



Quartierplan ‚Grammet‘

Planungsbericht gemäss § 39 RBG (Art. 47 RPV)



16. AUG. 2017

Namens des Stadtrates, Liestal den.....

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE / EINLEITUNG	5
1.1	Wettbewerbsverfahren und Überarbeitung	5
1.2	Lage des Areals	5
1.3	Zonenvorschriften	5
2	BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT, REALISIERUNG	6
2.1	Städtebau, Architektur, Aussenraum	6
2.2	Wohnungsmix und Kindergarten	7
2.3	Realisierung der Wohnsiedlung	7
3	ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG / PLANUNGSTEAM	9
3.1	Planungsablauf	9
3.2	Planungsteam	10
4	INHALT DES QUARTIERPLANS	11
4.1	Ziele der Planung	11
4.2	Quartierplanperimeter	11
4.3	Baubereiche – Etappierung	12
4.4	Waldbaulinie	12
4.5	Gebäudeprofil / Vollgeschosse / Fassadenhöhe	12
4.6	Untergeschoss	12
4.7	Baubereich Dach / Begehbare Dach / Dachgärten	12
4.8	Art und Mass der Nutzung	13
4.9	Aussenraumgestaltung	13
4.10	Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung	13
4.11	Lärmschutz	14
4.12	Behindertengerechte Bauweise	14
4.13	Quartierplan-Vertrag	14
4.14	Schutzraumbau	14
4.15	Einstellhalle	14
5	BAUGRUND, NATURGEFAHREN, ALTLASTEN, STÖRFALLVORSORGE	15
5.1	Naturgefahren	15
5.2	Restgefahr Überschwemmung entlang Ergolz, Grundwasser	15
5.3	Altlasten	16
5.4	Störfallvorsorge	16
6	KANTONALE VORPRÜFUNG	17
6.1	Planänderungen	17
6.2	Quartierplanreglement – Änderungen	18

6.3	Planungsbericht – Änderungen	18
7	MITWIRKUNGSVERFAHREN	19
8	BESCHLUSSFASSUNG	19
9	GENEHMIGUNGSANTRAG	19

Beilage **Anhang zum Planungsbericht**

- A1 ARCHITEKTENPLÄNE
UG, EG, Regelgeschoss, Dach, Schnitte und Ansichten (sep. Plandossier A3)
- A2 WALDBAULINIE
Abklärung zur Waldbaulinie (Situationsplan 07.02.2014)
- A3 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG
Bericht Geotechnisches Institut AG Basel 9. Juni 2015/Ergänzung 8. Juni 2016
- A4 LÄRMSCHUTZ
Schreiben Amt für Raumplanung BL 13.02.2014
- A5 STÖRFALLANALYSE ZUR WOHSIEDLUNG ‚GRAMMET‘
Ernst Basler+Partner AG Zürich – Gutachten 5. Juli 2016
- A6 KANTONALE VORPRÜFUNG
BUD, Amt für Raumplanung Dr. Oliver Stucki – Schreiben 9. Juni 2016
- A7 MITWIRKUNGSBERICHT
Stadt Liestal – unterzeichnet 6. September 2016
- A8 VERKEHRSKONZEPT (Quartierpläne Heidenloch / Grammet)
Rudolf Keller&Partner, Muttenz 13.09.2016

1 AUSGANGSLAGE / EINLEITUNG

1.1 Wettbewerbsverfahren und Überarbeitung

Die Bürgergemeinde Liestal als Eigentümerin der unbebauten, heute für Familiengärten genutzten Parzelle Kataster Nr. 1811 hat die Arealentwicklung für eine Wohnsiedlung der Piora AG Entwicklungen Basel übertragen. Piora AG hat im Jahr 2014 auf der Parzelle mit 17'605m² Fläche einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb ‚Wohnsiedlung Grammet‘ unter 10 eingeladenen Architekturbüros nach SIA 142 durchgeführt.

Das siegreiche Projekt „gloomy morning“ von Knapkiewicz & Fickert Architekten, Zürich wurde im Bericht der Jury als sehr klug entwickelter Bebauungsvorschlag beschrieben, welcher sowohl auf der situativen wie auch auf der gestalterischen Ebene überzeuge und mit dem es gelinge, an diesem Standort eine neue Identität entstehen zu lassen.

Die Jury formulierte keine Überarbeitungspunkte. Als Grundlage für den Quartierplan wurde dennoch eine kleinere Weiterbearbeitung des Projektes vorgenommen, insbesondere bezüglich der Umgebungsgestaltung, der Terrainmodellierung, des Bereichs Ein-/Ausfahrt Einstellhalle, sowie der Anordnung von Besucherparkplätzen und Veloparkplätzen.

1.2 Lage des Areals

Die Parzelle 1811 am östlichen Siedlungsrand Liestals ist eines der letzten grossflächigen unbebauten Areale innerhalb des Siedlungsgebietes dieser Gemeinde. Einerseits direkt an der Ergolz und andererseits am Fuss der bewaldeten Hänge zum ‚Grammet‘ gelegen, liegt es zwischen sehr attraktiven Grün- und Naherholungsräumen. Etwa 1.2km von der Altstadt Liestals entfernt, befindet es sich unmittelbar neben der Frenke-Mündung in die Ergolz und nahe der Autobahnausfahrt ‚Liestal-Süd‘. In der Nachbarschaft befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Sport- und Freizeitanlagen, u.a. das Hallen- und Freibad ‚Gitterli‘.

1.3 Zonenvorschriften

Im Zonenplan Siedlung Stadt Liestal ist das Areal der WG3 zugeteilt; zulässig sind die Wohnnutzung und wenig störende Betriebe.

Das Areal liegt zudem innerhalb des Gebiets ‚Heidenloch‘, welches gemäss Art. 38 ZRS Stadt Liestal mit der Quartierplanpflicht überlagert ist. In der Erläuterung zu Art. 38 Abs.1 wird auf Anhang P verwiesen, welcher bezüglich des Gebiets ‚Heidenloch‘ folgende Detailaussagen enthält: *‚Bei der Konzeption der Überbauung den Lärmschutz beachten; rationelle, gemeinsame Erschliessung gewährleisten, Sammelgaragen, attraktives Fuss- und Radwegnetz.‘*

Im Weiteren ist entlang der Ergolz bis zur Gewässerbaulinie eine Uferschutzzone ausgeschieden.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung Stadt Liestal

2 BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT, REALISIERUNG

2.1 Städtebau, Architektur, Aussenraum

Ausgehend von der Erkenntnis, dass im heterogenen Umfeld keine vorherrschenden Strukturen noch prägende Themen vorhanden sind, welche sinnreiche Anknüpfungspunkte für ein selbstverständliches Weiterbauen anbieten könnten, basiert das Projekt bewusst auf der Neugründung durch eine hofartige Grossform mit zwei ausgreifenden Armen zur Ergolz. Mit zwei fünf- bzw. sechsgeschossigen Gebäudeschlangen, zu Hof und Halbhof verbunden, wird ein einprägsamer Ort mit urbanem Charakter geschaffen. Die präzise Geometrie des raumgreifenden grossformatigen Volumens wird an diesem Ort kontrastierend der ‚gewachsenen‘ Natur gegenübergestellt, womit diese aufgewertet wird.

Mit der kompakten, mit einem Sechseck spezifisch auf die Figur des Grundstücks abgestimmten Form entstehen gegenüber der geplanten Überbauung im Westen (Quartierplan ‚Heidenweid‘) und zur Ergolz hin grosszügige Grünräume. Durch diese Bebauungsform wird zugleich erreicht, sich gegen die Lärmimmissionen, verursacht durch die jenseits der Ergolz verlaufenden Autobahn, wirksam zu schützen.

Über mehrere Durchgänge mit zweigeschossigen Portalen erreicht man von der Strasse her kommend den Hof und von dort über ein vielfältiges Wegnetz die einzelnen Hauszugänge. Über elf Treppenhäuser sind die insgesamt 166 Wohnungen – mehrheitlich zwei-, aber auch drei- und sogar vierspännig – erschlossen. Auf diese Weise können die meisten Wohnungen durchgehend konzipiert und mit jeweils zwei gedeckten Terrassen versehen werden – pro Ausrichtung eine – was deren Wohnwert enorm steigert.

Über das Wegnetz werden auch die Verbindungen zu den benachbarten Quartieren sowie die im Strassennetzplan der Stadt Liestal vorgesehene, das Areal querende Fusswegverbindung gewährleistet.

Der Kindergarten, ebenfalls vom zentralen Hof her erschlossen, liegt im Erdgeschoss an der Nahtstelle zwischen den beiden gefassten Freiräumen.

Die Dachflächen sind mit Pflanzkisten und als Aufenthaltsbereiche ausgestattet, was das Angebot bereichert und zugleich zur Kommunikation unter den Bewohnern beiträgt. Diese Art von Dachbegrünung ist zudem aus gestalterischer Sicht sinnvoll, sind doch die Dachflächen von den umliegenden Hügellagen aus gut einsehbar.

Am nördlichen Eingang zum Areal – dem Hauptzugang zur Wohnsiedlung – befindet sich der baumbestandene Eingangshof mit Besucherparkplätzen, sowie die Zufahrtsrampe zur Einstellhalle. Weitere Parkplätze für Besucher stehen an der Heidenlochstrasse und in der Einstellhalle zur Verfügung. Sämtliche Stammparkplätze befinden sich in der Einstellhalle, mit direktem Zugang zu den Treppenhäusern. Die Veloabstellplätze sind über das Areal verteilt bei den Hauseingängen und zusätzlich in separaten Räumen im Untergeschoss angeordnet.

Die Wohnüberbauung Grammet ist in ein weiches Landschaftsbild eingebettet. Baumarten der Hartholzaue, Fluss begleitende Arten wie Eichen, Erlen, Weiden und Pappeln prägen den Ort. Die Ergolz selber liegt tief im Gerinne und ist als solche nicht direkt erlebbar, umso mehr aber ihr dichter Gehölzgürtel. Selbst im umschlossenen und unterbauten Hof dringen die gleichen Baumarten ein und schaffen so eine atmosphärische Verbindung zum Flussufer. Hier erfährt das Terrain eine sanfte hügelige Modellierung, die mit kleinwüchsigen Sträuchern weiter akzentuiert wird. Entlang der Grundstücksgrenzen an der Strasse und im Westen stehen Bäume einzeln oder gruppiert und betten die neue Wohnsiedlung in den nachbarschaftlichen Kontext.

Aufenthaltsbereiche und Spielorte verteilen sich über die gesamte Anlage. Im Hofbereich sind es kleinere Sitzgruppen und allenfalls ein Spielbereich für Kleinkinder. Grössere Spielorte und Plätze befinden sich ausserhalb der Hoffigur Richtung Ergolz u.a. beim Gemeinschaftsraum und in der Nähe des Kindergartens. Im Hofraum sind entlang der Erdgeschosse private Aussensitzbereiche vorgesehen.

2.2 Wohnungsmix und Kindergarten

Die projektierten Gebäude beinhalten folgende Wohnungen (Projektstand: November 2015):

Wohnungstyp	1.5-Zi Whg	2.5-Zi Whg	3.5-Zi Whg	4.5-Zi Whg	5.5-Zi Whg	Total
Haus 1	9	9	15	19	9	61
Haus 2	12	21	40	26	6	105
Total Wohnungen	21	30	55	45	15	166
%-Anteil	13%	18%	33%	27%	9%	100%

Gemäss Schulraumplanung der Stadt Liestal ist innerhalb des Areals zusätzlich zur Wohnnutzung ein Kindergarten vorgesehen. Als Auflage im Wettbewerb wurde verlangt, dass dieser auch für Kinder aus den umliegenden Quartieren gut erreichbar ist.

2.3 Realisierung der Wohnsiedlung

Die Bürgergemeinde Liestal beabsichtigt, nach Abschluss des Quartierplan-Verfahrens das vorliegende Projekt als Immobilieninvestition gemeinsam mit einem Investor zu realisieren. Sie beabsichtigt, ihren Anteil der Wohnungen zu vermieten.



3 ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG / PLANUNGSTEAM

3.1 Planungsablauf

Priora AG (im Auftrag Landeigentümerin) – Durchführung Architekturwettbewerb	2014
Stadtbaukommission – Orientierung über das Wettbewerbsergebnis	06.05.2015
Priora AG, vertreten durch First Site Invest AG – Projektüberarbeitung Architekten / Fachplaner / Raumplaner	2015
Landeigentümer – Ausarbeitung QP–Entwurf_1 Raumplaner / Architekten / Fachplaner	Juni bis August 2015
Priora AG, vertreten durch First Site Invest AG – Eingabe QP–Entwurf_1 zur Prüfung beim Stadtbauamt (kommunale Vorprüfung)	05. November 2015
Kommunale Vorprüfung	November 2015 bis Jan. 2016
Stadtbaukommission – Vorstellung Projekt und Quartierplan	16. Dezember 2015
Kommunale Vorprüfung – Besprechung der Ergebnisse Besprechung Stadtbauamt / Raumplaner	20. Januar 2016
Kantonale Vorprüfung – Eingabe an Dr. O. Stucki ARP BL	17. März 2016
Mitwirkung – Auflage der Unterlagen	14.04. – 06.05.2016
Mitwirkung – Medien und Nachbarinformation	18. April 2016
Kantonale Vorprüfung – Besprechung Entwurf Vorprüfungsbericht Stadtbauamt / Raumplaner / Jurist / Landeigentümer-Vertreter	19. Mai 2016
Kantonale Vorprüfung – Vorprüfungsbericht ARP Dr. Oliver Stucki	09. Juni 2016
Überarbeitung Quartierplan aufgrund Kantonale Vorprüfung Raumplaner / Jurist / Landeigentümer-Vertreter / Stadtbauamt	Juni / Juli 2016
Verabschiedung Quartierplan durch Stadtrat zur Beschlussfassung an Einwohnerrat Verabschiedung Mitwirkungsbericht	6. September 2016
Beratung Bau-und Planungskommission in 3 Lesungen Vorstellung Projekt / QP 17.10.: Architekten / Raumplaner / Landeigentümer-Vertreter	17.10. / 31.10. / 29.11.2016
Beschluss Einwohnerrat – Referendumsfrist bis 20.02.2017	18.01.2017
Öffentliche Planaufgabe Stadt Liestal	02.03. - 31.03.2017
Einspracheverhandlung – Verständigungsgespräch mit dem Einsprecher	03.05.2017
Rückzug der Einsprache durch den Einsprecher (Einschreibebrief 23.06.2017)	23.06.2017
Eingabe zur Genehmigung (datiert 10.08.2017)	August 2017

3.2 Planungsteam

Auftraggeber und Landeigentümer	Priora AG, vertreten durch First Site Invest AG, Basel / Gerhard Läuchli, im Auftrag der Landeigentümerin Bürgergemeinde Liestal
Architekten	Knapkiewicz & Fickert Architekten, Zürich / Marein Gijzen
Landschaftsarchitekt	Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich / André Schmid
Raumplaner	Blaser+Ramseier Architekten und Planer, Zürich / Katharina Ramseier
Verkehrsplaner	Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen / Markus Ruggli (<i>Experte Wettbewerb: Rudolf Keller & Partner, Muttenz / Markus Stöcklin</i>)
Juristische Begleitung	Dr. iur. Christian Häuptli, Rechtsanwalt Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht; Raumplaner NDS FH, Aarau
<i>Energieplaner (Wettbewerbsvorbereitung)</i>	Jobst Willers Engineering AG, Rheinfelden / Jobst Willers
<i>Lärmexperte (Experte Wettbewerb)</i>	Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Baden / Jürg Steigmeier
<i>Geologisches Gutachten</i>	Geotechnisches Institut AG, Basel
<i>Störfallanalyse</i>	Ernst Basler+Partner AG, Zürich

4 INHALT DES QUARTIERPLANS

Die Grundlage für die Ausarbeitung des Quartierplanes bildet das Bebauungskonzept des Siegerprojekts aus dem durchgeführten Architekturwettbewerb ‚Wohnsiedlung Grammet‘: ‚gloamy morning‘ von Knapkiewicz & Fickert Architekten, Zürich (siehe Anhang A1: Architekten-Pläne). Die im Plan (Situation) eingetragenen Gebäudeumrisse (orientierender Planinhalt) entsprechen dem Bebauungskonzept gemäss Anhang A1.

Mit dem QP-Reglement werden die Vorschriften des ZRS Liestal ersetzt.

4.1 Ziele der Planung

Der Quartierplan ‚Grammet‘ bezweckt die geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, eine umweltgerechte, städtebaulich und architektonisch überzeugende, primär der Wohnnutzung dienende Bebauung gewährleisten. Besonderes Gewicht wird auf eine hohe Wohnqualität und für die Bewohner gut nutzbare, qualitätsvolle Aussenräume gelegt.

Dies entspricht den Zielen zur inneren Siedlungsentwicklung sowohl aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – ‚*Schaffung kompakter Siedlungen; Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität*‘ – wie auch den Bestimmungen zum Quartierplan §§ 37ff. RBG BL. Im Quartierplan-Reglement sind Zweck und Ziele definiert (siehe QPR § 1).

Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz der Uferbereiche entlang der Ergolz als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (siehe QPR § 5 Abs. 7).

Im nordwestlichen Bereich wird die Uferschutzzone in gleicher Breite wie im QP ‚Heidenweid‘ festgelegt. Die Vergrösserung der Uferschutzzone von ca. 1'400m² auf neu ca. 2'050m² soll naturnah gestaltet werden; die leicht geschwungene Form ihrer Begrenzung unterstützt dies. Der Gewässerraum bleibt unter Einbezug der Fläche der neuen Uferschutzzone flächenmässig gleich.

Schutz, Pflege und Kosten der Uferschutzzone sind im QP-Vertrag zu regeln.

4.2 Quartierplanperimeter

Der QP-Perimeter ist bestimmt durch die im Zonenplan Siedlung Liestal festgelegte Quartierplanpflicht; die Begrenzung des Perimeters ist identisch mit der Parzelle 1811.

Für die Heidenlochstrasse und Grammetstrasse gibt es die Bau- und Strassenlinienpläne von 1969 und 1971. Diese Bau- und Strassenlinien tangieren den QP-Perimeter und sind im Quartierplan im Orientierungsinhalt eingezeichnet. Damit wird kein negatives Präjudiz geschaffen, da gemäss § 40 RBG BL diese als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch mit einem rechtsgültigen Quartierplan stehen.

Zwischenzeitlich ist für die Heidenlochstrasse und die Grammetstrasse ein neues Strassenprojekt in Planung begriffen, welches nicht mehr der Linienführung von 1969 und 1971 entspricht. Aus diesem Grund wird der Quartierplanperimeter nicht dem Verlauf der Strassenlinien von 1969 und 1971 angepasst.

Die modifizierte Strassenführung wird Land vom Quartierplan ‚Grammet‘ beanspruchen, u.a. da diese vollständig ausserhalb des Waldareals erstellt werden muss. Mit dem Erlass des neuen Bau-/Strassenlinienplanes erfolgt automatisch eine Mutation des Quartierplanes (siehe ‚zwingende Vorgabe‘ im kantonalen Vorprüfungsbericht Pkt. 2.8 Seite 8).

Der Bereich zwischen Parzellengrenze und später effektiv realisierter Strasse (Strassenlinie) muss dannzumal umgestaltet werden. Die dannzumal erforderliche Landmutation sowie die Kostenregelung sind Inhalt und Bestandteil des QP-Vertrags.

4.3 Baubereiche – Etappierung

Die Baubereiche Haus 1 und Haus 2 entsprechen den zwei möglichen Etappen bei etappierter Realisierung (siehe § 9 QPR).

Die beiden Baubereiche überschneiden sich im Norden und es besteht die Möglichkeit, diese hier zusammenzubauen. Im Süden ist ein Mindestabstand zwischen den beiden Hauptbauten festgelegt.

4.4 Waldbaulinie

Die Waldbaulinie auf der Westseite entlang der Heidenlochstrasse wurde als übereinstimmend mit der rechtsgültigen Strassenbaulinie festgelegt.

Diese Festlegung wurde im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung gemacht und erfolgte in Absprache mit dem Amt für Wald beider Basel / Ernst Spahr sowie mit dem Planungsamt der Stadt Liestal / Heinz Plattner und dem zuständigen Kreisplaner / Oliver Stucki.

Vorbehalten bleibt die konkrete Prüfung im Rahmen des Quartierplanverfahrens (siehe Anhang A2: Plangrundlage Vorabklärung).

4.5 Gebäudeprofil / Vollgeschosse / Fassadenhöhe

Die zugelassene Geschosshöhe entspricht den Vorgaben im Wettbewerbsverfahren und der Beurteilung durch das Preisgericht. Die im Plan durch Höhenkoten (Meter über Meer / m ü.M.) definierte zulässige Höhe (OK rohe Dachkonstruktion) gilt anstelle von Höhenmassen für Fassaden und Gebäude.

4.6 Untergeschoss

Das Untergeschoss wird anstelle eines Sockelgeschosses definiert, indem das Erscheinungsbild bis 1.50m zugelassen wird.

Das jeweils südliche Ende der beiden Baubereiche liegt in stark abfallendem Gelände. Deshalb wird hier das Erscheinungsbild auf 2.00m (Baubereich Haus 1) resp. 3.50m (Baubereich Haus 2) ermöglicht. Beim Baubereich Haus 2 ist zudem für den behindertengerechten Zugang zu Treppenhaus und Gemeinschaftsraum eine Abgrabung notwendig.

4.7 Baubereich Dach / Begehbare Dach / Dachgärten

Die Idee zur Nutzung der Dachflächen wurde von der Jury gelobt, sowohl als ‚urban gardening‘ wie auch aus gestalterischer Sicht der 5. Fassade. Das Dach wird als separater Teil mit 13 Baubereichen Dach definiert. Es ist kein Dach- oder Attikageschoss, sondern ein begehbare Dach mit Dachgärten und mit Option einer Orangerie.

Der Begriff ‚Orangerie‘ wurde im 16.Jh für die Sammlung von Orangen- und Zitrusbäumen, welche an Fürstenhöfen eine Modeerscheinung waren, gebraucht. Später wurde der Begriff für Win-

tergarten-Gebäude verwendet zum Überwintern von empfindlichen Pflanzen. Dies entspricht auch der vorgesehenen Nutzung im QP-Grammet.

4.8 Art und Mass der Nutzung

Im ZPS Stadt Liestal ist das Areal der WG3 zugeteilt. Es sind die Wohnnutzung und wenig störende Betriebe zugelassen. Der Kindergarten gilt als zonenkonform.

Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche gilt § 49 Abs.2 RBV.

Die festgelegte Bruttogeschossfläche von maximal 19'900 m² entspricht dem Wettbewerbsprojekt mit einer geringen Erhöhung infolge Mehrstärke der Aussenwände für die Dämmung resp. für ein Zweischalenmauerwerk.

Die festgelegte Bruttogeschossfläche entspricht der Ausnützung von 113%. Die Grundstücksfläche der Parzelle 1811 beträgt 17'605m².

Die effektive Bruttogeschossfläche des Projekts (Projektstand Februar 2016) beträgt:

Total = 19'675m² / davon Baubereich Haus 1 = 7'479m², Baubereich Haus 2 = 12'196m².

Um den Bau siedlungsinterner Gemeinschaftsräume zu begünstigen, werden diese nicht zur BGF gerechnet. Es wird davon abgesehen einen Gemeinschaftsraum im QPR vorzuschreiben, damit auch in späterer Zeit, wenn der Bedarf eines Gemeinschaftsraumes nicht mehr gegeben sein sollte, eine Umnutzung stattfinden kann.

Die zugelassene Nutzungsumlagerung zwischen den Baubereichen soll allfällige Anpassungen (z.B. im Zusammenhang mit dem Wohnungsmix) zwischen den beiden Baubereichen bzw. Haus 1 und Haus 2 in den weiteren Projektbearbeitungsphasen ermöglichen.

4.9 Aussenraumgestaltung

siehe Pkt. 2.1 Städtebau, Architektur, Aussenraum

Gemäss Konzeptplan zur Umgebungsgestaltung wird die im ZRS minimal geforderte Grünfläche von 10% der Bruttogeschossfläche für Spielplätze und Freizeitanlagen, ohne Einrechnung von extensiv begrünten Dachflächen, deutlich überschritten.

4.10 Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung

Die Fahrerschliessung des Areals erfolgt über die Heidenlochstrasse. Die Ein-/Ausfahrt in die Einstellhalle und zu den Besucherparkplätzen erfolgt in der nördlichen Ecke des Grundstücks. Die gemäss gültigem Strassennetzplan öffentliche, durch das Areal führende Wegverbindung ist ein Gehweg (kein Veloweg). Die diesbezügliche Dienstbarkeit ist für den Grundbuch-Eintrag im QP-Vertrag zu regeln.

Bezüglich Baugrundverhältnisse liegt ein Untersuchungsbericht des Geotechnischen Instituts Basel vor (siehe Anhang A3). Die Versickerungsmöglichkeit für Meteorwasser wird als schlecht bis nicht geeignet eingestuft. Eine klassische Versickerungsanlage (Schacht, Rigole) sei für diesen Standort nicht zu bewerkstelligen. Es wird daher die Einleitung des Meteorwassers in die Ergolz empfohlen.

Die dafür notwendige Voraussetzung ist die extensive Begrünung der Flächdächer (Retentionswirkung). Diese Massnahme ist im QPR § 5 Abs. 4 geregelt.

Durchleitungsrechte: diese werden im Quartierplanvertrag geregelt.

4.11 Lärmschutz

Die Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 LSV (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 LSV (Schallschutz an neuen Gebäuden) sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens wurden unter Beizug eines Lärmspezialisten umfassende Abklärungen zum Lärmschutz gemacht und die Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar anschliessend an die Strassenfläche der A22 mit dem Amt für Raumplanung und dem Tiefbauamt Kanton Basel-Landschaft geprüft (siehe Anhang A4: Schreiben ARP BL 13.02.2014).

Zwischenzeitlich, d.h. vorgängig der Wettbewerbsjurierung, wurde von der Abteilung Lärmschutz BL ein für den Kanton Basel-Landschaft gültiger Massnahmenkatalog erarbeitet. Unter Anwendung dieser Massnahmen kann das siegreiche Wettbewerbsprojekt ‚gloamy morning‘ im Baubewilligungsverfahren voraussichtlich ohne Lärmschutzwand entlang der A22 bewilligt werden, wie die vertiefte Vorprüfung während der Jurierung ergeben hat. Auf Grund dieser Aussagen seitens der Abteilung Lärmschutz BL wird davon ausgegangen, dass keine Lärmschutzwand erforderlich sein wird.

4.12 Behindertengerechte Bauweise

Für die Wohnüberbauung gilt § 108 RBG.

4.13 Quartierplan-Vertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG kann die Genehmigung des Quartierplanes nur dann erteilt werden, wenn ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt (siehe auch Merkblatt Information Raumplanung 1/2015). Im Quartierplanvertrag werden die Rechte und Pflichten der Landeigentümer geregelt; zugleich wird er mit der Stadt Liestal abgeschlossen zwecks Vereinbarungen bezüglich Infrastrukturbeitrag, Fusswegverbindung, etc.

Die Ausarbeitung des Quartierplanvertrages soll zeitlich so erfolgen, dass vorgängig dem Quartierplan-Beschluss durch den Einwohnerrat die Einigkeit unter den Vertragspartnern vorliegt.

4.14 Schutzraumbau

Betreffend Schutzraumbau ist frühzeitig mit dem ‚Amt für Militär und Bevölkerungsschutz BL‘ Kontakt aufzunehmen.

In QPR § 3 Abs. 4 Unterniveaubauten wird sichergestellt, dass auch ausserhalb der Baubereiche genügend Fläche für Nutzungen wie Einstellhalle, Technikräume, Schutzräume etc. realisiert werden kann. Diese Unterniveaubauten dürfen jedoch nach aussen nicht oder nur unwesentlich in Erscheinung treten und müssen integrierter Teil der Aussenraumgestaltung sein.

4.15 Einstellhalle

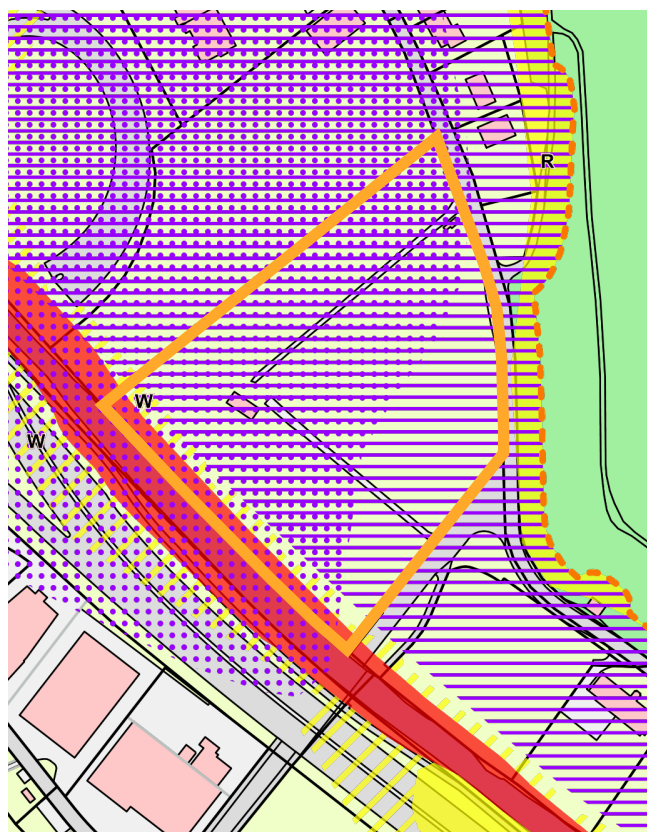
Die Aspekte der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit in der Einstellhalle sind besonders zu beachten. Bei der weiteren Planung des Bauprojekts ist der Einbau einer oder mehrerer Deckenöffnungen ins Freie zu prüfen (Belichtung, Belüftung).

5 BAUGRUND, NATURGEFAHREN, ALTLASTEN, STÖRFALLVORSORGE

5.1 Naturgefahren

Die ‚Naturgefahrenkarte GeoView Kanton BL‘ enthält bezüglich der Parzelle 1811 verschiedene Eintragungen (siehe Kartenausschnitt):

Gefahrenhinweis Hangwasser, Gefahrenhinweis Grundwasseraufstoss, Gefährdung erheblich (Randbereich entlang Ergolz).



Perimeter Gefahrenkarte

 Perimeter

Synoptische

-  Gefahrenkarte Text
-  Gefahrenhinweis Murgang
-  Gefahrenhinweis Hangwasser
-  Gefahrenhinweis Erdfall
-  Gefahrenhinweis Grundwasseraufstoss
-  Gefahrenhinweis Rückstau Kanalisation
-  Gefahrenhinweis Ufererosion
-  keine natürliche Gefahrenquelle
-  Gefährdung erheblich
-  Gefährdung mittel
-  Gefährdung gering
-  Restgefahr

Ausschnitt Naturgefahrenkarte Stadt Liestal

5.2 Restgefahr Überschwemmung entlang Ergolz, Grundwasser

Bezüglich Baugrundverhältnisse liegt ein Untersuchungsbericht des Geotechnischen Institut Basel vor (siehe Anhang A3: Bericht vom 09.06.2015, ergänzt am 08.06.2016).

Aufgrund dieses Berichts sind für die Parzelle 1811 keine Nutzungseinschränkungen erforderlich.

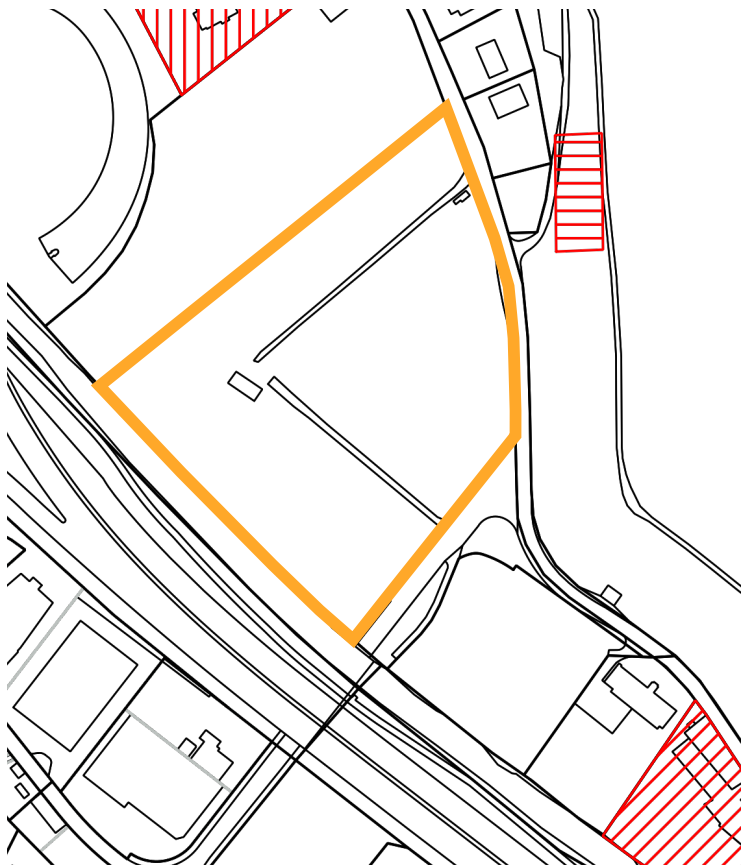
Die Restgefahr bezüglich Überschwemmung besteht nur innerhalb des Abstands zwischen Ergolz und Gewässerbaulinie.

Gemäss Kap. 4.4 Aushub und Wasserhaltung besteht die Möglichkeit von aufgestautem Meteor- oder Sickerwasser. Durch übliche bauliche Massnahmen wie Drainage, Abdichtung des Untergeschosses etc. kann diesem Umstand ausreichend Rechnung getragen werden.

Der ‚Einbau ins Grundwasser‘ ist bei diesem Bauvorhaben nicht relevant, da die Gebäude nicht ins Grundwasser einbinden (siehe Ergänzung Ziff. 2 Grundwasser vom 08.06.2016).

5.3 Altlasten

Gemäss ‚Kataster belasteter Standorte‘ Kanton BL bestehen bezüglich der Parzelle 1811 keine Hinweise auf eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen (siehe Kartenausschnitt).



Ausschnitt Kataster belasteter Standorte Stadt Liestal

5.4 Störfallvorsorge

Das Areal QP ‚Grammet‘ befindet sich im Gefahrenbereich der kantonalen Durchgangsstrasse A22, welche aufgrund der Gefahrentransporte der Störfallverordnung (StFV) untersteht. Im Quartierplanverfahren sind die Auswirkungen der erhöhten Personenbelegung auf die Störfallrisiken zu untersuchen. Das Gutachten ‚Störfallanalyse zur Wohnsiedlung ‚Grammet‘ Liestal vom 5. Juli 2016‘ der Ernst Basler+Partner AG Zürich liegt diesem Bericht bei (Anhang A5). Die daraus resultierenden Massnahmen sind im Quartierplanreglement § 10 festgelegt.

6 KANTONALE VOPRÜFUNG

Die Stadt Liestal hat am 17. März 2016 über das beauftragte Planungsbüro den Quartierplan «Grammet» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumplanung hat mit Schreiben vom 9. Juni 2016 über die verwaltungsinterne Vernehmlassung und Prüfung berichtet (Anhang A6).

6.1 Planänderungen

Die Planänderungen müssen nachvollziehbar dokumentiert werden. Die nachfolgende Tabelle dient dieser Übersicht.

Nummerierung Vorgabe wer	Inhalt	Kommentar Planänderungen	Zustimmung / Ablehnung
1. Kant_VP zwingende Vorgabe	Baulinie 1-5 VG und Baulinie eingeschossig sind zu streichen	In Situation, Schnitt 2 und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ entfernt (inkl. Vermassung) und Baubereich angepasst	✓
2. Kant_VP zwingende Vorgabe	Wichtige Einzelbäume, Baumstandorte können entlang Grundstücksgrenze nicht festgelegt werden; jedoch entlang Gemeindegasse (mit Zustimmung Gemeinderat § 134 Abs.1 EG ZGB)	Schraffur in Situation entfernt > damit sind alle Bäume Bestandteil des ‚Orientierender Planinhalt‘ Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ entfernt	✓
3. Kant_VP zwingende Vorgabe	Darstellung verbindlicher Planinhalt in besser lesbarer Darstellungsform	Wurde angepasst	✓
4. Kant_VP zwingende Vorgabe	Verglastes Bauvolumen Dach (Orangerie) Lage variabel ist zu streichen	Lage variabel in Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ entfernt	✓
5. Kant_VP zwingende Vorgabe	Konzeptionelle Inhalte ist zu streichen; Wege in abstrahierter Form festlegen	Zusatz konzeptionell in Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ entfernt; in Situation Wege als differenzierte Signaturen dargestellt > in Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ modifiziert	✓
6. Kant_VP zwingende Vorgabe	Uferschutzzone / Gewässerbaulinie/Gewässerraum die Gewässerbaulinie kann nicht verändert werden; die naturnahe geschwungene Uferschutzzone ist zulässig	‚Gewässerbaulinie (GWB) Aufhebung‘ und ‚GWB neu‘ aus Situation und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ entfernt	✓
7. Kant_VP Empfehlung	Baubereiche den Spielraum auf das Notwendige beschränken	Der gewählte Spielraum ist der Grossform des Projektes angemessen	<i>Wird nicht verändert</i>
8. Kant_VP Empfehlung	Durchgang 1. VG Darstellung als Symbolsignatur ändern / Minimalbreite von 2m überprüfen	Darstellung mit Symbolsignatur in Situation und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ geändert / Minimalbreite 2m wird belassen	✓
9. Kant_VP Redaktionelle Korrektur	Mind. 12m Abstand Hauptbauten Darstellung mit Doppelpfeil zwischen Gebäuden gemäss Bebauungskonzept	In Situation geändert	✓
10. Kant_VP Redaktionelle Korrektur	Lage variabel streichen, da die Signatur die Variabilität vorgibt	In Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ gelöscht	✓
11. Kant_VP Empfehlung	Unterirdische Bauten und Bauteile sollten weggelassen werden	In Situation und Legende ‚Orientierender Planinhalt‘ entfernt	✓

12. Kant_VP Empfehlung	Rückbau best. Gebäude keine Festlegung notwendig	In Situation und Legende ‚Orientieren-der Planinhalt‘ entfernt	✓
13. Kant_VP Empfehlung	Waldareal statische Waldgrenze ergänzen	In Situation und Legende ‚Orientieren-der Planinhalt‘ ergänzt	✓
14. Kant_VP Hinweis	Heidenlochstrasse Strassenprojekt darf kein Waldareal beanspruchen	Die rechtsgültigen Strassenlinien und die Strassenbaulinie ausserhalb des QP-Areals werden nach Rücksprache mit der Stadt Liestal nicht eingezeichnet.	✓
15. B+R	Beschriftung ‚Eingangshof‘ und ‚Südlicher Hof‘	Beschriftungen in Situation ergänzt	
16. B+R	Beschriftung Baubereiche Haus 1 + Haus 2 mit ‚zulässige Höhe‘ (anstelle Höhenbeschränkung)	In Situation und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt‘ modifiziert	

6.2 Quartierplanreglement – Änderungen

Die Änderungen müssen nachvollziehbar dokumentiert werden. Das Korrektorexemplar mit den Änderungen dokumentiert die vorgenommenen Änderungen.

Die ‚zwingenden Vorgaben‘ wurden alle übernommen. Die Empfehlungen und redaktionellen Korrekturen wurden weitgehend übernommen; wo dies nicht der Fall ist, folgt die Begründung in der nachstehenden Auflistung:

Pkt. 2.1 – § 1 QPR:

Die Erwähnung des Siegerprojektes ‚gloamy morning‘ gehört u.E. in die Zieldefinition des QP-Reglements, da dieses Projekt mit dem Instrument des Quartierplans nicht nur ermöglicht, sondern auch soweit möglich gesichert werden soll.

Pkt. 2.2 – § 3 Abs. 5 QPR:

Das Mass von 150m² für Nebenbauten wird nicht mit einer Flächenbegrenzung pro Nebenbau ergänzt, denn diese würde u.U. genau 1m² neben dem ‚idealen‘ Mass liegen.

Pkt. 2.3 – § 4 Abs. 6 QPR:

Die Stadt Liestal war mit der Festlegung von mindestens anstelle zirka 6m² Nebenraum pro Wohnung explizit einverstanden. Zudem wäre dies keine ‚redaktionelle Korrektur‘.

Pkt. 2.4 – § 5 Abs. 8 QPR:

Die vorgeschlagene Änderung ist keine ‚redaktionelle Korrektur‘ und entspricht nicht der Vorgabe der Stadt Liestal, welche im QPR festgehalten wurde.

6.3 Planungsbericht – Änderungen

Die Änderungen gemäss den Vorgaben aus Ziffer 1 und 2 des kantonalen Vorprüfungsberichtes sind anzupassen und zu überarbeiten. Das Korrektorexemplar mit den Änderungen dokumentiert die vorgenommenen Änderungen.

7 MITWIRKUNGSVERFAHREN

Die Stadt Liestal hat vom 14. April bis 6. Mai die Unterlagen öffentlich aufgelegt. Am 18. April fand eine Medien- und Nachbarinformation statt. Diesbezügliche Informationen können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Der Mitwirkungsbericht wurde am 6. September durch den Stadtrat verabschiedet und ab 06.10.2016 öffentlich aufgelegt (Publikation ‚Liestal aktuell‘), sowie dem einzigen Mitwirkenden zugestellt.

8 BESCHLUSSFASSUNG

Die Bau-und Planungskommission (BPK) hat den Quartierplan in 3 Lesungen behandelt. Anlässlich der Sitzung vom 17. Oktober 2016 wurden das Projekt und der Quartierplan von den Architekten / Landschaftsarchitekten, Raumplaner, dem Landeigentümer-Vertreter und dem begleitenden Juristen vorgestellt und Fragen der BPK beantwortet.

Der Einwohnerrat hat den Quartierplan am 18. Januar 2017 beschlossen (siehe Beschlussprotokoll). Nach der Referendumsfrist (bis 20.02.2017) erfolgt die öffentliche Planaufgabe und Einsprachefrist (02.03. – 31.03.2017) mit Publikation im ‚Liestal aktuell‘.

9 GENEHMIGUNGSANTRAG

Nachdem die Einsprache durch den Einsprecher vollumfänglich zurückgezogen wurde (Einschreibebrief vom 23.06.2017), stellt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft den Antrag den Quartierplan Grammet (datiert 10.08.2017) bestehend aus

- Quartierplanreglement ‚Grammet‘
- Plan M 1:500 – Situation und Schnitte

vorbehaltlos zu genehmigen.