



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Im Oristal"

Planungsbericht

Impressum



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung	Brigitte Bauer
Stand	25.04.2022
Datei-Name	40190_Ber01_Planungsbericht_20220425_Genehmigung.docx

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Das Quartierplan-Areal	1
1.2	Ziel der Planungsmassnahme	2
1.3	Verfahren	2
1.4	Eckwerte der Quartierplan-Überbauung.....	3
2	Organisation und Bestandteile der Quartierplanung	4
2.1	Zuständigkeit	4
2.2	Planungsablauf	4
2.3	Bestandteile der Quartierplanung	5
3	Bebauungs-, Aussenraum- und Verkehrskonzept	6
3.1	Bebauungskonzept.....	6
3.2	Freiraumkonzept.....	10
3.3	Verkehrskonzept.....	15
4	Umgang mit übergeordneten Rahmenbedingungen	18
4.1	Richt- und Nutzungsplanung	18
4.2	Baulinien und gesetzliche Abstände	24
4.3	Natur und Landschaft	25
4.4	Gewässer, Hochwasser, Grundwasser	28
4.5	Lärmschutz	35
4.6	Sicherheit.....	37
4.7	Weitere Themen	38
5	Bemerkungen zu Quartierplan-Inhalten	39
5.1	Hauptbauten	39
5.2	Gebäude-Erschliessungen	41
5.3	Untergeschosse.....	42
5.4	Technische Einrichtungen	44
5.5	Einstellhallen Ein- und Ausfahrten	45
5.6	Nebengebäude	45
5.7	Aussenraum.....	46
5.8	Erschliessung und Parkierung.....	47
5.9	Ver- und Entsorgung	51
5.10	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	54
6	Planungsprozess	55
6.1	Studienauftrag	55
6.2	Überarbeitung Studienauftrag	56
6.3	Kommunale Prüfung.....	58
6.4	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	61
6.5	Kantonale Vorprüfung.....	61
6.6	Beschlussfassungsverfahren.....	61
6.7	Auflage- und Einspracheverfahren	62
6.8	Redaktionelle Änderung	62

7	Auswirkungen der Planung	62
7.1	Nutzungs- und Erschliessungsplanung	62
7.2	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal	63
8	Genehmigungsantrag	63
	Anhang	I
	Anhang 1: Protokoll des Stadtrats.....	II
	Anhang 2: Protokolle der Stadtbaukommission	IV
	Anhang 3: Protokoll der Landschaftskommission	IX
	Anhang 4: Aktennotiz Besprechung Amt für Raumplanung.....	XI

1 Einleitung

1.1 Das Quartierplan-Areal

Beim Quartierplan-Areal handelt es sich um das Areal des ehemaligen Baugeschäfts "Burri Mangold", mit einer Fläche von rund 13'700 m². Es liegt im Oristal in Liestal, in einer Entfernung von gut 500 m zum Bahnhof und zum Stedtli. Das Areal ist heute der Gewerbezone zugeordnet und bildet den Übergang zur benachbarten Wohn-Geschäftszone. Westlich grenzt das Areal an die Oristalstrasse und an die steile Talflanke der Sichterren. Östlich des Gebiets fliesst der Orisbach.

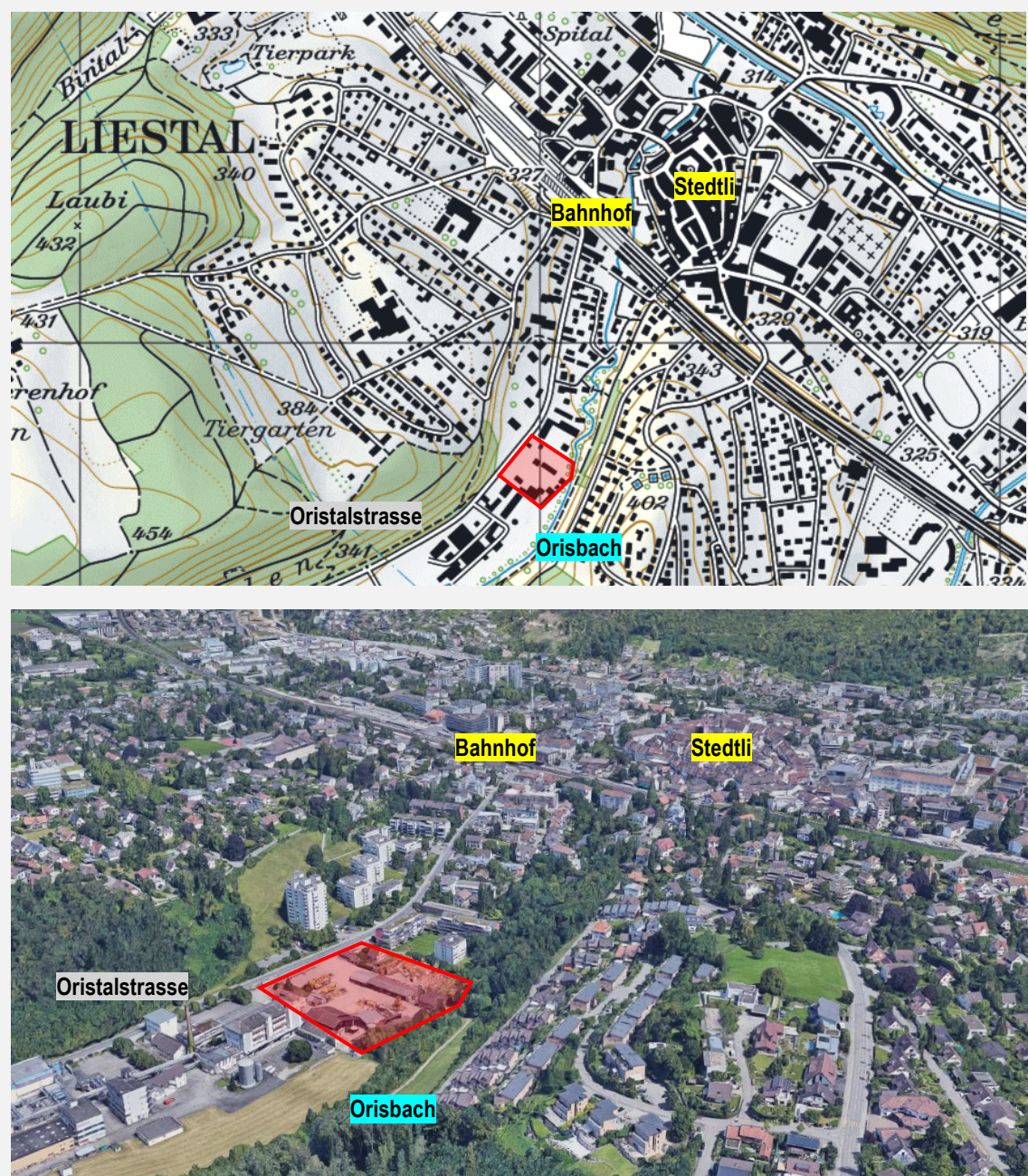


Abb 1. Lage des Quartierplanareals im Oristal (Quelle: geoview.bl.ch + google.maps, abgerufen am 27.04.2020)

1.2 Ziel der Planungsmassnahme

Das Quartierplan-Areal liegt seit einigen Jahren brach. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung sowie der Verdichtung nach innen soll das Areal einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung zugeführt werden.

Mit einem massgeschneiderten Verdichtungskonzept auf Basis eines in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal initiierten Studienauftrags wird eine städtebaulich und raumplanerisch gute Einpassung der neuen Bebauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet. Ein attraktiver Nutzungsmix aus Schule, Geschäftsnutzung und Wohnen sowie gemeinschaftliche Räumlichkeiten (z.B. Café, Kindertagesstätte, Turnhalle/Sportplatz, Spielplatz) sorgen für einen lebendigen neuen Quartierteil.

Ein differenziertes Freiraumkonzept bietet verschiedene, auf die Umgebung und die Bedürfnisse abgestimmte Aussenraumtypen an. Berücksichtigt werden die siedlungsinternen Bedürfnisse (Spielplatz, Aufenthaltsorte), der ökologische Ausgleich (Bachbereich, Wiese, Gehölze, Grünstreifen zur besseren Vernetzung) sowie die gute Gestaltung des Strassenraums (Baumreihe Oristalstrasse).

Mit der Überbauung soll zudem die Fusswegquerverbindung vom Fussweg entlang des Orisbachs zur Oristalstrasse realisiert werden.

1.3 Verfahren

Die Quartierplanung wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt.

1.4 Eckwerte der Quartierplan-Überbauung

1.4.1 Ausnützung

Fläche Quartierplan-Areal		13'709 m²		
Bruttogeschossfläche	Projekt	17'123 m ²		
	Rundung	377 m ²		
	Total	17'500 m²		
Ausnützungsziffer		128 %		

1.4.2 Bruttogeschossflächen Richtprojekt (Stand 16.11.2020)

Wohnnutzung	BGF	Anzahl		
Wohnungen	8'568 m ²	86	Tiny Homes	1-Zimmer-Loft
		10	Familienwohnungen	3.5-Zimmer-Whg
		5	Townhouses	4.5-Zimmer-Whg
		Total 101	Wohneinheiten	
Veloabstellräumlichkeiten (exkl. Velokeller)	222 m ²			
Rundung	210 m ²			
Total	9'000 m²			

Schule	BGF	Anzahl		
Schule	4'800 m ²	24	Schulzimmer	
Turnhalle, Fitness	1'065 m ²	1	Turnhalle	
Kindertagesstätte	122 m ²			
Rundung	143 m ²			
Total	6'130 m²			

Geschäftsnutzung	BGF			
allgemein	2'146 m ²			
Aufenthalt mit evtl. Café / Laden	200 m ²			
Rundung	24 m ²			
Total	2'370 m²			

	Bedarf			
Parkplätze	134	95	Stammparkplätze	
		39	Besucherparkplätze	
Velo-Parkplätze	341	230	Stammparkplätze	
		111	Besucherparkplätze	

2 Organisation und Bestandteile der Quartierplanung

2.1 Zuständigkeit

Grundeigentümerschaft	sitEX Properties Properties Holding AG, 8853 Lachen <i>Dr. Chr. Stutz</i>
Architektur	HHF architekten gmbh, 4055 Basel <i>S. Frommenwiler, M. Santana</i>
Landschaftsarchitektur	Gohl Landschaftsarchitektur GmbH, 4059 Basel <i>S. Gohl</i>
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen <i>B. Bauer</i>
Verkehrsplanung	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz <i>M. Stöcklin</i>
Ingenieur / Statik	Schnetzler Puskas Ingenieure AG, Basel <i>T. Puskas</i>

2.2 Planungsablauf

Studienauftrag Burri Mangold Areal, Siegerprojekt "A ROOM WITH A VIEW", HHF Architekten, Basel	April – Sept. 2019
Weiterbearbeitung Siegerprojekt	Sept. 2019 – Mai 2020
Vorstellung Stadtrat	05.12.2019
Kontakt mit diversen Amtsstellen und Stellen <ul style="list-style-type: none"> – Amt für Raumplanung BL (Umzonung, Gebäudehöhe, Parkplatzreduktion) – Amt für Umweltschutz- und Energie BL (Grundwasser, Störfall) – Amt für Militär und Bevölkerungsschutz BL (Schutzräume) – Tiefbauamt BL (Näherbaurecht UG, Näherpflanzrecht Bäume) – Bauinspektorat BL (Grenz- und Gebäudeabstände, Messweisen) – Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (Hochwasserschutz, Feuerwehr) – Stützpunkt-Feuerwehr Liestal (Feuerwehrstellplätze, Rauchabsaugung) – Stadtbauamt Abt. Tiefbau (Leitungsumlegung) – EBL (Trafostation, Wärmeverbund) 	Jan. – April 2020 (mehrheitlich)
1. Vorstellung Stadtbaukommission Stadt Liestal	22.01.2020
Entwurf Quartierplanvorschriften, inkl. notwendiger Gutachten	Feb. / März 2020
Kommunale Prüfung	März / April 2020
Vorstellung Landschaftskommission Stadt Liestal	04.05.2020
2. Vorstellung Stadtbaukommission Stadt Liestal	13.05.2020
Freigabe QP durch SR zur kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	16.06.2020
Info-Veranstaltung	03.08.2020
öffentliches Mitwirkungsverfahren	06. – 28.08.2020
kantonale Vorprüfung	18.06. – 07.09.2020
Überarbeitung Quartierplanung	Okt. – Dez. 2020
Beschlussfassung durch Stadtrat	10. August 2021
Beschlussfassung durch Einwohnerrat	22. Dezember 2021
Referendumsfrist	21. Januar 2022
Auflageverfahren	10. Februar – 11. März 2022

2.3 Bestandteile der Quartierplanung

2.3.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

2.3.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag

Die in Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Quartierplanvorschriften notwendigen privatrechtlichen Regelungen, wie Dienstbarkeiten, Grundlasten, Mehrwertabgabe etc., werden mittels Quartierplan-Vertrag privatrechtlich geregelt. Ein öffentlich beurkundeter Quartierplan-Vertrag ist Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat.

2.3.3 Orientierende Dokumente

- Planungsbericht
- Planungsbericht - Beilagen
 - o Freiraumkonzept, *Gohl Landschaftsarchitektur GmbH, Basel*
 - o Naturinventar, *Stierli + Ruggli AG, Lausen*
 - o Verkehrsgutachten, *Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz*
 - o Hochwasserschutz – Objektschutznachweis, *Gruner Böhringer AG, Oberwil*
 - o Beurteilung Durchflusskapazitätsverminderung Grundwasser, *Kiefer & Studer AG, Reinach*
 - o Gutachten Umzonung, *EBP Schweiz AG, Zürich*
 - o Lärmschutznachweis Parkierungsanlage, *EhramBeurret Partner AG, Pratteln*
 - o Umgang mit kantonaler Vorprüfung
- Mitwirkungsbericht

3 Bebauungs-, Aussenraum- und Verkehrskonzept

3.1 Bebauungskonzept

Text: HHF Architekten



Abb 2. Projekt, Stand Quartierplanung (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)

Die Überbauung bietet mit der Schulnutzung, der Geschäftsnutzung und den verschiedenen Wohnformen mit Gemeinschaftsräumen einen idealen Nutzungsmix für einen gut durchmischten und lebendigen neuen Ortsteil. Das Projekt sieht eine grosse Vielfalt von Wohnformen vor, welche Liestal bislang nicht kennt. Die Kleinwohnungen 'Tiny Homes' erfüllen Bedürfnisse einer Generation von Bewohnern, die bewusst einen kleineren ökologischen Fussabdruck suchen und interessiert und bereit sind, sich mit weniger Wohnraum zu arrangieren und auch eine zukunftsorientierte Mobilität leben.

Das Projekt ist in zwei unterschiedlich genutzte Bereiche unterteilt. Am Eingang zum Areal entlang der Oristalstrasse sind eine internationale Schule, die Turnhalle und ein Geschäftshaus mit flexibel unterteilbaren Geschossen angesiedelt. Das Areal erhält dadurch eine eindeutige Adresse, mit einem baumbestückten Vorplatz, der sowohl Vorfahrt und Eingangsbereich für die Schule ist als auch öffentlicher Durchgang zum dahinterliegenden Wohnquartier am Orisbach.

Hinter den tagsüber belebten Nutzungen mit Schule und Geschäftsnutzung sind zwei lärmgeschützte Wohnhöfe angeordnet, die durch einen grossen, gedeckten Durchgang erschlossen sind.

Ein durchgehender Grünbereich und sich abtreppende Volumen ermöglichen im Norden zur bestehenden Wohnüberbauung einen rücksichtsvollen Anschluss. Auch nach Süden zur Gewerbezone schafft ein begrünter Bereich einen guten Übergang. Alle Wohneinheiten im Süden verfügen

über eine grosszügige grüne Vorzone und sind wegen des Ausblicks auf den Grünraum des Orisbachs hin abgedreht.

Das hohe Geschäftshaus schliesst im Norden des Areals an die industrielle Gebäude-Struktur des benachbarten Gewerbegebiets an. Seine Lage erlaubt eine unproblematische Beschattung des Pausenhofs auf dem Dach der Schule.

Die Zugänge zu den sog. „Tiny Homes“ erfolgen sowohl über eine grosse Eingangshalle mit Briefkästen und Veloraum als auch direkt über die beiden Wohnhöfe. Die in Liestal beliebte Typologie des Terrassenhauses wird als Ausgangslage für den Wohnteil des Projekts genommen. Sie ermöglicht eine grosse Vielfalt von Grundrissen und Wohnungstypen und erlaubt den heutigen Anforderungen an Individualität, Aussicht und Belichtung gerecht zu werden.

Durch das Abtreppen der Volumen und die beiden offenen Höfe haben alle Wohnungen einen direkten Bezug zu einem, häufig zu beiden Höfen. Diese Anordnung ermöglicht fast allen Wohnungen Aussicht und Terrassen mit Blick auf den Grünraum entlang des Orisbachs.

Um der ausserordentlichen Lage im Oristal und der stattlichen Anzahl Wohneinheiten gerecht zu werden, sind über das ganze Areal verschiedenste gemeinschaftliche Räume und Nutzungen angeordnet. Diese dienen der Gemeinschaft, stiften Identität und können je nach Lage und Funktion auch unterschiedlich genutzt werden.

Im Erdgeschoss befinden sich Atelierwohnungen mit vorgelagertem, vom Hof leicht erhöhten Aussenraum. Ein zentral gelegener Quartiertreffpunkt, eine Kinderkrippe und eine Turnhalle, die zu Randzeiten von den Bewohnern oder Sportvereinen benutzt werden kann, werden den Hof zusätzlich beleben. Alle Gebäude sind unterirdisch über einen grossen, natürlich belichteten Velokeller miteinander verbunden, der von der Einstellhalle durch eine Glaswand abgetrennt ist.

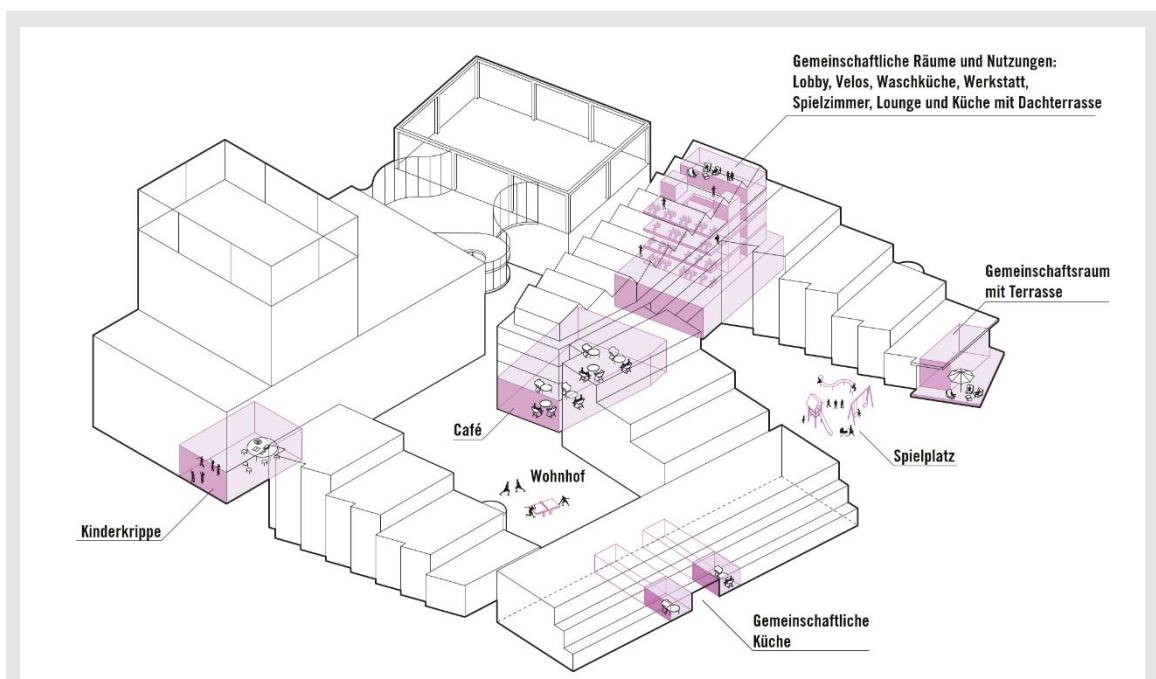


Abb 3. Gemeinschaftliche Nutzungen (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)



Abb 4. Durchgang von Oristalstrasse, mit links Turnhalle, rechts Schule und Mitte Pausenhof (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)



Abb 5. Pausenhof und Sportplatz auf dem Dach, Geschäftshaus im Hintergrund (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)



Abb 6. Gasse zwischen Baubereichen A und B, Blickrichtung Süden (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)



Abb 7. Wohnhof mit Durchgang in Richtung Orisbach (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)

3.2 Freiraumkonzept

Text aus: GOHL LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH (27.04.2020): Freiraumkonzept, S.2



Abb 8. Freiraumkonzept (Quelle Gohl Landschaftsarchitektur 07.12.2020)

Das Quartierplan-Areal liegt zwischen Oristalstrasse und Orisbach an der Schnittstelle zwischen Wohn- und Gewerbenutzung und dem Naherholungsgebiet Orisbach.

Entlang des Orisbachs findet sich heute ein spannungsvolles Wechselspiel aus Wald, Lichtungen und der Erlebbarkeit des Bachs. Dies wird als Thema aufgenommen und zur Ausgangslage für das Freiraumkonzept.

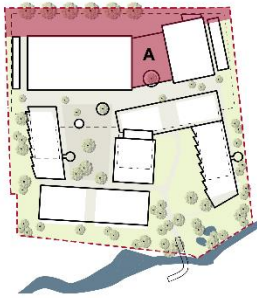
Als Weiterführung soll im östlichen Teil des Areals die Ufervegetation in die neue Bebauungsstruktur hineinwachsen und durch eine stellenweise lichte Bepflanzung immer wieder Bezug zum Orisbach geschaffen werden.

Eine neue Brücke schliesst die Lücke in einem verkehrsfreien Wegnetz zwischen Bahnhof, dem Naherholungsgebiet Orisbach und den angrenzenden Wohngebieten. Die platzartige Vorfahrt entlang der Oristalstrasse ist Ankunftsort für die Schüler und bietet Raum für eine Drop off Zone.

Der Freiraum ist in 6 Teilbereiche gegliedert:

- A. Eingang Schule und Vorfahrt,
- B. Gasse,
- C. Hof,
- D. Park,
- E. Gehölzrand,
- F. Ufer Orisbach.

A EINGANG SCHULE UND VORFAHRT

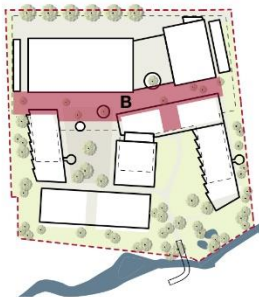


- Ankunftsort, Vorfahrt, Eingang Schule, Querung für Wohnnutzung
- Abfolge von Lichtungen
- Vorfahrt organisiert Zufahrt Tiefgarage, Drop off Schule
- Baumreihe mit Unterpflanzung schafft Kontrast zur Verkehrsnutzung



Abb 9. **Teilgebiet A, Eingang Schule und Vorfahrt**
 (Quelle Gohl Landschaftsarchitektur: Präsentation Landschaftskommission, 03.05.2020 verändert; Fotos: <https://www.flickr.com/photos/62765694@N07/6055423943>, Masu Planning, www.natur-im-siedlungsraum.ch)

B GASSE

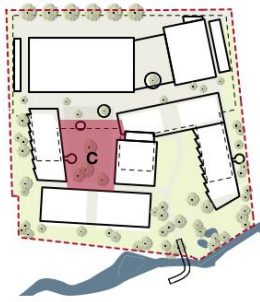


- Zentraler Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich
- Café, Kleinkinderspielplatz
- Zierbäume lockern die Geometrie auf
- Offenfügiger Belag erlaubt eine Durchgrünung
- Lichthöfe zum Velokeller



Abb 10. **Teilgebiet B, Gasse**
 (Quelle Gohl Landschaftsarchitektur: Präsentation Landschaftskommission, 03.05.2020; Fotos: Bryum, Studio Dreiseitl, Berchtold Lenzin, Vogt Landschaftsarchitekten, Lina Bo Bardi)

C HOF



Wohnüberbauung Maxengasse, Basel, Schmid Landschaftsarchitekten, Esch-Sintzel Architekten



- Wohnhof zur Aneignung durch Bewohner
- Treffpunkt und Spielmöglichkeiten
- Chaussierter Platz beschattet durch grosskronige Bäume



Wohnsiedlung im Stockler, Zürich, Schmid Landschaftsarchitekten

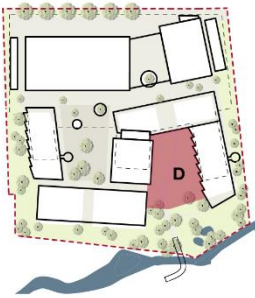


Evolution Square, Rotkreuz, Vogt Landschaftsarchitekten

Abb 11. Teilgebiet C, Hof

(Quelle Gohl Landschaftsarchitektur: Präsentation Landschaftskommission, 03.05.2020; Fotos: Esch Sintzel Architekten, Schmid Landschaftsarchitekten, Vogt Landschaftsarchitekten)

D PARK



Mönchli Bern, ValentinValentien



Bienenwiese (Foto ProNatura, Wiesenmeisterschaft BL)

- Von Bäumen und Gebäuden gefasster Grünraum
- Spielplatz, Liegewiese
- Blumenwiese in Randbereichen



Sweettrink Park, Lybiana, LUZ

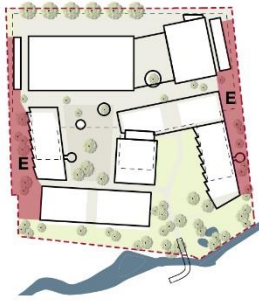


Spielplatz vor Waldhäuser (Foto https://www.heartbeat-aarau.ch/tag/spielplatz)

Abb 12. Teilgebiet D, Park

(Quelle Gohl Landschaftsarchitektur: Präsentation Landschaftskommission, 03.05.2020; Fotos: ValentinValentien, ProNatura: Wiesenmeisterschaft BL, LUZ, https://www.heartbeat-aarau.ch/tag/spielplatz)

E GEHÖLZRAND



Erstentwurfpark, Basel, Raymond Vogel Landschaften

- Lockere Gehölzpflanzung
- Wiese
- ökologische Aufwertung durch einheimische Bepflanzung
- Blühaspekt



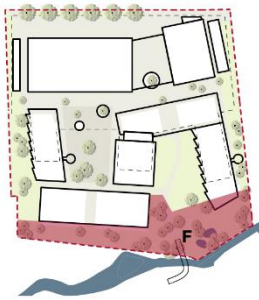
Niederle Campus, Basel, Vogt Landschaftsarchitekten



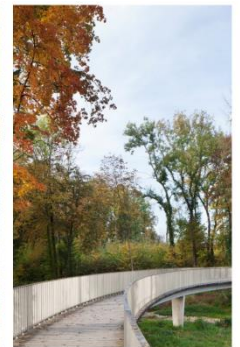
Schneiseensiedlung Spiezermatt, Solothurn, Studio Vulkan

Abb 13. Teilgebiet E, Gehölzrand
 (Quelle Gohl Landschaftsarchitektur: Präsentation Landschaftskommission, 03.05.2020; Fotos: Raymond Vogel Landschaften, Vogt Landschaftsarchitekten, Studio Vulkan)

F UFER ORISBACH



Rheinthalbau Orisbach (off-Sache, Liestal, IN SITU)



Müllgarten, Pöschelried, Conzett Bronzini Gartmann

- Anschluss an den Naherholungsraum Orisbach
- Blickbezüge zum Orisbach
- Parkartiger, lichter Wald ergänzt die angrenzende Uferbestockung



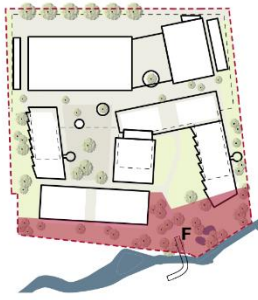
Niederle Campus, Basel, Vogt Landschaftsarchitekten



Baumgruppe, Schlosspark Müttmühle

Abb 14. Teilgebiet F, Ufer Orisbach
 (Quelle Gohl Landschaftsarchitektur: Präsentation Landschaftskommission, 03.05.2020; Fotos: IN SITU, Conzett Bronzini Gartmann, Vogt Landschaftsarchitekten)

F UFER ORISBACH



Wichtiges Biotop als Amphibienlebensraum (Foto: <https://www.pronatura-be.ch/de/amphibienfoerderung/>)



Vernetzung zu bestehenden Weihern am Schwarzweg

- Weiher als Amphibienhabitat
- Strukturreich ausgestalteter Krautsaum, mit Unterschlupfmöglichkeiten
- Rückzugsort für Fauna und Anwohner
- ökologische Aufwertung durch einheimische Bepflanzung



Chelsea Tower Show '22, Sarah Price



Einheimische Saucen (Foto: www.naturimgarten.ch)

Abb 15. **Teilgebiet F, Ufer Orisbach**

(Quelle Gohl Landschaftsarchitektur: Präsentation Landschaftskommission, 03.05.2020; Fotos: <https://www.pronatura-be.ch/de/amphibienfoerderung/>, Sarah Price, www.naturimgarten.ch)

3.3 Verkehrskonzept

Text aus: RUDOLF KELLER & PARTNER, VERKEHRSINGENIEURE AG (11.12.2020): QP "Im Oristal", Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept, S.30)

Das Burri-Mangold-Areal soll im Rahmen einer Quartierplanung überbaut werden. Vorgesehen sind 101 Wohnungen, 2'400m² BGF Büroflächen (kreatives Arbeiten) sowie eine internationale Schule (24 Klassenzimmer, max. 500 Schüler).

Die 86 Tiny Homes sind ein Spezialfall, welche auf eine umweltbewusste Zielgruppe mit kleinen, autoarmen Single-Haushalten schliessen lassen. Es wird daher bei den Tiny Homes von 0.6 Stamm-PP/Whg. (zuzüglich 0.3 Besucher-PP/Whg.) ausgegangen. Damit berechnet sich der PP-Bedarf auf 134 PP (95 Stamm-PP und 39 Besucher-PP)¹.

In der Auto-Einstellhalle (AEH) ist Platz für maximal 140 PP. Der gesamte erforderliche PP-Bedarf kann unterirdisch abgedeckt werden. Dazu kommen auf der Vorfahrt der Internationalen Schule maximal 18 PP, sodass auf dem QP-Areal maximal 158 PP erstellt werden können (worst case bezüglich Anzahl PP und Verkehrsaufkommen).

Um genügend Velo- und Mofa-Abstellplätze (VMP) anbieten zu können, ist ein grosszügiges und attraktives Angebot für alle Benutzergruppen (Bewohner, Beschäftigte, Schüler, Besucher) vorgesehen:

- Im UG neben der AEH befindet sich bei den Hauszugängen ein grosser Velokeller.
- Bei der Einfahrtsrampe der AEH befinden sich VMP für Schüler und Arbeitsplätze.
- Weitere Kurzzeit-VMP für die Bewohner befinden sich dezentral à Niveau bei den Hauseingängen sowie im EG und in den OG's im nördlichen Tiny Homes-Tower.

Für den Bring- und Abholverkehr der Internationalen Schule sind umfangreiche Erhebungen und Analysen bei den 3 Standorten der Internationalen Schule Basel (ISB) durchgeführt worden. Daraus wird ein fundiertes Bring-/Abholkonzept für die vorgesehene Internationale Schule auf dem QP-Areal hergeleitet.

Das QP-Areal «Im Oristal» erzeugt in der Abendspitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von rund 70 Fahrten/h. Der Bring- und Holverkehr der internationalen Schule am Morgen und am Nachmittag liegt weitgehend ausserhalb der Spitzenzeiten. Die Leistungsfähigkeit bei den Anschlussknoten an die Oristalstrasse ist gewährleistet. Die Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz (z.B. Kantonbank-Kreuzung) sind gering.

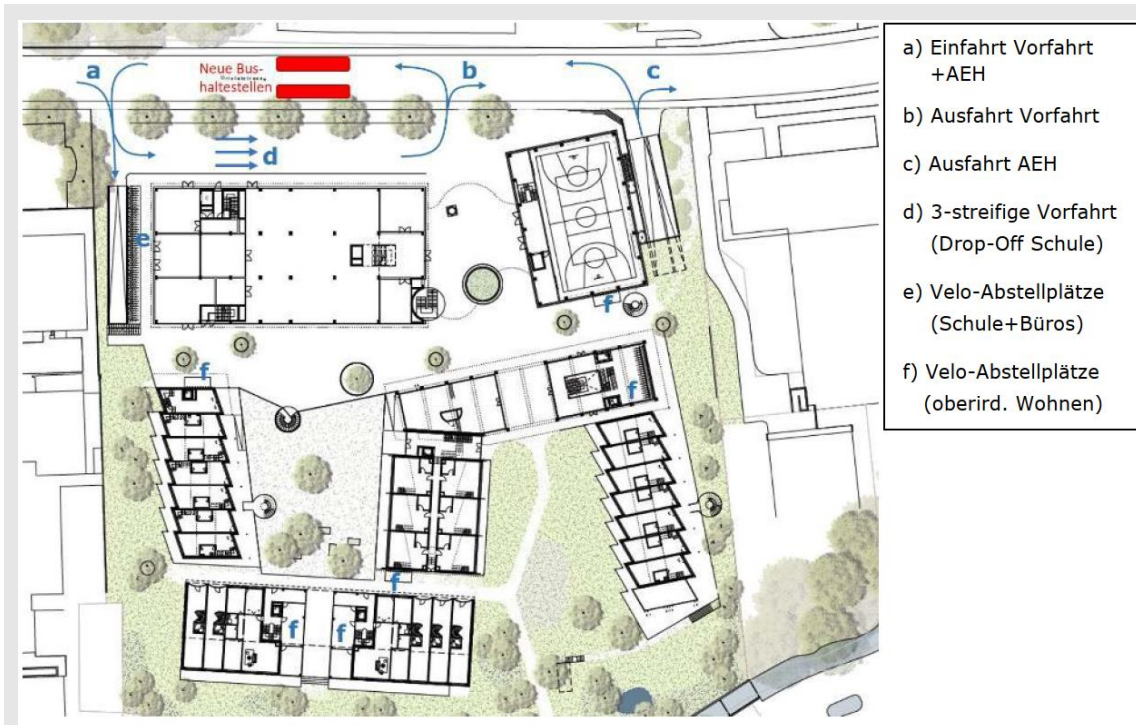
¹ Ergänzung vom 01.04.2022:

Seit 1. März 2022 gilt die angepasste Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), welche für die Berechnung der Auto-Abstellplätze neue Reduktionsfaktoren vorsieht (siehe Kapitel 6.8 "Redaktionelle Änderung"). Gemäss beschlossenerem QP-Reglement erfolgt die Berechnung der Auto-Abstellplätze grundsätzlich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Das Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept wurde noch unter den alten gesetzlichen Bestimmungen erstellt. Unter Berücksichtigung der angepassten RBV besteht ein Bedarf von insgesamt 125 Auto-Parkplätzen (92 Stampoarkplätze und 33 Besucherparkplätze).

Das Areal ist von den Buslinien 73 und 111 erschlossen. Die Bushaltestelle «Oris» soll direkt vor das Areal verlegt werden. Die zu erwartende Mehrbelastung infolge der Internationalen Schule erfolgt ausserhalb der Spitzenzeiten sowie entgegen der Lastrichtung.

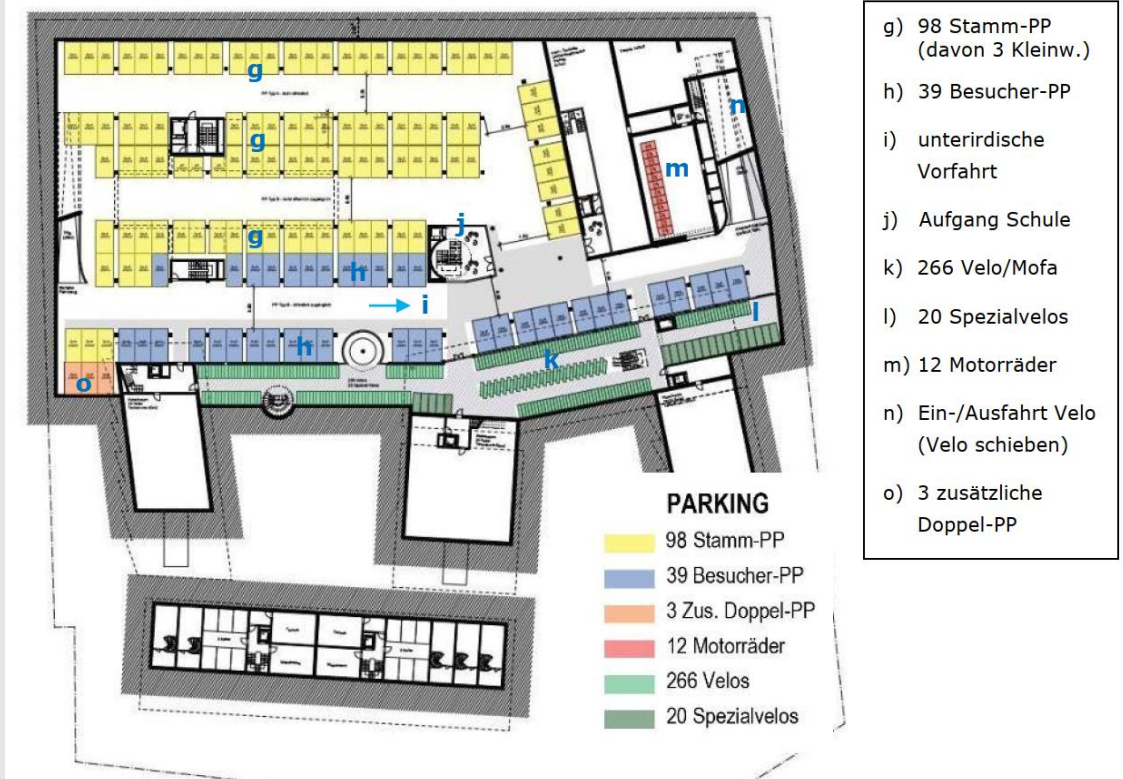
Das Mobilitätskonzept basiert u.a. auf einem grosszügigen Angebot an attraktiven Velo-/Mofa-Abstellplätze (VMP). Aufgrund der besonderen Projekt-Gegebenheiten sind die Voraussetzungen für ein reduziertes PP-Angebot gut. Die Sicherstellung und das Controlling werden im QP-Vertrag mit der Stadt Liestal festgelegt. Insbesondere auch das Bring- und Abholkonzept der Internationalen Schule soll mit einem Monitoring überwacht werden.

Insgesamt können die verkehrlichen Auswirkungen des Quartierplanes «Im Oristal» gut bewältigt werden. Die Erschliessung ist gewährleistet.



- a) Einfahrt Vorfahrt +AEH
- b) Ausfahrt Vorfahrt
- c) Ausfahrt AEH
- d) 3-streifige Vorfahrt (Drop-Off Schule)
- e) Velo-Abstellplätze (Schule+Büros)
- f) Velo-Abstellplätze (oberird. Wohnen)

Abbildung 1: Plan EG (Umgebungsplan)



- g) 98 Stamm-PP (davon 3 Kleinw.)
- h) 39 Besucher-PP
- i) unterirdische Vorfahrt
- j) Aufgang Schule
- k) 266 Velo/Mofa
- l) 20 Spezialvelos
- m) 12 Motorräder
- n) Ein-/Ausfahrt Velo (Velo schieben)
- o) 3 zusätzliche Doppel-PP

- PARKING**
- 98 Stamm-PP
 - 39 Besucher-PP
 - 3 Zus. Doppel-PP
 - 12 Motorräder
 - 266 Velos
 - 20 Spezialvelos

Abb 16. Erschliessungs- und Parkierungskonzept (Quelle RK&P: Verkehrsgutachten, 11.12.2020, S.6)

4 Umgang mit übergeordneten Rahmenbedingungen

4.1 Richt- und Nutzungsplanung

4.1.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

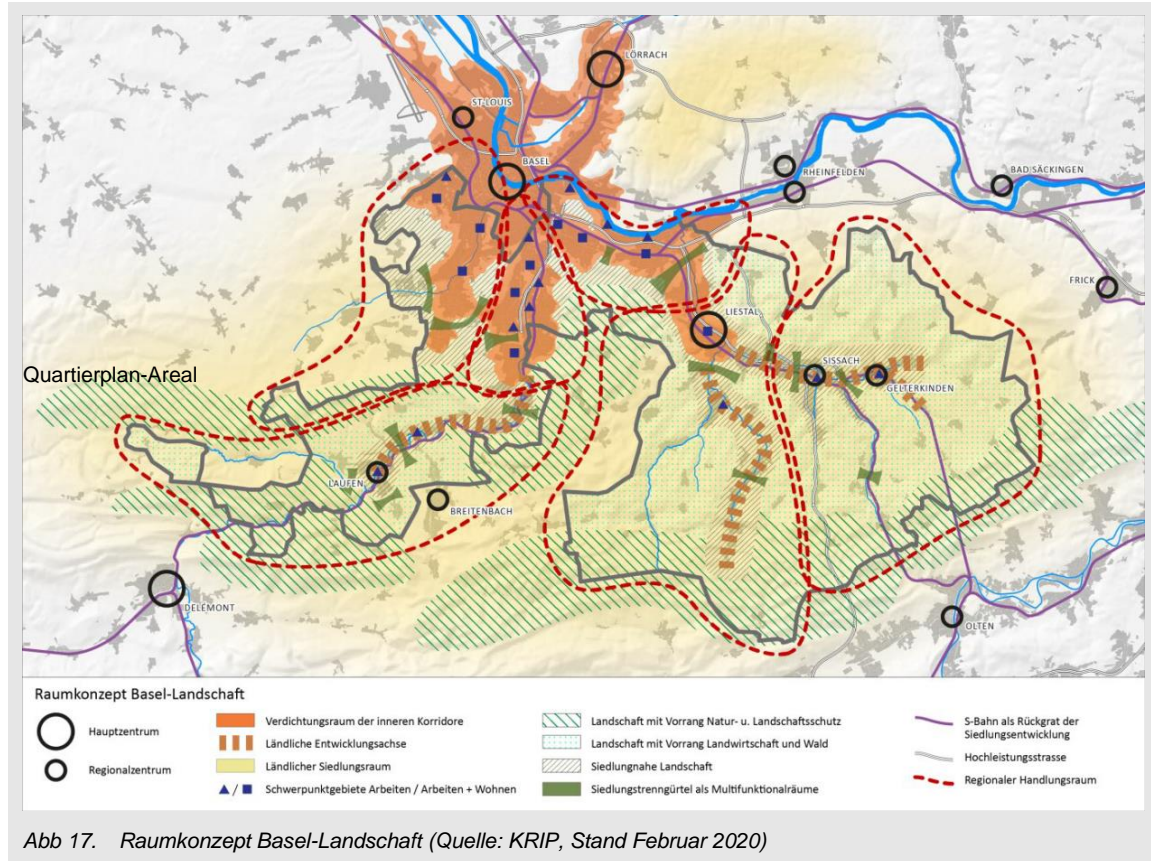
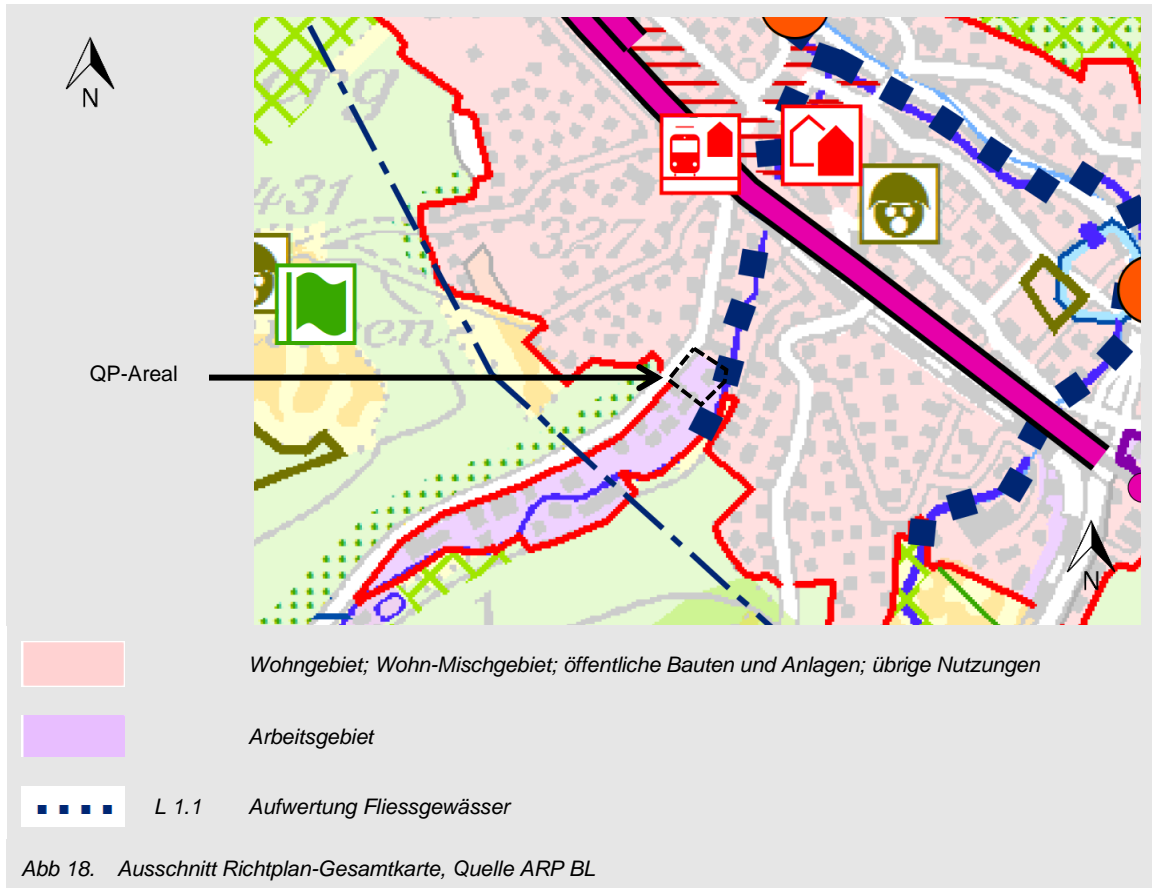


Abb 17. Raumkonzept Basel-Landschaft (Quelle: KRIP, Stand Februar 2020)

Das Raumkonzept Basel-Landschaft ordnet die Stadt Liestal dem Raumtyp "innerer Korridor" zu. Der Kanton geht in diesen Verdichtungsräumen von einem stadtnahen Wohnen mit kurzen Wegen aus. Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum sollen verstärkt in diese Räume gelenkt werden. Durch Siedlungsverdichtung soll das Geschossflächenangebot erweitert und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufgewertet werden. Der Kanton bezeichnet in einem Planungsgrundsatz die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte als kantonales Interesse (Objektblatt S 2.1 PG a). Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen zudem insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden (Objektblatt S 2.1 PG b).

Zusätzlich ist für das Quartierplan-Areal die Aufwertung des Orisbachs als Planungsziel relevant (Objektblatt L1.1).



Die Vorgaben des KRIPs werden durch die Quartierplanvorschriften folgendermassen eingehalten:

RK-ÖF-b	Entwicklungs- und Dichteziel für Verdichtungs-räume der inneren Korridore für das Jahr 2035 beträgt 95 Einwohner + Beschäftigte / ha	Das Quartierplanareal umfasst eine Fläche von rund 13'700 m ² . Dies bedeutet für das Quartierplanareal eine anzustrebende Dichte von 130 Personen. Diese Dichte wird im Quartierplanareal mit 717 Personen längst erreicht.			
		1. Anzustrebende Personendichte im QP-Areal			
		Fläche	Multipliziert (*) mit Dichteziel	Personenzahl	
		13'700 m ²	*0.0095	130	
		2. Abschätzung Anzahl Einwohner und Beschäftigte im QP-Areal			
		Anzahl Einwohner			
		Anzahl Wohnungen	Multipliziert (*) mit Einw./Wwg. gem. BFS für den Kanton BL	Annahme Einwohner	
		86 * 1-Zimmer	* 1.2	103	
		10 * 3.5-Zimmer	* 1.8	18	
		5 * 4.5-Zimmer	* 2.5	13	
Total		134			
Anzahl Beschäftigte (exkl. Schule)					
Geschäftsnutzung	Fläche / Arbeitsplatz (Annahme)	Annahme Beschäftigte			
2'370 m ²	30 m ² / Arbeitsplatz	79			

		Anzahl Schüler + Lehrer		
		Anzahl Klassenzimmer	Anzahl Schüler+Lehrer / Klassenzimmer (Annahme)	Annahme Schüler + Lehrer
		24	21	504
		Total Einwohner + Beschäftigte + Schüler		
S1.2-PG-b	Umzonungen zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95% voraus	Liestal weist gemäss technischen Richtlinien Bauzonen (ARE) 2014 eine Auslastung der WMZ von 103% auf. Eine Umzonung ist demnach möglich.		
S1.2-PG-b	Umzonungen von Arbeitszonen zu WMZ dürfen nicht zu Neueinzonungen derselben führen.	EBP geht in ihrem Gutachten davon aus, dass eine Umzonung des Quartierplan-Areals nicht zu einer Unterkapazität der Arbeitszonen führt (siehe Beilage zum Planungsbericht).		
S1.2-PG-d	Neu geschaffene WMZ sollen dicht überbaut werden. Das Ausnützungszifferäquivalent soll mindestens 0.8 entsprechen.	Die Quartierplanvorschriften sehen eine Ausnützungszifferäquivalent von 1.28 vor.		
S1.2-PG-d	Mit den Nutzungsvorschriften ist eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.	<p>Die Quartierplan-Überbauung ist das Ergebnis eines Studienauftrags, in welchem 2 Planungsteams (Architekten, Landschaftsarchitekten, Verkehrsingenieure) in Konkurrenz Entwicklungskonzepte für das Quartierplan-Areal vorlegten. Die Juryierung erfolgte durch ausgewiesene Fachpersonen unter Bezug der Grundeigentümerschaft sowie der Stadt.</p> <p>Alle im Jurybericht und von der Stadtbaukommission verlangten Anpassungen am Siegerprojekt wurden vorgenommen. Das Resultat ist ein massgeschneidertes Verdichtungskonzept mit hoher städtebaulicher, architektonischer und sozialverträglicher Qualität.</p> <p>In den Quartierplanvorschriften werden die Volumetrie und die Freiraumkonzeption rechtsverbindlich festgelegt. Die Einhaltung der Vorgaben ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Dabei wird das Projekt der kommunalen Stadtbau- und Landschaftskommission zur Beurteilung vorgelegt.</p>		
S2.1-PG-a	Siedlungsentwicklung nach innen als kantonales Interesse (Optimierung der Nutzung).	Mit der Quartierplanung werden zonenrechtliche Voraussetzungen geschaffen, für die bauliche Entwicklung eines zentral gelegenen, heute unternutzten Teils der Bauzone.		
S2.1-PG-b	verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen	<p>Das Quartierplan-Areal liegt 300 m von der Bushaltestelle Oris und 600 m vom Bahnhof SBB entfernt. Die Bushaltestelle bietet mit den Postautolinien Nm. 73 und 111 in der Hauptverkehrszeit einen Halbstundentakt an.</p> <p>Die ÖV-Erschliessung wird vom Amt für Raumplanung angesichts der Bahnhofsnähe als "gut" eingestuft (siehe Aktennotiz im Anhang).</p>		
S2.1-PG-b	quartier- und umweltverträgliche (massgeschneidert) Verdichtung mit hoher städtebaulicher, architektonischer und sozialverträglicher Qualität	Siehe S1.2-PG-d		
S2.1-PG-b	Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	<p>Das heutige Quartierplan-Areal ist eine Brache mit Altbauten, Kies- und Asphaltflächen mit geringem Grünanteil und beschränkten Aussenraumqualitäten (siehe auch Naturinventar in der Beilage zum Planungsbericht).</p> <p>Zusammen mit der Quartierplan-Überbauung wird ein differenziertes Freiraumkonzept umgesetzt, das verschiedene, auf die Umgebung und die Bedürfnisse abgestimmte Aussenraumtypen anbietet. Berücksichtigt werden die siedlungsinternen Bedürfnisse (Spielplatz, Aufenthaltsorte), der ökologische Ausgleich (Bachbereich, Wiese, Gehölze) sowie die Gestaltung des Strassenraums (Baumreihe Oristalstrasse) (siehe Freiraumkonzept in der Beilage zum Planungsbericht).</p>		
S2.4-PG-a	Standortanforderung Hochhäuser	In der Quartierplanüberbauung sind keine Hochhäuser vorgesehen. Die Hauptbauten bleiben unter einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m. Die notwendigen technischen Einrichtungen zählen nicht zur Gebäudehöhe.		
S3.3-PG-b	Der Lärmschutz ist bei allen Planungsvorhaben einzubeziehen.	Siehe Kapitel 4.5, Lärmschutz		

L1.1-PA	Die Gemeinden schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fliessgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden.	Der Gewässerraum wird in den Quartierplanvorschriften festgelegt (siehe auch Kapitel 4.4.2, Gewässerraum des Orisbachs) von einer Renaturierung des Orisbachs musste aus technischen Gründen Abstand genommen werden (siehe auch Kapitel 4.4.1, Renaturierung Orisbach).
L1.2-PA-b	Freiräume Fliessgewässer sind von neuen Bauten und Anlagen frei zu halten	Gemäss Gewässerschutzverordnung sind im Gewässerraum grundsätzlich nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegenden Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig (Art. 41c GSchV). Die Quartierplanvorschriften halten diese Vorschriften ein. Bei der Fussgängerbrücke handelt es sich um eine standortgebundene Anlage im öffentlichen Interesse, die auch im Strassennetzplan verzeichnet ist.
L1.2-PA-b	Darstellung des Gewässerraums im Zonenplan, Aufzeigen der Ergebnisse der Interessenabwägung Freiraum Gewässerraum und anderer Interessen	Der Gewässerraum wird im Quartierplan dargestellt. Die Herleitung des Gewässerraums findet sich im Kapitel 4.4.2, Gewässerraum des Orisbachs.
L1.3-PA-a	Berücksichtigung der Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten, Festlegung planerischer und baurechtlicher Schutzbestimmungen in den Nutzungsplänen	Die Erkenntnisse aus dem Hochwassergutachten sind in die Quartierplanvorschriften eingeflossen.

Die Festlegungen des KRIP (Stand Februar 2020) werden durch die Quartierplanung berücksichtigt.

4.1.2 Kommunale Nutzungsplanung – Zonenvorschriften Siedlung

Auf dem Quartierplan-Areal gelten die Zonenvorschriften Siedlung:

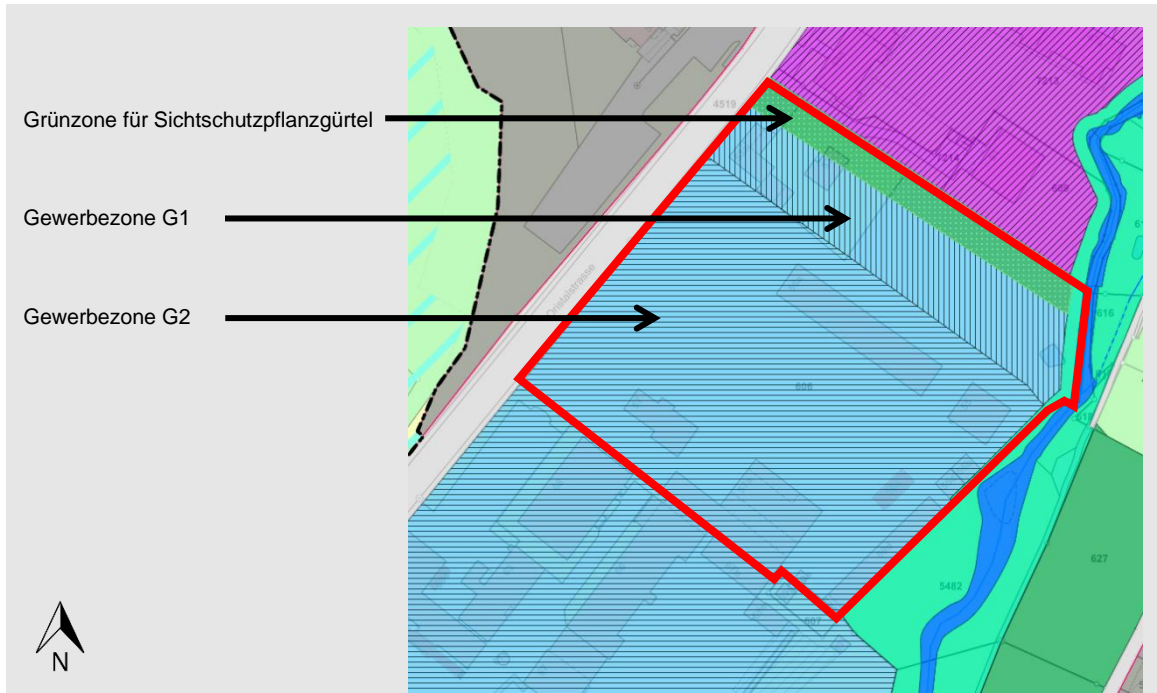


Abb 19. Zonenplanung der Stadt Liestal (geoportal.ch, abgerufen am 29.04.2020)

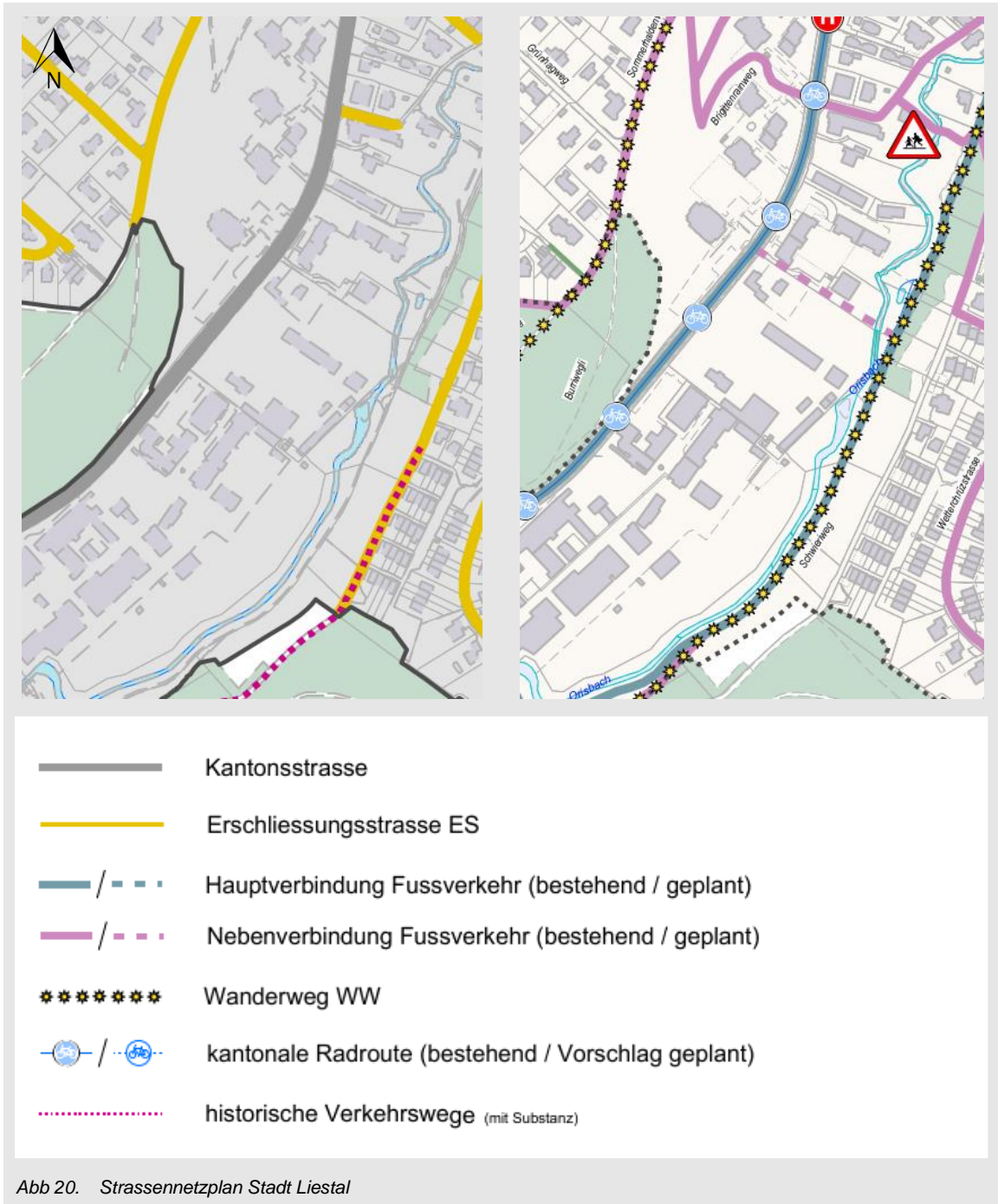
Grünzone für Sichtschutzpflanzgürtel	Art. 17 ZRS	<p>Die Grünzone für Sichtschutzpflanzgürtel grenzt die Gewerbezone gegenüber einer Wohnzone, Wohn-/Geschäftszone oder der Zentrumszone ab.</p> <p>Bei Neubauten in der Gewerbezone sind die Wohngebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen aus den Gewerbebezonen abzuschirmen.</p> <p>Es ist ein möglichst durchgehender Sichtschutzpflanzgürtel mit einheimischen Pflanzen anzulegen. Lagerung / Deponie und Parkierung sind nicht zulässig.</p>
Gewerbebezonen G1 / G2	Gebäudehöhe G1	Max. 15.0 m
	Gebäudehöhe G2	Max. 20.0 m
	Ausnützung	In den Gewerbebezonen ist die Ausnützung nicht eingeschränkt, sie richtet sich nach den zulässigen Gebäudehöhen und den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabständen.

Mit einer Quartierplanung können für ein zusammenhängendes Teilgebiet der Bauzonenfläche von der Rahmennutzungsplanung abweichende Vorschriften für Nutzung festgelegt werden (§ 37f RBG).

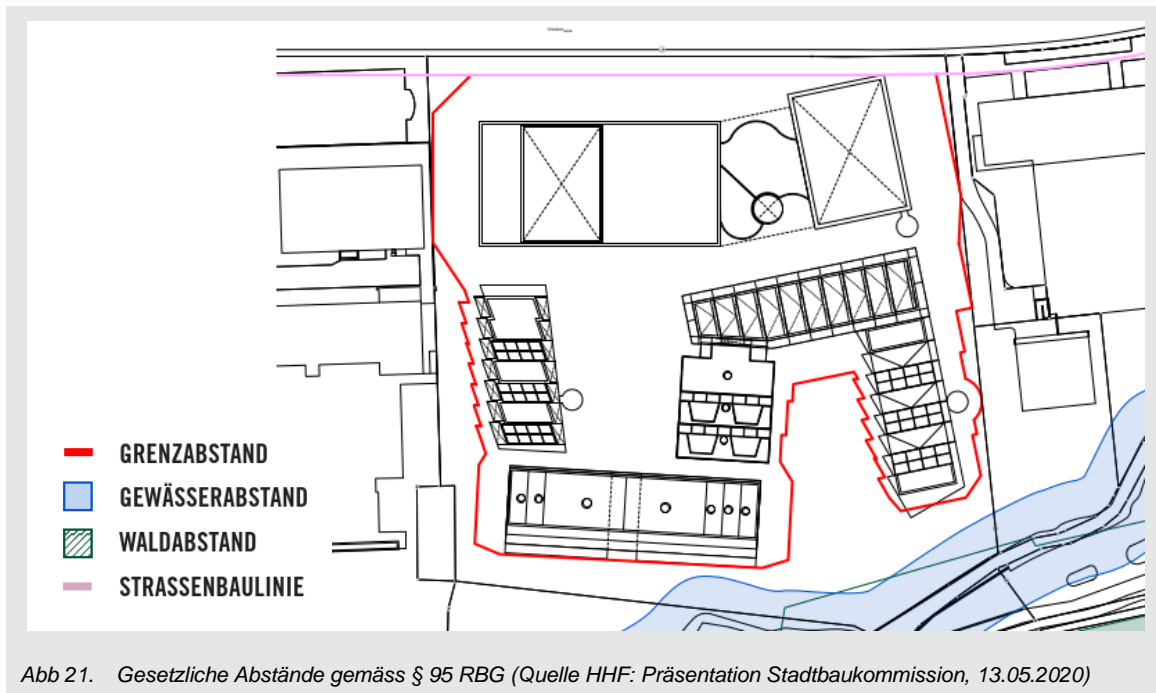
Die Grünzone für Sichtschutzbepflanzungsgürtel kann aufgehoben werden, da kein Übergang zwischen Gewerbe- und Wohn-/Geschäftszone mehr vorhanden ist. Sie wird ersetzt durch auf die Überbauung abgestimmte Vorschriften zum Aussenraum, welche Ökologie, Siedlungsbedürfnisse und Städtebau abdecken.

4.1.3 Strassennetzplan

Der Strassennetzplan sieht für das Quartierplanareal eine Fusswegverbindung zwischen dem Wanderweg entlang des Orisbachs und der Oristalstrasse vor. Der Fussweg wird innerhalb des Quartierplanareals rechtsverbindlich festgelegt. Für die Umsetzung ist seitens der Stadt eine Koordination mit den kantonalen Behörden notwendig, da die Brücke teilweise auf die Gewässerparzelle zu liegen kommt.



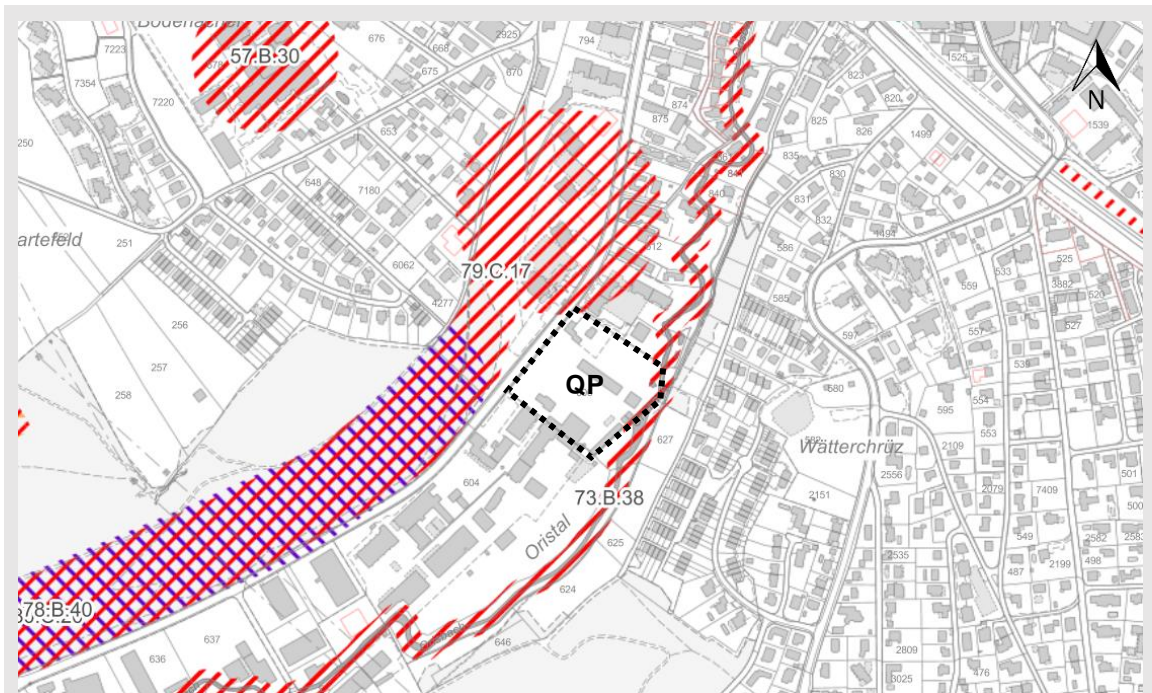
4.2 Baulinien und gesetzliche Abstände



Die kantonale Strassenbaulinie sowie die gesetzlich festgelegten Abstände gemäss § 95 RBG werden durch das Projekt eingehalten.

4.3 Natur und Landschaft

4.3.1 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)



Nr.	Ziel	Massnahmen
74.B.38	Wiederansiedeln Eisvogel, Weissstorch	Nisthilfen für den Weissstorch (Plattform) und den Eisvogel (Bruthöhle)
72.B.38	Fördern Gelbe Schwertlilie, Haarbältriger Wasserhahnefuss, Brunnenkresse, Ufer-Segge, Sumpfstorchenschnabel, Schwarz-, Mandel-, Korbweide	Breite, extensiv genutzte Uferstreifen und Pufferzonen zwischen dem Gewässer und dem Kulturland. Aufwertung durch Verbreiterung des Bachquerprofils für vermehrte vegetationsfreie Flächen, Bachröhricht und Flutrasen. Erhalten und fördern feuchter Wiesen
73.B.38	Wiederansiedeln und fördern Wasseramsel, Ringelnatter, Gropppe, Flusskrebs, Schmerle, Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Zweigstreifte Quelljungfer, Grüne Lauschschrecke, Maulwurfgrille	Tierdurchlass unter Oristalstrasse als Verbindung vom Röserental und Summerhalden zum Orisbach; Kleinstrukturen für Unterschlüpfе, Überwinterungsquartiere und Aufzucht: Steinhaufen, Kompost- und Misthaufen oder andere vermodernde und feuchte Stellen

Abb 22. Ausschnitt Landschaftsentwicklungskonzept Stadt Liestal

Für das Quartierplan-Areal bedeutsam sind diejenigen Massnahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts der Stadt Liestal, welche den Orisbach betreffen. Das Freiraumkonzept berücksichtigt den spezifischen Lebensraum des Orisbachs mit einer abgestimmten Gestaltung (Asthaufen, Nisthilfen, Weiher). Die entsprechenden Vorgaben sind in den Quartierplanvorschriften umgesetzt, im Plan als Flächen für ökologischer Ausgleich und im Reglement in § 7 Abs. 5 lit. d.

Die Massnahmen westlich der Oristalstrasse betreffen den dortigen Hang und haben weniger Relevanz fürs Quartierplanareal (79.C.17, 78.B.40, 80.C.20). Dasselbe gilt für die Massnahme 56.B.29 nördlich des QP-Areals, wo es um das Fördern von Mauerseglern, Schwalben, Fledermäusen etc. an bestehenden Gebäuden geht.

4.3.2 Weiherinventar Pro Natura

Der auf dem Areal vorhandene defekte Folienweiher ist im Weiherinventar von Pro Natura vermerkt (Inventar Nr. 207). Er ist als von lokaler Bedeutung mit Fragezeichen eingestuft. Im Naturinventar (siehe Beilage zum Planungsbericht) wird der Weiher als sanierungsbedürftig eingestuft. Der Weiher soll im Rahmen der Umgebungsarbeiten zur Quartierplanüberbauung freiwillig wieder erstellt werden.



Weiherinventar Baselland		 	
Gemeinde: Liestal			
Objekt: Oristal			
Inventar-Nr. Weiherinventar BL	<input type="text" value="207"/>		
Karch ID1	<input type="text" value="25788"/>	Karch Objekt-Nr.	<input type="text" value="BL740"/>
Karch ID2	<input type="text"/>	Karch Teilobj.-Nr	<input type="text"/>
Nr. Gewässerverzeichnis BL	<input type="text" value="39.360"/>		
Gemeinde	<input type="text" value="Liestal"/>		
Bezirk	<input type="text" value="Liestal"/>		
Koordinaten (LV95)	<input type="text" value="2622065 / 1258710"/>		
Grstk Nr	<input type="text" value="606"/>		
Eigentümer	<input type="text" value="Burri-Mangold AG"/>		
Baujahr	<input type="text"/>	Anzahl Gewässer	<input type="text" value="1"/>
Bautyp	<input type="text" value="Folie"/>		
Speisung	<input type="text"/>		
Fläche (m2)	<input type="text" value="30"/>		
Amphibienvorkommen Quelle: Karch, Stand April 2018 aktuelles Art Rote Liste Fundjahr 			
Zustand und Gefährdung (Datum Beurteilung: 28.09.2018) Sanierungsbedarf <input type="text"/> Gefährdungen Verlandung (schwach, mittel, stark, trocken) <input type="text"/> Beschattung <input type="checkbox"/> starker Bewuchs <input checked="" type="checkbox"/> Fischbestand <input type="checkbox"/> inv. Neophyten <input type="checkbox"/>		Bemerkungen Weicher auf Privatareal direkt neben Schwelle Orisbach	
Stellenwert und Unterhalt Bedeutung (l: lokal, r: regional, n: national) <input type="text" value="l?"/> Schutzstatus (INV: kantonale, kom. NSZ: kommunale) <input type="text"/> Zuständigkeit <input type="text"/> Zielarten <input type="text"/>		Durchgeführte Massnahmen und Pflegeeingriffe <input type="text"/>	
Version Mai 2019 Nachführung durch Pro Natura Baselland: pronatura-bl@pronatura.ch; www.pronatura-bl.ch/weitherinventar			

Abb 23. Weiherinventar Pro Natura

4.3.3 Naturinventar

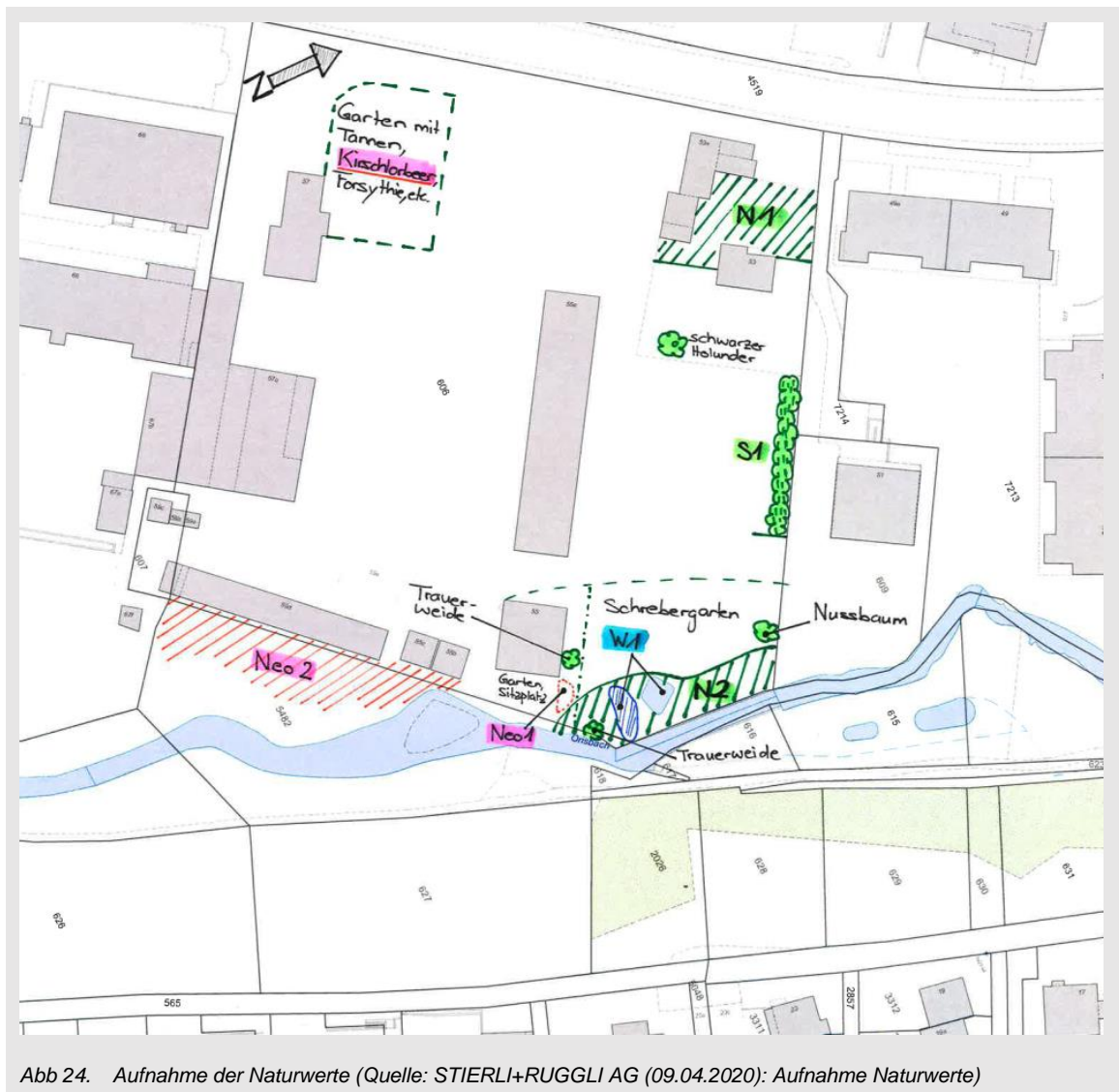


Abb 24. Aufnahme der Naturwerte (Quelle: STIERLI+RUGGLI AG (09.04.2020): Aufnahme Naturwerte)

Die erhaltenswerten Naturwerte befinden sich gemäss Naturinventar vor allem entlang des Orisbachs. Der kleinräumig und vielfältig strukturierte Uferbereich des Baches (N2) mit den beiden defekten Folienweihern (W1) und zwei Trauerweiden hat dabei einen besonderen ökologischen Wert.

Weitere Grünelemente sind die artenarme Sichtschutzbepflanzung (S1) sowie der Privatgarten mit Obstgarten an der Oristalstrasse (N3).

Im Sinne des Naturinventars wird entlang des Orisbachs sowie an der nordöstlichen und südwestlichen Parzellengrenzen Flächen für den ökologischen Ausgleich ausgeschieden. Diese sind entlang des Orisbachs auf den Lebensraum des Gewässers abzustimmen und ansonsten als lockere Gehölzpflanzung auszubilden (§ 7 Abs. 5 lit. d QPR). Durch die geplante Überbauung wird die ökologische Qualität des Areals erhöht.

4.4 Gewässer, Hochwasser, Grundwasser

4.4.1 Renaturierung Orisbach

Der Orisbach im Bereich des Quartierplan-Areals ist stark verbaut (Sohle und Böschungsfuss zu 100%) und weist mehrere künstliche Schwellen mit Absturzhöhen bis 1.5 m auf. Eine Renaturierung würde sich sowohl auf das ökologische Potential als auch auf den Hochwasserschutz positiv auswirken.

Im Rahmen der Quartierplanung wurde die Machbarkeit geprüft. Eine Renaturierung hätte eine Sohlenabsenkung oberhalb der Schwellen zur Folge. Dies führt zu zwei Problemen, welche im Rahmen der Quartierplanung nicht gelöst werden können:

- Die Abwasserleitung vom Sichernquartier verläuft über das Quartierplan-Areal und unterquert den Orisbach knapp unterhalb der künstlichen Bachsohle oberhalb einer Schwelle. Bei einer Absenkung der Bachsohle müsste eine neue Lösung für die Abwasserleitung gesucht werden. Dies wäre äusserst schwierig zu realisieren, da das notwendige Gefälle für die Leitung nicht vorhanden ist.
- Oberhalb einer Schwelle befindet sich der Wasserzulauf zum Schwieribächli. Damit der Wasserzulauf weiter gewährleistet bleibt, müsste das Wasser weiter oben am Bach abgezweigt und mit einer neuen Wasserführung zum Schwieribächli geleitet werden.

Auf eine Renaturierung wird daher verzichtet.

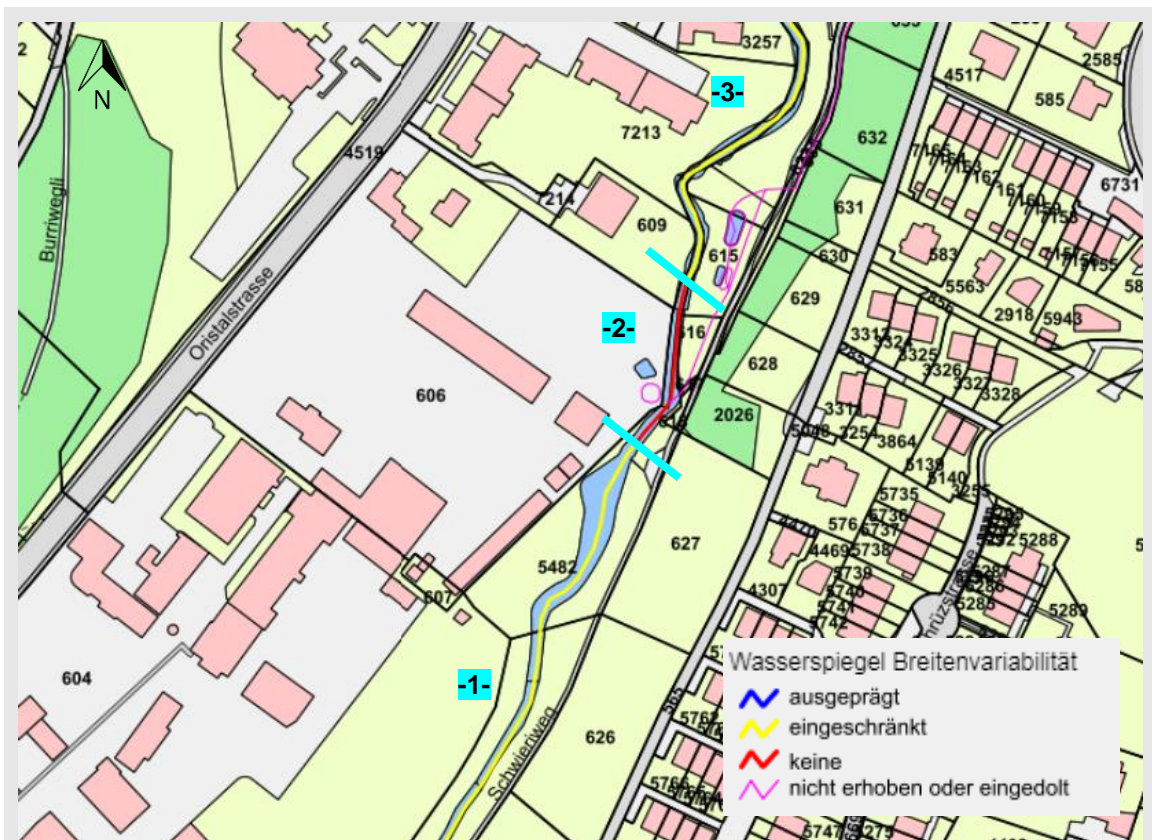


Abb 25. Orisbach – Bachverbauung im Bereich des Quartierplan-Perimeters

4.4.2 Gewässerraum Orisbach

Die 2011 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GschV) verpflichtet das Gemeinwesen, entlang der Gewässer im Rahmen der Nutzungsplanung einen Gewässerraum auszuscheiden. Dieser dient der langfristigen Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Die Breite des Gewässerraums ist abhängig von der Sohlenbreite sowie weiteren Kriterien wie Mehrbreiten aufgrund Hochwasserschutz oder Revitalisierung des Gewässers.

Der Gewässerraum ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege (...) oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 GschV).



	Gewässersohle (mittlere Breite)	Wasserspiegelbreite nvariabilität	Korrekturfaktor	Natürliche Gerinnesohlebreite
Abschnitt 1	2.0 m	eingeschränkt	* 1.5	3.0 m
Abschnitt 2	2.5 m	keine	* 2.0	5.0 m
Abschnitt 3	4.0 m	eingeschränkt	* 1.5	6.0 m

Abb 26. Wasserspiegel Breitenvariabilität (Quelle:geoview.vl.ch, Gewässerkataster, abgerufen am 29.04.2020)

Die mittlere Breite der Gewässersohle des Orisbachs im Umfeld des Quartierplanareals beträgt 2.0 – 4.0 m. Der Bachabschnitt ist jedoch verbaut und daher die Wasserspiegelbreitenvariabilität fehlend oder eingeschränkt. Da für die Berechnung der minimalen Breite des Gewässerraums die

natürliche Gerinnebreite des Orisbach massgebend ist, muss folglich die mittlere, natürliche Gerinnesohlenbreite hergeleitet werden.

Gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum, Merkblatt B4 des Kantons Basel-Landschaft gibt es diverse Methoden für diese Herleitung. Einerseits kann ein Korrekturfaktor verwendet werden (siehe Abb. 27). Daraus ergibt sich eine natürliche Breite zwischen 3.0 und 6.0 Metern. Eine derartige Variabilität innerhalb des Betrachtungsperimeters ist jedoch wenig plausibel, da sich u.a. die naturräumlichen Strukturen entlang des Bachlaufs auf dem Abschnitt kaum unterscheiden. Entsprechend bietet sich andererseits eine Herleitung mittels Vergleichsstrecken an.

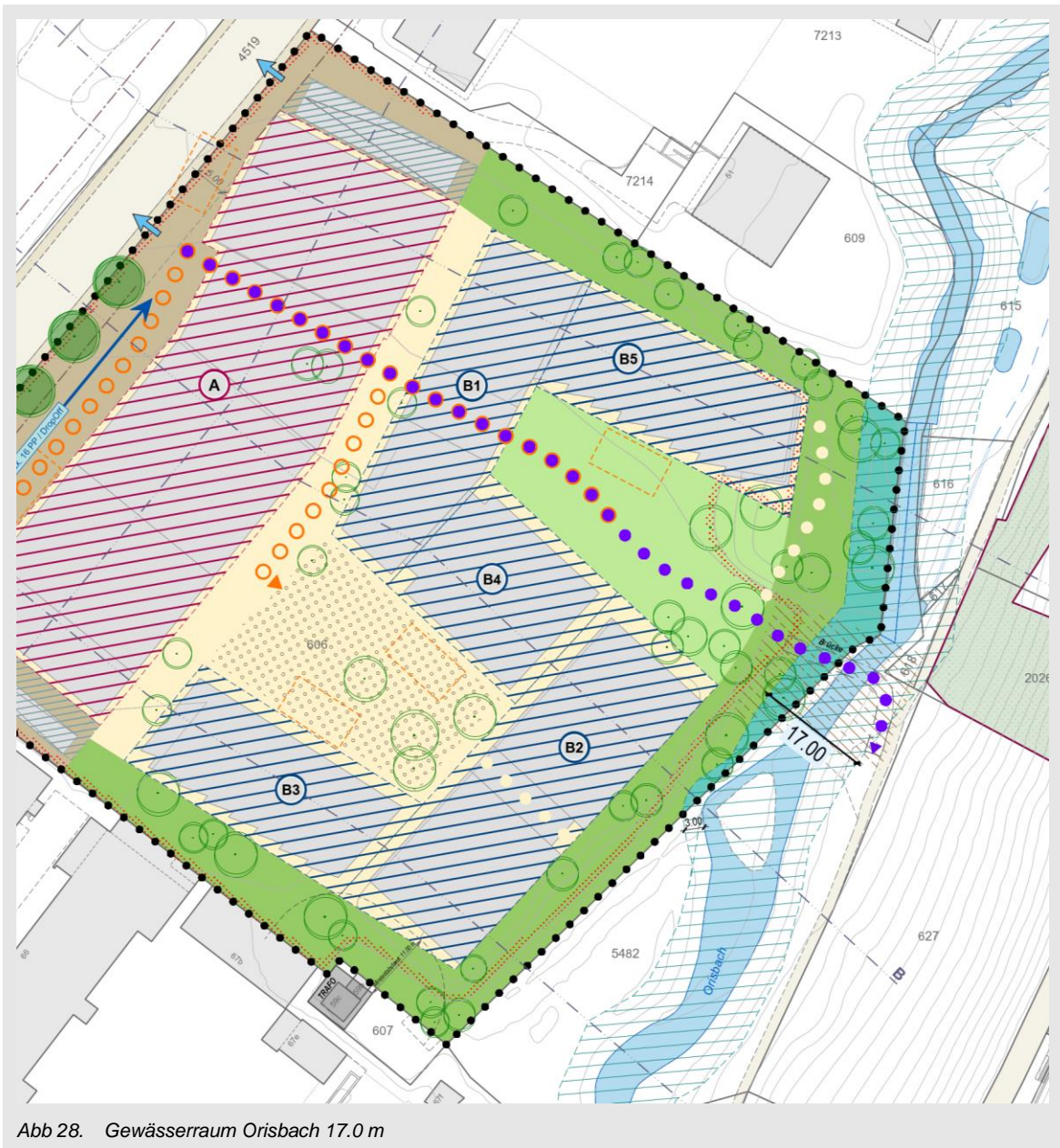


Als Vergleichsstrecke wird der natürlich fließende Abschnitt (gemäss kant. Gewässerkataster) im Bereich der Gewerbezone flussaufwärts (Parzellen Nrn. 7211 – 349) hinzugezogen. Der Abschnitt eignet aufgrund folgender Eigenschaften als Vergleichsstrecke:

- Der Abschnitt befindet sich rund 1 km flussaufwärts vom Quartierplan-Perimeter entfernt. Entsprechend liegen die beiden Strecken nahe beieinander. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die Eigenschaften, welche für die Ausbildung der natürlichen Gerinnesohlenbreite massgebend sind, nicht grundlegend unterscheiden.
- Das Gefälle des Geländes im Bereich der Vergleichsstrecke ist sehr ähnlich wie im Bereich des Quartierplan-Perimeters.
- Zwischen der Vergleichsstrecke und der Strecke im Bereich der Quartierplanung kommen keine Seitengewässer hinzu. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Abflussmengen für den bettbildenden Abfluss ungefähr gleich sind.
- Die topographischen Verhältnisse im Bereich der Vergleichsstrecke und der Quartierplanung sind sehr ähnlich. Der Bach befindet sich in beiden Fällen in der Talsohle des Oristals.

Die natürliche Breite im Bereich der Vergleichsstrecke beträgt 3.0 m (siehe Abb. 28). Da im Abschnitt 3 gemäss Abbildung 27 die tatsächliche Breite 4 m beträgt, kann die natürliche Breite im Bereich der Quartierplanung nicht kleiner als 4 m sein. In Anbetracht der Vergleichsstrecke ist jedoch eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 4.0 m im Bereich der Quartierplanung plausibel.

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung, Abteilung Kantonsplanung, wird daher für den Bachabschnitt im Bereich der Quartierplanung eine durchschnittliche natürliche Gerinnesohlenbreite von 4.0 m angenommen. Daraus abgeleitet hat der minimale Gewässerraum (2.5 x die natürliche Gerinnesohlenbreite + 7m) eine Breite von 17.0 Metern (Art. 41a Abs. 2 lit. b. GSchV). Dies wird im Quartierplan entsprechend festgelegt.



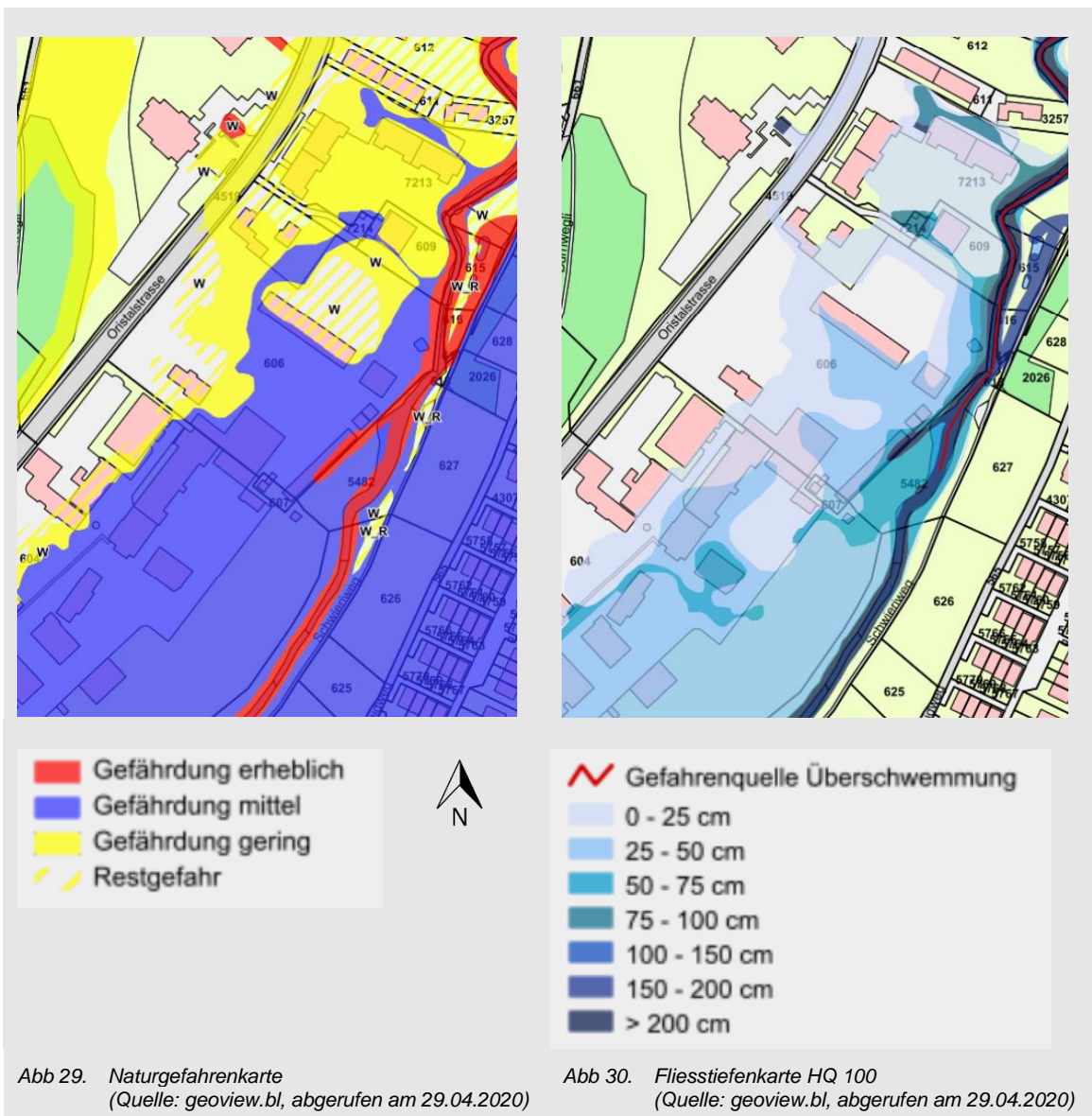
Eine Ausweitung des Gewässerraums für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes ist nicht notwendig. Das Abflussprofil für das Hochwasser ist mit den in den Quartierplan-Vorschriften

rechtsverbindlich festgelegten Massnahmen genügend gross (siehe auch Hochwasserschutz-Objektschutznachweis in der Beilage zum Planungsbericht).

Der Bachabschnitt ist nicht Inhalt der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons (Quelle geoview.bl.ch, abgerufen am 29.04.2020).

4.4.3 Hochwasserschutz

Die Naturgefahrenkarte bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensitäten von Naturgefahrenereignissen ab. Nach Objektblatt L1.3 des Kantonalen Richtplans müssen Kanton und Gemeinden die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarte bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen. Für das Quartierplan-Areal besteht eine grossflächige Gefährdung durch Hochwasser. Die Gefährdung ist im Bereich des Orisbachs erheblich und im Restareal gering bis mittel.



Im Nachgang zur Inkraftsetzung des kantonalen Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz vom 12.01.2017, welches bei Hochwasserereignissen als Schutzziel das 100-jährige Hochwasser festlegt (§ 10 Abs. 1 lit a BNPG), haben die kantonalen Behörden ihre Verwaltungspraxis gegenüber der Arbeitshilfe "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" vom Juni 2011 angepasst. Die Gemeinden sind aktuell verpflichtet, in ihren Nutzungsplanungen Vorschriften für 100-jährige Hochwasser-Ereignisse (HQ 100) zu implementieren. Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung empfiehlt weiterhin eine Berücksichtigung von 300-jährigen Ereignissen (HQ 300) und weist darauf hin, dass betreffend Personenschutz im Baugesuchsverfahren weitergehende Massnahmen seitens der Behörden verlangt werden können.

GRUNER BÖHRINGER AG, Oberwil, hat für die Quartierplanüberbauung einen Objektschutznachweis auf der Basis des 100-jährigen Hochwassers erarbeitet (siehe Beilage zu Planungsbericht). Im dazugehörigen Massnahmenplan sind Objektschutzmassnahmen und Mindestschutzhöhen definiert. Diese wurden in die Quartierplanvorschriften übernommen.

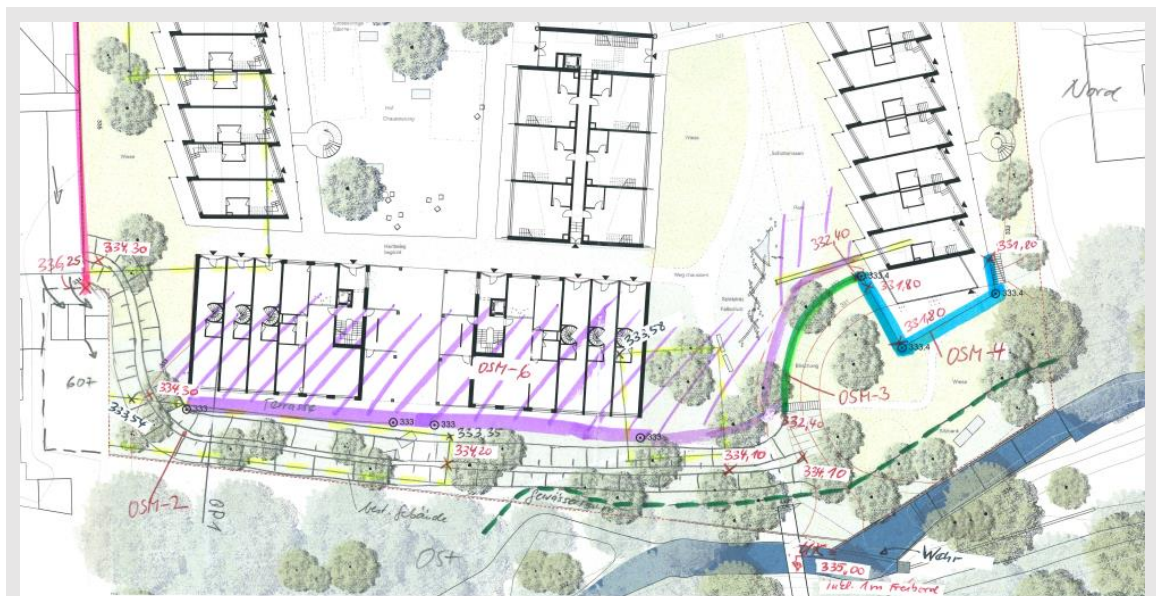


Abb 31. Ausschnitt Objektschutznachweis (Quelle: GRUNER BÖHRINGER AG (31.03.2020))

4.4.4 Grundwasser

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen sind möglich, sofern die Durchflusskapazität um höchstens 10% vermindert wird.²

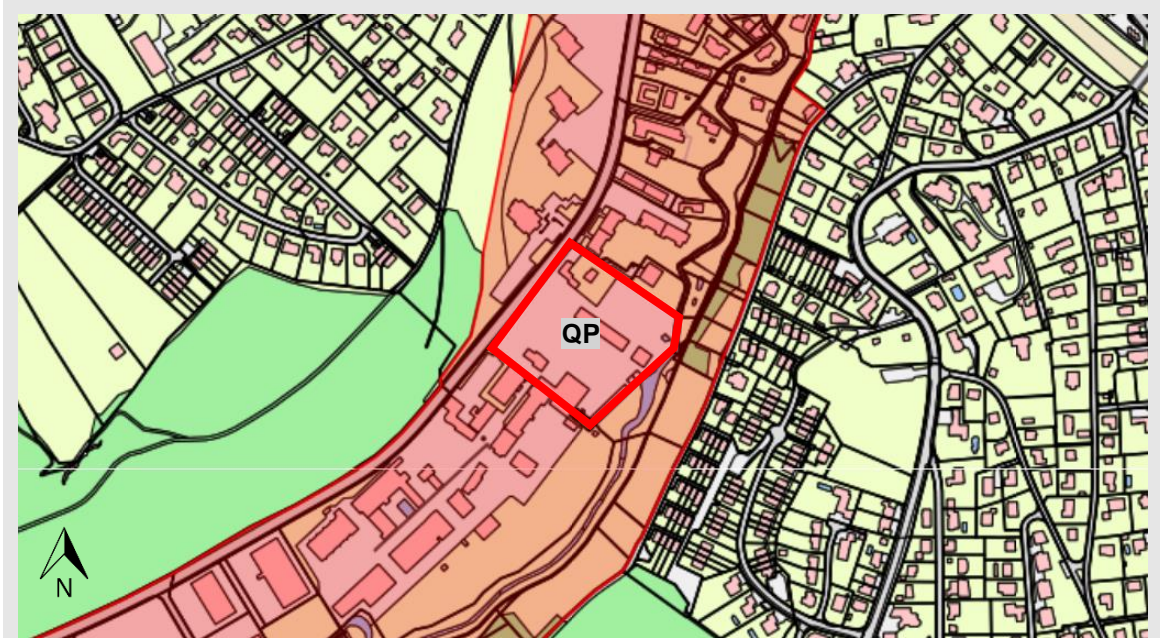


Abb 32. Gewässerschutzbereich A_u (Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 29.04.2020)

Kiefer & Studer AG, Reinach, haben die Durchflusskapazitätsminderung durch die Quartierplanüberbauung beurteilt (siehe "Beurteilung Durchflusskapazitätsverminderung Grundwasser" in der Beilage zum Planungsbericht). Die Verminderung beträgt 4.1%. Gestützt auf das Gutachten hat das Amt für Umweltschutz und Energie mit Mail vom 08.05.2020 eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt, sofern keine relevanten zusätzlichen Foundationseinbauten erstellt werden müssen.

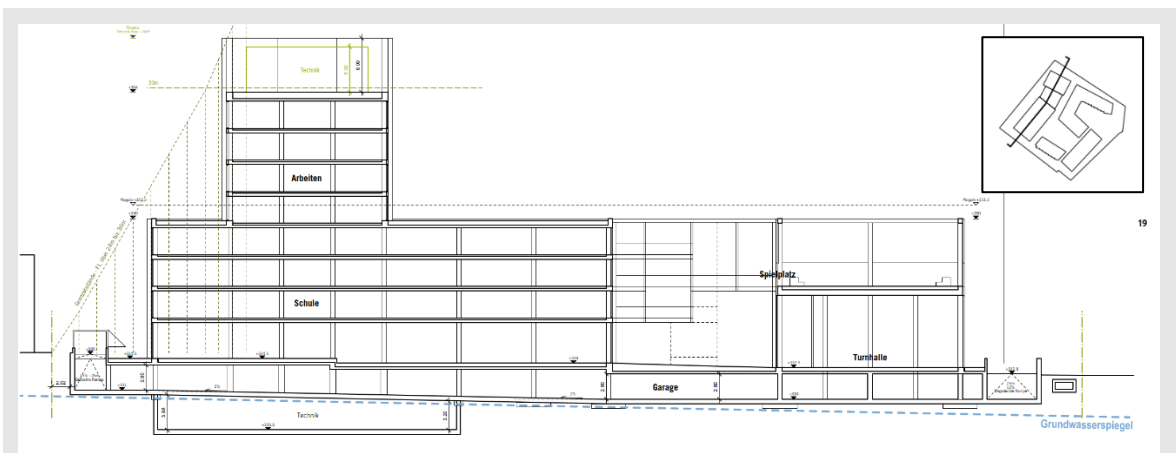


Abb 33. Lage Grundwasserspiegel (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)

² Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28.10.1998, Stand am 01.01.2014, Anhang 4, Ziffer 211

4.5 Lärmschutz

4.5.1 Übergeordnete rechtliche und planerische Grundlagen

Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen gemäss Art. 31 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Können die Immissionsgrenzwerte durch solche Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

4.5.2 Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES)

Nutzungszonen sowie auch Quartierplan-Areale sind der Nutzung entsprechenden Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (Art. 43 Abs. 1 LSV). Die Empfindlichkeitsstufe bestimmt die Höhe der maximal zulässigen Lärmbelastung.

Angepasst an die vorgesehene Wohn-, Geschäfts- und Schulnutzung wird für das gesamte Quartierplan-Areal die LES II festgelegt. Es gelten folgende Belastungsgrenzwerte (Anhang 3 LSV):

	Planungswert		Immissionsgrenzwert (IGW)		Alarmwert
	allgemein	Betriebsräume	allgemein	Betriebsräume	
LES II	55 dB tags	60 dB tags	60 dB tags	65 dB tags	70 dB tags
	45 dB nachts	50 dB nachts	50 dB nachts	55 dB nachts	65 dB nachts

4.5.3 Lärmbelastung

Das Quartierplan-Areal ist Lärmimmissionen durch die Oristalstrasse und den Orisbach ausgesetzt. Bachgeräusche werden von der Lärmschutzverordnung nicht erfasst, sie werden demnach in der Quartierplanung nicht weiter behandelt. Es ist gleichwohl sinnvoll, diesen Aspekt in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Der Schallpegel der Oristalstrasse beträgt tags 74.1 dB und nachts 63.8 dB. Die Immissionsgrenzwerte in der LES II werden für den näher an der Oristalstrasse gelegenen Gebäudeteil im Baubereich A überschritten. Es handelt sich dabei um die Turnhalle, welche nicht als lärmempfindlicher Raum gilt. Es sind daher keine besonderen Massnahmen notwendig. Für den weiter weg gelegenen Gebäudeteil im Baubereich A mit lärmempfindlichen Räumen sind die Immissionsgrenzwerte gemäss Berechnungen der Lärmschutzfachstelle knapp eingehalten. Im Baugesuchsverfahren wird voraussichtlich ein Lärmgutachten verlangt. Eine frühzeitige Koordination mit der Lärmschutzfachstelle ist sinnvoll.

4.5.4 Lärmimmission Einstellhallenzu- und wegfahrt

Die Lärmimmissionen durch den Betrieb der Einstellhalle wurden geprüft. Die Planungswerte werden an allen massgeblichen Empfangspunkten benachbarter Liegenschaften eingehalten (vgl. Beilage zum Planungsbericht: EHR SAMBEURRET AG (20.10.2020): Lärmschutznachweis Parkierungsanlagen)

4.6 Sicherheit

4.6.1 Feuerwehr

Das Feuerwehrkonzept wurde auf Basis der Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen erarbeitet. Das Konzept wurde mit folgenden Stellen besprochen:

- am 05.03.2020 mit dem Kommandanten der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal;
- am 06.03.2020 mit der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung.

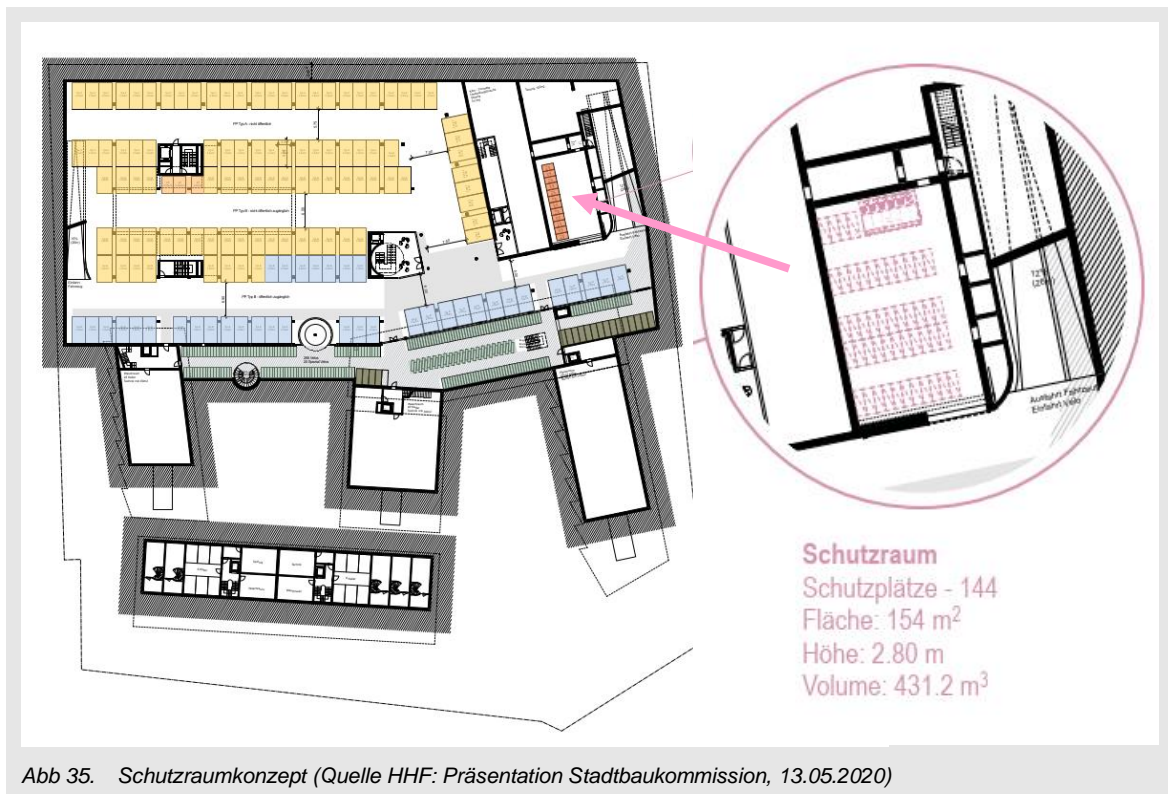
Die erforderlichen Zufahrten im Quartierplan rechtsverbindlich gesichert, die Stellflächen zur Orientierung dargestellt.



Abb 34. Feuerwehrkonzept (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)

4.6.2 Schutzräume

Die Stadt Liestal verfügt neuerdings nicht über genügend Schutzplätze. Ein Einkauf in eine bestehende Anlage ist daher nicht mehr möglich. Für die Quartierplanüberbauung müssen daher eigene Schutzräume erstellt werden. Diese werden im Untergeschoss, im Bereich der Einstellhalle realisiert.



Die Sicherstellung der Schutzräume ist nicht Inhalt der Quartierplanung. Zu Informationszwecken wird in § 11 Abs. 2 QPR jedoch darauf hingewiesen.

4.7 Weitere Themen

Folgende Themen wurden geprüft und sind für das Quartierplan-Areal nicht von Bedeutung (Abfrage geoview.bl.ch vom 29.04.2020):

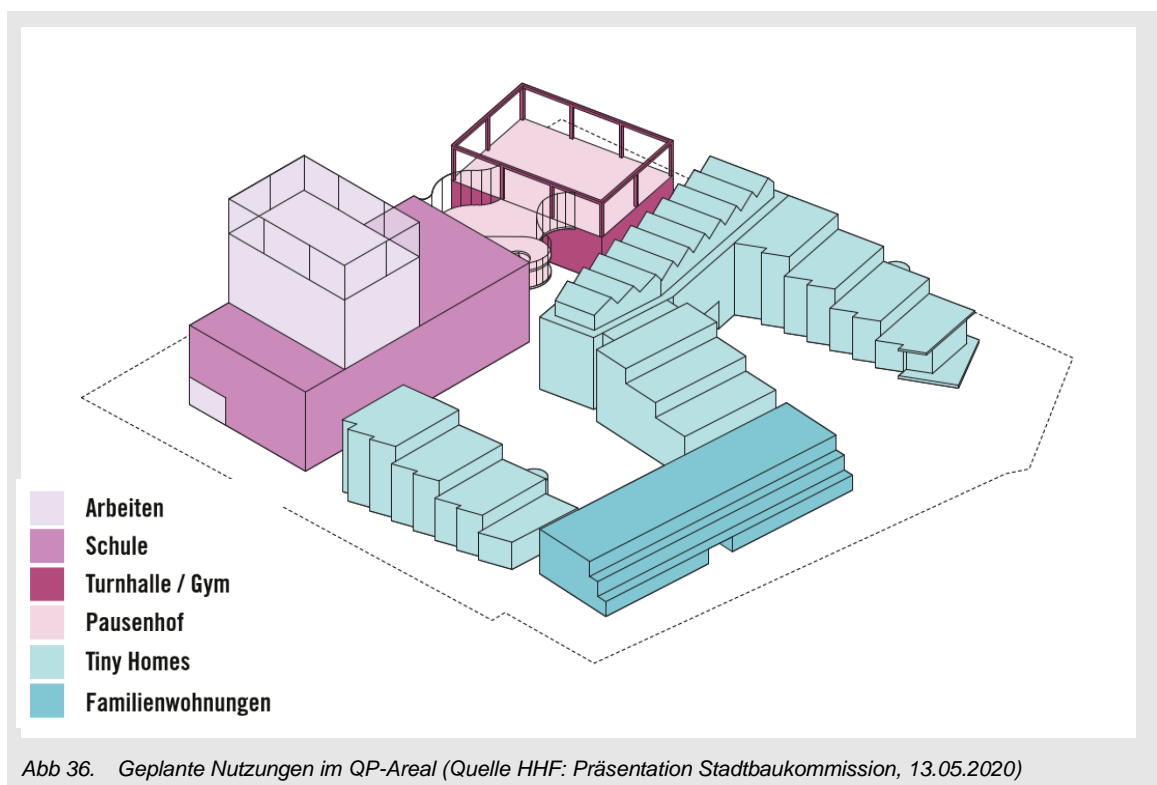
- Störfall
- Altlastenkataster
- Archäologie
- Kulturobjekte
- BLN Objekte, Inventar der geschützten Naturobjekte, Ornithologisches Inventar, Reptilieninventar, TWW-Objekte, Aueninventar, Amphibieninventar

5 Bemerkungen zu Quartierplan-Inhalten

5.1 Hauptbauten

Die Stadt Liestal legt Wert darauf, dass im Quartierplanareal keine herkömmliche Wohn-Geschäftsüberbauung entsteht, sondern ein zu den sonstigen Entwicklungsprojekten komplementäres Angebot mit besonderen Wohnformen und einer Schulnutzung.

Dieser Vorgabe folgend ist ein Nutzungsmix aus Schulnutzung, Geschäftsnutzungen, Kleinwohnungen (Tiny Homes) und Familienwohnungen geplant.



5.1.1 Nutzungsart Baubereich A

Für den Baubereich A wird die Schul- und Geschäftsnutzung festgelegt. Die Geschäftsnutzung richtet sich nach der Auslegung der Geschäftsnutzung in § 21 Abs. 2 RBG. Die Verkaufsnutzung wird beschränkt (siehe Kapitel 5.1.3). Es wird zudem eine Mindestfläche für die Schulnutzung von 3'000 m² festgeschrieben (§ 4 Abs. 4 QPR, siehe Kapitel 5.1.4 Nutzungsmass).

5.1.2 Nutzungsart Baubereich B

Im Baubereich B wird eine Wohn-Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG festgelegt. Die Verkaufsnutzung wird beschränkt (siehe Kapitel 5.1.3).

Vorgesehen sind 86 Kleinwohnungen (Tiny Homes) mit einem Zimmer sowie 15 Familienwohnungen und Town Houses mit 3.5 bis 4.5 Zimmern. Die Wohnform bzw. Wohnungsgrössen werden

nicht öffentlich-rechtlich festgelegt. Dies wäre nicht stufengerecht und würde das Ziel einer robusten Planung verfehlen.

5.1.3 Verkaufsnutzung

Grundsätzlich wären in Wohn- und Geschäftszonen 1000 m² Nettoladenfläche zulässig (§ 51 RBG). Die Verkaufsnutzung wird für das Quartierplan-Areal jedoch auf 40 m² Nettoladenfläche beschränkt. Die Einschränkung erfolgte aus folgenden Gründen:

- Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Nutzungskonzept sieht keinen Laden vor.
- Schräg vis à vis besteht eine Volg-Filiale, welche den Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und periodischen Bedarf im Quartier abdeckt.
- Die Beibehaltung der Option für einen Laden bis 1000 m² Nettoladenfläche würde erfordern, dass im Verkehrsgutachten mit höheren Zahlen betreffend Parkierung und Verkehrserzeugung gerechnet werden müsste. Der Nachweis für genügend Parkierungsmöglichkeiten könnte in der geplanten Einstellhalle nicht erbracht werden. Zudem würde sich die Verkehrssituation verändern.

Die maximale Nettoladenfläche von 40 m² wurde in Absprache mit dem Verkehrsplaner festgelegt. Diese minimale Fläche kann dazu dienen, ein sehr rudimentäres Angebot an Nahrungsmitteln für die Bewohner- und Nutzerschaft der Quartierplanüberbauung anzubieten, ohne dabei Kundschaft von ausserhalb anzuziehen. Somit sind bei dieser Ladenfläche mit keinen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen, welche im Verkehrsgutachten abgebildet werden müssten.

5.1.4 Nutzungsmass

Allgemeines

Die festgelegten Bruttogeschossflächen basieren auf dem Richtprojekt (Stand 16.11.2020). Diese wurden um 2.2% aufgerundet, damit für das definitive Projekt genügend Spielraum besteht.

Übersicht Bruttogeschossflächen				
	Richtprojekt	Reserve	Flexibilität gegenüber Projekt	BGF QP
Baubereiche A+B	17'123 m ²	+ 377 m ²	+ 2.2%	17'500 m ²
Berechnung Ausnützungsziffer				
Parzellenfläche				13'709 m ²
Ausnützungsziffer	BGF QP/ Parzellenfläche*100			128%

Schulnutzung

Die Stadt Liestal schreibt die Schulnutzung für das Quartierplan-Areal zwingend vor.

Die im Gespräch stehende internationale Schule benötigt Platz für 500 Schülerinnen und Schüler. Dafür werden insgesamt 5'865 m² Bruttogeschossfläche benötigt: 4'800 m² für Schulräumlichkeiten und 1'065 m² für die Turnhalle, inkl. Garderoben. Es besteht ein grosses Interesse seitens der Schule zur Übernahme dieser Flächen im Quartierplan-Areal. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Pläne auf dem langen Weg durch den Planungsprozess ändern.

Müsste die Grundeigentümerschaft aufgrund völlig veränderter Verhältnisse (z.B. völlig neue Lernformen, veränderter Schulbetrieb aufgrund Epidemien, Pandemien etc.) in Zustimmung des Stadtrates eine andere Nutzerschaft für die Schulräumlichkeiten finden, könnte es schwierig sein, eine Schule mit gleich grossem Platzbedarf zu finden. Im Sinne einer robusten und vorsichtigen Planung wird daher nur rund die Hälfte der Fläche rechtsverbindlich festgelegt (3'000 m²).

5.1.5 Gestaltung der Bauten

Städtebauliche Einpassung

Die Bebauung ist gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen. Dies ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen (§ 12 Abs. 1 und 2 QPR). Der Stadtrat bedingt sich im Rahmen des QP-Vertrags ein Mitspracherecht bei der städtebaulichen Einpassung aus. In der Regel ist zu diesem Zweck die Herleitung der Fassadengestaltung mit dem geprüften Variantenspektrum aufzuzeigen.

Dachgestaltung

Für die Hauptbauten im Baubereich A wird das Flachdach als Dachform festgeschrieben.

Für den Baubereich B sieht das dem QP zu Grunde liegende Projekt ein Sheddach im Baubereich B1 vor, die restlichen Baukörper sind mit Flachdächern ausgestattet. In früheren Bearbeitungsstadien waren in den Baubereichen B3, B4 und B5 Pultdächer vorgesehen. Als mögliche Dachformen im Baubereich B werden im Quartierplan-Reglement daher das Flachdach, das Pultdach oder das Sheddach vorgesehen.

5.2 Gebäude-Erschliessungen

Aufgrund der Gebäudelängen müssen für die Entfluchtung zusätzliche Treppenhäuser erstellt werden. Diese sollen als angehängte Wendeltreppen gestaltet werden. Im aktuellen Bearbeitungsstand sind 3 Treppenanlagen notwendig (je eine für Baubereiche A, B3 und B5). Die rechtsverbindliche Festlegung der Anordnung dieser Treppenanlagen erscheint auf Stufe Quartierplanung ungeeignet:

- Wird der Baubereich eng um die Treppen gezogen, so besteht kein Spielraum mehr für Änderungen der Erschliessung. Dies ist in einer Quartierplanung nicht stufengerecht.

- Eine Ausdehnung der Baubereiche um die Tiefe der Treppenanlagen würde zu einem zu grossen Spielraum für die Bebauung führen, was der Sicherung der städtebaulichen Qualität abträglich wäre.

Damit die städtebauliche Qualität gesichert werden kann, sollen ausserhalb der Baubereiche nur offen und feingliedrig gestaltete Treppen angeordnet werden können. Aufgrund unterschiedlicher Ausgangslagen werden für die Treppen zwei verschiedene Lösungen gefunden:

- Baubereich A: Aufgrund des Standorts bei der Turnhalle ist von einer stärkeren Frequenzierung der Treppe auszugehen, was eine massivere Bauweise nötig machen kann. Der Baubereich wird hier daher über die Treppe gezogen.
- Baubereiche B3 und B5: Diese Treppen werden nur von der Bewohnerschaft der Wohnüberbauung als Abkürzung in den Aussenraum genutzt. Sie können offen und feingliedrig gestaltet werden und treten so nicht als massiver Gebäudeteil in Erscheinung. Es erscheint daher vertretbar, diese ausserhalb der Baubereiche anzuordnen. Im QP besteht die Möglichkeit der Anordnung einer dritten Treppe, diese Option ist als Reserve zu verstehen.

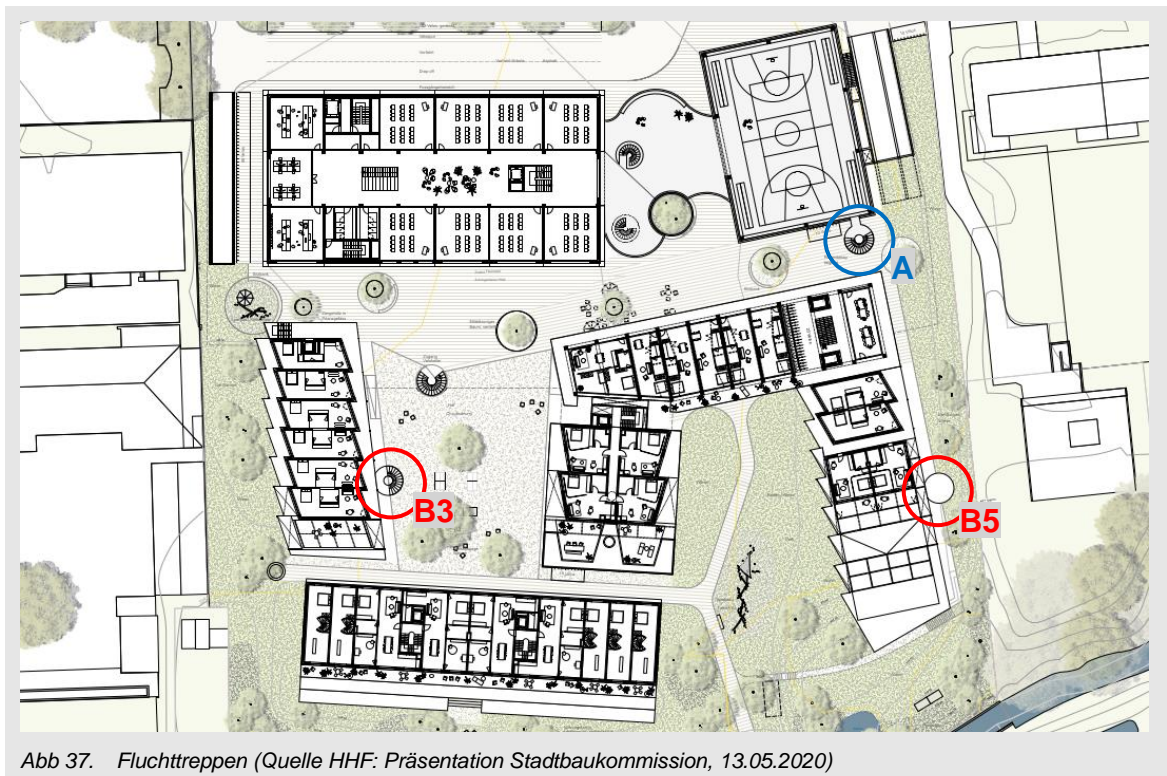


Abb 37. Fluchttreppen (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)

5.3 Untergeschosse

Die Untergeschosse haben die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten (§§ 65 ff RBV etc.) sowie den Zielsetzungen des Bebauungs- und Freiraumkonzepts zu entsprechen (§ 1 QPR, § 6 Abs. 3 QPR, § 7 QPR etc.).

In den Quartierplanvorschriften wird die Lage der Untergeschosse nicht rechtsverbindlich geregelt. Grundsätzlich können sie, bis auf nachfolgend aufgeführte Ausnahmen überall erstellt werden:

	Unterkellerung im Richtprojekt	max. Unterkellerung gemäss QP
Gewässerraum	0%	0%
Grün- und Freiraum	0%	10%
Fläche für ökologische Gestaltung	10%	15%
Aufenthaltsbereich	31%	50%

Die Einschränkung der Anordnungsmöglichkeiten der Untergeschosse dient dazu, eine ökologisch wertvolle und attraktive Bepflanzung zu sichern. Die Flächen der Unterbauung werden gegenüber dem Richtprojekt etwas angehoben, so dass genügend Flexibilität für das definitive Projekt besteht.



Abb 38. Geplantes Untergeschoss (orientierender Planinhalt QP)

5.4 Technische Einrichtungen

5.4.1 Allgemein

Technische Einrichtungen wie Liftüberfahrten, Lüftungsbauteile, Kühlaggregate, Pergolen etc. dürfen die Baubereiche der Hauptbauten überragen. Darin eingeschlossen sind auch Mobilfunkantennen und Solaranlagen. Bei der Bemessung der Gebäudehöhe werden die technischen Einrichtungen nicht mitgerechnet. Allgemein sind die technischen Einrichtungen so zu gestalten, dass sie nicht negativ im Ortsbild in Erscheinung treten.

5.4.2 Baubereich A

Im Verlauf der Projektentwicklung hat es sich gezeigt, dass wegen der Grundwassersituation im Baubereich A grössere technische Einrichtungen auf dem Dach platziert werden müssen.

Eine Überprüfung der Situation hat ergeben, dass mit der Platzierung der technischen Einrichtungen auf dem Dach des 8-geschossigen Gebäudeteils die beste Einpassung in die architektonische und städtebauliche Umgebung erreicht werden kann. Dies bedingt allerdings, dass die technischen Aufbauten optisch in die Fassadengestaltung miteingebunden werden. Aus diesem Grund wurde ein Baubereich für technische Einrichtungen im Quartierplan (Schnitte) ausgeschieden.

Zum jetzigen Planungszeitpunkt kann noch nicht abschliessend festgelegt werden, ob im Baubereich A noch weitere technische Einrichtungen notwendig werden (z.B. im Bereich der Turnhalle). Bei Bedarf können daher auch im Baubereich A technische Einrichtungen ausserhalb des Baubereichs für technische Einrichtungen platziert werden.



Abb 39. Gestaltung technische Einrichtungen auf dem Dach des Schul- und Geschäftsgebäudes (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)

5.5 Einstellhallen Ein- und Ausfahrten

Es ist möglich, dass die Einstellhallen Ein- und Ausfahrten aufgrund übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen überdacht werden müssen, sei es aufgrund des Lärmschutzes oder zur Absturzsicherung. Solche Bauten können in den dafür vorgesehenen Baubereichen erstellt werden. Eine Verpflichtung zur Überdachung bzw. Einhausung ergibt sich nicht aus den QP-Vorschriften. Die Grenzabstände sind dabei zu beachten.

Ungedeckte Einstellhallen Ein- und Ausfahrten gelten als unterirdische Bauteile und richten sich nach deren Bestimmungen.

5.6 Nebenbauten

Nebenbauten allgemein

Nebenbauten dürfen mit Ausnahme des Gewässerraums in Beachtung der gesetzlich festgelegten Mindestabstände sowie Baulinien im gesamten Quartierplan-Areal erstellt werden.

Der Quartierplan-Überbauung dienende Nebenbauten

Der Bedarf für Nebenbauten in der Quartierplan-Überbauung wird folgendermassen abgeschätzt:

Gedeckte Velo-Parkplätze	200 m ²
Überdachung Parkhausabgänge	50 m ²
Spielplatzeinrichtungen	50 m ²
Pavillon	50 m ²
Sonnensegel	100 m ²
Reserve	100 m ²
max. Nutzfläche	500 m²

Der Öffentlichkeit dienende Nebenbauten

Für die neue Bushaltestelle ist ein Wartehäuschen geplant. Nach Auskunft des Tiefbauamts werden in der Regel in analogen Situationen Häuschen mit einer Grundfläche von 11 m² erstellt (siehe Abbildung). Im Quartierplan wird mit genügend Spielraum ein maximaler Wert von 20 m² festgelegt.

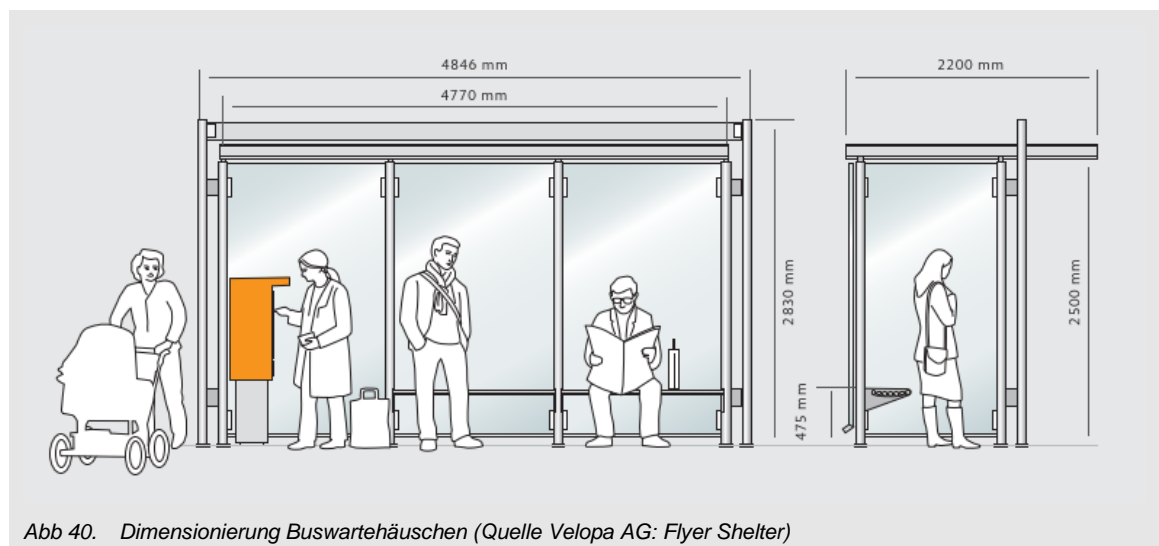


Abb 40. Dimensionierung Buswartehäuschen (Quelle Velopa AG: Flyer Shelter)

5.7 Aussenraum

5.7.1 Einteilung des Aussenraumes

Die Einteilung des Aussenraumes und die dazugehörigen Reglements-Bestimmungen basieren auf dem Freiraumkonzept von Gohl Landschaftsarchitekten (Details siehe in der Beilage zum Planungsbericht).

5.7.2 Ökologie

Die Stadt Liestal fordert bei Quartierplanüberbauungen ökologisch gestaltete Flächen von 10-15% der Bruttogeschossfläche. Angerechnet werden können neben naturnah gestalteten Flächen auch begrünte Flachdächer (zu 50%) oder Bäume (10 m² pro Baum).

Mit den rechtsverbindlich ausgedehnten "Flächen für ökologische Gestaltung" und "Gewässerraum" sowie den verbindlich vorgeschriebenen Bäumen erreicht die Quartierplanung einen Anteil an ökologisch gestalteten Flächen von 14.6%.

Wird angenommen, dass 50% der Flachdächer begrünt werden und werden weitere vorgesehene Bäume dazu gerechnet, wird ein Anteil an ökologisch gestalteten Flächen von 24% der Bruttogeschossfläche erreicht.

ökologische Elemente	Fläche Projekt	Anrechenbarkeit	anrechenbare Fläche
Bruttogeschossfläche (BGF)			17'118 m ²
verbindlich im QP geregelt			
Fläche für ökologische Gestaltung (QP)	2'058 m ²	100%	2'058 m ²
Fläche Gewässerraum (QP)	341 m ²	100%	341 m ²
Bäume rechtsverbindlich geregelt (§7 Abs. 5 QPR)	11	à 10 m ²	110 m ²
Total verbindlich im QP geregelt			2'509 m²
verbindlich geregelte ökolog. Elemente / BGF			14.6%
weitere Elemente			
Fläche Begrünte Flachdächer – Annahme 50% Dachflächen	3000 m ²	zu 50%	1'500 m ²
weitere Bäume	10	à 10 m ²	100 m ²
Total weitere Elemente			1'600 m²
Total verbindliche + weitere Elemente			4'109 m²
verbindlich + weitere Elemente / BGF			24.0%

5.7.3 Qualitätssicherung Aussenraumgestaltung

Die attraktive und abwechslungsreiche Gestaltung des Aussenraums sowie die Berücksichtigung ökologischer Aspekte gemäss § 7 Abs. 1 QPR kann von der Stadt im Baugesuchsverfahren überprüft werden.

Zusätzlich werden im QP-Vertrag unter Ziffer 3.3 der Stadt ein Mitspracherecht betreffend Ausformulierung des Freiraums eingeräumt und unter Ziffer 3.4 eine Zertifizierungspflicht des Aussenraums festgeschrieben.

5.7.4 Befestigte Flächen

Regenwasser soll wo technisch möglich und sinnvoll versickert werden (§ 7 Abs. 3 QPR). Auf Fusswegen und Quartierplätzen kommen sickerfähige Beläge zu Anwendung. Bei Hartbelägen, z.B. bei der Vorfahrt, wird das Regenwasser wo möglich am Rande der Fläche ("über die Schulter") versickert.

Hartbeläge sollen aus ökologischen Gründen, wo es städtebaulich verträglich und technisch machbar ist, nicht direkt an die Hauptbauten angeschlossen werden.

5.8 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung und Parkierung sind im Quartierplan und in § 9 QP-Reglement geregelt.

Das Verkehrsgutachten (siehe Beilage zum Planungsbericht) beinhaltet den Parkplatznachweis, die Übersicht über das Parkplatzangebot, das Konzept des Bring- und Abholverkehrs der Schule, die Abschätzung der Auswirkungen auf Kantonsstrassennetz und öffentlichen Verkehr sowie das Mobilitätskonzept.

5.8.1 Anordnung der Auto-Parkplätze

Stammparkplätze

Die Stammparkplätze werden alle unterirdisch angeordnet.

Besucherparkplätze / Drop-off-Zone Schule

Wichtiger Zweck der Vorfahrt ist die Abwicklung des Bring- und Abholverkehrs der geplanten internationalen Schule. Die Erfahrung mit der Internationalen Schule Basel (Standorte in Reinach und Aesch) hat gezeigt, dass die Bewältigung des Bring- und Abholverkehrs anspruchsvoll sein kann und nach Inbetriebnahme Nachjustierungen nötig sind. Der Verkehrsplaner hat im Verkehrsgutachten verschiedene mögliche Varianten der Vorfahrts-Ausgestaltung sowie ein Paket an flankierenden Massnahmen entwickelt, welche nach Bedarf in Kraft gesetzt werden können.

Die Aufgabe der Quartierplan-Vorschriften ist es, einen reibungs- und gefahrlosen Betriebsablauf zu sichern. Die Bestimmungen sind dabei so zu formulieren, dass spätere Verbesserungen der Verkehrs- und Betriebsabläufe möglich sind. Im Quartierplanreglement wurden zu diesem Zweck Festlegungen zur Gestaltung der Vorfahrt sowie für mögliche notwendige Massnahmen getroffen:

- Gestaltung der Vorfahrt mit dem Ziel eines reibungslosen sowie sicheren Betriebsablaufs (§ 7 Abs. 5 lit. a QPR). Die Anordnung der max. 18 oberirdischen Besucherparkplätzen ist nur unter Berücksichtigung dieses Ziels möglich (§ 9 Abs. 2 lit. b QPR).

- Treffen von geeigneten Massnahmen zur Gewährleistung eines reibungslosen Ablaufs des Bring- und Abholverkehrs der Schule (z.B. zeitliche Staffelung Schulzeiten, Verkehrswache, Optimierung Vorfahrtsregime, Monitoring) (§ 9 Abs. 7 QPR).

Die Einhaltung dieser Vorgaben wird im Rahmen des im Quartierplan-Vertrag festgehaltenen Monitorings überprüft. Falls nötig können Verbesserungsmassnahmen getroffen werden.

5.8.2 Bedarf an Auto-Parkplätzen³

Bedarf Autoparkplätze

Die Ermittlung der Auto-Abstellplätze erfolgt grundsätzlich nach den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. Aktuell rechtskräftige Grundlage ist der Anhang RBV, Seiten 11 und 12. Der auf Seite 11 ermittelte Grundbedarf für Autoparkplätze kann mit den Reduktionsfaktoren auf der Seite 12 für Wohnbauten und Nicht-Wohnnutzungen reduziert werden.

Das Verkehrsgutachten rechnet für die Nicht-Wohnnutzungen mit einem Reduktionsfaktor R1 von 0.70 und einem Reduktionsfaktor R2 von ebenfalls 0.70.

In Abweichung zum Verkehrsgutachten ist mit der Anpassung der RBV vom 1. März 2022 neu auch ein Reduktionsfaktor für die Wohnnutzung anwendbar. Aufgrund der ÖV-Güteklasse beträgt der Reduktionsfaktor 0.8.

Fallweise Reduktion des Bedarfs an Auto-Parkplätzen für die "Tiny Homes"

Gemäss Anhang 11/1 RBV kann bei Quartierplanüberbauungen der Grundbedarf an Parkplätzen fallweise berechnet werden. Für die "Tiny Homes" geht der Verkehrsplaner von einem geringeren Autobedarf aus als üblich. Den Ausführungen im Verkehrsgutachten folgend wird im Quartierplan-Reglement für diese Wohnform ein Minimum von 0.6 Stamm-Parkplätzen pro Wohnung festgeschrieben (§ 9 Abs. 3 lit. b QPR). Die Besucher-Parkierung richtet sich nach den übergeordneten Bestimmungen.

Das Controlling bzw. Monitoring des Mobilitätskonzepts im Falle einer fallweisen Reduktion des Bedarfs an Auto-Parkplätzen für die "Tiny Homes" wird im Quartierplanvertrag zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt geregelt. 2 Jahre nach Realisierung der Überbauung ist dem Stadtrat ein Monitoring zur Parkplatzsituation für das gesamte Areal bzw. für die realisierte bauliche Nutzung des Quartierplan-Areals einzureichen. Im Falle einer massgebenden Überschreitung des im Verkehrsgutachten prognostizierten Parkplatzbedarfes oder grösseren Verkehrsproblemen im Umfeld des Areals (Parkierung, Suchverkehr), die einen nachvollziehbaren Bezug zur Quartierplanung

³ Ergänzung vom 01.04.2022:

Dieser Kapitel des Planungsberichts wurde nach der Beschlussfassung angepasst, da die gesetzlichen Grundlagen geändert haben (siehe Kapitel 6.8 "Redaktionelle Änderung").

haben, muss das Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Behebung der Verkehrsprobleme nachgebessert werden. Der Stadtrat kann bei Bedarf zur späteren Beurteilung des Verkehrszustandes erneute Monitorings verlangen.

Anzahl Parkplätze

Insgesamt sind im Quartierplan-Areal gemäss Verkehrsgutachten für das Richtprojekt nach den aktuellen übergeordneten Bestimmungen mindestens 92 Stamm- und 33 Besucherparkplätze zu erstellen.

5.8.3 Zweirad-Parkierung

Anzahl Zweirad-Parkplätze

Es ist ein grosses Anliegen, für sämtliche Benutzergruppen ein qualitativ und quantitativ grosszügiges Angebot an attraktiven Zweirad-Parkplätzen anbieten zu können. An den für die Zweirad-Mobilität sinnvollen Stellen wurden im Projekt daher entsprechende Flächen für die Einrichtung von Parkieranlagen reserviert.

Das Quartierplan-Reglement schreibt vor, dass ausreichend Zweirad-Parkplätze erstellt werden müssen. Die konkrete Anzahl wird auf Basis der definitiven Nutzungen und unter Berücksichtigung der QP-Vorschriften (§ 9 Abs. 6 QPR) sowie der einschlägigen Normen im Baugesuchsverfahren definiert.

Verbindlich im QP festgeschrieben ist jedoch die Mindest-Anzahl der Zweirad-Parkplätze, wenn für die Tiny Homes weniger als 1.0 Stamm-Parkplätze pro Wohnung erstellt werden. In diesem Fall sind pro Wohnung mit reduziertem Parkplatz-Angebot 2.3 Zweirad-Parkplätze und eine angemessene Fläche für Spezialfahrzeuge (z.B. Lastenvelos, Anhänger) zu erstellen.

Die 2.3 Zweirad-Parkplätze pro Wohnung richten sich nach den Empfehlungen in der Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung BL vom November 2004. Wird mit 2.3 Zweirad-Parkplätze für alle Wohnungen gerechnet, so sind inkl. der Schul- und Geschäftsnutzung 341 Zweirad-Parkplätze notwendig.

Angesichts des zu erwartenden grossen Anteils an Einpersonen-Haushalten ist dieser Wert als grosszügig einzustufen. Bei Bedarf können zudem problemlos zusätzliche Zweirad-Parkplätze erstellt werden.

Verortung der Zweirad-Parkplätze

Im Quartierplan werden die zentralen Orte der Zweirad-Parkierung rechtsverbindlich festgelegt. Basis bildet dabei das Verkehrsgutachten. Es handelt sich dabei um Abstellplätze in der Einstellhalle, bei den Erschliessungskernen der Baubereiche B1 und B2 sowie bei der Einstellhallenzufahrt.

Die im Verkehrsgutachten aufgeführten 3 * 10 Zweirad-Parkplätze im Aussenraum ("Eingang Aussen" gemäss Abbildung) werden im Quartierplan nicht aufgeführt, da sie eine untergeordnete Bedeutung haben und im konkreten Projekt auch anderswo angeordnet werden könnten.

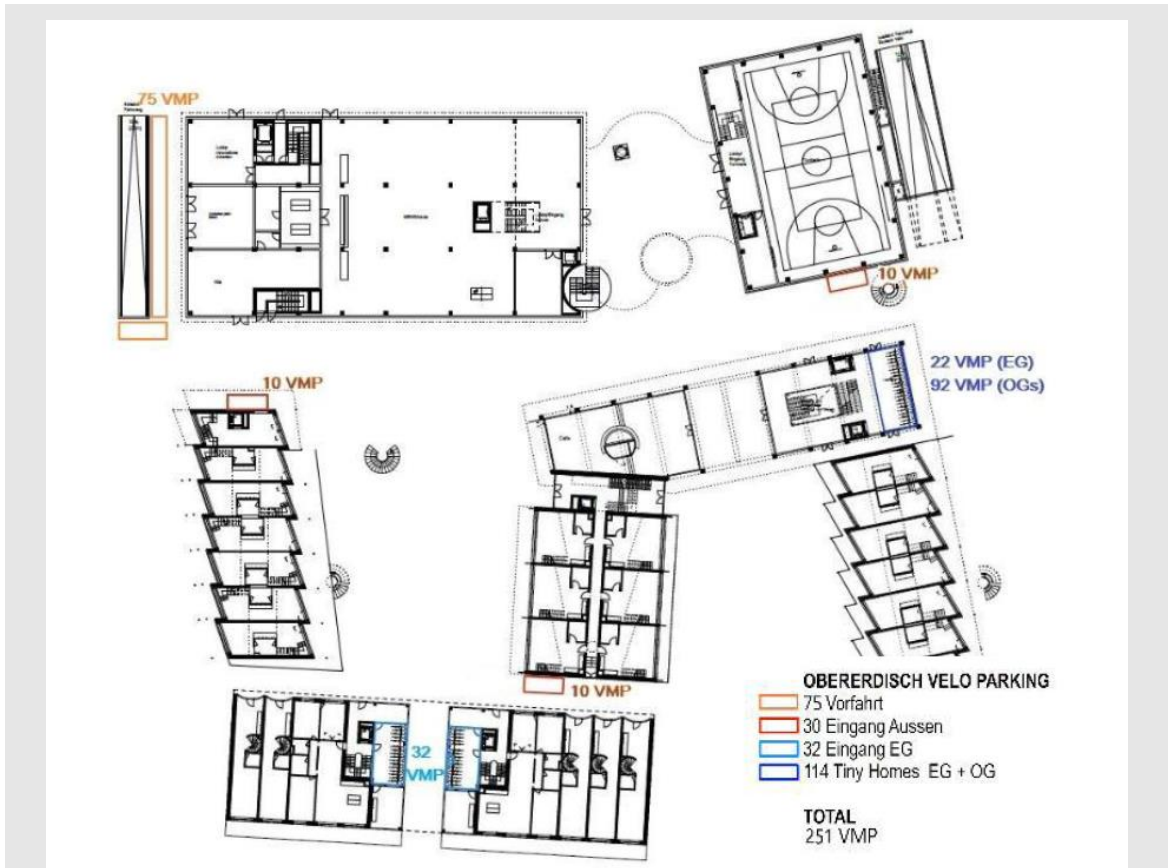


Abb 41. Mögliches Angebot an oberirdischen Velo-Parkplätzen
(Quelle: RUDOLF KELLER & PARTNER, VERKEHRSSINGENIEURE AG (11.12.2020): QP "Im Oristal", Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept, S.13)

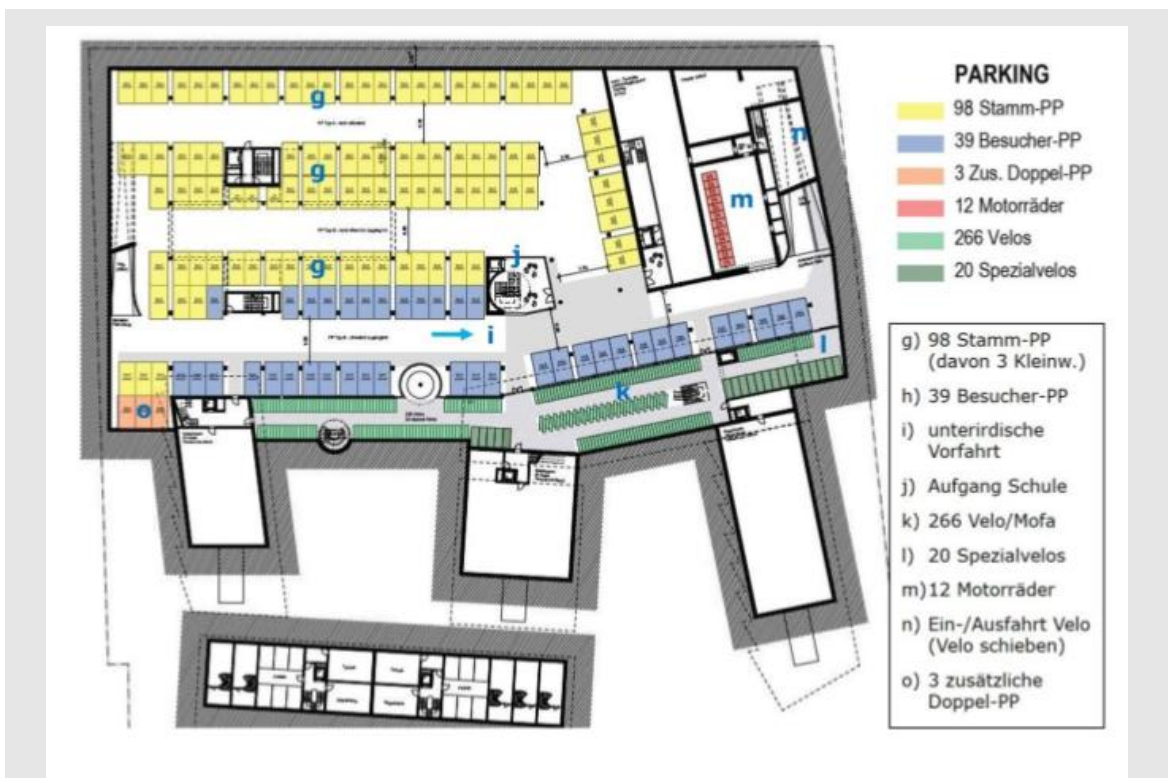


Abb 42. Mögliches Angebot an unterirdischen Velo-Parkplätzen
(Quelle: RUDOLF KELLER & PARTNER, VERKEHRSSINGENIEURE AG (11.12.2020): QP "Im Oristal", Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept, S.32)

5.8.4 Langsamverkehrserschliessung

Für den Langsamverkehr bestehen Trottoirs und Velostreifen entlang der Oristalstrasse, welche die direkte Verbindung zum Bahnhof herstellen. Zusätzlich wird mit der neuen Fussgängerbrücke über den Orisbach eine attraktive Fusswegverbindung ins Stedtli aber auch zum Bahnhof (via neues Langsamverkehrsviadukt) erstellt. Damit besteht ein sehr gutes Angebot für den Langsamverkehr.

5.8.5 ÖV-Erschliessung

Zwischen Verkehrsplaner, Stadt und Tiefbauamt fanden Vorabklärungen für eine Verschiebung der Bushaltestelle "Oris" zum Quartierplan-Areal statt. Die Voraussetzungen für die Installierung einer Bushaltestelle werden mit den Quartierplan-Vorschriften gewährleistet (§ 4 Abs. 4 lit. d Nutzfläche für Buswartehäuschen, § 9 Abs. 8 Fläche für Bushaltestelle).

5.9 Ver- und Entsorgung

5.9.1 Abwasserkanal

Ein Abwasserkanal erstreckt sich heute zwischen Oristalstrasse und Orisbach mitten durch das Quartierplan-Areal. Die Möglichkeit einer Umlegung an den nördlichen Parzellenrand wurde mit einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen und mit der Stadt Liestal vorbesprochen. Die Detailprojektierung wird im weiteren Verlauf der Planung erfolgen.

5.9.2 Entsorgungskonzept

Es ist vorgesehen, die Entsorgungsstation der Quartierplan-Überbauung innerhalb des Baubereichs A unterzubringen. Abgestimmt auf die Nutzung des Quartierplan-Areals sind 21 Container à 800 l geplant. Das Entsorgungskonzept wurde mit den Betrieben der Stadt Liestal vorbesprochen.

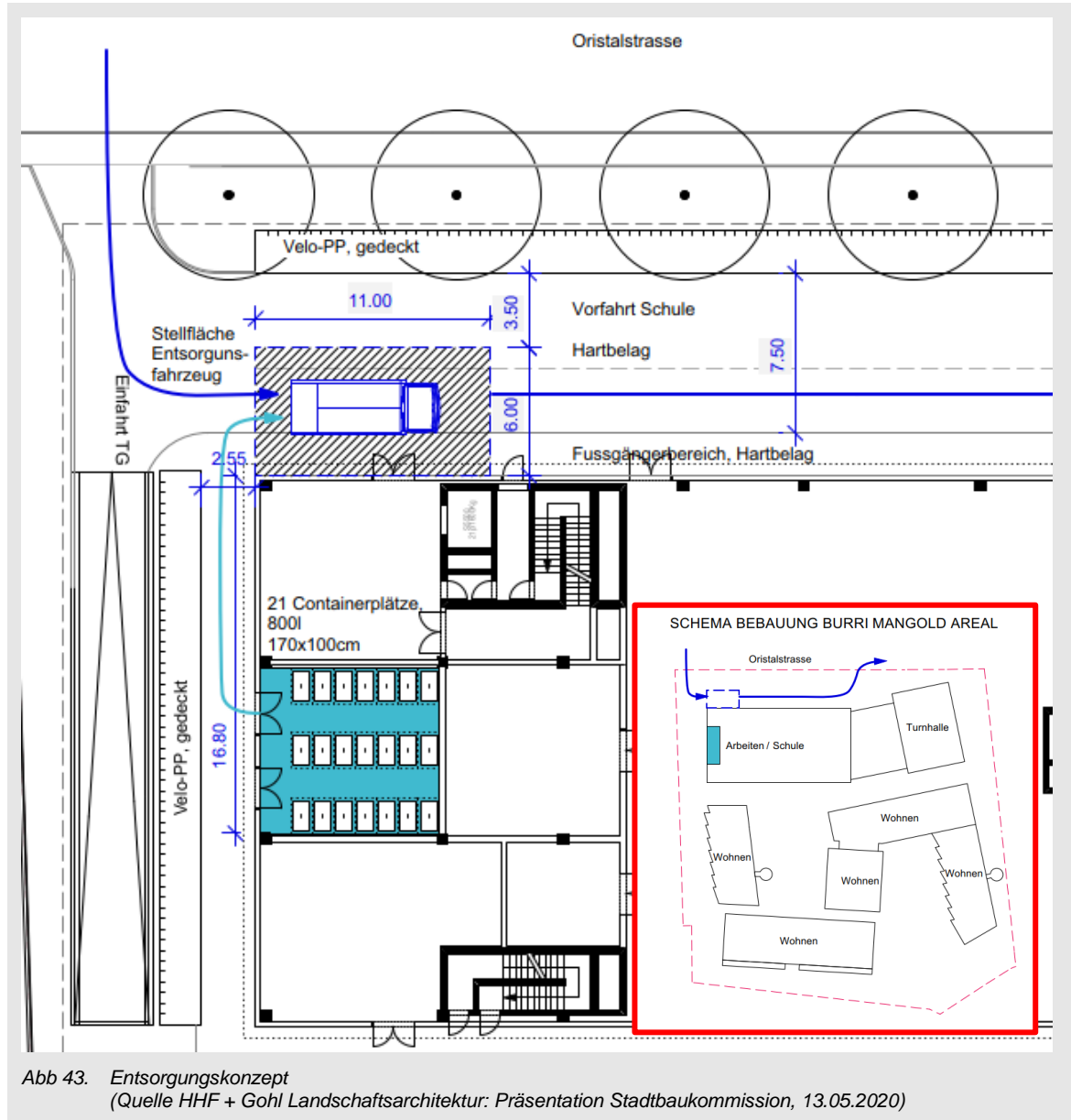


Abb 43. Entsorgungskonzept
 (Quelle HHF + Gohl Landschaftsarchitektur: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)

5.9.3 Energie

Effiziente Energienutzung

Die Stadt Liestal verlangt von Quartierplanungen eine effiziente Energienutzung. Sie stellt den Grundeigentümerschaften drei Möglichkeiten zur Auswahl:

- a) MINERGIE-P-Standard,
- b) MINERGIE-A-Standard
- c) Nachweis eines gleichwertigen Standards via Gutachten.

Die Bauherrschaft hat sich für ein dem MINERGIE-P-Standard entsprechenden Standard (c) ausgesprochen.

Bisher wurde in Liestal für die Variante c folgender Textbaustein verwendet:

"Erfolgt keine Minergie-Zertifizierung, ist mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen, dass ein gleichwertiger Standard (Primär- und Sekundäranforderungen entsprechend Minergie P resp. A) erreicht wird. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

Die Gemeinde lässt das Gesuch vor der Ausstellung der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers überprüfen."

Dieser Textbaustein kann nur im QP-Vertrag eingesetzt werden, da er auf Stufe Baugesuchsverfahren vom Amt für Umweltschutz und Energie nicht abschliessend geprüft und bewilligt werden kann. Weil die Stadt Liestal eine Bestimmung im öffentlich-rechtlichen Reglementstext vorzieht, wird die Standardformulierung des Amts für Umweltschutz und Energie verwendet:

"Die Bauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl für Minergie-P zu realisieren."

Damit wird der MINERGIE-P-Standard übernommen, ohne aber die automatische Lüftung und die Dichtigkeitsprüfung der Gebäudehülle vorzuschreiben. Berücksichtigt werden Heizung/Kühlung, Warmwasser und Gewichtung der eingesetzten Energieträger, sowie die Elektrizität für Beleuchtung, Geräte, allgemeine Gebäudetechnik und Eigenstromproduktion

Energieversorgung

Im Moment besteht kein Wärmeverbund, an welchen direkt angeschlossen werden könnte. Auf die Standardformulierung betreffend Anschlusspflicht Wärmeverbund wird daher verzichtet. Es wurde seitens der Grundeigentümerschaft bei der EBL aber der Antrag gestellt, eine Erweiterung des Wärmeverbunds zu prüfen.

5.10 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

Für die Quartierplanung "Im Oristal" ist u.a. folgender privatrechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

- Verlegung Wasser- und Abwasserleitungen,
- Erstellung und Betrieb öffentliche Fusswegverbindung,
- Mitspracherecht Stadt städtebauliche Einpassung und aussenräumliche Gestaltung,
- Zertifizierung Aussenraumgestaltung,
- Baumpflege,
- Monitoring Mobilität,
- Fläche für Bushaltestelle,
- Infrastrukturbeitrag,
- Näherbaurecht Untergeschoss an Kantonsstrasse,
- Näherpflanzrecht Bäume an Kantonsstrasse,

6 Planungsprozess

6.1 Studienauftrag

Von April bis September 2019 führte die Grundeigentümerin in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal einen Studienauftrag durch. Aufgabestellung war es, auf dem Quartierplan-Areal Wohn-, Geschäfts- und Schulraum zu schaffen. Die Überbauung sollte sich zudem an eine neue Generation von Menschen richten, welche bewusst flächenmässig geringere Wohnansprüche anstreben.

Als Siegerprojekt ging "A ROOM WITH A VIEW" von HHF Architekten, Basel, hervor. Die Jury würdigte insbesondere das Potenzial des Projektvorschlags, eine starke eigene Identität zu entwickeln und somit das Quartierplan-Areal zu einem Ort mit spezifischem Wiedererkennungswert und hoher Wohnqualität werden zu lassen. Die Abfolge von sehr unterschiedlichen Aussenräumen wie dem Schulhaus mit Torfunktion, der inneren Gasse und den zwei unterschiedlichen Wohnhöfen trägt nach Meinung der Jury wesentlich zur Prägung des Ortes bei. Positiv fiel zudem bei den Wohnbauten die grosse Vielfalt an differenzierten und innovativen Wohnungstypologien auf.



Abb 44. Studienauftrag Burri Mangold Areal – Siegerprojekt ROOM WITH A VIEW, HHF Architekten

Die Jury hielt im Jurybericht folgenden Überprüfungsbedarf fest:

- Ausnützung ist an der oberen Grenze, allenfalls Reduktion zugunsten Freiflächen,
- Gebäudeabstände und daraus resultierende Belichtung,
- Gebäudetiefe des südlichen Wohnbaus (Baubereich B2),
- Grösserer Abstand zum Orisbach für den südlichen Wohnbau (Baubereich B2),
- Erhöhung des Freiflächenanteils und der Flächen mit sickertfähigem Untergrund,
- Sicherstellung der SIA 500 betreffend hindernisfreies Bauen.

(Quelle: EIGENMANN BAUÖKONOM GMBH (25.09.19/21.10.19): Bericht des Beurteilungsgremiums, Studienauftrag Burri Mangold Areal, Oristal Liestal)

6.2 Überarbeitung Studienauftrag

Das Projekt wurde vom September 2019 bis Mai 2020 weiterbearbeitet. Neben den Überarbeitungspunkten des Juryberichts wurden auch Abklärungen mit Amtsstellen getroffen. Die gewonnenen Erkenntnisse sind ins Projekt eingeflossen. Konkret wurden folgende Veränderungen vorgenommen:

- Reduktion der Dichte
- Erhöhung des Grünflächenanteils
- Optimierung der Schule und Turnhalle
- Optimierung der Tiefgarage, inkl. grosser Velokeller
- Verlegung des Leitungskanals an die Nordgrenze der Parzelle
- Verbesserung der Situation bezüglich Grundwasser und Hochwasser
- Schutzraum

6.2.1 Reduktion der Dichte und Erhöhung des Grünflächenanteils

Die im Studienauftrag verlangte Überprüfung der Dichte und des Grünflächenanteils hat stattgefunden.

Das Volumen der Überbauung sowie der Fussabdruck wurden im Verlauf der Überarbeitung reduziert. Die Bruttogeschossfläche wurde um 16% von ursprünglich ca. 20'500 m² BGF auf ca. 17'200 m² BGF reduziert. Die Ausnützungsziffer sank damit von ursprünglich 149% auf neu 125%. Der Grünflächenanteil stieg um 16% von ca. 3'600 m² auf ca. 4'200 m².

Es resultiert eine gegenüber dem Stand Studienauftrag feingliederigere Überbauung mit weiteren Gebäudeabständen und grösseren Grünflächen. Auch der Abstand zum Orisbach konnte vergrössert werden.

Das Projekt wurde im Verlauf der Überarbeitung am 5. November 2019 dem Stadtrat sowie am 20. Januar 2020 und am 13. Mai 2020 der Stadtbaukommission vorgestellt (Protokolle im Anhang).

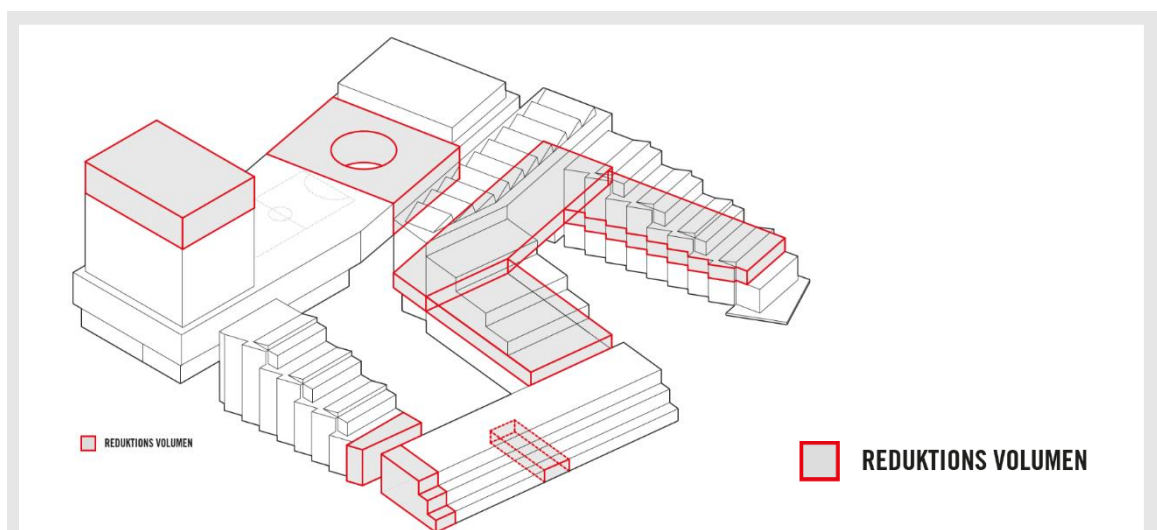
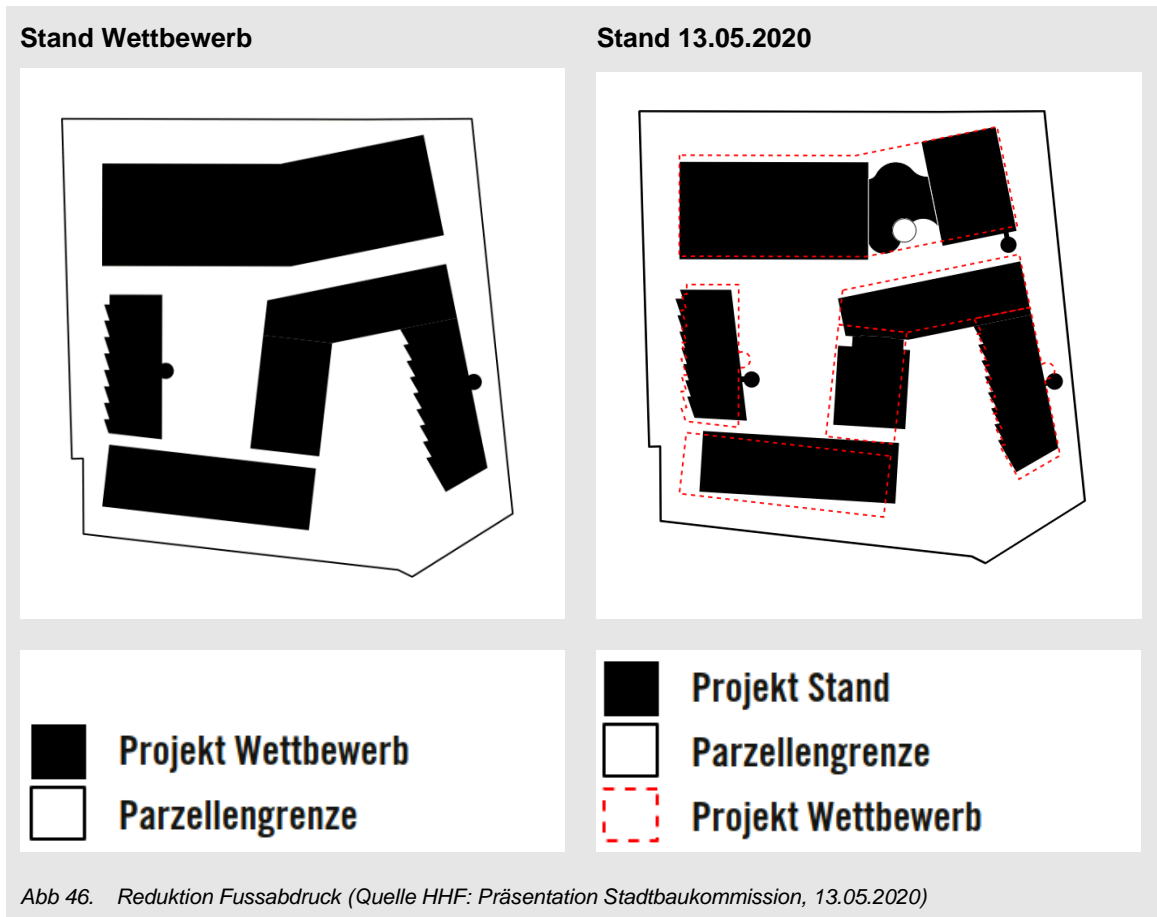


Abb 45. Reduktion Volumen (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)



	Wettbewerb	Stand QP (04.05.2020)
Parzelle	13'709 m2	13'709 m2
Dichte	1.49	1.25
BGF	20'484 m2	17'173 m2 (-3'311 m2)
Wohnen (gesamt)	BGF ca. 9'232 m2	BGF ca. 8'433 m2
Schule, Tagesstätte etc.	BGF ca. 5'570 m2	BGF ca. 4'757 m2
Innovatives Arbeiten	BGF ca. 2'780 m2	BGF ca. 2'370 m2
Turnhalle / Fitness	BGF ca. 1'572 m2	BGF ca. 1'026 m2
Gemeinschaftliche Räume	BGF ca. 533 m2	BGF ca. 587 m2
Tiny Homes	112	86 (-26)
Familienwohnungen	8	10
Townhouses	6	5
Parkplätze (UG)	130	137
Velo Parkplätze (UG)	-	286
Velo Parkplätze (EG und OGs)	-	313
Überbaute Fläche	4'652 m2	4'871 m2
Grünflächenanteil	3'621 m2	4'195 m2

Abb 48. Flächenbilanz Vergleich Wettbewerb und Stand Quartierplanung am 04.05.2020 (Quelle HHF: Präsentation Stadtbaukommission, 13.05.2020)

6.3 Kommunale Prüfung

6.3.1 Verwaltungsinterne Prüfung

Die verwaltungsinterne Prüfung ist im April 2020 erfolgt. Die Projektverfassenden passten die Quartierplan-Unterlagen entsprechend an.

6.3.2 Prüfung der Quartierplanung durch die Landschaftskommission und die Stadtbaukommission

Die Quartierplanung wurde im Rahmen der kommunalen Prüfung der kommunalen Landschaftskommission und der kommunalen Stadtbaukommission vorgestellt. Die Protokolle sind im Anhang zu finden.

Landschaftskommission (LSK), 04. Mai 2020

Eingaben LSK	Reaktion der Projektverfassenden
Wege und Plätze sind, wenn möglich mit sickerfähigen Belägen zu gestalten. Hartflächen sind, wo dies möglich und sinnvoll ist, über die Schulter zu entwässern.	§ 7 Abs. 3 QPR wurde folgendermassen umformuliert: "Soweit technisch möglich und sinnvoll, sind Wege und Plätze mit sickerfähigen Belägen zu gestalten und Hartflächen über die Schulter zu entwässern."
Die Bepflanzung ist mit standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzen auszuführen.	Dies ist in § 7 Abs. 1 QPR bereits gesichert.

Eingaben LSK	Reaktion der Projektverfassenden
<p>Es ist darauf zu achten, dass ein artgerechtes Substrat in ausreichender Schichtstärke für die Bäume über der Einstellhalle vorhanden ist. Um ein artgerechtes Wachstum zu erreichen, muss die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 1.0 m, in einem Durchmesser von mindestens 3.5 m aufweisen.</p>	<p>Eine fachgerechte Baumgrube wird mit § 7 Abs. 4 QPR gewährleistet. Die Formulierung wurde folgendermassen ergänzt: <i>"Für die Bäume sind der Baumart entsprechend dimensionierte, fachgerecht ausgebildete Baumgruben mit artgerechtem Substrat zu erstellen. Die Lichtraumprofile zu Kantonsstrasse, interner Erschliessung inkl. Ausnahmefahrten sind einzuhalten."</i></p> <p>Auf die Angabe konkreter Dimensionen wird verzichtet, da diese von der Baumart (Flachwurzler, Tiefwurzler, Baumgrösse) abhängig ist.</p>
<p>Hartbeläge sind, wenn möglich nicht direkt an die Gebäude anzuschliessen. Es soll eine sickerfähige Grün- bzw. Brachfläche zwischen Gebäude- und Hartfläche bleiben.</p>	<p>§ 7 Abs. 3 QPR wurde folgendermassen ergänzt: <i>"Wo städtebaulich ausgewiesen und technisch möglich, sollen Hartbeläge nicht direkt an die Hauptbauten anschliessen, sondern eine sickerfähige Grün- bzw. Brachfläche dazwischen angeordnet werden."</i></p>
<p>Die ökologische Längsvernetzung ist gut gelöst. Die im Umgebungsplan aufgezeigte mögliche Quervernetzung zur Orstalstrasse im Bereich der Garageneinfahrt sollte auch im Quartierplan sichergestellt werden.</p>	<p>Bei der Garageneinfahrt wird die Fläche "ökologischer Ausgleich" bis zu Einstellhallenzufahrt erweitert.</p>

Stadtbaukommission (SBK), 13. Mai 2020

Eingaben SBK	Reaktion der Projektverfassenden
<p>Die mit dem aktuellen Projekt aufgezeigte städtebauliche Qualität der einladenden Vorfahrt und des grosszügigen Durchgangs von der Orstalstrasse in den Wohnbereich sollen im Quartierplanreglement umschrieben und gesichert werden.</p>	<p>§ 9 Abs. 5 QPR wurde folgendermassen ergänzt: <i>"Der Durchgang für den öffentliche Fussweg sind grosszügig und einladend auszugestalten. Für die Durchgänge gelten folgende Mindestmasse (Höhe x Breite):</i> - Baubereich A: 4 m x 12 m - Baubereich B1: 4 m x 7 m <i>Der öffentliche Fussweg ist dauerhaft zugänglich zu halten."</i></p> <p>Im Projekt misst der Durchgang beim Baubereich A 15 - 20 m, beim Baubereich B1 9 m. Damit im Bauprojekt genügend Flexibilität besteht wurden von diesen Massen 20% abgezogen und als Mindestmass festgelegt. Die Durchgänge bleiben damit immer noch sehr grosszügig. Die Mindesthöhe entspricht der Mindestdurchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge.</p> <p>Die Dimensionen der Vorfahrt sind über den Quartierplan gesichert.</p>
<p>Die öffentliche Nutzung im Baubereich A (Schule) soll im QP-Reglement Erwähnung finden und aufgenommen werden.</p>	<p>Die Mindestfläche für die Schulnutzung ist in § 4 Abs. 4 QPR festgelegt. Zusätzlich wird die Schulnutzung explizit in § 3 Abs. 1 QPR erwähnt.</p>

Eingaben SBK	Reaktion der Projektverfassenden
<p>Die gemeinschaftlichen Nutzungen als wesentliches Qualitätsmerkmal der Überbauung, sollen im Quartierplanreglement / Planungsbericht präziser umschrieben werden. Das Café und die Kinderkrippe leisten einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Wohnhofs. Die auf den Plänen dargestellten gemeinschaftlichen Räume und Nutzungen wie Lobby, Velos, Waschküche, Werkstatt, Spielzimmer, Lounge und Küche mit Dachterrasse, die gemeinschaftliche Küche, der Spielplatz und der Gemeinschaftsraum mit Terrasse sind wichtige Elemente des Gesamtkonzepts. Die minimale Menge/Fläche und ihre Lokalisierung am richtigen Ort sollen im Quartierplanreglement gesichert werden.</p>	<p>Es wurde ein neuer § 3 Abs. 7 QPR "gemeinschaftliche Nutzungen" eingeführt: <i>"Es sind der Nutzung und dem Bedarf entsprechend Gemeinschaftsräume zu erstellen (z.B. Velokeller, Waschküchen, Spielplatz, Gemeinschaftsraum, Kinderkrippe). Die präzisen Flächen und deren Verortung sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen."</i></p> <p>Der Bedarf der Gemeinschaftsräume sowie deren Verortung sind sehr abhängig von der konkreten Nutzung und können im Verlauf des Lebenszyklus der Überbauung auch ändern (z.B. Kinderkrippe zu Alterstagesstruktur). Es ist daher nicht sinnvoll, die Gemeinschaftsräume in Art und Lage in einem öffentlichrechtlichen Planungserlass konkret zu fixieren.</p> <p>Die Formulierung ist daher allgemein gehalten, erlaubt der Stadt aber auf Stufe Baugesuchsverfahren Einfluss zu nehmen.</p>
<p>Die räumliche Struktur und die mit dem Vorprojekt aufgezeigte Vielschichtigkeit der Fassade müssen auch im Bauprojekt zum Ausdruck kommen.</p>	<p>§ 6 Abs. 1 QPR wurde ergänzt: <i>"Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Besondere Beachtung ist den räumlichen Strukturen und der Fassadengestaltung zukommen zu lassen."</i></p> <p>Zusätzlich wurde Ziffer 3.3 des QP-Vertrags "Mitspracherecht städtebauliche Einpassung und aussenräumlichen Gestaltung" ergänzt: <i>"Der Stadt Liestal steht gestützt auf §§ 6 Abs. 1 und 7 Abs. 1 QPR ein Mitspracherecht betreffend die Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten, die räumliche Struktur und die Ausformulierung des Freiraums zu. Für die Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten sind die im Rahmen des Gestaltungsprozesses untersuchten Varianten aufzuzeigen, so dass die Historie, welche zur definitiven Fassadengestaltung geführt hat, nachvollziehbar wird."</i></p>
<p>Zur Sicherung der Qualität des Aussenraums und der Gebäudegestaltung ist es wichtig, dass die Stadt im Baugesuchsverfahren ein Mitbestimmungsrecht hat.</p>	<p>§ 7 Abs. 1 wurde mit einer allgemeinen Bestimmung ergänzt, welche von der Stadt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens überprüft werden kann: <i>"Der Aussenraum ist abgestimmt auf die Nutzungsart der Bauten attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Ökologische Aspekte sind dabei zu berücksichtigen."</i></p> <p>Zusätzlich wurde Ziffer 3.3 des QP-Vertrags "Mitspracherecht städtebauliche Einpassung" mit der "ausserräumlichen Gestaltung" ergänzt: <i>"Der Stadt Liestal steht gestützt auf §§ 6 Abs. 1 und 7 Abs. 1 QPR ein Mitspracherecht betreffend die städtebauliche Einpassung, die räumliche Struktur und die Ausformulierung des Freiraums zu."</i></p>

Eingaben SBK	Reaktion der Projektverfassenden
<p>Im Sinne dieser angestrebten Qualitätssicherung erwartet die Kommission vom Planungsbüro im Quartierplanreglement bzw. im Quartierplanvertrag präzisere Formulierungen zu diesen Themen. Diese sollen auch im Planungsbericht erläutert werden.</p>	<p>Dies wurde umgesetzt, siehe Reaktion auf restliche Punkte.</p>
<p>Insbesondere im QP-Vertrag unter 3.3 wäre zu ergänzen: „auch in Bezug auf den Städtebau, der räumlichen Struktur und der Ausformulierung des Freiraumes hat die Stadt Liestal ein Mitspracherecht. Die Qualitätssicherung erfolgt durch die Begleitung des Projektes, bis zur Realisierung, durch die Stadtbaukommission“.</p>	<p>Ziffer 3.3 QP-Vertrag, Mitspracherecht städtebauliche Einpassung und aussenräumliche Gestaltung, wurde folgendermassen ergänzt: <i>"Der Stadt Liestal steht gestützt auf §§ 6 Abs. 1 und 7 Abs. 1 QPR ein Mitspracherecht betreffend die Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten, die räumliche Struktur und die Ausformulierung des Freiraums zu.</i> <i>Für die Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten sind die im Rahmen des Gestaltungsprozesses untersuchten Varianten aufzuzeigen, so dass die Historie, welche zur definitiven Fassadengestaltung geführt hat, nachvollziehbar wird.</i> <i>Die Qualitätssicherung erfolgt durch die Begleitung des Projektes bis zur Realisierung durch die Stadtbaukommission."</i></p>

6.4 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der Einladung zur Informationsveranstaltung vom 3. August 2020 folgten zahlreiche Interessierte aus Nachbarschaft und Politik.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 6. – 28. August 2020 statt. Es gingen zwei Mitwirkungseingaben ein. Details dazu siehe Mitwirkungsbericht.

6.5 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde vom 18. Juni – 07. September 2020 durchgeführt. Der Vorprüfungsbericht sowie der Umgang mit den Vorgaben ist in den Beilagen zum Planungsbericht zu finden.

6.6 Beschlussfassungsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat:

Der Stadtrat hat die Quartierplanung "Im Oristal" am 10. August 2021 beschlossen.

Beschlussfassung Einwohnerrat:

Der Einwohnerrat hat an der Sitzung vom 22. Dezember 2021 die Quartierplanung "Im Oristal" einstimmig beschlossen. Die Referendumsfrist dauerte bis am 21. Januar 2022 und ist unbenutzt verstrichen.

6.7 Auflage- und Einspracheverfahren

Das gesetzliche Auflageverfahren wurde vom 10. Februar bis 11. März 2022 ordnungsgemäss durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 6 vom 10. Februar 2022 sowie im Liestal aktuell Nr. 861 vom 10. Februar 2022 publiziert. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen beim Stadtrat eingegangen.

6.8 Redaktionelle Änderung

Seit 1. März 2022 gilt die angepasste Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), womit für die Autoparkplätze der Wohnnutzung im Baugesuchsverfahren Reduktionsfaktoren in Abhängigkeit zur Güteklasse des öffentlichen Verkehrs angewendet werden können.

Die Quartierplan-Vorschriften wurden noch unter den alten gesetzlichen Bestimmungen entworfen, wonach für die Wohnnutzung eine solche Reduktion im Baugesuchsverfahren nicht möglich war. Aktuell ist zudem eine Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes in Arbeit, welche die Kompetenz zur Festlegung der erforderlichen Anzahl Autoparkplätze an die Gemeinden übertragen.

Der § 9 Abs. 3 lit. a QP-Reglement ist unter diesen neuen Voraussetzungen missverständlich formuliert. Mit der redaktionellen Änderung wird sichergestellt, dass die neu möglichen Reduktionsfaktoren für die Wohnnutzung im Baugesuchsverfahren angewendet werden können und dereinst auch eine allfällige kommunale Regelung für die Parkierung zur Anwendung gelangen könnte.

Die fallweise Reduktion der Parkplätze für die "Tiny Homes", welche über die mögliche Reduktion der Autoparkplätze im Baugesuchsverfahren hinaus geht, bleibt bestehen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Nutzungs- und Erschliessungsplanung

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

7.1.1 Zonenvorschriften Siedlung

Mit den Quartierplan-Vorschriften werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung mit RRB vom 08.06.2010) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für den Geltungsbereich der Quartierplanung aufgehoben.

7.1.2 Strassennetzplan

Der Strassennetzplan der Stadt Liestal bleibt unverändert.

7.1.3 Kantonale Strassenbaulinie

Die kantonale Strassenbaulinie bleibt bestehen.

7.1.4 Leitungskataster

Bei Verlegung der Wasser- und Abwasserleitungen muss das Leitungskataster nachgeführt werden.

7.2 Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal

Für die Stadt Liestal entstehen bei der Umsetzung des Quartierplans "Im Oristal" folgende Folgekosten:

- Umlegung der Abwasserleitung (Kostenteiler Basis Abschreibung auf 100 Jahre),
- Erstellung und Betrieb des Fusswegs inkl. Brücke über den Orisbach.

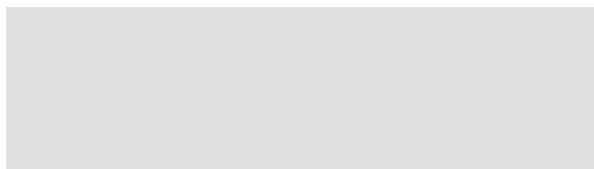
Die konkreten Kosten für die Stadt ergeben sich im Rahmen der Verhandlungen zum Quartierplanvertrag in Verrechnung mit dem Infrastrukturbeitrag.

8 Genehmigungsantrag

Gestützt auf diesen Begleitbericht beantragt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat, die vorliegende Quartierplanung zu genehmigen.

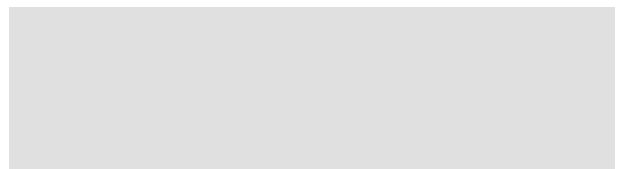
Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter:



Marcel Meichtry

Anhang

Anhang 1: Protokoll des Stadtrats**Stadt Liestal**

Stadtrat

Rathausstrasse 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 72
thomas.noack@liestal.bl.chSitex Properties
Herrn
Dr. Christoph Stutz
Luftgässlein 4
4051 Basel

Liestal, 12. November 2019

Quartierplanverfahren Burri Mangold Areal

Sehr geehrter Herr Stutz

Der Stadtrat hat an seinen Sitzungen vom 5. und 12. November 2019 vom Studienauftrag, dem Siegerprojekt und dem Jurybericht Kenntnis genommen. Der Stadtrat nimmt die bereits erfolgte erste Überarbeitung des Projekts zur Kenntnis

Die Ausarbeitung eines Vorprojektes hat auf der Grundlage des Siegerprojekts und gemäss den Empfehlungen des Juryberichts zu erfolgen. Das Vorprojekt bildet die zwingende Grundlage für den Quartierplan.

Die folgenden Punkte sind zwingend im Vorprojekt zu berücksichtigen:

- Die Schule muss in der Weiterbearbeitung und der Realisierung Bestandteil der Arealentwicklung sein. Sie muss im Quartierplan als verpflichtendes Element aufgenommen werden.
- Der Gewährleistung und Realisierbarkeit der im Wettbewerbsprojekt aufgezeigten Qualitäten des Projekts, insbesondere der Wohnungen und des Freiraums, sind im weiteren Verfahren besondere Beachtung zu schenken.

Die Ausarbeitung des Vorprojekts ist an mindestens zwei Sitzungen durch die Stadtbaukommission zu begleiten.

Die Ausarbeitung des Quartierplans, der Quartierplanvorschriften und des Quartierplanvertrags erfolgt parallel zur Weiterbearbeitung des Vorprojekts.

Stadt Liestal

Seite 2/2

Freundliche Grüsse

Stadt Liestal
Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Stadtverwalter

Benedikt Minzer

Anhang 2: Protokolle der Stadtbaukommission


Stadt Liestal

Stadtbauamt

 Planung
 Rathausstrasse 36
 CH - 4410 Liestal
 Tel. 061 927 52 79
Jacqueline.Beretta@liestal.bl.ch

STADTBAUKOMMISSION

Auszug - Protokoll

Mittwoch, 22. Januar 2020

Traktandum 3

Projekt	Quartierplanung Burri Mangold-Areal, Parzelle 606
Thema	Vorprojekt / Quartierplanung
Zeit	17.15 – 18.15 Uhr
Gäste	<ul style="list-style-type: none"> • Christoph Stutz (sitEX Properties Switerzland AG) • Simon Frommenwiler (HHF Architekten)
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Präsentation SBK v. 22.01.2020 • Aktennotiz Besprechung mit Amt für Raumplanung
Zu beurteilen	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebau

Rechtliche Grundlage	Zonenvorschriften Siedlung
Antrag/Absicht Bauherrschaft	Stellungnahme SBK
Fragen und Diskussion	<p>Stierli Ruggli hat den Zuschlag für die Erarbeitung des QP erhalten. M. Ruggli geht für dieses Projekt in den Ausstand.</p> <p>Herr Stutz erklärt den Stand der inzwischen getätigten Vorabklärungen mit dem ARP und übergibt die Aktennotiz dazu.</p> <p>Präsentation QP Burri-Mangold Areal</p> <p><u>Fragen / Antworten</u></p> <p>F: Hochhaus reduziert wegen Nachbar? A: Nein, aufgrund Grenzabstand und ab 30 m Höhe werden 2 Treppenhäuser benötigt.</p> <p>F: Hochhaus vorgesehen mit Dachterrasse, soll der Rahmen eine Art Pergola darstellen? Städtebaulicher Dialog zum Hochhaus über Strasse fehlt. A: Brüstung auf oberstem Geschoss soll höher werden, damit Gebäude schlanker und höher wirkt.</p> <p>F: Parkierung liegt unter welchen Baukörpern? A: unter vorderem Baukörper, genaue Dimension noch nicht bekannt. Die beiden Höfe werden jedoch von der AEH nicht tangiert.</p> <p>F: Wo ist der öffentliche Durchgang über das Areal? A: dieser verläuft entlang der Parzelle 609 und 7214, vom Bach direkt zwischen den Gebäuden gradeaus zur Strasse</p> <p>F: Soll der QP in Etappen realisiert werden? A: Nein</p>

Stadt Liestal

	<p>F: Werden die beiden Hochbauten über dem Schulgebäude noch überarbeitet? A: Ja, soll so überarbeitet werden, dass optisch ein Körper. Wohnungen im Baurecht; Kaufpreis pro Wohnung nicht höher als CHF 250'000.- Die Mietbelastung pro 2 Zi-Wohnung kommt somit unter CHF 900.-</p> <p><u>Diskussion</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schade, wird Höhe des Hochhauses reduziert, damit fehlt Dialog zum gegenüberliegenden Hochhaus - Durchgang von 7 m ist gut, noch etwas breiter wäre begrüßenswert. Durchgang schafft gute Voraussetzungen für die Innenhöfe - Gemeinschaftliche Nutzung des Durchganges und Integrierung ins Wegsystem sind gut - Innovation der QP-Überbauung ist positiv - Baukosten; fraglich ob die Preise mit der vorgesehenen Architektur gehalten werden können - Wenn Kantonalbank solch ein Angebot macht, muss Konzept funktionieren - Wenn mit Umgebung so sorgfältig umgegangen wird, wie geplant, dann wird diese schön - Empfehlungen der Jury wurden aufgenommen - Öffentlicher Weg / Durchgang ist wichtiger Punkt aus Sicht der Öffentlichkeit. Brüggli an diesem Ort ist enorm wichtig, da in diesem Bereich keine weitere Verbindung besteht - informiert über Mehrwertabschöpfung? Mehrwertabgabe ca. 30% des Mehrwerts
<p>Stellungnahme SBK</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Deutliche Verbesserung, Anregungen umgesetzt - Nicht unterkellerte Innenhöfe positiv. Somit funktioniert die Begrünung - Ausgangslage für die Umsetzung ist gegeben - Qualitätssicherung ist Auflage im QP-verfahren - Zertifizierung der Umgebung ist aufzunehmen
<p>Weiteres Vorgehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die genannten Punkte sind im weiteren Verfahren aufzunehmen. • QP kann ausgearbeitet werden. Vorprojekt wird parallel zum QP vorgelegt



Stadt Liestal

Stadtbauamt

Planung
Rathausstrasse 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 79
Jacqueline.Beretta@liestal.bl.ch

STADTBAUKOMMISSION

Auszug - Protokoll

Mittwoch, 13. Mai 2020

Traktandum 4

Projekt	Quartierplanung Burri Mangold-Areal, Parzelle 606
Thema	Kommunale Vorprüfung
Zeit	18.15 – 19.15 Uhr
Gäste	<ul style="list-style-type: none"> • Christoph Stutz (sitEX Properties Switserzland AG) • Brigitte Bauer (Stierli+Ruggli) • Simon Frommenwiler (HHF Architekten) • Salome Gohl (Gohl Landschaftsarchitekten)
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Präsentation Städtebau, Freiraumkonzept, Entwurf QP-Reglement mit QP-Plan und Entwurf QP-Vertrag
Zu beurteilen	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der Bauten (insbesondere § 6 QPR), Freiräume, Erschliessung

Rechtliche Grundlage	Zonenvorschriften Siedlung
Antrag/Absicht Bauherrschaft	Stellungnahme SBK
Fragen und Diskussion	<p>Präsentation des QP-Projekts durch Herrn Frommenwiler und Frau Bauer.</p> <p><u>Fragen und Antworten:</u></p> <p>F: Bereich B im QP ist untergliedert in 3 Teile, Bereich A (Schul-/TH-Bereich) nicht, enthält aber 3 verschiedene Körper. Was ist der Grund? Qualitätssicherung auch in diesem Teil?</p> <p>A: QP soll eine gewisse Zeit Gültigkeit haben und falls eine Projektänderung kommt, soll das Projekt nicht anstehen. Bei zu feiner Detaillierung benötigt jede Änderung eine Ausschreibung, Bewilligung etc. Deshalb in diesem Bereich ein nicht allzu enger QP, da eine Schulnutzung entsteht.</p> <p>F: Wie wird die Qualität des QP gesichert?</p> <p>A: HHF hat mindestens bis und mit Baueingabe den Auftrag. Ebenso wird auch Frau Gohl dabei sein.</p> <p>F: Wo ist im QP ein Hinweis auf die öffentlich nutzbaren Räume?</p> <p>A: Dies geschieht nicht auf Stufe QP</p> <p>F: Attraktivität des Durchgangs irgendwo festgehalten, damit nicht am Schluss nur noch ein «Nadelöhr» bleibt?</p> <p>A: Ist nicht festgehalten, sieht man anhand des Projekts.</p>

	<p><u>Diskussionspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - QP-Vertrag Ziff. 3.3; Mitspracherecht Festlegung der Nutzung und städtebauliche Einpassung - Durchfahrtsbreite Bau A - Sicherung aussenräumliche Qualität; gewisse Elemente festlegen, damit Qualität gewährleistet bleibt - Räumliche Struktur ist Teil der Qualität; mit momentaner Begrifflichkeit nicht gesichert - Qualität Baubereich A, namentlich Zwischentrakt - Abhandlung öffentliche Nutzung - Energie/Erneuerbare Energien - Keine BGF / AZ vorhanden. Wenn Durchgang ausgenutzt, kann Volumen aufgestockt werden und widerspricht somit heutigem Projektentwurf - Hinweis auf Stand des Projekts vom 13.05.2020, als Grundlage zur weiteren Bearbeitung für die BG-Eingabe - Mitsprache durch die Stadt zur Qualitätssicherung
<p>Stellungnahme SBK</p>	<p>Die Kommission ist der Meinung, dass das Projekt weiter an Qualität gewonnen hat und insbesondere die Aussenräume sowie die Setzung von Schultrakt, Durchgang und Turnhalle präzisiert wurden. Die Formensprache insbesondere beim Zwischentrakt des Baubereichs A ist zu üppig. Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass Herr Stutz zusichert, mit dem aktuellen Architekten und der aktuellen Landschaftsarchitektin - mindestens bis und mit Baugesucheingabe - weiter zu arbeiten.</p> <p>Die anschliessende Diskussion kreist um die Frage, wie die wesentlichen Qualitäten des aktuellen Projektstandes in den Dokumenten des Quartierplanes (QP-Plan, QP-Reglement und QP-Vertrag) gesichert werden können.</p> <p>Insbesondere gilt dies für:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aussenräumliche Qualität und Städtebau. Die mit dem aktuellen Projekt aufgezeigte städtebauliche Qualität der einladenden Vorfahrt und des grosszügigen Durchgangs von der Oristalstrasse in den Wohnbereich sollen im Quartierplanreglement umschrieben und gesichert werden. • Die öffentliche Nutzung im Baubereich A (Schule) soll im QP-Reglement Erwähnung finden und aufgenommen werden. • Die gemeinschaftlichen Nutzungen als wesentliches Qualitätsmerkmal der Überbauung, sollen im Quartierplanreglement / Planungsbericht präziser umschrieben werden. Das Café und die Kinderkrippe leisten einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Wohnhofs. Die auf den Plänen dargestellten gemeinschaftlichen Räume und Nutzungen wie Lobby, Velos, Waschküche, Werkstatt, Spielzimmer, Lounge und Küche mit Dachterrasse, die gemeinschaftliche Küche, der Spielplatz und der Gemeinschaftsraum mit Terrasse sind wichtige Elemente des Gesamtkonzepts. Die minimale

Stadt Liestal

	<p>Menge/Fläche und ihre Lokalisierung am richtigen Ort sollen im Quartierplanreglement gesichert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die räumliche Struktur und die mit dem Vorprojekt aufgezeigte Vielschichtigkeit der Fassade müssen auch im Bauprojekt zum Ausdruck kommen. • Zur Sicherung der Qualität des Aussenraums und der Gebäudegestaltung ist es wichtig, dass die Stadt im Baugesuchsverfahren ein Mitbestimmungsrecht hat. <p>Im Sinne dieser angestrebten Qualitätssicherung erwartet die Kommission vom Planungsbüro im Quartierplanreglement bzw. im Quartierplanvertrag präzisere Formulierungen zu diesen Themen. Diese sollen auch im Planungsbericht erläutert werden.</p> <p>Insbesondere im QP-Vertrag unter 3.3 wäre zu ergänzen: „auch in Bezug auf den Städtebau, der räumlichen Struktur und der Ausformulierung des Freiraumes hat die Stadt Liestal ein Mitspracherecht. Die Qualitätssicherung erfolgt durch die Begleitung des Projektes, bis zur Realisierung, durch die Stadtbaukommission“.</p>
<p>Weiteres Vorgehen</p>	<p>Berücksichtigung und Umsetzung der Stellungnahme in der weiteren Bearbeitung.</p>

Anhang 3: Protokoll der Landschaftskommission



Stadt Liestal
Landschaftskommission

Protokollauszug der Sitzung der Landschaftskommission (LSK)

Datum 4. Mai 2020, 08.15 – 10.00 Uhr
Ort Rathaus Liestal, Stadtsaal 3. Stock

TeilnehmerInnen	Thomas Noack	Präsident / Protokoll	TNo
	Susanne Kaufmann		SKa
	Christian Lenzin		CLe
	Martin Strübin	Leiter Betriebe	MSt
	Philipp Franke		PFr
	Daniel Wenk		DWei
Verwaltung	Markus Clausen		
	Heinz Plattner	Abteilungsleiter Planung	HPI
Gäste	Dr. Christoph Stutz	Bauherr	
	Simon Frommenwiler	HHF Architekten	
	Salome Gohl	Gohl Landschaftsarchitektur	
	Brigitte Bauer	Stierli Ruggli Raumplanung	

Nr.	Text	zuständig
2	<p>QP Burri Mangold Areal Entwurf zur kommunalen Vorprüfung</p> <p>Mitteilung an die Projektverfasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Landschaftskommission begrüsst das vorliegende Freiraumkonzept. Es handelt sich dabei um ein ambitioniertes Konzept, welches die Anliegen aus dem Landschaftsentwicklungskonzept gut aufnimmt. Mit dem Konzept werden attraktive und differenzierte Freiräume für die zukünftigen Nutzer und Nutzerinnen des Areals gestaltet. Das Konzept der Durchwegung, insbesondere die Verbindung zum Fussweg am Orisbach über die neue Brücke, bildet eine wichtige Ergänzung des Fusswegnetzes Auch wenn durch die Überbauung einige Naturwerte des heutigen Areals verloren gehen, würdigt die Kommission die vorgesehenen ökologischen Massnahmen als sehr sorgfältig und wertvoll ausgearbeitet. Mit der durch Dr. Christoph Stutz zugesicherten Beauftragung der Architekten und Landschaftsarchitekten bis mindestens Stufe Baugesuch und der gemäss Quartierplanvertrag vorgesehenen Zertifizierung, sollte die Umsetzung der Umgebungsgestaltung im Bauprojekt und die langfristige Qualität sichergestellt sein. Wege und Plätze sind, wenn möglich mit sickerfähigen Belägen zu gestalten. Hartflächen sind, wo dies möglich und sinnvoll ist, über die Schulter zu entwässern. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzen auszuführen. Es ist darauf zu achten, dass ein artgerechtes Substrat in ausreichender Schichtstärke für die Bäume über der Einstellhalle vorhanden ist. Um ein artgerechtes Wachstum zu erreichen, muss die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 1.0 m, in einem Durchmesser von mind. 3.50 m aufweisen. 	

	<ul style="list-style-type: none">• Hartbeläge sind, wenn möglich nicht direkt an die Gebäude anzuschliessen. Es soll eine sickerfähige Grün- bzw. Brachfläche zwischen Gebäude und Hartfläche bleiben.• Die ökologische Längsvernetzung ist gut gelöst. Die im Umgebungsplan aufgezeigte mögliche Quervernetzung zur Oristalstrasse im Bereich der Garageneinfahrt sollte auch im Quartierplan sichergestellt werden.	
--	---	--

Anhang 4: Aktennotiz Besprechung Amt für Raumplanung

Aktennotiz über die Besprechung mit den Herren M. Kolb und O. Stucki vom ARP am 14.1.2020

Es standen drei Fragen zur Klärung:

1. Hochhaus – Erschliessungsgüte ÖV?
2. Verdichtung nach Innen, was bedeutet ÖV-Erschliessung „gut“?
3. Umzonung, prozentuale Voraussetzung für WMZ in Liestal?

ad 1.

Die Überarbeitung geht von einem 8-stöckigen Haus an der Südwestecke des Areals aus. Da die Höhe unter 30 m liegt, greift die Bestimmung zur Erschliessungsgüte ÖV bei Hochhäusern nicht!

ad 2.

Grundsätzlich wird bei einer Verdichtung nach Innen ein 10' Intervall verlangt. Angesichts der Bahnhofnähe kann für den QP davon ausgegangen werden, dass die ÖV-Erschliessung voraussichtlich als ‚gut‘ eingestuft werden kann.

Darauf basierend kann auch eine Parkplatzreduktion umgesetzt werden.

Die Nachweise sind im Rahmen eines Verkehrsgutachtens und eines Mobilitätskonzeptes zu erbringen.

ad 3.

Für eine Umzonung wurde bereits im 2016 mit einem Wert von über 100% die Voraussetzung für WMZ erfüllt.

Damit können diese drei wichtigen Eckwerte als erfüllt betrachtet werden.

Diese Zusammenfassung wurde vom ARP gegengelesen und als richtig befunden.



Christoph Stutz

Basel, 15.1. 2020

Verteiler: Herren M.Kolb und O.Stucki, ARP
Herrn S. Frommenwiler, HHF Architekten
Frau B. Bauer, Stierli Ruggli