



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Am Orisbach"

Begleitbericht gemäss § 39 RBG

Stand Dokument: 23.11.2023

Stand Verfahren: Planaufgabe

Impressum



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

Bearbeitung	Brigitte Bauer, mit Unterstützung von Amélie Mayer, Burckhardt + Partner AG
Stand	23.11.2023
Datei-Name	40166_Ber01_Planungsbericht_20231123_Planauflage.docx

Kurzfassung

Inhalt: Burckhardt+Partner AG, Architekten Generalplaner, Basel

Der Postneubau und ein Stadtpark für Liestal

Zusammen mit dem Ersatz des bestehenden Postgebäudes wird die Allee zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort umgestaltet. Der Postplatz erhält mit dem Neubau einen architektonisch stimmigen Abschluss. Zwischen Bahnhof und Altstadt entstehen neue Sichtverbindungen. Die Wegeführung wird neu gestaltet und schafft eine intuitive Orientierung. Ein frei fliessender Orisbach, attraktive Grünflächen und die klaren Wegverbindungen schaffen einladende Zugänge ins Stedtl. Ein öffentlicher Lift ermöglicht den barrierefreien Zugang in die Allee und in die Altstadt. Der Postneubau und der Stadtpark werten gemeinsam die für Liestal wichtige Verbindungsstelle auf. Die beiden meistfrequentierten Orte werden miteinander verbunden.



Abb 1. Aussenraumkonzept (Fontana Landschaftsarchitekten, 08.02.2022)

Voraussetzungen

Das Projekt «Am Orisbach» ist sehr komplex und kann nur als Ganzes umgesetzt werden. Der Ersatz des heutigen Postgebäudes schafft Raum für den neuen Stadtpark und der Orisbach kann

freigelegt werden. Gleichzeitig kann der Neubau nur mit einem neuen Bachverlauf verwirklicht werden. Beide Projekte bedingen sich und gewährleisten nur gemeinsam den notwendigen Hochwasserschutz.

Der neue Stadtpark

Mit dem neuen Stadtpark (Gestaltung Fontana Landschaftsarchitektur) wird der Orisbach ausgedolt und renaturiert, wodurch die ökologische Vernetzung verbessert und der Hochwasserschutz gesichert ist. Die bestehende Lindenreihe an der Allee wird soweit möglich erhalten und ergänzt. Im Schatten der Bäume spannt sich ein attraktiver und multifunktionaler Platz auf. Eine grosszügige Sitztreppe, die zum verbreiterten Orisbach führt, lädt zum Verweilen ein. Längs des Orisbachs führen Wege unter der Poststrasse und der Bahn ins Naherholungsgebiet des Oristals. Der bestehende Geländesprung zwischen Allee und Bahnhofplatz wird mit den neuen Wegeverbindungen zu einer grünen Promenade.



Abb 2. Der neue Stadtpark (nightnurse images, Zürich 10.02.2022)

Der Postneubau

Der markante Neubau wurde vom Architekturbüro Christ & Gantenbein entworfen. Das Gebäude ergänzt und fasst städteräumlich überzeugend die Gruppe solitärer Bauten am Bahnhofplatz. Zusammen mit dem Palazzo, dem Kantonsgericht und dem pavillonartigen, ehemaligen Café Post definiert es den neuen Ankunftsort in Liestal. Der Postplatz findet in der Setzung und Kubatur des Gebäudes einen identitätsbildenden Abschluss.

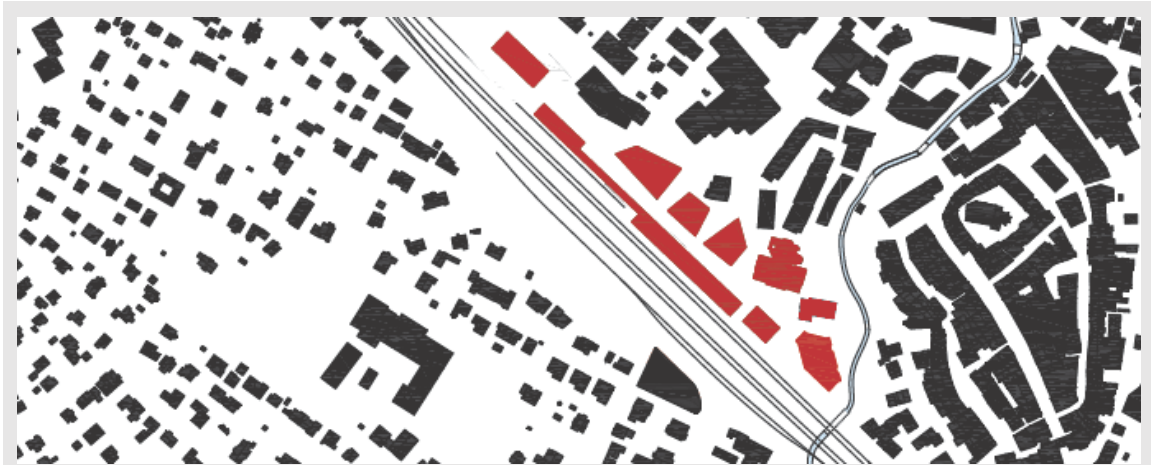


Abb 3. Das Bahnhofquartier mit dem Postneubau als Abschluss (Christ&Gantenbein, 02.06.2022)

Der Fussabdruck ist bewusst beschränkt, um Baumasse und Stadtraum in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten und eine nachhaltige Verdichtung am Bahnhof sicherzustellen. Mit der Positionierung und der Umverteilung des Volumens stellt der Neubau ein Gleichgewicht zwischen moderner Stadt, Orispark und Stedtli her. Zudem ergeben sich neue Sichtverbindungen vom Bahnhof zur Altstadt.

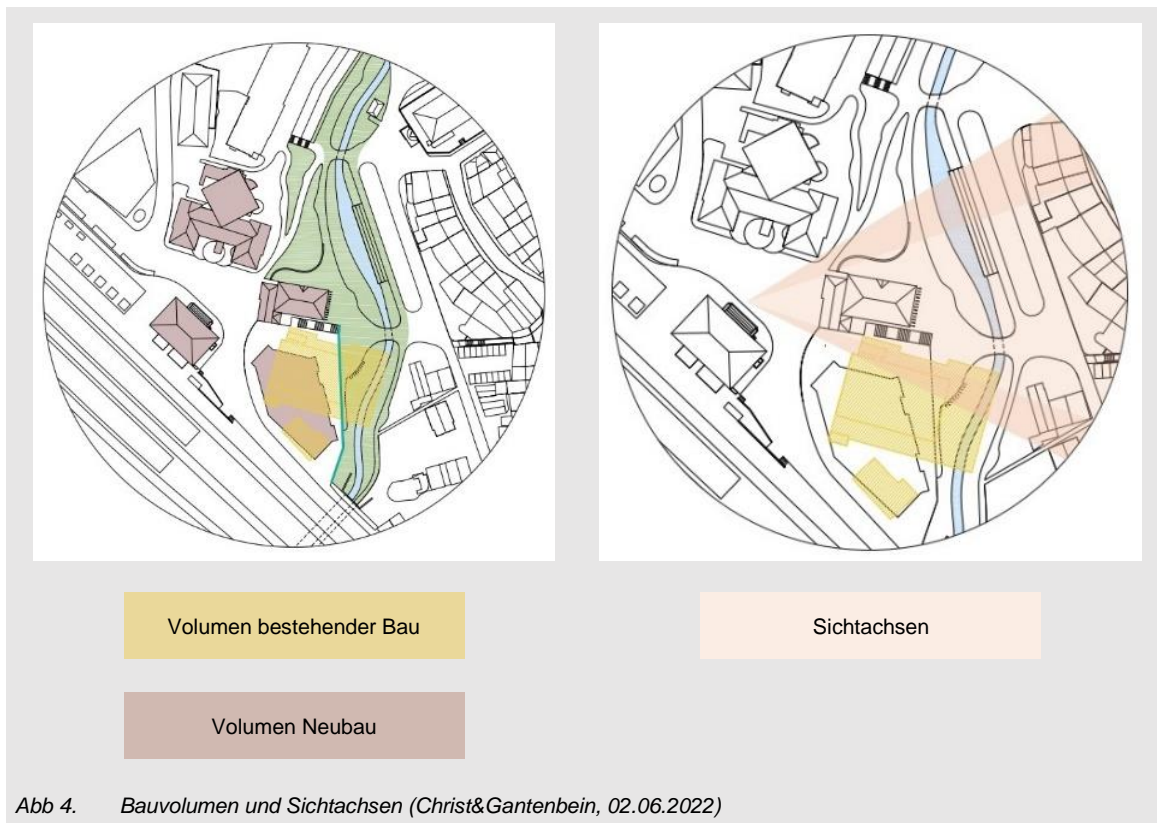


Abb 4. Bauvolumen und Sichtachsen (Christ&Gantenbein, 02.06.2022)

Die Höhe des Postgebäudes ist bereits im Studienauftrag bewusst gewählt und wurde im Zuge der Quartierplanerarbeit in einer Interessensabwägung nochmals überprüft. Da der Bau den Abschluss des Bahnhofscorsos bildet, sind die 6 Vollgeschosse plus Attika und die maximal 25 Meter Gebäudehöhe städtebaulich angemessen. Das Gebäude schafft ein Gegenüber zum geplanten Hochhaus der SBB und reiht sich im Stadtraum stimmig in die übrigen Bauten am Bahnhof Liestal ein. Die Planungspartner, die Post und die Stadt Liestal, entschieden gemeinsam, die Höhe beizubehalten. Auch wirtschaftlich ist der Erhalt der Gebäudehöhe nötig. Das komplexe Projekt könnte mit einer weiter reduzierten Nutzfläche nicht umgesetzt werden, wodurch das Gesamtvorhaben in Frage gestellt wäre.



Abb 5. Der Postplatz mit dem Postneubau als Abschluss (nightnurse images, Zürich 10.02.2022)

Durch die Gliederung in Sockel und bahnhofseitigen Hochbau bildet das Gebäude zum Stedtli die ursprüngliche Topografie mit architektonischen Mitteln nach. Der zweigeschossige Sockel ist dabei Teil des Terrains und der neu geformten Flussterrasse. Zusammen vernetzen sie die Lebensräume der Stadt. Das neue Quartier am Bahnhof und die Altstadt werden als ebenbürtige Teile erlebbar.

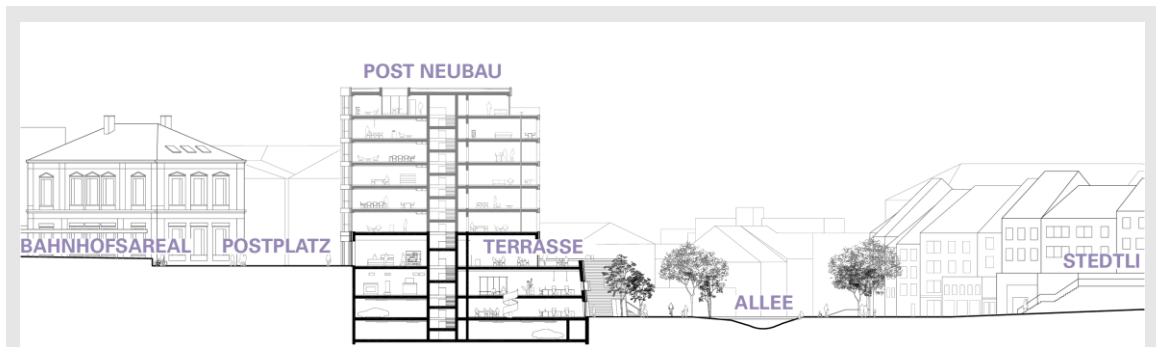


Abb 6. Wiederherstellung der drei Stadtebenen Bahnhofsareal – Allee - Stedtli (Christ&Gantenbein, 02.06.2022)

Von der grosszügigen Terrasse geht der Blick über der Park und rückt die Altstadt in den Fokus der Aufmerksamkeit. Zur Terrasse hin liegen öffentliche Nutzungen wie Gastronomie, Poststelle oder Läden. In den Obergeschossen sind Wohnungen und/oder Büroräumlichkeiten vorgesehen.

Insgesamt gestaltet das Postgebäude einen neuen Übergang zur Altstadt und schafft klare Orientierungen. Er verbessert städtebauliche Beziehungen, generiert öffentliche Räume und ermöglicht den neuen Stadtpark.



Abb 7. Blick von der neuen Postterrasse in Richtung Allee und Stedtli (nighnurse images, Zürich 10.02.2022)

Das Stedtli und das neue Zentrum am Bahnhof wachsen zusammen

Die Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt wird aktiviert. Gut beleuchtete Wege und Plätze schöpfen das Beziehungspotential aus und lenken die Fussgängerströme direkt ins Zentrum.

Es entstehen grosszügige, öffentliche Aufenthaltsflächen mit attraktiven Wegführungen. Eine neue breite Treppe führt von der Terrasse hinunter zu Allee und von dort direkt zum Elefantentor. Eine zweite direkte Wegverbindung führt durch die neu gestaltete Allee über die Freihofgasse in die Rathausstrasse.



Abb 8. Fusswegnetz (Christ&Gantenbein, 09.06.2022)

Die öffentlichen Parkplätze werden aus der Allee ins Parkhaus des neuen Lüdinareals verschoben und schaffen zusammen mit dem verschlankten und neu positionierten Postgebäude Platz für den Stadtpark. Der Verkehr wird reduziert und zusammen mit dem heute fehlenden Zugang zum Bach wird ein attraktiver Grünraum in Liestal geschaffen.



Abb 9. Der Orispark mit der neuen Fusswegverbindung über die Treppe (nightnurse images, Zürich 10.02.2022)

Wo heute Autos parkieren, fliesst der renaturierte Bach, eine Steintreppe führt zum Wasser und es gibt Platz für Grünflächen und Bäume. Wege laden zum Flanieren ein und Sitzstufen zum Verweilen.



Abb 10. Schnitt durch den Orispark mit Zugang zum Bach (Fontana Landschaftsarchitekten, 08.02.2022)

Inhalt

Kurzfassung	I
Der Postneubau und ein Stadtpark für Liestal	I
Voraussetzungen	I
Der neue Stadtpark	II
Der Postneubau	II
Das Stedtli und das neue Zentrum am Bahnhof wachsen zusammen	V
1 Einleitung	1
1.1 Das Quartierplan-Areal	1
1.2 Einordnung des Quartierplan-Areals in das Entwicklungsgebiet "Bahnhof"	2
1.3 Aufgabestellung und Planungsbeteiligte	4
1.4 Eckwerte der Quartierplanung	6
2 Organisation und Bestandteile der Quartierplanung	8
2.1 Zuständigkeit	8
2.2 Planungsablauf	8
2.3 Bestandteile der Quartierplanung	9
3 Projekt	10
3.1 Bebauungskonzept	10
3.2 Aussenraumkonzept	12
3.3 Mobilitätskonzept	14
4 Umsetzung in der Quartierplanung	14
4.1 Aufhebung der Teilzonenvorschriften Zentrum	14
4.2 Art der baulichen Nutzung	15
4.3 Nutzungsmass	16
4.4 Bebauung	17
4.5 Gestaltung der Bauten	20
4.6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	20
4.7 Hochwasserschutz	23
4.8 Erschliessung und Parkierung	23
4.9 Ver- und Entsorgung	24
4.10 Privatrechtlicher Regelungsbedarf	24
4.11 Aufhebung früherer Beschlüsse	26
5 Raumplanerische Rahmenbedingungen - Interessenabwägung	28
5.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)	28
5.2 Verdichtung nach innen	33
5.3 Einpassung der Überbauung ins Ortsbild von nationaler Bedeutung	36
5.4 Erschliessung (Langsamverkehr und motorisierter Individualverkehr)	45
5.5 Nutzung der Allee	51
5.6 Umgang mit bestehenden Naturwerten	54
5.7 Gewässerraum des Orisbachs	60
5.8 Hochwasserschutz	64

5.9	Lärmschutz	65
5.10	Störfallvorsorge	72
5.11	Brandschutz.....	74
5.12	Schattenwurf.....	74
5.13	Weitere Themen	75
6	Planungsprozess.....	78
6.1	Entwicklung des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts	78
6.2	Kommunale Prüfung.....	87
6.3	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	87
6.4	Kantonale Vorprüfung.....	91
6.5	Auflage- und Einspracheverfahren	99
6.6	Beschlussfassungsverfahren.....	99
7	Auswirkungen der Planung.....	101
7.1	Abstimmung auf andere Planungen	101
7.2	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	101
7.3	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal	101
Anhang	I
	Anhang 1: Protokolle kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission	I
	Anhang 2: Würdigung des überarbeiteten Projekts durch den damaligen Jurypräsidenten des Studienauftrags Post	VI
	Anhang 3: Protokolle Feuerwehr	VIII
	Anhang 4: Protokoll Lärmschutz	XVI

1 Einleitung

1.1 Das Quartierplan-Areal

Das Quartierplan-Areal "Am Orisbach" liegt direkt zwischen Bahnhof und Stedtli an zentralster Lage in Liestal. Es umfasst das Post-Areal und den innerörtlichen Aussenraum "Allee" mit einer Fläche von insgesamt ca. 10'200 m². Das Quartierplan-Areal ist Teil des Entwicklungsgebiets "Bahnhof", welches sich zwischen dem Bahnhofsgelände und dem Stedtli von Liestal aufspannt. Als Scharnier zwischen dem modernen und historischen Ortsteil, handelt es sich um einen strategisch wichtigen und städtebaulich sensiblen Siedlungsbaustein für die Stadt Liestal.



Abb 11. Quartierplan-Areal

(Luftbild aus dem Jahr 2021, Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 09.06.2022)

1. Areal Niveau Bahnhof	2. Areal Niveau Allee
a) Post-Gebäude	a) Allee
b) Liegenschaft Poststrasse 5	b) Haus zur Allee (ehemaliges Feuerwehrmagazin / Jugendhaus)

Das Areal wird aufgrund der Topographie in zwei unterschiedliche Niveaus unterteilt. Der südwestliche Teil des Areals ist dem Bahnhofsquartier zugewandt und bildet heute mit dem Post-Gebäude, der Liegenschaft Poststrasse 5 und dem ehemaligen Café und Konditorei Post (Poststrasse 1) den Abschluss des Bahnhofs- bzw. Postplatzes. Im Bereich dieser Bebauung fällt das Terrain markant zum Orisbach hin ab. Das Postgebäude und die Liegenschaft Poststrasse 5 reichen bis auf das Niveau des Orisbachs hinunter, das Post-Gebäude überdeckt den Bach dabei über eine Strecke von ca. 20 m. Auf dem Niveau des Orisbachs liegt die "Allee". Hier befindet sich das ehemalige Feuerwehrmagazin, welches heute als Jugendhaus genutzt wird sowie eine öffentliche Parkierungsanlage.

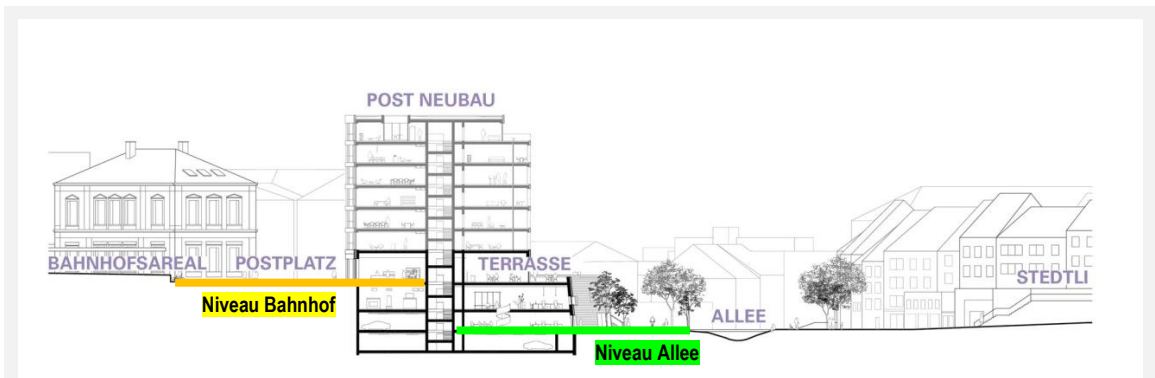


Abb 12. Schnitt durch das Quartierplan-Areal (Christ & Gantenbein, 17.02.2022)

1.2 Einordnung des Quartierplan-Areals in das Entwicklungsgebiet "Bahnhof"

Das Bahnhofs-Areal sowie das Areal zwischen dem Bahnhof und dem Stedtli befindet sich seit einigen Jahren in Transformation. Die Quartierplanungen Bahnhofareal I und II mit den Gebäuden "Uno", "Due" und "Tre" sowie der Kantonsbibliothek wurden in den letzten Jahren umgesetzt. Sie bilden ein modernes und neues Geschäftsquartier mit einer untergeordneten Wohnnutzung direkt am Bahnhof.



Abb 13. Modellfoto (Christ & Gantenbein, 16.02.2022)

Seitens SBB wird aktuell der Vierspurausbau im Bahnhof Liestal sowie der Ersatz des Bahnhofgebäudes mit Ergänzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes umgesetzt. Frühstens ab 2026 wird das Hochhaus realisiert.

Mit dem Quartierplan-Areal "Am Orisbach" wird zum einen die städtebauliche Entwicklung des Bahnhofquartiers abgeschlossen. Zum anderen wird das Stedtli durch Sichtbeziehungen und direkte Fusswegverbindungen besser an den Bahnhof angeschlossen. Mit dem renaturierten Orisbach und neu gestalteten Allee erhält zudem Liestal einen attraktiven innerörtlichen Aussenraum.



Abb 14. Einbettung des Quartierplan-Areals in die Umgebung

(Luftbild aus dem Jahr 2021, Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 09.06.2022)

- | | |
|---|---|
| 1. Quartierplan-Areal "Am Orisbach" | 3. QP "Lüdin", in Erarbeitung |
| 2. Entwicklungsgebiet Bahnhof mit | 4. Anbau Kantonsgericht, in Erarbeitung |
| a) QP "Bahnhofareal I" mit dem Gebäude "Uno" (RRB Nr.1449 vom 19.09.2006) | 5. Kulturhaus "Palazzo" |
| b) QP "Bahnhofareal II" mit den Gebäuden "Due" und "Tre" (RRB Nr. 220 vom 02.03.2010) | 6. QP "Rebgarten" |
| c) QP "Bahnhof Corso" (RRB Nr. 1957 vom 18.12.2018) | 7. QP "Ziegelhof" |
| | 8. Stedtli |

1.3 Aufgabestellung und Planungsbeteiligte

1.3.1 Zweck der Planung

Das Post-Gebäude aus den 1970er Jahren soll aufgrund veränderter Bedürfnisse seitens der Post durch einen Neubau mit Geschäfts- und Wohnnutzung ersetzt werden. Gleichzeitig besteht seitens der Stadt der langjährige Wunsch, den innerörtlichen Grünraum "Allee" aufzuwerten und eine bessere Verbindung zwischen Bahnhof und Stedtli zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist auch die Zukunft der dort heute vorhandenen öffentlichen Parkierungsanlage zu überlegen. Wiederkehrende Hochwasser und ein fehlender Gewässerraum erfordern zudem die Renaturierung des Orisbachs.

1.3.2 Ziel der Planung

Die heutige städtebauliche und aussenräumliche Situation im Quartierplan-Areal ist unbefriedigend. Die heutige Bebauung am Postplatz, bestehend aus dem Post-Gebäude und dem ehemaligen Café Post, ist nicht mehr zeitgemäss. Es fehlt an der städtebaulichen und architektonischen Präsenz und an einer dem zentralen Standort angemessenen Nutzungsdichte. Wichtige Sichtbeziehungen zwischen Stedtli und Bahnhof werden durch die beiden Baukörper unterbunden. Ebenso lässt das Fusswegnetz zwischen Stedtli und Bahnhof zu wünschen übrig. Zudem wird ein grosser Teil des wichtigen innerörtlichen Aussenraums zwischen Stedtli und Bahnhof von einer Parkierungsanlage belegt. Der Orisbach ist kanalisiert und teilweise eingedolt. Er stellt in seiner heutigen Form ein Hochwasserrisiko dar und kann seine ökologischen Funktionen nicht erfüllen.

Ziel der Planung ist es, die städtebaulichen und aussenräumlichen Strukturen zwischen Stedtli und Bahnhof zu klären und unter Berücksichtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung weiterzuentwickeln. Der Bahnhofplatz, welcher am anderen Ende durch diverse realisierte und geplante Quartierplan-Überbauungen bereits einen Abschluss gefunden hat, soll im Bereich des Postplatzes vervollständigt werden. Im Sinne einer Verdichtung nach innen an zentraler Lage am Bahnhof Liestal wird eine attraktive Wohn-Geschäftsüberbauung mit einer hohen Aufenthaltsqualität geplant. In der Allee und auf der Post-Terrasse sollen attraktive innerörtliche Aussenräume entstehen, welche der Bevölkerung und Besuchenden offenstehen. Ein neues und offensichtliches Fusswegnetz leitet die Besuchenden vom Bahnhof in Richtung Stedtli. Der Orisbach wird renaturiert und bildet das zentrale Rückgrat des neuen Aussenraums in der Allee. Die heutige Parkierungsanlage wird merklich reduziert. Ersatzparkplätze werden in der Quartierplan-Überbauung Lüdin erstellt.

1.3.3 Planungsbeteiligte

Aufgrund der engen Verflechtungen zwischen Post-Areal und Allee insbesondere betreffend Bebauung, Umgang mit dem Orisbach, Erschliessung und Parkierung sowie aufgrund der strategischen Bedeutung des Gesamtareals für die Stadt, werden Post-Areal und Allee in einer gemeinsamen Quartierplanung behandelt. Post und Stadt verantworten die Planung partnerschaftlich. Das Projekt wird eng mit dem Kanton als Eigentümerin des Orisbachs und Verantwortliche für das

Hochwasserschutzprojekt koordiniert. Ebenfalls erfolgt eine proaktive Abstimmung mit den zuständigen Amtsstellen betreffend Ortsbild- und Denkmalschutz, Gewässerraum, Lärmschutz, Feuerwehr und Gebäudeversicherung und ein frühzeitiger Miteinbezug betroffener Nachbarschaften sowie der Öffentlichkeit.

Ursprüngliche Planungsabsicht war es, auch die Parzelle des ehemaligen Cafés und Konditorei Post (Poststrasse 1) in den Planungssperimeter miteinzuschliessen. Diese Absicht fand keine Zustimmung bei der Grundeigentümerschaft, weswegen sich die Parzelle nun ausserhalb des Quartierplan-Areals befindet.

1.4 Eckwerte der Quartierplanung

1.4.1 Bebauung, Parkierung, Aussenraum

Gesamtareal (Fläche Quartierplan-Areal¹)	10'160 m²	
<u>Bebauung</u>		
Max. Bruttogeschossfläche (inkl. Kleinbauten)	9'660 m ²	
Max. Bebaute Fläche		
<i>Platzbereich Niveau Bahnhof</i>	2'460 m ²	
<i>Haus zur Allee (Baubereich B₁₊₂)</i>	290 m ²	
<i>Kleinbauten</i>	100 m ²	
<i>Total</i>	2'850 m ²	
Max. Ausnützung Gesamtareal ²	95 %	
Max. Bebauungsziffer ³	28 %	
<u>Aussenraum</u>		
Landschaftsorientierter Aussenraum		
<i>Grün- und Freifläche</i>	1'410 m ²	
<i>Gewässerraum</i>	3'200 m ²	
<i>Total</i>	4'610 m ²	
Siedlungsorientierter Aussenraum		
<i>Postterrasse (Platzbereich Niveau Bahnhof - Baubereich A₁)</i>	1'260 m ²	
<i>Platzbereich Niveau Allee</i>	2'790 m ²	
<i>Total</i>	4'050 m ²	
Areal Post (Fläche Parz. Nrn. 815, 816, 7364)	3'430 m²	
Max. Bruttogeschossfläche Baubereich A ₁₊₂	8'700 m ²	
<i>Nutzungsmix bei Variante "Hybrid" mit gemischter Nutzung, ca.</i>	32 Wohnungen	40%
	Bürofläche	50%
	Verkauf, Gastro	10%
Max. Ausnützung Areal Post	254%	
Anzahl Parkplätze (privat), ca.		
<i>Stammparkplätze in der Einstellhalle</i>	30	
<i>Besucherparkplätze in der Einstellhalle</i>	18	
<i>Besucherparkplätze an der Poststrasse</i>	3	
<i>Total</i>	51	
Areal Stadt + Kanton (Gesamtareal – Areal Post)	6'730 m²	
Max. Bruttogeschossfläche Baubereich B ₁₊₂	860 m ²	
Max. Bruttogeschossfläche Kleinbauten	100 m ²	
Ausnützung Areal Stadt	14%	
Anzahl Parkplätze (öffentlich)	Option für max. 20 öffentliche Parkplätze	

¹ Grau hinterlegte Zahlen ergeben Quartierplan-Areal (10 m² Differenz aufgrund Rundungsunterschieden)

² Bruttogeschossfläche im Verhältnis zur Fläche QP-Areal

³ Baubereiche A₁₊₂ + B₁₊₂ + Kleinbauten + Nebenbauten im Verhältnis zur Fläche QP-Areal

1.4.2 Parkanlage

Parkfläche		
<i>Gewässerraum</i>	3'200 m ²	
<i>Grün- und Freifläche</i>	1'410 m ²	
<i>Platzbereich Niveau Allee</i>	2'790 m ²	
<i>Erschliessungsfläche</i>	- 1'880 m ²	
<i>Total</i>		5'520 m ²
Anteil Grünfläche im Quartierplan-Areal ⁴		45 %
Anteil Parkanlage an Quartierplan-Areal		54 %

⁴ landschaftsorientierter Aussenraum (Grün- und Freifläche + Gewässerraum) im Verhältnis zur Fläche QP-Areal

2 Organisation und Bestandteile der Quartierplanung

2.1 Zuständigkeit

Eigentümerinnen	Stadt Liestal, 4410 Liestal <i>F. Kaufmann (Stadtrat – Juni 2020), D. Muri (Stadtrat ab Juli 2020)</i> <i>T. Noack (Stadtverwaltung, Bereich Hochbau / Planung)</i> Post Immobilien M&S AG, 3030 Bern <i>D. Bucco, N.Mumenthaler</i> Kanton Basel-Landschaft, 4410 Liestal
Bauherrenvertretung / Koordination	Burckhardt+Partner AG, 4002 Basel <i>A. Schröder, A. Mayer</i>
Architektur	Christ & Gantenbein Architekten AG, 4056 Basel <i>E. Gantenbein, S. Müller, T. Lachenmann</i>
Landschaftsarchitektur	Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, 4056 Basel <i>M. Fontana, R. Zeller, F.Sutter</i>
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen <i>B. Bauer</i>
Verkehrsplanung	mrs partner ag, 8004 Zürich <i>A. Bernhardsgrütter</i>

2.2 Planungsablauf

Die Quartierplanung "Am Orisbach" wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt. Nachfolgend werden die wichtigsten Verfahrensschritte aufgeführt:

Studie Bahnhof Liestal, SBB Immobilien	Q1 – Q4 14
Städtebauliche Machbarkeitsstudie	Q4 14 – Q1 15
Studienauftrag "Entwicklung Postareal und Allee in Liestal"	Q3 15 – Q2 16
Weiterentwicklung Bebauungs- und Aussenraumkonzept	Q3 16 – Q2 18
Besprechungen mit Denkmal- und Heimatschutzkommission	14.11.17, 15.05.18
Entwurf Quartierplanvorschriften	Q4 17 bis Q3 18
<u>Information und Mitwirkung "Einblick in die Werkstatt"</u>	
Ausstellung der Planung	11. – 15.06.2018
öffentliche Führungen	13. und 14.06.2018
Infoveranstaltung Einwohnerrat, Bau- und Planungskommission, Bürgerrat	11.06.2018
Infoveranstaltung Anwohnende	11.06.2018
Infoveranstaltung KMU Liestal	12.06.2018
Freigabe QP durch SR zur kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	20.11.2018
kantonale Vorprüfung	29.11.2018 – 19.02.2019
<u>öffentliches Mitwirkungsverfahren</u>	07.01.2019 – 15.02.2019
öffentliche Infoveranstaltung	09.01.2019
Mitwirkungsgespräche	April – Juni 2022
Publikation Mitwirkungsbericht	12. – 26.05.2022
<u>Überarbeitung Planung</u>	Mai 2021 – Juni 2022
Überprüfung Bebauung, Parkierung, Erschliessung	
Rücksprache mit diversen Amtsstellen	
Beschlussfassung durch Stadtrat	06.09.2022
Beschlussfassung durch Einwohnerrat	31.05.2023
Referendumsfrist	Behördenreferendum

Urnenabstimmung	19.11.2023
Auflageverfahren	02.01. – 01.02.2024
Regierungsrätliche Genehmigung	<i>noch ausstehend</i>

2.3 Bestandteile der Quartierplanung

Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag

Die in Ergänzung zu den öffentlichrechtlichen Quartierplanvorschriften notwendigen privat-rechtliche 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.

Orientierende Dokumente

- Begleitbericht, inkl. Anhang
 - o Protokolle kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission
 - o Würdigung des überarbeiteten Projekts durch den damaligen Jurypräsidenten
 - o Protokolle Feuerwehr
 - o Protokoll Lärmschutz
- Begleitbericht – Beilagen
 - o Quartierplan "Am Orisbach", Präsentation, *Christ + Gantenbein, 4056 Basel*
 - o Aussenraumkonzept, *Fontana Landschaftsarchitektur, 4056 Basel*
 - o Kurzbeurteilung Naturwerte, *Martin Frei Biologe, 4054 Basel*
 - o Orisbach Wasserbau Vorprojekt, *Kissling + Zbinden AG, 3007 Bern*
 - o Mobilitätskonzept, *mrs partner ag, 8004 Zürich*
 - o Störfallgutachten, *Basler & Hofmann AG, 8032 Zürich*
 - o Schattengutachten, *Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG, 8708 Männedorf; Burckhardt+Partner AG, 4002 Basel*
- Mitwirkungsbericht

3 Projekt

3.1 Bebauungskonzept

Inhalt: Christ & Gantenbein Architekten / Burckhardt + Partner

Der Lauf des Orisbachs bildet eine starke Topografie, welche die Lage der mittelalterlichen Stadt bestimmt hat. Ausserhalb dieses Tals hat sich im 19. Jahrhundert die moderne Stadt entwickelt, unter anderem mit dem Bahnhof, dem Gericht, der Druckerei, der Bank, der Post und der Schule.

Während in vielen anderen Städten diese Grenze von der Stadttextur überwachsen wurde, ist die räumliche Zäsur in Liestal in Form eines öffentlichen Parks noch erlebbar. Das heutige Postgebäude verunklärt jedoch die Situation. Es schiebt sich über den eingedolten Orisbach, besetzt einen grossen Teil des öffentlichen Parks und kommt den Gebäuden an der Seestrasse sehr nahe.

Der geplante Post-Neubau orientiert sich zur modernen Stadt und bildet den Abschluss der dortigen Stadtsilhouette. Im Zusammenspiel mit den bestehenden Solitären um den Bahnhof entsteht ein urbanes und dennoch einheitliches Quartier. Der boulevardartige Bahnhofplatz findet über den Postplatz einen raumoffenen Übergang Richtung Südosten. Mit dem Post-Neubau wird der Platz gefasst. Zusammen mit dem Palazzo, dem Kantonsgericht und der pavillonartigen, ehemaligen Café und Konditorei Post wird der Ankunftsort in Liestal neu markiert. Die massvolle Verdichtung im Stadtzentrum profitiert dabei von der Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Der Neubau ist eine Komposition aus einem horizontalen Sockel und einem Stadthaus. Als markantes Volumen entlang der Bahn setzt das Gebäude einen städtebaulichen Akzent und ist Bindeglied zwischen moderner Stadt und Stedtli. Der Sockel hingegen definiert die Hangkante und schafft ein adäquates Gegenüber zur Altstadt. Durch die Umverteilung des Bauvolumens stellt das neue Postprojekt die Ordnung der drei historisch gewachsenen Stadträume: moderne Stadt, Orispark und Stedtli, wieder her. Die Zweiteilung des Volumens ermöglicht so eine geschickte Verknüpfung der beiden Stadtebenen - Postplatz und Allee.

Das Gebäude tritt mit 6 Vollgeschossen plus Attika als wohlproportionierter Bau auf der Geländekante in Erscheinung. Der Fussabdruck des Hauses ist bewusst beschränkt, um Baumasse und Stadtraum in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten. Das Haus schiebt sich am Postplatz nach Südwesten, um den Orispark als möglichst grossen, zusammenhängenden Park freizuspielen. Als unregelmässiges Sechseck adressiert es den Postplatz und das Gleisfeld, während der Sockel, mehr Topografie als Gebäude, sich dem Orispark und dem Stedtli zuwendet. Durch seine Setzung öffnet das Postprojekt den Blick vom Bahnhofplatz hin zum Stedtli und schafft damit eine klare Orientierung und städtebauliche Beziehung – es bildet eine Art Tor zur Altstadt.

Mit der Stadtterrasse auf Niveau des Postplatzes entsteht ein neuer, öffentlicher Ort mit hoher Aufenthaltsqualität. Über Flächen für Gastronomie und Verkauf im Erdgeschoss befinden sich sechs Geschosse Wohn- und Büronutzung. Auf die direkte Lage entlang der Bahngleise und die dadurch erhöhte Lärmbelastung kann gemäss Richtprojekt reagiert werden.

Durch die Integration aller technischer Aufbauten im Sockel wird eine absolute Gebäudehöhe von maximal 25.0 m sichergestellt. Ein Attikarücksprung in Richtung Stedtli reduziert die Gebäudehöhe partiell um ein Geschoss. Im Richtprojekt ist die rhythmisierte, helle Fassade geprägt von klassischen Fenstermotiven. Für Wohnungen gibt es Loggien, die sich zurückhaltend einfügen. Der Gebäudeausdruck wird im weiteren Projektverlauf unter Einbezug der Stadt Liestal konkretisiert. Das Gebäude soll filigran, leicht und feingliedrig in Erscheinung treten und zusammen mit den anderen hellen Bauten wie dem Palazzo und dem Gericht den Postplatz prägen.

Der Sockel, auf dem das neue Postgebäude steht, bildet auf der Ebene des Postplatzes eine öffentliche Terrasse. Die im Sockel angedachte Büro -und Gewerbenutzung belebt auf Ebene Allee den davor liegenden Orispark.⁵

Auf Niveau des Orisparks befindet sich die Einfahrt der neuen Tiefgarage für zukünftige Anwohner und Besucher, wobei gegenüber dem Planungsstand von 2018 markant Parkplätze reduziert wurden. So entsteht kein Mehrverkehr, vielmehr können mit dem Neubau die Anzahl Fahrten am Postplatz und entlang der Seestrasse um mindestens 36% reduziert werden. Für ausreichend Velo-Parkplätze für Anwohner und Besucher ist auf Ebene Postplatz, wie auch in der Allee gesorgt.

Illustrationen siehe Präsentation in der Beilage

⁵ Der ursprünglich geplante Retailer entfällt.

3.2 Aussenraumkonzept

Inhalt: Fontana Landschaftsarchitektur / Burckhardt + Partner

Als Verbindung der Neubauten am Bahnhof mit dem Stedtli kommt dem Projekt eine besondere Bedeutung zu. Der Ersatzbau des Postgebäudes ermöglicht es, die Allee zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort umzugestalten und die Verbindungen zwischen dem Bahnhof und dem Stedtli aufzuwerten. Ein frei fliessender Orisbach, attraktive Grünflächen und klare Wegverbindungen schaffen einladende und bequeme Zugänge in die Altstadt.

Zusammen mit dem Palazzo und dem Gerichtsgebäude fasst der Neubau den Postplatz und öffnet einen Übergang ins Stedtli. Im Gegensatz zum heutigen Postgebäude deutlich zurückgesetzt, schafft der Neubau auf der Ebene des Postplatzes Raum für eine grosszügige Terrasse und verbessert so die Sicht auf die Altstadt.

Der Geländesprung zwischen Allee und Bahnhofplatz wird zu einer grünen, parkartigen Promenade umgestaltet. Die neue Wegeführung wird behindertengerecht ausgestaltet und bietet attraktive Bewegungs- und Begegnungsräume. Neben der Terrasse des Neubaus führt eine breite Treppe in die Allee und via Elefantentor auf direktem Weg ins Stedtli. Die beiden meistfrequentierten Orte in Liestal werden so miteinander verbunden - ein wichtiges Anliegen der Stadt, das der Einwohnerrat mit einem Postulat zu den Wegverbindungen zwischen Bahnhof und Altstadt unterstrichen hat. Ein öffentlich zugänglicher Lift stellt ergänzend die barrierefreie Erschliessung des Orisparks sicher, dieser wird sich voraussichtlich im Kopfbau des Lüdin- Arealen befinden (s. Kap.5.4).

Der Orisbach wird freigelegt und renaturiert. Der neue Gewässerraum wertet die Allee als Aufenthaltsraum auf, verbessert die ökologische Vernetzung und sichert den Hochwasserschutz.

Die bestehende Lindenreihe an der Allee wird wo möglich erhalten und ergänzt. Im Schatten der Bäume spannt sich ein langgezogener, attraktiver und multifunktionaler Platz auf. Eine grosszügige Sitztreppe, die zum verbreiterten Orisbach führt, lädt zum Verweilen ein. Längs des Orisbachs führen neue Wege unter der Poststrasse und der Bahn hindurch, ins Naherholungsgebiet des Oristals.

Die Allee verwandelt sich so von einem anonymen Parkplatz in einen attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsraum im Zentrum von Liestal. Hier kann man flanieren, Pause machen & sich treffen. Der naturnahe, städtische Uferraum ermöglicht nicht nur den Wasserzugang, sondern gewährleistet zugleich den Hochwasserschutz und ermöglicht Biodiversität.

Aussenraumkonzept in besserer Auflösung siehe Beilage



Abb 15. Aussenraumkonzept (Fontana Landschaftsarchitektur, 13.06.2022)

Mit der Quartierplanung werden die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" innerhalb des Quartierplan-Perimeters aufgehoben (§ 37f RBG).

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Hauptbauten

Zentrumsnutzung

Als Art der baulichen wurde die Zentrumsnutzung festgelegt. "*Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe (§ 22 Abs. 2 RBG).*" Damit können neben Betrieben welche gemäss aktueller Vollzugspraxis des Kantons⁶ als "wenig störend" gelten wie z.B. Geschäftshäuser, Läden, medizinischen Einrichtungen etc. auch "mässig störende" Betriebe wie kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Museum) realisiert werden. Die mässig störenden Betriebe müssen mit der Wohnnutzung zu vereinbaren sein. Mit der Zentrumsnutzung reiht sich das Areal betreffend Nutzungsart ins Konzept der Quartierplanvorschriften Bahnhofareal I (Gebäude "Uno", Kantonsbibliothek) und II (Gebäude "Due", "Tre") ein. Die Quartierplanvorschriften "Bahnhof Corso" weichen mit der Wohn-Geschäftszone davon ab.

Öffentlicher Charakter Erdgeschoss Ebene Postplatz

Für die Belebung des öffentlichen Raums des Bahnhof- und Postplatzes ist ein öffentlicher Charakter des Erdgeschosses wichtig (1. Vollgeschoss Baubereich A1). In § 3 Abs. 1 QPR wird daher festgelegt, dass dieses Geschoss der Geschäftsnutzung vorbehalten ist und 50% der Flächen haben einen öffentlichen Charakter aufzuweisen.

Einschränkung Nutzungsart im Perimeter Gefahrenbereich Störfall (Bahn)

Aufgrund des Störfallrisikos sind im gesamten im Quartierplan bezeichneten Perimeter empfindliche Nutzungen unzulässig. Es handelt sich hierbei um empfindliche Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen im Sinne der Störfallverordnung wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisse etc. (siehe auch ARE/BAFU/BAV/BFE/ASTRA (Oktober 2013): Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, S. 19).

Verkaufsnutzung

Gemäss § 51 Abs. 1 lit a RBG ist in der Zentrumszone eine Nettoladenfläche von 1'000 m² zulässig, dies gilt auch für das Quartierplan-Areal. Das diesbezügliche Verkehrsaufkommen ist im Mobilitätsgutachten mitberücksichtigt (siehe Beilage, S.25).

⁶ siehe auch Bau- und Umweltschutzdirektion (April 2018): Zuordnung Lärme-Empfindlichkeitsstufen – Vollzug Art. 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung, Liestal.

4.2.2 Klein- und Nebenbauten

siehe Kapitel 4.3.2

4.3 Nutzungsmass

4.3.1 Hauptbauten

Die Definition der Bruttogeschossfläche ist angelehnt an die Definition im Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal.

Baubereich A₁₊₂

Die Festlegung des Nutzungsmasses für den Baubereich A₁₊₂ basiert auf dem Richtprojekt von Christ & Gantenbein Architekten. Burckhardt + Partner AG stellten hierfür drei Nutzungsvarianten einander gegenüber: Mehrheitlich Wohnnutzung, mehrheitlich Büronutzung sowie eine Mischung aus Wohn- und Büronutzung (Variante Hybrid). Exemplarisch wird nachfolgend die Berechnung der Bruttogeschossflächen für die Variante Hybrid dargelegt.

Im Sinne der Qualitätssicherung wurde im Quartierplan-Reglement verankert, dass im Baubereich A₁ Aussengeschossflächen in der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche enthalten sind. Somit kann die Gebäudefläche in den anderen Nutzungsvarianten nicht durch Vergrösserung der Innengeschossflächen erhöht werden (z.B. reine Büronutzung ohne Aussenräume). Die maximale Gebäudefläche ist unabhängig von der Nutzungsart gesichert.

Im Baubereich A₂ sieht das Richtprojekt keine Aussengeschossflächen vor, daher ist die BGF hier für Innen- und Aussenflächen zusammengefasst.

	Bruttogeschossflächen
Baubereich A₁	
Innengeschossflächen Richtprojekt Hybrid (Wohn- und Geschäftsnutzung)	6'929 m ²
Aussengeschossflächen Richtprojekt Hybrid (Wohn- und Geschäftsnutzung)	211 m ²
Reserve (0.08%)	60 m ²
Max. Bruttogeschossfläche Baubereich A ₁ Innen- und Aussengeschossflächen	7'200 m ²
Baubereich A₂	
Innengeschossflächen Richtprojekt Hybrid (Wohn- und Geschäftsnutzung)	1'493 m ²
Reserve (0.04%)	7 m ²
Max. Bruttogeschossfläche Baubereich A ₂ Innen- und Aussengeschossflächen	1'500 m ²
Total Innen- und Aussengeschossflächen Baubereiche A₁₊₂	8'700 m²

Baubereich B₁₊₂

Das Gebäudevolumen des ehemaligen Feuerwehrmagazins soll im Falle eines Neubaus ungefähr im bisherigen Rahmen erhalten bleiben. Städtebaulich wäre es verträglich, wenn der zweigeschossige Bau mit Walmdach durch einen Bau mit einem dritten Vollgeschoss mit Flachdach ersetzt

würde. Das Nutzungsmass für den Baubereich B₁₊₂ wurde auf Basis der vorhandenen Geschossflächen (Fussabdruck) festgelegt. Zur Ermittlung der Bruttogeschossfläche wurden von diesem Mass 5% abgezogen für nutzungsfreie Räumlichkeiten (Umrechnungsfaktor 0.95).

Baubereich B ₁₊₂	Fussabdruck	Umrechnungsfaktor	Bruttogeschossflächen
Erdgeschoss (inkl. WC-Anbau und Erschliessung Poststrasse 1, exkl. Anbau Velostation)	330 m ²	0.95	314 m ²
1. Obergeschoss (inkl. Erschliessung Poststrasse 1)	290 m ²	0.95	275 m ²
2. Obergeschoss	280 m ²	0.95	266 m ²
Zwischentotal	900 m ²	0.95	855 m ²
Rundung			5 m ²
Total			860 m²

4.3.2 Klein- und Nebenbauten

In der Quartierplanung "Am Orisbach" werden Kleinbauten von Nebenbauten unterschieden:

	Kleinbauten		Nebenbauten	
Nutzungsart	Zentrumsnutzung mit Ausschluss der Wohnnutzung		richtet sich nach den Quartierbedürfnissen	
Beheizung	zulässig		unzulässig	
Mass	Bruttogeschossfläche		Nutzfläche	
Flächenbeispiele	WC-Anlage	35 m ²	Besucher Velo-PP	100 m ²
	Buvette	25 m ²	Entsorgungsinfrastruktur	50 m ²
	Reserve	40 m ²	Ged. Sitzplatz Jugendhaus	50 m ²
QP-Reglement	max. Bruttogeschossfläche	100 m²	max. Nutzfläche	200 m²

4.4 Bebauung

4.4.1 Baubereiche Hauptbauten

Anordnung der Hauptbauten

Innerhalb der im Quartierplan (Situation und Schnitte) eingezeichneten Baubereiche können die Hauptbauten platziert werden. Die Gebäudehöhen werden mittels Höhenkoten in m.ü.M. festgelegt. Wo keine Baulinien oder Näher- bzw. Grenzbaurechte vorhanden sind, sind die Grenzabstände gemäss RBG/RBV einzuhalten, dies ist auf Stufe Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

Abgrenzung Baubereich A₁₊₂

Der Baubereich A wird in die Teilbereiche A₁ (Vollgeschosse ab Postplatzniveau) und A₂ (Sockelgeschosse, ab Niveau Allee bis Niveau Postplatz) unterteilt (siehe Quartierplan). Die beiden Teilbereiche haben unterschiedliche Definitionen in der Gebäudehöhe, es gelten aber beide Teilbereiche als Hauptbauten mit den entsprechenden Reglementsbestimmungen.

Die Abgrenzung des Baubereichs A₁/A₂ basiert auf dem Richtprojekt von Christ & Gantenbein Architekten. Auf Stufe Ausführungsplanung ist ein gewisser Spielraum für die Weiterentwicklung des Gebäudes notwendig. Dies betrifft insbesondere die an diesem Ort wichtige Fassadengestaltung, welche auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung abgestimmt werden muss. Bezüglich Baubereich wurde dem Gebäude gegenüber dem Richtprojekt ein kleiner Spielraum zugestanden. Dieser Spielraum wurde in Anbetracht der notwendigen Durchsichten in Richtung Stedtli und einer attraktiven Fussgängerachse in Richtung Wasserturmplatz bewusst knappgehalten. Beim Sockel wurden in Richtung Osten 2.0 m Spielraum festgelegt. Dies ist insbesondere für die aufgrund der Gebäudeform nicht einfachen Organisation der Einstellhalle wichtig. Vertikal besteht ein Spielraum gegenüber dem Richtprojekt von 0.5 m.

Abgrenzung Baubereich B₁₊₂

Der Baubereich B wird unterteilt in die Teilbereiche B₁ (ehemaliges Feuerwehrmagazin) und B₂ (Erschliessung und Terrasse Liegenschaft Poststrasse 1 / ehem. Café Post). Beide Teile gelten als Hauptbauten mit den entsprechenden Reglementsbestimmungen.

Der Baubereich B₁ entspricht dem bestehenden ehemaligen Feuerwehrmagazin inkl. Dachüberstand. Im Falle eines Neubaus wäre auch ein zusätzliches Vollgeschoss mit Flachdach denkbar. Der heute bestehende Anbau für die Velostation wird als abzubrechende Baute aufgeführt. Sie genießt Bestandesgarantie. Im Falle eines Neubaus müsste der Anbau entfernt werden.

4.4.2 Setzung Baukörper Baubereich A₁

Die im vorangegangenen Kapitel erläuterte Erweiterung der Baubereiche A₁₊₂ zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität auf Stufe Ausführungsplanung würde bei vollständiger Ausreizung des Baubereichs A₁ an der Poststrasse zu einer unbefriedigenden Situation für die Fussgängerverbindung Bahnhof – Wasserturmplatz führen. Der Abstand zwischen Fahrbahnrand und Gebäude wäre insgesamt zu schmal. Aufgrund des sechseckigen Gebäudegrundrisses ist eine engere Fassung des Baubereichs unmöglich, da sonst die genaue Lage der Gebäudeecken bereits fixiert werden müsste, was bei dieser Quartierplanung nicht stufengerecht ist. Aus diesem Grund wird in § 5 Abs.2 QPR die Setzung des Baukörpers im Baubereich A₁ reglementiert.

Der minimale Abstand zwischen Fahrbahnrand und Gebäudekörper wird so gewählt, dass eine grosszügige Vorzone zum Gebäude und Fusswegverbindung in Richtung Wasserturmplatz entstehen kann. Bis auf einzelne Engstellen, welche sich z.B. durch die Gebäudeecken ergeben, muss der Abstand zwischen der Fahrbahn und dem Baukörper 4.5 m betragen. Zwischen den Parkplätzen, Veloständer etc. und dem Baukörper beträgt der minimale Abstand 2.5 m, damit ist das minimale Lichtraumprofil von 2.4 m für zwei sich kreuzende Menschen mit Kinderwagen gewährleistet (VSS Norm 40.201, Ausgabe 2019-03).

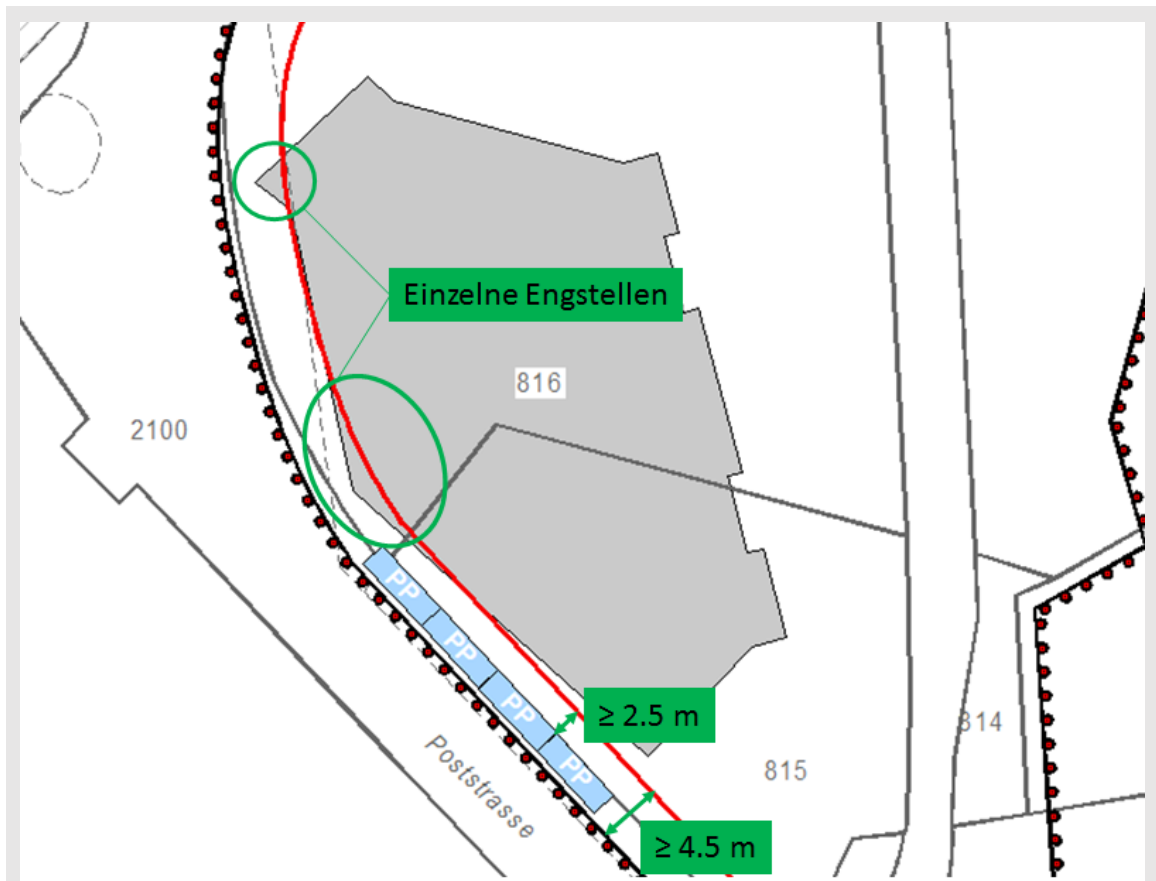


Abb 17. Setzung Baukörper Baubereich A1

4.4.3 Lift

Der öffentlichen Fusswegverbindung vom Bahnhof ins Stedtli wird eine grosse Bedeutung beigegeben. Nach Ablehnung des "Elefantenbrüggli" zwischen Postterrasse und "Elefantentor" (Liegenschaft Fischmarkt Nr. 22) durch den Einwohnerrat am 14.03.2018 musste eine andere, behindertengerechte Erschliessung gefunden werden. In Abstimmung mit Procab wurde deutlich, dass eine Liftlösung die einzige Möglichkeit darstellt. Dieser Lift soll in Zusammenhang mit der öffentlichen Einstellhalle im Lüdin-Areal realisiert werden. Als Rückfallebene wird im Quartierplan ein Ersatzstandort festgelegt.

4.4.4 Bereich für Belichtung und Belüftung Sockelgeschosse Liegenschaft Poststrasse 1

Der Personal-Raum im ehemaligen Café Post (Poststrasse 1) im 2. Sockelgeschoss benötigt Tageslicht. Der Haustechnikraum im 1. Sockelgeschoss benötigt Frischluftzufuhr. Um dies zu gewährleisten, wird zwischen der Liegenschaft Poststrasse 1 und dem Baubereich A₁/A₂ ein entsprechender Bereich mit den Massen 4 x 4 m gesichert.

4.5 Gestaltung der Bauten

4.5.1 Allgemeine städtebauliche Einpassung

Das Quartierplan-Areal bildet den Übergang zwischen modernem Bahnhofsquartier, dem Stadtgraben "Allee" und dem historischen Stedtli. Mit der Quartierplanung wird dieser Übergang neugestaltet. Mit den Baubereichen werden wichtige Begrenzungen für die Bauvolumen gesetzt. Mit dem Reglement wird auf die Fassadengestaltung Einfluss genommen. Dabei legt die Stadt rechtsverbindlich ein Mitspracherecht fest.

4.5.2 Fassadengestaltung Baubereich A

Basierend auf die Rückmeldungen der Denkmal- und Heimatschutzkommission wurden Regelungen zur Fassadengestaltung für den Baubereich A festgelegt (siehe Protokolle im Anhang 1 sowie Kapitel 6.4, Kantonale Vorprüfung, Punkt 1.1 Bebauung). Der Kommission war wichtig, dass der Sockel in Zusammenhang mit der Umgebung entwickelt und präzisiert wird. Ebenso war der städtische Charakter der Fassade gegenüber dem Bahnhofplatz ein zentrales Thema.

4.5.3 Rücksprung Gebäude

Damit das Gebäude gegenüber dem Stedtli und der Allee weniger hoch in Erscheinung tritt, wurde an der Ostfassade ein Rücksprung des obersten Geschosses des Baubereichs A₁ festgeschrieben.

Aufgrund der speziellen Gebäudeform kann der Rücksprung nicht gleichmässig erfolgen. Das Festschreiben der architektonischen Lösung des Richtprojekts in der Quartierplanung ist nicht stufengerecht. Weil der Rücksprung der Höhe des obersten Geschosses entsprechen soll, wurde dort im Abstand von 4.0 m eine Linie zum östlichen Baubereichsrand A₁ gezogen. Das Richtprojekt überschreitet im 7. Vollgeschoss des Baubereichs A₁ zu 8% diese begrenzenden Linie. Damit ein gewisser Spielraum besteht, wird auf 20% der Länge der Linie eine Überschreitung derselben erlaubt.

4.6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

4.6.1 Zugänglichkeit – Beispielung der Aussenräume

Alle Aussenräume sind grundsätzlich öffentlich zugänglich. Private Aussenräume ausserhalb der Bauten gibt es demnach im Quartierplan-Areal keine. Eine Beispielung der siedlungsorientierten Aussenräume ist allerdings möglich, sofern die Funktion des Aussenraumes gemäss Quartierplan-Vorschriften erhalten bleibt. Dies ergibt z.B. die Möglichkeit der Einrichtung eines Aussenbereiches für einen Restaurationsbetrieb auf der Postterrasse. Dieser gilt als öffentlich zugänglich.

4.6.2 Berücksichtigung aller Nutzergruppen

Die Behindertengerechtigkeit von Bauten ist in § 108 des Raumplanungs- und Baugesetz BL für das Projekt ausreichend geregelt. Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Bei Parkplätzen von

öffentlichen Gebäuden und Gebäuden mit Publikumsverkehr sind Parkfelder für Rollstuhlbenützerinnen und -benützer in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen. In Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind zudem ein Teil der Wohnungen so zu erstellen, dass sie an die Bedürfnisse behinderter Personen anpassbar sind.

Die Anliegen von Menschen mit Einschränkungen werden im Aussenraum oft erst zu einem späten Planungszeitpunkt wahrgenommen. Das Quartierplan-Areal ist eine Schlüsselstelle für den Fussverkehr, mehrere Fussweghauptverbindungen führen vom Bahnhof über das Quartierplan-Areal zum Stedtli. Die Eignung des Fusswegnetzes für seh- oder gehbehinderte Personen ist daher von grosser Relevanz. Die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Menschen mit Einschränkungen bei der Aussenraumgestaltung wird in § 7 Abs. 2 ausdrücklich festgeschrieben. Durch einen frühzeitigen Kontakt mit spezialisierten Organisationen wie Procab, lassen sich diese Anliegen direkt in die Planung integrieren. Das Richtprojekt für den Aussenraum von Fontana Landschaftsarchitektur wurde bereits mit Procab vorbesprochen.

4.6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Für die behindertengerechte Fusswegführung, die Einpassung der Bauten in die Umgebung sowie für die Revitalisierung des Orisbachs werden Eingriffe ins Terrain nötig sein. Die Fusswege und auch das neue Gerinne des Orisbachs sind im Quartierplan konzeptionell festgelegt, die genaue Führung und Ausgestaltung wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Aufgrund des teilweise markanten Terrains ist die Festlegung eines konkreten Masses für die Abgrabungen und Aufschüttungen zum Zeitpunkt der Quartierplanung nicht machbar. Sie richtet sich daher nach der technischen Notwendigkeit. Eine gute Einpassung in die Umgebung ist notwendig.

4.6.4 Naturnahe Aussenraumgestaltung

Für die ökologische Vernetzung innerhalb von Siedlungen sind Fliessgewässer und Trittsteinbiotope unverzichtbar. Mit der Renaturierung des Orisbachs entsteht für die Stadt Liestal die Chance, die Längsvernetzung entlang des Orisbachs weiter voranzutreiben und ein wichtiges Teilstück zu schliessen. Der Fokus des ökologischen Ausgleichs innerhalb des Quartierplan-Areals liegt daher auch in der Talsohle. Die in den Quartierplan-Vorschriften vorgeschriebenen naturnahen Flächen in einem Ausmass von mindestens 35% des Gesamtareals werden sodann in der Schutzzone Gewässerraum, Grün- und Freifläche sowie Platzbereich Niveau Allee angeordnet. Der Platzbereich Niveau Bahnhof gehört städtebaulich zum Bahnhof-Ensemble und wird urban gestaltet.

Die Stadt Liestal verlangt bei Quartierplanungen eine Zertifizierung des Aussenraumes (siehe § 13 Abs. 4 QPR). Ein möglicher Anbieter dafür ist die Stiftung Natur und Wirtschaft. Für eine Zertifizierung müssen bei diesem Anbieter 30% der Umgebungsfläche naturnah gestaltet werden. In der Quartierplanung "Am Orisbach" liegt dieses Mass höher, da als Bezugsfläche nicht die Umgebungsfläche (Grundstücksfläche – Gebäudegrundfläche), sondern das gesamte Quartierplan-Areal festgelegt wurde (siehe § 7 Abs. 8 QPR) und davon 35% naturnah gestaltet werden müssen.

Die erforderlichen Flächen sind beispielsweise folgendermassen erreichbar:

Flächen	Fläche total	%	Flächen für naturnahe Gestaltung (gerundet)
QP-Reglement		Vorgabe	Mindestfläche
Gesamtfläche QP-Perimeter	10'160 m ²	35%	3'560 m ²
Flächenbilanz QP		Abschätzung Realisierbarkeit einer naturnahen Gestaltung in %	Beispielflächen
Gewässerraum	3'200 m ²	100%	3'200 m ²
Grün- und Freifläche	1'420 m ²	20%	280 m ²
Platzbereich Niveau Allee	2'790 m ²	5%	140 m ²
Baubereiche (A _{1/2} , B _{1/2}) und Bereich für Belichtung und Belüftung Sockelgeschosse Liegenschaft Poststrasse 1	2'750 m ²	0%	0 m ²
Total			3'620 m²

4.6.5 Siedlungsorientierte Aussenräume

Die siedlungsorientierten Aussenräume sind urban geprägt. In dieser Prägung weisen sie in der Regel einen befestigten Untergrund auf, sei es als Teil des Gebäudes (Postterrasse), als Asphalt (Verkehrsfläche) oder als chaussierte Fläche.

Die Platzbereiche Niveau Bahnhof und Niveau Allee umfassen im Wesentlichen folgende Funktionen:

Funktionen Platzbereich Niveau Bahnhof
<ul style="list-style-type: none"> – Teil der öffentlichen Fusswegverbindungen Postplatz – Wasserturmplatz bzw. Postplatz Stedtli – Vorzone zum Gebäude des Baubereichs A, inkl. Zugänge – Postterrasse als Verweilort mit Aussicht auf das Stedtli – Besucherparkierung Poststelle – Veloparkierung – Anlieferungen und Ausnahmefahrten
Funktionen Platzbereich Niveau Allee
<ul style="list-style-type: none"> – urban gestalteter Aufenthaltsbereich mit Bäumen und Sitzgelegenheiten – Option für einen öffentlichen Parkplatz (Bereich für optionale öffentliche Parkierung) sowie für die Veloparkierung – Vorzonen zum "Haus zur Allee" (Baubereich B) und zum Gebäude des Baubereichs A, inkl. Zugänge – Einstellhallenzufahrt zum Baubereich A – Anlieferungen und Ausnahmefahrten – Erschliessung Allee/Seestrasse

4.6.6 Landschaftsorientierte Aussenräume

Die landschaftsorientierten verfügen ausserhalb der Wege in der Regel über einen bepflanzbaren Untergrund. Die Grün- und Freifläche wird im Sinne einer Grünanlage gestaltet. Die Gestaltung der Schutzzone Gewässerraum richtet sich nach den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung.

4.7 Hochwasserschutz

siehe Kapitel 5.8

4.8 Erschliessung und Parkierung

4.8.1 Parkierung

Die Bestimmungen zum Parkplatzbedarf für Autos und Velos basieren auf dem Mobilitätskonzept (siehe Beilage).

4.8.2 Anordnungsbereich Brücke

Im QP wurde ein Bereich für die Brücke definiert, der eine Anlieferung für den Getränkehandel auf der Parzelle Nr. 1392 ermöglicht (siehe Mobilitätsgutachten in der Beilage). Zum Zeitpunkt des Baugesuchs wird aufgrund der dannzumaligen Betriebslage entschieden, wo der genaue Standort der Brücke sein soll. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die betrieblichen Anforderungen bis dahin ändern. Zudem kann so auf einen allfälligen technischen Fortschritt reagiert werden.

4.9 Ver- und Entsorgung

4.9.1 Werkleitungen

Eine Vielzahl von Werkleitungen durchzieht das Quartierplan-Areal. Anpassungen am Leitungsverlauf werden wahrscheinlich aufgrund der Neubebauung und der Renaturierung nötig werden. Die Verantwortlichkeit und der Kostenteiler sind im QP-Vertrag zu regeln.



Abb 18. Ausschnitt Werkleitungsplan (Fontana Landschaftsarchitektur, 12.12.2017)

4.9.2 Öffentliche Unterflursammelstelle und Glasentsorgung

Ein Ersatz für die bestehende Entsorgungsanlage wird voraussichtlich auf der Parzelle Nr. 1396 angeboten.

4.10 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).

Folgende Themen sind z.B. zu regeln:

- Infrastrukturbeitrag / Sachleistungen
- Neuparzellierung / Landabtretungen
- Näher- bzw. Grenzbaurechte
- Geh- und Fahrrechte
- Mitspracherecht Stadt städtebauliche Einpassung, aussenräumliche Gestaltung
- Aussenraumzertifizierung
- Nebenbauten, Aufteilung Nutzfläche
- Monitoring im Falle Parkplatzreduktion
- Kostenteiler Anpassung Infrastruktur (Werkleitungen etc.)

4.11 Aufhebung früherer Beschlüsse

Neben den Teilzonenvorschriften Zentrum sind diverse Baulinien aufzuheben (siehe Abbildungen).

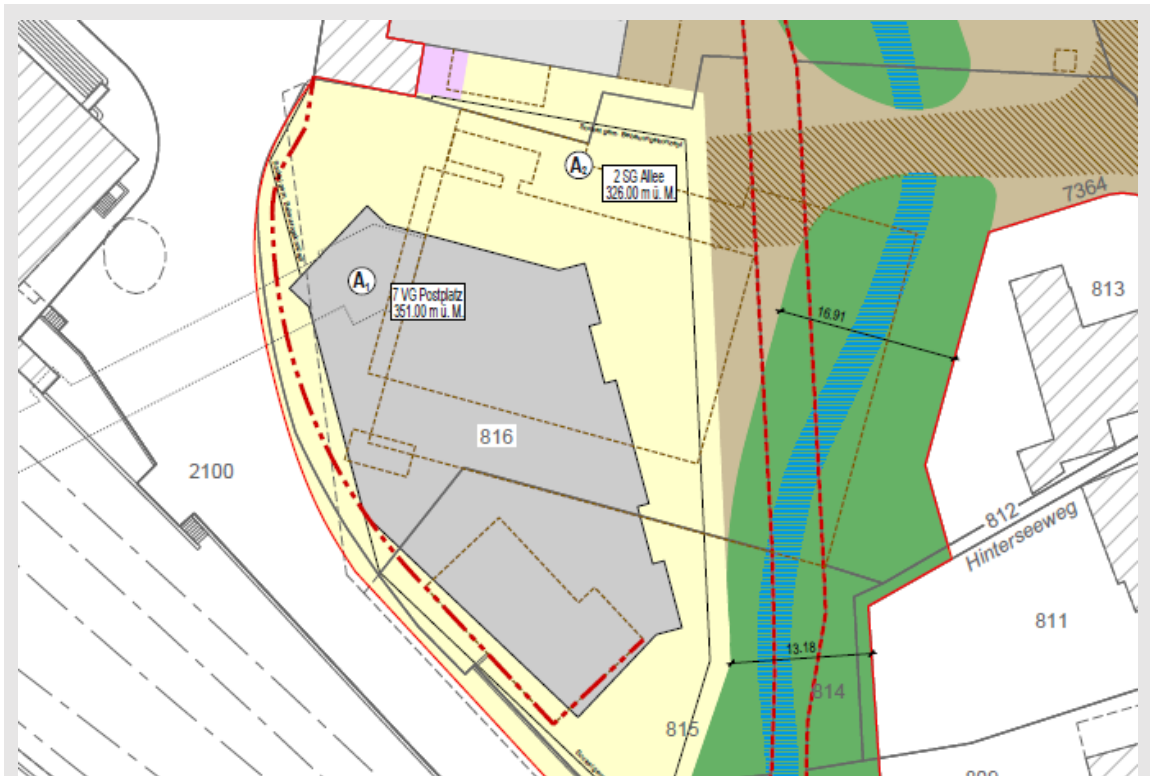


Abb 19. Aufzuhebende Baulinie (rot)



Abb 20. Aufzuhebende Gestaltungsbaulinie (dicke gelbe Linie)



Abb 21. Aufzuhebende Wasserbaulinien (blau)

5 Raumplanerische Rahmenbedingungen - Interessenabwägung

5.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

5.1.1 RK Raumkonzept

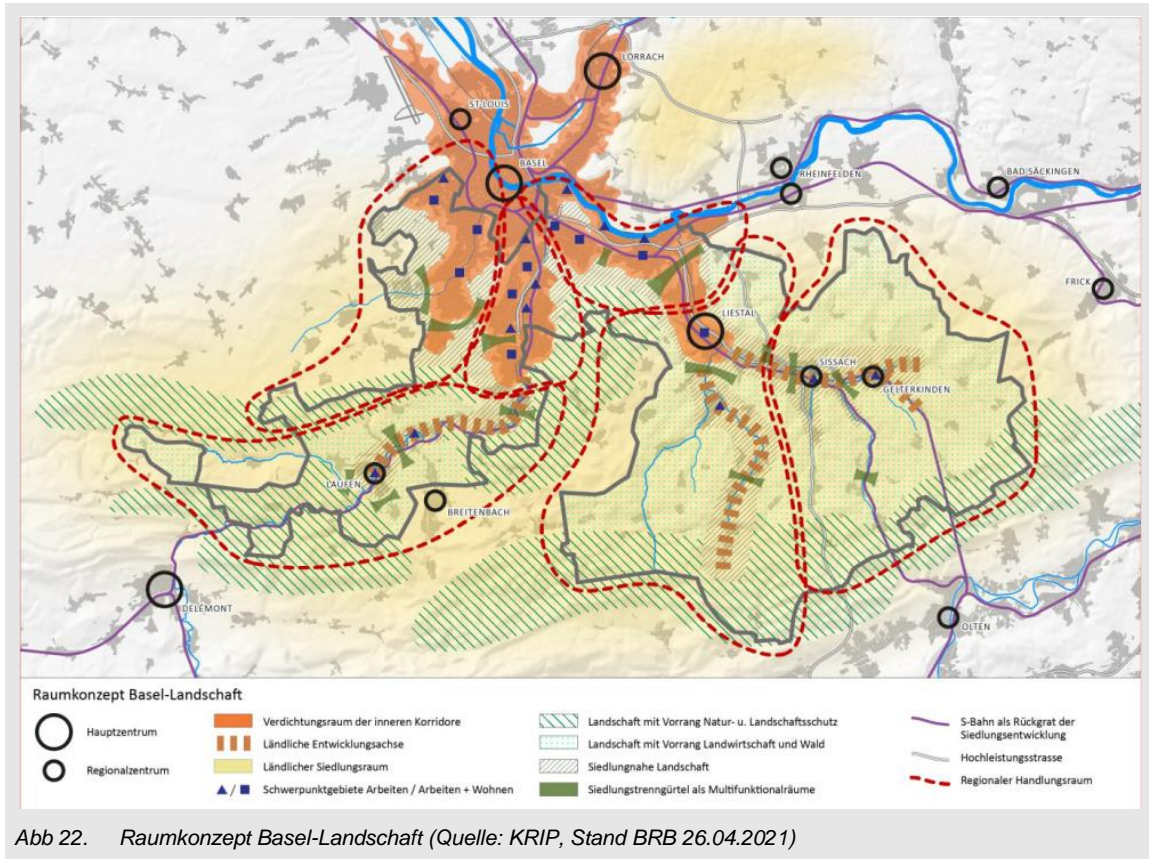


Abb 22. Raumkonzept Basel-Landschaft (Quelle: KRIP, Stand BRB 26.04.2021)

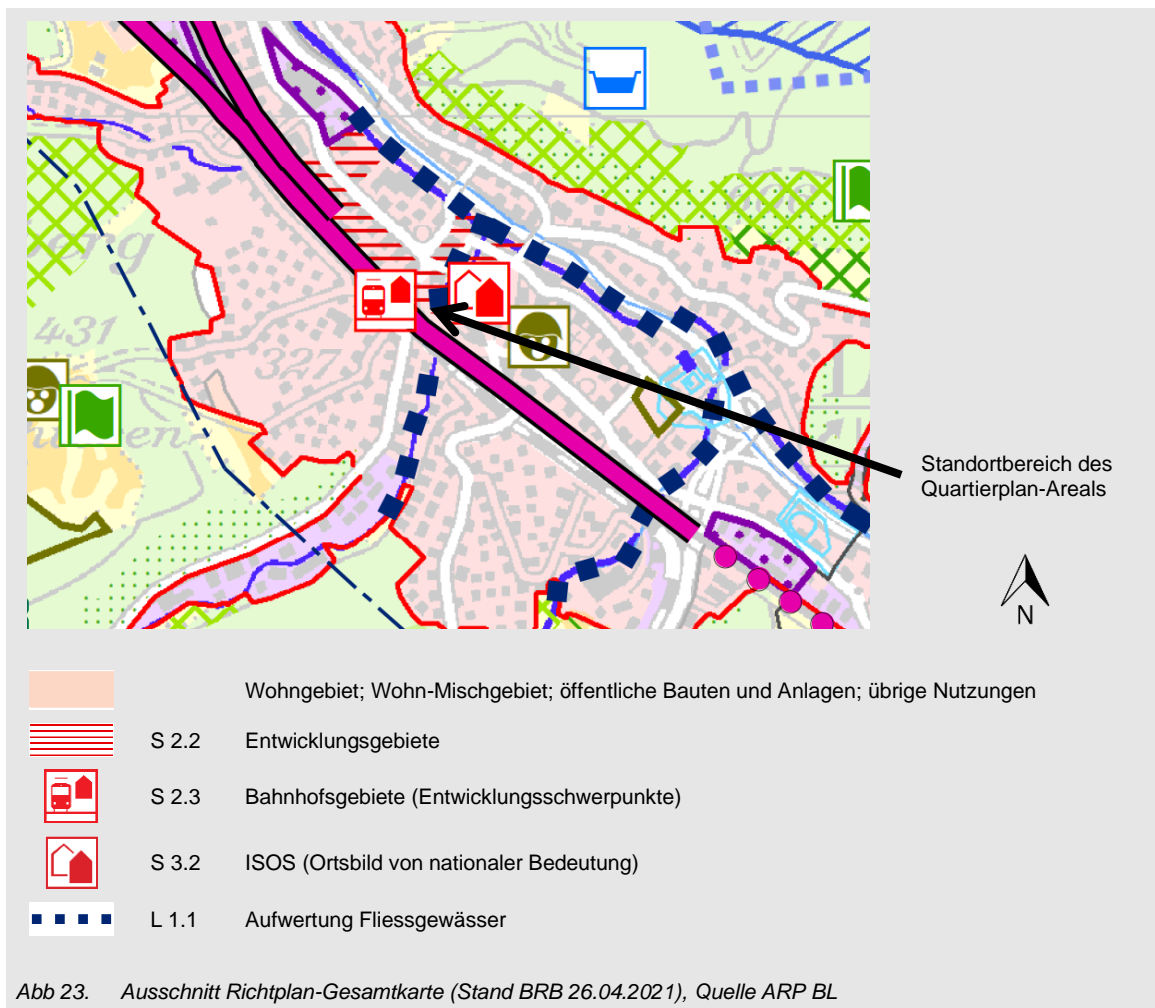
Das Raumkonzept Basel-Landschaft ordnet die Stadt Liestal folgendermassen zu:

- Raumtyp "innerer Korridor":
Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum sollen verstärkt in diese Räume gelenkt werden. Durch Siedlungsverdichtung soll das Geschossflächenangebot erweitert und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufgewertet werden.
- Hauptzentrum:
Liestal als Hauptzentrum soll über die wichtigsten kantonalen Ausstattungen verfügen, um seine Aufgaben als Kantonshauptstadt auch in Zukunft erfüllen zu können. Eine weitere städtebauliche Aufwertung und Nutzungsverdichtungen (insbesondere im Bahnhofsbereich) sowie optimale verkehrliche Anschlüsse sind wesentliche Entwicklungsziele für das Hauptzentrum.

Die Vorgaben des Raumkonzepts werden durch die Quartierplanung folgendermassen eingehalten:

RK-L-3	Kanton und Gemeinden stimmen die Verkehrsplanung auf die gewünschte Siedlungsentwicklung ab.	Mit dem Mobilitätsgutachten (siehe Beilage) wurde die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr untersucht. Die prognostizierte Verkehrsbelastung für den motorisierten Individualverkehr liegt gegenüber dem heutigen Zustand tiefer, die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrs am Bahnhof Liestal ist ausreichend. Für die verbesserte Führung des Verkehrs wurde zudem ein Massnahmenpaket entwickelt. Siehe Kapitel 5.4
RK-L-4	Siedlungsentwicklung nach innen und Erhöhung der Siedlungsqualität, insbesondere in urbanen Gebieten und Dorfkernen	Mit der Planungsmassnahme werden zonenrechtliche Voraussetzungen geschaffen, für eine gegenüber heute optimierten Anordnung der Bebauung (Abbruch Gebäude über dem Orisbach, Wegrücken vom Stedtl, baulicher Abschluss Bahnhofplatz) mit einer für den Standort direkt am Bahnhof angemessenen Dichte. Siehe Kapitel 5.2, 5.3 Zur Qualitätssicherung wurde ein Studienauftrag durchgeführt, siehe Kapitel 6
RK-ÖF-b	Entwicklungs- und Dichteziel für Verdichtungs-räume der inneren Korridore für das Jahr 2035 beträgt 95 Einwohner + Beschäftigte / ha	siehe S2.2-ÖF-b.

5.1.2 Siedlung, Landschaft, Verkehr



Folgende Objektblätter des kantonalen Richtplans sind für das Planungsgebiet besonders zu beachten:

- S 2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen
- S 2.2 Entwicklungsgebiete
- S 2.3 Bahnhofsgebiete (Entwicklungsschwerpunkte)
- S 3.2 ISOS
- L 1.1 Aufwertung Fließgewässer
- L 1.3 Naturgefahren
- V 1.1 Gesamtverkehrsschau

Die Vorgaben des KRIPs werden durch die Quartierplanung folgendermassen eingehalten:

S 2.1 hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen		
S2.1-PG-a	Siedlungsentwicklung nach innen als kantonales Interesse (Optimierung der Nutzung).	siehe RK-L-4
S2.1-PG-b	verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen	Das Quartierplan-Areal liegt direkt am Bahnhof Liestal und somit in der ÖV-Güteklasse A.
S2.1-PG-b	quartier- und umweltverträgliche (massgeschneidert) Verdichtung mit hoher städtebaulicher, architektonischer und sozialverträglicher Qualität	Um den hohen Qualitätsansprüchen gerecht werden zu können, wurde ein Studienauftrag durchgeführt, unter Berücksichtigung von ortsbild- und denkmalpflegerischen Aspekten. siehe RK-L-4 siehe Kapitel 3, Projekt und 5, Raumplanerische Rahmenbedingungen - Interessenabwägung
S2.1-PG-b	Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	Durch den QP "Am Orisbach" und die Neuordnung der Bebauung ergibt sich die Chance zur Ausdolung und Renaturierung des Orisbachs und der Einrichtung eines attraktiven Stadtparks. siehe Kapitel 3.2, Aussenraumkonzept und 5.5, Nutzung der Allee
S2.1-PA-b	bauliche Verdichtungen in Ortskernen unter Beachtung der ortstypischen Bautypologien und Baumerkmale Abstimmung der Ziele der Ortskernentwicklung mit den Zielen zur Erhaltung schutzwürdiger Substanz und Bewahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes	siehe S2.1-PG-b
S 2.2 Entwicklungsgebiete		
S2.2-PG-a	Entwicklungsgebiete sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden	Die bauliche Ausnützung des Areals wird erhöht. siehe RK-L-4, S2.1-PG-b, S2.1-PA-b siehe Kapitel 5.2, Verdichtung nach innen
S2.2-PG-b	Verdichtungsaktivitäten prioritär in Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgebieten	Beim Quartierplan-Areal handelt es sich sowohl um ein Entwicklungsgebiet als auch um ein Bahnhofsgebiet.
S2.2-PA	Aufzeigen der durch die Umzonung gewonnenen zusätzlichen Kapazitäten an Beschäftigten sowie Einhaltung der Minstdichten	siehe RK-ÖF-b
S2.2-PA	Aufzeigen der Sicherstellung hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität	siehe S2.1-PG-b
S2.2-ÖF-b	Minstdichte für Entwicklungsgebiete des inneren Korridors betragen 125 Einwohner + Beschäftigte / ha	Das Quartierplan-Areal umfasst 10'160 m ² , demnach ist eine Minstdichte von 127 Personen zu erreichen. Bei Umsetzung der Quartierplanung ist mit 231 Personen zu rechnen, damit wird die Vorgabe erfüllt.

		1. Mindestpersonendichte im Planungsgebiet			
		Fläche (m ²)	Multipliziert (*) mit Mindestdichte	Mindestanzahl Personen	
		Bauzonenfläche	10'160 m ²	*0.0095	127
		2. Abschätzung künftige Personendichte im Planungsgebiet			
		(Annahme Variante "Hybrid", mit einer gemischten Nutzung / Haus zur Allee mit Geschäftsnutzung / BGF Kleinbauten nicht berücksichtigt)			
		<u>Wohnnutzung</u>			
		Bruttogeschossfläche Wohnen	3'480 m ²		
		Wohnfläche (Annahme Fläche aller Geschosse – 15%)	2'958 m ²		
		Bedarf an Wohnfläche pro Person (Angabe ARP)	50 m ²		
		Künftige Anzahl Einwohnende im Planungsgebiet	59 Personen		
		<u>Geschäftsnutzung</u>			
		Bruttogeschossfläche Geschäftsnutzung	6'080 m ²		
		Fläche für Beschäftigte (Annahme Fläche aller Geschosse – 15%)	5'168 m ²		
		Bedarf an Fläche pro Beschäftigten (Angabe ARP)	30 m ²		
		Künftige Anzahl Beschäftigte im Planungsgebiet	172 Personen		
		Künftige Anzahl Personen im Planungsgebiet	231		
S 2.3 Bahnhofsgebiete (Entwicklungsschwerpunkte)					
S2.3-PG-a	kantonales Interesse an einer intensiveren und multifunktionalen Nutzung um die Bahnhöfe	Durch die Neuausrichtung des Postgebäudes auf den Post- bzw. Bahnhofplatz und durch die vorgesehene gemischte Nutzung wird zu einer intensiveren und multifunktionalen Nutzung der Bahnhofsumgebung beigetragen.			
S2.3-PG-a	Entwicklung der Bahnhofsgebiete zu städtebaulichen Orientierungspunkten	Durch das neue Postgebäude wird ein städtebaulicher Abschluss des Bahnhofsgebiets geschaffen. Durch die verbesserten Sichtbeziehungen in Richtung Stedtl, die öffentlich zugängliche Postterrasse sowie die neuen Fusswegverbindungen ist die Orientierung zum und vom Bahnhof wesentlich verbessert.			
S2.3-PG-a	Minstdichten orientieren sich an den Entwicklungsgebieten	siehe S2.2-ÖF-b			
S2.3-PG-d	Störfallrisiko ist zu beachten; Intensivierung der Nutzung unter Voraussetzung, dass das Risiko im akzeptablen Bereich liegt.	Die Parzelle befindet sich innerhalb des Konsultationsbereichs Störfallvorsorge. Es wurde ein Störfallgutachten erstellt (siehe Beilage) und die dort festgelegten Massnahmen in die Quartierplan-Vorschriften übernommen. siehe Kapitel 5.10, Störfallvorsorge			
S 3.2 ISOS					
S.3.2-PG-a	ISOS als zwingende Planungsgrundlage	Im Rahmen der Quartierplanung fand eine intensive Auseinandersetzung mit den Zielen des ISOS' statt. siehe Kapitel 5.3			
S 3.2-PG-b	Der Schutz des Ortsbildes kann in Frage gestellt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis nachweisen lässt.	siehe S.3.2-PG-a			
S 3.3 Lärmschutz					
S3.3-PG-b	Der Lärmschutz ist bei allen Planungsvorhaben einzubeziehen.	Der Lärmschutz wurde in der Quartierplanung berücksichtigt. siehe Kapitel 5.9			
L 1.1 Aufwertung Fliessgewässer					
L.1.1-PG-a	Die Fliessgewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen.	Das Quartierplan-Projekt sieht die Ausdolung und Renaturierung des Orisbachs vor, siehe Kapitel 5.7.			
L.1.1-PG-b	Betrachtung als Gesamtsystem; Koordination von Hochwasserschutz, Gewässerschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Erholungsnutzung.	Auf Basis des Wasserbau Vorprojekts (siehe Beilage) sowie dem Aussenraumkonzept der Quartierplanung wird der Hochwasserschutz verbessert, das Gewässer renaturiert und der Bach punktuell für die Erholungsnutzung zugänglich gemacht. siehe Kapitel 5.7			

L 1.3 Naturgefahren		
L1.3-PA-a	Berücksichtigung der Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten, Festlegung planerischer und baurechtlicher Schutzbestimmungen in den Nutzungsplänen	Das Quartierplan-Areal unterliegt einer Gefährdung für Hochwasser. Mit dem geplanten Wasserbauprojekt wird die Hochwassersituation verbessert. Eine geringe Gefährdung in der Allee bleibt bestehen. Dafür wurden Massnahmen in den Quartierplan-Vorschriften definiert. siehe auch Kapitel 5.8
V 1.1 Gesamtverkehrsschau		
V1.1-PA-1a	Siedlungsentwicklung auf ÖV-mässig gut erschlossene Gebiete konzentriert Siedlungsstrukturen der kurzen Wege	S2.1-PG-b Mit neuen Fusswegverbindungen wird die Anbindung des Stedtli an den Bahnhof verbessert.
V1.1-PA-1c	bei hoher Siedlungsdichte Einrichtung verkehrsberuhigter Gebiete zur Förderung des Langsamverkehrs	Das Quartierplan-Areal liegt in einer Begegnungszone.
V1.1-PA-4a	Erschliessung wichtiger innerörtlicher Ziele mit attraktiven und sicheren Fussgängerwegen	siehe V1.1-PA-1a

Der Post-Neubau wird das Liestaler Ortsbild prägen. Obwohl das Post-Gebäude nicht als Hochhaus gemäss Brandschutznormen gilt, sollen daher die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen gemäss KRIP Objektblatt S2.4 beleuchtet werden.

S 2.4 Standorte für Hochhäuser		
	Definition des Hochhauses	Der Landrat hat am 15.12.21 eine Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes beschlossen, welche neu für Hochhäuser ab 30 m eine Quartierplanung auf Basis eines Wettbewerbsverfahrens fest schreibt. Die Messweise von Hochhäusern ist in den kantonalen Raumplanungsnormen nicht definiert. Nach Auskunft des Amtes für Raumplanung vom 17.06.2019 kann daher die feuerwehrtechnische Betrachtung als Grundlage dienen. Das Gebäude besteht aus einem separaten Sockel und den darauf befindlichen Obergeschossen. Aus Sicht der Feuerwehr handelt es sich daher um ein "Gebäude mittlerer Höhe" (siehe Anhang 3, Protokoll Feuerwehr + Gebäudeversicherung vom 20.08.2018). Die Hochhausrichtlinien müssen daher nicht angewendet werden.
S.2.4-PG-a	Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf:	
	Tallage von Gemeinden des inneren Korridors	Liestal zählt gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft zu den Gemeinden des inneren Korridors. Das Planungsareal liegt zudem in Tallage. Im Hochhauskonzept Basel-Landschaft (Metron, 25.02.2014; S.16) ist der Eignungsfilter Topografie näher beschrieben. So zählen der Talboden und die Flussterrassen als Eignungsgebiete, die Hanglage als Ausschlussgebiete.
	Gute Verkehrserschliessung	Das Post-Gebäude verfügt über eine gute Verkehrserschliessung: Mit der Lage direkt am Bahnhof Liestal verfügt der Standort über eine hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse A). Der Anschluss an die Nationalstrasse A22 liegt in rund einem Kilometer. Die kantonalen Radrouten auf der Rheinstrasse und der Oristalstrasse sind bequem erreichbar. Das Fusswegnetz wird mit dem Quartierplan-Projekt verbessert.
	Historische Ortskerne und schützenswerte Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten. Die maximale Höhe von Hochhäusern in der Nähe dieser Gebiete muss in Abhängigkeit von der Distanz im Einzelfall definiert werden.	Das Quartierplan-Areal liegt nicht in einem historischen Ortskern, aber im Nahbereich des Stedtli mit einem Ortskern von nationaler Bedeutung. Die Bauvolumenverteilung wurde sorgfältig untersucht. siehe Kapitel 5.3
S.2.4-PA-a	Folgendes ist im Planungsbericht aufzuzeigen:	
	Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter	Das Postgebäude besteht aus einem Sockel, der als Teil der Topographie und der prägenden Hangkante der Flussterrasse gelesen wird. Darauf steht das "Stadthaus", welches den Abschluss des Bahnhofsplatzes bildet.

Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter	Die Ausformulierung der Baukörper wurde sorgfältig hergeleitet und sowohl Fernwirkung wie auch Nahwirkung untersucht. siehe dazu die Beilage "Quartierplan Am Orisbach" – Präsentation, Kapitel 3.1 und 5.3
Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit.	Das QP-Reglement legt für das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) auf Ebene Bahnhofsplatz die Geschäftsnutzung fest. Die Hälfte der Flächen haben dabei einen öffentlichen Charakter aufzuweisen (§ 3 Abs. 1 QPR). Der gesamte Aussenraum ausserhalb der Baukörper ist öffentlich zugänglich (§ 7 Abs. 1 QPR). Der Mehrwert für die Öffentlichkeit liegt bei der städtebaulichen Aufwertung des Gesamtareals, der Ausdolung des Orisbachs, der Bildung des Stadtparks sowie der Verbesserung des Fusswegnetzes. siehe dazu die Beilage "Quartierplan Am Orisbach" - Präsentation
gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz	Das Planungsareal liegt direkt am Fuss- und Radwegnetz der Stadt, die kantonalen Radrouten sind in kurzer Distanz erreichbar. Das Fusswegnetz wird mit der Planung verbessert. siehe Kapitel 3.3 und 5.4
Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse / Schiene);	siehe RK-L-3
mikroklimatische Auswirkungen und wie diese begrenzt werden	Mit der Umsetzung der Quartierplanung sind positive Auswirkungen aufs Mikroklima zu erwarten. Der Fussabdruck der Bebauung und der Versiegelung wird massgeblich verringert. Das Postgebäude, welches heute über dem Orisbach liegt, wird im Fussabdruck verkleinert und die öffentliche Parkierungsanlage wird zu Gunsten des renaturierten Orisbachs verkleinert oder weggelassen. siehe Kapitel 5.5

5.2 Verdichtung nach innen

5.2.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Verdichtung nach innen" von Relevanz:

- öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen;
- öffentliches Interesse an der Einpassung ins Ortsbild von nationaler Bedeutung (siehe Kapitel 5.3);
- öffentliches Interesse an einem Stadtpark (siehe Kapitel 5.5);
- öffentliches Interesse an einem ausreichenden Gewässerraum (siehe Kapitel 5.7).

5.2.2 Bewertung der Interessen

Verdichtung nach innen

Bund, Kanton und Gemeinden stehen ein für eine Verdichtung nach innen. Mit der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) im Jahr 2014 wurden die entsprechenden Grundsätze im RPG verankert. Das bisherige Planungsziel der haushälterischen Bodennutzung wurde ergänzt durch die Verpflichtung von Bund, Kanton und Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Die Siedlungen sollen zudem schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Es sollen zudem Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis}).

Liestal ist im kantonalen Richtplan als Raumtyp "innerer Korridor" ausgeschieden. Bei diesem Raumtyp handelt es sich um die Verdichtungsräume im Kanton. Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum sollen verstärkt in diese Räume gelenkt werden. Durch Siedlungsverdichtung soll das Geschossflächenangebot erweitert und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufgewertet werden (KRIP S. 21). Der Kanton bezeichnet die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte als kantonales Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen zudem insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe Qualität in der Siedlungsstruktur und der Architektur aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Freiraumqualitäten zu verbinden (KRIP Objektblatt S2.1, PG-a+b). Die Verdichtungsaktivitäten sollen prioritär in den Entwicklungs- und Bahnhofsgeländen erfolgen (KRIP Objektblatt S2.2, PG-b). An einer intensiveren und multifunktionalen Nutzung der Bahnhofsgelände besteht laut aktuellem KRIP ein kantonales Interesse (KRIP Objektblatt S2.3, PG-a). Im Raumplanungs- und Baugesetz verpflichtet der Kanton die Gemeinden zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und der verdichteten Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen (§ 15 Abs. 2 RBG). Die verdichtete Bauweise muss zudem eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten (§ 15 Abs. 3 RBG).

Im Entwicklungs- und Finanzplan 2022 – 2026 bezeichnet der Stadtrat die nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt als Ziel. Dafür werden an die laufenden Quartierplanungen hohe Ansprüche gestellt. Zentrale Gebiete wie der Bahnhof und Allee sollen aufgewertet werden (S. 5).

Beim Quartierplan-Areal "Am Orisbach" handelt es sich um eine der zentralsten Lagen im Kanton Basel-Landschaft. Direkt am Bahnhof des Kantonshauptortes gelegen, verfügt das Areal über einen erstklassigen ÖV-Anschluss (ÖV-Güteklasse A) und ein breites Spektrum an fussläufig erreichbaren Verwaltungseinrichtungen, Geschäften und Dienstleistungsangeboten. An der Verdichtung an dieser Lage besteht daher ein erhebliches öffentliches Interesse auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene.

Ortsbildschutz

Bewertung des Interesses am Ortsbildschutz siehe Kapitel 5.3.

Stadtspark

Bewertung des Interesses am Stadtspark siehe Kapitel 5.5.

Gewässerraum

Bewertung des Interesses am Gewässerraum siehe Kapitel 5.7.

5.2.3 Interessenabwägung

Wie vorgängig erläutert, besteht an der baulichen Verdichtung im Quartierplan-Areal ein erhebliches öffentliches Interesse. Gleichzeitig bestehen öffentliche Interessen an der Einpassung ins

Ortsbild von nationaler Bedeutung (Kapitel 5.3), am neuen Stadtpark in der Allee (Kapitel 5.5) und an der Ausscheidung eines ausreichenden Gewässerraums für den Orisbach (Kapitel 5.7). Zusammen mit den Begrenzungen aufgrund der Poststrasse und der Bahnlinie engt sich der Spielraum für eine mögliche Bebauung ein.

Während es sich bei den Bestandesbauten (Café Post + "Haus zur Allee"), Orisbach und Poststrasse um "harte" Begrenzungslinien handelt, besteht im Grünraum Allee ein gewisser Spielraum. Ziel ist es jedoch, einen attraktiven innerörtlichen Freiraum in einer gewissen Grösse zu schaffen und dem renaturierten Orisbach einen angemessenen Gewässerraum zur Verfügung zu stellen. Die neue Bebauung soll zudem als Abschluss des Bahnhof- und Postplatzes wirken. Im Sinne einer Interessenabwägung wurde die mögliche Bebauung in einer sehr frühen Planungsphase auf Stufe Machbarkeitsstudie auf den Raum zwischen den Bestandesbauten, der Poststrasse und dem Orisbach eingeschränkt (vgl. Kapitel. 6.1.1).

Die Anordnung der Bauten sowie die Gebäudehöhe werden zusätzlich durch das Interesse an der städtebaulichen Einpassung des Neubaus ins Ortsbild von nationaler Bedeutung limitiert, hierzu siehe Kapitel 5.3.

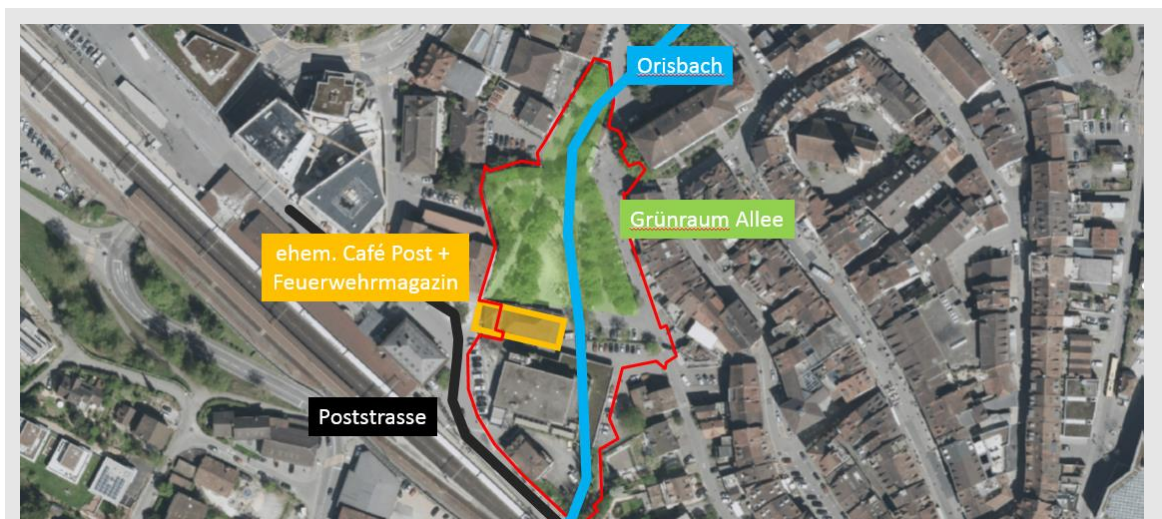


Abb 24. Bebaubarkeit des Quartierplan-Areals (Quelle Luftbild: geoview.bl.ch)

5.2.4 Varianten

Mit dem Studienauftrag wurden verschiedene Varianten der städtebaulichen Anordnung des Bauvolumens geprüft. Eine qualifizierte Jury hat die Beiträge geprüft und bewertet. Im Rahmen der Weiterbearbeitung der Bebauung wurde das Nutzungsmass aufgrund des Ausscheidens der Parzelle Nr. 2706 (Poststrasse 1) und in Abstimmung mit der Einpassung des Gebäudes ins Ortsbild von nationaler Bedeutung reduziert. Es ist aufgrund aller einschränkenden Rahmenbedingungen (insb. Poststrasse, Erhalt Bestandesbauten Poststrasse 1 und Seestrasse 4, Orisbach, öffentlicher Park, Ortsbildschutz) nicht anzunehmen, dass mit einer anderen Bebauungsform ein höheres Nutzungsmass erzielt werden könnte.

5.3 Einpassung der Überbauung ins Ortsbild von nationaler Bedeutung

5.3.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Einpassung der Überbauung ins Ortsbild von nationaler Bedeutung" von Relevanz:

- öffentliches Interesse an der Einpassung der Überbauung ins Ortsbild von nationaler Bedeutung;
- öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen (siehe Kapitel 5.2);
- privates Interesse an der wirtschaftlichen Tragbarkeit des Projekts.

5.3.2 Bewertung der Interessen

Ortsbildschutz

Für den Natur- und Heimatschutz sind die Kantone zuständig (Art. 78 Abs. 1 Bundesverfassung / Art. 1 lit. b Natur- und Heimatschutzgesetz). Das kantonale Denkmal- und Heimatschutzgesetz verpflichtet den Kanton und die Einwohnergemeinden zum Erlass von Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder in der Nutzungsplanung (§ 6 Denkmal- und Heimatschutzgesetz). Der kantonale Richtplan deklariert das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) als zwingend zu beachtende Grundlage für die Nutzungsplanung bei raumplanerischen Interessenabwägungen (S.3.2-PG-a). Der Schutz der Ortsbilder kann in Frage gestellt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis nachweisen lässt (S.3.2-PG-b).

Das ISOS stuft die Altstadt Liestals als Ortsbild von nationaler Bedeutung ein. *"Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besondere Masse die ungeschmälerte Erhaltung (...) verdient (Art. 6 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz NHG)."* In der Quartierplanung ist das Inventar zu berücksichtigen und im Rahmen einer Interessenabwägung die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen.⁷

⁷ siehe auch ARE, ASTRA, BAFU, BAK (Hrsg.) 2012: Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung. 19 S.



Abb 25. Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS, 2. Fassung 08.2008, S. 14

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) finden sich folgende fürs Quartierplan-Areal relevanten Festlegungen:

Nr. ISOS	Kategorie	Benennung	Erhaltungsziel
4	Gebiet	Bahnhofsareal	A
4.0.2	Einzelelement	Kantonsgericht (ehemaliges Orisschulhaus) grob-schlächziger Anbau auf Stützen	A Anbau störend
4.0.3	Einzelelement	"Palazzo" (ehemalige Hauptpost)	A
4.0.4	Einzelelement	Post-Provisorium ⁸	Hinweis ⁹
1	Gebiet	Altstadt	A
II	Umgebungszone	Westlicher Graben und Mulde des Orisbachs mit Gewerbekanal	a
0.0.4	Einzelelement	Kleine Parkanlage mit Platanen, Herwegh-Denkmal und Brunnen	A

Das Quartierplan-Areal wird im ISOS folgendermassen beschrieben (S.32): *"Der alte Stadtgraben garantiert die Ablesbarkeit des historischen Ortskerns. (...) Am reizvollsten ist der Graben dort, wo er zum Park umgestaltet wurde – durch diesen führt ein Weg vom Bahnhof am Herweghdenkmal (0.0.4) vorbei und über die Orisbachmulde hinweg bis zur Altstadt. Der kanalisierte Bach in der tiefen ehemaligen Grabensohle wird durch das Provisorium der Post überragt und verbaut (4.0.4). Zudem verunklären Parkplätze und von der höheren Terrasse des Bahnhofs herunter führende Anbauten (0.0.5) die Mulde."*

⁸ gemeint ist das heutige Postgebäude

⁹ wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente, die einer Lokalisierung im Ort bedürfen

Für das Quartierplan-Areal relevante Kriterien der Erhaltungsziele A und a gemäss Erläuterungen zum ISOS:

Erhaltungsziel A	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalten der Substanz - Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. - Abbruchverbot, keine Neubauten - Detailvorschriften für Veränderungen
Erhaltungsziel a	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. - Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Auf kantonaler Stufe weist das Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) die substantiell schützenswerten Bauten aus. Innerhalb des Perimeters ist kein BIB-Objekt vorhanden. Zu berücksichtigen ist aber das ehemalige Postgebäude "Palazzo" an der Poststrasse 2, welches als "kantonal zu schützen" im Inventar gelistet ist. Aufgrund der starken Umbauten wurde das Kantonsgericht im Gegensatz zum ISOS im BIB nicht aufgeführt.

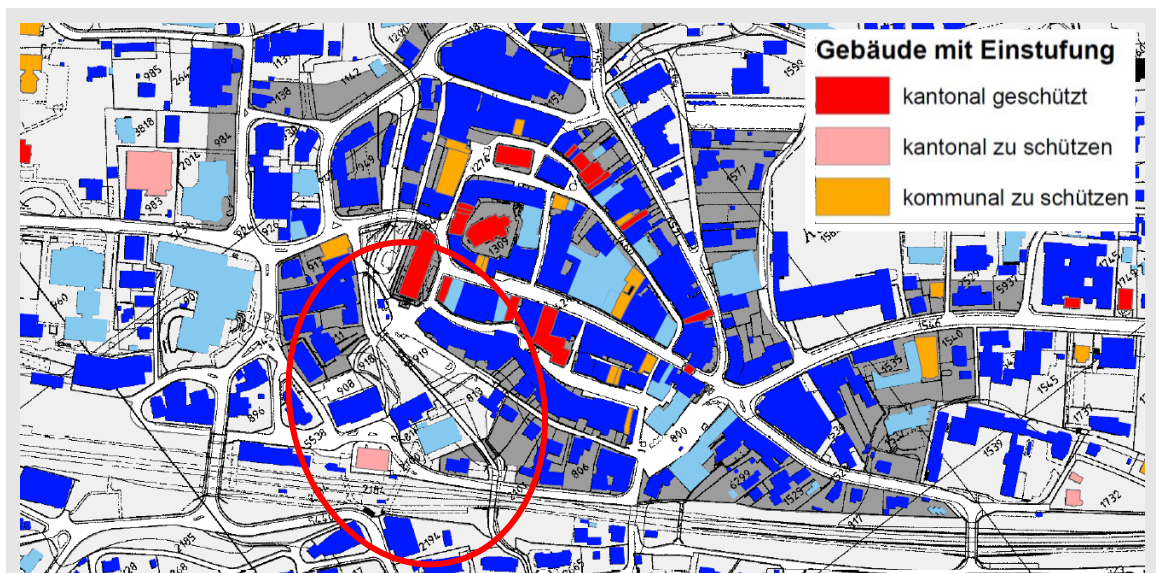


Abb 26. Ausschnitt Bauinventar BL – Gemeinde Liestal (Aufnahmen Oktober – Dezember 2003)

Das Quartierplan-Areal sowie das Steddtli von Liestal sind im ISOS im Erhaltungsziel A eingestuft (Substanzerhaltung). Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird gemäss Art. 6 NHG dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Ein Abweichen von der ungeschmälereten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Auf kantonaler bzw. kommunaler Stufe findet diese Bestimmung in den Planungsgrundsätzen S.3.2-PG-a und S.3.2-PG-b des kantonalen Richtplans ihr Pendant.

Das ISOS führt allerdings nicht nur die Qualitäten eines Ortsbildes, sondern auch dessen Mängel auf. Für das Quartierplan-Areal sind dies der kanalisierte Orisbach; das Postgebäude, welches den Orisbach teilweise überdeckt; ins Tal ragende Anbauten sowie die Parkierungsanlage (S. 32). Das ISOS empfiehlt im Zusammenhang mit der Aufhebung des Postgebäudes einen Gestaltungswettbewerb auszuschreiben, welcher auch den Bahnhofplatz und dessen Zusammenhang mit dem Verwaltungsquartier berücksichtigt. Des Weiteren soll auch für die Allee bzw. den Stadtgraben ein Gestaltungswettbewerb ausgeschrieben und die Parkierungsanlage aufgelöst werden. Im Stadtgraben und an seinen Rändern soll jeder weitere Eingriff verboten werden (S. 33). Das ISOS begründet daher ein öffentliches Interesse an der Neubeplanung und Neugestaltung des Quartierplan-Areals.

Verdichtung nach innen

An der Verdichtung nach innen an zentraler Lage im Bahnhofs- und Entwicklungsgebiet Liestal besteht ein erhebliches Interesse (siehe Kapitel 5.2).

Wirtschaftliche Tragbarkeit

Neben diesen öffentlichen Interessen besteht das private Interesse der Grundeigentümerschaft, an der wirtschaftlichen Tragbarkeit des Projekts. Die Komplexität des Projekts macht seine Umsetzung teuer: Ausdolung Orisbach, Erstellung neue Brücke, Baugrube in der Flussterrasse, Gebäudeform bedingt durch die äusseren Rahmenbedingungen etc. Zwei voneinander unabhängige Gutachten zeigten, dass das Postprojekt auf Grund der komplexen Bauaufgabe auf die im QP festgelegte Nutzfläche angewiesen ist, um wirtschaftlich realisierbar zu sein.

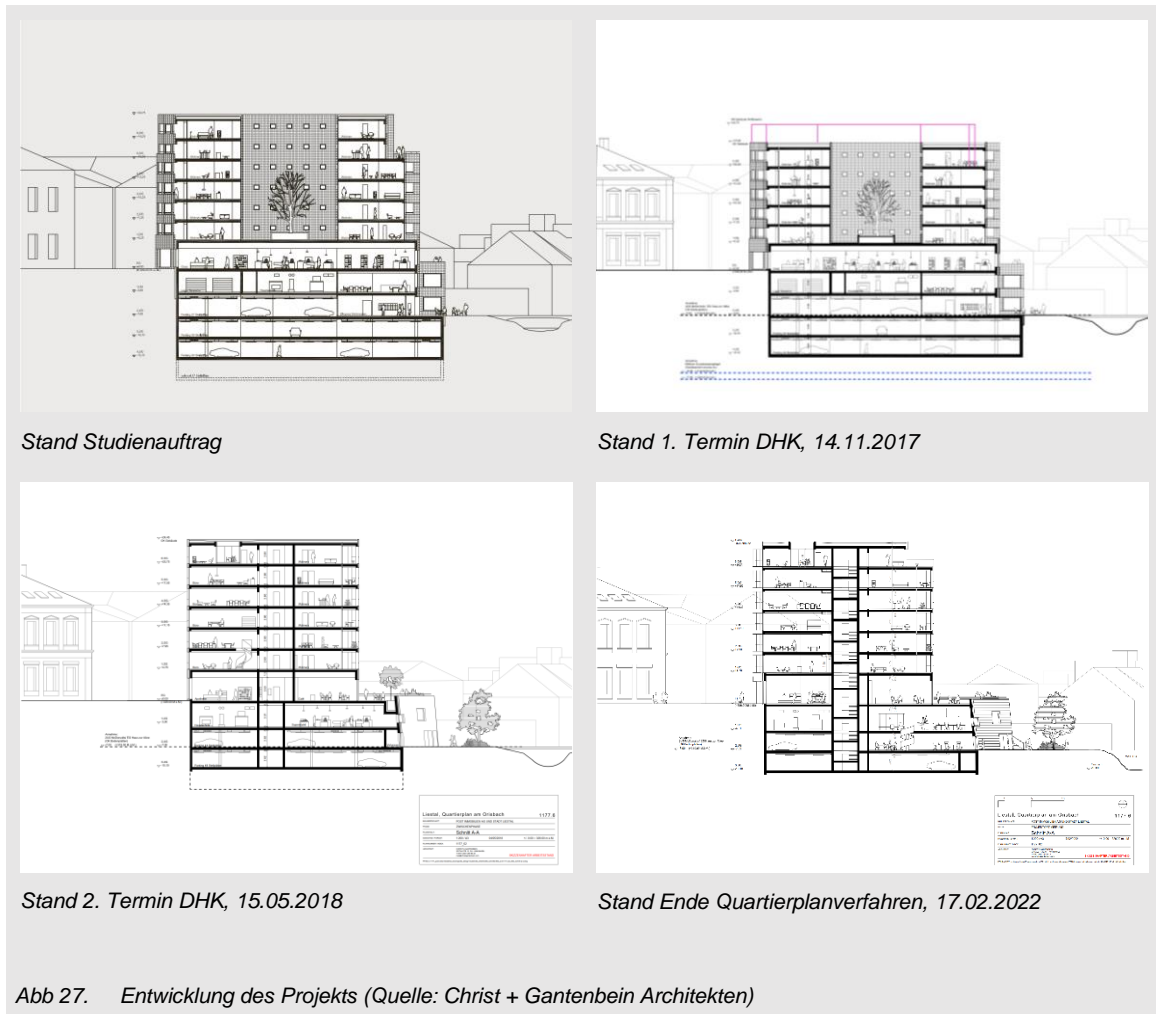
Das private Interesse an der wirtschaftlichen Tragbarkeit des Postneubaus ist für die Umsetzung des Gesamtprojekts von zentraler Bedeutung. Die Realisierung des Parks mit dem ausgedolten Orisbach ist mit der Umsetzung des Postgebäudes direkt verknüpft. Eine Realisierung des Parkprojekts ohne Postneubau ist unmöglich, da das jetzigen Postgebäude einen grossen Teil der Parkfläche einnimmt und den Orisbach überdeckt.

5.3.3 Interessenabwägung

Die sensible Lage des Quartierplan-Areals an der Geländekante zum Orisbach, gegenüber dem Stedtli und in direkter Nachbarschaft zu den historischen Gebäuden des Kantonsgerichts und Palazzos war den Projektverantwortlichen seit Projektstart sehr bewusst. Der Untersuchung der städtebaulichen Setzung und der verträglichen Dichte widmeten sie daher ein mehrstufiges Verfahren. Das Thema der städtebaulichen Einpassung war dabei ein steter und sehr präsender Begleiter.

In einem ersten Schritt beschäftigte sich die städtebauliche Machbarkeitsstudie mit der Funktion des Areals im stadt- und aussenräumlichen Gefüge. Aus dem darauf aufbauenden Variantenstudium konnten Erkenntnisse zur städtebaulichen Beziehung, dem Umgang mit dem Orisbach, der Lage und Dichte der Bebauung und zum Umgang mit der Topographie gewonnen werden. Dies diente der Formulierung der Rahmenbedingungen für den anschliessenden Studienauftrag (siehe Kapitel 6.1.1).

Der Ortsbildschutz wurde in den Ausschreibungsunterlagen thematisiert und der Umgang mit dem ISOS war als Beurteilungskriterium ins Verfahren aufgenommen. In der Jury war zudem die kantonale Denkmalpflege mit Herrn Walter Niederberger als Experte ohne Stimmrecht vertreten. Im Studienauftrag stand der Jury ein breiter Variantenfächer an städtebaulichen und aussenräumlichen Ansätzen zur Verfügung. Das Konzept von Christ & Gantenbein Architekten setzte sich damals gegen vier weitere Konzepte durch. Die Stärke des Projekts liegt darin, dass es den Neubau geschickt mit dem Terrain in Bezug zu setzen vermag, damit verschiedene Stadtebenen schafft und die Gebäudehöhe staffelt.



Das Projekt wurde zweifach der Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) vorgelegt. Sie beurteilte am 14.11.2017 das Neubauvolumen in der vorgeschlagenen Massivität gegenüber der Altstadt von nationaler Bedeutung als sehr heikel. Die Trennung zwischen Sockel und Obergeschossen altstadtseitig erachtete sie als sehr wichtig, um die übermässige Höhe zu brechen. Der Fassadenausgestaltung gegenüber dem Stedtli sollte gemäss DHK höchste Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die DHK verlangte ein Variantenstudium mit unterschiedlichen Sockelhöhen und -ausformulierungen und eine Überprüfung der Geschossigkeit.

In der Weiterbearbeitung wurde auf den Innenhof verzichtet und so der Fussabdruck verkleinert. Der Sockel gehört neu zur Topographie und bildet mit der Postterrasse die neue Hangkante der

Flussterrasse. Mit dem verkleinerten Fussabdruck des Stadthauses auf dem Sockel entstehen ein attraktiver innerörtlicher Freiraum auf der Postterrasse und neue Sichtbeziehungen zwischen Bahnhofplatz und Stedtli. Die am 14.11.2017 bei der DHK vorgestellte Reduktion der Gebäudehöhe um ein Geschoss hat sich städtebaulich nicht bewährt, da dadurch das Stadthaus über dem Sockel nicht die gewünschte Präsenz als Abschluss des Bahnhofplatzes erlangt und in seiner Form plump wirkt. Durch das Zurückrücken des Stadthauses wird die Gesamthöhe gebrochen, was die Höhenwirkung gegenüber dem Stedtli reduziert.

Die DHK stellte am 15.05.2018 bei einer zweiten Beurteilung fest, dass das Projekt gewonnen hat. Die Verkleinerung des Fussabdruckes, die deutliche Ausbildung des Sockels und die Vergrößerung der Postterrasse als öffentliche Aussenfläche wurden begrüsst. Das grosse Neubauvolumen erachtet die DHK nach wie hervor als heikel gegenüber der Altstadt von nationaler Bedeutung und als grosse Herausforderung. Da auf dieser Projektstufe die Fassaden- und Umgebungsgestaltung noch nicht vorhanden sind, konnte die DHK keine abschliessende Beurteilung vornehmen. Sie gab dem Projektteam folgende Hinweise:

1. *Gegenüber dem Stedtli, dem Palazzo und dem Gerichtsgebäude, aber auch als Teil des Ensembles von Solitären am Bahnhofcorso erscheint das neue Projekt als sehr hoch. Eine Reduktion um zwei Geschosse soll geprüft werden.*

In der Weiterentwicklung des Siegerprojekts fand eine gründliche Überprüfung der Gebäudehöhe und der städtebaulichen Einpassung statt. Verschiedene Gebäudehöhen und Volumengestaltungen wurden dabei ins Modell eingesetzt und auf ihre städtebauliche Wirkung hin beurteilt. Das definitive Richtprojekt zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- Der ehemalige Stadtgraben und die Flussterrasse sind heute durch das bestehende Postgebäude, welches sich über den Orisbach erstreckt nicht mehr ablesbar. Durch den Neubau wird dieser Mangel behoben, dem Orisbach wird sein Gewässerraum zurückgegeben und die Konturen der Flussterrasse in Anlehnung an die ursprüngliche Situation neu geformt. Der zweigeschossige Sockel, welcher in der Allee steht, ist als Teil dieses Terrains und der neu geformten Flussterrasse zu verstehen.
- Auf dem Sockel steht das "Stadthaus" mit sechs Voll- und einem Attikageschoss, welches in Bezug zum Bahnhofs- und Postplatz steht. Es komplettiert städtebaulich das sich in den letzten Jahren stark entwickelnde Bahnhofsgebiet und reiht sich betreffend Gebäudehöhen in diese Strukturen mit ein. Damit der Bahnhofs- und Postplatz gegen Osten hin einen adäquaten städtebaulichen Abschluss erhält, ist ein markantes Gebäudevolumen notwendig. Ein kleineres Gebäude vermag diese Funktion nicht zu erfüllen. Zudem würde die Reduktion der Geschossigkeit zu einem unausgewogenen, plumpen Bauvolumen führen. Neu springt das oberste Geschoss gegenüber der Allee und dem Stedtli zurück, was die Höhe des Gebäudes Allee- und Stedtli-seitig nochmals bricht. Mit dem Zurückrücken des Neubaus gegenüber dem heutigen Bestand und dem zurückspringenden obersten Geschoss, der Aufteilung des neuen Postgebäudes in Sockel und Stadthaus sowie dem verbindlich festgelegten Attikageschoss gewinnt das Gebäude Raum gegenüber dem Stedtli. Es fügt sich in dieser Form markant und städtebaulich begründbar ins Ortsbild ein.

Die Geschossigkeit wird daher beibehalten, neu wird der Rücksprung des Attikageschosses eingeführt.

2. *Die Fassade des Oberbaus zum Postplatz/Bahnhofplatz geht wenig auf den städtischen Charakter des Ortes ein. Private Loggien als Platzfassade am Endpunkt des Bahnhofscorsos und als Auftakt zum Stedtli sollen überprüft werden. Grundsätzlich stellt sich die Frage nach dem Ausdruck: 5-eckiger, skulpturaler Gebäudekörper entgegen dem einseitigen Einsatz von Loggien.*

Der Bahnhof als Verkehrsdrehscheibe ist ein strategisches Schlüsselareal und eine Visitenkarte für Liestal. In den letzten Jahren entwickelte sich das Bahnhofsareal sehr dynamisch zu einem modernen Stadtteil. Dabei setzt sich die Stadt für ein belebtes, städtebaulich und architektonisch attraktives Quartier ein. Dies setzte sie mit diversen Quartierplanverfahren in den letzten Jahren nutzungsplanerisch um. Wichtige Elemente waren dabei die städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung, aber auch eine gemischte Geschäfts- und Wohnnutzung zur Belebung des Quartiers. Die Wohnnutzung ist im Bahnhofsquartier seitens Stadt ausdrücklich erwünscht und darf auch sichtbar sein. Dabei sollen aber negative Auswirkungen, wie ästhetisch störende private Gestaltungselemente wie Sichtschutz- oder Beschattungseinrichtungen, welche einen Hinterhofcharakter erzeugen, verhindert werden (siehe auch § 6 Abs. 7 QPR).

Der Kern des Anliegens der DHK ist die Sicherstellung einer repräsentativen, städtischen Fassade als Abschluss des Bahnhofplatzes. Zum Zeitpunkt der Quartierplanung besteht üblicherweise ein Richtprojekt, welches dazu dient Lage und Volumen des geplanten Baukörpers in der Sondernutzungsplanung festzulegen. Die Konkretisierung der Pläne erfolgt aufgrund des Projektrisikos sinnvollerweise erst nach Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat. Im QP-Reglement wurden Gestaltungsvorgaben für die Fassade und den Sockel aufgenommen, so dass ihre Einhaltung auf Stufe Baugesuchsverfahren mit den notwendigen Fassadenplänen, Materialisierungen etc. geprüft werden kann (§ 6 Abs. 1, 2 und 7 QPR). Mit Protokoll vom 12.12.2019 gibt die DHK bekannt, dass sie trotz den Gestaltungsvorgaben auf einem Verbot von privaten Balkonen besteht, da diese als Schauseite zum Bahnhofplatz ungeeignet seien.

Die Verhinderung von privaten Balkonen führt nicht automatisch zu einer städtisch geprägten Fassade. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage der Stufengerechtigkeit: In Quartierplan-Vorschriften werden öffentlich-rechtlich Regeln für die Bebauung eines Areals festgelegt. Die Anforderungen an die Gestaltung der Bauten müssen in einer allgemeinen Weise so umschrieben werden, dass ein konkretes Bauprojekt danach beurteilt werden kann. Das Verbot einzelner architektonischer Stilelemente kann dabei nicht die Lösung sein. Einerseits wird es nie gelingen, eine vollständige Liste verbotener Stilelemente zu erstellen, andererseits sind diese Stilelemente stets im Gesamtkontext zu beurteilen.

Der Anspruch an die Fassadengestaltung der Quartierplanüberbauung «Am Orisbach» gegenüber dem Bahnhofplatz ist mit dem Anspruch an die Fassadengestaltung der Quartierplanüberbauung «Bahnhofcorso» vergleichbar. Die Quartierplanvorschriften «Bahnhofcorso» wurden am 18.12.2018 vom Regierungsrat mit folgender Gestaltungsregelung genehmigt:

"Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes, sorgfältig gestaltetes und dem urbanen Charakter des Ortes entsprechendes Gesamtbild ergeben (§ 5 Abs. 5 QPR Bahnhofcorso)."

Die planerische Ausgangslage bezüglich Städtebau, Architektur und Ortsbildpflege hat sich seit Genehmigung der Quartierplanvorschriften «Bahnhofcorso» Ende 2018 nicht verändert. Es ist daher nicht nachzuvollziehen, warum beim QP «Am Orisbach» bahnhofplatzseitig öffentlich-rechtlich schärfere Bestimmungen notwendig wären. Der Gestaltungs-Paragraph der Quartierplanvorschriften «Bahnhofcorso» wurde daher in die Quartierplanvorschriften «Am Orisbach» sinngemäss übernommen und mit den Ansprüchen an die Fassadengestaltung Stedtli-seitig ergänzt.

Die gewählte Formulierung erlaubt den zuständigen Behörden auf Stufe Baugesuchsverfahren die Fassade hinsichtlich ihrer Einpassung einerseits gegenüber des städtisch geprägten Bahnhofplatzes, andererseits gegenüber dem Stedtli zu beurteilen und eine fehlende Einpassung zu beanstanden. Bei dieser Beurteilung wird neben der Stadtbaukommission auch die DHK involviert. Der Einwand der DHK, dass die Überbauung Bahnhofcorso nicht vergleichbar sei, da keine privaten Balkone im Richtprojekt vorhanden sind greift zu kurz, da das Richtprojekt nicht rechtsverbindlich ist und somit im definitiven Projekt Balkone erstellt werden könnten.

- 3. Der Sockel muss in Zusammenhang mit der Umgebung entwickelt und präzisiert werden. Als Parkhaus und Ladenlokal ist er als Gebäude und nicht als Landschaft zu verstehen und auszugestalten. Die Materialität, die jetzt an einen roten Sandsteinsockel einer städtischen Terrasse erinnert, hat in Liestal keine Tradition und erscheint hier falsch.*

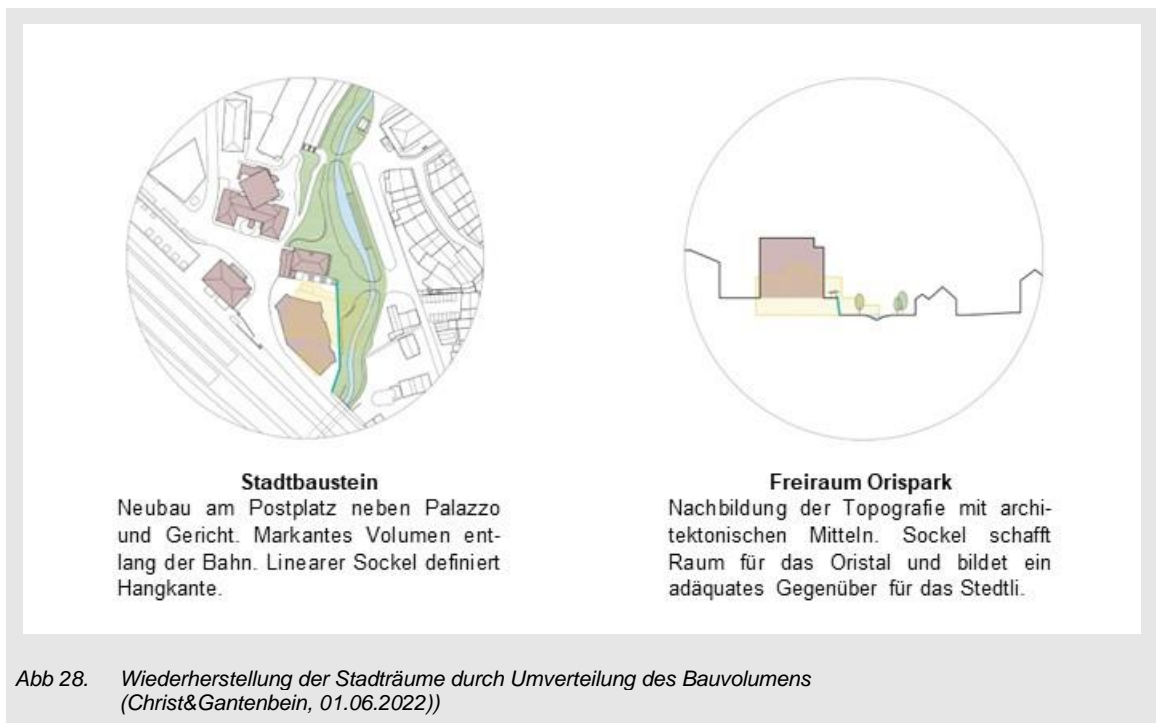
Der Sockel wurde in der Zwischenzeit weiterentwickelt, die Ladennutzung entfällt. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Fassadengestaltung und Materialisierung findet nach der Genehmigung der Quartierplanvorschriften statt. Wie vorgängig erwähnt, bestehen Bestimmungen zur städtebaulichen Einpassung, welche der Stadt ermöglichen, die dannzumalige Fassadengestaltung zu prüfen, in Abstimmung mit der Stadtbaukommission und DHK.

- 4. Das Projekt ist im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten und der Kommission nochmals vorzustellen. Dabei sind insbesondere die Fassaden- und die Umgebungsgestaltung aufzuzeigen.*

Das Projekt wird im Zuge der Weiterentwicklung des Bauprojekts nach erfolgter Genehmigung der Quartierplanung der DHK zur Beurteilung vorgelegt.

Mit der Quartierplanung werden wesentliche Ziele und Empfehlungen des ISOS umgesetzt. Der substantiell zu erhaltende Stadtgraben wird wesentlich aufgewertet und störende Eingriffe werden beseitigt. Die im ISOS bemängelten Punkte des kanalisierten Orisbachs und des Postgebäudes, welches den Orisbach teilweise überdeckt, werden mit der Quartierplanung behoben. Die ins Tal

reichenden Anbauten werden an den Rand des Stadtgrabens zurückgenommen und in einem Baukörper zusammengefasst. Das "Haus zur Allee" muss stehen bleiben, da sonst die Statik des ehemaligen Cafés und Konditorei Post nicht gewährleistet wäre. Die ehemaligen Stadträume "Flussterrasse", "Stadtgraben / Allee" und Stedtli werden so mit der Planung wieder hergestellt. Die Parkierungsanlage wird minimiert und auf den rechtsufrigen Bereich beschränkt. Durch die Schaffung von Sichtachsen zwischen Bahnhof und Stedtli wird die im ISOS als wichtig eingestufte Erlebbarkeit des ehemaligen Stadtgrabens und die klare Ablesbarkeit des historischen Ortsbildes verbessert. Zudem verbessern sich die Fussgängerbeziehungen massgeblich, was für die Stadt Liestal ein wichtiges öffentliches Interesse darstellt.



Die Stadt gewichtet das öffentliche Interesse an der Realisierung des Neubaus im Quartierplan "Am Orisbach" als sehr hoch; dies insbesondere unter dem Aspekt der Umsetzbarkeit des Gesamtprojekts, der Verdichtung nach innen an zentraler Lage, der Klärung der heute unangepassten baulichen Situation im alten Stadtgraben, dem Freispielen des neuen Stadtparks sowie der neuen Sichtbeziehung und Fussgängerbindung zum Stedtli. Die Auswirkungen auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung wurden eingehend studiert und werden von der Stadt in der vorliegenden Form als verträglich eingestuft. Eine Reduktion der Gebäudehöhe würde die wirtschaftliche Tragbarkeit zu Fall bringen und ist daher nicht möglich, zudem wäre die Funktion des Gebäudes als adäquater Abschluss des Bahnhofplatzes eingeschränkt. Die Quartierplanvorschriften stellen zudem eine gute städtebauliche Einpassung, insbesondere betreffend Fassadengestaltung sicher. Die weitere Begleitung der Planung durch Stadtbaukommission und DHK ist gewährleistet.

Die Stadt gewichtet demzufolge die Realisierung des Postneubaus sowie die damit verbundene Freilegung des Orisbachs und Umsetzbarkeit des neuen Stadtparks höher als die Verhinderung eines neuen Einflusses auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung.

5.3.4 Varianten

Im Studienauftrag stand der mit verschiedenen Fachpersonen besetzten Jury ein breiter Variantenfächer an städtebaulichen und aussenräumlichen Ansätzen zur Verfügung. Das Konzept von Christ & Gantenbein Architekten setzte sich damals gegen vier weitere Konzepte durch. Die Stärke des Projekts liegt darin, dass es den Neubau geschickt mit dem Terrain in Bezug zu setzen vermag, damit verschiedene Stadtebenen schafft und die Gebäudehöhe staffelt.

5.4 Erschliessung (Langsamverkehr und motorisierter Individualverkehr)

Im Rahmen der Quartierplanung wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches auch Massnahmen zur Verkehrsberuhigung im Stedtli enthält. Diese Themen sind nicht Inhalt der Quartierplanung und werden separat behandelt. Details dazu sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen (siehe Beilage).

5.4.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Erschliessung" von Relevanz:

- öffentliches Interesse an einem attraktiven, sicheren und behindertengerechten Langsamverkehrsnetz;
- privates Interesse an einer adäquaten, wirtschaftlich tragbaren Erschliessung der Liegenschaften;
- öffentliches Interesse am Stadtpark mit möglichst wenig Verkehr;
- öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen;
- öffentliches Interesse am Gewässerraum.

5.4.2 Bewertung der Interessen

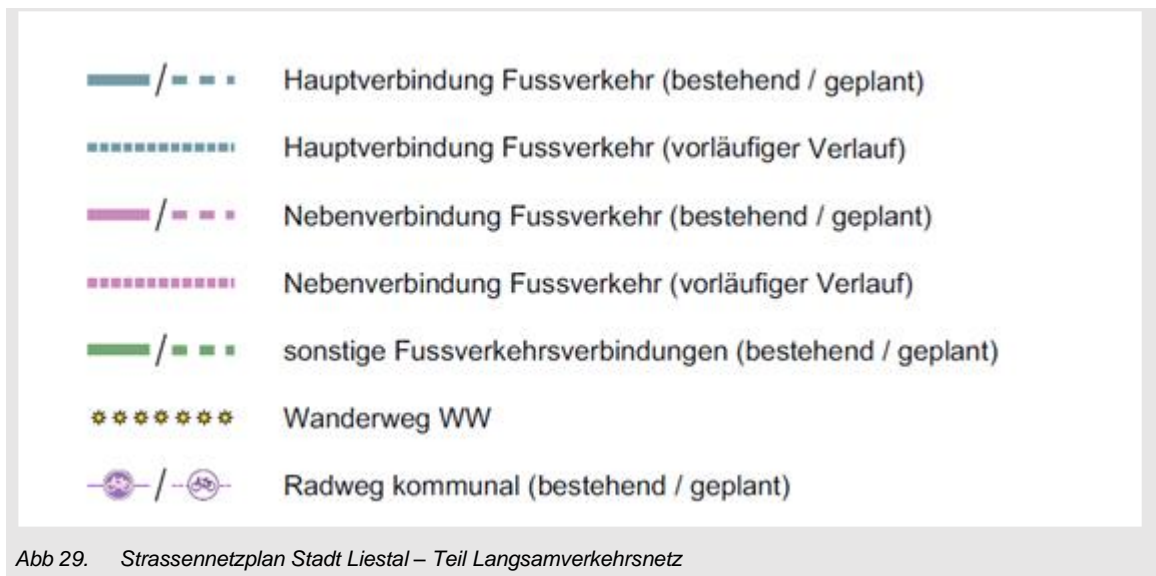
Langsamverkehrsnetz - Allgemeines

Die Schaffung von attraktiven und sicheren Rad- und Fusswegen ist ein Interesse auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene. Einen besonderen Stellenwert nimmt der Flussuferweg ein, da er im RPG gesondert aufgeführt wird:

- Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG: Freihaltung Flussufer und Erleichterung des öffentlichen Zugangs und der Begehung;
- Art. 3 Abs. 3 lit. c RPG: Schaffung von Rad- und Fusswegen.
- Objektblatt V3.3 "Fusswege" KRIP: Der Langsamverkehr ist zu fördern. Er benötigt dazu sichere, direkte und attraktive Netze.

Langsamverkehrsnetz - Behindertengerechtigkeit

Die eidg. Behindertengleichstellungsgesetzgebung hat zum Zweck, Benachteiligungen zu verhindern, zu verringern oder zu beseitigen, denen Menschen mit Behinderungen ausgesetzt sind. Dazu gehört es, öffentliche Anlagen so auszugestalten, dass sie auch von Menschen mit Behinderungen genutzt werden können. Bei der Verbindung zwischen Postplatz und Allee handelt es sich um eine



Langsamverkehrsnetz Bahnhof - Stedtli

Das heutige Fusswegnetz zwischen Bahnhof und Stedtli ist wenig intuitiv und erschliesst sich dem Ortsunkundigen nicht. Verantwortlich dafür sind insbesondere die fehlende Sichtbeziehung zwischen Bahnhof und Stedtli sowie der vom Bahnhof nicht ersichtliche Abgang zur Allee. Für die Belebung des Stedtli ist eine gute Anbindung an den Bahnhof sowie eine einfache Orientierung unabdingbar. Zudem ist die Sicht in Richtung des Stedtli mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung attraktiv. Es besteht daher ein erhebliches öffentliches Interesse einer Sichtbeziehung zwischen Bahnhof und Stedtli und an verbesserten Fusswegverbindungen, inkl. eines behindertengerechten Fusswegs.

Im Laufe des Planungsverfahrens wurden verschiedene Varianten untersucht:

- Serpentinenlösung: Diese hat sich als suboptimal erwiesen, sowohl betreffend Behindertengerechtigkeit als auch betreffend Attraktivität für Fuss- und Veloverkehr.
- Elefantenbrüggli zwischen Postterrasse und Elefantentor: Dieses wurde vom Einwohnerrat am 14. März 2018 abgelehnt. Die Umsetzung wäre zudem ortsbildpflegerisch heikel gewesen.
- Rolltreppe zwischen Postterrasse und Allee: Diese wäre im Aussenraum sehr störungsfähig und wartungsintensiv und wurde daher verworfen.
- Liftverbindung zwischen Ebene Postplatz und Ebene Allee: Diese hat sich als beste Variante herausgestellt. Aufgrund der im Lüdin-Areal zu erstellenden öffentlichen Parkplätze kann der dort geplante Lift auch der behindertengerechten Erschliessung dienen. Sollte diese Anlage widerwarten nicht erstellt werden, so ist im Quartierplan ein Liftstandort beim Haus zur Allee rechtsverbindlich verortet.
- Mitbenutzung des Lifts im Postgebäude: Diese ist aufgrund der Vermischung von öffentlichen und privaten Nutzungen ungünstig, zudem wäre die öffentliche Wegverbindung schlecht erkennbar und würde in der Allee im Parkhaus enden.

In diesem Sinn wird der bevorzugte Liftstandort im QP "Lüdin-Areal" und der Ersatzstandort im QP "Am Orisbach" im rechtsverbindlichen Inhalt eingeführt.

Langsamverkehrsnetz – Quartier Schwieri / Konrad Peter

Für die Anbindung der Quartiere Schwieri und Konrad Peter ist zudem der Fussweg entlang des Orisbachs sehr wichtig.

Langsamverkehrsnetz - Bewertung

Dem Thema Langsamverkehr wurde in der Quartierplanung ein grosses Gewicht beigemessen. Insbesondere die direkte Verbindung ins Stedtli wurde breit abgeklärt (siehe Ausführungen Unterkapitel Langsamverkehrsnetz Bahnhof – Stedtli). Durch eine projektübergreifende Betrachtung der Verkehrsführung, die neben dem Postprojekt und der Allee das Lüdin-Areal und das Gericht einbezog, konnte eine Gesamt-Verkehrsvision erstellt werden. Der innerstädtische Verkehr kann damit stark beruhigt und die Bedingungen für den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr verbessert werden.

Das Mobilitätskonzept (siehe Beilage) erläutert diese Verkehrsvision, inklusive der Erschliessung der Areale Post, Lüdin-Areal und Kantonsgericht sowie das Mobilitätsmanagement für das Quartierplanareal. Das Quartierplanareal trägt dabei zur Umsetzung der Verkehrsvision bei, kann jedoch auch ohne Umsetzung einzelner Elemente (Beschränkung Zubringerverkehr o.ä.) umgesetzt werden.

Die Vorgaben aus den übergeordneten Rechtsgrundlagen (siehe Abschnitt "Allgemeines" dieses Kapitels) können in der Quartierplanung weitgehend umgesetzt werden. Aufgrund der Hangneigung und des Platzangebots kann der Fussweg in die Allee nicht als vollwertiger Radweg festgelegt werden. Es bleibt wie im heutigen Zustand beim Fussweg, Velos erlaubt. Dem öffentlichen Interesse an einem attraktiven, sicheren, behindertengerechten Langsamverkehrsnetz wird durch die Quartierplanung entsprochen. Es ist keine Interessenabwägung notwendig.

Erschliessung der Liegenschaften

Die Stadt ist gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG verpflichtet, die Bauzone zu erschliessen. In der Quartierplanung ist dies für folgende Parzellen relevant: Parzellen Nrn. 813, 815, 816, 1392, 2706. Zudem besteht gemäss § 106 Abs. 1 RBG in Verbindung mit § 70 Abs. 1 RBV eine Parkplatzerstellungspflicht bei der Erstellung von Bauten und Anlagen.



Eine Erschliessung der geplanten Gebäude für den Grossteil des motorisierten Individualverkehrs ist aufgrund der Topographie nur via Allee möglich.

Der Aufwand für die Erschliessung und Parkierung eines Areals muss in einem vernünftigen Verhältnis bleiben und die Erschliessungsqualität muss gewährleistet sein. Im Detail sind nachfolgende Parzellen zu erschliessen:

- Parz. Nr. 813:

Die Parzelle ist über die Seestrasse erschlossen. Heute liegen jedoch Parkplätze an der nördlichen Parzellengrenze, welche über die Parzelle der Post angefahren werden, ebenso eine rückwärtige Erschliessung des Hauses. Diese Erschliessungen werden im Sinne der Besitzstandsgarantie weiter gewährleistet, solange sie benötigt werden.

- Parz. Nr. 815 und 816:

Die beiden Parzellen gehören beide der Post und werden gemeinsam für den Postneubau benötigt. Während die Parzelle Nr. 816 bereits heute mehrheitlich Allee-seitig erschlossen ist, erfolgt die bestehende Erschliessung der Parzelle Nr. 815 von der Poststrasse her. Aufgrund der topographischen Lage und der beabsichtigten Nutzung des Postplatzes vorwiegend für Langsam- und Busverkehr wird die Erschliessung des Post-Neubaus künftig Allee-seitig, mit einer Brücke über den Orisbach erfolgen. Auf der Ebene des Postplatzes finden sich weiterhin eine reduzierte Anzahl-Besucherparkplätze für die im Erdgeschoss des Neubaus vorgesehene Poststelle.

- Parz. Nr. 1392:
Die Liegenschaft ist von der Seestrasse her erschlossen. Die Lastwagen der Getränkehandlung benötigen für die Anfahrt an die Laderampe jedoch die heutige Brücke über den Orisbach als Manövriertfläche. Die Manövriertfläche wird im Sinne der Besitzstandsgarantie weiter gewährleistet, solange sie benötigt wird.
- Parz. Nr. 2706:
Die Anlieferung der Liegenschaft Poststrasse 1 erfolgt über die Nordseite des Gebäudes Allee-seitig. Diese Erschliessung wird weiterhin gewährleistet.

Dem privaten Interesse an der Erschliessung der Liegenschaften wird durch die Quartierplanung entsprochen. Eine Interessenabwägung ist nicht notwendig.

Stadtpark mit möglichst wenig Verkehr

Der siedlungsinterne Freiraum der Allee hat einen hohen Stellenwert (siehe Kapitel 5.5), ebenso die Langsamverkehrsverbindungen (siehe in diesem Kapitel). Die Reduktion von Fahrten in der Allee ist daher von grossem öffentlichem Interesse. Es wurde eine Interessenabwägung vorgenommen.

Verdichtung nach innen

Es besteht ein erhebliches Interesse an einer Verdichtung nach innen an zentraler Lage direkt am Bahnhof Liestal (siehe Kapitel 5.2).

Gewässerraum

Es besteht ein erhebliches Interesse an der Ausbildung eines adäquaten Gewässerraums (siehe Kapitel 5.7).

5.4.3 Interessenabwägung

Stadtpark mit möglichst wenig Verkehr

Durch die Erschliessung der Liegenschaften via Allee wird der künftige Stadtpark mit Fahrten belastet.

Zur Reduktion der Fahrten in der Allee wurde eine gemeinsame Einstellhalle der Projekte QP "Am Orisbach", "QP Lüdin" und Erweiterung Kantonsgericht eingehend geprüft. Architekt und Landschaftsarchitekt des Lüdin-Areals haben zusammen mit ihrem Verkehrsplaner verschiedene Varianten aufgezeigt. Es wurde entschieden, dass die öffentlichen Parkplätze aus der Allee nach Möglichkeit durch öffentliche Parkplätze in der Einstellhalle Lüdin ersetzt werden sollen. Dadurch würde die Allee markant vom Such- und Durchgangsverkehr entlastet. Die Distanz von den neuen Parkplätzen ins Stedtli ist unerheblich weiter als von den heutigen. Die Post verzichtet auf eine Auslagerung von Parkplätzen ins Lüdin-Areal. Dies, da durch die neuen Vorgaben zur Mindest-Parkplatzanzahl und Möglichkeiten einer Parkplatzüberlagerung zwischen Wohn- und Geschäftsnutzung die Anzahl Parkplätze für Besucher auf ein geringes Mass reduziert werden konnte. So fällt

das Neubauprojekt im verkehrstechnisch ungünstigsten Nutzungs-Fall (Büro) in etwa fahrtenneutral für die Allee aus (max. 27 Fahrten/Stunde in der Spitze). Im Fall eines höheren Anteils Wohnnutzung und möglicherweise eines autoarmen Wohnens würde das Verkehrsaufkommen hier noch weiter reduziert. Da sich im Gebäude nur noch wenige Parkplätze befinden, die aber auf die Nähe zu den Nutzungen im Gebäude angewiesen sind, konnte keine befriedigende Lösung mit dem Lüdin-Areal gefunden werden, welche zu einer adäquateren Gesamtverkehrslösung in Liestal (Belastung Verkehrsknoten), einer besseren Verkehrslösung für die Allee oder einer besseren Erschliessung der Quartierplan-Überbauung "Am Orisbach" führte. Dem öffentlichen Interesse an einer stringenten Verkehrslösung für das Quartierplangebiet und das Umfeld wird in diesem Sinne mit der Projektentwicklung gleichermassen entsprochen wie dem öffentlichen Interesse an der Reduktion der Fahrten und dem privaten Interesse an einer direkten Erschliessung der Einstellhalle.

5.5 Nutzung der Allee

5.5.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Nutzung der Allee" von Relevanz:

- öffentliches Interesse an einer Parkanlage (Erholung, Ökologie, Klima);
- öffentliches Interesse an der Renaturierung des Orisbachs;
- öffentliches und privates Interesse an der Parkierungsanlage in der Allee.

5.5.2 Bewertung der Interessen

Parkierungsanlage

Die Parkplätze in der Allee und im Allgemeinen im Stedtli sind seit vielen Jahren ein kontrovers diskutiertes Thema in Liestal. Dies zeigt sich auch in den Mitwirkungsbeiträgen der vorliegenden Quartierplanung (Details siehe Mitwirkungsbericht).

14 Mitglieder der KMU Liestal setzten sich im Rahmen der Mitwirkung für die Beibehaltung des Parkplatzes in der Allee ein, um ein ausreichendes und gut gelegenes Parkierungsangebot für die Geschäftsnutzungen im Stedtli sicherzustellen. Dem RPG sind in allgemeiner Form Ziele und Planungsgrundsätze für eine funktionierende Wirtschaft zu entnehmen:

- Bei der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten und der Siedlungsentwicklung wird auf die Bedürfnisse der Wirtschaft geachtet (Art. 1 RPG).
- Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen Bestrebungen die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 2 Abs. b^{bis} RPG).
- Die Siedlungen sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherstellen (Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG).

20 Mitwirkungseingaben von Einwohnenden und Parteien, Vereinen, Verbänden und sonstigen Gruppierungen sprachen sich gegen Parkplätze in der Allee aus, da sie einer attraktiven Parknutzung entgegenstehen und öffentliche Ersatzparkplätze in Parkhäusern erstellt wurden und werden. Betreffend gesetzliche Grundlagen wird auf das nachfolgende Kapitel verwiesen.

Parkanlage - Allgemeines

Im Rahmen der Verdichtung nach innen gewinnen die siedlungsinternen Freiräume an Bedeutung. Das öffentliche Interesse an Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebiets umfasst u.a. folgende Aspekte:

- öffentliches Interesse an innerörtlichen Erholungsräumen für verschiedene Bedürfnisse (Spielplätze, Ruheorte etc.),
- öffentliches Interesse am ökologischen Ausgleich und der Biotopvernetzung,
- öffentliches Interesse an einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

Im RPG und RBG bestehen folgende gesetzliche Bestimmungen, welche diese öffentlichen Interessen begründen:

- Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG: Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft;
- Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG: Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume;
- Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG: Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen;
- § 3 lit. a RBG: Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen;
- § 3 lit. c RBG: Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung;
- § 3 lit. d RBG: Miteinbezug der naturräumlich-ökologischen Gegebenheiten und nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen;
- § 15 Abs. 2 RBG: Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und verdichtete Bauweise, soweit nicht Interessen des Ortsbild-/Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Ziele entgegenstehen;
- § 15 Abs. 3 RBG: Verdichtete Bauweise muss eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten;
- § 16 Abs. 2 RBG: Gemeinden erarbeiten im Rahmen der Richtplanung konzeptionelle Vorstellungen zu den öffentlichen Freiräumen. Besondere Beachtung: Gliederung Siedlungsraum, Schaffung Erholungsräume und Kinderspielplätze, ökologischer Ausgleich und Biotopverbund etc.

Im KRIP Objektblatt S.2.1-PG-b wird in Zusammenhang mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen das öffentliche Interesse an Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebiets konkretisiert (S. 38):

"Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen (...) quartier- und umweltverträglich (...) 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."

Zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung bestehen u.a. folgende Grundlagen:

- Klimastrategie des Bundes: Bund und Kantone richten ihre planerischen Aktivitäten in allen klimarelevanten Bereichen auf das Netto-Null-Ziel aus. (...) Besonders angesprochen sind die Raum- und Verkehrsplanung, die Siedlungsentwicklung sowie die Energieplanung (Bundesrat (27.01.2021): Langfristige Klimastrategie Schweiz, S. 18).

- Die Klimaanalysekarten (Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 17.06.2022) bezeichnen Liestal als planungsrelevante Gemeinde. Mit der Quartierplanung werden die bebauten und versiegelten Flächen verkleinert und somit das Siedlungsklima verbessert.

Parkanlage - Bewertung

Das Quartierplan-Areal liegt mitten im Siedlungsgebiet der Stadt Liestal. Das Umfeld ist dicht bebaut und weitgehend versiegelt. Die Allee ist die einzige öffentliche Grünanlage in direkter Nachbarschaft zum Stedtli und zum Bahnhofsareal. In einiger Entfernung liegen der öffentliche Park des Spitals und der Friedhof. Die Erhaltung eines Aussenraumes in der Allee als Erholungsraum mit positivem Effekt auf das Siedlungsklima ist ein wichtiges öffentliches Interesse der Stadt Liestal. Gestützt wird dieses Interesse durch das RPG, welches in den Planungsgrundsätzen in Art 3 Abs. 3 lit. e RPG festlegt, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen. Der kantonale Richtplan verbindet die Siedlungsentwicklung nach innen mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten (Objektblatt S.2.1-PG-b). Der Bundesrat verweist in seiner Klimastrategie zudem ebenfalls auf die Siedlungsentwicklung (Bundesrat (27.02.2021): Langfristige Klimastrategie der Schweiz, S. 18). Somit besteht auch ein kantonales und ein eidgenössisches Interesse an der Erhaltung der Allee als Freiraum.

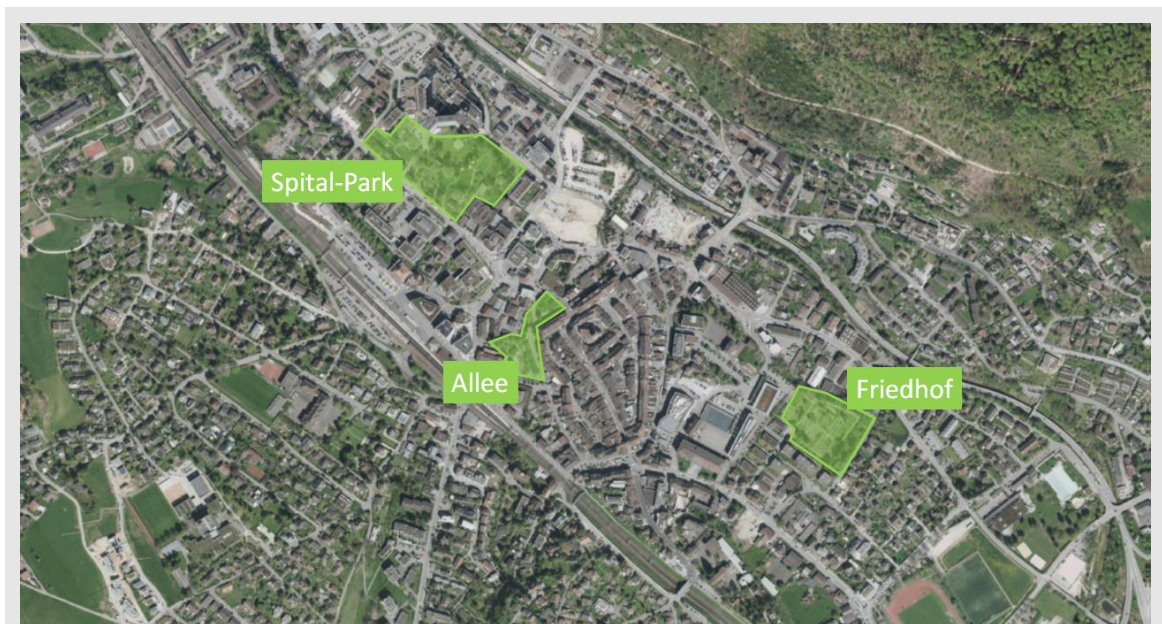


Abb 31. Öffentliche Grünflächen in Stedtli-Nähe (Quelle Luftbild: geoview.bl.ch)

Renaturierung des Orisbachs

Zur Renaturierung des Orisbachs siehe Kapitel 5.7.

5.5.3 Interessenabwägung

Die künftige Nutzung der Allee wird in der Liestaler Politik seit langem kontrovers diskutiert. Dies zeigt sich auch in den Mitwirkungseingaben.

Die Renaturierung des Orisbachs und die Aufwertung der Allee zu einem Stadtpark haben für den Stadtrat hohe Priorität. Der Raum soll sich als ortsinterner Frei- und Erholungsraum etablieren. Eine Parkierungsanlage in mehreren Reihen, wie heute vorhanden, würde dies verunmöglichen. Für die Aufenthaltsqualität und das Verkehrsaufkommen optimal wäre ein gänzlicher Verzicht auf die Parkplätze.

Die Parkierungsfrage lässt sich kontrovers diskutieren. Einerseits sind Parkplätze direkt vor den Geschäften umsatzfördernd, andererseits wird das Einkaufserlebnis durch den vielen Suchverkehr geschmälert. Auch ist der Einfluss abhängig von der Art des Geschäftes. Während Restaurants von einer Verkehrsberuhigung profitieren dürften, sind Geschäfte mit schweren Waren (z.B. Lebensmittel) oder Geschäfte mit kurzer Aufenthaltszeit (z.B. Bäckerei, Wäscherei) im Nachteil. Es gibt in Liestal langjährig bewährte, innovative Ansätze, so gibt es einen Hauslieferdienst für Einkäufe mit dem E-Bike.

Im Sinne eines Kompromisses wird im Quartierplan die Option für 20 Parkplätze festgelegt. Diese Parkplätze werden zwischen Orisbach und Seestrasse angeordnet. Das Aussenraumkonzept funktioniert sowohl mit als auch ohne die Realisierung dieser Parkplätze. Gleichzeitig werden als Ersatz für die wegfallenden ca. 60 Parkplätze im Quartierplan "Lüdin-Areal" 80 öffentliche Parkplätze in der künftigen Einstellhalle vorgesehen.

5.5.4 Varianten

Wie im vorangehenden Kapitel beschrieben, wurden in der Quartierplanung die Varianten "gesamte Parkierungsanlage", "keine Parkierungsanlage" und "Option 20 Parkplätze" evaluiert. Bei der Option für 20 Parkplätze handelt es sich um eine Kompromisslösung.

5.6 Umgang mit bestehenden Naturwerten

5.6.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Umgang mit bestehenden Naturwerten" von Relevanz:

- öffentliches Interesse am Erhalt der Naturwerte;
- öffentliches Interesse am Erhalt des Baumbestandes;
- öffentliches Interesse am Gewässerraum;
- öffentliches Interesse an einem attraktiven, sicheren, behindertengerechten Fusswegnetz;
- öffentliches Interesse an einer innerörtlichen Parkanlage;
- privates Interesse an der Erschliessung Parzellen Nrn. Nrn. 813, 815, 816, 1392, 2706
- öffentliches und privates Interesse an einer Parkierungsanlage in der Allee.

5.6.2 Bewertung der Interessen

Naturwerte - Allgemeines

Für den Natur- und Heimatschutz sind gemäss Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung die Kantone zuständig. Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzgesetz (§ 3 ff NLG) verpflichtet Kanton und Einwohnergemeinden dazu,

- die einheimischen Tier- und Pflanzenarten zu erhalten sowie deren Lebensräume zu sichern und zu fördern (§ 1 Abs. 1 lit. a NLG);
- die bedeutsamen Naturobjekte zu schützen (§ 1 Abs. 1 lit. c NLG); dem Aussterben der einheimischen Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken (§ 2 Abs. 2 NLG); Naturinventare zu erstellen (§ 11 Abs. 1 NLG)

Im Sinne der Raumplanung legt das RPG den Planungsgrundsatz fest, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG).

Naturwerte - Teilzonenvorschriften Zentrum

In den Teilzonenvorschriften Zentrum sind links und rechts des Orisbachs zwischen der heutigen Fussgängerbrücke in Richtung Bahnhof und dem Lüdin-Pärkli Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung eingetragen. Es handelt sich dabei um die in diesem Gewässerabschnitt bestehende Uferbestockung (siehe Kapitel 4.1, Aufhebung der Teilzonenvorschriften Zentrum). Diese liegt im Quartierplan neu im Gewässerraum und wird mit der Renaturierung mehr Raum erhalten. Die rechtskräftigen Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung kommen künftig im Gewässerraum zu liegen und sind dadurch gesichert. Es ist keine Interessenabwägung notwendig.

Naturwerte - Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das LEK enthält Aufwertungsmassnahmen für Natur und Landschaft.

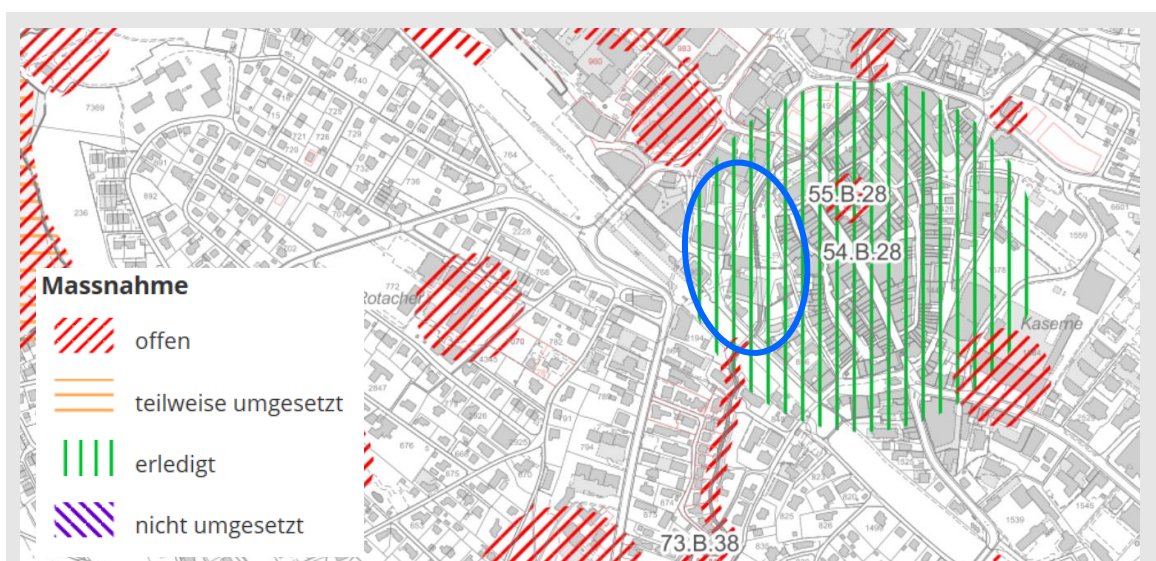


Abb 32. Ausschnitt Landschaftsentwicklungskonzept (GIS Stadt Liestal, abgerufen am 17.09.2018)

Folgende Massnahmen des LEKs sind für das Quartierplan-Areal von Bedeutung:

54.B.28	Ziel	Erhalten Mauersegler, Mehlschwalben, Fledermäuse
	Massnahmen	- Nistkästen, Einschluflmöglichkeiten in den Dächern
57.B.38	Ziel	- Fördern gelbe Schwertlilie, Gelbe Schwertlilie, Haarblättriger Wasserhahnenfuss, Brunnenkresse, Ufer-Segge, Sumpfstorchenschnabel, Schwarz-, Mandel-, Korbweide
	Massnahmen	- 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 Wiesen

Die Massnahme Nr. 54.B.28 (Erhalten Mauersegler, Mehlschwalben, Fledermäuse) wird durch die Stadt Liestal als erledigt betrachtet und hat daher kein grosses Gewicht. Die Massnahme 57.B.38, Aufwertung des Orisbachs, liegt ausserhalb des Quartierplan-Perimeters. Die Ziele und Massnahmen können aber für die Renaturierung des Orisbachs im Quartierplan-Areal herangezogen werden. Eine Interessenabwägung ist nicht notwendig.

Naturwerte - Naturinventar

Martin Frei, Basel, erstellte eine Kurzbeurteilung der Naturwerte (siehe Beilage). Der Biologe kam zum Schluss, dass das Quartierplan-Areal in einer intensiv genutzten, ökologisch stark verarmten Umgebung liegt. Als ökologisch wertvoll und materiell schützenswert stufte er einzig den alten Baumbestand mit zahlreichen struktur- und nischenreichen Bäumen (Höhlungen, Totholz etc.) ein. Die restlichen Grünstrukturen sind vom ökologischen Aspekt her stark verbesserungsbedürftig. Aufgrund der ökologisch verarmten Umgebung kommt diesen Grünstrukturen heute als Vernetzungselemente etc. trotzdem eine grosse Bedeutung zu. Martin Frei bezeichnet sie als konzeptionell schützenswert. Der Orisbach hat aufgrund seiner naturfernen Ausgestaltung nur partiell eine ökologische Funktion.

Mit Ausnahme der Bäume werden alle Grünelemente innerhalb des Quartierplan-Areals im Naturinventar als konzeptionell schützenswert bezeichnet. Dies bedeutet, dass sie an sich keinen grösseren ökologischen Wert aufweisen, aber aufgrund der stark baulich genutzten Umgebung ein grosses Potential aufweisen.

Mit dem Aussenraumkonzept der Quartierplanung werden die bestehenden Grünelemente durch neue ersetzt, welche das vorgenannte ökologische Potential besser ausnützen können. Dies betrifft insbesondere den Gewässerraum, der naturnah gestaltet wird und so künftig als Vernetzungselement dienen kann. Mit Realisierung der Quartierplanung wird eine markante ökologische Verbesserung einher gehen.

Für die Naturwerte gemäss Naturinventar, exkl. der Bäume, ist keine Interessenabwägung notwendig.

Baumbestand

Die Firma "Tilia Baumpflege AG", Frick, untersuchte den Baumbestand im Quartierplan-Areal anlässlich mehrerer Begehungen im Dezember 2017. Aufgrund ihres grösstenteils fortgeschrittenen

Alters und den damit verbundenen Altholzstellen kommt etwa der Hälfte der Bäume ein hoher ökologischer Wert zu. Viele der Bäume haben allerdings Schäden im Stamm- oder Kronenbereich. 13 Bäume sind in einem kritischen Zustand und können langfristig nicht erhalten werden. Des Weiteren tragen die Bäume zur Identität des Ortes bei. Aus dem Blickwinkel Ökologie und Identitätsstiftung besteht daher ein Interesse, diese Bäume beizubehalten, es ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

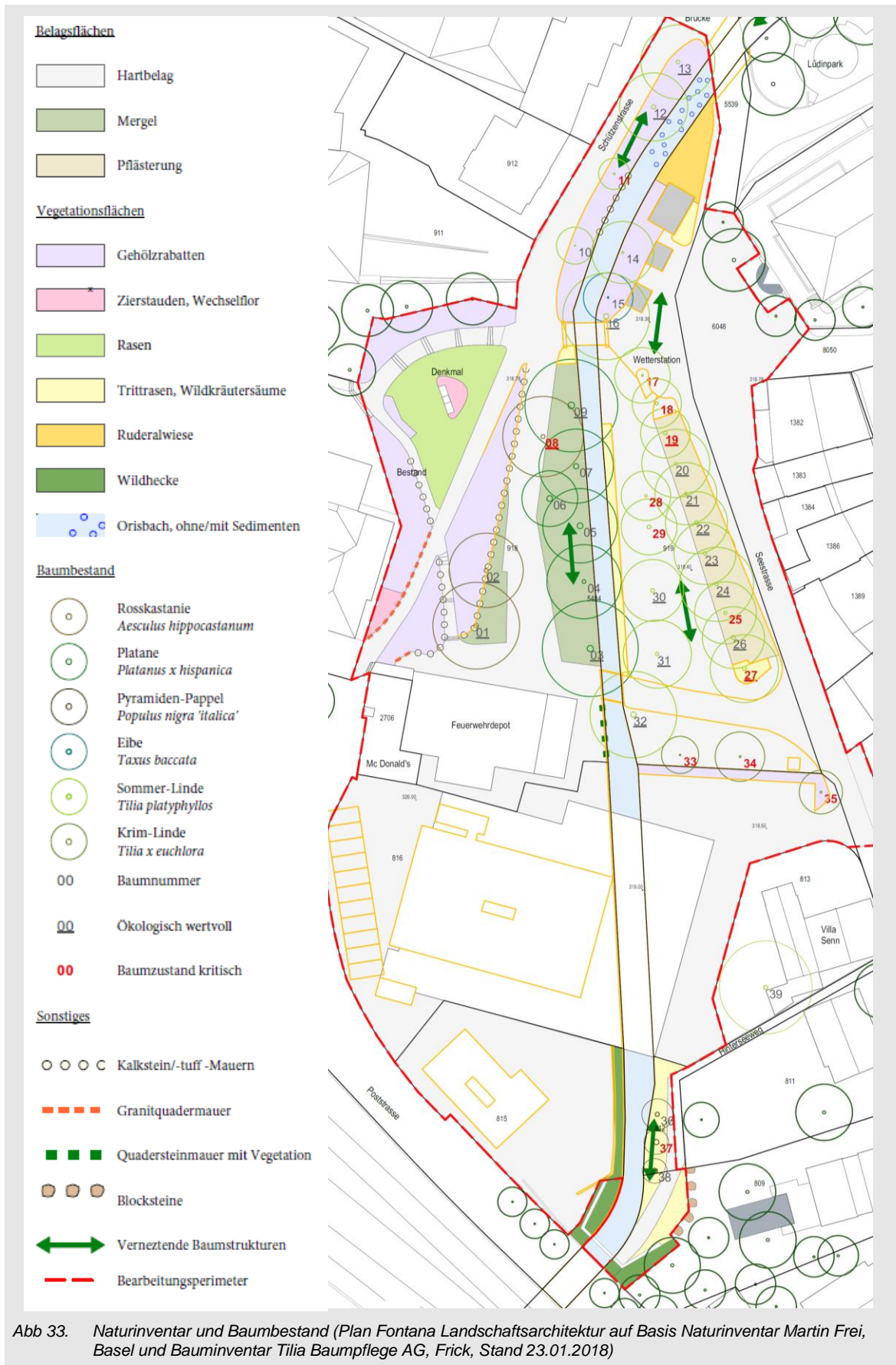


Abb 33. Naturinventar und Baumbestand (Plan Fontana Landschaftsarchitektur auf Basis Naturinventar Martin Frei, Basel und Bauminventar Tilia Baumpflege AG, Frick, Stand 23.01.2018)

Gewässerraum

siehe Kapitel 5.7

Fusswegnetz

siehe Kapitel 5.4

Parkanlage

siehe Kapitel 5.5

Erschliessung

siehe Kapitel 5.4

Parkierungsanlage in der Allee

siehe Kapitel 5.5

5.6.3 Interessenabwägung

Baumbestand

Der Schutzwürdigkeit der Bäume stehen verschiedene Funktionen gegenüber, welche die Allee als innerörtlicher Freiraum künftig erfüllen soll, welchen ein öffentliches Interesse zukommt:

- Renaturierung des Orisbachs, ökologische Vernetzung, Hochwasserschutz
An der Renaturierung des Orisbachs besteht ein wesentliches öffentliches Interesse (siehe Kapitel 5.7, Gewässerraum des Orisbachs und 5.8, Hochwasserschutz). Einerseits wird durch die Renaturierung das Hochwasserschutzprojekt umgesetzt und andererseits der Lebensraum Bach und die ökologische Vernetzung verbessert. Damit dies umgesetzt werden kann, wird die lineare Gerinneführung des Orisbachs aufgehoben und ein natürlicher, mäandrierender Gewässerverlauf erstellt.
- Fusswegverbindungen vom Bahnhof ins Stedtli und entlang des Orisbachs und Sichtbeziehung Bahnhof – Stedtli (siehe Kapitel 5.4, Erschliessung (Langsamverkehr und motorisierter Individualverkehr))

Im Rahmen der Quartierplanung wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches auch Massnahmen zur Verkehrsberuhigung im Stedtli enthält. Diese Themen sind nicht Inhalt der Quartierplanung und werden separat behandelt. Details dazu sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen (siehe Beilage).

- Aufenthaltsraum für Bevölkerung und Besuchende (siehe Kapitel 5.5)
- Erschliessung Parzellen Nrn. 813, 815, 816, 1392, 2706 (siehe Kapitel 5.4, Erschliessung (Langsamverkehr und motorisierter Individualverkehr))
- Möglichkeit für eine öffentliche Parkierungsanlage in der Allee (siehe Kapitel 5.5)

Damit die aufgeführten Funktionen und die dahinter stehenden öffentlichen Interessen erfüllt werden können, ist eine umfassende Umgestaltung der Allee notwendig. Die Verlegung des Gerinnes

des Orisbachs, die Erschliessungsanlagen, die neuen Fusswege sowie die gewünschte Sichtbeziehung zum Stedtli erfordern Eingriffe in die heutige Umgebung. Insbesondere die Bäume, welche heute direkt am Kanal des Orisbachs stehen, können daher nicht erhalten werden. Den umfassenden öffentlichen Interessen an der Umgestaltung der Allee wird ein höheres Gewicht beigemessen als der zwingenden Erhaltung der bestehenden Bäume. Es ist zudem festzustellen, dass mit der Renaturierung des Orisbachs und der Neugestaltung der Allee neue Naturwerte geschaffen werden, welche im Gesamten eine höhere Ökobilanz aufweisen werden als heute vorhanden ist.

Die bestehenden Bäume direkt an der Seestrasse sind im Quartierplan als Baumreihe verbindlich festgelegt. Hier sollen die Bäume nach Möglichkeit erhalten werden (§ 7 Abs.13 QPR). Von den 11 im Bauminventar verzeichneten Bäumen sind 5 in einem kritischen Zustand, diese werden voraussichtlich nicht erhalten werden können. Je nach Lage der Brücke muss ein zusätzlicher Baum der Erschliessungsanlage weichen. Hier wird das private und öffentliche Interesse an der Erschliessung der Liegenschaft des Getränkehandels und der Baubereiche A und B sowie der Liegenschaft Poststrasse 1 höher gewichtet als die Erhaltung des einen Baums (siehe Kapitel 5.4, Erschliessung (Langsamverkehr und motorisierter Individualverkehr). Die allenfalls von der Brücke betroffenen Bäume sind im Quartierplan gekennzeichnet.

5.6.4 Varianten

Die Lage des renaturierten Orisbachs ist weitgehend durch die Topographie vorgegeben, ebenso sind die Lage der Brücke, die Erschliessungsanlagen und die Fusswege nicht beliebig verschiebbar. Varianten des Aussenraum- und Erschliessungskonzepts, welche die Bäume besser schützen würden, hätten andere gewichtige Nachteile. Aus diesem Grund wurden keine Varianten verfolgt.

5.7 Gewässerraum des Orisbachs

5.7.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Gewässerraum des Orisbachs" von Relevanz:

- Gewässerraum;
- Verdichtung nach innen;
- Uferweg;
- Zugang zum Orisbach;
- Erschliessung.

5.7.2 Bewertung der Interessen

Gewässerraum

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 Funkti-

onen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Mit den KRIP-Objektblättern L 1.2 "Raumbedarf Fliessgewässer" und L 1.3 "Naturgefahren" auf kantonaler Ebene sowie dem Landschaftsentwicklungskonzept¹⁰ auf kommunaler Ebene verfügen neben dem Bund auch der Kanton und die Stadt über Planungsgrundlagen, welche ein öffentliches Interesse an einem angemessenen Gewässerraum begründen.

Die Breite des Gewässerraums ist abhängig von der Sohlenbreite sowie weiteren Kriterien wie Mehrbreiten aufgrund Hochwasserschutz oder Revitalisierung des Gewässers. Im Rahmen des Vorprojekts Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach des Tiefbauamts wurde eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 3.0 m und demzufolge ein Gewässerraum von 14.5 m¹¹ ermittelt (Tiefbauamt / Kissling + Zbinden AG (26.03.2015): Stadt Liestal, Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach, Postdurchlass bis Mündung in die Ergolz, Vorprojekt, Situation). Dies wurde in Absprache mit dem Amt für Raumplanung, Abteilung Kantonsplanung, in die Quartierplanung übernommen.¹²

Art. 41a Abs. 4 lit.a GschV lässt eine Anpassung des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten zu. Ein Gebiet gilt als "dicht überbautes Gebiet", wenn der Gewässerraum bereits mehrheitlich mit Bauten überbaut ist, in der Kern- oder Zentrumszone liegt und die Grundstücke in der Umgebung mehrheitlich überbaut sind (Amt für Raumplanung (20.01.2020): Arbeitshilfe Gewässerraum, Merkblatt B2, dicht überbaute Gebiete). Das Quartierplan-Areal liegt in der heute rechtskräftigen Zentrumszone, bzw. Spezialzone "Allee" und kommt daher für eine Reduktion grundsätzlich in Frage. Als Betrachtungsperimeter wird die heutige Zentrumszone eingesetzt, da es sich bei der Spezialzone "Allee" um eine Nichtbauzone handelt. Der Orisbach hat im Betrachtungsperimeter eine Länge von rund 90 m, davon verläuft er zur Hälfte eingedolt unter dem Postgebäude. Zusätzlich liegt auch der Anbau des "Hauses zur Allee" teilweise im Gewässerraum. Damit kann der Betrachtungsperimeter als "dicht bebaut" gelten. Für die Reduktion des Gewässerraums ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Innerhalb des Gewässerraums ist im Quartierplan das künftige Gerinne des Orisbachs dargestellt. Dieses dient zur Orientierung und zur Veranschaulichung eines möglichen künftigen Gewässerverlaufs. Die Festlegung des Gerinnes ist nicht verbindlich.

¹⁰ siehe Massnahme Nr. 57.B.38, "Aufwertung des Orisbachs"

¹¹ Gewässerraum gemäss Art 41a Abs. 2 lit. b GschV = 3m Gerinnesohlebreite * 2.5 + 7m

¹² Sitzung vom 05.12.2017 mit L. Chavanne (ARP), M. Schaffner (TBA Wasserbau) und schriftlicher Bestätigung mit Mail vom 30.07.2018 von N. Lotz und Besprechung mit L. Chavanne vom 15.06.2021

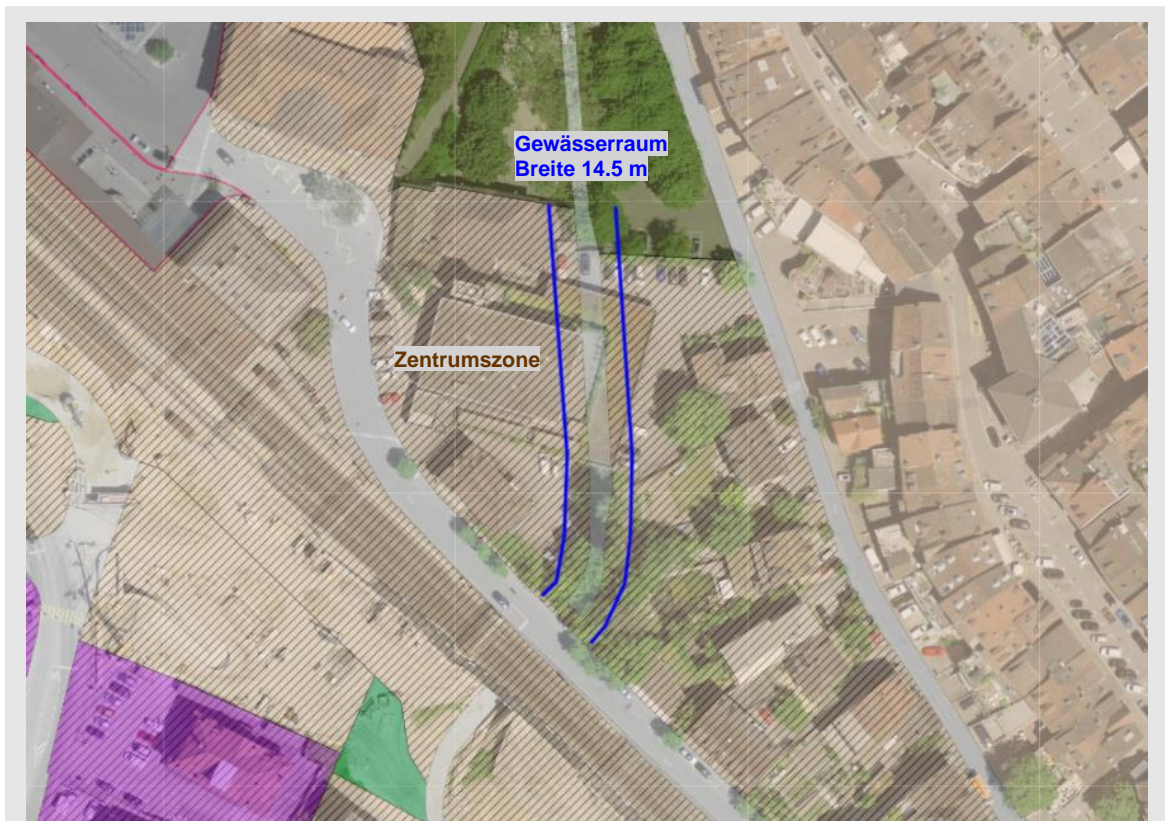


Abb 34. Gewässerraum und bauliche Situation (Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 18.06.2022)

Verdichtung nach innen

An der Verdichtung nach innen an zentraler Lage im Bahnhofs- und Entwicklungsgebiet Liestal besteht ein erhebliches Interesse (siehe auch Kapitel 5.2, Verdichtung nach innen).

Der Sockel des Postneubaus, inkl. notwendigem Spielraum, kann den ermittelten Gewässerraum punktuell nicht einhalten. Das öffentliche Interesse an der Verdichtung nach innen und das private Interesse an der Nutzung der Parzellen Nrn. 815 und 816 (siehe Kapitel 5.3.3, Interessenabwägung) stehen hier dem Gewässerraum entgegen und erfordern eine Interessenabwägung.

Uferweg

Der Uferweg ist im Strassennetzplan enthalten. Das öffentliche Interesse am Weg wurde daher bereits in der Strassennetzplanung begründet (siehe Kapitel 5.4).

Uferwege sind als standortgebundene Anlagen innerhalb des Gewässerraums zulässig (Art. 41 Abs. 1 GSchV). Aufgrund der Platzverhältnisse kann der Uferweg im südlichen Teil des Quartierplan-Areals nur innerhalb des Gewässerraums angeordnet werden. Zudem ergibt sich auf der Höhe der Fussgängerbrücke auf Höhe Freihofgasse aufgrund der Topographie eine Engstelle, wo der Uferweg innerhalb des Gewässerraums angelegt werden muss. Die Standortgebundenheit ist daher gegeben, es ist keine Interessenabwägung notwendig.

Zugang zum Orisbach

Die Allee als innerörtlicher Freiraum hat in Liestal einen hohen Stellenwert, dazu gehört auch der Zugang zum Gewässer (siehe auch Kapitel 5.5, Nutzung der Allee). Es besteht ein öffentliches Interesse daran, das Bachufer punktuell zugänglich zu machen zur Erholungsnutzung.

Mit dem auf der Quartierplanung basierenden Renaturierungsprojekt wird der Orisbach ökologisch massgeblich aufgewertet. Der heute eingedolte oder kanalisierte Bach wird künftig in einem natürlichen Bachbett mit Ufervegetation verlaufen. Die Umgestaltung der Allee hat zudem den Zweck, den Ort als innerörtlichen Grünraum für die Menschen nutzbar zu machen. Als Scharnier zwischen Bahnhof und Stedtli hat der Raum einen urbanen Charakter, welcher auch in Zukunft spürbar sein soll.

Während das linke Bachufer eine natürliche Ufervegetation aufweisen wird, soll das rechte Bachufer in einem Teilbereich mit einer modernen Treppe gestaltet werden. Sie erlaubt den Zugang zum Wasser und bildet eine Sitzgelegenheit. Damit die Vernetzungsfunktion gewährleistet werden kann, ist die Treppe mit Unterbrüchen zu gestalten. Dies kann z.B. in Form von vertikalen Unterbrüchen in der Treppe oder horizontalen Unterbrüchen in Form offener Schattenfugen erreicht werden. Linksufrig ist ein punktueller Zugang fürs Spielen geplant. Die Funktion des Gewässerraums wird durch die beiden Zugänge zum Gewässer nicht eingeschränkt. Die Zugänge sind zudem aufgrund des Stadtparks standortgebunden.

Erschliessung

Es besteht ein öffentliches und privates Interesse an der Erschliessung der Parzellen Nrn. 815, 816 und 2706 (siehe Kapitel 5.4), dafür ist der Ersatz der bestehenden Brücke notwendig. Die Notwendigkeit der Erschliessung konnte im erwähnten Kapitel nachgewiesen werden, es handelt sich daher um eine um eine standortgebundene Anlage, welche gemäss Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums zulässig ist. Es ist keine Interessenabwägung notwendig.

Beim Ersatz der Fussgängerbrücke auf Höhe Freihofgasse handelt es sich ebenfalls um eine im Gewässerraum zulässige, standortgebundene Anlage. Das öffentliche Interesse an dieser Fusswegverbindung und die Verortung wurde mit dem Eintrag in den Strassennetzplan begründet (siehe Kapitel 5.4). Es ist keine Interessenabwägung notwendig.

5.7.1 Interessenabwägung

Reduktion des Gewässerraums

Wie in Kapitel 5.3.3 ausgeführt, ist die Umsetzung des Renaturierungskonzepts des Orisbachs zwingend mit dem Postneubau verknüpft. Es besteht daher ein hohes öffentliches Interesse an der Realisierbarkeit des Postneubaus. Wie im erwähnten Kapitel ausgeführt, bestehen verschiedene Rahmenbedingungen, welche die Bebaubarkeit der Parzellen erschweren (Einengung der bebaubaren Fläche durch Strasse, Bach, Liegenschaften Postrasse 1 und Seestrasse 4; Berücksichtigung des Ortsbilds von nationaler Bedeutung; Hohe Kosten für Ausdolung Orisbach, Baugrube

Flussterrasse). Der Sockel des Richtprojekts kann die Breite des Gewässerraums von 14.5 m zwar einhalten, aufgrund der komplexen Situation der Parkgarage im Untergeschoss ist jedoch eine Flexibilität von 2.0 m an dieser Stelle notwendig. Das öffentliche Interesse an einem funktionierenden Sockelgeschoss mit Parkgarage wird an dieser Stelle höher gewichtet als die durchgehende Einhaltung der Normbreite des Gewässerraums von 14.5 m. Die Einengung besteht punktuell auf einer Breite von ca. 7 m, mit einem minimalen Gewässerraum von 13.18 m. Eine Ausdehnung des Gewässerraums auf die Nachbarparzellen ist keine Option, da dort eine übliche Gartengestaltung besteht, welche kaum je angepasst würde.

5.8 Hochwasserschutz

5.8.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Hochwasserschutz" von Relevanz:

- Hochwasserschutz.

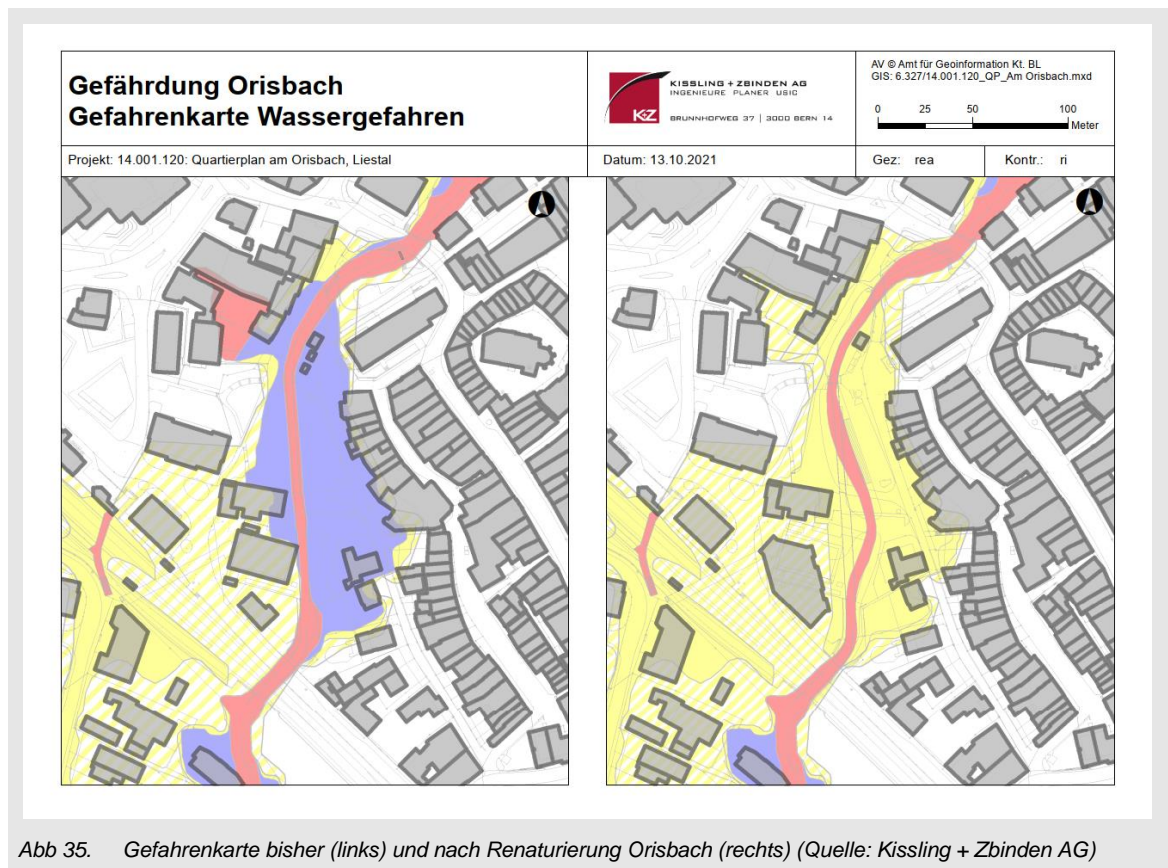
5.8.2 Bewertung der Interessen

Gemäss kantonalem Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz (BNPG) sind Gebäude und Anlagen vor gravitativen Naturgefahren mit einer Wiederkehrperiode bis 100 Jahre zu schützen (§ 10 BNPG). Am Schutz vor Überschwemmungen besteht demnach ein privates und öffentliches Interesse.

Die Naturgefahrenkarte bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensitäten von Naturgefahrenereignissen ab. Die Naturgefahrenkarte ist in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen (KRIP 2010, Objektblatt L1.3).

Die Allee ist ein bekanntes Überschwemmungsgebiet. An der Verbesserung der Situation besteht ein erhebliches öffentliches Interesse. 2015 arbeitete das Ingenieurbüro Kissling + Zbinden AG, Bern, im Auftrag des Tiefbauamts BL ein Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt des Orisbachs aus. Aufgrund der gegenüber der Naturgefahrenkarte veränderten Ausgangslage kann nach Auskunft der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) betreffend Hochwassergefährdung auf die neue Situation abgestellt werden, sofern die Realisierung des Hochwasserschutzprojekts zwingend mit der Quartierplanüberbauung in den Quartierplanvorschriften verknüpft wird¹³. Gemäss § 14 Abs. 2 QPR ist die Realisierung von Neubauten in den Baubereichen A₁₊₂ und B₁ zwingend mit der Realisierung des Hochwasserschutzprojekts des Orisbachs verbunden. Die Vorgaben der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung wurden in die Quartierplanung übernommen, es ist keine Interessenabwägung notwendig.

¹³ Sitzung vom 17.07.2018 mit Y. Dürig und C. Amsler der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung



Innerhalb des Gewässerraums wurde auf die Ausscheidung von Gefahrenzonen verzichtet, da keine schutzbedürftigen Bauten erstellt werden dürfen.

5.9 Lärmschutz

5.9.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Lärmschutz" von Relevanz:

- Verdichtung nach innen;
- Lärmschutz.

5.9.2 Bewertung der Interessen

Verdichtung nach innen

Es besteht ein erhebliches Interesse an einer Verdichtung nach innen an zentraler Lage direkt am Bahnhof Liestal (siehe Kapitel 5.2).

Lärmschutz - Allgemeines

Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bleiben (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG).

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:

- a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- b) 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.

Lärmschutz - Lärmempfindlichkeitsstufe

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. Gestützt auf die Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal bzw. der im Quartierplan definierten Zentrumsnutzung ist das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV zugewiesen.

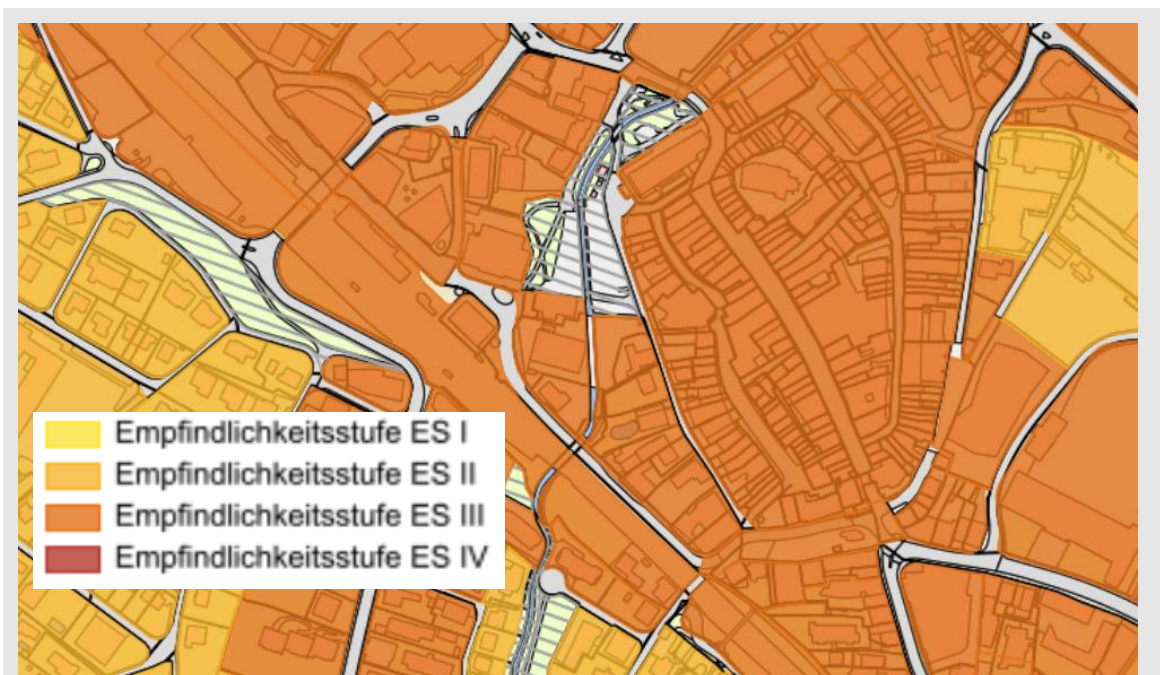


Abb 36. Lärmempfindlichkeitsstufen, Quelle: geoview.bl, abgerufen am 17.09.2018

Lärmschutz - Lärmquellen

Das Quartierplan-Areal ist einer Lärmimmission durch die Bahnlinie Olten – Basel ausgesetzt.

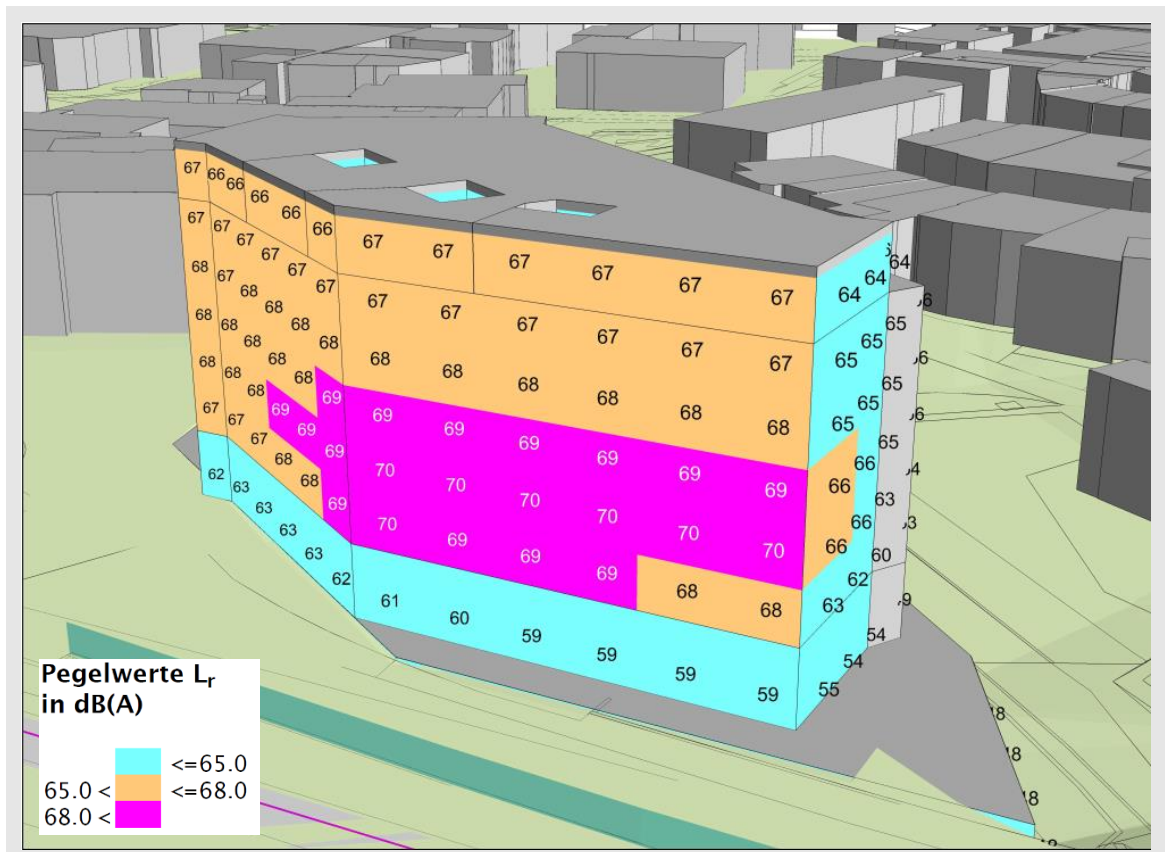
Lärmschutz- Massgebende Belastungsgrenzwerte für Eisenbahnlärm

In Anhang 4 der LSV werden die Belastungsgrenzwerte für Eisenbahnlärm festgelegt. Für Betriebsräume gelten gemäss Art 42 LSV um 5 dB höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert
	allgemein	Betriebsräume	allgemein	Betriebsräume	
LES III	60 dB tags	65 dB tags	65 dB tags	70 dB tags	70 dB tags
	50 dB nachts	55 dB nachts	55 dB nachts	60 dB nachts	65 dB nachts

Lärmschutz - Lärmberechnungen

Das Ingenieurbüro Bakus Bauphysik & Akustik GmbH hat den Beurteilungspegel an der Fassade des im Quartierplan vorgesehenen Neubaus berechnet (siehe Lärmkarten nächste Seiten).



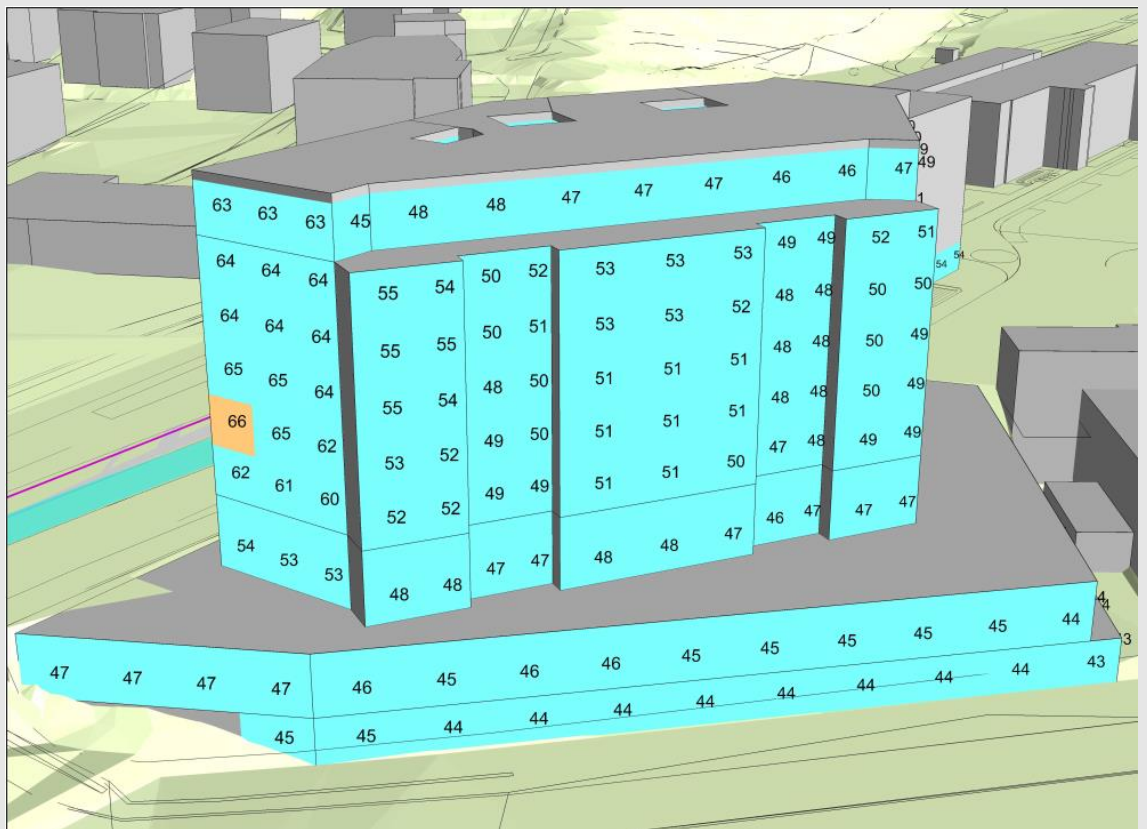
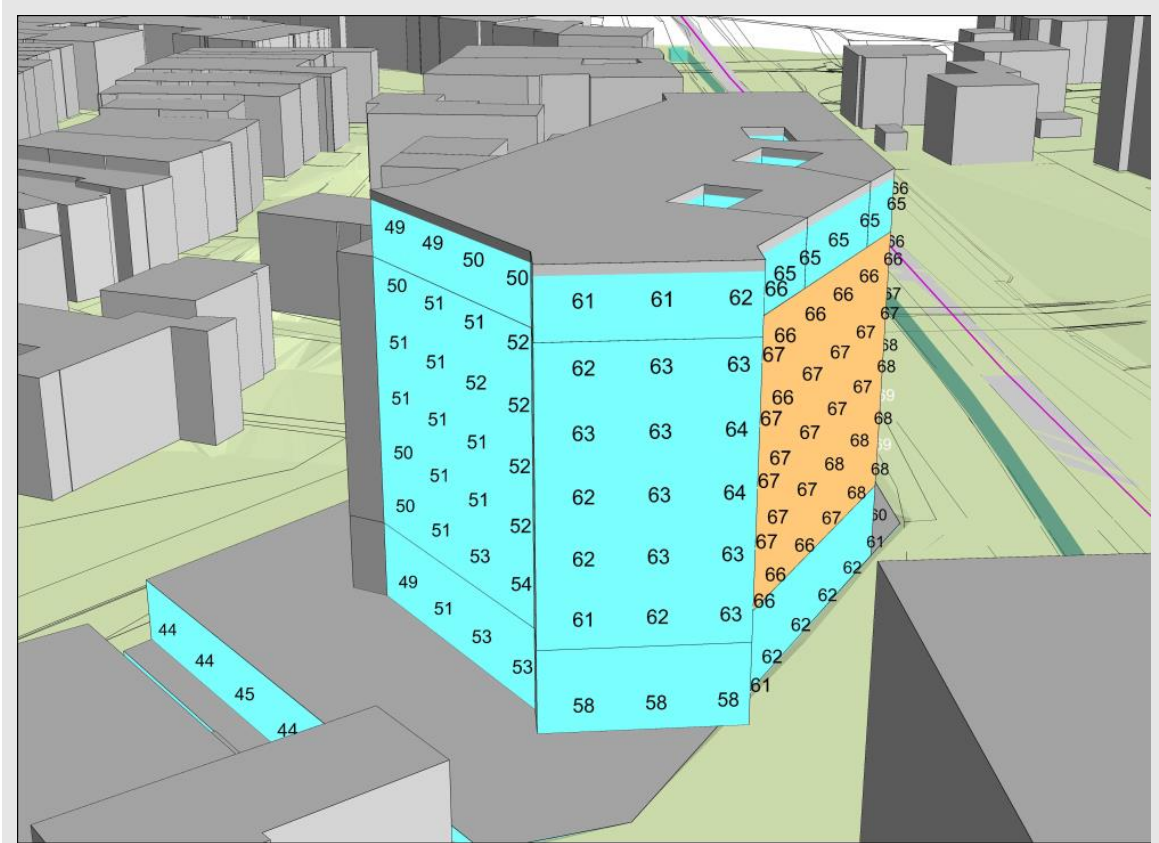
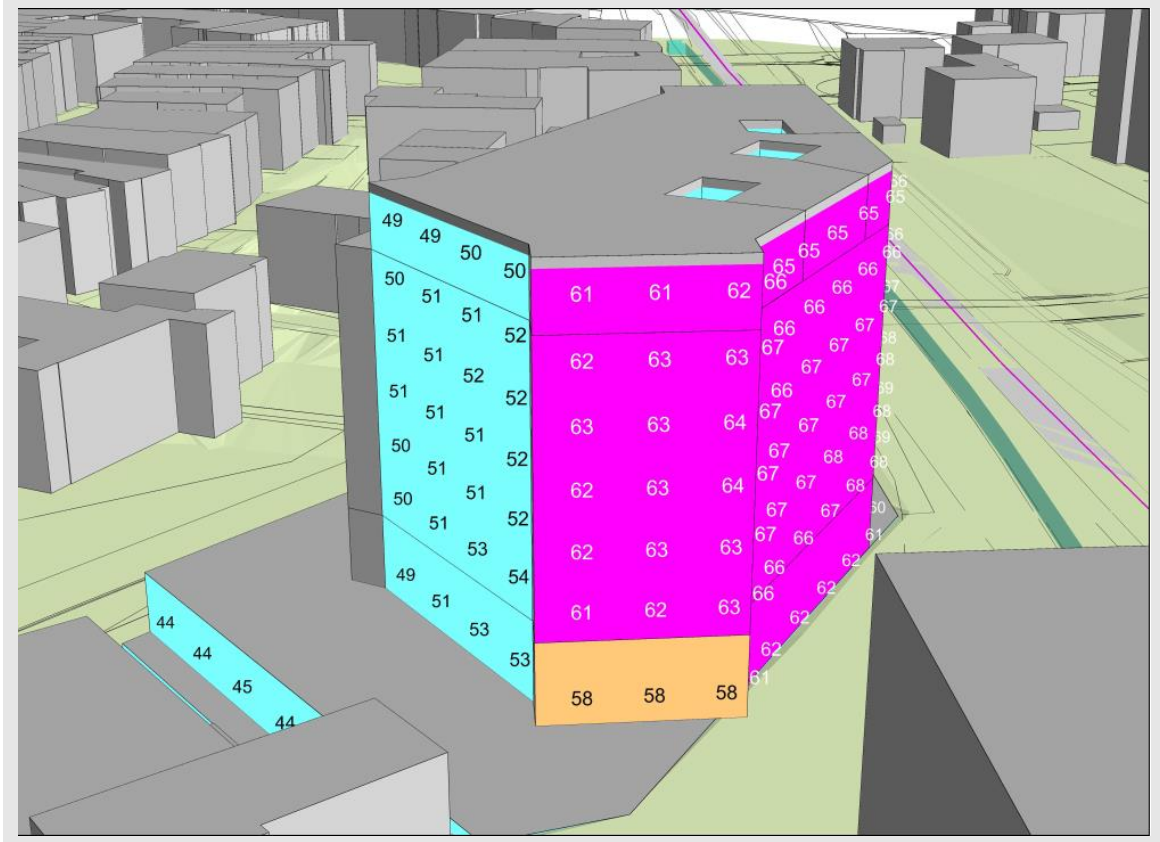
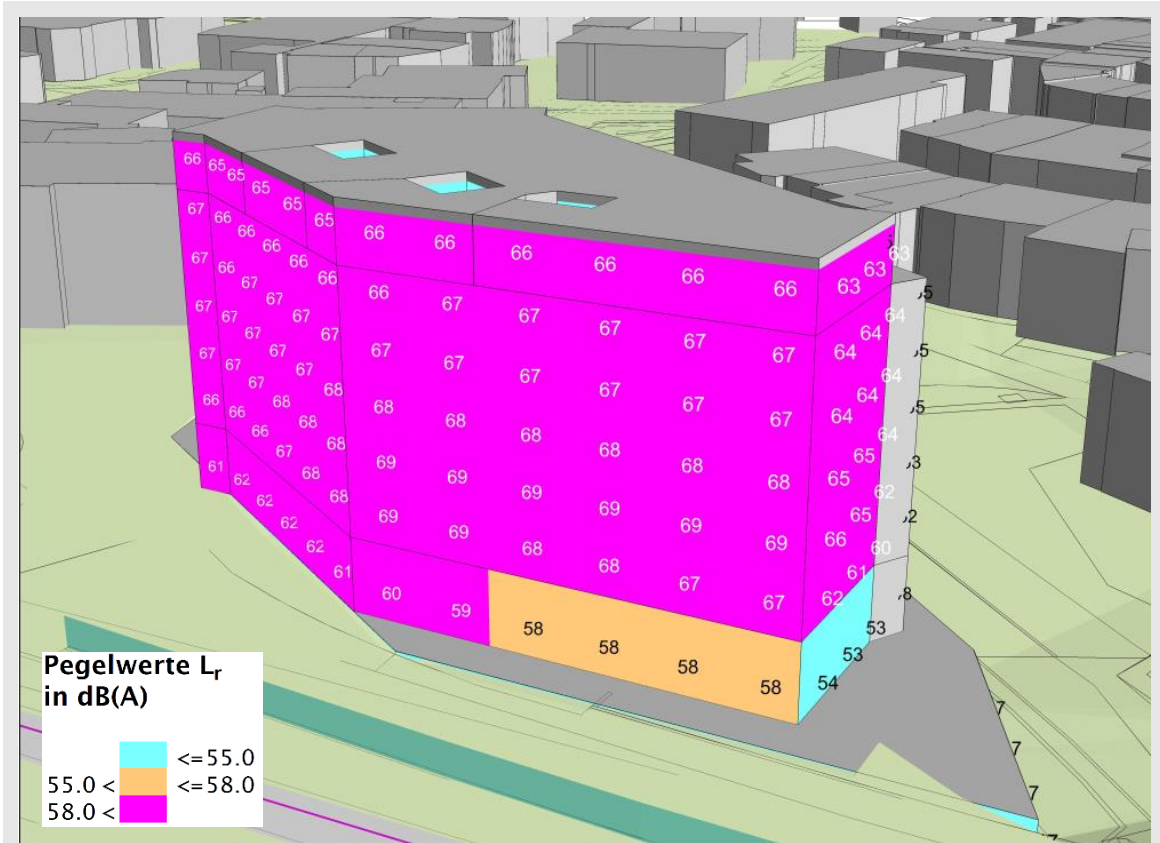


Abb 37. Lärmkarten Beurteilungspegel Tag (Bakus Bauphysik & Akustik GmbH vom 28.01.2022)



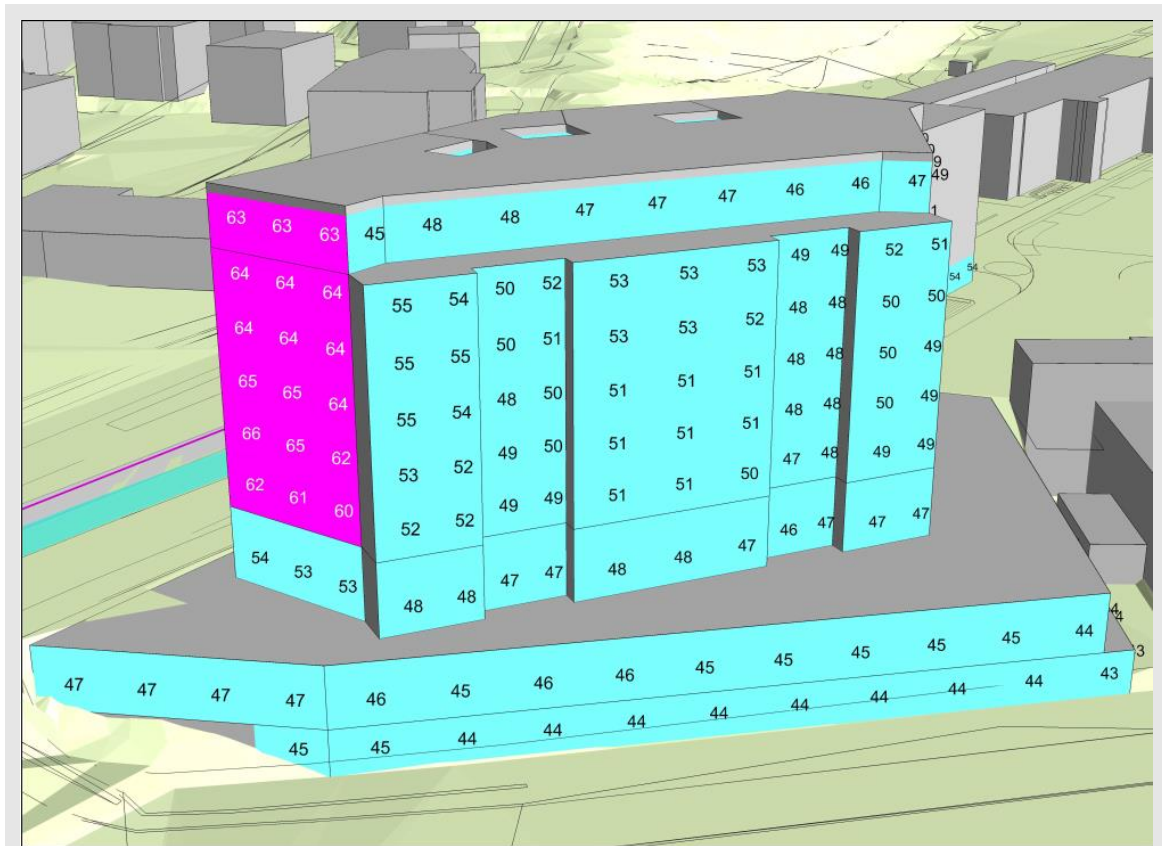


Abb 38. Lärmkarten Beurteilungspegel Nacht (Bakus Bauphysik & Akustik GmbH vom 28.01.2022)

Lärmschutz - Interpretation der Lärmberechnung

Die der Bahn zugewandten Fassaden sind stark lärmbelastet. Tagsüber liegt die Lärmbelastung in den oberen Geschossen mit 66 – 70 dB über dem Immissionsgrenzwert und erreicht partiell auch den Alarmwert. Nachts liegt die Lärmbelastung für diese Fassaden über dem Alarmwert.

Lärmschutz - Sicherstellung des Lärmschutzes

Die Umsetzbarkeit einer der Lärmschutzverordnung entsprechenden Bebauung wurde von Christ & Gantenbein nachgewiesen und mit der Lärmschutzfachstelle des Amtes für Raumplanung koordiniert (siehe Protokoll in Anhang 4). Wo die Immissionsgrenzwerte bzw. Alarmwerte überschritten sind, können im Hinblick auf die Realisierung von Wohnnutzung folgende Massnahmen ergriffen werden:

- Anordnung lärmunempfindlicher Räume (Küchen ohne Wohnanteil, Sanitär- und Abstellräume, Wintergärten),
- Erstellung lärmempfindlicher Räume mit festverglasten Fenstern ohne Mechanik zum Öffnen (transparente Fassadenbauteile),
- Ausführung gestalterische Massnahmen am Gebäude,
- bei einer Überschreitung nur nachts: Betriebsräume mit ausschliesslicher Tagesnutzung.

Für das Projekt skizziert das Richtprojekt im Fall der Realisierung von Wohnnutzungen eine Lösung mit Wintergärten bzw. für das oberste Geschoss mit Höfen. Wo dies nicht möglich ist, kann im

Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmegewilligung erlangt werden, wenn 2/3 der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster ruhig belüftet werden können. Diese Lösung wurde von der Lärmschutzstelle des Amtes für Raumplanung als umsetzbar erachtet (siehe Protokoll im Anhang 4). Es ist keine Interessenabwägung notwendig.



Abb 39. Wohngeschoss mit Wintergärten (rot) (Christ + Gantenbein, 27.10.2021)

Hinweis zum Schallschutz: Wegen den sehr hohen Eisenbahnlärmpegeln kommt dem Schutz gegen Luftschall von aussen eine grosse Bedeutung zu und dem Glasanteil an der Fassade ist für die Einhaltung der SIA 181 Schallschutz im Hochbau Beachtung zu schenken. Je grösser der Glasanteil ist, desto höher sind die Anforderungen an die Fensterschalldämmung.

5.10 Störfallvorsorge

5.10.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Störfallvorsorge" von Relevanz:

- Verdichtung nach innen;
- Störfallvorsorge.

5.10.2 Bewertung der Interessen

Verdichtung nach innen

Es besteht das Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage am Bahnhof Liestal (siehe Kapitel 5.2).

Störfallvorsorge - Allgemeines

Art. 10 USG zum Katastrophenschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, Bevölkerung und Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. In erster Linie ist dieses Ziel mit Massnahmen an der Anlage zu gewährleisten (Art. 10 USG, Art. 3 StFV). Ist das Risiko nicht tragbar, sind weitere Massnahmen zu treffen (Art. 8 StFV). Aufgabe der Raumplanung ist es, die räumlichen Konflikte, welche sich durch die Störfallvorsorge und anderen Nutzungen ergeben aufzuzeigen und zu koordinieren.

Das Quartierplan-Areal liegt im Konsultationsbereich Störfallvorsorge der Bahn.



Störfallvorsorge - Bewertung

Das Ingenieurbüro Basler & Hofmann AG, Zürich, untersuchte das Störfallrisiko für die neue Nutzung gemäss Quartierplanvorschriften (siehe Beilage): "Das durchgeführte Störfallgutachten

zeigte, dass sich aktuell das Personenrisiko im Übergangsbereich befindet und sich nach der Realisierung der Quartierplanung und der zusätzlich geplanten Projekte Bahnhof Corso, Erweiterung Kantonsgericht und der QP Lüdlin weiter erhöht. Aufgrund des ermittelten Risikos wurde in Absprache mit dem Kanton BL, dem Bundesamt für Verkehr, der SBB und der Stadt Liestal entschieden, die Untersuchung zu vertiefen und die örtlichen Begebenheiten, aktualisierte Personendaten sowie die Geleisführung nach abgeschlossenem 4-Spur-Ausbau beim Bahnhof Liestal zu berücksichtigen. Die vertiefte Untersuchung hat ergeben, dass das Personenrisiko weiterhin im unteren Übergangsbereich liegt. Für die Risikobeurteilung wurde seitens der Vollzugsbehörde eine Interessensabwägung durchgeführt. Das Ingenieurbüro kam in seiner Risikobeurteilung zum Schluss, dass sich die Risikosummenkurve auch in Zukunft mit der Quartierplan-Überbauung "Am Orisbach" im unteren Teil des Übergangsbereichs befindet."

Damit dem Vorsorgeprinzip der Störfallverordnung Rechnung getragen werden kann, arbeitete Basler & Hofmann folgenden Massnahmenkatalog aus, welcher in den Quartierplanvorschriften umgesetzt wurde:

Massnahme	Umsetzung
- Der siedlungsinterne Aussenraum Allee befindet sich auf der der Gefahrenquelle abgewandten Seite.	QP: Platzbereich Niveau Allee, Grün- und Freifläche, Gewässerraum
- Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über die der Gefahrenquelle abgewandten Seite.	QP: Gefahrenbereich Störfall Bahn QPR: § 12 Abs. 2 lit. a
- Die Fluchtwege sind auf der bahnabgewandten Seite anzuordnen.	QP: Gefahrenbereich Störfall Bahn QPR: § 12 Abs. 2 lit. b
- Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die der Gefahrenquelle abgewandte Seite.	QP: Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Die Aussenluftansaugung erfolgt auf der der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite.	QP: Gefahrenbereich Störfall Bahn QPR: § 12 Abs. 2 lit. c
- Es sind nicht brennbaren Fassadenmaterialien einzusetzen.	QP: Gefahrenbereich Störfall Bahn QPR: § 12 Abs. 2 lit. d
- Empfindliche Nutzungen im Sinne der Störfallvorsorge sind nicht zulässig.	QP: Gefahrenbereich Störfall Bahn QPR: § 12 Abs. 1

An einer verdichteten Bebauung an zentraler Lage direkt am Bahnhof Liestal besteht ein erhebliches öffentliches Interesse (siehe Kapitel 5.2, Verdichtung nach innen). Es wurde in diesem Sinne eine Interessenabwägung durchgeführt.

5.10.3 Interessenabwägung Störfallvorsorge

Die Lage des künftigen Gebäudes ist aufgrund der Poststrasse, des Orisbachs und der Bestandesliegenschaft Café Post eingeschränkt (siehe Kapitel 5.7.1). Es ist daher nicht möglich, den künftigen Baukörper weiter von der Bahnlinie weg anzuordnen. Auf Basis des Störfallgutachtens wurden für das Areal diverse Massnahmen vorgeschrieben. Die Untersuchung wurde im Hinblick auf

die künftige Situation konkretisiert (Berücksichtigung baulicher Massnahmen und Gefahrguttransporte der SBB). Die zuständigen Behörden haben das Störfallgutachten gut geheissen und damit das Risiko als tragbar beurteilt (Mailbestätigungen vom 20.05.2022 von AUE und BAV, vom 24.05.2022 von der SBB). Der definite Entscheid erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Quartierplanung.

5.11 Brandschutz

5.11.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Brandschutz" von Relevanz:

- Brandschutz.

5.11.2 Bewertung der Interessen

Die Schutzmassnahmen gegen Brandschäden richten sich gemäss kantonalem Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz (BNPG) nach den Brandschutzvorschriften der VKF. Diese legen folgendes fest: *"Bauten und Anlagen müssen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein (Art. 44 Brandschutznorm 2015)."*

Es besteht ein öffentliches und privates Interesse an der Rettung von Personen im Brandfall aus einem Gebäude.

Die Feuerwehr- und Entfluchtungskonzept entwickelten Christ & Gantenbein Architekten gemeinsam mit der Gebäudeversicherung Basel-Landschaft und der Feuerwehr Liestal an den Besprechungen vom 20.08.2018 und 11.01.2022 (siehe Protokoll im Anhang). Das Gebäude wurde dabei als "Gebäude mittlerer Höhe" eingestuft, da sich der Hauptzugang am Postplatz befindet und das Gebäude zum Orisbach hin abgestuft ist. Die Feuerwehrregelungen betreffend Hochhäuser kommen daher nicht zur Anwendung. Die Stellplätze des Löschfahrzeugs und des Hubrettungsfahrzeugs sind im Quartierplan ersichtlich.

Es gibt keine gegenläufigen Interessen, es ist daher keine Interessenabwägung notwendig.

5.12 Schattenwurf

5.12.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Themenkreis "Schattenwurf" von Relevanz:

- privates Interesse an der Wohnhygiene Nachbarschaft, z.B. Besonnung;
- öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen.

5.12.2 Bewertung der Interessen

Es besteht ein privates Interesse an der Wohnhygiene, u.a. an der Besonnung der eigenen Liegenschaft. Dieses Interesse lässt sich auf die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Bundesverfassung gründen.

Des Weiteren besteht ein öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage am Bahnhof Liestal (siehe Kapitel 5.2, Verdichtung nach innen).

5.12.3 Interessenabwägung

Der Kanton Basel-Landschaft kennt aktuell noch keine Schattenregelung. Für Hochhäuser wird demnächst eine Regelung in Kraft treten, da der Landrat am 15.12.2021 eine Ergänzung des Raumplanungs- und Baugesetzes beschlossen hat. Da der Postneubau nicht als Hochhaus gilt, wird diese Regelung nicht zur Anwendung gelangen.

Das Bundesgericht hat in verschiedenen Entscheiden festgehalten, dass die zulässige Dauer des Schattenwurfs auf eine Nachbarliegenschaft in der Regel höchstens zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag betragen darf (BGE 100 Ia 334).

Vom 2-h-Schatten sind ausserhalb des Quartierplan-Perimeters die Liegenschaften Poststrasse 1 (ehemaliges Café Post) und 2 (Palazzo) sowie Seestrasse 8 (Wohnliegenschaft) betroffen. Gegenüber der heutigen Situation zeigen sich bei der Poststrasse 1 und der Seestrasse 8 keine markante Verschlechterung der Verschattung. Bei der Poststrasse 2 findet eine leichte zusätzliche Verschattung an den mittleren Herbst- und Wintertagen in den Morgenstunden statt (siehe Schattengutachten in der Beilage). Aufgrund der reinen Geschäftsnutzung des Gebäudes ist dies weniger sensibel als bei einer Wohnnutzung.

Die Gebäude entlang der Seestrasse werden neu von den langen Schatten der Abendsonne betroffen, vom 2-h-Schatten sind sie jedoch nicht betroffen.

Aufgrund der beschränkten Auswirkung des Neubaus auf die Verschattung von Nachbarliegenschaften wird die Verdichtung nach innen an zentraler Lage höher gewichtet als die zusätzliche, leichte Verschattung einzelner Liegenschaften.

5.13 Weitere Themen

5.13.1 Archäologie

Bei zahlreichen Bodenaufschlüssen und bauarchäologischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass sich innerhalb der Altstadt von Liestal archäologische Befunde zur Entwicklung der Stadt von der Römerzeit bis in die frühe Neuzeit erhalten haben. Im kantonalen GIS ist daher das Stedtli als archäologische Schutzzone aufgeführt. Vor Bodeneingriffen ist in diesem Bereich mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen.



Abb 41. Archäologische Schutzzone, Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 17.09.2018

5.13.2 Naturgefahren

Das Quartierplan-Areal ist nur von einer Hochwassergefährdung betroffen. Diesbezüglich siehe Kapitel 5.8, Hochwasserschutz.

5.13.3 Altlasten

Das Altlastenkataster weist keine belastet Standorte im Perimeter aus. (Abgerufen am 17.09.2018)

5.13.4 Grundwasser

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.¹⁴ Der Kanton kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss dem GIS des Kantons bei den Baubereichen auf 309 – 310 m.ü.M (geoview.bl.ch, abgerufen am 22.06.2022). Das geplante Untergeschoss des Baubereichs A₂ liegt auf 315 m.ü.M. und tangiert damit den Grundwasserspiegel voraussichtlich nicht.

¹⁴ Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28.10.1998, Stand am 01.01.2014, Anhang 4, Ziffer 211



Abb 42. Gewässerschutzbereich Au, Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 17.09.2018

6 Planungsprozess

6.1 Entwicklung des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts

6.1.1 Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Bachelard Wagner Architekten, Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 09.02.2015

Angestossen durch die Entwicklungen rund um den Bahnhof Liestal und basierend auf der städtebaulichen Studie zum Bahnhofsgebiet der SBB¹⁵ liess die Post unter Federführung von Bachelard Wagner Architekten, Basel, eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für das Post-Areal ausarbeiten. Ergänzt wurde das Planerteam durch Emch+Berger AG, Basel, welche später mit der Erstellung des Pflichtenhefts des Studienauftrags betraut wurden sowie durch Rudolf Keller & Partner, Muttenz, für den Verkehrsteil. Begleitet wurde die Machbarkeitsstudie von der Stadt Liestal, Federssen&Klostermann Städtebau Architektur Landschaft, Zürich, als Koordinator für die Gesamtentwicklung Bahnhofplatz Liestal und yellow z urbanism architecture zürich, als Bindeglied zur Studie der SBB.

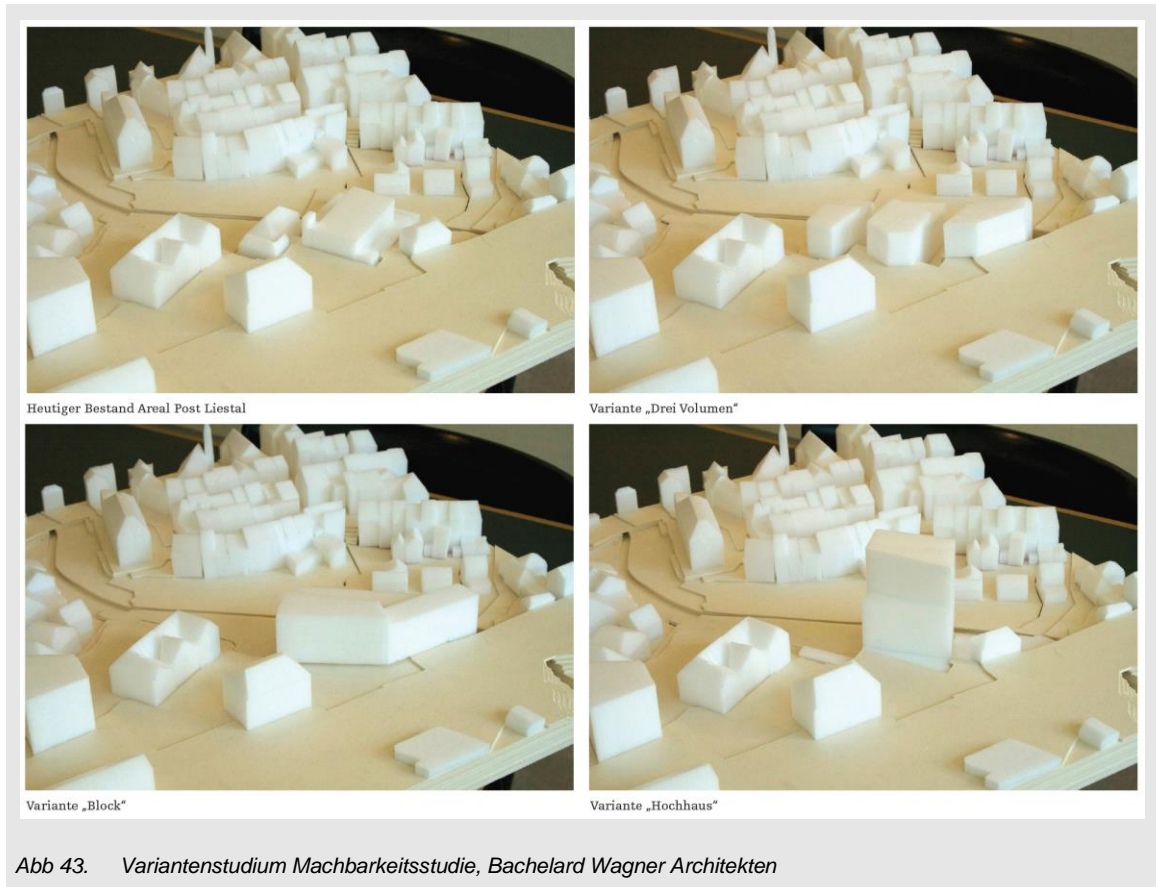
Inhalt der Studie war es, das städtebauliche Potential des Areals auszuloten und zu prüfen, ob das bestehende Postgebäude durch einen Neubau ersetzt werden oder mit einem neuen Gebäudeteil ergänzt werden soll. Ein Variantenstudium diente dabei als Basis für die weiteren Schritte. Ziel war es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den darauffolgenden Studienauftrag zwischen allen Beteiligten zu klären und abzustimmen.

Eine wesentliche Erkenntnis aus der Machbarkeitsstudie war es, dass eine Aufwertung und Verdichtung des Post-Areals nur in Zusammenhang mit den Nachbarparzellen sinnvoll realisiert werden kann. Insbesondere der Miteinbezug des ehemaligen Cafés und Konditorei Post und des Feuerwehrmagazins erschien wichtig, da mit einem Abbruch der Liegenschaften die fehlende Sichtbeziehung zwischen Bahnhofsquartier und Stedtli hergestellt werden könnte. Ebenso wurde die Wichtigkeit einer direkten und hindernisfreien Fussgängerverbindung ins Stedtli erkannt. In Zusammenhang mit der Pflicht zur Ausdolung des Orisbachs legte das Planungsteam einen potentiellen Baubereich für Neubauten im Arealteil westlich des Orisbachs zwischen Poststrasse und Feuerwehrmagazin fest. Das Variantenstudium zeigte zudem auf, dass das Post-Areal der geeignete Ort ist, einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Damit sollten folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Östliche Fassung des Bahnhofplatzes als Pendant zum westlich platzierten Hochhaus der SBB
- Weiterführung der neuen Massstäblichkeit im Bahnhofsquartier
- Aufwertung der heutigen Unorte durch neue Freiräume.

¹⁵ yellow z urbanism architecture zürich berlin (15.12.2014): Studie Bahnhof Liestal: zur Erarbeitung städtebaulicher Rahmenbedingungen für den Quartierplan und nachfolgenden Architekturwettbewerb – Synthese - Schlussbericht

Die genaue städtebaulich verträgliche Dichte sollte aus dem späteren Studienauftrag hervorgehen.



6.1.2 Studienauftrag Postareal und Allee

Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau

Aufgrund der Erkenntnis aus der Machbarkeitsstudie, dass es sich beim Postareal um ein Schlüsselareal für die Stadt Liestal handelt, welches nur in Zusammenhang mit den Nachbarparzellen optimal beplant werden kann, entschlossen sich Post und Stadt gemeinsam einen Studienauftrag für die städtebauliche und aussenräumliche Entwicklung des Postareals und der Allee durchzuführen.

Als Architektenteams eingeladen wurden Bachelard Wagner Architekten, Basel; Buchner Bründler Architekten, Basel; Christ & Gantenbein Architekten, Basel; Graber Pulver Architekten, Zürich sowie Rosenmund und Rieder Architekten, Liestal. Das Beurteilungsgremium setzte sich aus einer Vertretung von Post und Stadt sowie Fachpersonen aus Architektur und Landschaftsarchitektur zusammen. Als Experten ohne Stimmrecht standen u.a. die kantonale Denkmalpflege, das Tiefbauamt Abteilung Wasserbau sowie der für Liestal zuständige Kreisplaner beratend zur Seite.

Zu nachfolgenden Themenkreisen wurden von den Teams Antworten erwartet:

- Entwicklung und Aufwertung des Postareals zu einer Renditenanlage und einer identitätsgebenden "Adresse"
- Planung eines neuen wirtschaftlichen Gebäudekomplexes mit einer flexiblen Nutzung
- Aufwertung der Allee in einen anziehenden Aufenthalts- und Begegnungsort
- Schaffung einer attraktiven Weg- und Sicht-Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt (Stedtli)
- Aufzeigen von Nutzungspotenzialen auf dem Areal im Generellen
- Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten des Areals mit Darstellung von möglichen Etaprierungen in der Umsetzung / Realisierung
- Schaffung eines attraktiven Postplatzes
- Aufwertung der Wegverbindung entlang des Orisbachs in das Oristal
- Als Ersatz für die aufzuhebenden öffentlichen Parkplätze in der Allee soll ein Parkhaus und seine Erschliessung geplant werden.

Das Team Christ&Gantenbein Architekten, Fontana Landschaftsarchitektur und Heinz Schmid Verkehrsplaner überzeugten die Jury mit ihrem Entwurf, welcher mit einem einzelnen markanten Gebäudekörper den Postplatz abschliesst und so Raum lässt für die wichtige Sichtbeziehung zwischen Bahnhof und Stedtli sowie eine attraktive, innerörtliche Freifläche mit dem renaturierten Orisbach ermöglicht.

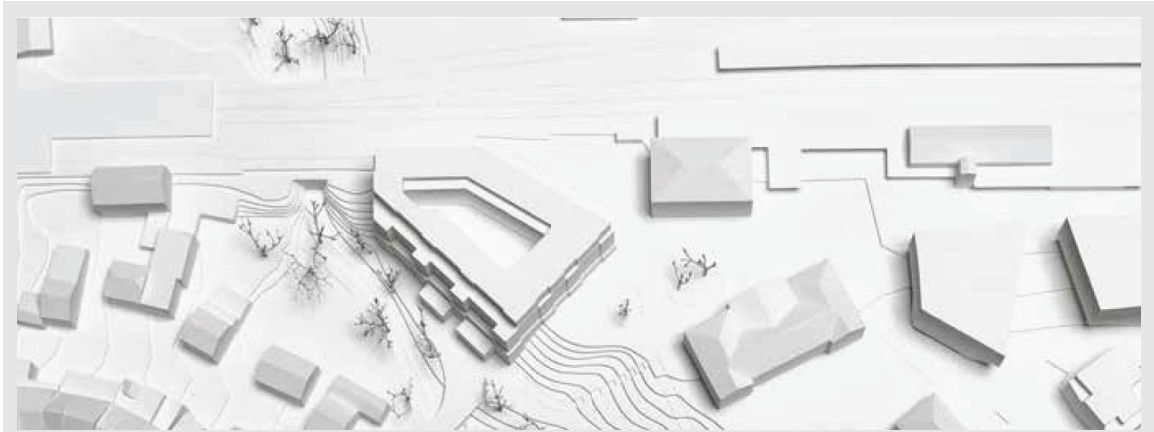


Abb 44. Studienauftrag Postareal und Allee: Siegerprojekt Christ & Gantenbein



Bachelard Wagner Architekten



Buchner Bründler Architekten



Graber Pulver Architekten



Rosenmund und Rieder Architekten

Abb 45. Studienauftrag Postareal und Allee: Mitbewerber

6.1.3 Überarbeitung des Gewinnerprojekts aus dem Studienauftrag – 1. Phase

1. Begutachtung durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags regte betreffend das Gebäude u.a. an, das Volumen zu überprüfen und eine Akzeptanz mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) anzustreben. Betreffend Aussenraum sollte u.a. der Umgang mit der Hangkante präzisiert sowie der Erhalt der Alleebäume und die Linienführung des renaturierten Orisbachs überprüft werden. Von der Stadt wurde zudem gewünscht, dass eine Fussgängerbrücke zwischen Postplatz und Elefantentor, die sogenannte "Elefantenbrücke" ins Projekt integriert werden muss. Zu diesem Zeitpunkt stellte sich zudem heraus, dass die Eigentümerschaft des ehemaligen Cafés und Konditorei Post nicht bereit ist, mit ihrem Grundstück an der Quartierplanung zu partizipieren.

Christ & Gantenbein Architekten und Fontana Landschaftsarchitektur nahmen sich dieser Aufgabenstellung und überarbeiteten ihr Projekt aus dem Studienauftrag. Im Variantenstudium untersuchten sie verschiedene volumetrische Anpassungen am Baukörper sowohl in die Höhe als auch im Fussabdruck. Zudem zeigten sie verschiedene Lösungen zum Umgang mit dem Gebäude des ehemaligen Cafés und Konditorei Post auf. Dabei stellte sich heraus, dass aus statischen Gründen auch das ehemalige Feuerwehrmagazin erhalten werden muss.

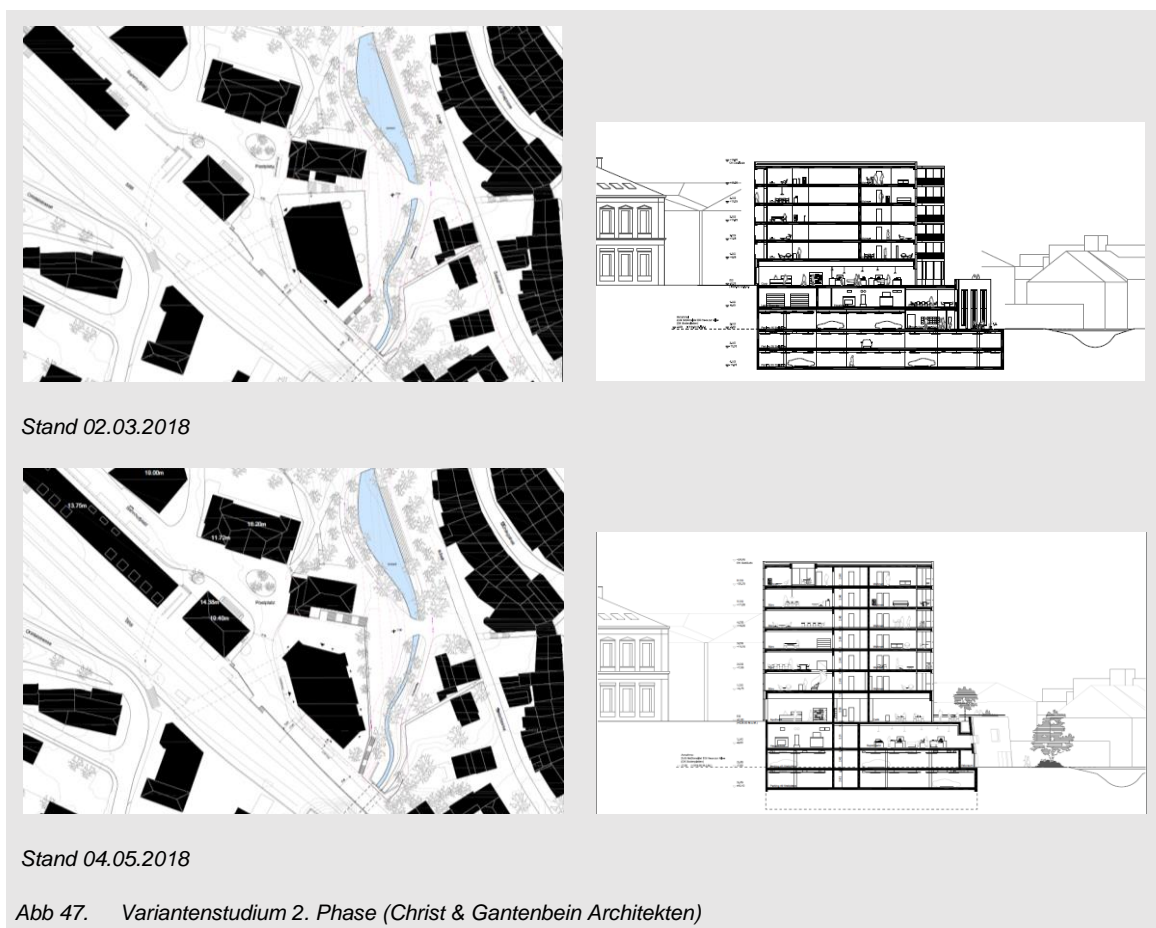
Aufgrund der grossen Lärm- und Störfallproblematik seitens der Bahnlinie hielt das Planerteam zu diesem Zeitpunkt am Innenhof fest. Dieser ermöglichte die Lüftung eines Grossteiles der lärmempfindlichen Räume auf eine ruhige Gebäudeseite. Um zu funktionieren, durfte der Hof eine gewisse Grösse nicht unterschreiten. Die Geschossigkeit wurde gegenüber dem Studienauftrag um ein Geschoss reduziert.

Aufgrund der sensiblen Lage in unmittelbarer Nähe zum Stedtli wurde das überarbeitete Projekt am 14.11.2017 der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) vorgestellt¹⁶. Die Kommission erachtete das Projekt betreffend Volumetrie gegenüber der Altstadt von nationaler Bedeutung als heikel. Grosse Bedeutung massen sie der Ausformulierung des Sockels zu, um die Höhe gegenüber dem Stedtli zu brechen. Die "Elefantenbrücke" beurteilte die DHK kritisch, da sowohl Anfang beim Postplatz als auch Ende beim Elefantentor fragwürdig seien.

¹⁶ Protokoll im Anhang

6.1.4 Überarbeitung des Gewinnerprojekts aus dem Studienauftrag – 2. Phase 2. Begutachtung durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission

Aufgrund der Anregungen durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 14.11.2017 fand ein weiterer Überarbeitungsschritt statt. Im Fokus der Arbeiten stand die Volumetrie des Gebäudes, welches vor dem Hintergrund aller Interessen einer umfassenden Überprüfung unterzogen wurde. Berücksichtigt wurden insbesondere das öffentliche Interesse an einer guten Einpassung des Baukörpers gegenüber dem Stedtli und dem Bahnhofsquartier sowie das öffentliche Interesse an einer verdichteten Bauweise an zentraler Lage. Als Randbedingungen wirkten die Bahnlinie mit ihren Auswirkungen betreffend Lärm und Störfall, der Orisbach mit seinem Gewässerraum sowie die Gebäude des ehemaligen Cafés und Konditorei Post und des ehemaligen Feuerwehrmagazins. Die Wirtschaftlichkeit des Gebäudekomplexes musste ebenfalls erhalten werden. Im Verlaufe der Überarbeitung wurde vom Einwohnerrat der Stadt Liestal beschlossen, dass das Projekt des "Elefantenbrüggli" nicht weiterverfolgt werden soll. Der vom Stadtrat beantragte Plankredit wurde einstimmig bei zwei Enthaltungen abgelehnt (ER-Beschluss vom 14.03.2018).



Der Verbesserung der Einpassung in die sensible Umgebung des Stedtli sowie die Realisierung der neuen Sichtbeziehung zwischen Bahnhofsquartier und Stedtli wurden bei der zweiten Überarbeitungsphase stark gewichtet. Durch die Beibehaltung des Gebäudes des ehemaligen Cafés und Konditorei Post sowie des Feuerwehrmagazins bestand betreffend Sichtbeziehungen gegenüber

dem Studienauftrag eine veränderte Ausgangslage. Die Architekten kamen zum Schluss, dass der Gebäudekörper verschlankt werden muss, damit die Sichtbeziehungen und Fusswegverbindungen optimal funktionieren können. Der bis dahin für die Organisation des Gebäudes betreffend Lärmschutz zentrale Innenhof wurde in der Folge weggelassen. Durch den nun ausgeprägten Sockel wird die Vorgabe der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission umgesetzt und mit der Postterrasse ein attraktiver Aussenraum geschaffen, welcher mit der geplanten Fusswegverbindung das Bahnquartier ans Stedtli anzubinden vermag. Damit die Proportionen des Gebäudes stimmig bleiben, wurde die Gebäudehöhe um ein Geschoss erhöht, so dass die Geschossigkeit wieder dem Ergebnis des Studienauftrags entspricht.

Das überarbeitete Projekt wurde am 06.04.2018 dem Jurypräsidenten des Studienauftrags zur Stellungnahme unterbreitet (siehe Anhang 2). In seiner Würdigung hielt Luca Selva fest, dass das Projekt weiterhin von hoher architektonisch-städtebaulicher Stringenz sei und die im Studienauftrag identifizierten Qualitäten weiterhin vorhanden seien.

Das überarbeitete Projekt wurde am 15.05.2018 der Denkmal- und Heimatschutzkommission ein zweites Mal vorgestellt. Die DHK hielt in ihrem Protokoll fest, dass das Projekt grundsätzlich gewonnen hat. Die Verkleinerung des Fussabdrucks und die damit einhergehende Vergrösserung des öffentlichen Aussenraumes wurden begrüsst. Die Kommission wiederholte, dass sie ein grosses Neubauvolumen gegenüber der Altstadt von nationaler Bedeutung als heikel und als grosse Herausforderung sehen. Eine abschliessende Beurteilung behielt sich die Kommission vor, da keine Unterlagen zur Fassaden- und Umgebungsgestaltung vorhanden waren. Sie forderte in diesem Zusammenhang auch eine Präzisierung des Sockels und der Fassade betreffend Ausgestaltung und Materialisierung. Diesem Anliegen wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens entsprochen, wo die städtebauliche Einpassung mittels Visualisierungen, Bemusterungen, Farbkonzepten etc. erbracht werden muss (§ 13 Abs. 2 QP-Reglement). Die von der DHK aufgeführten zu prüfenden Punkte wurden im QP-Reglement als Vorgabe für die Gestaltung des Gebäudes aufgenommen (§ 6 Abs. 2 QP-Reglement). Eine Weiterbearbeitung des Projekts im Sinne der DHK im Rahmen der nutzungsplanerischen Festlegungen im Quartierplanverfahren wäre nicht stufengerecht. Als weiteren Punkt forderte die Kommission die Prüfung einer Reduktion der Gebäudehöhe um zwei Geschosse. Diesbezüglich sei auf die städtebauliche Interessenabwägung in Kapitel 5.3.3, verwiesen.

6.1.5 Nachfolgende Projektanpassungen

Im Nachgang des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zum Quartierplan «Am Orisbach» (7. Januar bis 15. Februar 2019) wurden weitere Projektanpassungen vorgenommen. Diese bezogen sich einerseits auf die Eingaben aus der Mitwirkung und betrafen die Durchwegung in der Hangkante und die barrierefreie Erschliessung, auf das übergeordnete Verkehrskonzept und die Parkierung. Im Detail sind die entsprechenden Anpassungen im Mitwirkungsbericht zusammengefasst (s. Beilage). Zudem wurde eine Änderung des Nutzungsmixes im Gebäude vorgenommen. Hier entfiel z.B. der Retailer im Sockel des Gebäudes zu Gunsten einer reduzierten Anzahl Parkplätze. Die Reduktion der Geschossigkeit des Gebäudes wurde in dieser Phase neben der städtebaulichen

Interessensabwägung (Kapitel 5.3.3) bezüglich einer grundsätzlichen wirtschaftlichen Realisierbarkeit geprüft. Zwei voneinander unabhängige Gutachten zeigten, dass das Postprojekt auf Grund der komplexen Bauaufgabe auf die Nutzfläche angewiesen ist, um wirtschaftlich realisierbar zu sein. Da ohne den Neubau auch der Orisbach unterhalb des Gebäudes nicht verlegt und ausgedolt werden könnte, womit die Umgestaltung der Allee verunmöglicht würde, entschieden die Planungsbeteiligten in einer erneuten Interessensabwägung die im Nachgang des Wettbewerbs definierte Gebäudehöhe beizubehalten. Die entsprechenden Projektanpassungen sind zusammenfassend auch auf der Website www.am-orisbach.ch dargelegt.

6.2 Kommunale Prüfung

Die kommunale Prüfung ist im September 2018 erfolgt.

6.3 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

6.3.1 Einblick in die Werkstatt

In der Woche vom 11. Juni bis 15. Juni 2018 wurden verschiedene Interessengruppen eingeladen, den Projektstand zu betrachten und zu diskutieren:

- Anwohner Seestrasse
- KMU Liestal
- Einwohnerrat, Bürgerrat, Bau- und Planungskommission
- Jugendgruppe Jugendhaus

Zusätzlich konnte sich alle Interessierten an zwei Walk-In-Abenden am 13. Und 14.06.2018 über das Projekt informieren und mit den Verantwortlichen besprechen.

Es gingen zudem einige Rückmeldungen schriftlich bei der Stadt ein.

In der nachfolgenden Tabelle wird deutlich, welche Schwerpunktthemen diskutiert wurden und wie in der Planung damit umgegangen wurde:

Thema	Umsetzung in der Planung
<p>Gebäudehöhe Post-Neubau</p> <p>Gebäudehöhe ist zu hoch (Einpassung des Post-Neubaus in die städtebauliche Umgebung (Stedtli, Bahnhof, Allee))</p>	<p>Die Gebäudehöhe wurde im Rahmen der Projektbearbeitung intensiv untersucht. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an einer baulichen Verdichtung an zentraler Lage am Bahnhof Liestal. Gleichzeitig soll in der Allee eine möglichst grosse Aussenraumfläche und Sichtbeziehungen zwischen Bahnhof und Stedtli geschaffen werden. Diese Berücksichtigung dieser verschiedenen öffentlichen Interessen führen zur Entwicklung des Baukörpers in die Höhe. Eine Reduktion der Geschosse wurde überprüft, diese überzeugt städtebaulich nicht, läuft der Verdichtung nach innen entgegen und ist nicht wirtschaftlich (siehe auch Kapitel 5.3.3).</p> <p>Die Gebäudehöhe wurde auch sowohl im Kontext mit dem Stedtli als auch mit der Bahnhofsbebauung überprüft. Das Gebäude reiht sich in das bestehende Ensemble von Solitärbauten sowohl von der Gebäudehöhe als auch vom Fussabdruck ein (siehe auch Kapitel 5.3.3).</p> <p>Die Gebäudehöhe wird daher beibehalten.</p>
<p>Gestaltung Post-Neubau</p> <p>Fassadengestaltung, Gestaltung Parkhaus (Sichtbarkeit der Autos)</p> <p>Vergrosserung Postterrasse</p>	<p>In der Quartierplanung wird die Kubatur der neuen Gebäude festgelegt. Bei der Quartierplanung handelt es sich um ein Nutzungsplanungsverfahren. Die Festlegung einer detaillierten Fassadengestaltung ist nicht stufengerecht. Im QP-Reglement werden aber die Qualitätsansprüche an die Gestaltung umschrieben, so dass die Stadt Liestal im Baugeungsverfahren entsprechende Qualität einfordern kann. Sichtbare Autos in der Einstellhalle sind dabei nicht vorgesehen (siehe Kapitel 5.3).</p> <p>Mit der Quartierplanung wird die Erstellung einer grosszügigen Postterrasse für die Öffentlichkeit gewährleistet. Es entsteht eine Fläche von ca. 1'260m². Eine Vergrösserung der Postterrasse ist aufgrund des bereits stark minimierten Fussabdrucks des Gebäudes im Baubereich A₁ nicht möglich. Eine weitere Verschlinkung des Gebäudes würde mit einem weiteren Verlust an Nutzung einhergehen, welche dem öffentlichen Interesse an der Verdichtung an zentraler Lage zuwiderlaufen würde und wirtschaftlich nicht tragbar wäre.</p>
<p>Verkehr</p> <p>Befürchtung von Mehrverkehr auf der See-Strasse, Anwohner wünschen neues Verkehrsregime (Zubringerdienst, Einbahn o.ä.)</p> <p>Gewährleistung Zufahrt Getränkehandel Schweizer AG</p>	<p>Das Mobilitätsgutachten hat aufgezeigt, dass mit der Quartierplanung "Am Orisbach" eine Reduktion der heutigen Fahrtenzahl einher geht (siehe Mobilitätsgutachten). Eine allfällige Änderung des Verkehrsregime soll daher nicht mit der Quartierplanung verknüpft werden. Der Suchverkehr ist zudem auch durch die Parkplätze innerhalb des Stedtlis bedingt. Eine Änderung des Verkehrsregimes kann auch nach Realisierung der Quartierplanung erfolgen und müsste grossräumiger angegangen werden.</p> <p>Die Zufahrt zur Getränkehandlung wurde überprüft und mit dem heutigen Verkehrsregime als verträglich beurteilt. Die QP-Vorschriften nehmen das Thema in § 9.8 QPR auf. In der Detailplanung ist dieser Punkt weiter zu berücksichtigen und im Umgebungsplan aufzuzeigen (§ 13.3 QPR).</p>

Thema	Umsetzung in der Planung
Vereinbarkeit Zufahrt Einstellhalle, Fussgängerbeziehungen auf der neuen Brücke über den Orisbach	Die Bündelung der verschiedenen Verkehrsformen auf der Brücke ist auf Stufe Detailplanung ein wichtiges Thema und muss dannzumal konkret ausgestaltet werden. Die QP-Vorschriften bilden die Grundlage dazu und formulieren das Ziel, dass ein gefahrloses Miteinander von Fuss- und motorisiertem Verkehr eine grosse Bedeutung beizumessen ist (§ 7.13 QPR). Im Umgebungsplan muss die Umsetzung nachgewiesen werden (§ 13.3 QPR).
Nutzung Post-Neubau Zukunft Poststelle Nutzungen im Gebäude	<p>Die Post beabsichtigt, wieder eine Poststelle im Post-Neubau einzurichten. Für die Postfächer wird allerdings ein verkehrstechnisch besser erreichbarer Standort angestrebt.</p> <p>Grundsätzlich gilt für das gesamte Areal die Zentrumsnutzung. Möglich sind hier Wohnnutzung und mässig störende Betriebe Eine weitere Differenzierung des Nutzungsmixes ist in einer Quartierplanung / Nutzungsplanung nicht stufengerecht.</p>
Parkierung zu wenig Besucher-Parkplätze Poststrasse, Verkehrschaos zu wenige bzw. zu viele öffentliche Parkplätze Allee	<p>Im Sinne des Mobilitätskonzepts (siehe Beilage) soll der motorisierte Individualverkehr auf der Poststrasse möglichst gering gehalten werden. Die Post strebt an, die Postfächer an einen anderen Ort zu verlegen, welcher besser erreichbar ist. Damit sinken die Anzahl Fahrten sowie der Bedarf an Besucher-Parkplätzen an der Poststrasse. Die Standortsuche ist im Gange.</p> <p>siehe Mitwirkungsbericht</p>
Gestaltung Allee Platz für Kinder Platz für Jugendliche Zukunft Herwegh-Denkmal und Wetterstation Bedarf öffentliches WC Spielraum Planung Gerichtsgebäude	<p>Ein klassischer Spielplatz ist in der Allee nicht vorgesehen. Es handelt sich um einen Freiraum, der multifunktional sein soll und freies Spiel mit Steinchen, Kieseln, Wasser, Fangis etc. ermöglichen soll.</p> <p>Dem Jugendhaus wird ein ausreichend grosser Vorplatz zur Verfügung stehen, wo auch künftig Pingpong-Tische o.ä. aufgestellt werden können.</p> <p>Das Denkmal und die Wetterstation verbleiben in der Allee, der Standort wird etwas verschoben. Die Standorte sind im QP orientierend verzeichnet.</p> <p>Es besteht bereits ein öffentliches WC in der Allee auf Höhe Schleifewuhweg. Es besteht die Möglichkeit, ein öffentliches WC im neuen Post-Gebäude unterzubringen. Dies wäre von der Stadt im Verlauf der Detailplanung zu bestellen und zu finanzieren.</p> <p>Die Quartierplanung berücksichtigt die Planungsbestrebungen in der Umgebung.</p>

Thema	Umsetzung in der Planung
<p>Orisbach</p> <p>Aufstauung: Wassertemperatur verträglich für Fische (Forellen), Problematik Geschiebe</p> <p>Bestehender Pachtvertrag für Orisbach vorhanden</p> <p>Berücksichtigung Hochwasserschutz</p>	<p>Diese Themen werden im Detailprojekt nochmals überprüft. Grundlage dazu bietet § 7.16 QPR welcher festschreibt, dass die Lebensraum-Ansprüche von Wassertieren berücksichtigt werden müssen und § 13.3, welcher den Nachweis im Baubewilligungsverfahren regelt.</p> <p>Umgang mit Pachtvertrag wird im Rahmen der neuen Parzellierung des Gewässers geklärt.</p> <p>Das Renaturierungskonzept für den Orisbach berücksichtigt den Hochwasserschutz.</p>
<p>Velo-Parkplätze</p> <p>Die Velo-Parkplätze beim Palazzo fallen weg, Ersatz im QP-Areal?</p>	<p>Die Velo-Parkplätze am Bahnhof werden in die Velo-Station verlegt.</p>
<p>Fussweg-Verbindung Postterrasse – Stedtli</p> <p>der Fussweg-Verbindung ins Stedtli muss genügend Beachtung geschenkt werden (z.B. Rolltreppe, Lift).</p>	<p>Die Fusswegverbindung ins Stedtli wird mit der grossen Treppe in Richtung Elefantentor sowie dem Lift im QP Lüdin massgeblich verbessert.</p>
<p>Velo-Verbindung Bahnhof – Orisbach</p>	<p>Die Veloverbindung Bahnhof – Orisbach wird in ihrer Funktionalität erhalten (Fussweg, Velo erlaubt). Der künftige Weg wird etwas breiter ausgebaut als bisher.</p>
<p>Erhalt Bäume</p>	<p>Siehe Kapitel 5.6</p>

6.3.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 7. Januar – 15. Februar 2019 statt. Es gingen 46 Stellungnahmen ein. Details dazu sind im separaten Mitwirkungsbericht zu finden.

6.4 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde vom 29. November 2018 – 19. Februar 2019 durchgeführt. Die Stellungnahme vom Amt für Raumplanung ist nachfolgend zusammengefasst und mit einer Reaktion seitens Planungsbüro und Stadt Liestal ergänzt.

Vorprüfungsbericht vom 19.02.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
-----------------------------------	--	---	--

1. Quartierplan

1.1 Bebauung

Bereiche ohne Loggien rechtsverbindlich festlegen (Südost-, Südwest-, Nordwestseite) → keine private Loggien als Platzfassade	zwingend	<p>Die Vorgabe der kantonalen Behörden zum Verzicht auf Loggien an der Südost-, Südwest- und Nordwestfassade geht gemäss Amt für Raumplanung (Mail O.Stucki vom 24.07.2019) auf das Protokoll der Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) vom 15. Mai 2018 zurück.</p> <p>Die Festlegung einer "Loggien-Verbotszone" erscheint nicht zielführend und nicht stufengerecht für eine Quartierplanung. Die Anforderungen an die Fassadengestaltung wurden in allgemeiner Form im QP-Reglement abgehandelt, so dass dereinst im Baugesuchsverfahren eine Beurteilung möglich ist (§§ 6 Abs. 1, 2, 7 QPR). Details dazu siehe Kapitel 5.3.3, Interessenabwägung.</p>	x
---	----------	--	---

1.2 Gewässerraum

Begriff "Gewässerraum" anstatt "Schutzzone Gewässerraum" verwenden	zwingend	Der Begriff wurde angepasst.	✓
Gewässerraum als durchgehender Korridor ausscheiden	zwingend	Die Plansystematik wurde angepasst.	✓
Verschmälerung Gewässerraum bei der heutigen Fussgängerbrücke auf Höhe Freifhofgasse kann nicht zugestimmt werden	zwingend	Der Gewässerraum wurde angepasst.	✓
Sitzstufen sind in den Gewässerraum zu integrieren (ortsübliche Materialien, keine Betontreppe), keine Reduktion des Gewässerraums	zwingend	Die Möglichkeit von Sitzstufen in Form einer Betontreppe wurde am 15.06.2021 mit Laura Chavanne, Amt für Raumplanung, besprochen. Sitzstufen in Beton sind möglich, wenn die Vernetzungsfunktion nach wie vor gewährleistet ist (siehe Kapitel 5.7. Gewässerraum des Orisbachs). Der Gewässerraum wird über die Treppe gezogen.	✓

Vorprüfungsbericht vom 19.02.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
-----------------------------------	--	---	--

1.3 Radweg

Dimensionen des Radwegs sind aufzuzeigen	zwingend	Bei der bereits heute bestehenden Wegverbindung handelt es sich in erster Linie um einen Fussweg. Velos sollen darauf, wie bis anhin, erlaubt sein. Diese bereits heute gelebte Koexistenz ist problemlos. Der heute 2.20 – 2.50 m breite Weg wird auf ca. 3.0 m ausgebaut. Dies ist ausreichend für eine Begegnung Velo – Velo nach VSS-Normen:	✓			
		Grundabmessung Velo Berg- und Talfahrt	0.6 m	*2	1.2 m	
		Bewegungsspielraum Bergfahrt	0.4 m	*2	0.8 m	
		Bewegungsspielraum Talfahrt	0.1 m	*2	0.2 m	
		Sicherheitszuschlag Berg- und Talfahrt	0.2 m	*4	0.8 m	
		Gesamtbreite			3.0 m	
		Der Weg wird zudem nicht mehr als öffentlicher Radweg bezeichnet, sondern als Fussweg, auf welchem Velos erlaubt sind.				

1.4 Begriffe

Die gewählte Symbolik beinhaltet genügend Flexibilität auf Zusatz "Lage variabel" kann verzichtet werden	Empfehlung	Auf den Zusatz wurde verzichtet.	✓
--	------------	----------------------------------	---

1.5 Zone mit QP-Pflicht

QP-Pflicht zieht bei Realisierung eines allfälligen QP "Gericht" eine Mutation des QPs "Am Orisbach" → Empfehlung Spezialzone Allee belassen	Empfehlung	Das Kantonsgericht benötigt nach neusten Erkenntnissen keine Flächen ausserhalb der eigenen Parzelle. Auf die Ausscheidung eines Bereichs mit QP-Pflicht wird verzichtet.	✓
--	------------	---	---

1.6 Archäologische Schutzzone

Begriff "archäologische Schutzzone" anstatt "archäologische Verdachtsfläche" verwenden	zwingend	Der Begriff wurde angepasst.	✓
--	----------	------------------------------	---

1.7 Gewässerbaulinie

Gewässerbaulinien sind zu entfernen	zwingend	Die Gewässerbaulinien wurden entfernt.	✓
-------------------------------------	----------	--	---

Vorprüfungsbericht vom 19.02.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
--	--	---	--

1.8 Wanderwege

Kantonale Wanderwegverbindung Allee – Schützenstrasse zu ergänzen	zwingend	Die Wegverbindung wurde ergänzt.	✓
---	----------	----------------------------------	---

1.9 Sohlenhöhe Orisbach

Sohlenhöhe der Vorprojektpläne Kissling+Zbinden im QP Schnitt übernehmen	zwingend	Die Sohlenhöhe wurde angepasst.	✓
--	----------	---------------------------------	---

2. Quartierplanreglement**2.1 § 3 Art der baulichen Nutzung**

Bruttoverkaufsfläche anstatt Verkaufsnutzung über die Geschosse	Empfehlung	Auf die Angabe einer maximalen Verkaufsfläche wird verzichtet. Es gilt gemäss § 51 Abs. 1 lit. a RBG ein Maximalmass von 1'000 m ² Nettoladenfläche. Dies wurde im Mobilitätsgutachten entsprechend berücksichtigt.	---
§ 3.4 Zone mit QP-Pflicht streichen	Empfehlung	siehe 1.5	✓

2.2 § 5 Bebauung

Umformulierung § 5 Abs. 4: "Der Bereich für Belichtung und Belüftung Sockelgeschosse Liegenschaft Poststrasse 1 darf nicht überbaut werden, solange Belichtung und Belüftung der Sockelgeschosse der Liegenschaft Poststrasse Nr. 1 erforderlich sind."	zwingend	Die Bestimmung wurde umformuliert. Im Rahmen der Mitwirkungsgespräche wurde die Option zur Überbauung ausgeschlossen.	✓
Fläche für Klein- und Nebenbauten auf 5% der Grün- und Freifläche beschränken	Empfehlung	Der Bedarf an Klein- und Nebenbauten wurde in Kapitel 4.3.2 des Planungsberichts abgeschätzt (300 m ²) und soll beibehalten werden. 5% der Grün- und Freifläche von 1'400 m ² ergäbe eine Fläche von 70 m ² für Klein- und Nebenbauten. Würde der Platzbereich Niveau Allee dazu genommen, stünde als Bemessungsfläche 4'200 m ² und damit eine Fläche von 210 m ² für Klein- und Nebenbauten zur Verfügung.	--

Vorprüfungsbericht vom 19.02.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
--	--	---	--

2.3 § 6 Gestaltung der Bauten

Technische Aufbauten sind ins Gebäude zu integrieren, da sie sonst gegenüber dem Stedtli zu prominent in Erscheinung treten.	zwingend	Die technischen Aufbauten werden, soweit möglich, ins Gebäude integriert. Eine Ausnahme bilden folgende Bauteile: <ul style="list-style-type: none"> • Belüftungsrohre: Sie sind aus technischen Gründen übers Dach zu führen, • Lifte: Auf Stufe Richtprojekt kann die Liftechnik noch nicht hinreichend geklärt werden. Die Notwendigkeit der Anordnung von Liftbauteilen auf dem Dach kann daher auf QP-Stufe nicht ausgeschlossen werden. Sie dürfen das Mass der technischen Notwendigkeit nicht überschreiten, dies beträgt in der Regel ca. 1.5 m. 	✓
--	----------	--	---

2.4 § 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Abs.7: Präzisierung: "Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und <u>fachgerecht</u> zu pflegen."	zwingend	Die Bestimmung wurde ergänzt.	✓
Abs. 8: Detailabgrenzung Aussenraumtypen auf Stufe Baugesuchsverfahren nicht möglich. Formulierung im Sinne von "Im Baugesuchsverfahren kann von den festgelegten Abgrenzungen (geringfügig) abgewichen werden." Es ist zu präzisieren, wo Abweichungen möglich sind.	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
Abs. 11 Es ist selbstredend, dass eine Bepflanzung der Aussenräume nur mit Zustimmung des Grundeigentümers erfolgen kann. Der letzte Satz ist zu streichen.	zwingend	Der Satz wurde gelöscht.	✓
Abs. 12 Ergänzung: "Die Grün- und Freifläche ist als attraktive, <u>mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen)</u> gestaltete Grünfläche mit Erholungs- und Freizeitinfrastuktur wie z.B. Sitzbänken zu gestalten."	zwingend	Die Bestimmung wurde ergänzt.	✓
Abs 13 Ergänzung: Die Schutzzone Gewässer- raum ist abwechslungsreich extensiv zu gestalten und <u>mit einheimischen, standortgerechten Arten</u> standortgerecht so zu bepflanzen, dass	zwingend	Die Stadtverwaltung hat bei der Pflege bestehender innerörtlicher Bepflanzungen die Erfahrung gemacht, dass einheimische Bäume und Bepflanzungen mit der zunehmenden Trockenheit bedingt durch den Klimawandel sehr zu kämpfen haben. Der Stadtrat gewichtet daher das Interesse an einer langlebigen und wenig empfindlichen Bepflanzung höher als das Interesse einer rein einheimischen Bepflanzung. Der Begriff der "einheimischen Arten" ist ohnehin aufgrund des Klimawandels in Anpassung. Die Anpflanzung von invasiven Neophyten wird reglementarisch ausgeschlossen.	---

Vorprüfungsbericht vom 19.02.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Abs. 7 Ergänzung: "Pflanzung und Pflege der Bäume hat nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist."	Empfehlung	Die Bestimmung wurde ins Reglement aufgenommen.	✓
Ergänzung: "Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken."	Empfehlung	Die Bestimmung wurde ins Reglement aufgenommen.	✓

2.5 §9 Erschliessung und Parkierung

Abs. 5, Präzisierung: "Es sind im Minimum 0.7 Stammparkplätze pro Wohnung zu realisieren."	zwingend	Die Bestimmung wurde umformuliert.	✓
Abs.1 Es ist zu klären, auf welchen Flächen eine Durchgängigkeit für den öffentlichen Verkehr zu gewährleisten ist.	Empfehlung	Die Bestimmung wurde gestrichen.	✓
Abs. 1 "Motorisierter Verkehr ... ist grundsätzlich nur auf den „Verkehrsflächen“ zulässig..." hat den Charakter einer polizeilichen Anordnung, ist unvollständig (optionale PP Allee), unnötig → Empfehlung weglassen	Empfehlung	Die Bestimmung wurde umformuliert, aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung aber belassen.	✓
Abs. 5 Die Mindestzahl der Abstellplätze für Zweiräder soll festgeschrieben werden.	Empfehlung	Die Berechnung der Veloabstellplätze wird verbindlich im Reglement aufgenommen.	✓

2.6 §10 Ver- und Entsorgung

Abs. 2 lit.c Die Einhaltung der Energievorschriften muss bei der Baubewilligung durch das AUE abschliessend geprüft und bewilligt werden können. Der Begriff "Gutachten" definiert keine eindeutigen energetischen Anforderungen an Bauten. Textbaustein: "Erfolgt keine Minergie-Zertifizierung, sind die Bauten nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P oder Minergie-A zu realisieren."	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst. Es ist neu eine Zertifizierung nach Minergie P vorgeschrieben.	✓
--	----------	--	---

Vorprüfungsbericht vom 19.02.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
--	--	---	--

2.7 § 12 Störfall

Aussenluft <u>ansaugung</u> und nicht Aussenluftzufuhr	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
--	----------	---------------------------------	---

2.8 § 13 Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben...

Abs. 4: "Als Qualitätsnachweis für die naturnahe Aussenraumgestaltung gemäss § 7 Abs. 6 ist eine Zertifizierung vorzunehmen. Auf Stufe Baugesuch ist ein Vorzertifikat, nach Abschluss der Bauarbeiten die definitive Zertifizierung beizubringen." → der 2. Satz kann nicht öffentlichrechtlich festgelegt werden → Regelung im QP-Vertrag.	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
--	----------	---------------------------------	---

2.9 § 14 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Abs. 4 ... "Die öffentliche Beurkundung des Quartierplan-Vertrags (vor Genehmigung der Quartierplanvorschriften) und des Dienstbarkeitsvertrags (zum Zeitpunkt der Realisierung) sind durch die Grundeigentümerschaften beim Notar zu veranlassen und finden in der Stadt Liestal statt. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaften." → kann nicht öffentlichrechtlich festgelegt werden → Regelung im QP-Vertrag.	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
--	----------	---------------------------------	---

3. Planungs- und Begleitbericht**3.1 Ziffer 4 Umgang mit übergeordneten Rahmenbedingungen**

Ziffer 4.5.2 Gewässerraum Begriff "dicht überbaute Gebiete" gemäss neuem Merkblatt B2 Arbeitshilfe Gewässerraum präzisieren	zwingend	Der Begriff wurde präzisiert.	✓
Ziffer 4.6 Hochwasserschutz Gefahrenkarte nach Realisierung auf die dannzumalige Situation anpassen (Verlauf Orisbach, Bauten)	?	Die Gefahrenkarte wurde angepasst.	✓

Vorprüfungsbericht vom 19.02.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Ziffer 4.10.4 Grundwasser Anpassung Text: "Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. <u>Der Kanton kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird.</u> "	zwingend	Der Text wurde angepasst.	✓

3.2 Ziffer 5 Bemerkung zu Quartierplan-Inhalten

Ziffer 5.7 rechtskräftige Gewässerbaulinie bei Trafostation und Imbissstand ist aufzuheben	zwingend	Der Text wurde im Planungsbericht und im Quartierplan-Reglement ergänzt.	✓
Ziffer 5.6 Privatrechtlicher Regelungsbedarf Anlieferung Poststrasse auf Fahrzeuge bis 3.5t beschränken (Aufenthaltsqualität, Konfliktpotenzial), Anlieferung Fahrzeuge über 3.5t via Allee	Empfehlung	Die Stadt Liestal hat eine umfassende Verkehrsvision in Auftrag gegeben (siehe Mobilitätskonzept). Darin abgebildet sind diverse Massnahmen zur Verkehrsberuhigung des Stedtli und des Bahnhofsgebiets. Aufgrund der topographischen Situation wird nach wie vor eine Anlieferung auf Ebene Postplatz und auf Ebene Allee erfolgen müssen.	--
Ziffer 5.6 Privatrechtlicher Regelungsbedarf Pflanzung und Pflege Bäume regeln	Empfehlung	Die Pflanzung und Pflege der Bäume nach Grundsätzen der modernen Baumpflege wurde ins Reglement aufgenommen.	✓

3.1 Ziffer 7 Auswirkungen der Planung

Ziffer 7.2 Die Auswirkungen auf den Strassennetzplan ist aufzuzeigen.	zwingend	Die Stadt Liestal hat eine umfassende Verkehrsvision in Auftrag gegeben (siehe Mobilitätskonzept). Darin sind die Auswirkungen des Projekts detailliert aufgeführt.	✓
---	----------	---	---

4. Verkehrsgutachten

Allgemein Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist vom mit der BGF maximal plausible "ungünstigste" Fall auszugehen.	zwingend	Das Mobilitätskonzept hat verschiedene Nutzungsszenarien überprüft und stützt sich bei den Verkehrsberechnungen auf den verkehrlich ungünstigsten plausiblen Fall.	✓
Ziffer 2.2 kt. Grundlagen PP-Berechnung Reduktionsfaktor R2 ist gemäss Anhang RBV zu begründen.	zwingend	Der Reduktionsfaktor R2 wird im Kapitel 4.3 des Mobilitätsgutachtens hergeleitet.	✓
Ziffer 4 Verkehrsaufkommen Bezeichnungen sind zu überprüfen	zwingend	Das Verkehrsgutachten wurde vollständig durch das Mobilitätsgutachten ersetzt.	✓

Vorprüfungsbericht vom 19.02.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Ziffer 6.2 Ausmass Reduktion Wohnnutzungen Velowegnetz statt Veloroutennetz	zwingend	Das Verkehrsgutachten wurde vollständig durch das Mobilitätsgutachten ersetzt.	✓
Ziffer 6.3 Mobilitätsverhalten Bahnhof Erreichbarkeit mit miV ist gut, Text anpassen	zwingend	Das Verkehrsgutachten wurde vollständig durch das Mobilitätsgutachten ersetzt.	✓
Ziffer 6.4 Spezifisches Mobilitätsmanagement Aufzeigen, welche Massnahmen im QP ergriffen werden	zwingend	Die Massnahmen wurden im QP rechtsverbindlich festgelegt.	✓
Anhänge 3 + 4 bei den Kurzzeitparkplätzen Post erscheint das spezifische Verkehrspotential von 2.2 pro Spitzenstunde multipliziert mit der Auslastung als sehr niedrig. Grundlage darlegen.	zwingend	Das Verkehrspotential wurde überprüft, neu rechnet der Verkehrsplaner mit 16 Fahrten pro Tag pro Parkplatz.	✓
5. Störfallgutachten		Aufgrund einer zwischenzeitlichen Projektoptimierung wurde das Störfallgutachten nochmals überarbeitet und den zuständigen Stellen zur Stellungnahme unterbreitet. Das überarbeitete Störfallgutachten wurden von den Behörden gutgeheissen (Mailrückmeldungen BAV und AUE vom 22.02.2022, SBB vom 24.05.2022).	
5.1 Ausgangszustand			
QP Bahnhofcorso muss bei der Berechnung des Risikos berücksichtigt werden.	zwingend	Die bekannten Projekte entlang der Bahn im Umfeld des QP "Am Orisbachs" wurden im Störfallgutachten berücksichtigt.	✓
Ausgangszustand Abb. 5 und Anhang 1 differieren → erklären oder anpassen	zwingend	Das Störfallgutachten wurde nochmals grundlegend überarbeitet und wurde von den zuständigen Behörden gutgeheissen.	✓
Aussage Ausbau Bahnhof Liestal habe keinen Einfluss auf die Risikosituation ist nicht nachvollziehbar und muss belegt werden.	zwingend	Das Bahnhofprojekt wurde im Störfallgutachten ergänzt.	✓
5.2 Stellungnahme BAV		Das Störfallgutachten wurde nochmals grundlegend überarbeitet und wurde von den zuständigen Behörden gutgeheissen.	✓
Es ist nicht nachvollziehbar, welche risikomindernden Massnahmen bei der Summenkurve berücksichtigt wurden.	zwingend		

Vorprüfungsbericht vom 19.02.2019		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Bei der Interessenabwägung fehlt das öffentliche Interesse am Weiterbetrieb der risikoträchtigen Eisenbahnanlage. Stellungnahme muss Aussage der BAV enthalten, dass das Gesamtrisiko des betroffenen Streckensegments der SBB unter Berücksichtigung der verbindlich in den Quartierplan-Vorschriften festgelegten raumwirksamen Massnahmen tragbar ist.	zwingend	Das Störfallgutachten wurde nochmals grundlegend überarbeitet und wurde von den zuständigen Behörden gutgeheissen.	✓

5.3 Aussenluftzufuhr und Fluchtwege

Aussenluftansaugung und nicht Aussenluftzufuhr	zwingend	Der Begriff wurde angepasst.	✓
Fluchtwege bei einem Störfall auf der Eisenbahnstrecke definieren.	zwingend	Störfallgutachten und Reglementsbestimmung wurden angepasst: Neu sind die Fluchtwege ausschliesslich auf die bahnabgewandte Seite auszurichten.	✓
Stellflächen Feuerwehr im Ereignisfall auf der Bahnstrecke ungeeignet. Mit Feuerwehrinspektorat zu klären.	zwingend	Wurde an der Sitzung vom 11.09.2019 mit AUE, BAV, Gebäudeversicherung, Feuerwehr Stadt Liestal geklärt. Die Feuerwehrstellflächen bleiben in der vorgeschlagenen Form bestehen.	✓
unklarer Begriff "nicht brennbare Fassadenmaterialien" (nicht brennbar = nicht entflammbar oder = nicht schmelzend unter starker Russentwicklung)	Empfehlung	Das Reglement wurde ergänzt.	✓

6. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Baubewilligungsverfahren ist abschliessend geregelt, die Gemeinde kann weder zusätzliche Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen.	zwingend	QP-Reglement wird überprüft	(✓)
---	----------	-----------------------------	-----

6.5 Beschlussfassungsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat:

Der Stadtrat beschloss die Quartierplanung "Am Orisbach" am 6. September 2022.

Beschlussfassung Einwohnerrat:

Weil die Umsetzung des Bebauungskonzepts der Quartierplanung "Am Orisbach" zwingend mit der Revitalisierung des Orisbachs und damit der Gestaltung des Stadtparks zusammenhängt, wurden die beiden Vorlagen dem Einwohnerrat zeitgleich unterbreitet.

Der Einwohnerrat beschloss an der Sitzung vom 31. Mai 2023 die Quartierplanung "Am Orisbach" mit 31 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme bei 1 Enthaltung. Dem Antrag der Bau- und Planungskommission folgend, wurde die Ergänzung von § 6 Abs. 2 QPR mitbeschlossen: "Der Sockel alleseitig des Postgebäudes ist, wenn immer möglich, teilweise zu begrünen."

Gleichzeitig nahm der Einwohnerrat auch den Baukredit für den Stadtpark "Am Orisbach" mit 31 Ja-Stimmen gegen 2-Nein-Stimmen an. Weil der Brutto-Baukredit den Betrag von 4 Mio. Franken übersteigt, unterlag das Geschäft dem obligatorischen Referendum.

Aufgrund der Untrennbarkeit der beiden Projekte und der Bedeutung beider Projekte auf die zukünftige Gestaltung der Nahtstelle zwischen Stedtli und Bahnhof folgte der Einwohnerrat dem Antrag der Bau- und Planungskommission, die Quartierplanung dem Behördenreferendum zu unterstellen.

Urnenabstimmung

Die Stimmbevölkerung von Liestal stimmte der Quartierplanung "Am Orisbach" am 19. November 2023 mit 52.9% Ja-Stimmen zu 47.1 Nein-Stimmen zu. Für den Baukredit des Stadtparks "Am Orisbach" stimmten 54.2% der Stimmenden, 45.8% lehnten ihn ab.

6.6 Auflage- und Einspracheverfahren

Das gesetzliche Auflageverfahren wird vom 2. Januar bis 1. Februar 2024 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 97 sowie im Liestal aktuell Nr. 880 am 7. Dezember 2023 publiziert.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Abstimmung auf andere Planungen

Zwischen Bahnhof und Stedtli bestehen verschiedene Entwicklungsprojekte:

- QP Bahnhofcorso (in Umsetzung)
- QP Am Orisbach (QP vor Beschlussfassung)
- QP Lüdlin Areal (QP vor Beschlussfassung)
- Erweiterung Kantonsgericht (Mutation TZV Zentrum Stand öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung)

Zur Koordination der Projekte, welche sich noch nicht in Umsetzung befinden, wurde eine regelmässige Koordinationssitzung zwischen den verschiedenen Planungsbeteiligten eingerichtet. Die Quartierplanung "Am Orisbach" konnte so bestmöglich auf die anderen Planungen abgestimmt werden. Wichtige Themen dabei waren / sind:

- Synergien Parkierung
- Verkehrsführung (siehe Mobilitätskonzept in der Beilage)
- Baustellenlogistik

7.2 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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. In Kapitel 4.11, Aufhebung früherer Beschlüsse, wird im Detail darauf eingegangen.

7.3 Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal

Für die Stadt Liestal entstehen bei der Umsetzung des Quartierplans "Am Orisbach" Folgekosten. Diese betreffen insbesondere die Umgestaltung der Allee, die Renaturierung des Orisbachs, Anpassungen an den Werkleitungen und Infrastrukturen (z.B. Entsorgungsstationen), die Erstellung der Fusswegverbindungen und evtl. eines Lifts. Die Kosten sind abhängig vom Detailprojekt, die Höhe der Mitfinanzierung des Kantons an die Renaturierung des Orisbachs sowie den privatrechtlichen Vereinbarungen im Quartierplan-Vertrag.

Anhang

Anhang 1: Protokolle kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission

Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission
 Dr. Walter Niederberger
 Aktuar
 Kreuzbodenweg 2
 4410 Liestal
 T 061 552 58 10
 walter.niederberger@bl.ch
 www.dhk.bl.ch

Stadt Liestal

E: 30. 11. 2017

Stadtbauamt

**BASEL
 LANDSCHAFT**

Original: alle
 Kopie: bni, fka, tno

Post
 Stali & Ruggli
 Christ & Gantenbein
 Fontana Landschaftsarch.
 Techdata

Aktuar DHK, W. Niederberger, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Stadtbauamt Liestal
 Herr T. Noack
 Rathausstrasse 36
 4410 Liestal

Liestal, 28.11.2017

Protokollauszug der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 14.11.2017

Sehr geehrter Herr Noack

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

1. Liestal, QP Post/Allee, Stadt Liestal, Vorstellung, 14.00 Uhr

Gemäss DHG § 14 ist die DHK beratendes Fachorgan des Kantons und der Einwohnergemeinden. Sie nimmt u.a. folgende Aufgabe wahr: sie begutachtet Planungen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern würden. Der geplante Neubau befindet sich in einem ISOS-A-Gebiet direkt gegenüber der historischen Altstadt von Liestal. Aufgrund der geplanten Massivität des Neubaus erfüllt er dieses Kriterium.

Die Post CH AG möchte ihr Gebäude in Liestal durch einen wesentlich grösseren, nicht zonenkonformen Neubau ersetzen, der einer Quartierplanung bedarf. Aus einem eingelaufenen Wettbewerb ging das Projekt von Christ & Gantenbein als Sieger hervor. Es sieht nach einer ersten Überarbeitung mit einer Höhenreduktion von einem Geschoss einen massiven Bau mit acht oberirdischen Geschossen zur Allee vor. Der untere Teil ist als dreigeschossiger Sockel zur Allee und eingeschossiger Sockel zum Bahnhof ausgebildet. Die noch im Wettbewerb vorgesehene Attika ist entfallen. Das McDonalds-Gebäude und das ehem. Feuerwehrmagazin bleiben entgegen der ursprünglichen Absicht bestehen. Bei der Präsentation ging es vorrangig um den Städtebau und die Volumetrie. Eine Materialisierung liegt noch nicht vor.

Vorgestellt wurde auch eine Fussgängerbrücke, welche die Post bzw. den Bahnhofplatz ebenerdig mit dem Stedtli verbinden soll.

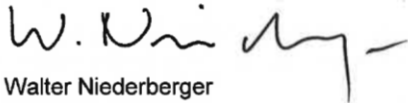
Das Projekt des Neubaus der Post reiht sich einerseits in die neuen Gebäude am Bahnhof ein und bildet deren stadtseitigen Abschluss, errichtet aber andererseits gegenüber dem Stedtli eine breite Front und tritt sehr massiv in Erscheinung.

Die Kommission erachtet ein Neubauvolumen in der vorgeschlagenen Massivität gegenüber der Altstadt von nationaler Bedeutung als sehr heikel. Für sie ist die Trennung zwischen Sockel und Obergeschossen altstadtseitig sehr wichtig, während der Sockel bahnhofseitig entfallen könnte. Gegenüber dem Stedtli muss der Sockel die Aufgabe leisten, die übermässige Höhe zu brechen. Daher ist der Fassadengestaltung gegenüber dem Stedtli höchste Aufmerksamkeit zu schenken. Ein Studium von Varianten, mit unterschiedlichen Sockelhöhen und -ausformulierungen zur Allee und – wie im Wettbewerb – einer Attika erachtet die Kommission als zwingend. Dies kann zur Erkenntnis führen, dass ein weiteres Geschoss entfallen sollte.

Bei der vorgestellten Fussgängerbrücke erscheinen sowohl ihr Anfang bei der Post, als auch ihr Ende beim Elefantentor fragwürdig und noch nicht genügend durchdacht, während die Brücke selbst wohl bei einem qualitätssichernden Vorgehen formal eine befriedigende Lösung erhalten könnte.

://: - Die Kommission möchte weiter über den Fortgang der Planung informiert werden.

Freundliche Grüsse



Walter Niederberger
Der Aktuar

Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission
Dr. Walter Niederberger
Aktuar
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 58 10
walter.niederberger@bl.ch
www.dhk.bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/KD, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Stadtbauamt Liestal
Herr T. Noack
Rathausstrasse 36
4410 Liestal

Liestal, 05.06.2018

**Protokollauszug
der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 15. Mai 2018**

Sehr geehrter Herr Noack

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

1. Liestal, Quartierplan am Orisbach, Postgebäude

Vgl. das Protokoll der Sitzung vom 14. November 2017. Gegenüber der Präsentation vom 14. November 2017 hat sich das Projekt markant verändert. Der Fussabdruck ist kleiner geworden, da weiterhin wie bereits im Wettbewerb eine Aussichtsterrasse mit grosszügigem Abgang zum Stedtli geplant wird, obwohl die Gebäude Poststrasse 1 und Seestrasse 4 stehen bleiben.

Der Sockel wird neu als künstliche Topographie interpretiert. Das Erdgeschoss liegt somit eindeutig auf Bahnhofsniveau auf einer Terrasse. Das Gebäude enthält zur Bahn Büros sowie gegenüber dem Stedtli und dem Postplatz Wohnungen mit angehängten Loggien und soll dabei aufgrund der vertikalen tektonischen Gliederung filigran wirken. Entgegen der Empfehlung der Kommission vom 14. November 2017, die Gebäudehöhe zu reduzieren, wurde noch ein Geschoss hinzugefügt.

Die Kommission stellt fest, dass das Projekt grundsätzlich gewonnen hat. Die Verkleinerung des Fussabdruckes als bessere Einpassung in den Stadtgrundriss und die Zäsur zwischen Sockel und Oberbau mit dem Ziel einer Reduktion der Höhenwirkung der Fassade zum Stedtli werden begrüsst. Zudem ist die dank des kleineren Oberbaus auf dem Sockel gewonnene öffentliche Aussenfläche an diesem Ort ein Gewinn. Da aber wichtige Unterlagen wie die Fassaden- und die Umgebungsgestaltung fehlen, kann keine vollständige Beurteilung vorgenommen werden.

Wie bereits erwähnt, erachtet die Kommission ein grosses Neubauvolumen gegenüber der Altstadt von nationaler Bedeutung als heikel und als grosse Herausforderung. Auch die

Visualisierungen helfen in dieser Beziehung nicht, denn sie sind in Bezug auf die Umgebung unvollständig und zeigen die wichtige Breitseite des Gebäudes gegenüber dem Stedtli nicht. Eine der zentralen Aufgabe der DHK, die Fassade gegenüber dem Stedtli zu beurteilen, ist mit den vorgelegten Unterlagen noch nicht möglich.

Bereits jetzt können nachfolgende Hinweise gegeben werden:

- Gegenüber dem Stedtli, dem Palazzo und dem Gerichtsgebäude, aber auch als Teil des Ensembles von Solitären am Bahnhofscorso erscheint das neue Projekt als sehr hoch. Eine Reduktion um zwei Geschosse soll geprüft werden.
 - Die Fassade des Oberbaus zum Postplatz/Bahnhofplatz geht wenig auf den städtischen Charakter des Ortes ein. Private Loggien als Platzfassade am Endpunkt des Bahnhofscorsos und als Auftakt zum Stedtli sollen überprüft werden. Grundsätzlich stellt sich die Frage nach dem Ausdruck: 5-eckiger, skulpturaler Gebäudekörper entgegen dem einseitigen Einsatz von Loggien.
 - Der Sockel muss in Zusammenhang mit der Umgebung entwickelt und präzisiert werden. Als Parkhaus und Ladenlokal ist er als Gebäude und nicht als Landschaft zu verstehen und auszugestalten. Die Materialität, die jetzt an einen roten Sandsteinsockel einer städtischen Terrasse erinnert, hat in Liestal keine Tradition und erscheint hier falsch.
- ://: - Das Projekt ist im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten und der Kommission nochmals vorzustellen. Dabei sind insbesondere die Fassaden- und die Umgebungsgestaltung aufzuzeigen.

Freundliche Grüsse



Walter Niederberger
Der Aktuar

Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission
Dr. Walter Niederberger
Aktuar
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 58 10
walter.niederberger@bl.ch
www.dhk.bl.ch

KOPIE

BASEL
LANDSCHAFT 

Eingang S+R

24. Dez. 2019

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/KD, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Stadtbauamt Liestal
Herr T. Noack
Rathausstrasse 36
4410 Liestal

Liestal, 20.12.2019

**Protokollauszug
der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 12.12.2019**

Sehr geehrter Herr Noack

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

2. Liestal, QP «Am Orisbach» (ex QP Post), Loggien, Stellungnahme zum Vorschlag des Planungsbüros

Vgl. das Protokoll vom 17. Januar 2019. Der Kommission liegt ein Vorschlag des Planungsbüros vor, wie die zum Bahnhof gerichteten Balkone gestalterisch geregelt werden könnten.

Die in der Begründung des Planungsbüros erwähnten Loggien haben, wie richtig erwähnt wird, öffentlichen und repräsentativen Charakter. Beim Postprojekt handelt es sich aber um private Balkone, die als Schauseite zum Bahnhofplatz ungeeignet sind. Die anderen neuen Gebäude am Bahnhofcorso, deren Regelung zur Fassadengestaltung zitiert wird, weisen keine Balkone zum Bahnhofcorso auf.

://: - Die Kommission besteht auf einem Verbot von privaten Balkonen.

Freundliche Grüsse



Walter Niederberger
Aktuar

- Kopie an: Stierli + Ruggli, Frau B. Bauer, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen

Anhang 2: Würdigung des überarbeiteten Projekts durch den damaligen Jurypräsidenten des Studienauftrags Post

Post Liestal

Projektüberarbeitung Projekt Christ & Gantenbein

Vorstellung Projekt vom 06.04.2018

Grundlagen

Planstand und Modell je 1:200 mit Datum vom 06.04.2018

Anwesend

Frau M. Zurmühle, Techdata (Bauherrenberaterin)
Herr U. Ellenberger (Post, Vertreter Bauherrschaft)
Herr Ch. Gantenbein (C&G, Projektverfasser)
Herr T. Dancoisne (C&G Architekten, Projektmitarbeit)
Herr L. Selva (Jurypräsident Studienauftrag)

Würdigung

Luca Selva wurde in seiner Eigenschaft als damaliger Jurypräsident des Studienauftrages Post Liestal von der Bauherrschaft gebeten, die mit Datum vom 06.04.2018 vorliegende Überarbeitung bezüglich ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität zu beurteilen. Dies ist anlässlich einer Besprechung am 06.04.2018 erfolgt und ist in einer Stellungnahme wie folgt festgehalten:

Das Projekt wurde seit dem Wettbewerb umfassend überarbeitet, dies auf zwei Ebenen. Zum einen a) wurde die Morphologie des Baukörpers bezüglich seiner Beziehung zum Oristal neu formuliert, andererseits wurde b) der Fussabdruck des Gebäudes auf rund 900 m² reduziert. Das Projekt versteht sich klar als Weiterentwicklung des Siegerprojektes im Studienauftrag. Die Anpassungen erfolgen aufgrund des Dialoges der Bauherrschaft mit den kantonalen und kommunalen Dienststellen und Kommissionen.

a) Die Gebäudehöhe auf der Seite Orisbach wird neu mit einem bis auf das obere Stassenniveau reichenden Sockel gegliedert mit dem Ziel einer Reduktion der Höhenwirkung der Fassade zum Stedli.

b) Um den beengten Verhältnissen vor Ort besser Rechnung zu tragen, wurde der Fussabdruck unter Verzicht auf den bis in 1. OG durchgehenden Lichthof erheblich reduziert und gleichzeitig aber auch die Grundrissgeometrie stärker und den Stadtgrundriss eingebettet. Die Grundrisse sind in der Folge überarbeitet worden und sind präzise entlang der LSV entwickelt.

Die wichtigen Präzisierungen sind mit hohem architektonischen Gespür entwickelt worden und tragen wesentlich dazu bei, dass das Projekt sich dank der neuen Höhengliederung und des reduzierten Fussabdruckes bei gleicher Gebäudehöhe deutlich entspannter in den städtischen Kontext einschreibt. *Innenräumlich ist der Verzicht auf den inneren Lichthof zwar bedauerlich, er*

kann jedoch durch die geschickte überarbeitete Grundrissanordnung kompensiert werden. In der weiteren Entwicklung ist vor allem die städtebaulich wichtige Verbindung zum Oristal über die neuformulierte Sockelplatte zu forcieren, die - nach erfolglosem Versuch , das alte Pöschli (und heutige Mc Donalds-Gebäude) in den Quartierplan zu integrieren - deutlich an Wichtigkeit gewonnen hat. Mit den vorgeschlagenen Fassaden wird der erfolgreiche Versuch unternommen, trotz der differenten Nutzungen über eine subtile Proportionierung der Fassadenelemente eine Kohärenz der Volumetrie herzustellen.

Das Projekt ist weiterhin von hoher architektonisch-städtebaulicher Stringenz und trägt somit die Qualitäten weiter, die im Studienauftrag identifiziert wurden.

Basel, 02.05.18 / LS

Prof. Luca Selva, Architekt ETH BSA SIA

als Präsident der Jury Studienauftrag Post 04/2016

Anhang 3: Protokolle Feuerwehr

Christ & Gantenbein

Protokoll 1177 Liestal, QP Am Orisbach Feuerwehruzufahrten und Einstellhalle

Christ & Gantenbein AG
Architekten ETH SIA BSA
Spitalstrasse 12
4056 Basel
Switzerland

T +41 61 260 9020
mail@christgantenbein.com
www.christgantenbein.com

Emanuel Christ
Christoph Gantenbein

Partner
Mona Farag

Associates
Tabea Lachenmann
Anna Flückiger
Victoria Easton
Daniel Monheim
Jean Wagner

1/5
Basel, 28.08.2018
Protokoll

Mo, 20.08.2018, 15.00–16.00 Uhr
Gebäudeversicherung BL, Liestal

Teilnehmer

Frau Müller Stephanie (Christ&Gantenbein Architekten)
Herr Soland Christoph (Gebäudeversicherung BL)
Herr Salathé Roger (Feuerwehr Liestal)

Traktanden

1. Erläuterung Projekt
2. Feuerwehruzufahrten
3. Einstellhalle

Das Projekt befindet sich im Quartierplanverfahren. An erster Stelle soll mit der Umgebungsgestaltung die Zufahrt für die Feuerwehr gelöst werden. Um die Zufahrtsmöglichkeiten abzusprechen, wurde die heutige Sitzung einberufen

1. Erläuterung Projekt

S. Müller

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich am Bahnhof Liestal und ergänzt die Gruppe von sehr unterschiedlichen Solitären. Das Haus hat 7 Geschosse ab Niveau Postplatz (EG+6OG's), 2 Sockelgeschosse und 1 Untergeschoss, wobei das 2UG talseitig zum Erdgeschoss wird.

Anlage: Skizze Stellflächen Feuerwehr

2/5
Basel, 28.08.2018

Christ & Gantenbein

Protokoll

1177 Liestal, QP Am Orisbach

Im Erdgeschoss (Niveau Postplatz) befinden sich verschiedene öffentliche Nutzungen. Im 1.OG bis 6.OG gibt es Mietwohnungen zum Orispark und Büros zur Bahn. Im 1.UG befinden sich Lager und Haustechnik sowie eine Verkaufsfläche. Im 2.UG (Erdgeschoss Niveau Orispark) befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage. Das 2.UG und 3.UG sind voneinander getrennte Einstellhallen.

Die Erschliessung des Gebäudes funktioniert über ein zentrales Treppenhaus. Alle 32 Wohnungen haben eine Loggia. Die Gebäudehöhe am Postplatz beträgt 24.45m. Der Sockel hat eine Höhe von 7m über dem Niveau Orispark.

Das Gebäude wird als "Gebäude mittlerer Höhe" eingestuft, da sich der Hauptzugang am Postplatz befindet und das Gebäude zum Orispark hin abgestuft ist. Die massgebliche, zur Einstufung relevante Gebäudehöhe wird ab Niveau Postplatz gemessen und beträgt demnach 24.45m.

Die Hauptnutzungen sind Büronutzung, Wohnen, Gewerbe und Einstellhalle, sodass das Gebäude grundsätzlich in die Qualitätssicherungsstufe QSS2 eingestuft wird. Aufgrund der erforderlichen Entrauchung des Parkings wird das Gebäude gem. VKF 11-15, Abs. 3.4.1 voraussichtlich in die Qualitätssicherungsstufe QSS3 eingestuft.

Die Verkehrssituation rund um den Neubau ist sehr beengt. Niveau Postplatz: Die Busse fahren im Gegenverkehr und kreuzen sich am Postplatz und in der Poststrasse. Vor dem Eingang der Poststelle befinden sich 4 Parkplätze. Die Anlieferung für das Erdgeschoss liegt seitlich am Gebäude entlang der Poststrasse.

Niveau Oristal: Eine neue Brücke über den Orisbach erschliesst das Gebäude vom unteren Niveau her. Sie dient als Zufahrt zur Tiefgarage, wie auch als Fussgängerverbindung. Da im Zuge der Renaturierung des Orisbachs die Gewässerabstände eingehalten werden müssen, gibt es nur wenig Verkehrsfläche vor dem Gebäude hangseitig.

Geschossflächen:

EG: 981m²

OG's: 896m²

Einstellhalle je Geschoss: 1917m²

3/5
Basel, 28.08.2018

Christ & Gantenbein

Protokoll

1177 Liestal, QP Am Orisbach

SM

2. Feuerwehrezufahrten

Löschfahrzeug: TLF

Hubrettungsfahrzeug: ADL

Massgeblich sind die Flächen für Gebäude mittlerer Höhe (bis 30m) gemäss der "Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" des FKS CSSP CSP vom 02/2015.

Die Zufahrt und die Bewegungs- und Stellfläche für ein Löschfahrzeug und ein Hubrettungsfahrzeug sind einzuhalten. Die abgewickelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang darf max. 60m betragen.

Niveau Postplatz:

Das Treppenhaus wird vom Postplatz/ neue Postterrasse erschlossen. Das TLF kann sich z.B. auf der Poststrasse aufstellen. Es ist mit dem Ingenieur noch abzuklären ob die Tragfähigkeit der Postterrasse ausreichend ist für die Fahrzeuge der Feuerwehr. Entweder wird die Deckenplatte für ca. 18t ausgelegt oder es müssen Poller oder dergleichen gestellt werden, um das Befahren der Terrasse zu verhindern.

Das ADL muss beide Fassaden entlang der Poststrasse anleiten können, bzw. alle Büros und Wohnungen erreichen können. Dies wird über das Anleiten der Bürofassaden gewährleistet. Die Feuerwehr kann über die Büros in das zentrale Treppenhaus gelangen und somit auch alle Wohnungen erreichen. Das ADL kann sich an beliebiger Stelle an der Poststrasse aufstellen. Gemäss dem Ausladungsdigramm für das ADL, darf der Abstand zwischen der Fassade und dem Fahrzeug nicht mehr als 12.5m betragen.

Niveau Oristal:

Hier befinden sich die Zugänge zu den Einstellhallen. Das TLF kann über die neue Brücke fahren und sich nordöstlich vom Gebäude hinstellen. Grundsätzlich ist ein Gesamtgewicht von 18t für die Befahrbarkeit zu berücksichtigen und gewährleisten.

Siehe Plan mit skizzierten Stellflächen Feuerwehr

4/5
Basel, 28.08.2018

Christ & Gantenbein

Protokoll

1177 Liestal, QP Am Orisbach

SM

3. Einstellhalle

Die Geschossfläche der beiden Einstellhallen beträgt 1917 m² pro Geschoss.

Es bestehen mehrere Möglichkeiten bezüglich der Grösse und Entrauchung des Parkings. Die Entrauchung RWA ist in jedem Fall erforderlich, da die Fläche >600m² ist.

Eine Löschanlage ist nicht erforderlich.

Im Kanton Basel-Landschaft gibt es verschiedene Möglichkeiten unterirdische Anlagen zu entrauchen.

Variante 1: LRWA (Lüfter/ Ventilatoren)

Eine rasche Rauch- und Hitzeabfuhr wird mittels mobilen Lüftern bewerkstelligt. Dazu stellt man Ventilatoren an die Einfahrtstore der Tiefgaragen und bläst Luft ein. Wichtig ist dabei, dass ein 8-facher Luftwechsel erzielt wird. Rauchabfuhröffnungen müssen so angeordnet werden, dass sie eine möglichst optimale Querlüftung der zu entrauchenden Fläche ermöglichen. In diesem Fall wäre es sinnvoll, im Boden versenkte Entrauchungsschächte entlang der Poststrasse anzuordnen.

Variante 2: Grosslüfter

Die Einstellhallen können auch mit einem sogenannten Grosslüfter entraucht werden. Dabei fährt das Grosslüfterfahrzeug auf eine markierte freie Fläche vor dem Gebäude und dockt an im Boden versenkte Entrauchungsschächte an. Ideal wäre der Standort bei den Parkplätzen entlang der Poststrasse (südwestliche Gebäudeecke). Die Aufstellfläche (4m x 8.5m) und Zufahrt müssen den Anforderungen entsprechen.

Nachströmöffnungen, müssen so angeordnet werden, dass sie eine möglichst optimale Querlüftung der zu entrauchenden Fläche ermöglichen. Als Nachströmöffnung könnten die Einfahrtstore benutzt werden.

Beide Tiefgaragengeschosse bräuchten einen eigenen Entrauchungsschacht. Diese können nebeneinander angeordnet werden.

Von der Feuerwehr wird die Variante 2 bevorzugt, da bei der Variante 1 der Rauch über die Fussgängerzone entlang der Poststrasse ausgeblasen wird.

Basel, 17.01.2022

1177
POST-AREAL LIESTAL

BESPRECHUNG FEUERWEHRZUFahrTEN StÖRFALL & ABKLÄRUNG NUTZUNGSÄNDERUNGEN 11.01.2022

Teilnehmer

- **SRFWL** Roger Salathé
- **C&G** Tabea Lachenmann, Maximila Ott

Die Besprechung ist als Ergänzung zu jener am Montag den 20.08.2018 zwischen Müller Stephanie (Christ & Gantenbein Architekten), Soland Christoph (Gebäudeversicherung BL) und Roger Salathé (Feuerwehr Liestal) zu verstehen.

Traktanden:

1. Zufahrt & Stellflächen Feuerwehr im Störfall-Ereignis.
2. Abklärungen Nutzungsänderung im Projekt.

Themen

1. Zufahrt und Feuerwehrstellflächen im Störfall- Ereignis - Sind die Stellflächen und die Zufahrt zwischen Bahn und Gebäude auch im Störfall- Ereignis geeignet?

- Die Zufahrt zum Postprojekt ist sowohl über die Bahnhofstrasse und den Postplatz als auch über die Seestrasse möglich. Im Normalfall fährt die Feuerwehr bei einem Brand im Sockel über die Seestrasse und bei einem Brand im Wohn -und Geschäftshaus über die Bahnhofstrasse zu. Im Falle eines zeitgleichen Störfall- Ereignisses wird die Zufahrt je nach Lage, Art & Grösse des Störfall- Ereignisses gewählt.
- Das ADL kann sich an beliebiger Stelle entlang der der beiden Fassaden auf der Poststrasse aufstellen. Bei einem zeitgleichen Störfall- Ereignis wird situativ entschieden wo sich das ADL genau positioniert.
- Zur Entrauchung der Einstellhalle käme bei der bevorzugten Variante Variante 2 ein Grosslüfterfahrzeug zum Einsatz. Die Stellfläche, an der südwestlichen

1/2

Basel, 17.01.2020

1177
POST-AREAL LIESTAL

Gebäudeecke, ist auch bei einem zeitgleichen Störfall- Ereignis unproblematisch, da die Anfahrt von beiden Seiten möglich ist (siehe Punkt 1).

2. Abklärungen Nutzungsänderungen im Projekt

- Nutzungsvarianten Regelgeschoss
*Das ADL muss beide Fassaden entlang der Poststrasse anleiten können, bzw. alle Büros und Wohnung erreichen können. Dies wird über das Anleiten der Bürofassaden gewährleistet. Die Feuerwehr kann über die Büros in das zentrale Treppenhaus gelangen und somit auch alle Wohnungen erreichen.
(Auszug Protokoll 20.08.2018)*
Im Zuge der Projektoptimierung wurden drei verschiedene Nutzungsvarianten, Hybrid, Bürohaus und Wohnhaus erarbeitet. Im Fall des Wohnhauses gelangt die Feuerwehr über die jeweiligen Wohnungen in das zentrale Treppenhaus.
- Die GF der Sockelgeschosse ist unverändert, anstelle des Retailers gibt es jetzt Gewerbe/ Büroflächen in beiden Sockelgeschossen. Der Zugang erfolgt wie der, der Einstellhalle über die Ebene Allee. Hat die Gewerbeeinheit Einfluss auf die vorgesehene Entrauchung der Einstellhalle?
Die Gewerbeeinheit ist räumlich von der Einstellhalle getrennt und hat somit keinen Einfluss auf die Entrauchung. Die Entrauchung kann so wie vorgesehen in Variante 1: LRWA (Lüfter/Ventilatoren) oder Variante 2: Grosslüfter ausgeführt werden, wobei die Variante 2, die von der Feuerwehr bevorzugte Variante bleibt.
- Kurze Anmerkung zu der Stellfläche TLF: Aus Sicht der Statik ist es kein Problem die Deckenplatte für ca. 18t auszulegen. D.h. beide Varianten der Stellfläche sind nach vor möglich und werden zu einem späteren Zeitpunkt definiert. Die maximale Schlauchlänge von 60m vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang wird in beiden Fällen eingehalten.

2/2

Anhänge

- Skizze der vorangegangenen Besprechungen am 20.08.2018
- Schnitt & Grundrisse Nutzungsvarianten

Anhang 4: Protokoll Lärmschutz

Basel, 03.09.2021

1177
POST-AREAL LIESTAL

BESPRECHUNG LÄRMSCHUTZ 30.08.2021

Teilnehmer

- **BUD** Esther Althaus
- **BP** Andreas Schröder
- **C&G** Tabea Lachenmann, Maximila Ott

Ausgangslage

- Unterbruch des QP- Verfahrens zum Zeitpunkt Mitwirkung, infolgedessen Untersuchung Projektoptimierung BP. Auf Grundlage der Projektoptimierung wurde die Weiterbearbeitung des Projektes im Juli 2021 durch C&G wiederaufgenommen.
- Grundlage der Besprechung bilden die beiden Dateien: Variantenstudie_RG_A3_200_210827 & Uebersicht_Variantenstudie_210827, versendet via mail an alle Beteiligten am 27.08.2021.
- Die Themen Wintergarten & Ausnahmegewilligung durch $\frac{2}{3}$ Regelung wurden exemplarisch an Hand des Regelgeschossgrundrisses der Variante 01a Wohnhaus (minimale Änderung) besprochen, betreffen, aber alle Grundrissvarianten.

Themen

1. Wintergarten

- Wintergärten kommen ausschliesslich für die nach Westen (zur Bahn) orientierten Wohnungen in Betracht. (1,5- 3,5 Zimmer Wohnungen, je nach Variante). Bei den durchgesteckten Wohnungen, der Varianten 01b, 01d, 01f, als zusätzlicher Aussenraum möglich, aber nicht zwingend, da diese Wohnungen durch die $\frac{2}{3}$ Regelung gelöst wurden.
- Ein Wintergarten ist ein lärmunempfindlicher, unbeheizter Raum, ausserhalb des Dämmperimeters.
- Wintergärten sind lärmunempfindliche Räume, für die keine Grenzwerte gelten. Somit fungieren sie als Puffer zwischen dem lärmempfindlichen Raum und der

1/2

1177
POST-AREAL LIESTAL

Lärmquellen. In der Folge entfällt eine lärmrechtliche Beurteilung an der dem Wintergarten zugewandten Fassade und die Fenster können geöffnet werden. Wintergärten sind Teil der Vollzugspraxis des Kantons Basel-Landschaft an sehr stark lärmbeeinträchtigten Standorten.

- D.h. sowohl Fenster/Tür vom Innenraum zum Wintergarten hin, als auch die Fenster vom Wintergarten zur Lärmquelle hin (in der Fassadenebene) sind trotz Alarmwertüberschreitung offenbar.
- Bei Räumen mit Festverglasung verlangt die Lärmschutzfachstelle keine kontrollierte Lüftung. Die kontrollierte Lüftung ist eine Frage des Wohnkomforts.
- Keine Massvorgaben wie bei Loggien, aber wenn möglich sind 6m² anzustreben. (rein aus wohnlichen, nicht aus lärmrechtlichen Beweggründen).
- Öffnungen sind als Fenster auszuführen.
- Für das BUD sind die skizzierten Wohnungsgrundrisse bewilligungsfähig.

2. Ausnahmegewilligung durch 2/3 Regelung

- Betrifft die Eckwohnungen Richtung Nordwest und Südwest, sowie durchgesteckte Wohnungen in den Varianten 01b,01d,01f.
- Für 1/3 der lärmempfindlichen Räume pro Wohnung wird eine Ausnahme gewährt, wenn die restlichen lärmempfindlichen Räume über ein Fenster ruhig belüftet werden können. Werden bei lärmempfindlichen Räumen an allen Fenstern die Immissionsgrenzwerte der ES III überschritten, verlangt die Lärmschutzfachstelle zusätzlich eine kontrollierte Belüftung des Raumes.
- Es gibt keine Regelung für die Anzahl von „Ausnahmewohnungen“ pro Gebäude.
- Ausnahmegewilligungen sind Teil des Baugesuch und daher erst im späteren Verlauf auszuarbeiten.

3. zukünftige Themen

- Im weiteren Planungsverlauf zu Prüfen: Lärmbelastung der z.B. Atelierwohnungen im Sockel durch Tiefgarageneinfahrt.

2/2

Diese Aktennotiz wurde am 03.09.2021 per mail von Esther Althaus bestätigt.