2008 wurden die Quartierplanvorschriften „Hanro-Park“ erarbeitet, aber via Referendum vom Volk abgelehnt.

### Quartierplanverfahren

Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat werden die Quartierplanvorschriften rechtskräftig.

### Planungsteam

Das dem Quartierplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde vom Architekturbüro Oak GmbH Architekten, Dornach entwickelt.

Die Quartierplanvorschriften werden von Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen, erarbeitet.

### Investor

- Stiftung CoOpera, Ittigen
- Investitionsvolumen: nicht bekannt

## 2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

### Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Quartierplanareal umfasst Bereiche für Neubauten und bestehende Baukörper. Die Quartierplanvorschriften gelten grundsätzlich für das gesamte Areal. Bei bestehenden Baukörpern gilt die Bestandesgarantie gemäss § 109 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).

Das Quartierplanareal befindet sich inmitten eines von Wohn- und Geschäftsnutzung dominierten Quartiers. Dieser Nutzungsmix soll beibehalten und mit den Quartierplanvorschriften verankert werden.

Die Baubereiche A und B (Neubaubereiche) bilden eine Baubereichsgruppe mit separater maximaler BGF von 8'900 m<sup>2</sup> und einer Ausnützungsziffer von 120%.

In den Baubereichen C – F rechnet sich die maximale BGF über den Bestand mit möglichen Erweiterungen von maximal 9'000 m<sup>2</sup>. In diesen Baubereichen kann die bestehende BGF aufgrund komplexer Raumaufteilung und sich ändernder Nutzung nicht angegeben werden. Ein Vergleich mit der Nutzung gemäss Zonenvorschriften (Regelbauweise) entfällt, da auf dem Quartierplan-Perimeter die rechtskräftige Quartierplanung „Benzbur“ besteht.

### **Auswirkungen auf die demographische Entwicklung**

Anzahl Wohnungen	60
Personen pro Wohnung	2.7
Personen total	162
Kinder und Jugendliche 0 – 18	13
davon schulpflichtig (Primarstufe)	10

### **Auswirkungen auf den Schulraumbedarf**

Die Verfasser der Schulraumplanung rechnen mit 1.5 Kindern pro Wohnung. Die aktuelle Überbauung im Gebiet Hanro führt zu keinem Defizit an Kindergarten- und Schulräumen. Die Kapazitäten sind durch die bestehenden Infrastrukturen (Schulhaus / Kindergarten Frenke) abgedeckt. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, in den neuen Wohnbereichen zusätzlichen Raum für einen Kindergarten vorzusehen, was mit den Projektverfassern vorbesprochen wurde.

### **Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“**

Ausgleichsniveau CHF 2'400/Einwohner  
Steuerertrag plus Finanzausgleich bei 162 Personen: TCHF 388

### **Verkehr**

#### Erschliessung motorisierter Individualverkehr

##### Zubringer

- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) führt über die Frenkenstrasse und den Benzburweg ins Hanro-Areal. Bis zur Parzelle Nr. 7075 ist der Benzburweg als öffentliche Strasse klassiert und von der Stadt neu ausgebaut. Innerhalb des Quartierplanareals bilden drei Gebäude ein Engnis, wodurch der Normquerschnitt einer Erschliessungsstrasse nicht mehr gewährleistet ist. Nach Abwägungen verschiedener Erschliessungsvarianten entschieden die Planer, an der bestehenden Erschliessung festzuhalten, da die Kapazität der Strasse trotz Engnissen als genügend gross eingestuft wird, um die zusätzlichen Fahrten der neuen Wohnbauten aufzunehmen.
- Parkplätze werden in der zweistöckigen unterirdischen Einstellhalle unter den Baubereichen A und B sowie in den Bereichen für oberirdische Parkierung angeordnet. Im Bereich der gewerblichen Nutzung sind auf der multifunktionalen Erschliessungsfläche zusätzliche Parkplätze zulässig.

#### Ausbau der Erschliessung

Der Benzburweg wurde durch die Stadt Liestal neu ausgebaut.

#### Hinweis

Es sind keine baulichen Auswirkungen auf die städtischen Werkleitungen (Kanal, Wasser) am Benzburweg absehbar.

## **Parkplätze**

### Einstellhalle

In der zweistöckigen Einstellhalle unter den Neubaubereichen A und B werden insgesamt 180 Parkplätze für Bewohner und Besucher erstellt

### Oberirdische Parkplätze

Es sind insgesamt 95 Abstellplätze für Personenwagen vorgesehen, welche im Quartierplan konzeptionell festgelegt werden.

### Öffentliche Parkplätze

Keine, es handelt sich um private Parkplätze, Besucherparkplätze oder für gewerbliche Nutzung vorgesehene Parkplätze.

## **Langsamverkehr**

### Radrouten

Das Quartierplan-Areal liegt an kommunalen und kantonalen Radrouten Richtung Ergolzthal und Frenkental, welche direkt vom Areal aus erreichbar sind.

### Fusswege

Fussgänger verkehren innerhalb des Quartierplanareals über die multifunktionale Erschliessungsfläche. Der Langsamverkehr ist auf dieser Fläche gebührend zu berücksichtigen, eine Ausscheidung zusätzlicher separater Fuss- und Velowege ist nicht nötig und aufgrund der Platzverhältnisse auch nicht möglich.

Über eine Querung über die Frenke erreichen Kindergärtner und Schüler in ca. 150m Distanz zu den Neubaubereichen die Schule Frenkenbündten.

In unmittelbarer Nähe des Areals befinden sich zwei kantonale Wanderwegrouten (Richtung Sichten und entlang des Orisbachs). Öffentliche Einrichtungen (Schulen, Kindergarten) sind über bestehende Fusswege (Brigittenrainweg, Sonnenweg, Nuglarweg) in wenigen Minuten erreichbar.

### Veloabstellplätze

Abstellräume- und plätze für Velos/Mofas/Kinderwagen werden entsprechend der jeweiligen Nutzung an gut erreichbarer Lage und wettergeschützt erstellt. Die Grösse richtet sich nach der jeweiligen Nutzung der Gebäude. In Neubaubereichen mit hauptsätzlicher Wohnnutzung werden die Abstellplätze in Nähe des Eingangsbereichs angeordnet. Abstellplätze für Kinderwagen sind direkt in den Wohneingangsbereichen vorgesehen.

### Anbindung an den OeV

Das Quartierplanareal ist von der Haltestelle der Waldenburgerbahn und der Bushaltestellen Nr. 70 und 76 in 5 - 10 Min. erreichbar.

## **Lärmbelastung**

Für das Planungsgebiet gilt nach rechtskräftigen Quartierplan-Vorschriften die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Hier sind mässig störende Betriebe zugelassen. Diese Einstufung ist aufgrund der gemischten Nutzung in den Baubereichen C – F nach wie vor richtig.

## **Freiräume / Ökologie / Naturgefahren**

### Freiräume

Das Quartierplanareal beinhaltet unterschiedliche Freiräume wie allgemeiner Platz- und Aufenthaltsbereich, allgemeine Grün- und Freifläche, oekologisch wertvoller Bereich, Uferschutzzone sowie Waldareal. Die Gliederung, Nutzung und Pflege wird durch den Quartierplan vorgegeben.

### Ökologie

Das Quartierplanareal grenzt direkt an den Gewässerraum der Frenke, welcher gemäss Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Liestal als „Hotspot Frenke“ bezeichnet wird. Für diesen Bereich beschreibt das LEK folgende konkreten Umsetzungsmassnahmen, welche mit dem QP umzusetzen sind:

- Wasserfall, Kolke und Auflandungen fördern
- Uferholz revitalisieren
- Stillwasserbereiche mit vielfältiger Verlandungszone ermöglichen
- Mit Hochwasserschutzmassnahmen gleichzeitig oekologische Aufwertungen prüfen

Die Quartierplanvorschriften umschreiben für alle Grünbereiche differenzierte Umsetzungsmassnahmen:

- Einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher
- Funktion von sämtlichen Freiflächen dauerhaft gewährleisten und unterschiedlich bepflanzen und gestalten
- Dachbegrünung mit Verwendung von einheimischem Saatgut
- Glasflächen so gestalten, dass sie keine Gefahr für Vögel darstellen
- Strassen, Wege und Plätze soweit technisch möglich wasserdurchlässig
- Oekologische Massnahmen (Fassadenbegrünung, Nisthilfen)
- Optional besteht die Möglichkeit zur Schaffung eines Weihers
- In der Uferschutzzone die Uferbegleitvegetation mit standortgerechten, einheimischen Arten ergänzen.
- Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung ist geschützt, darf nicht gerodet werden. Es dürfen keine Massnahmen vorgenommen werden, die dem Schutzziel widersprechen
- Der oekologisch wertvolle Bereich ist naturnah anzulegen, so dass eine grosse Artenvielfalt resultiert (z.B. Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen)

### Naturgefahren

#### *Hochwasser*

Für das Quartierplanareal besteht eine mittlere bis geringe Gefährdung für Ueberschwemmungen durch die Frenke. Die notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen werden gemeinsam mit der Gebäudeversicherung festgelegt und die Massnahmen im Quartierplanreglement festgeschrieben.

## **Bebauung**

### Energiestandard

Für die Baubereiche A – E ist ein Energiekonzept zu erstellen, welches sich an die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft anlehnt.

Für Neubaubereiche A und B gilt der Minergie-P-Standard.

Für Neubauten in den Bereichen C – E ist Minergie-Standard einzuhalten.

Für Umbauten und Umnutzungen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Für bestehende Bauten im Baubereich C soll der Heizwärmebedarf bis ins Jahr 2035 auf 40 kWh / m<sup>2</sup> reduziert werden.

## Energieversorgung

### *Konzept*

Die Baubereiche A bis E werden als energetisches Gesamtsystem behandelt. Die Energiebilanz wird über alle Baukörper und Bauteile hinweg erstellt. Dabei können die besseren Energiewerte der neuen Bauten oder Bauteile die schlechteren Energiewerte der bestehenden Bausubstanz kompensieren. Die Kompensationen müssen bis ins Jahr 2035 ausgeführt sein. Bleibt eine Differenz bestehen, kann diese durch Einspeisung von Strom aus regenerativen Energiequellen ins Stromnetz ausgeglichen werden. Die Mindestmenge richtet sich nach dem durch die Differenz verursachten Mehrverbrauch.

Die Wärmeversorgung ist überwiegend mit erneuerbaren Energiequellen sicher zu stellen (bestehende Holzschmelzheizung Wärmeverbund Hanro, Baubereich D). Auf dem Areal muss Strom aus erneuerbaren Energien produziert werden. Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

### *Photovoltaik*

Einrichtungen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht.

## Hindernisfreie Bauweise

Die hindernisfreie Bauweise wird übergeordnet in § 108 kantonales Raumplanungs- und Baugesetz geregelt.

## **3. Massnahmen / Termine**

### Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung	1. Q. 2015
Stadtratsbeschluss	05.05.2015
Oeffentliche Mitwirkung	04. – 26.06.2015
Kantonale Vorprüfung	04.06. – 08.09.2015
Besprechung mit Stadt und Amt für Raumplanung	22.09.2015
Ausarbeitung Verkehrsgutachten	Mitte Okt. – Mitte Dez. 2015
Ueberarbeitung der Planung	Mitte Okt. – Mitte März 2016
Stadtratbeschluss	12.04.2016

### Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	2. Q. 2016
Referendumsfrist	ca. Juli 2016
Auflageverfahren	3. Q. 2016
Einspracheverfahren	3. Q. 2016
Genehmigung durch den Regierungsrat	4. Q. 2016

### Realisierung der Quartierplanung

Voraussichtliche Realisierung	ab 2018/19
-------------------------------	------------

## **Quartierplanverfahren**

### Vorprüfungen Stadt Liestal

#### Stadtbaukommission (SBK)

Die Stadtbaukommission hat sich an drei Sitzungen mit der Überbauung befasst. Die entsprechenden Empfehlungen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### Stadtbauamt

Das Stadtbauamt hat die Quartierplanvorschriften geprüft und verschiedene Optimierungsvorschläge und Anliegen eingebracht, welche in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden. Im Rahmen der kommunalen Vorprüfung sind auch von der Landschaftskommission verschiedene Inputs zum Bereich Oekologie eingeflossen, welche in der vorliegenden Planung aufgenommen wurden (z.B. Option eines Weihers).

#### Arealbaukommission (ABK)

Das Bauprojekt wurde der Arealbaukommission zweimal vorgestellt. Aus Sicht der Arealbaukommission war die städtebauliche Setzung und die Adressierung zu überprüfen und der Kommission erneut vorzustellen.

Die Überprüfung des Projekts hat stattgefunden. Aufgrund des Einwandes der Arealbaukommission wurde der Haupteingang des hohen Gebäudes (Baubereich A) nach Nordosten verlegt und so ausgestaltet, dass eine eindeutige Adressierung resultiert. Die Projektierenden und die Bauherrschaft wie auch die Stadtbaukommission begrüssen das städtebauliche Konzept. Die Argumentation ist im Dokument „Überarbeiteter Bebauungsplan für das Hanroareal“ im Anhang des Begleitberichtes dokumentiert. Nach der Beurteilung durch die Stadtbaukommission hat die Stadt entschieden, das Projekt der Arealbaukommission nicht nochmal vorzulegen..

#### Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK)

Da sich in unmittelbarer Nähe der Überbauung keine schützenswerten Gebäude befinden, entfällt die Beurteilung durch die kantonale DHK.

#### Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde vom 4. Juni – 8. September 2015 durchgeführt. Das Projekt musste anschliessend in einigen Punkten aufgrund zahlreicher zwingender Vorgaben überarbeitet werden, insbesondere im Bereich des Hochwasserschutzes, der Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie der Nutzungsdefinitionen im bestehenden Gewerbekomplex. Zudem musste aufgrund der vorgesehenen maximalen Nutzungsfläche noch ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Die Stellungnahme des Amtes für Raumplanung ist im Planungs- und Begleitbericht detailliert dokumentiert.

## **4. Finanzierung**

#### Aufwendungen / Erträge

##### Strasseninfrastruktur

Bis zur Parzelle Nr. 7075 ist der Benzburweg als öffentliche Strasse klassiert und von der Stadt neu ausgebaut. Es sind keine Kosten für einen zusätzlichen Ausbau von Strasseninfrastruktur vorgesehen.

##### Schulraum

Die aktuelle Überbauung im Gebiet Hanro führt zu keinem Defizit an Kindergarten- und Schulräumen. Die Kapazitäten sind durch die bestehenden Infrastrukturen (Schulhaus / Kindergarten Frenke) abgedeckt. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, in den neuen Wohnbereichen zusätzlichen Raum für einen Kindergarten vorzusehen.

##### Infrastrukturbeitrag

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 13.12.2011 haben die Grundeigentümer respektive deren Rechtsnachfolger für die sich aus „Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren“



ergebenden Vorteile einen Infrastrukturbeitrag von CHF 10.-- pro m2 Bruttogeschossfläche (BGF) an die Stadt Liestal zu entrichten.

Infrastrukturbeitrag: maximal CHF 189'000.-- (18'900 m2 BGF à CHF 10.--)

Die Regelung erfolgt im Quartierplanvertrag.

#### Verwaltungsaufwand

Die Verwaltung führt das Quartierplanverfahren durch und begleitet und unterstützt die Quartierplanverfasser bei der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften.

## **5. Beilagen / Anhänge**

#### Rechtsverbindlich / Bestandteil des Beschlusses:

- QP „Hanro-Areal“ Quartierplanreglement (Beschlussfassung)
- QP „Hanro-Areal“ Situationsplan/Schnittplan 1:500 (Beschlussfassung)

#### Orientierend / nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Quartierplanung „Hanro-Areal“ Begleitbericht gemäss § 39 RBG (Beschlussfassung)
- Verkehrsgutachten Rudolf Keller & Partner, Muttenz

#### Unterlagen auf der Homepage:

[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch) > Departemente/Bereiche > Verwaltung > Stadtbauamt > Planung/Planaufgaben