

Stadt Liestal  
Quartierplanung Burghalde

**Planungsbericht**  
**regierungsräthliche Genehmigung**

**RAUMPLANUNG**  
**HOLZEMER**

Raumplanung Holzemer GmbH · Stallenmättstrasse 8 · 4104 Oberwil

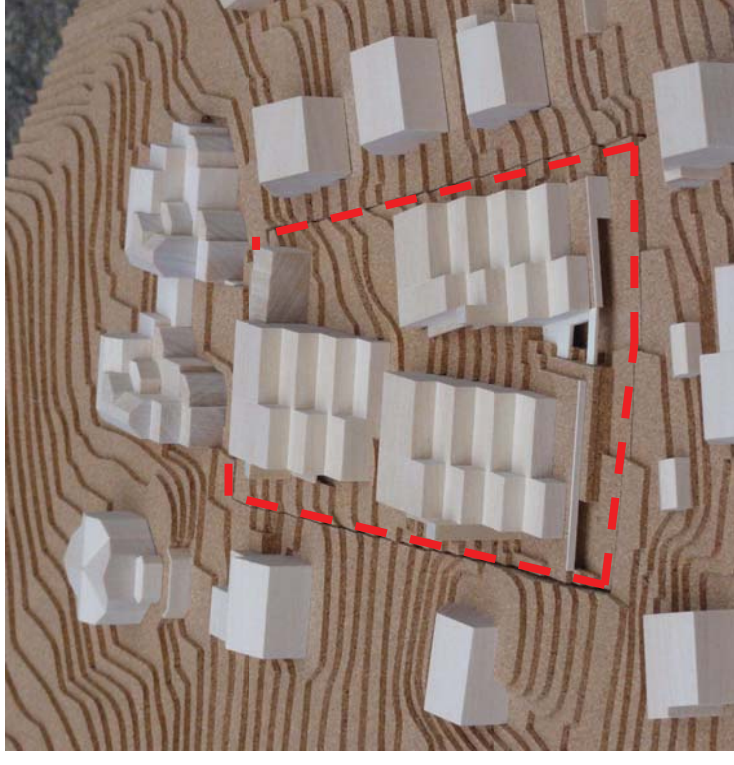


# 1 ZUSAMMENFASSUNG

Im Stadtteil Fraumatt im Nordosten von Liestal, auf dem heute unbebauten Grundstück 2903 an bester Lage am Hang, unterhalb der Ruine Burghalde, soll eine Wohnüberbauung mit drei Terrassen-Mehrfamilienhäusern entstehen; geplant sind zehn Wohneinheiten à jeweils 4,5 Zimmer sowie eine Wohneinheit mit 3,5 Zimmern.

Das Projekt wird mit einer Quartierplanung nach vereinfachtem Verfahren gemäss Art. 39 des Zonenreglements Siedlung der Stadt Liestal realisiert und ist somit zonenkonform. Die realisierte anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt maximal knapp 62 Prozent der Parzellenfläche.

Mit der Quartierplanung Burghalde soll eine moderate bauliche Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine hoher Standard bezüglich Wohnqualität, Aussenraum und Städtebau sichergestellt. Ein besonderer Fokus liegt dabei auch auf der optimalen Einpassung der neuen Überbauung in die stark durchgrünte Hanglage und die heute eher lockere Bebauung des Quartiers.



## 2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

### 2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung wurde durch Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil, im Auftrag von Hans Müller Architekt, Therwil, durchgeführt; dies in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal. Die Gesamtprojektplanung erfolgt durch Hans Müller Architekt im Auftrag von IGD Grüter Totalunternehmung, Dagmersellen (LU).

Herbst 2011

Weiterentwicklung des Projekts

Besprechungen mit der Stadt Liestal; Weiterentwicklung Projektstudien auf Stufe Vorprojekt

10. September 2012

Präsentation und Beratung des Vorprojekts in der Stadtbaukommission Liestal

### 2.2 Bisherige Planungsschritte

Folgende Planungsschritte wurden bisher unternommen:

Sommer 2011

Erste Projektstudien durch Hans Müller Architekt: Prüfung verschiedener städtebaulicher und erschliessungstechnischer Varianten; Auftragserteilung an Raumplanung Holzemer (Projektberatung und Durchführung der Quartierplanung)

September –  
Oktober 2012

Optimierung Vorprojekt aufgrund der Erwägungen der Stadtbaukommission, Prüfung weiterer Varianten

25. Oktober 2012

Präsentation und Beratung des Vorprojekts in der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

November –  
Dezember 2012

Optimierung Vorprojekt aufgrund der Erwägungen der Arealbaukommission

24. August 2011

Präsentation der Projektstudie bei der Stadtbaukommission Liestal

29. November 2012

Augenschein von Architekt, Raumplaner und Vertreter Abteilung Tiefbau des Stadtbauamtes Liestal

Januar 2013	betreffend geplantem Ausbau des Oberen Burghaldenwegs	Mitwirkung
08. November 2013		Mitwirkungsgespräche
25. Januar – 20. März 2013	Entwurf Quartierplanung durch Raumplanung Holzemer GmbH; Besprechung und Bereinigung innerhalb der Arbeitsgruppe	Beschluss der Quartierplanung durch den Stadtrat Liestal
13. Februar – 14. März 2014	Kommunale Vorprüfung durch die Stadt Liestal	öffentliche Planauflage
20. März 2013	Besprechung der kommunalen Vorprüfung zwischen Stadtbauamt Liestal, Architekt und Raumplanern	
April 2013	Freigabe zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung durch den Stadtrat Liestal	
Mai – Juli 2013	Kantonale Vorprüfung	
August 2013	Öffentliche Mitwirkung	
September – Oktober 2013	Bereinigung der Quartierplanung aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen	

### 2.3 Ausstehende Planungsschritte

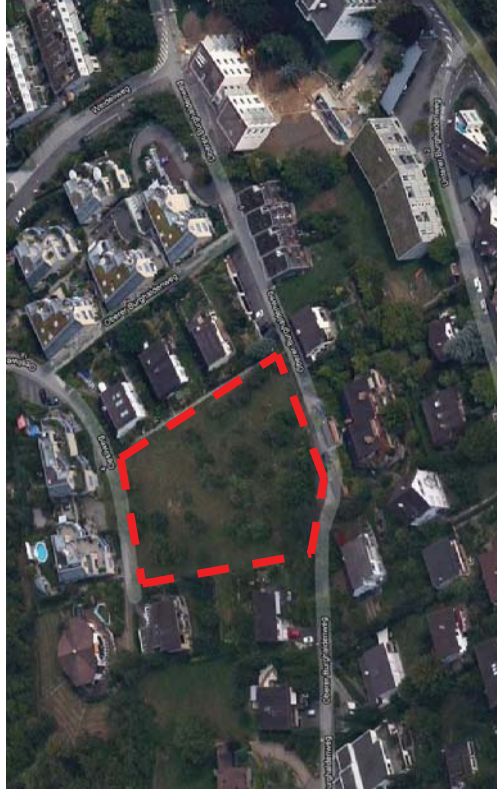
Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Juli 2014	Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat
anschliessend	Eingabe Baugesuch

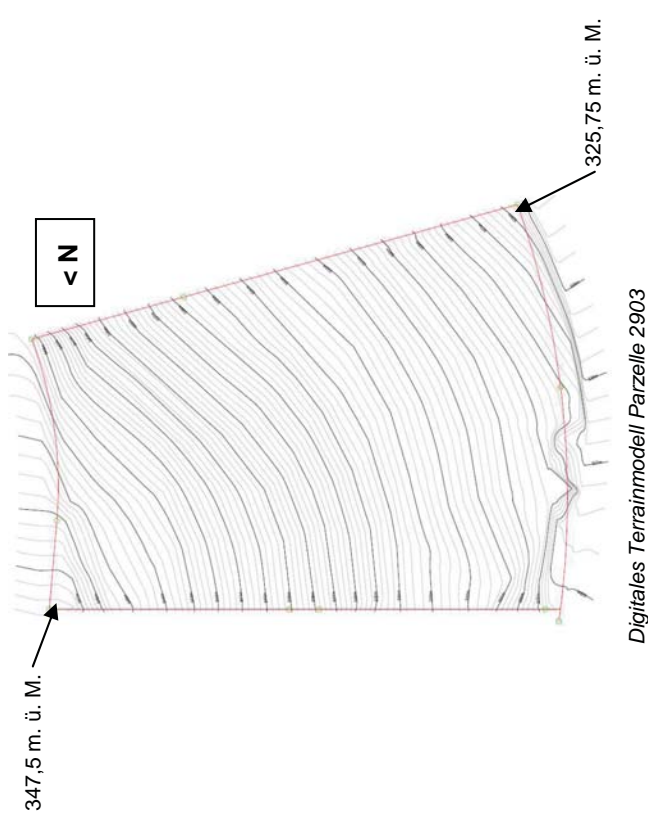
### 3 AUSGANGSGLAGE UND GRUNDLAGEN

#### 3.1 Projektperimeter

Die Projektparzelle 2903 liegt nördlich des Liestaler Stadtzentrums im Gebiet Oberer Burghalde und hat eine Fläche von 3131 Quadratmetern. Die Topographie ist bedingt durch die steile Hanglage äusserst anspruchsvoll; der Höhenunterschied zwischen dem tiefsten Punkt der Parzelle im Südwesten und dem höchsten im Nordosten beträgt über 20 Meter. Die Parzelle ist vollständig von bebauten Grundstücken umschlossen und bildet dadurch heute eine markante Baulücke.



Blick von Westen auf die Projektparzelle (© Google Maps)



### 3.2 Zonenrechtliche Bestimmungen

#### 3.2.1 Rahmennutzungsplanung

Der Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal ordnet das Grundstück der zweigeschossigen Wohnzone W2 zu, überlagert mit einer Zone „Erschwerte Bodenverhältnisse“. Zudem liegt die Parzelle in einem grösseren „Gebiet mit ökologischen Werten“.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung Liestal; Projektparzelle rot umrandet

Aus den Zonenbestimmungen (Zonenreglement Siedlung (ZRS) Liestal) ergeben sich im Wesentlichen die folgenden orts-spezifischen Rahmenbedingungen für Bauten auf Parzelle 2903:

- **Wohnzone W2 (gem. Art. 2 und 3 ZRS):**

Vollgeschosszahl .....	2
Ausnützungsziffer (%) .....	56
Fassadenhöhe (m) .....	6,0
Gebäudehöhe (m) .....	9,5
Gebäudelänge (m).....	25,0
Wohnungszahl je Baukörper .....	5
Lärmempfindlichkeitsstufe .....	II

- **Erschwerte Bodenverhältnisse (gem. Art. 15 ZRS):**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten „Erschwerte Bodenverhältnisse“ sind Bauten so in das Terrain einzugliedern, dass die Stabilität und Sicherheit des Baugrundes gesichert sind. Terrainveränderungen dürfen nur sehr zurückhaltend vorgenommen werden.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein geologisches Gutachten einzureichen, welches die Stabilität und Sicherheit des Baugrundes nachweist. Im Umgebungsplan

*gem. Art. 36 ist die Terrainsituation (insbesondere das gestaltete Terrain) sorgfältig darzustellen.*

- **Gebiet mit ökologischen Werten (gem. Art. 20 ZRS):**

*Bei baulichen Veränderungen in den Gebieten „mit ökologischen Werten“ soll die Umgebung möglichst naturnah gestaltet werden.*

### 3.2.2 Quartierplanung nach vereinfachtem Verfahren

Bei Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gemäss Art. 39 des Zonenreglements Liestal ergeben sich für die Zone W2 die folgenden veränderten Rahmenbedingungen:

Vollgeschosszahl .....	2
bei terrassierter Bauweise .....	3
Ausnützungsziffer (%) .....	62
Fassadenhöhe (m) .....	6,5
bei terrasserter Bauweise .....	9,0
Gebäudehöhe (m) .....	10,0
bei terrasserter Bauweise .....	12,5
Gebäuelänge (m) .....	30,0
Wohnungszahl je Baukörper .....	frei

Da Parzelle 2903 mit 3131 Quadratmetern die gemäss Art. 39 Abs. 2 ZRS Liestal vorgeschriebene Mindestfläche von 2500 Quadratmetern erfüllt respektive klar übertrifft, sind die Bedingungen für eine vereinfachte Quartierplanung erfüllt.

### 3.3 Erschliessung

Die Erschliessung der Projektparzelle erfolgt sowohl über den Oberen Burghaldenweg als auch über den Oesliweg.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Haltestelle Kessel der Buslinie 80 in rund 250 Metern Entfernung sichergestellt.

Das Quartierplanareal ist gut per Velo zu erreichen. Es liegt jedoch an keiner Veloroute, sodass entsprechend kein Radstreifen ausgeschrieben werden muss.



## 4 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Vorgaben des Bundes

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

### 4.3 Weitere Rahmenbedingungen

- Verdichtungsstudie Basel-Landschaft (Januar 2011)
- „Liestal mittendrin“: Stadtentwicklungsplan Liestal 2020 (November 2011)
- Vorhaben der Stadt Liestal zum Ausbau des Oberen Burghaldenwegs auf fünf Meter Breite  
*(In diesem Zusammenhang fand am 29.11.2012 ein Augenschein statt; die Aktennotiz befindet sich im Anhang dieses Planungsberichts.)*

### 4.2 Kantonale Vorgaben

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonaler Richtplan (KRIP)

## 5 ZIELE DER PLANUNG

### 5.1 Siedlungsverdichtung nach innen

Die Projektparzelle bildet heute eine der grössten zusammenhängenden Baulücken im Siedlungsgebiet der Stadt Liestal. Sie ist vollständig von bebauten Parzellen umschlossen.

Sämtliche Zentrumsfunktionen der Stadt Liestal (öffentliche wie kommerzielle Dienstleistungen, Einkauf, ÖV-Drehscheibe Bahnhof etc.) sind bequem entweder in 10 bis 15 Minuten zu Fuss oder aber mit dem Bus (Linie 80) ab der circa 250 Meter entfernten Haltestelle Kessel zu erreichen. Von dort bestehen ausserdem Direktverbindungen nach Basel via Pratteln.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen liegt es nahe, eine möglichst intensive Nutzung dieser aussergewöhnlichen Parzelle anzustreben. Aufgrund der steilen Hanglage, der starken Exponierung sowie der gewachsenen Struktur des Quartiers ist ein allzu starker Eingriff, beispielsweise in Form eines Hochhauses, nicht denkbar. Im Rahmen der Projektstudien hat sich gezeigt, dass das Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal im vorliegenden Fall genügend Spielraum für eine Verdichtung bietet, da mit dem Instrument der vereinfachten Quartierplanung (gemäss Art. 39 ZRS) eine moderate Erhöhung der Ausnützung um absolut sechs Prozent möglich ist und die terrassierte Bauweise eine räumlich sinnvolle und gleichzeitig sehr quartierverträgliche Verteilung dieser erhöhten Ausnützung auf der Parzelle fördert.

### 5.2 Qualitativ hochstehende Überbauung

Die Frage nach der optimalen Anzahl und Dimensionierung sowie der Stellung der einzelnen Baukörper respektive Baubereiche nahm bei der Projektentwicklung eine zentrale Rolle ein; entsprechend wurde das Bebauungskonzept in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal laufend weiterentwickelt. Die schliesslich gewählte Variante stellt sowohl erschliessungsmässig als auch hinsichtlich Belichtung und Aussicht die Bestvariante dar und ermöglicht die Schaffung einer grossen, zentralen Freifläche für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Quartierplanüberbauung.

### 5.3 Optimale Einpassung in die Umgebung

Die Projektparzelle ist weitherum sichtbar, zudem ist der Hang allgemein durch eine starke Durchgrünung sowie, mit einigen Ausnahmen, durch eine eher kleinteilige Bebauung geprägt. Entsprechend ist in besonderem Masse auf eine gute Einpassung in die landschaftliche und bauliche Umgebung zu achten. Nebst der terrassierten Bauweise sorgt eine durch die Quartierplanvorschriften verbindlich festgelegte Fassaden- und Mauerbegrünung für ein attraktives und möglichst zurückhaltendes Erscheinungsbild; eine harmonische Material- und Farbwahl bei der Fassadengestaltung unterstützt dieses Ziel zusätzlich.

Eine neue öffentliche Fussgängerverbindung entlang der nördlichen Grenze des Areals verbessert zudem die Durchlässigkeit im gesamten Quartier.

der Quartierplanüberbauung, aber auch in der gesamten Nachbarschaft fördert.

#### **5.4 Qualitätsvolle Aussenräume**

Durch die kompakte Anordnung der Baubereiche bleibt viel Raum für eine attraktive allgemeine Freifläche, die im Sinne eines Spielbereichs sowie Treffpunktes zu gestalten ist.

Durch eine naturnahe Gestaltung sämtlicher Aussenraumflächen (mindestens sieben Bäume, genereller Nachweis einheimische Arten) und die Festlegung einer ökologischen Vernetzungssachse im Bereich der südlichen Parzellengrenze wird – in Verbindung mit der Fassaden- und Mauerbegrünung – auch eine hohe ökologische Qualität erreicht.

#### **5.5 Gesamtheitlich attraktive Wohnumgebung**

Die neue Wohnumgebung soll sich in ihrer Gesamtheit durch eine hohe Attraktivität auszeichnen, sodass diese zu einem gesunden Aufwachsen von Kindern und Jugendlichen beiträgt und die sozialen Kontakte aller Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb

#### **5.6 Umsetzung der kantonalen Naturgefahrenkarte**

Die Quartierplanüberbauung ist so zu realisieren, dass sie im Falle von Naturereignissen – im vorliegenden Fall besteht eine mittlere Gefährdung durch Hangrutsch – weder selbst beschädigt wird noch Folgeschäden verursacht.

## 6 INHALTE DER PLANUNG

### 6.1 Lage, Grösse und kubische Gliederung der Bauten

Die vorliegende Quartierplanung basiert auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung der im Sommer 2011 begonnenen Projektstudien. Vorgesehen sind drei Hauptbauten mit Flachdach; eine Variante mit vier Gebäuden wurde geprüft und verworfen.

Die Anordnung der Baukörper erfolgte mit Blick auf das gewachsene Terrain und stellt in der vorliegenden Form die bestmögliche Aus- und Durchsicht für alle Wohneinheiten sicher. Die Platzierung spiegelt dabei bewusst und gut sichtbar den natürlichen Terrainverlauf wider. Auf Anregung der Stadtbaukommission Liestal wurde insbesondere die Lage von Baukörper C (siehe Ausschnitt Quartierplan) korrigiert, sodass dieser nun den Strassenverlauf des Oberen Burghaldenwegs aufnimmt. Ursprünglich war dieser parallel zu Baukörper B angeordnet. Die rechtliche Umsetzung der Lage der einzelnen Bauten wird mittels Baubereichen erreicht (Baubereiche A, B und C für Hauptbauten sowie einen Baubereich für Carport / Velo-unterstand).

Die Dimensionierung der Gebäude ergibt sich im Wesentlichen aus den Bestimmungen des Zonenreglements Liestal, welche zwingend einzuhalten sind, da es sich vorliegend um eine durch Art. 39 geregelte vereinfachte Quartierplanung handelt. Von der

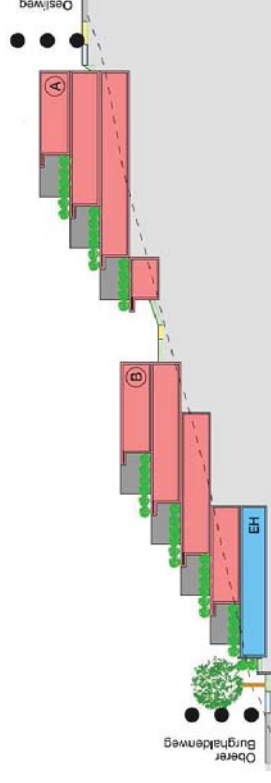
Talseite her gesehen wirken die drei Kuben sehr gleichmässig und vermitteln dadurch ein ruhiges Erscheinungsbild. Tatsächlich sind die Baukörper alle praktisch gleich breit; Unterschiede gibt es jedoch bei der Geschossigkeit und bei der Gebäudelänge, wobei Baukörper A der kleinste ist: Dieser ist rund sechs Meter kürzer als die Baukörper B und C, und ausserdem um ein Geschoss reduziert.



Ausschnitt Quartierplan 1:500 (verkleinerte Darstellung)

Seitens der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen wurde die Massstäblichkeit der Baukörper innerhalb der bestehenden Quartierstruktur diskutiert. Da diese jedoch vollständig zonenkonform sind und zudem in der direkten Nachbarschaft fünf Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan realisiert sind, welche ebenfalls eine erhöhte bauliche Dichte aufweisen, wurde entschieden, auf dieses Anliegen der Arealbaukommission nicht einzutreten. Das bestehende Quartier ist grösstenteils unternutzt und es ist damit zu rechnen, dass sich die Quartierstruktur schrittweise verändern wird.

Hinsichtlich kubischer Gliederung der Bauten wird die terrassierte Bauweise analog zu Art. 39 Abs. 3 lit. e im Quartierplanreglement festgeschrieben. Mit Blick auf das anspruchsvolle Terrain, aber auch auf eine optimale Aussicht auf das Stedtlì und die Jura-höhen, eine optimale Belichtung (Südwestorientierung der Wohnräume) und eine gute Einpassung ins Terrain hat sich die Terrassenbauweise als Bestvariante ergeben.



Ausschnitt Schnittplan 1:500 (verkleinerte Darstellung)



Modellfoto (Lage und Gestaltung der Liftschächte inzwischen überarbeitet)

## 6.2 Art und Mass der Nutzung

In Übereinstimmung mit dem Raumplanungs- und Baugesetz (§ 21 Abs. 1) sowie dem Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal (Art. 3 Abs. 1) ist das Quartierplanareal der Wohnnutzung vorbehalten, wobei nicht störende Betriebe zulässig sind.

Das Mass der Nutzung richtet sich nach dem Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal, welches in den W2-Zonen bei vereinfachten Quartierplanungen eine Ausnützungsziffer von maximal 62 Prozent festlegt (Art. 39 Abs. 3 lit. b). Entsprechend wird für das Quartierplanareal Burghalde eine maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche von 1941 Quadratmetern ermöglicht, was 61,99 Prozent der Parzellenfläche entspricht. Die Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche wird im Quartierplanreglement analog zum Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal bestimmt. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden Geschossflächen. In Anwendung dieser Bestimmung werden alle Räume, welche eindeutig nicht dem Wohnen und Arbeiten dienen, nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet. Dies bezieht sich auf kellerartige, bergseitige Räume, bei denen die erforderlichen zehn Prozent Fensterfläche in Bezug zur Bodenfläche deutlich unterschritten werden (50 Prozent der erforderlichen Fensterfläche bzw. fünf Prozent der Bodenfläche / hochstehende,

schlitzartige Fenster). Im Anhang befinden sich die Projektpläne von Hans Müller Architekt zur Veranschaulichung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen und der Fensterformate.

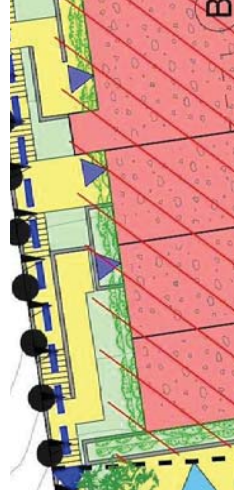
Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche wird durch den Quartierplan 1:500 zusätzlich auf die drei Baubereiche verteilt, sodass eine ausgewogene Überbauung der Parzelle in jedem Fall sichergestellt ist. Kleinere Verschiebungen von einem Baubereich in den anderen werden jedoch explizit ermöglicht; erst für grössere Umlagerungen ist eine Bewilligung nötig.

Gemäss aktuellem Planungsstand ist vorgesehen, zehn 4,5-Zimmer- sowie eine 3,5-Zimmer-Wohnung zu realisieren.

### 6.3 Gestaltung und Benützung des Aussenraumes

Das Quartierplanreglement verlangt mit Blick auf die Lage der Projektparzelle in einem „Gebiet mit ökologischen Werten“ eine betont naturnahe Gestaltung der im Plan festgelegten Grünflächen.

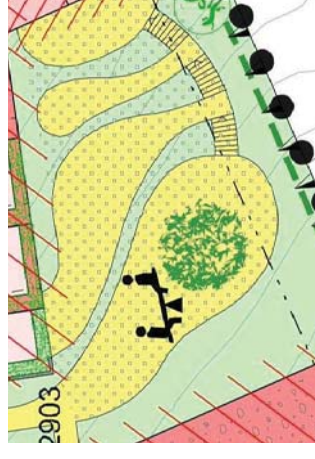
Das wichtigste gestalterische Element der Planung bildet die auf Anregung der Arealbaukommission entwickelte Bepflanzung von Fassaden, Brüstungen und Mauern. Die zu bepflanzen den Bereiche sind im Plan markiert, das Reglement sichert Erstellung und dauernder Unterhalt. Mit der Fassadenbepflanzung wird einerseits ein harmonisches Erscheinungsbild der Überbauung erreicht, da die starke Durchgrünung der Umgebung aufgenommen und fortgesetzt wird. Ausserdem leistet die umfangreiche Bepflanzung einen Beitrag zur Grünraumvernetzung.



Ausschnitt Fassadenbepflanzung im Quartierplan 1:500 (verkleinerte Darstellung)

Bezüglich der Art der Bepflanzung sowohl der Grünflächen als auch der Fassaden verlangt das Quartierplanreglement einheimische standortgerechte Arten und schliesst die Pflanzung von Arten, welche zu den invasiven Neophyten gerechnet werden, explizit aus.

Auf Anregung der Stadt Liestal wurde den Bestimmungen zum „Gebiet mit ökologischen Werten“ ausserdem durch Festlegung einer ökologischen Vernetzungsachse entlang der südlichen Arealgrenze Rechnung getragen. Dieser Korridor soll generell die vertikale Grünraumvernetzung und speziell den Reptilienstandort sicherstellen. Die Achse ist hindernisfrei zu halten; Stützmauern und dergleichen sind durchlässig zu gestalten.



Ausschnitt Spielbereich und ökologische Vernetzungsachse im Quartierplan 1:500 (verkleinerte Darstellung)

Die Benützung des Aussenraumes steht, mit Ausnahme der beiden kleinen privaten Grünflächen der Parterrewohnungen, allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierplanüberbauung dauernd und uneingeschränkt offen. Dies gilt in besonderem Masse für den im Plan bezeichneten Spielbereich bzw. Treffpunkt, der vielfältig im Sinne der Quartierplanung nutzbar zu machen und zu halten ist.

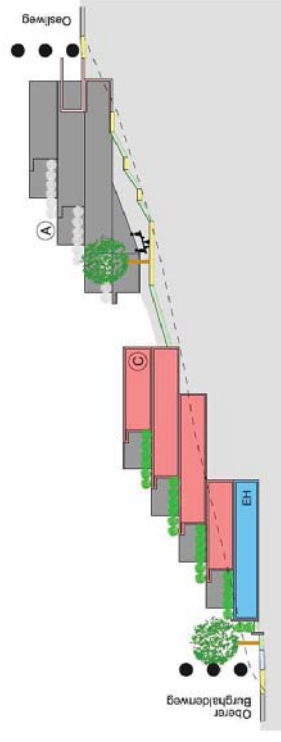
Auf Wunsch der Stadt Liestal wird die direkte Fusswegverbindung vom Oberen Burghaldenweg durch das Areal hindurch zum Oesliweg auch durch die Öffentlichkeit zu nutzen sein; die entsprechende Achse ist im Quartierplan 1:500 verzeichnet. Sollte dies in der Praxis zu Problemen führen, kann die Stadt Einschränkungen erlassen.

#### 6.4 Erschliessung und Parkierung

Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenkraftwagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 zur RBV.

Das Projekt sieht die Einrichtung von zwei getrennten unterirdischen Einstellhallen für die Gebäude B und C vor, welche den Bedarf an Stammparkplätzen decken. Die Variante mit zwei

getrennten Einstellhallen wurde aufgrund der Terrainsituation gewählt, sodass die Zufahrt ebenerdig ab dem Oberen Burghaldenweg erfolgt und weder aussen noch innen Rampen oder ähnliche Bauwerke notwendig sind. Für Gebäude A wird ein Carport am Oesliweg erstellt.



Ausschnitt Schnittplan 1:500 mit Einstellhalle u. Carport (verkleinerte Darstellung)

Das Quartierplanreglement verlangt entsprechend des vorliegenden Konzepts, dass der Bedarf an Stammparkplätzen in Einstellhallen respektive Carports zu realisieren ist. Zusätzlich zu den gedeckten Stammplätzen sind circa sieben oberirdische Parkplätze vorgesehen.



Abstellplätze für Velos/Mofas sind ebenfalls in den Einstellhallen sowie angegliedert an den Carport vorgesehen. Ausserdem eignen sich auch die grosszügigen, hangseitigen Nebenräume der einzelnen Wohnungen für die sichere Aufbewahrung von Velos, Kinderwagen und dergleichen.

### **6.5 Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich Ver- und Entsorgung gelten die Zonenbestimmungen und sonstigen Regelungen der Stadt Liestal. Das Quartierplanreglement schreibt ferner die Ausarbeitung eines Energiekonzepts vor. Die Realisierung von Sonnenkollektoren ist explizit erwünscht. Ein Anschluss an das kantonale Fernwärmenetz ist gemäss Energiesachplan nicht vorgesehen (fehlende Infrastruktur).

### **6.6 Umsetzung der Naturgefahrenkarte**

Die Projektparzelle liegt in einer Gefahrenzone Rutschung mit mittlerer Gefährdung. Ausserdem legt der Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal Bestimmungen aufgrund erschwelter Bodenverhältnisse fest. Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sowie die Massnahmen zum Schutz davor sind im Rahmen des Baugesuchs darzulegen; insbesondere muss auch darauf geachtet werden, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen einem Naturereignis ohne Leck standhalten.

## **7 KANTONALE VORPRÜFUNG**

Die Quartierplanunterlagen wurden am 23. Mai 2013 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons ging am 26. Juli 2013 ein.

Die Änderungen sind in der Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

## 8 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Folgende Unterlagen zur Quartierplanung Burghalde lagen vom 08. August 2013 bis 30. August 2013 auf dem Stadtbauamt der Stadt Liestal zur öffentlichen Mitwirkung auf und konnten auf der Homepage der Stadt Liestal eingesehen werden:

- Plan Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Während des Mitwirkungsverfahrens gingen insgesamt acht Eingaben ein. Die Eingaben und die Stellungnahmen dazu sind in einem separaten Mitwirkungsbericht ersichtlich.

## **9 ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE**

Der Stadtrat Liestal hat die Quartierplanunterlagen am 04. Februar 2014 beschlossen. Die öffentliche Auflage der Quartierplanunterlagen wurde vom 13. Februar bis 14. März 2014 durchgeführt. Die Unterlagen konnten beim Stadtbauamt sowie auf der Homepage der Stadt Liestal eingesehen werden. Innert dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

## 10 UNTERZEICHNUNG PLANUNGSBERICHT

Liestal, den 11.06.2014

Der Stadtpräsident



Lukas Ott

Der Stadtverwalter



Benedikt Minzer

## 11 ANHÄNGE

- Auszug Beschlussprotokoll der Sitzung vom 25.10.2012 der Kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen betreffend Quartierplanung Burghalde
- Auszug Beschlussprotokoll der Sitzung vom 10.09.2012 der Stadtbaukommission Liestal betreffend Quartierplanung Burghalde
- Aktennotiz Augenschein vom 29.11.2012 betreffend Ausbau des Oberen Burghaldenwegs
- Projektpläne von Hans Müller Architekt zur Veranschaulichung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen und der Fensterformate



Sekretariat  
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtrat Liestal  
4410 Liestal

KOPIE



Reg.Nr.  
GK-Nr.  
Seiten 1 / 2

Liestal, 6. November 2012

### Quartierplanung "Burghalde", 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 25. Oktober 2012 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

#### Erwägungen

- Es ist festzustellen, dass die vorgesehene Ausnützung enorm und die gebaute Dichte an dieser heiklen Hanglage schwierig ist. Im Vergleich zur umgebenden W2-Zone kann die Überbauung massiv und störend in Erscheinung treten (von unten her gesehen fünfgeschossig). Sie darf daher nicht monolithisch wirken, sondern muss in den Hang integriert und gestalterisch eingepasst sein (hineinwachsende Bauten). Es ist zwingend, dass die Überbauung in der Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung und Begrünung bzw. Bepflanzung eine einheitliche Erscheinung und sehr gute Qualität aufweist.
- Die langfristige Erhaltung dieser Qualität ist öffentlich-rechtlich bzw. privat-rechtlich zu regeln, um spätere Auswüchse zu verhindern.
- Es ist zu prüfen, ob mit geringerer Dichte eine bessere Qualität der Überbauung erreicht werden kann.
- Grundsätzlich sind die Baukörper in der präsentierten Form jedoch gut gesetzt.
- Die Nordfassade ist grundsätzlich zu überarbeiten: Der vorliegend kaminartige Lift ist zwingend in das Gebäude zu integrieren, um eine gesamtheitliche Beruhigung der Fassade zu erreichen. Es ist auch festzuhalten, dass die Laubengänge nicht zu Stockwerk-Eigentumswohnungen passen. Die Erschliessung ist entsprechend zu überprüfen.
- Damit die Stirnseiten optisch weniger störend in Erscheinung treten, sind die Brüstungen einheitlich bewachsen zu lassen (Pflanzentröge mit hängender Bepflanzung).
- Die Aussenraumgestaltung ist sorgfältig vorzunehmen. In den Quartierplanvorschriften sind entsprechende Vorgaben festzulegen.
- Die Carports dürfen nicht als Baukörper bzw. Gebäude in Erscheinung treten.
- Die Überbauung ist dermassen zu gestalten, dass die Ausnahmen auf ein Minimum reduziert werden.

#### Beschluss

///: Das vorliegende Vorprojekt wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und zur Umsetzung in Quartierplanvorschriften empfohlen.

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

  
Francesca Busetti

**Kopie:**

- Hans Müller Architekt / Raumplanung Holzemer
- ARP/Stuc
- ABK-Akten





## **STADTBAUKOMMISSION**

**Auszug Protokoll der Sitzung vom 10. September 2012**

**Projektverfasser/in:** Architekturbüro Hans Müller  
Ettingerstrasse 53, 4106 Therwil  
**Projekt:** eQP Obere Burghalden, Parzelle Nr. 2903  
Oberer Burghaldenweg / Öesliweg

R. Grether (Architekt), Hans Müller (Architekt),  
V. Holzemer (Raumplaner)

### **Baubeschrieb**

Das Projekt wird vorgestellt:

- Es handelt sich um 3 Terrassenhäuser, die alle rechtwinklig/parallel zueinander gestellt sind.
- Das oberste Haus (A) hat seitlich einen Carport angegliedert.
- Die unteren 2 (B) und (C) Häuser haben eine eigene Einstellhalle.
- Der Zugang zu den Wohnungen ist im unteren rechten Haus (B) im Norden angeordnet. Im unteren linken Haus (C) ist der Zugang im Süden.
- Der Spielplatz, die gemeinsame Aufenthaltszone befindet sich südseitig des oberen Terrassenhauses (A).

### **Stadtbaukommission**

**://:** Die Kommission hat nach längerer Diskussion folgendes beschlossen:

- Das Projekt ist wesentlich verbessert worden.
- Die individuelle Erschliessung für Motorfahrzeuge wird begrüsst.
- Die Ausrichtung und Lage des Hauses C muss überprüft werden.
- Der Umgebungsgestaltung muss mehr Beachtung beigemessen werden. Der Zwischenraum zwischen den Häuser B und C muss aufgewertet werden.
- Die Erschliessung der Wohnungen des Baukörpers C muss überarbeitet und nach Möglichkeit auf die Nordseite gelegt werden.

Liestal, den 20.09.2012

**Für die Stadtbaukommission**

Die Aktuarin

Doris Thommen

### **Mitteilung an:**

- Architekturbüro Hans Müller, Ettingerstrasse 53, 4106 Therwil
- Victor Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Kommissionsmitglieder

Schalteröffnungszeiten: siehe [www.liestal.ch](http://www.liestal.ch)  
Vereinbaren Sie einen Termin telefonisch





Hans Müller Architekt

Stadt Liestal

## Quartierplanung Burghalde

**Augenschein vom 29. November 2012**

Aktennotiz

---

Ort:	Oberer Burghaldenweg / Oesliweg, 4410 Liestal
Datum:	29. November 2012, 13.45–15.15 Uhr
Teilnehmer:	Beat Martin-Rossbach, Projektleiter Tiefbau, Stadtbauamt Liestal Hans Müller, Architekt Reto Greter, Architekt Victor Holzemer, Raumplanung Holzemer Samuel Mattli, Raumplanung Holzemer
entschuldigt:	Martin Hofer, Leiter, Stadtbauamt Liestal

---

### Ausgangslage

Das Architekturbüro Hans Müller, Therwil, plant im Auftrag eines privaten Investors eine Wohnüberbauung mit drei Terrassen-Mehrfamilienhäusern auf Parzelle 2903 am Oberen Burghaldenweg bzw. Oesliweg in Liestal. Das Projekt soll im Rahmen einer Quartierplanung nach vereinfachtem Verfahren realisiert werden, welche durch Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil, ausgearbeitet wird. Gleichzeitig besteht seitens der Stadt Liestal die Absicht, den Oberen Burghaldenweg mittelfristig zu sanieren sowie abschnittsweise auf eine Fahrbahnbreite von fünf Metern auszubauen. Um mögliche Konflikte zwischen den beiden Vorhaben frühzeitig zu erkennen und auszuräumen, trafen sich die Beteiligten am 29. November 2012 zu einem Augenschein vor Ort.

LIES 2201 04.12.2012 SM

**RAUMPLANUNG  
HOLZEMER**

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

## Besprochene Punkte / Erwägungen

- Im Hinblick auf die Sanierung und den Ausbau des Oberen Burghaldenwegs ist seitens der Stadt Liestal vorgesehen, in der ersten Jahreshälfte 2013 ein Vorprojekt auszuarbeiten. Die Ausführung ist abhängig von den Entscheidungen der Politik und wird voraussichtlich nicht vor 2015 erfolgen. Entsprechend wird die Quartierplanüberbauung höchstwahrscheinlich vor Beginn der Strassenarbeiten fertiggestellt sein.
- Die vorgesehenen Baukörper liegen alle hinter der Baulinie entlang des Oberen Burghaldenwegs und stehen deshalb nicht in Konflikt mit dem Strassenausbau.
- Die Quartierplanüberbauung profitiert voraussichtlich insofern vom Strassenausbau, als dass im Bereich der Parzelle 2903 nach erfolgter Verbreiterung Gegenverkehr erlaubt sein wird (heute Einbahnverkehr in Bergrichtung).
- Die Verbreiterung des Oberen Burghaldenwegs erfolgt aufgrund der Terrainlage und zur Sicherstellung der Entwässerung eher bergseits, also in Richtung der Projektparzelle. Am nordwestlichen Spitz der Parzelle ist möglicherweise eine Landabtretung im Umfang von rund zehn Quadratmetern an die Stadt Liestal nötig. Ansonsten reicht das bereits zur Strassenparzelle gehörende, aber nicht entsprechende ausgebaute Land aus.
- Die geplante Treppe am nördlichen Rand der Parzelle muss ungefähr um das Mass, um welches die Strasse breiter wird, gekürzt respektive zurückgezogen werden; das heisst, Treppenabsatz und Treppenlauf sind anzupassen.
- Am südwestlichen Rand der Parzelle besteht Koordinationsbedarf mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle 2902. Konkret stellt das heute zu Parzelle 2902 gehörende, bepflanzte Dreieck zwischen Oberem Burghaldenweg, Parzelle 2903 und der Treppe auf Parzelle 2902 ein physisches Hindernis für die Strassenverbreiterung dar und könnte beispielsweise durch ein Baurecht oder eine Veränderung der Parzellenstruktur zu Parzelle 2903 verschoben werden, sodass dieser Spickel im Rahmen der Quartierplanung und direkt im Hinblick auf das Strassenprojekt beplant werden könnte. Die Stadt Liestal würde dies begrüßen und beratend zur Seite stehen.
- Die Höhenkoten der ausgebauten Strasse werden erst im Rahmen des Vorprojektes ermittelt. Grössere Abweichungen gegenüber der heutigen Situation sind jedoch nicht zu erwarten, zumal auch nicht vorgesehen ist, die bestehenden Kontrollschächte zu verändern.
- Der temporäre Abbau des bestehenden Kandelabers während der Bauarbeiten für die Quartierplanüberbauung sowie dessen anschliessende Neuplatzierung an gleicher oder anderer Stelle ist frühzeitig mit der Elektra Baselland (EBL) zu koordinieren. Es wird festgestellt, dass es sich beim vorhandenen Kandelaber um ein sehr altes Modell handelt.
- Die Frage betreffend der durch Parzelle 2903 führenden Werkleitungen zugunsten der weiter oben liegenden Liegenschaften ist direkt mit den betroffenen Grundeigentümern zu klären, auf Basis einer vorgängigen Auslegeordnung der vorhandenen Dienstbarkeiten. Die Stadt Liestal

würde hier beratend zur Seite stehen. Längerfristiges Ziel der Stadt sei aber klar, die Werkleitungen allesamt unter die Gemeindestrassen zu legen.

- Grundsätzlich ist der Bereich zwischen Parzellengrenze und Strasse durch den privaten Grundeigentümer nach gängiger Praxis zu erstellen und zu erhalten (Randabschlüsse, Belag etc.); dies gilt auch im vorliegenden Fall, trotz allfälligem späterem Ausbau der Strasse.
- Am Oesliweg plant die Stadt Liestal aktuell keine baulichen Veränderungen. Auch hier ist der Bereich zwischen Parzellengrenze und Strassenrand durch den privaten Grundeigentümer gemäss der gängigen Praxis zu erstellen und zu unterhalten (Randabschlüsse, Belag etc.).

### **Weiteres Vorgehen**

- Hans Müller Architekt bereinigt die Projektpläne wie besprochen.
- Raumplanung Holzemer GmbH entwirft auf Basis der bereinigten Projektpläne die Quartierplandokumente.
- (Vorschlag) Die Quartierplandokumente werden im Rahmen der kommunalen Vorprüfung von B. Martin-Roszbach direkt geprüft.
- anschliessend: Bereinigung Quartierplandokumente und Einleitung Quartierplanverfahren, parallel dazu Ausarbeitung Bauprojekt durch Hans Müller Architekt

Protokoll: **Samuel Mattli**  
Verteiler: Teilnehmer Augenschein

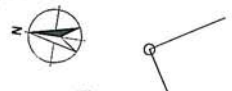


ACAMA Immobilien AG  
 Gatterstrasse 6, Postfach 81, 6210 Sursee  
 Tel. +41 41 525 11 00 Fax +41 41 525 11 05 info@acama.ch www.acama.ch

IGD GRÜTER  
 Ingenieurbüro für Raumplanung  
 Zöggenstrasse 1, 6410 Zügerwil  
 Tel. +41 62 742 20 70 Fax +41 62 742 20 79 info@igdruter.ch www.igdruter.ch

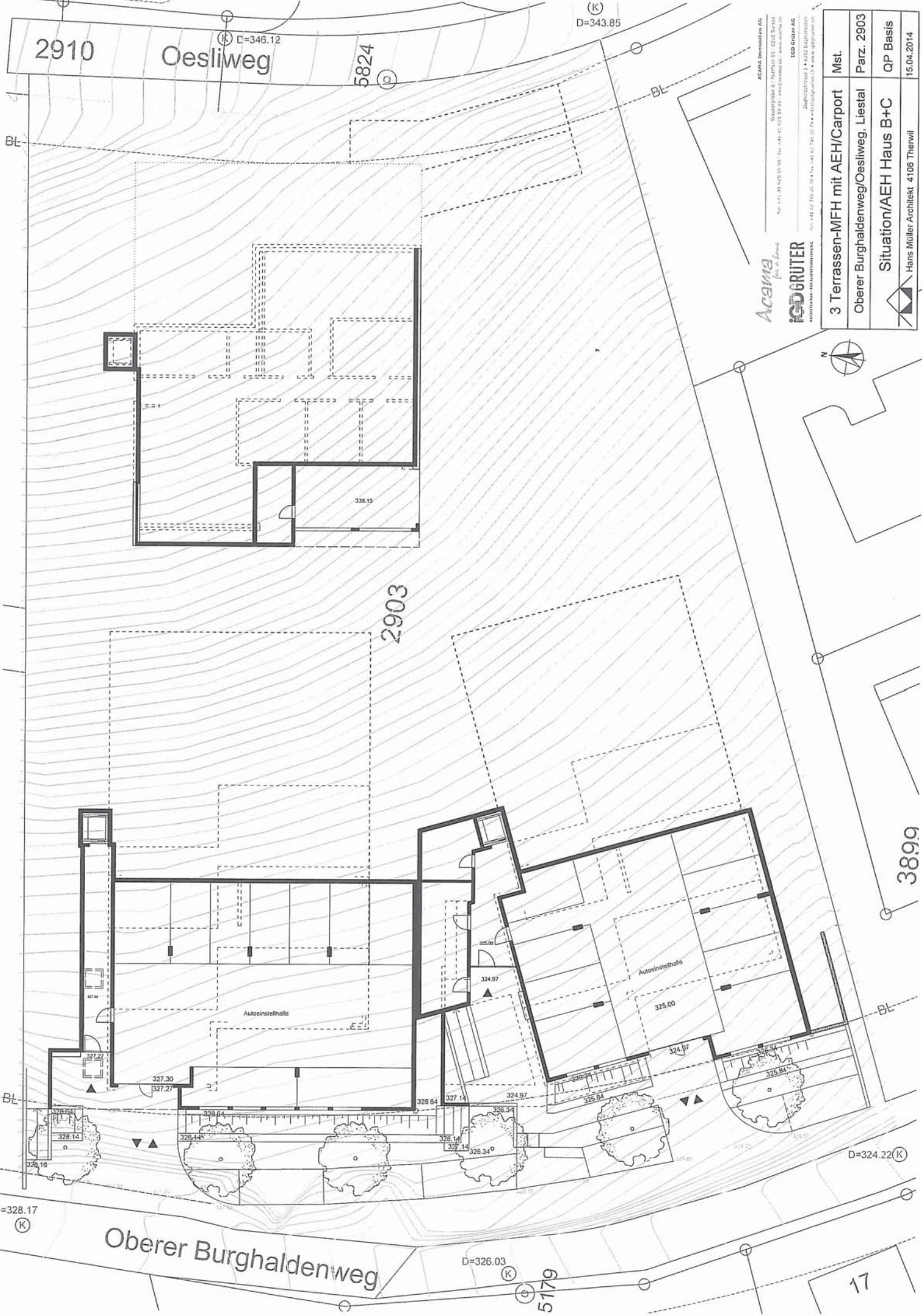
**3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport**  
 Oberer Burghaldeweg/Oesliweg, Liestal Parz. 2903  
**Situation/Umgebung**  
 Hans Müller Architekt 4106 Therwil

Mst.  
 15.04.2014



2

17



ACAMA Immobilien AG  
 Wankstrasse 6, Postfach 11, 5210 Sursee  
 Tel. +41 41 81 52 51 50 Fax. +41 41 81 52 51 51 www.acama.ch

ICD Gruter AG  
 Hauptquartier: • 8322 Grützwil  
 • 8322 Grützwil • 8322 Grützwil • 8322 Grützwil

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	Mst.
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Situation/AEH Haus B+C	QP Basis
Hans Müller Architekt 4105 Therwil	15.04.2014

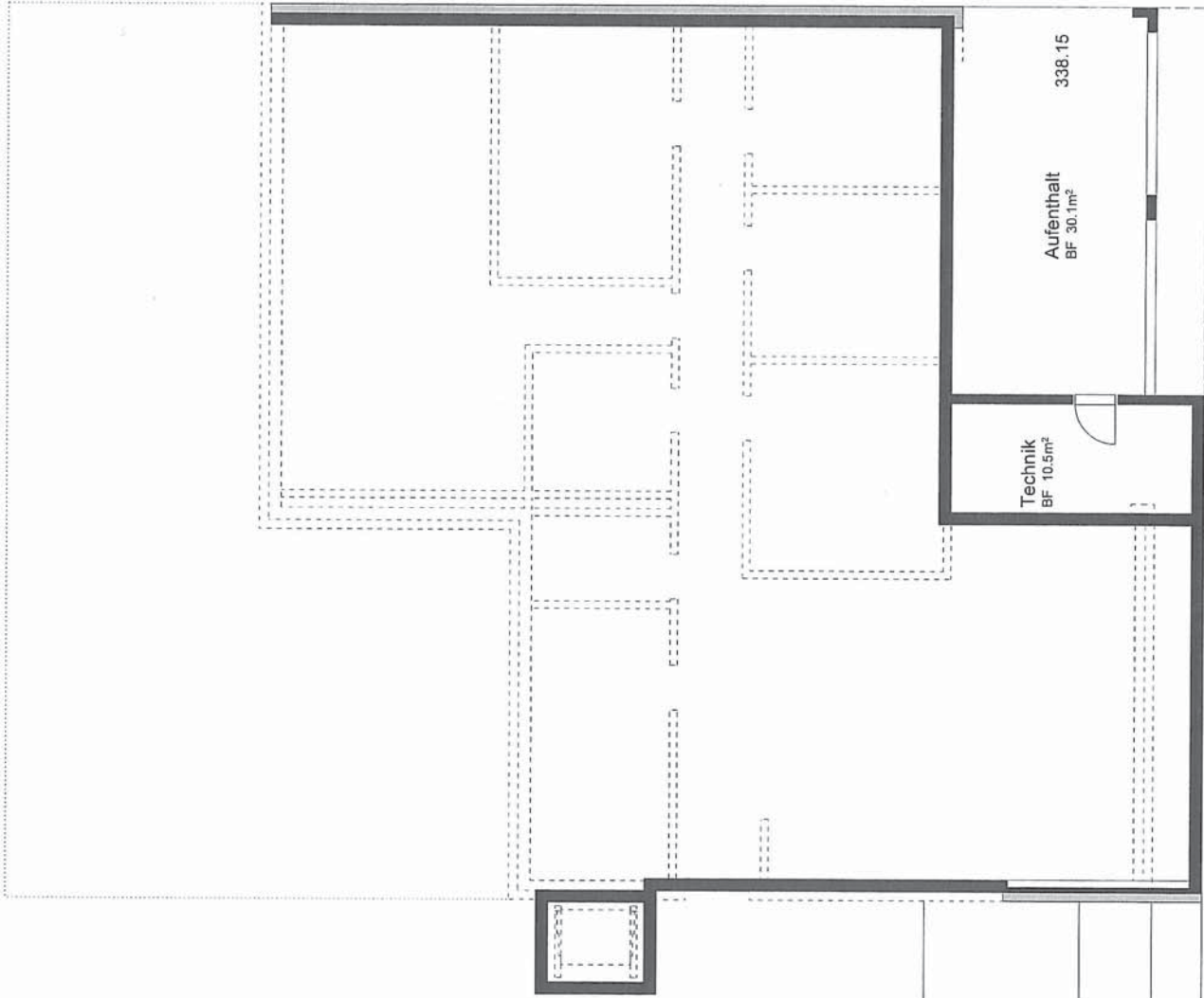


Oberer Burghaldenweg

389.9

5179

17



Parzellengröße



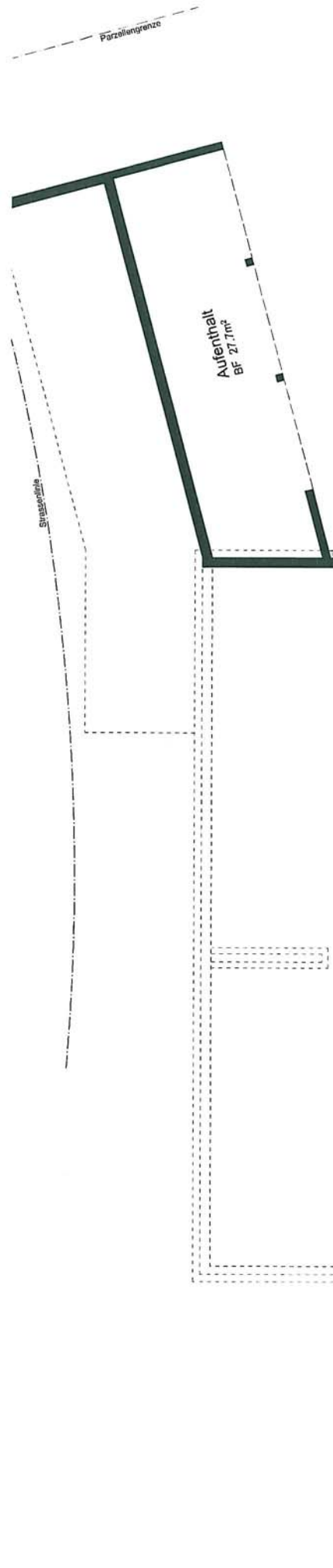
**Acama**  
für die Umwelt

ACAMA Immobilien AG  
Wiesengraben 5 | 84022 B. | 0212 24111  
Tel. +41 41 828 19 99 | Fax. +41 41 828 19 94 | info@acama.ch | www.acama.ch

**IGRÜTER**  
ARCHITECTURE-INTERIORDISIGN

IGD GROUP AG  
Burgthaldenweg 1 | 4251 Epesenacker  
8100 St. Gallen | Tel. +41 71 242 26 79 | info@igrueter.ch | www.igrueter.ch

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	Mst. 1:100
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss A0 Haus A	Projekt Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	27.03.2014



Aufenthalt  
BF 27.7m<sup>2</sup>

Hobby II  
BF 45.8m<sup>2</sup>  
FF 5%

Hobby I  
BF 17.7m<sup>2</sup>  
FF 5%

Abstell/Technik  
BF 15.2m<sup>2</sup>

Du/WC  
BF 4.8m<sup>2</sup>

Bad/WC  
BF 7.9m<sup>2</sup>

Vorplatz  
BF 25.0m<sup>2</sup>

341.15

Zimmer 1  
BF 16.6m<sup>2</sup>

Zimmer 2  
BF 13.0m<sup>2</sup>

Zimmer 3  
BF 13.0m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Küche  
BF 49.8m<sup>2</sup>

Terrasse  
BF 35.3m<sup>2</sup>

Pflanztrog

Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

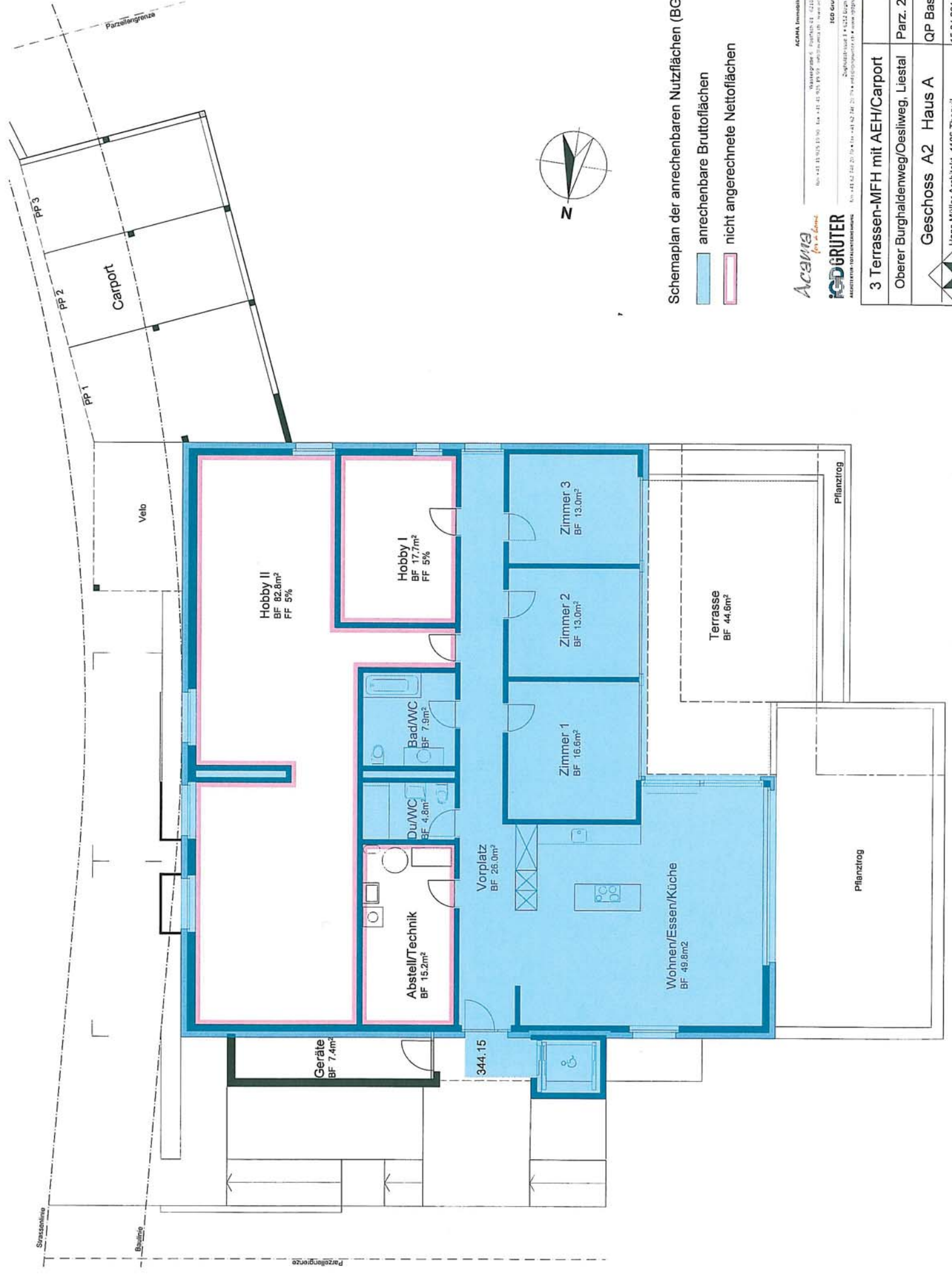
**Acama** für die Umwelt  
ACAMA Immobilien AG  
Wackerstrasse 6 Postfach 44 5210 Speyer  
Telefon +49 62 0 20 20 20 Fax +49 62 0 20 20 20 info@acama.de www.acama.de

**IGDGRÜTER**  
ARCHITECTURE TOTAL INTERIORS  
Zugangsbereich 1 • 6122 Burgweien  
Telefon +49 62 20 20 20 Fax +49 62 20 20 20 info@igdgrueter.de www.igdgrueter.de

<b>3 Terrassen-MFH mit AEH/Carpport</b>
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal Parz. 2903
<b>Geschoss A1 Haus A</b>
Hans Müller Architekt 4106 Therwil
15.04.2014

Parzellengrenze





Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

**Acama** für die Schweiz  
 ACAMA Immobilien AG  
 Waisenplatz 6 Postfach 24 4210 Sursee  
 Tel. +41 41 810 11 10 Fax +41 41 810 11 01 info@acama.ch www.acama.ch

**IGD GRÜTER**  
 ARCHITECTURE TOTALINTERIORS  
 Zingelstrasse 1 • 6252 Eggenstein  
 Tel. +41 42 422 20 70 Fax +41 42 242 21 79 • info@igdgrueter.ch www.igdgrueter.ch

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss A2 Haus A	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014

Straßengrenze

Parzellengrenze



Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

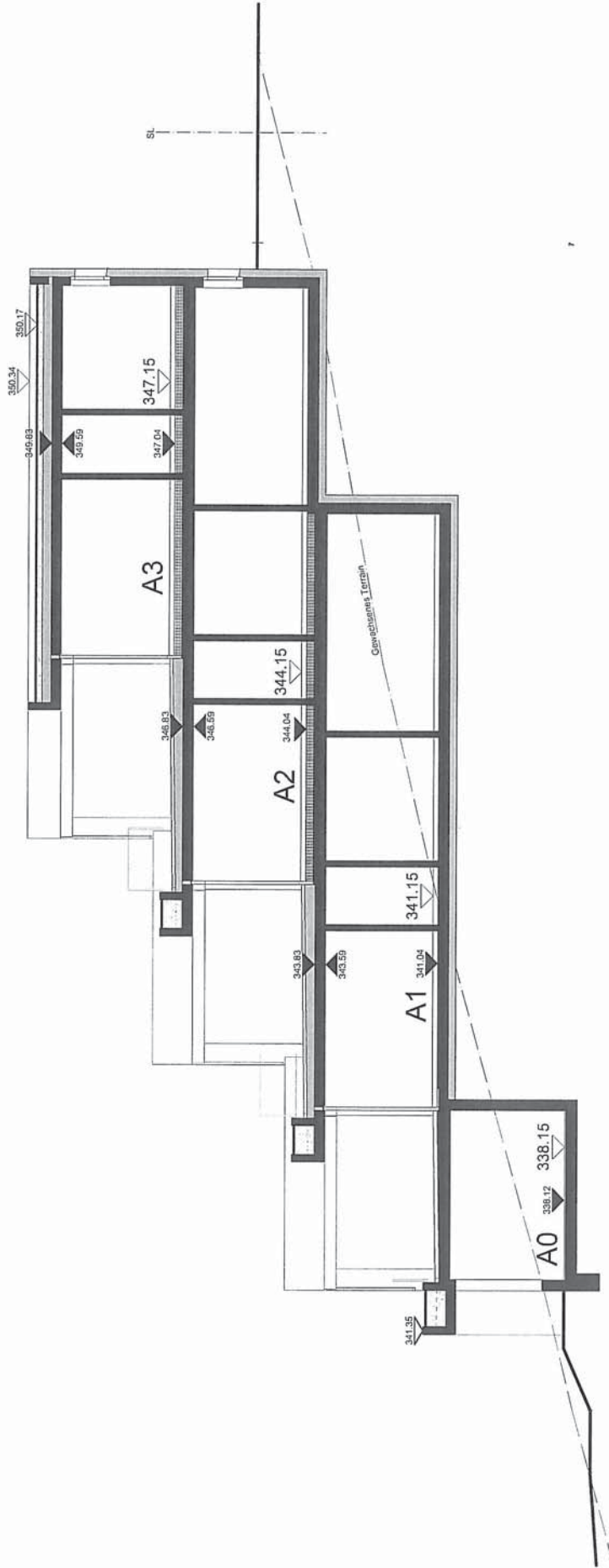
**Acama**  
für die Baureihe

ACAMA Immobilien AG  
Kaiserplatz 6 • Postfach 24 • 4210 Solingen  
Telefon +49 212 22 22 22 • Fax +49 212 22 22 22 • www.acama.de

**FDGRÜTER**  
ARCHITECTURE UND INTERIORS

ICD Güter AG  
Zugspitzweg 1 • 4212 Lützenkirchen  
Telefon +49 212 22 22 22 • Fax +49 212 22 22 22 • www.fdg-grueter.de

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss A3 Haus A	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014



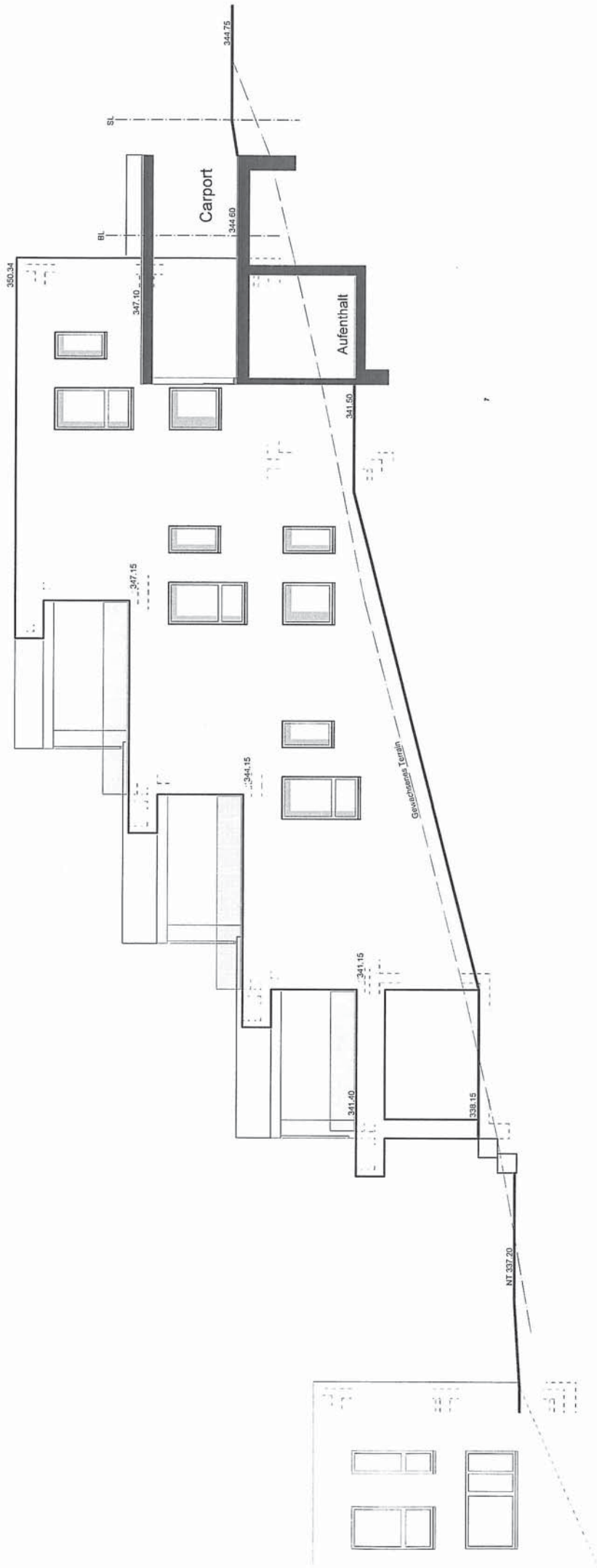
ACAMA  
für *Architektur*

IGD  
GRÜTER  
ARCHITECTURE CONSULTING

ACAMA Immobilien AG  
Wieningerstr. 8 | Postfach 1 | 2200 Baden  
Tel. +43 (0) 224 11 99 | Fax +43 (0) 224 11 99 | www.acama.at

IGD Gruter AG  
Zugl. Handelsregister 1.427.2 | Drogenbühel  
1010 | Tel. +43 (0) 224 21 29 | Fax +43 (0) 224 21 29 | www.igdgruter.at

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	Mst. 1:100
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Schnitt II Haus A	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014

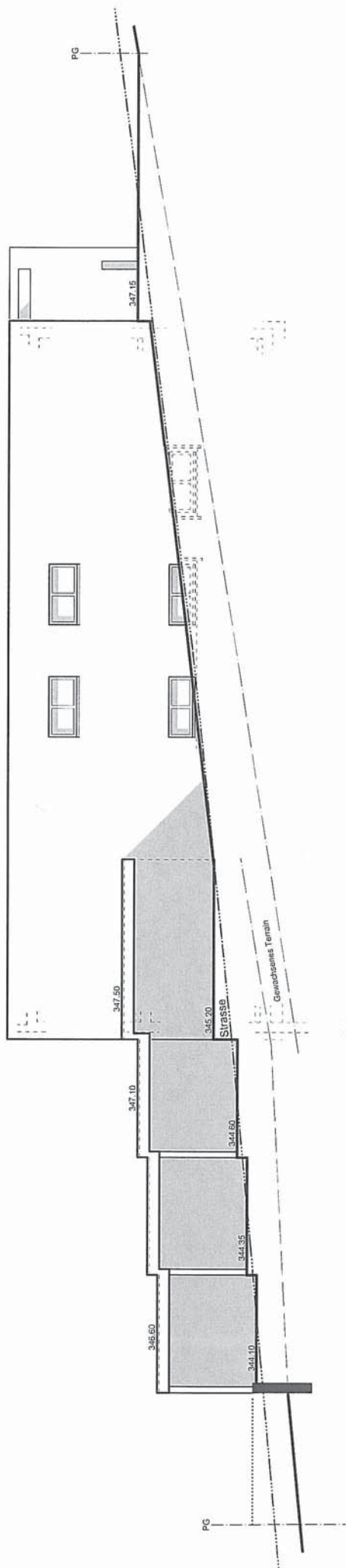


ACAMA Immobilien AG  
 Stenographstr. 8 • Postfach 81 • 4212 Dequersheim  
 Tel. +49 42 42 21 17 98 • Fax +49 42 42 21 17 97 • info@acama.de • www.acama.de

**ACAMA**  
 für Sie  
**IGRUTER**  
 KONTAKT: TEL. 042 42 21 17 98 • FAX 042 42 21 17 97 • WWW.IGRUTER.DE

IGRUTER AG  
 Nachschlüssel 1 • 4212 Dequersheim  
 KONTAKT: TEL. 042 42 21 17 98 • FAX 042 42 21 17 97 • WWW.IGRUTER.DE

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	Mst. 1:100
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
<b>Südfassade Haus A</b>	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014



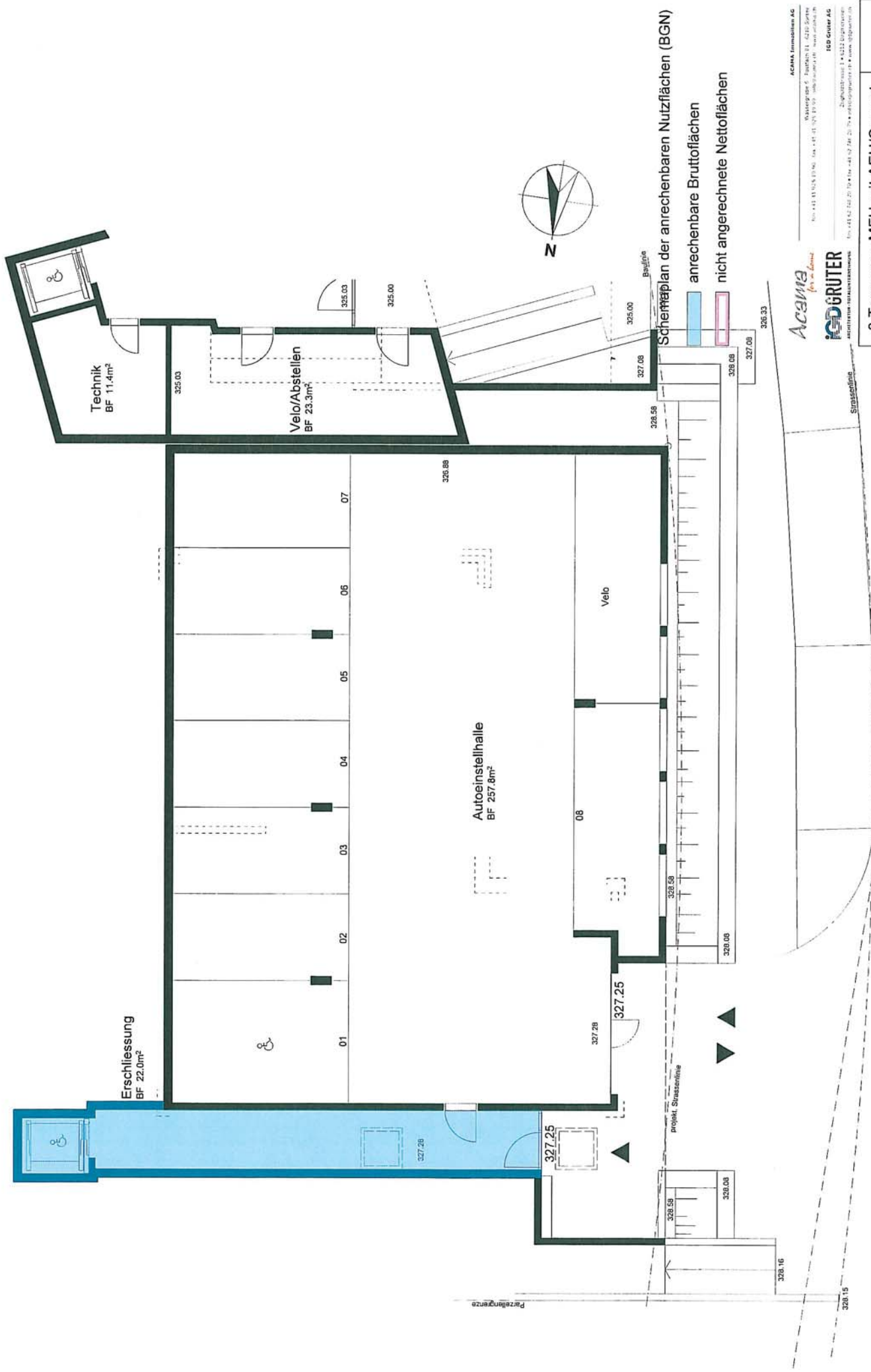
**ACAMA**  
fürs Wohnen

ACAMA Immobilien AG  
Wessengraben 5, Postfach 81, 4220 Solothurn  
Tel. +41 (0) 31 428 31 30 • Fax +41 (0) 31 428 31 39 • [info@acama.ch](mailto:info@acama.ch) • [www.acama.ch](http://www.acama.ch)

**FDÜRÜTER**  
ARCHITECTURE D'INTERIORS

100 Crêttes AG  
Zürcherstrasse 1 • 4022 Dornach  
Tel. +41 (0) 78 20 30 • Fax +41 (0) 78 20 39 • [office@fdueruter.ch](mailto:office@fdueruter.ch)

<b>3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport</b>	<b>Mst. 1:100</b>
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
<b>Ostfassade Haus A</b>	QP Basis
 Hans Müller Architekt	4106 Therwil
	15.04.2014



Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)  
 anrechenbare Bruttoflächen  
 nicht angerechnete Nettoflächen

ACAMA Immobilien AG  
 Wallerengasse 6, 8400 St. Gallen  
 Tel. +41 71 558 13 50, Fax +41 71 558 13 55, info@acama.ch, www.acama.ch  
 ISO 9001:2015  
 ISO 14001:2015  
 20-jährige Erfahrung in der Baubranche  
 100 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal
Parz. 2903
Geschoss AEH Haus B
QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil
15.04.2014



Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen



**Acama** für die **Handel**  
**AG**  
 Immobilien AG  
 Wattenbergstr. 8, Postfach 81, 42107 Solingen  
 Tel. +49 (0)212 250 1700, Fax +49 (0)212 250 1701, info@acama.de, www.acama.de

**ISB GRÜTER**  
 ARCHITECTURE TOTALINTERIORS  
 Zentrale: 42107 Solingen  
 Tel. +49 (0)212 250 1701, Fax +49 (0)212 250 1702, info@isb-grueter.de, www.isb-grueter.de

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
<b>Geschoss B1 Haus B</b>	<b>QP Basis</b>
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014

Parzellengrenze



Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

**ACAMA**  
für die Schweiz

ACAMA Immobilien AG  
Göschelstr. 6, 8002 Zürich  
Tel. +41 (0)20 11 50 11 • Fax +41 (0)20 11 50 12 • www.acama.ch

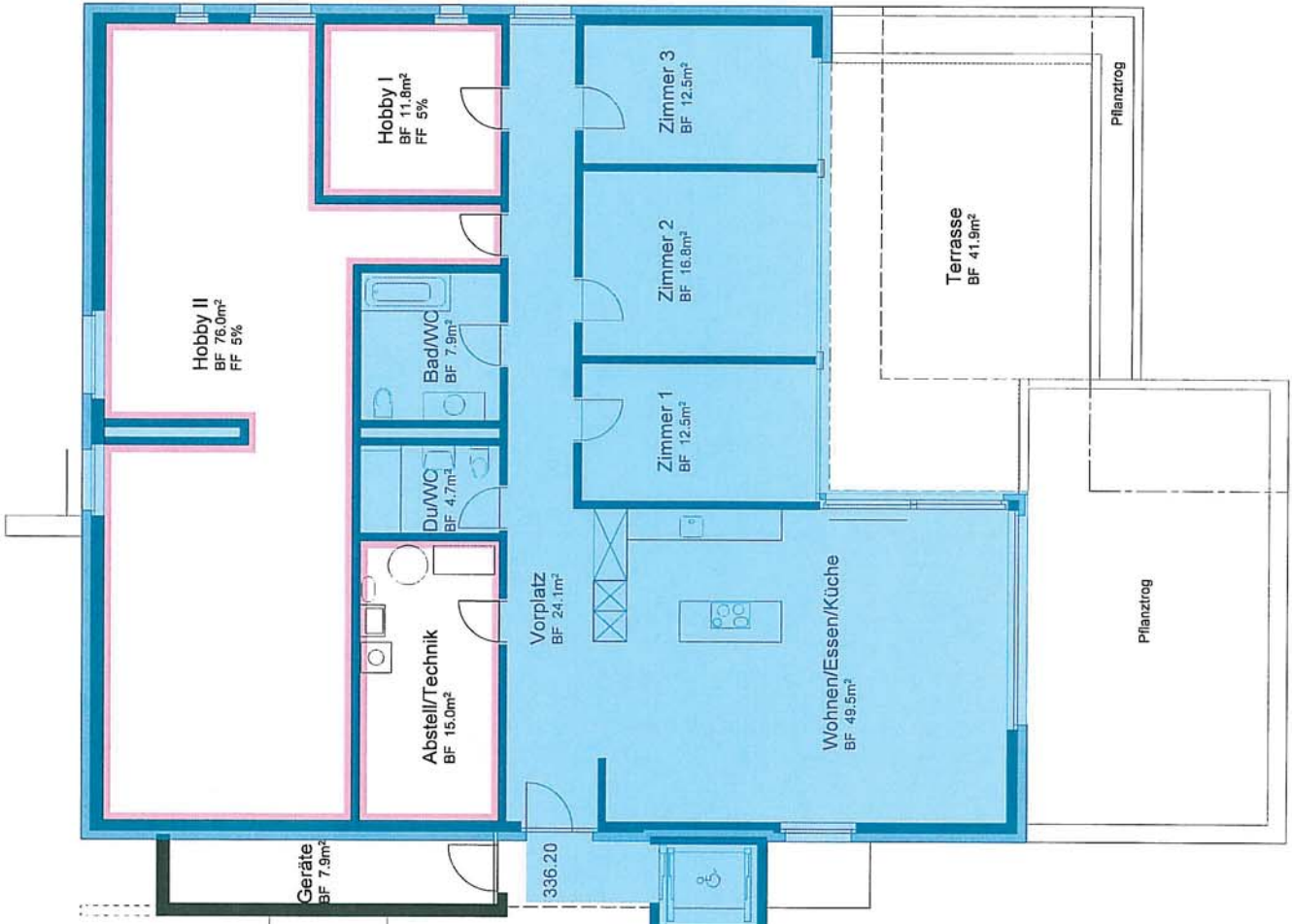
**IGRUTER**  
ARCHITECTURE CONSULTING

IGRUTER AG  
Zugstrasse 1 • 4122 Dornach  
Tel. +41 (0)20 21 10 11 • Fax +41 (0)20 21 10 12 • www.igruter.ch

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss B2 Haus B	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014



Planzeile/Zeile



Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

**ACAMA**  
für *die Liebe*

ACAMA Immobilien AG  
Münsterplatz 6, 42699 Solingen  
Tel. +49 (0) 21 25 13 90 Fax +49 (0) 21 25 13 93 www.acama.de

**IGD GRÜTER**  
Architekten und Innenarchitekten

IGD GRÜTER AG  
Zweigbüro für die Region  
Tel. +49 (0) 21 25 20 70 Fax +49 (0) 21 25 20 75 e: info@igdgrueter.de www.igdgrueter.de

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carpport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss B3 Haus B	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	
15.04.2014	



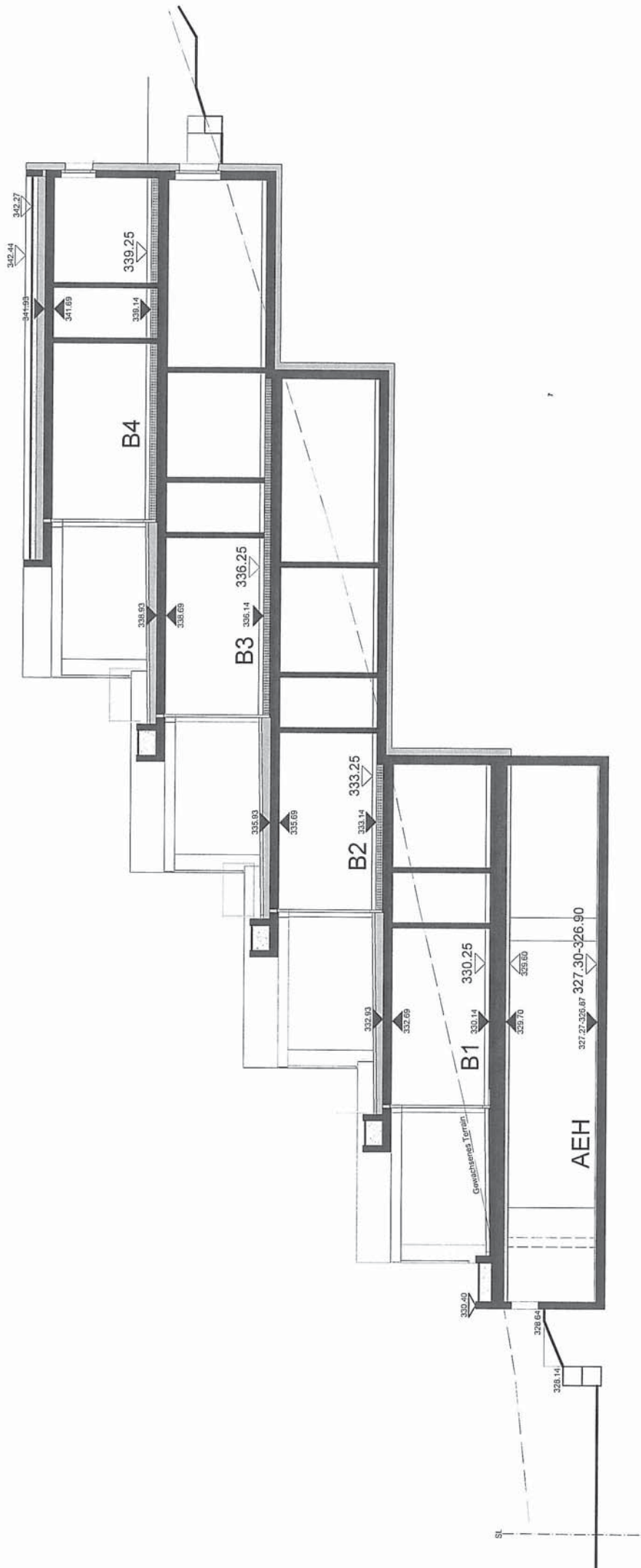
Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

**Acama** fürs Leben  
AGEMA Immobilien AG  
Waldweg 6, Postfach 82, 4210 Solingen  
Tel. +49 212 91923 1110 Fax +49 212 91923 1119 [info@acama.de](mailto:info@acama.de) [www.acama.de](http://www.acama.de)

**IGB GÜRTNER**  
AG  
Zugspitzstr. 1 • 4122 Guchow  
Tel. +49 212 21 79 41 Fax +49 212 21 79 41 [info@igbguertner.de](mailto:info@igbguertner.de) [www.igbguertner.de](http://www.igbguertner.de)

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss B4 Haus B	QP Basis
Hans Müller Architekt   4106 Therwil	15.04.2014



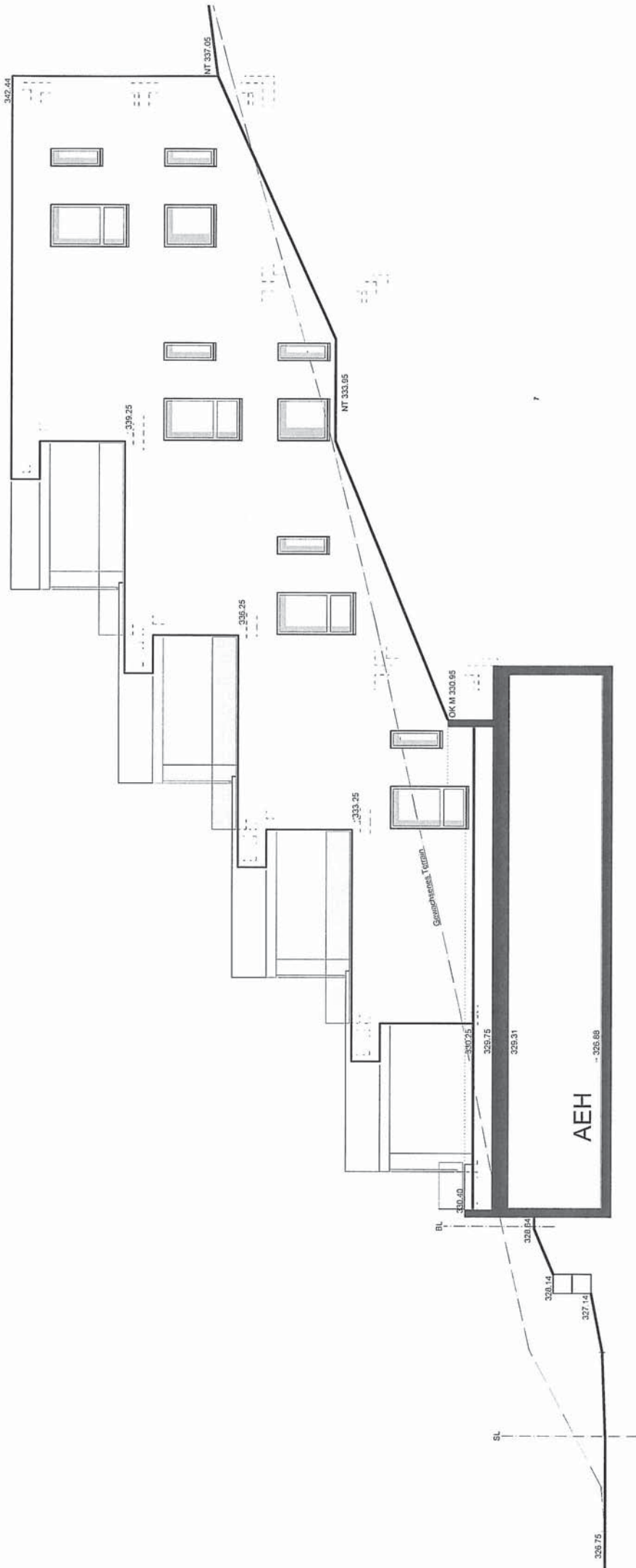
ACAMA  
für die Arbeit

IGRUTER  
ARCHITECTURE & INTERIORS

ACAMA Immobilien AG  
Wessergasse 5, Postfach 81, 4223 Schönen  
800 • +41 (0)25 31 90 746 • +41 (0)25 31 90 747 • info@acama.ch • www.acama.ch

Zugabeleistungen • 4272 Dienstleistungen  
ACAMA Immobilien AG • +41 (0)25 31 90 746 • +41 (0)25 31 90 747 • info@acama.ch • www.acama.ch

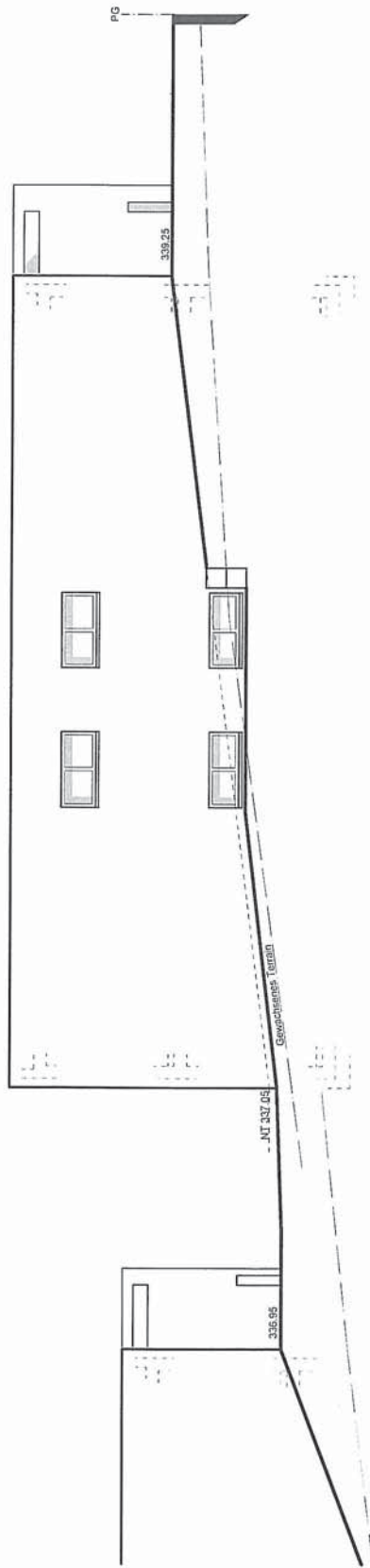
3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	Mst. 1:100
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Schnitt II Haus B	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014



**Acama**  
 für die Schweiz  
 ACAMA Immobilien AG  
 Weingartstr. 8, Postfach 81, 4210 Birmensdorf  
 Tel. +41 (0) 78 19 90 100 Fax. +41 (0) 78 19 90 100 www.acama.ch

**IGRÜTER**  
 ARCHITECTURE UND INTERIORDISIGN  
 Zugerstrasse 1 • 4252 Disperswil  
 Tel. +41 (0) 78 21 11 11 Fax. +41 (0) 78 21 11 11 www.igruter.ch

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	Mst. 1:100
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Südfassade Haus B	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014



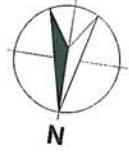
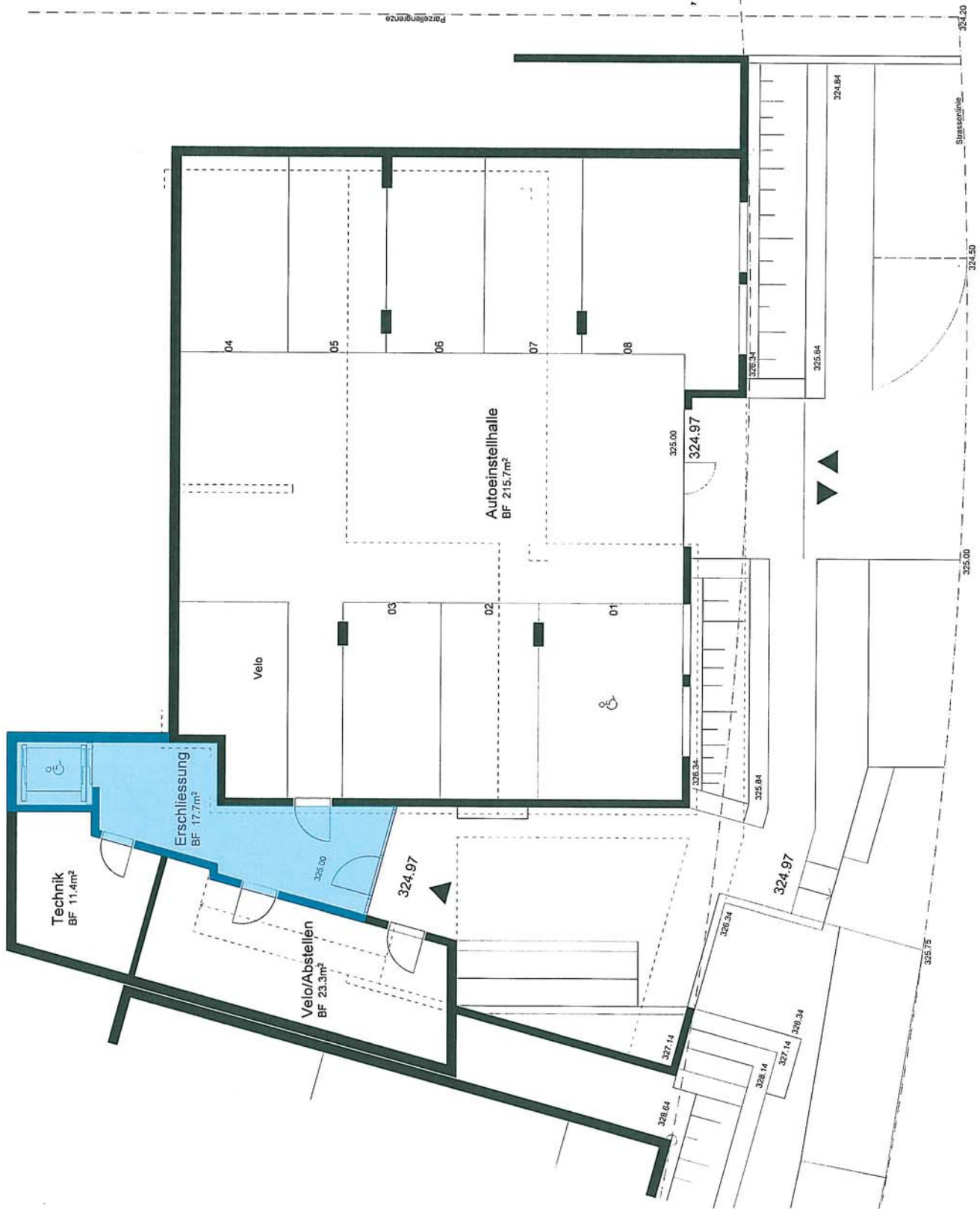
ACAMA  
für + durch

IGD  
GRÜTER  
ARCHITECTURE INTERIORSYSTEMS

ACAMA Immobilien AG  
Göschwylstr. 8 • Burgdorf SE • 2200 Bern  
Tel. +41 78 271 10 00 • Fax. +41 78 271 10 01 • www.acama.ch • info@acama.ch

IGD Gruter AG  
Niederstrasse 1 • 4250 Gröden  
Tel. +41 41 346 22 50 • Fax. +41 41 346 22 51 • www.igdgruter.ch

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	Mst. 1:100
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Ostfassade Haus B	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014



Baugruben

Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

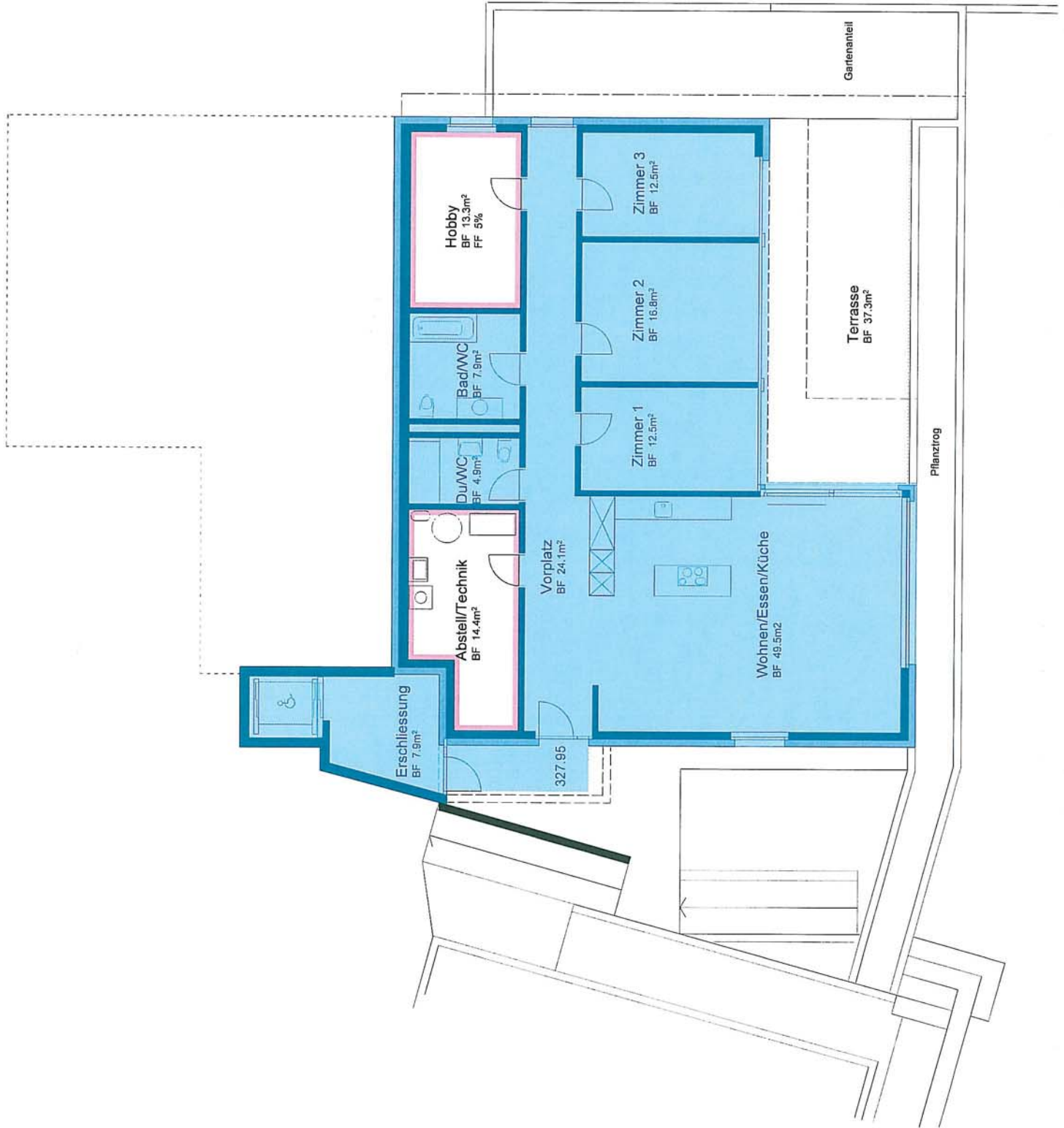
**Acama**  
für den Bauherrn

ACAMA Immobilien AG  
Waltersgraben 6 • Postfach 24 • 4210 Sursee  
Telefon +41 41 818 1100 • Fax +41 41 818 1101 • info@acama.ch • www.acama.ch

**EDGRÜTER**  
ARCHITECTURE TOTALINTERIORS

ED GRÜTER AG  
Zugstrasse 1 • 4222 Lichtensteinstadion  
Telefon +41 42 242 21 00 • Fax +41 42 242 21 70 • info@edgrueter.ch • www.edgrueter.ch

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss AEH Haus C	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014



Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

**ACAMA**  
für die Umwelt

**IGD GRUTER**  
ARCHITECTS INTERIORSYSTEMS

ACAMA Immobilien AG  
Kaisergrube 5 • 8001 Zurich • Tel. +41 85 525 13 00 • Fax. +41 85 525 13 01 • [www.acama.ch](http://www.acama.ch)

IGD Gruter AG  
Zugweg 104A 1 • 4122 Eggenstein  
Tel. +41 52 724 20 00 • Fax. +41 52 724 20 20 • [www.igd-gruter.ch](http://www.igd-gruter.ch)

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss C 1 Haus C	QP Basis
Hans Müller Architekt 41105 Therwil	15.04.2014

Parzellengrenze



Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

Acama

IGDGRÜTER

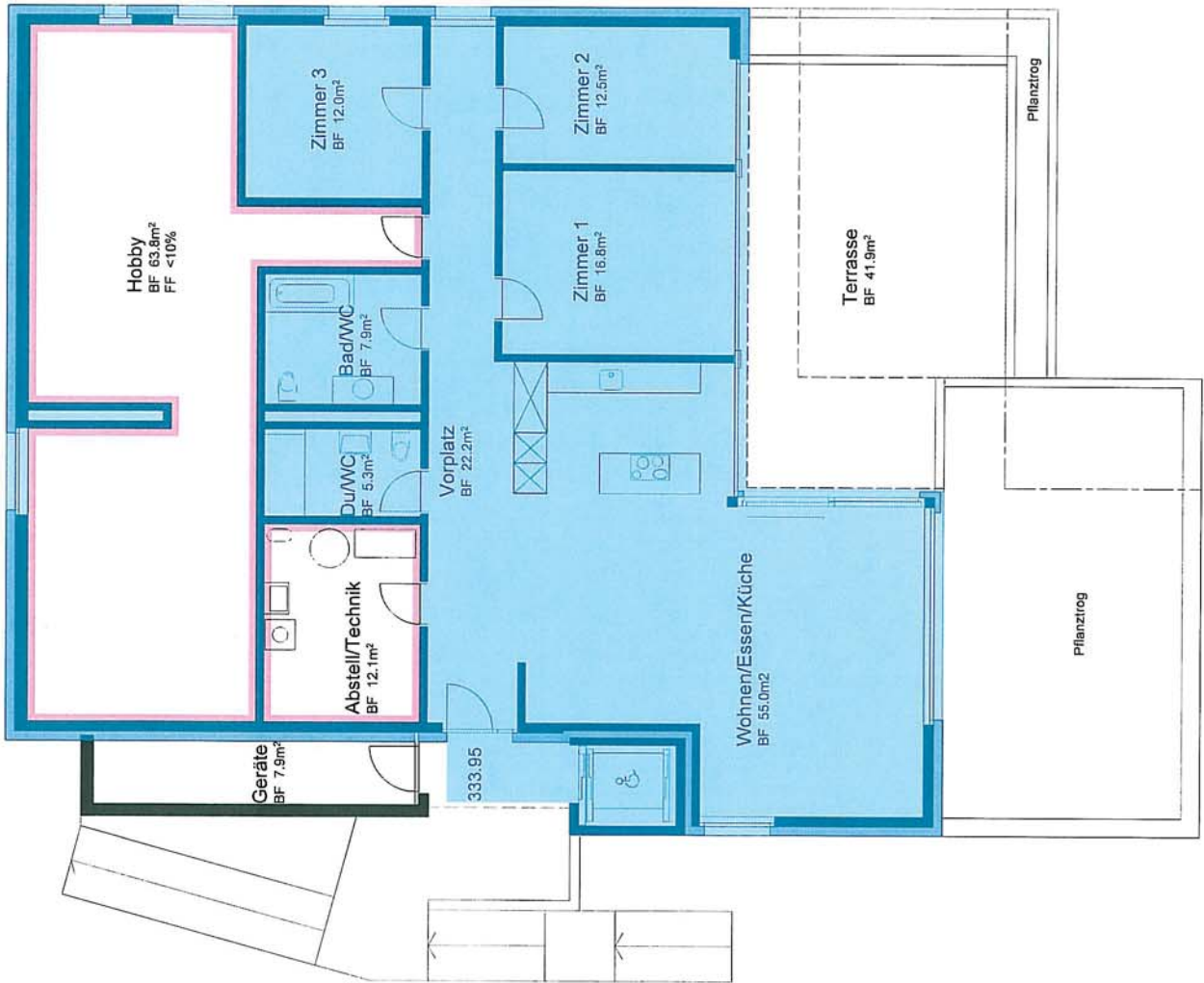
ACAMA Immobilien AG  
Kaiserstraße 6, Postfach 11, 42122 Liestal  
Tel. +41 52 62 22 121 • Fax +41 52 62 22 122 • www.acama.ch

IGDGRÜTER  
ARCHITECTURE UND INTERIORS  
Zürcherstrasse 1, 4012 Lützelbrunn  
Tel. +41 52 62 22 121 • Fax +41 52 62 22 122 • www.igdgrueter.ch

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss C2 Haus C	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014



Parzelenlinie



Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

Acama  
für die Schweiz

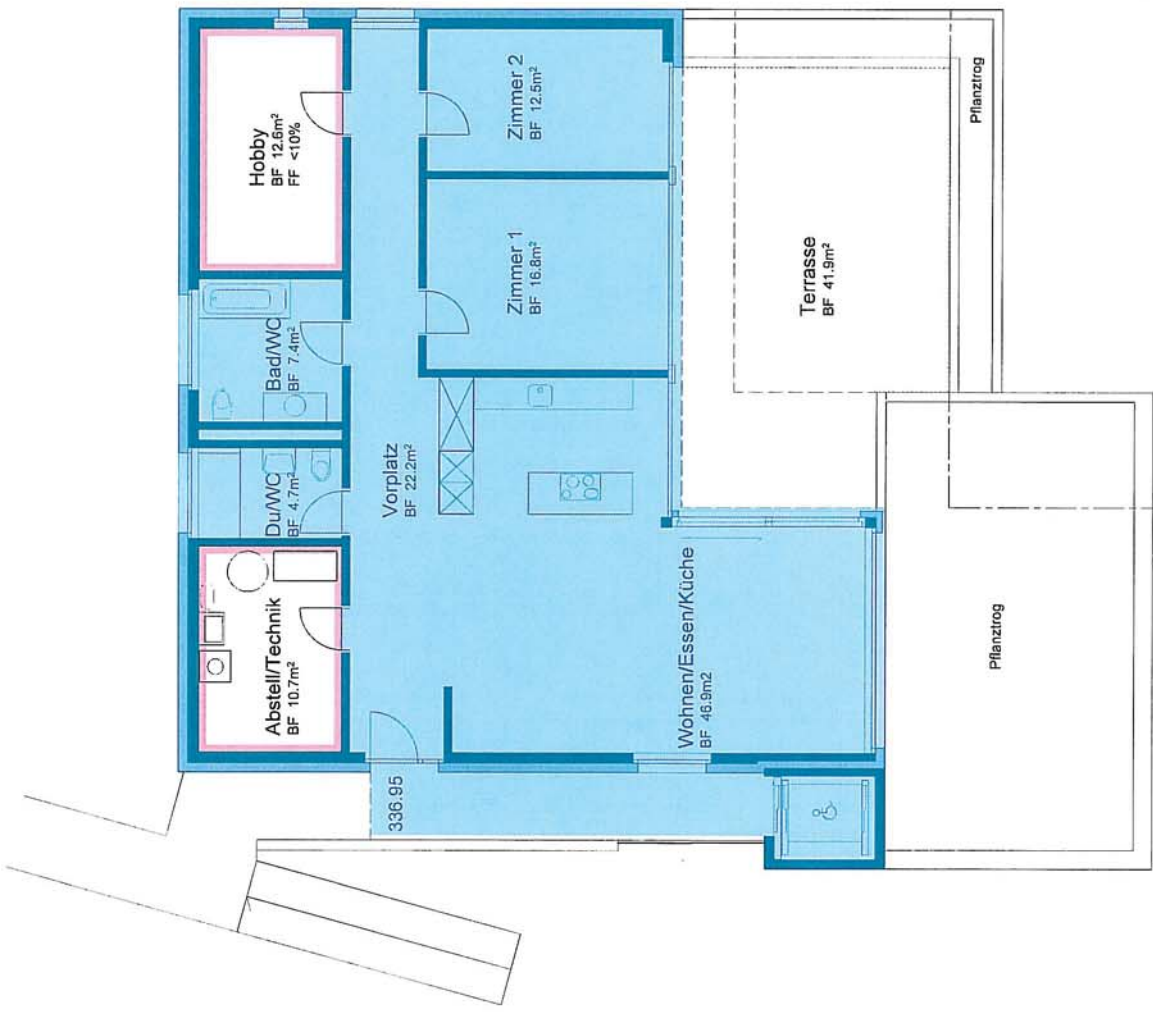
IGD GRÜTER  
ARCHITECTURE TOTALINTERIORS

ACAMA Immobilien AG  
Güterstrasse 6 Postfach 21 4233 Döbelen  
Telefon +41 (0) 22 20 21 39 • Fax +41 (0) 22 20 21 39 • info@acama.ch • www.acama.ch

IGD Grüter AG  
Zürcherstrasse 1 • 4122 Birmensdorf  
Telefon +41 (0) 22 20 21 39 • Fax +41 (0) 22 20 21 39 • info@igdgrueter.ch • www.igdgrueter.ch

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss C3 Haus C	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014

Perfängerlinie



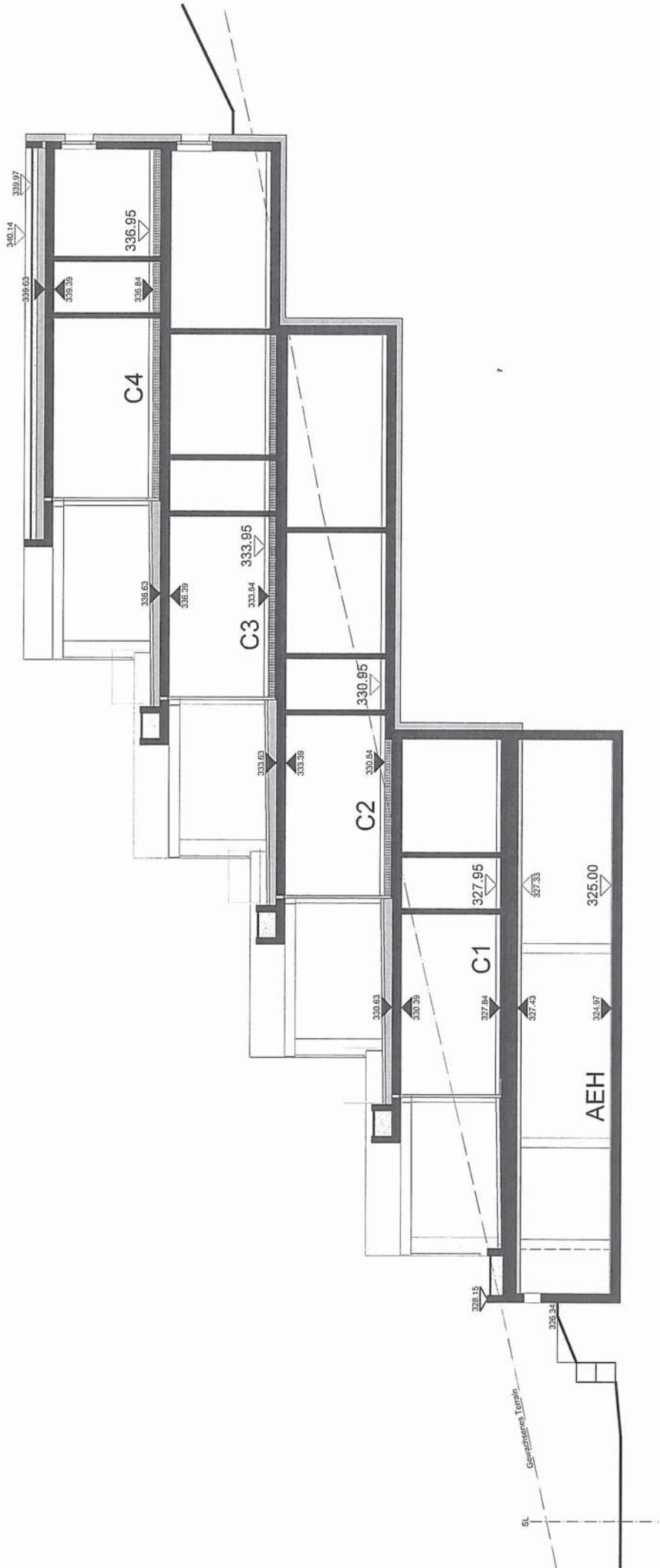
Schemaplan der anrechenbaren Nutzflächen (BGN)

- anrechenbare Bruttoflächen
- nicht angerechnete Nettoflächen

**ACAMA** Immobilien AG  
 Wälderstrasse 6, 4106 Thierwil, CH-4106 Thierwil  
 Tel. +41 52 282 21 11 • Fax +41 52 282 21 12 • www.acama.ch

**IGD GRÜTER**  
 Architektur & Inneneinrichtung  
 Wälderstrasse 6, 4106 Thierwil  
 Tel. +41 52 282 21 11 • Fax +41 52 282 21 12 • www.igd-grueter.ch

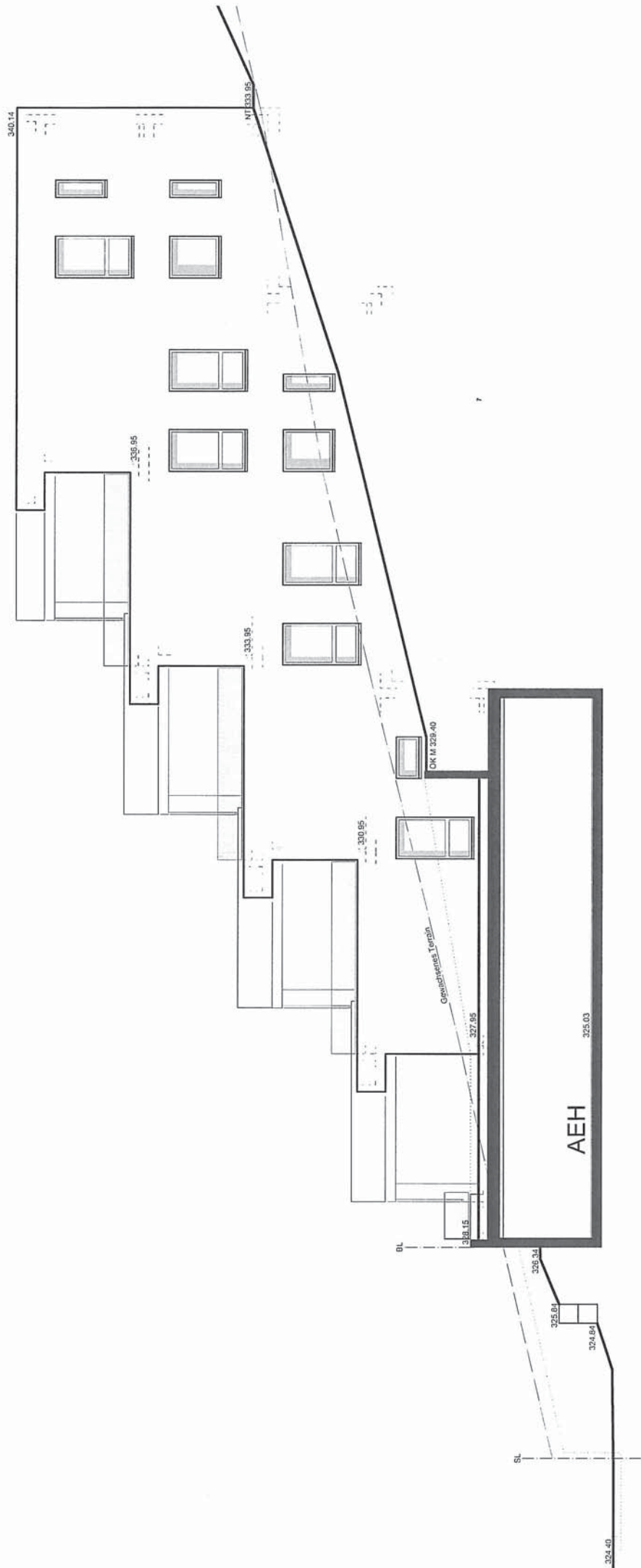
3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Geschoss C4 Haus C	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Thierwil	15.04.2014



**Acama** für den Bau  
 ACAMA Immobilien AG  
 Welterpfad 5, Postfach 11, 6210 Sursee  
 Tel. +41 41 828 15 00 Fax +41 41 828 15 10, info@acama.ch, www.acama.ch

**EDGRÜTER**  
 ARCHITECTURE UND INTERIORS  
 Jungfrutzweg 1 • 4122 Dornach  
 Tel. +41 41 744 21 00 • Fax +41 41 744 21 01 • info@edgrueter.ch • www.edgrueter.ch

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	Mst. 1:100
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Schnitt II Haus C	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014



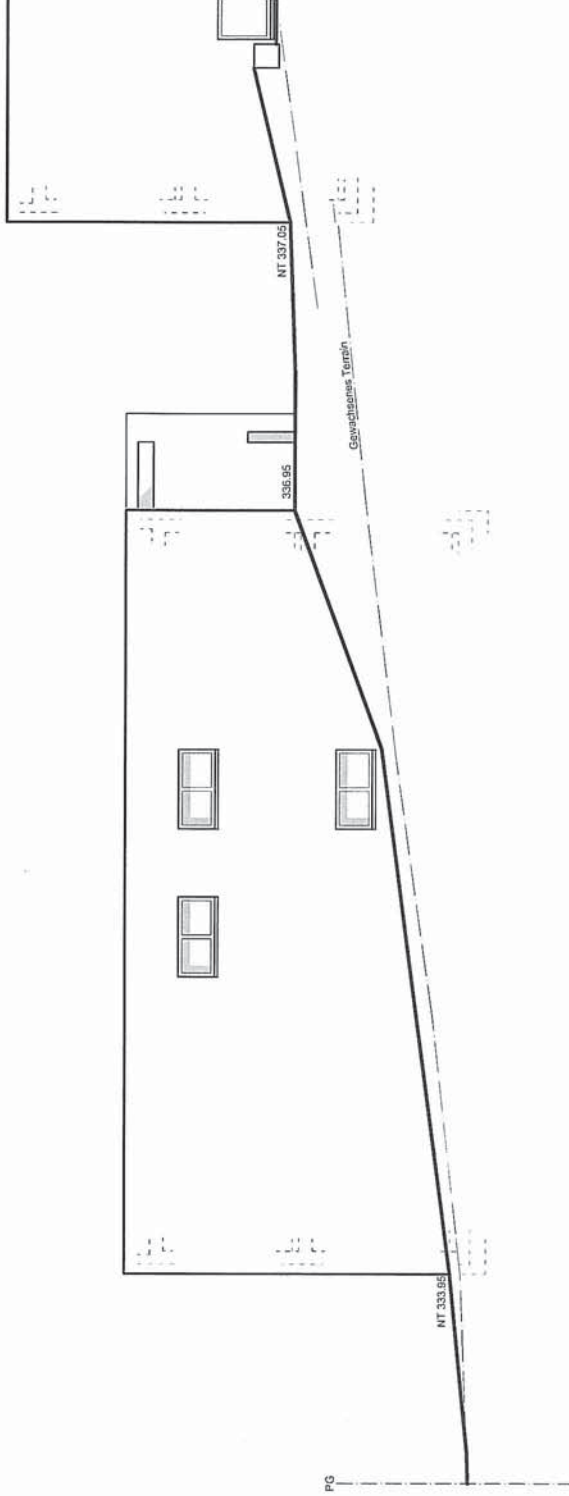
**Acama**  
für die Planung

ACAMA Immobilien AG  
Wormserstrasse 5 Postfach 84 42216 Lorsch  
Tel. +49 (0) 623 (0) 90 100 - 11 41 923 19 99 - 0623 9234 00 www.acama.de

**IGD GRÜTER**  
ARCHITECTURE-DESIGN-INTERIORS

IGD Güter AG  
Zugspitzweg 1 4223 Duppelshausen  
Tel. +49 (0) 623 20 100 - 11 41 923 19 99 - 0623 9234 00 www.igdgüter.de

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carpport	Mst. 1:100
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
<b>Südfassade Haus C</b>	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014



ACAMA Immobilien AG  
 Wengwilerstr. 8 • 4106 Therwil • 4102 Liestal  
 Tel. +41 78 23 33 00 • Fax. +41 78 23 33 01 • 060 84 84 00 • www.acama.ch

100 GRATER AG  
 Zumbachstrasse 1 • 4123 Duppelen  
 071 41 02 34 00 • Fax. +41 78 24 26 59 • info@grater.ch • www.grater.ch

3 Terrassen-MFH mit AEH/Carport	Mst. 1:100
Oberer Burghaldenweg/Oesliweg, Liestal	Parz. 2903
Ostfassade Haus C	QP Basis
Hans Müller Architekt 4106 Therwil	15.04.2014