

11.03.2013 10:30:13



Stadt Liestal  
Quartierplanung Grienmatt

## Mitwirkungsbericht Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

1	Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat	8
2	Die Grienmatt als Entwicklungszone im Dorf	3
3	Umfeld der Grienmatt als Entwicklungszone	4
4	Leitlinien	4
5	Umfeld der Grienmatt	4

INHALTSVERZEICHNIS

RAUMPLANUNG  
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf der Mitwirkung	1
1.1	Verfahren	1
1.2	Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens	1
2	Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail	3
3	Beschlussfassung Mitwirkungsbericht	9



# 1 ABLAUF DER MITWIRKUNG

## 1.1 Verfahren

Folgende Unterlagen zur Quartierplanung Grienmatt lagen vom 13. Dezember 2012 bis 11. Januar 2013 während den Schalteröffnungszeiten beim Stadtbauamt Liestal zur öffentlichen Mitwirkung auf:

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

Am 10. bzw. 11. Dezember 2012 fand zudem eine Informationsveranstaltung für die Eigentümer der Liegenschaft Gerberstrasse 27 sowie Gerberstrasse 5 statt. Dabei informierten die Projektverantwortlichen über die Quartierplanung und standen den Teilnehmern für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung. Die übrigen Anwohner waren bereits im Vorfeld mehrfach in die Planung miteinbezogen worden und deshalb nicht nochmals speziell informiert worden.

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im „Liestal aktuell“ Nr. 770 vom 13. Dezember 2012 sowie auf der Homepage der Stadt

Liestal auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Es bestand bis zum 11. Januar 2013 die Möglichkeit, schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge beim Stadtbauamt Liestal einzureichen.

## 1.2 Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens

Es ging eine Stellungnahme ein, auf welche im Folgenden detailliert eingegangen wird. Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den einzelnen Anliegen der Eingabe den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt, wurde geprüft und wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, wurde geprüft und wird bei der weiteren Planung teilweise berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

Die Mitwirkenden wurden durch die Stadt Liestal zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Das Mitwirkungsgespräch fand am 21. Juni 2013 auf der Stadtverwaltung Liestal mit dem

Abteilungsleiter Planung und den Planern von Raumplanung Holzemer statt.

Die Mitwirkenden wurden durch die Stadt Liestal zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Das Mitwirkungsgespräch fand am 21. Juni 2013 auf der Stadtverwaltung Liestal mit dem Abteilungsleiter Planung und den Planern von Raumplanung Holzemer statt.

- 
- 
- 
- 
- 
- 

am 21. Juni 2013

Das Mitwirkungsgespräch fand am 21. Juni 2013 auf der Stadtverwaltung Liestal mit dem Abteilungsleiter Planung und den Planern von Raumplanung Holzemer statt.

am 21. Juni 2013

## 4. AUSGANGSPUNKT DER MITWIRKUNG

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

## 2 DIE EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
Eduard Ohse und Raoul Rosenmund, Brief vom 08. Januar 2013 und Nachtrag vom 01. Februar 2013					
<b>Allgemeine Anmerkung:</b>		<b><i>Die Besitzverhältnisse der Osbo AG haben sich in der Zwischenzeit verändert, Herr Ohse vertritt die Firma nicht mehr. Die Stellungnahme wird deshalb dem neuen Verwaltungsrat sowie Herrn Rosenmund (als Nachbarn) unterbreitet.</i></b>			
1.	(✓)	Fussweg	QP 2	Der zwischen dem QP-Areal und der Prz. 1201 gelegene Osboplatz soll gemäss QP zusätzlich zu den Fahrwegen für die unter- und oberirdisch parkierten Autos als öffentlicher Fussweg benutzt werden. Diesem Wunsch wird grundsätzlich entsprochen. Voraussetzung ist aber, dass der Weg im Falle von fortgesetztem Vandalismus und zu wenig Aufsicht oder Reinigungsarbeiten durch die öffentliche Hand wieder geschlossen werden darf. Das kann in einem ersten Schritt durch eine Schliessung während der Nacht geschehen. Sollte diese Massnahme keine Wirkung zeigen, kann der Weg auch am Tag geschlossen werden. Die genaue Regelung, auch zwischen den privaten Landbesitzern, ist im Rahmen des QP-Vertrages zu lösen.	Die Wegverbindung dient der Anbindung des Areals ans Stedtli und muss grundsätzlich gewährleistet sein. Eine Beschränkung der Zugänglichkeit während der Nacht ist bei Bedarf (z.B. bei Vandalismus) jedoch denkbar. Folgende Bestimmung wird analog zum QP Weierweg ins Reglement aufgenommen: „Eine Schliessung zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist bei Nachtruhestörung oder Vandalismus in gegenseitiger Absprache zwischen Grundeigentümern und Stadt möglich.“

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

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
2.	(✓)	Veloweg	QP 2	Wie bereits im Masterplanverfahren mehrmals mitgeteilt, wird die Veloroute durch den vorgesehenen öffentlichen Bereich des Osboplatzes abgelehnt. Der Eigentümer wurde diesbezüglich auf das QP-Verfahren verwiesen. Zusätzlich zu den neu passierenden Fussgängern, den geplanten beiden Ein- und Ausfahrten und oberirdisch parkierenden Autos in diesem Raum auch noch einen Veloweg anzubringen, wird als sehr gefährlich erachtet. Der Landbesitzer wird einem öffentlichen Raum (Fussweg) nur zustimmen, wenn hier kein öffentlicher Veloweg durchführt.	Mit dem geplanten Veloweg wird der Anschluss ans Stedtli und insbesondere auch die Ost-West-Verbindung des Areals sichergestellt. An der Linienführung, welche mit der Masterplanung Zentrum Nord vom Einwohnerrat einstimmig beschlossen wurde, wird festgehalten. Im Planungsbericht ist festzuhalten, dass vor der Realisierung des Teilgebiets „X“ keine Velowegverbindung zum Orisbach hin erstellt wird.
3.	K	Parkierung	QP 2	Die Parkplätze entlang der Osbo sollen senkrecht angefahren werden können, damit eine möglichst kleine Fahrstrecke im gemeinsamen Raum zurückgelegt werden muss. Längs- oder Schrägparkierungen bewirken stärker manövrierende Fahrzeuge, da im hinteren Bereich gewendet werden muss, was in Zukunft durch den zusätzlichen Langsamverkehr erschwert würde.	Die Parkierung wie auch die übrige Gestaltung des Osboplatzes muss in einem separaten Gestaltungskonzept aufgezeigt werden.

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

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
4.	✓	Perimeter, Grenzlegung		Die Grenze, welche heute teilweise im QP vorgesehene Bauten durchschneidet, ist so zu legen, dass die Prz. 1201 zu einem späteren Zeitpunkt ohne zusätzlichen Aufwand bebaut werden kann. Ein gemeinsamer Vorschlag wird ausgearbeitet.	Im nördlichen Bereich, wo die Parzellengrenze bislang durch ein geplantes Gebäude verlief, ist eine Anpassung bereits erfolgt. Weitere Anpassungen sind denkbar und im QP-Vertrag zu regeln.
5.	✓	Schnitt	QP 3	Der Eintrag einer Höhe für das Gebäude C1 im Schnitt soll gelöscht werden. In einem später auszuarbeitenden QP der Prz. 1201 soll, wie im QP Grienmatt auch, ein Sockelgeschoss möglich sein.	Gebäude C1 befindet sich ausserhalb des rechtsverbindlichen QP-Perimeters, die entsprechende Höhenangabe ist deshalb nicht bindend und wird entfernt.
6.	–	Situation Freiraum und Erschliessung		Die private Vorzone springt an der Nordecke relativ weit nach vorne. Dies ist grundsätzlich kein Problem, soweit der Parzelle 1201 dieses Recht in Zukunft auch zugestanden wird (QP-Vertrag). Der öffentliche Durchgang wird dadurch an dieser Stelle relativ schmal, was für reinen Fussverkehr jedoch kein Nachteil sein muss.	Die private Vorzone entlang der Ergolz inkl. Eckbereiche ist zu entfernen. Eine allfällige Abgrenzung zur Fassade hin (z.B. unterschiedliche Belagswahl, Begrünung) ist im Gestaltungskonzept aufzuzeigen.
7.	(✓)	Erschliessung	QPR 2.2	Die Formulierung „Erschliessung des Quartiers über einen verkehrsberuhigten Osboplatz“ wird beanstandet. Die Erschliessung <u>eines Teils</u> des Quartiers kann über den Osboplatz führen. Die Erschliessung der	Die Erschliessung der Parzelle 1591 über den Gestadeckplatz ist für den motorisierten Individualverkehr bereits heute vorgesehen (siehe Plan 2). Für den Langsamverkehr ist jedoch eine Verbin-

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

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
				Parzelle 1591 (Gestadeck 2) soll direkt ab Gestadeckplatz/Arisdörferstrasse (bei der Brücke) erfolgen und der Langsamverkehr inkl. Velos soll auch über den Durchgang zwischen C9 und dem bestehenden Bau geführt werden.	dung über den Osboplatz unerlässlich. Die privaten, lärmberuhigten Innenhöfe sollen vom öffentlichen Langsamverkehr freigehalten werden, weshalb eine Erschliessung über den Durchgang bei C9 nicht in Frage kommt.
8.	(✓)	Geschosszahl, Solarpaneele	QPR 5.4	Es darf im Zwischenbereich auch für Erschliessungsanlagen nicht von der vorgegebenen Geschosszahl abgewichen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Silhouette durch die bestehenden Gebäude und den geplanten zweistöckigen Anbau mit Flachdach gebildet wird. Auf dem zweistöckigen Flachdach sollen wegen der zu erwartenden Blendwirkung auf das viergeschossige Nachbargebäude auf Parzelle 1201 keine Solarpaneele aufgesetzt werden dürfen.	Die Erschliessungsanlagen im Zwischenbereich dürfen von der vorgegebenen Geschosszahl nicht abweichen, Ziff. 5.4 QPR wird entsprechend angepasst.  Solaranlagen sind grundsätzlich auch auf dem zweigeschossigen Flachdach möglich. Sie sind jedoch so anzuordnen, dass keine unzumutbare Blendwirkung auf Nachbargebäude erzeugt wird.
9.	✓	Dachaufbauten	QPR 5.9	Technisch bedingte Dachaufbauten, mit Ausnahme des Liftaufbaus, dürfen nicht auf das fünfgeschossige Gebäude C4 platziert werden, sofern sie mehr als 20 cm höher sind als der unter 5.6 erwähnte Dachkranz (Solaranlagen sind damit möglich, aber keine ausladenden Lüftungsanlagen und dergleichen).	Technische Anlagen dürfen mit Ausnahme des Liftaufbaus nicht höher als der Dachkranz sein.



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

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
10.	(✓)	Kleinbauten	QPR 5.11	Kleinbauten dürfen nicht auf dem Osboplatz erstellt werden	Der Osboplatz ist mit Ausnahme von Velounterständen grundsätzlich von Kleinbauten freizuhalten.
11.	(✓)	Parkierung	QPR 8.4	Es wird davon ausgegangen, dass die vier Parkplätze, die für die Gebäudegruppe C7 bis C9 erstellt werden dürfen, auch auf dieser Parzelle platziert werden. Entlang des Osbo-Gebäudes (Richtung QP Grienmatt) können heute sieben Autos parkieren. Diese Anzahl soll auch in Zukunft zu Gunsten der Parzelle 1201 sichergestellt werden.	Die Lage der vier oberirdischen Parkplätze für die Gebäudegruppe C7 bis C9 geht aus Plan 2 hervor. Die Lage der Parkplätze auf dem Osboplatz ist im Rahmen eines Gestaltungskonzepts festzulegen, die Aufteilung zwischen dem Grundstück 1201 und den übrigen Parzellen hat im QP-Vertrag zu erfolgen.
12.	(✓)	Regelungen betr. Prz. 1201	QPR 12.1	„Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten <u>innerhalb des QP-Perimeters</u> haben sich...“. Falls irgendwelche Regelungen die Parzelle 1201 betreffen, so sind diese vorgängig zu klären und die Termine dazu frühzeitig mit dem Liegenschaftsbesitzer zu vereinbaren.	Rechtsverbindliche Reglementsbestimmungen können generell nur innerhalb des QP-Perimeters festgelegt werden, eine entsprechende Ergänzung ist somit nicht erforderlich. Die Koordination mit der Grundeigentümerin der Parzelle 1201 wird sichergestellt. Allfällige Regelungen mit der Parzelle 1201 erfolgen im QP-Vertrag.

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

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
13.	–	Gebäudehöhe C3		<p><b>Nachtrag vom 01. Februar 2013:</b></p> <p>Der Neubauteil der Parzelle 1202 wird als zweigeschossiges Gebäude angegeben, die absolute Höhe entspricht jedoch einem dreigeschossigen Gebäude: Ausgehend von der Höhe von 309 M.ü.M. darf das Gebäude eine obere Kote von 317.00 M.ü.M. erreichen und darüber hinaus noch einen Dachrand von 80 cm. Dies ergibt insgesamt eine Höhe von 8.80 Metern für zwei Geschosse. Wohngeschosse haben i.d.R. eine Geschosshöhe zwischen 2.80 und max. 3.00 m, Dienstleistungsräume zwischen 2.90 und 3.20 m. In den meisten Zonenplänen ist die Höhe pro Geschoss 3.00 m, d.h. die Höhe würde 6.00 m betragen. Zusammen mit Dachrand ergäbe es eine Gesamthöhe von 6.80 oder max. 7.00 m (statt 8.80 m gemäss QP). Es wird darum gebeten, die Höhe anzupassen.</p>	<p>Das Terrain beim geplanten Gebäude C3 bemisst sich aktuell zwischen ca. 309.60 (nördlich) und 310.80 M.ü.M. (südlich), der neue Terrainverlauf wird 310.00 M.ü.M. betragen. Die maximale Gebäudehöhe inkl. Dachkranz beträgt demnach 7.80 m. Gemäss Masterplan sind im Erdgeschoss auch Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen möglich. Mit der einberechneten Raumhöhe von 4 m bleiben verschiedenste Nutzungen (z.B. Café) möglich.</p>

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

### 3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT

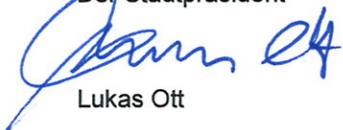
Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal

am 12.11.13

verabschiedet.

Liestal, den 20.11.13

Der Stadtpräsident



Lukas Ott

Der Stadtverwalter



Benedikt Minzer

