



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Kasinostrasse"

## Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV

Stand Dokument: 02.03.2018

Stand Verfahren: Beschlussfassung

Liestal, ..... 10. APR. 2018 .....

### Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

## Impressum



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung Brigitte Bauer / Simon Käch

Stand 02.03.2018

Datei-Name 40160\_Ber02\_Entw01\_Mitwirkungsbericht\_Beschlussfassung\_20180302.docx

---

## Inhalt

1	Gesetzliche Grundlage .....	1
2	Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung .....	1
3	Durchführung des Verfahrens .....	1
4	Grundlagen .....	1
5	Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates .....	2
6	Mitwirkende .....	12

## 1 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind, gestützt auf die kantonale Raumplanungs- und Baugesetzgebung, dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Stadtrat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen (= vorliegender Bericht). Dieser Bericht ist öffentlich aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

## 2 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren Entwürfe zu folgender Quartierplanung:

- Quartierplan "Kasinostrasse", Situation und Schnitte, 1:500
- Quartierplan-Reglement "Kasinostrasse"

## 3 Durchführung des Verfahrens

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:


Publikation Mitwirkungsverfahren:	Liestal aktuell Nr. 811 vom 02. Februar 2017
Mitwirkungsfrist:	Vom 02. Februar bis 03. März 2017
Information Nachbarschaft:	10.01.2017
Mitwirkungsgespräche	24.10.2017 Die Mitwirkungsgespräche fanden in Form zweier Gruppenveranstaltungen statt.
Einsichtnahmemöglichkeit:	Stadtbauamt Liestal Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungseingaben	17 Mitwirkende haben eine Eingabe eingereicht

## 4 Grundlagen

Folgende Fachgutachten bilden unter anderem die Grundlage für die Stellungnahme des Stadtrates:

- Stellungnahme Umweltthemen QP Kasinostrasse, *Rapp Infra AG, 4018 Basel*
- Verkehrskonzept Quartierpläne Heidenloch/Grammet, *Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 4051 Basel*
- Schattengutachten Quartierplan Kasinostrasse, *Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG, 8708 Männedorf*

## 5 Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates												
1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 13	<p><b>Städtebauliche Betrachtung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die geplante Zonenänderung ist ein unpassender und nicht nötiger Eingriff in das Gesamtbild des Quartiers. Ein Monster von 30 m passt nicht in das Quartier, es ist vielmehr ein städtebaulicher Sündenfall.</li> <li>▪ Sicherlich besteht eine Notwendigkeit zur verdichteten Bauweise. Diese ist jedoch auch ohne Fassadenerhöhung realisierbar.</li> </ul>	<p>Das Heidenloch-Quartier befindet sich aktuell in einer Umbruchphase. Verschiedene Bauprojekte wurden in den letzten Jahren bereits realisiert bzw. befinden sich in Planung. Namentlich handelt es sich um die Quartierplanungen und Überbauungen:</p> <table border="1" data-bbox="550 772 805 1131"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="550 772 574 929">Geschossigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="590 772 614 929">1. „Heidenlochstrasse Nrn. 72 – 86“</td> <td data-bbox="590 828 614 929">5 – 6 G (5 – 6 VG)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="630 772 654 929">2. „Heidenweid“</td> <td data-bbox="630 828 654 929">4 G (3 VG + 1 AG)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="670 772 694 929">3. „Grammet“</td> <td data-bbox="670 828 694 929">5 – 6 G (5 – 6 VG)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="710 772 734 929">4. „Cheddite II“</td> <td data-bbox="710 828 734 929">3 – 6 G (3 - 5 VG + 1 SG)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="750 772 774 929">5. „Albrunnen“</td> <td data-bbox="750 828 774 929">3 – 6 G (MFH 1 SG + 4 VG + 1 AG) (REFH 2 VG + 1 DG)</td> </tr> </tbody> </table>		Geschossigkeit	1. „Heidenlochstrasse Nrn. 72 – 86“	5 – 6 G (5 – 6 VG)	2. „Heidenweid“	4 G (3 VG + 1 AG)	3. „Grammet“	5 – 6 G (5 – 6 VG)	4. „Cheddite II“	3 – 6 G (3 - 5 VG + 1 SG)	5. „Albrunnen“	3 – 6 G (MFH 1 SG + 4 VG + 1 AG) (REFH 2 VG + 1 DG)
	Geschossigkeit													
1. „Heidenlochstrasse Nrn. 72 – 86“	5 – 6 G (5 – 6 VG)													
2. „Heidenweid“	4 G (3 VG + 1 AG)													
3. „Grammet“	5 – 6 G (5 – 6 VG)													
4. „Cheddite II“	3 – 6 G (3 - 5 VG + 1 SG)													
5. „Albrunnen“	3 – 6 G (MFH 1 SG + 4 VG + 1 AG) (REFH 2 VG + 1 DG)													
		<p>(✓)</p>												

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

## Eingabe von

## Eingabeinhalt zusammengefasst

## Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates

- Das Areal zwischen Kasinobrücke und Gemeindegrenze zu Lausen entlang der Heidenlochstrasse kann somit als Entwicklungsgebiet bezeichnet werden. Die geplanten bzw. realisierten Gebäudehöhen im Quartier liegen zwischen 3 und 6 Geschossen. Das Areal der Quartierplanung „Kasinostrasse“ befindet sich direkt an der Kasinobrücke und bildet damit den Auftakt ins neue Heidenlochquartier. Dieser Auftakt soll durch ein markantes Gebäude mit einer für die Lage angemessenen Gebäudehöhe gebildet werden.
- Das städtebauliche Konzept, welches die Grundlage für die Quartierplanung bildet, wurde im Rahmen eines Studienauftrags durch eine Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern einstimmig als Siegerprojekt ausgewählt. Im Jurybericht wird das Projekt als klarer und konsequenter Entwurf städtebaulicher Qualität, architektonischen Ausdrucks, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit gewürdigt. Eine grosse Qualität sah das Beurteilungsgremium in der Situierung der Gebäude und der daraus resultierenden Durchlässigkeit, im adressbildenden Gebäude am Brückenkopf sowie im Umgang mit dem Freiraum und in der Einbindung der Umgebung.
- Die zahlreichen Eingaben zur Gebäudehöhe veranlassen den Investor die Gebäudehöhen des Richtprojekts zu überprüfen und die Gebäudehöhen bei den Baubereichen B und C um je ein Geschoss zu reduzieren. Die Stadt ist mit dieser Reduktion im Hinblick auf eine höhere Projekttakzeptanz einverstanden. Entsprechend sind für den Baubereich B neu noch 7 Vollgeschosse und für den Baubereich C 5 Vollgeschosse zulässig, wodurch die Höhendifferenz zur bestehenden Bebauung insbesondere im Norden und Osten nochmals deutlich reduziert und entsprechend die Beschattung der Nachbarbauten gemindert wird.
- Mit der neuen Quartierplanung soll die bereits vollzogene bzw. vorgesehene Siedlungsentwicklung nach innen im Quartier Heidenloch komplettiert und ergänzt werden. Entsprechend orientiert sich die Höhe der Bauten im Quartierplan an den Gebäudehöhen der Überbauungen im Süden und Südosten des Quartierplan-Areals. Die maximale Gebäudehöhe der Bauten im Baubereich A und C beträgt nach der Reduktion der zulässigen Anzahl Vollgeschosse 16 Meter, der Baute im Baubereich B 23 Meter. Im Vergleich dazu besitzen die Gebäude auf den Parzellen 3120, 3121 und 3239 eine Höhe von rund 20 Metern. Folglich werden durch die Quartierplanung die bereits bestehenden Strukturen übernommen bzw. fortgeführt. Die auf dem Quartierplan-Areal fortgesetzte Entwicklung des Heidenloch-Quartiers entspricht den übergeordneten Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG und des kantonalen Richtplanes KRIP, indem eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt wird. Um vermehrt in Liestal arbeitende Personen auch als Einwohner und Einwohnerinnen von Liestal zu gewinnen, ist zudem die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsgebiet von zentraler Bedeutung (siehe auch Entwicklungs- und Finanzplan 2018 – 2022).

Legende letzte Spalte: --- nicht eintreten

✓ teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates
1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17	<p><b>Höhe der Baukörper / Schattenwurf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Lage und die Höhe der Gebäude, vor allem des höchsten Gebäudes, verursachen einen nicht akzeptablen Schattenwurf.</li> <li>▪ Die Leistung von Fotovoltaikanlagen wird durch den Schattenwurf erheblich eingeschränkt.</li> <li>▪ Das Mauerwerk trocknet schlechter aufgrund der Beschattung.</li> <li>▪ Über das Jahr gerechnet ergibt sich eine Minderung der Sonnenscheindauer von rund 28%.</li> <li>▪ Die Gebäudehöhen der Baukörper A und C sind auf maximal 4 Vollgeschosse und für den Baukörper B auf maximal 3 VG zu begrenzen.</li> <li>▪ Die neu errichteten "Mauern" versperren den Ausblick, vermindern die Sonneneinstrahlung und reduzieren die Privatsphäre.</li> </ul>	<p>Zur Beurteilung des Schattenwurfs der künftigen Überbauung wurde ein Schattengutachten durch die Firma Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG erstellt. Dieses Gutachten berücksichtigt bereits die Reduktion der zulässigen Anzahl Geschosse in den Baubereichen B und C auf 7 bzw. 5 Vollgeschosse und hat Folgendes ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein Nachbargebäude liegt innerhalb der zwei Stunden Schattenkurven. Im Kanton Basel-Landschaft gibt es im Vergleich zum Kanton Zürich jedoch ohnehin keine gesetzlichen Regelungen bezüglich des zwei Stunden Schattens.</li> <li>▪ Im Frühjahr und Sommer findet keine zusätzliche Beschattung durch die Quartierplan-Überbauung statt (Ausnahme: Heidenlochstrasse 72 und 76 mit einer teilweisen Beschattung ab 19 Uhr).</li> <li>▪ Die mittleren Herbsttage weisen die längsten Beschattungen auf. Betroffen sind die Liegenschaften an der Heidenlochstrasse 54 – 64, allerdings u.a. aufgrund der Reduktion der zulässigen Anzahl Vollgeschosse erst am späteren Nachmittag mit diffuser werdender Abendsonne. Aufgrund der Anordnung der Bauten scheint die Sonne zudem zwischen diesen hindurch und besonnt von Westen nach Osten verlaufend die Nrn. 54 – 58.</li> <li>▪ Im Frühjahr werden die Gebäude an der Heidenlochstrasse 46b und 48 ein wenig länger teilbeschattet. Das Gebäude auf Parzelle 3956 wird ebenfalls länger, aber von der Süd- über die Ostfassade verlaufend teilbeschattet.</li> <li>▪ Es gilt hier noch anzumerken, dass aktuell gemäss Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal ein 13.5m hohes Gebäude (WG 3) auf dem Areal erstellt werde könnte (das Richtprojekt sieht für die Bauten in den Baubereichen B und C eine Gebäudehöhe von 15.5m vor). Mit entsprechender Fassadenlänge könnte dieses Gebäude näher an die bestehenden Liegenschaften gebaut werden als die Hauptbauten der Quartierplanung. In der Folge würde auch eine solche Überbauung nach Regelbauweise mit grosser Wahrscheinlichkeit zu einer zusätzlichen Beschattung der bestehenden Nachbargebäude führen.</li> </ul>

Legende letzte Spalte: --- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	---
1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16	<p><b>Verkehrssituation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die verkehrstechnische Anbindung an den ÖV wird in Zukunft sehr problematisch sein. Zu den Stosszeiten ist die Buslinie 78 an ihrer Kapazitätsgrenze.</li> <li>▪ Aufgrund der neuen Zuzüger wird mit einem hohen Anstieg des Verkehrsaufkommens gerechnet.</li> <li>▪ Die Strassenverhältnisse, die kaum noch wesentlich korrigiert werden könne, werden unerträglich, wenn sie dem morgendlichen Verkehr zu den Arbeitsplätzen, tagsüber Einkaufsgeschäften und dem Gang zu Ämtern, Banken, Schulen, Ärzten und an den Bahnhof per Auto oder Bus genügen müssten.</li> <li>▪ Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Senkung des Verkehrslärms wird eine 30-iger Zone gefordert. Falls es keinen 30 Zonen gibt, braucht es einen Fussgänger Streifen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Stadt Liestal ist sich bewusst, dass die Buslinie 78 sehr gut ausgelastet ist. Entsprechend sind Abklärungen für eine Verdichtung des Fahrplans und zusätzliche Kurse im Gange. Diesbezüglich beinhalten die Pläne zum Ausbau der Heidenlochstrasse auch einen Wendeplatz, damit zusätzliche Kurse eingesetzt werden können.</li> <li>▪ Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplan-Vorschriften Grammet wurde durch die Firma Rudolf Keller &amp; Partner Verkehringenieure AG ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Auswirkungen der sich in Ausarbeitung befindlichen Quartierplanungen Heidenweid, Altbrunnen, Chedite II, Grammet und Kasinostrasse auf den Verkehr untersucht. Dabei wurden unter anderem Verkehrszählungen durchgeführt und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten im Quartier geprüft.</li> <li>▪ Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass sich durch die Quartierplanungen nur ein geringer Mehrverkehr ergibt gegenüber einer Überbauung nach Regelbauweise (ca. 185 Zu- und Wegfahrten in der Abendspitzenstunde gegenüber ca. 150 Zu- und Wegfahrten). Entsprechend liegt die auf der Heidenlochstrasse zu erwartende Verkehrsbelastung deutlich unter den Belastbarkeitswerten einer Sammelstrasse. Mit der Heidenlochstrasse ist somit rein verkehrstechnisch gesehen bereits heute eine genügende Verkehrserschliessung für das Heidenlochquartier inkl. Quartierplan-Überbauungen gegeben. Es ist jedoch Fakt, dass der Ausbaustandard der Strasse verbesserungswürdig ist. Dies hat die Stadt Liestal vor langer Zeit erkannt und im Jahr 2006 auch ein Strassenprojekt erstellt. In einer Volksabstimmung wurde dieses Projekt abgelehnt.</li> <li>▪ Die Stadt nahm die aktuelle Quartierentwicklung zum Anlass, den Ausbau der Heidenlochstrasse neu anzugehen.</li> <li>▪ Aktuell befindet sich ein Bauprojekt zum Ausbau der Heidenlochstrasse in Ausarbeitung. In diesem Zusammenhang ist auch die Erstellung eines Trottoirs und Fussgängerstreifens geplant. Entsprechend wird sich künftig die Situation in Bezug auf den Verkehr und die Verkehrssicherheit nochmals verbessern.</li> <li>▪ Die Stadt ist bereit, im Zusammenhang mit dem Ausbau bzw. der Sanierung der Heidenlochstrasse eine Tempo 30 Zone als flankierende Massnahme zu prüfen.</li> </ul>	---

Legende letzte Spalte:      --- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt



**Eingabe von** **Eingabeinhalt zusammengefasst**

**Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates**

**15 Einstellhallen-Einfahrt**

- Unmittelbar an unser Grundstück grenzend befindet sich ein enger Weg, wovon 2 m vermietete Parkplätze sind. Wie viel Verkehr fährt da tagtäglich neben unserer Parzelle durch? Dies bedeutet zusätzliche Lärmbelastung etc.

- Im Vergleich zu einer Überbauung nach Regelbauweise werden durch die Quartierplanung lediglich ca. 20 zusätzliche Fahrten pro Tag oder 10 zusätzliche Ein- und Ausfahrten pro Tag zur Einstellhalle generiert.
- Gerechnet auf die Abendspitze zwischen 17 und 18 Uhr ergeben sich auf Basis der Anzahl Parkplätze in der Einstellhalle im Bereich der Einfahrt zur Einstellhalle folgende Anzahl Fahrten (die Berechnungsmethode kann dem Verkehrskonzept Quartierpläne Heidenloch/Grammet von Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG entnommen werden; für das spezifische Verkehrspotential SVP wurden die Werte 0.4 für die Einfahrten und 0.2 für die Ausfahrten verwendet):

Abendspitze	Einfahrten	Ausfahrten
	15	8

Dies ergibt in der Abendspitzenstunde rund 23 Fahrten oder eine Fahrt alle 2 bis 3 Minuten. Falls nach Regelbauweise gebaut würde, so würden rund 75 Fahrten pro Werktag generiert. Dies ergäbe folgende Anzahl Fahrten in der Abendspitzenstunde:

Abendspitze	Einfahrten	Ausfahrten
	12	6

Entsprechend wäre in der Abendspitzenstunde mit rund 18 Fahrten pro Stunde oder eine Fahrt alle 3 bis 4 Minuten zu rechnen. Daraus lässt sich erkennen, dass der Verkehr zur Einstellhalle im Vergleich zur Bebauung nach Regelbauweise in der Abendspitze nur marginal höher ist.

---

Legende letzte Spalte:      --- nicht eintreten

✓ teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates
1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17	<p><b>Renditeaspekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projekt dient der reinen Ertragsoptimierung.</li> <li>▪ Nicht nur die Häuser an der Sonnhalde, sondern auch die über der Ergolz büssten fraglos an Kauf- und damit an Veräusserungswert ein.</li> <li>▪ Die angrenzenden Liegenschaften verlieren stark an Marktwert (Schattenwurf etc.).</li> </ul>	---
4, 10	<p><b>Nachfrage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es wäre zu überlegen, ob die schon jetzt im weiteren Umkreis im Bau befindlichen oder doch geplanten Wohnungseinheiten nicht weit über die erwartete Nachfrage hinausgehen. Darf Liestal mit so vielen Zuzüglern in den nächsten Jahren rechnen?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zum heutigen Zeitpunkt befindet sich auf dem Areal der Quartierplanung Kasinostrasse die Schreinerei der Firma Krattiger AG. Nun soll dieser Betrieb an einen neuen Standort verlagert werden, wodurch die Möglichkeit geschaffen wird, das Gebiet umzunutzen und einer höherwertigen Wohn- und Geschäftsnutzung zuzuführen. Entsprechend kann durch den Abbruch der alten Gewerbebauten und der damit entfallenden lärmemittlernden Produktion sowie den Neubau von hochwertigen Wohnbau der gesamte Bereich aufgewertet werden, wovon auch das umliegende Quartier profitieren wird.</li> <li>▪ Aufgrund des bisherigen Produktionsstandorts ist das Areal im Kataster der belasteten Standorte als belastet eingetragen. Bei Realisierung der Quartierplanung ist diesem Umstand Rechnung zu tragen und die Alllasten müssen beseitigt werden, was zu Mehrkosten und einer Reduktion der Rendite führt. Hingegen wird sich diese Massnahme u.a. auch positiv auf die Umgebung auswirken.</li> <li>▪ Erfahrungsgemäss nimmt der Wert der bestehenden Liegenschaften durch die Erstellung von zusammenhängenden Wohnquartieren tendenziell zu.</li> <li>▪ Mit der vorliegenden Quartierplanung soll eine qualitativ hochwertige Verdichtung von bestehenden Wohn- und Geschäftsbauzonen an einem dafür geeigneten Standort erzielt werden. Dies entspricht unter anderem auch den Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans, welche vorsehen, dass eine verdichtete Bauweise insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen erfolgt.</li> </ul>
5, 6, 8, 9, 13, 15, 16	<p><b>Windstärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei grösseren Windstärken ist um ein hohes Haus Wirbelbildung angezeigt. Diese Wirbelbildungen können zu Schäden an benachbarten Häusern und den Bäumen in unmittelbarer Nähe führen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Entwicklungs- und Finanzplan der Stadt Liestal wird festgehalten, dass die von privaten Investoren geplanten Bauvorhaben für das angestrebte Wachstum der Wohnbevölkerung von Liestal wichtig sind. Dazu wird auch die Quartierplanung Kasinostrasse gerechnet.</li> <li>▪ Gemäss Entwicklungs- und Finanzplan ist es ein wichtiges Entwicklungsziel, vermehrt in Liestal arbeitende Personen auch als Einwohner und Einwohnerinnen von Liestal zu gewinnen. Die vorliegende Quartierplanung trägt zu diesem Entwicklungsziel bei.</li> <li>▪ Die stetige Zunahme der Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Liestal vorhanden ist.</li> </ul>
	<p><b>Windstärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Folgende Erläuterungen sind dem Dokument "Stellungnahme Umweltthemen QP Kasinostrasse" der Firma Rapp Infra AG entnommen worden. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für die Mitnahme von losen Objekten sowie Dachabdeckungen ist weniger die Verwirbelung als die eigentliche Windgeschwindigkeit ausschlaggebend. Die Verwirbelung führt eher zu einer Disipation von Energie (Umwandlung von kinetischer Energie in Wärmeenergie) und dadurch zu einer Abnahme der Geschwindigkeit.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ eintreten</li> <li>★ im Gespräch geklärt</li> </ul>

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
5, 6, 8, 9, 13, 15, 16	<p><b>Gewitter / Blitz einschlag</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durch den Bau des hohen Hauses von 24,9 m Höhe entsteht bei Gewittern ein erhöhtes Risiko für Blitzeinschlag, da das elektrische Feld in der Umgebung verdichtet wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle Objekte, welche von Wind angeströmt werden, verursachen in irgendeiner Form Verwirbelungen. Höhere Gebäude bremsen allerdings durch Wirbelbildungen und Verhinderung einer freien Durchströmung eher Windgeschwindigkeiten. In Zwischenbereichen von Gebäuden kommt es hingegen oft zu Geschwindigkeitsüberhöhungen (sog. Venturi-Effekt). Diese können in der Tat zu einer Herausforderung für Fassadenelemente werden. Allerdings beschränkt der Bereich der Geschwindigkeitsüberhöhung zumeist auf den Gebäudezwischenbereich.</li> <li>Fassadenelemente der neuen Gebäude werden, insbesondere im Gebäudezwischenbereich, für die entsprechenden Windklassen ausgelegt. Für die umliegenden Gebäude entsteht kein zusätzliches Risiko durch herumfliegende Teile oder höhere Windgeschwindigkeiten, da die neuen Gebäude eher zu einer Verminderung der Windgeschwindigkeiten führen.</li> </ul>	---
5, 8, 9, 10, 13, 15, 16	<p><b>Grundwasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es erhebt sich die Frage, welchen Einfluss die entstehenden Gebäude auf den Untergrund haben. Es ist nicht auszuschliessen, dass der hohe Druck der Gebäude Einfluss auf den Untergrund ausübt.</li> <li>Die Bauten sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Im Falle von massiven Niederschlägen können diese nicht sofort abfliessen. Es können sich im Boden unterhalb bei Stauwasser verbundene Röhren ausbilden. Man kann somit nicht ausschliessen, dass möglicherweise Gebäude oder Gelände hochgedrückt werden.</li> </ul>	<p>Folgende Erläuterungen sind dem Dokument "Stellungnahme Umweltthemen QP Kasinostrasse" der Firma Rapp Infra AG entnommen worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Blitzschlag sucht sich i.A. den Weg des geringsten Widerstands. Insofern ist es richtig, dass dieser meist in den höchstgelegenen Punkt einschlägt, da dieser einen geringeren Widerstand als die umgebende Luft aufweist. Allerdings können Blitze auch bereits in Abständen von 50m zu hohen Gebäuden direkt in den Boden einschlagen, ohne sich den Weg durch den nahegelegenen „höchsten Punkt“ zu suchen. Die Vorstellung, dass hohe Gebäude Blitze aus grosser Entfernung anziehen, ist nicht korrekt.</li> <li>Das Risiko eines Blitzschlags bleibt, unabhängig von den geplanten, höheren Gebäuden für das Quartier unverändert. Für die unmittelbare Umgebung vermindert sich das Risiko gar, da Hochhäuser gemäss den geltenden Richtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) mit einer ausreichend dimensionierten Blitzschutzanlage ausgerüstet werden müssen und damit eine gewisse Schutzwirkung für direkte Nachbargebäude aufweisen.</li> </ul> <p>Folgende Erläuterungen sind dem Dokument "Stellungnahme Umweltthemen QP Kasinostrasse" der Firma Rapp Infra AG entnommen worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beim Untergrund handelt es sich um gut durchlässigen Ergolzschotter, der gemäss einer Studie der Hollinger AG Durchlässigkeitsbeiwerte (<math>K_f</math>-Werte) von <math>0.2</math> bis <math>5 \times 10^{-3}</math> m/s aufweist. <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Niederschlagswasser kann somit ungehindert abfliessen. Aufgrund des tiefen Grundwasserspiegels (s.u.) kann kein System von kommunizierenden Röhren entstehen. Das Wasser folgt der Schwerkraft und fliesst nach unten ab.</li> <li>b. Die Schweiz liegt nicht in einem Permafrostgebiet. Selbst in sehr strengen Wintern gefriert der Boden maximal in den obersten 20 cm.</li> </ul> </li> </ul>	---

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

✓ teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates
1, 8, 10, 12	<p><b>Lärm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Zufahrt zur Tiefgarage links und mit dem Besucher Parkplätzen rechts gibt es mehr Lärm. Dazu kommt dann noch der Lärm vom Haupteingang des Gebäudes C.</li> <li>▪ Die Lärmbelastung ist nicht nur bei der A22 zu suchen, auch die Bahnlinie mit der Gleisenweiterung und der dadurch erhöhten Durchfahrten von Personen- und Güterzügen, führt zu einem gewissen Lärmpegel, der jetzt schon gut hörbar ist, obwohl wir auf Bodenhöhe hinter den Schallschutzwänden der SBB sind.</li> </ul>	<p>c. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Baugrundgutachten einzureichen. Sofern dieses ein kleineres Hohlräumgefüge als erwartet ausweist, wird unterhalb der Bodenplatte eine kapillarbrechende Schicht eingebaut. Diese hat ein so großes Hohlräumgefüge, dass eine Kapillarwirkung nicht zustande kommt. Voraussichtlich wirken jedoch bereits die vorhandenen, gut durchlässigen Ergolschotter hemmend gegen das Aufsteigen von Kapillarswasser. Eine allfällige Feuchtigkeit in den Kellern würde nur das eigene Areal betreffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 311 m, während sich das Terrain auf einer Höhe von rund 320 m ü.M. befindet. Die Gebäude verfügen nur über ein Untergeschoss, sodass das Bauwerk mehr als 5 m oberhalb des Grundwasserspiegels zu liegen kommt. Der Grundwasserstrom wird somit nicht beeinträchtigt oder behindert. Somit existieren auch keinerlei Auftriebsprobleme bei den Gebäuden.</li> <li>▪ Nach unten werden die Schotter durch Opalinus-Ton und Tonmergel des Unteren Dogger begrenzt. Die oberflächennahe Anwesenheit von Gipskeuper ist für das Areal nicht bekannt. Die Erdwärmekarte des Kantons weist für die unmittelbare Umgebung zulässige Bohrtiefen von 140 m aus, was nahe legt, dass der Gipskeuper in grösseren Tiefen ansteht. Das Areal wird die Energie über den Wärmeverbund des Hallenbads beziehen. Es sind keine Erdwärmesonden resp. Tiefenbohrungen vorgesehen.</li> <li>▪ Auf der Basis einer Baugrunduntersuchung wird der Statiker entscheiden, wie die Gründung der Gebäude erfolgen soll. Bei einer Flachfundation ist möglicherweise ein Materialersatz erforderlich. Aufgrund der Schwermehle in den Tallagen ist ein solches Vorgehen üblich.</li> <li>▪ Die genaue Lage der Fernheizungsrohre und der Gasleitungen wird vor Baubeginn ermittelt und beim Bau berücksichtigt. Ein Abdrücken der Leitungen durch Verschiebungen des Erdreichs ist ausgeschlossen, da das Material den Weg des geringsten Widerstandes geht, also in andere Richtungen ausweicht. Zudem werden Leitungen in der Regel innerhalb eines Schutzbettes (z.B. mit Sand) verlegt</li> </ul>
1, 8, 10, 12	<p><b>Lärm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Zufahrt zur Tiefgarage links und mit dem Besucher Parkplätzen rechts gibt es mehr Lärm. Dazu kommt dann noch der Lärm vom Haupteingang des Gebäudes C.</li> <li>▪ Die Lärmbelastung ist nicht nur bei der A22 zu suchen, auch die Bahnlinie mit der Gleisenweiterung und der dadurch erhöhten Durchfahrten von Personen- und Güterzügen, führt zu einem gewissen Lärmpegel, der jetzt schon gut hörbar ist, obwohl wir auf Bodenhöhe hinter den Schallschutzwänden der SBB sind.</li> </ul>	<p>---</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereits heute befindet sich im nordöstlichen Bereich der Parzelle 2394 ein Besucherparkplatz für die Schreinerei Krattiger AG. Entsprechend ändert sich an dieser Situation aufgrund der Quartierplanung nichts.</li> <li>▪ Die Lärmimmissionen von der Autobahn A22 auf die östlich des Quartierplan-Areals gelegenen Liegenschaften werden sich aufgrund der geplanten Überbauung reduzieren, da die drei neuen Bauten eine Art Schallschutz darstellen und entsprechend einen Teil der Schallwellen an der Ausbreitung hindern werden. Dasselbe gilt auch für den Lärm, welcher von der westlich gelegenen Bahnlinie ausgeht.</li> <li>▪ Der Verkehr auf der Heidenlochstrasse wird aufgrund der Quartierplanung nur unwesentlich zunehmen und entsprechend nicht zu mehr Lärm führen.</li> </ul>

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

<b>Eingabe von</b>	<b>Eingabeinhalt zusammengefasst</b>	<b>Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates</b>	
<b>8, 9, 16</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vor dem Haus führt die stark befahrene Heidenlochstrasse vorbei, nördlich soll ein Tag und Nacht frequentierter Parkplatz zu liegen kommen. Entsprechend wird die Nachtruhe in keiner Weise mehr gegeben sein.</li> <li>▪ Die hohen Gebäude werden die Schallwellen, verursacht durch den Verkehr, reflektieren und den Lärmpegel erhöhen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Zufahrt zum Areal auf Parzelle 2568 besteht bereits heute und wird genutzt.</li> </ul>	---
<b>8, 9, 16</b>	<p><b>Bestehendes Wegrecht über das Krattiger Areal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bis anhin können wir mit unseren PWS und Kleinlastwagen über das jetzige Krattiger Areal die Hinterseite der Liegenschaften erreichen. Dieses Recht nutzen wir schon Jahrzehnte. Es wird auf dieses Recht beharrt und darum gebeten, die Zufahrtsstrasse noch einzuzichnen. Welche Parzelle?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf der Parzelle 2395 ist im Grundbuch folgende Dienstbarkeit eingetragen: Geh- und Fahrrecht auf 1.5 m breitem Streifen ohne Unterhaltungspflicht zugunsten Grundstück Nr. 2388, 2389, 2390, 2391. Dieses Geh- und Fahrrecht bleibt bestehen. Die Möglichkeit einer Zufahrt wird zwischen dem Investor und den betroffenen Anstössern vor Einreichen des Baugesuchs geprüft.</li> </ul>	✓
<b>8, 9</b>	<p><b>Einkaufsmöglichkeiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Zunahme der Bewohner des Quartiers Heidenloch/Grammet/Cheddite/Heidenweid ist eine neue in der Nähe liegende Einkaufsmöglichkeit nötig.</li> </ul>	<p>Gemäss § 3 Abs. 1 QPR ist für das Quartierplan-Areal eine Wohn- und Geschäftsnutzung zulässig. Entsprechend sind in dieser Zone Quartierläden grundsätzlich möglich. Auch in den umliegenden WG3-Zonen besteht diese Möglichkeit. Ansonsten befinden sich die nächsten grösseren Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum der Stadt Liestal, welches mit dem Bus gut erreicht werden kann.</p>	✓
<b>8, 9, 15, 16</b>	<p><b>Neue Bepflanzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wir würden uns wünschen, bei der geplanten Bepflanzung des Areals mitsprechen zu dürfen.</li> </ul>	<p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden vor Einreichen des Baugesuchs die Wünsche und Anregungen der direkten Anstösser (Heidenlochstrasse 54-64) bezüglich der Bepflanzung aufgenommen bzw. geprüft.</p>	✓
<b>10</b>	<p><b>Mobilfunk-Abdeckung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die hohen Gebäude verhindern eine gute Mobilfunk-Abdeckung, die nächste Antenne steht genau hinter den drei Hochhäusern. Auch die Sirenen des Bevölkerungsschutzes werden abgeschirmt.</li> <li>▪ Es wird erwartet, dass sich die Stadt dafür einsetzt, dass die angrenzenden Gebäude im gleichen Zug mit der Erschliessung der Neubauten mit Breitbandkommunikation versorgt werden.</li> </ul>	<p>Abklärungen bei der Abteilung Sicherheit und Soziales haben ergeben, dass in der Stadt Liestal eine hundertprozentige, flächendeckende Gewährleistung von Sirenen bei einem Störfall besteht. Gemäss Angaben der Firma Swisscom ist das gesamte Gebiet Heidenloch bereits mit Glasfaserkabel aufgerüstet worden und entsprechend eine Breitbandkommunikation möglich. Da das Gebiet Heidenloch bezüglich Mobilfunk heute bereits gut abgedeckt ist, sind keine weiteren Mobilfunk-Anlagen geplant. Die Versorgung an den bestehenden Anlagen (Kaserne und Altmarkt) wird hingegen ausgebaut. Dieser Ausbau ist bereits geplant und aufgegleist, wodurch die Leistung künftig noch verbessert wird.</p>	---

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt



Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
10	<p><b>Not- und Servicezufahrten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aus den vorliegenden Plänen ist nicht ersichtlich, wie die Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen berücksichtigt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Not- und Servicezufahrt wurde im Quartierplan verbindlich festgelegt. Entsprechend wurden die erforderlichen Flächen dafür gesichert. Die Einhaltung der Brandschutznormen sowie der Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</li> </ul>	---
14	<p><b>Ökologische Massnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Parzelle sind ökologisch wertvolle Lebensräume im Umfang von mindestens 1000 m<sup>2</sup> anzulegen. Diese stellen eine Vernetzungsfunktion durch den QP-Perimeter zur Verfügung und bieten Lebensraum für einheimische Tiere und Pflanzen. Es sollen mindestens zwei unterschiedliche Lebensraumtypen erstellt werden.</li> <li>§ 6 folgendermassen ergänzen: Die Aussenraumgestaltung ist so zu planen, dass die Parzelle für Kleintiere wie Igel oder Amphibien passierbar ist und keine Fallen aufweist. Insbesondere sind Mauern, Schächte und Absätze so zu gestalten, dass sie für die Tiere überwindbar sind und nicht zu einer Falle werden können. Absätze und Mauern, welche höher als 25 cm sind, sollten vermieden oder mittels Rampen oder ähnlichen Mitteln passierbar gemacht werden.</li> <li>Es ist innerhalb des QP-Reglements sicherzustellen, dass eine langfristige Pflege stattfindet. Dazu ist im § 10 Ziffer 2 festzuhalten, dass die Pflege des Aussenraumes gemäss den ökologischen Ansprüchen der Lebensräume im QP-Vertrag geregelt wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ziel der Quartierplanung ist unter anderem eine Aufwertung des Areals sowie die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Überbauung. Dazu gehört auch ein ökologisch wertvoller Aussenraum. Entsprechend sind gemäss § 6 Abs. 7 QPR auf einer Fläche von mindestens 1000 m<sup>2</sup> ökologische Massnahmen zu realisieren. Dazu werden unter anderem Ruderalflächen, Blumenwiesen, Hecken und Strauchgruppen, Hochstaudenfluren, Weiher, kronenbildende Bäume u.v.m. gezählt.</li> <li>§ 6 Abs. 7 QPR wird dahingehend ergänzt, dass die QP-Überbauung Kleintiersicher zu gestalten ist.</li> </ul>	(✓)
17	<p><b>Höhenangaben</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auf dem jetzt bestehenden Gelände der Max Krattiger AG mit EFH fehlen die Referenz-Höhenangaben in m.ü.M. und auch die Oberfläche der nach dem Neubau fertiggestellten Gartenoberfläche fehlt. Die Anhöhe Horizont 310.00 m.ü.M. reicht nicht aus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unter § 6 Abs. 9 wird bereits festgehalten, dass die im QP bezeichneten Grünflächen dauernd zu erhalten und fachgerecht zur pflegen sind. Entsprechend ist die künftige Pflege bereits ausreichend geregelt und eine weitere Bestimmung dazu nicht notwendig.</li> <li>Der Quartierplan (Schnitte) wird mit entsprechenden Angaben ergänzt.</li> </ul>	---

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

## 6 Mitwirkende

Organisation	Name / Vorname	Adresse	PLZ / Ort
Eingabe Nr. 1 (Private)	Antonio Aulicino und Elena Aulicino-De Fusco	Heidenlochstrasse 54	4410 Liestal
Eingabe Nr. 2 (Private)	Andreas Stücklin und Margaret Stücklin-Westfall	Unter der Sonnhalde 3	4410 Liestal
Eingabe Nr. 3 (Private)	Flavio Ossola und Eliane Ossola	Unter der Sonnhalde 7	4410 Liestal
Eingabe Nr. 4 (Private)	Gerhard Graf und Jutta Graf-Schneider	Unter der Sonnhalde 5	4410 Liestal
Eingabe Nr. 5 (Private)	Dr. Ottheinrich Eichhorst und Margareta Eichhorst	Unter der Sonnhalde 8	4410 Liestal
Eingabe Nr. 6 (Private)	Dr. W. Stegmann und G. Stegmann-Louis	Unter der Sonnhalde 9	4410 Liestal
Eingabe Nr. 7 (Private)	Helene Burkhardt-Schaub	Unter der Sonnhalde 4	4410 Liestal
Eingabe Nr. 8 (Private)	Christian Börflin und Maria Börflin	Heidenlochstrasse 60	4410 Liestal
Eingabe Nr. 9 (Private)	Cornelia Böhi	Heidenlochstrasse 62	4410 Liestal
Eingabe Nr. 10 (Private)	Roland Kern und Angela Kern	Unter der Sonnhalde 10	4410 Liestal
Eingabe Nr. 11 (Private)	S. Huber	Unter der Sonnhalde 2	4410 Liestal
Eingabe Nr. 12 (Private)	H. Schmocker	Unter der Sonnhalde 1	4410 Liestal
Eingabe Nr. 13 (Private)	Daniela Lisa	Heidenlochstrasse 56	4410 Liestal
Eingabe Nr. 14 (Organisation)	Markus Gerig	Sonnhalde 26	4410 Liestal
Eingabe Nr. 15 (Private)	Paul Degen	Sonnhalde 16	4410 Liestal
Eingabe Nr. 16 (Private)	Natur- und Vogelschutzverein	Heidenlochstrasse 64	4410 Liestal
Eingabe Nr. 17 (Private)	Michael Eppler und Sibylle Eppler	Heidenlochstrasse 58	4410 Liestal
Eingabe Nr. 18 (Private)	Peter Schaub und Pamela Schaub-Barges	Erzenbergstrasse 56	4410 Liestal
Eingabe Nr. 19 (Private)	Thomas Weber-Strüblin		

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

✓ teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt