



Quartierplan Gstadig, Beschlussfassung

<p>Kurzinformation</p>	<p><u>Absicht:</u> Die De Dietrich Process Systems AG (ehemals Rosenmund AG) beabsichtigt die bestehende Werkhalle an der Rosenstrasse abzureissen und durch zwei Baukörper zu ersetzen. Geplant ist eine Mischnutzung (Wohnen, Verkauf, Büro, Lager, Restaurant, Fitness, Praxen, Produktionshalle etc.), wobei das Wohnen auf die Obergeschosse beschränkt ist. Die Überbauung ist mit einer Ausnützung von 137% sehr dicht, erscheint aber aufgrund der zentralen Lage als angemessen.</p> <p><u>Warum ein Quartierplan:</u> Das Areal befindet sich gemäss rechtmässigem Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal in der Zentrumszone 2. In dieser Zone dürfen maximal drei Vollgeschosse und eine Bebauungsziffer von 25% realisiert werden.</p> <p>Das Projekt sieht eine Bebauung von 54% vor, weswegen ein neuer rechtlicher Rahmen mittels Quartierplan geschaffen werden muss.</p> <p><u>Kantonale Vorprüfung:</u> Der Quartierplan wurde vom kantonalen Amt für Raumplanung geprüft (Schreiben vom 4. Juli 2012). Die Umsetzung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung ist im Planungs- und Begleitbericht zusammengefasst.</p> <p><u>Öffentliche Mitwirkung:</u> Die öffentliche Mitwirkung fand vom 10. Mai – 8. Juni 2012 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.</p>
<p>Antrag/Anträge</p>	<p>Der Einwohnerrat beschliesst den Quartierplan Gstadig, bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none">• Situationsplan/Schnittplan 1:500 Quartierplan Gstadig vom 15.10.2012• Reglement Quartierplan Gstadig vom 15.10.2012
	<p>Liestal, 30. Oktober 2012</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <p style="text-align: center;">Der Stadtpräsident Der Stadtverwalter Lukas Ott Benedikt Minzer</p>

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Die bestehenden Werkhallen auf dem Quartierplanareal werden grösstenteils nicht mehr genutzt. Das bestehende, sechsgeschossige Wohn- und Bürogebäude am Gestadeckplatz wurde dieses Jahr renoviert.

2. Projektbeschreibung

Das Areal des Quartierplans Gstadig ist heute zu 68% bebaut. Einen Grossteil der Bebauung machen städtebaulich unattraktive Werkhallen aus, welche die Parzelle zwar grossflächig belegen, aber wenig Wertschöpfung generieren. Durch das Projekt wird dieses Areal direkt an der Peripherie des Stedtli städtebaulich aufgewertet und ökonomisch besser genutzt. Dies entspricht der raumplanerischen Grundbestrebung zur Verdichtung nach innen und der haushälterischen Bodennutzung. Die Überbauung ist mit einer Ausnützung von 137% sehr dicht, dies erscheint aber aufgrund der zentralen Lage als angemessen.

Die Produktion der De Dietrich Process Systems AG soll neu im nordöstlichen Teil der Parzelle konzentriert werden (Baubereich A). Der restliche Teil der Parzelle wird für eine neue Nutzung frei (Baubereich B). Im Quartierplanareal ist eine Mischnutzung vorgeschrieben (Wohnen, Verkauf, Büro, Lager, Restaurant, Fitness, Praxen, Produktionshalle etc.). Das Erdgeschoss ist einer geschäftlichen Nutzung vorbehalten. Im Falle einer Wohnnutzung der oberen Geschosse wird mit verglasten Balkonen auf die Lärmsituation reagiert.

Das neue Gebäude wird gegenüber der heutigen Situation von der Strasse weggerückt. Durch das zusätzlich zurückversetzte Erdgeschoss entsteht ein grosszügiger, elf Meter breiter, attraktiver Vorplatz mit öffentlichem Charakter. Dieser wird mit einer Baumreihe gestaltet und stellt mit seiner Ausrichtung einen Bezug zum Stedtli her.

Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches die Minimierung des Energiebedarfs, die rationelle Energienutzung, die Verwendung erneuerbarer Energien und den Anschluss ans Fernwärmenetz zum Inhalt hat. Neubauten haben Minergie-Standard zu erreichen.

Im Projekt werden die Anliegen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) berücksichtigt. 15% der Grundstücksfläche sind für ökologische Massnahmen vorzusehen, dies entspricht ca. 1'000m². Möglich sind ökologisch gestaltete Grünflächen, Bäume, Nisthilfen, Dach- und Fassadenbegrünungen etc.

Damit die städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Qualität sichergestellt werden kann, wird das Projekt vor der Baugesuchseingabe nochmals von der Stadtbaukommission beurteilt.

3. QP Gstadig: Termine

- Einwohnerratsbeschluss: 4. Q. 2012
- öffentliche Planaufgabe 1. Q. 2013
- Genehmigung durch den Regierungsrat 2. Sem. 2013

4. Finanzierung/Kosten

Für die Stadt Liestal entsteht der Verwaltungsaufwand.

5. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Der Quartierplan Gstadig kann nicht umgesetzt werden und es gelten weiterhin die Bestimmungen der Teilzonenvorschriften Zentrum.

6. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- Situationsplan/Schnittplan 1:500 Quartierplan Gstadig vom 15.10.2012
- Reglement Quartierplan Gstadig vom 15.10.2012

Zur Erläuterung, nicht Bestandteile des Beschlusses:

- Planungs- und Begleitbericht Quartierplan Gstadig vom 15. Oktober 2012
- Modell Quartierplan Gstadig (im Rathaus 2. Stock / Stadtbauamt)

Rechts des Stachern:
Rechts des Einwohnerm:
Rechenmerkmal:
Publikation der Auflage im Amtsjahr Nr.
Plananlage.

Nach dem Maßstab
Der Stadtplan:
Der Bauvermerk:

Von Regierung des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ... vom ...
Publikation des Regierungsbeschlusses im Amtsjahr Nr. ... vom ...
Der Landesherr:

OTD - PARTNER SR	
OTD AG	SR AG
Zürcherstrasse 102, 4002 Liestal	
Telefon: 078 810 20 10	Telefax: 078 810 20 10 11
E-Mail: ot@otd.ch	E-Mail: sr@sr.ch
www.otd.ch	www.sr.ch

Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan "Gstadtig"
- Neue Strassenbebauung
- Neue Bauteile der Erdgeschoss (Lernen 67 bis 68, 100)
- ausreichende Bebauung
- Baubereich für mehrgeschossige Bauten
- Baubereich für bestehende Bauten
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK (ohne Dichte))
- Definition maximale Vollgeschosse (oberirdisch) / rezente Vollgeschosse
- Freifläche
- Höhenricht
- Baumrandzone
- Sichtschutz
- Einwohner-Ein- und Ausfahrt
- Hauptzugänge Gebäude
- Zur / Weicht auf / von öffentlichem Stross
- Zur / Weicht auf / von öffentlichem Stross für Anliekung (LUV)
- Bereich Mehrfamilien- / Güterverkehrs (Lagerung)
- Bereich für oberirdische Parkplätze
- Bereich für Verkehrsfläche

Orientierender Planinhalt

- mögliche Gebäude bzw. Bauvolumen
- bestehende Bauteile (1 bis 10) oder (Aussenbau) / (Vollgeschoss)
- Gebäudeabdruck
- öffentliche Strassen / Trottoirs ausserhalb Quartierplan
- Bauteile Schutzzone A gem. Teilzonierplan Zentrum
- rechtskräftige Strassenbauweise
- Schneefläche
- bestehender Terrassenauf
- gebäudeübergreifender Auf
- Zunächste Terrain in Meter über Meer (als Richtmass)
- Linearabgrenzung als Aussenraum

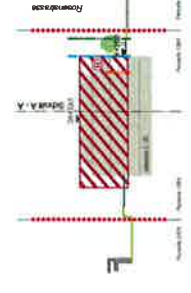
Rechtskomplexion des Quartierplan-Peilmeters haben lediglich orientierenden Charakter.



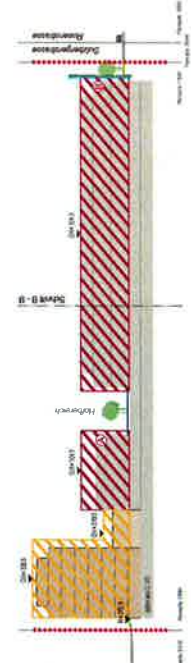
Situationsplan: Behavior, appearance, and implementation

Schnittplan: Building and terrain profile

Schnitt B - B



Schnitt A - A



Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Gstadig

Stand: Vorlage Einwohnerrat
15. Oktober 2012

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Vorschriften

QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Stadtrat und den Einwohnerrat**
- **Genehmigung durch den Regierungsrat**

Beispiel



Erlass

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Gstadig**, bestehend aus:

- Quartierplan "Gstadig" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- *keine Rechtsverbindlichkeit*
- *Informationsteil zur mittleren Spalte*

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Gstadig.

Die Behaunungsstudie "Überbauung Rosenmund-Areal" wurde vom Architekturbüro Otto + Partner AG, Liestal entwickelt.

S+R/RU K:\Liestal\M011002_Reglemente\M0110_Reg01_QPR_EWR_2011018.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/928 84 30

Otto + Partner
Planung Architektur Bauausführung AG
Kasernenstrasse 22
CH - 4410 Liestal
Tel. +41 61 927 97 77; Fax. +41 61 927 97 77

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	2
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	5
§ 7 Erschliessung und Parkierung	7
§ 8 Ver- und Entsorgung	8
§ 9 Lärmschutz	9
§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag	9
§ 11 Abweichungen / Ausnahmen	10
§ 12 Schlussbestimmungen	11
Beschlüsse	12

Erlass

QP-Vorschriften	Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur Quartierplanung Gstadig , bestehend aus:
QP-Bestandteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartierplan "Gstadig" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500 ▪ Quartierplan-Reglement <p>Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.</p>

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Gstadig.

Die Bebauungsstudie "Überbauung Rosenmund-Areal" wurde vom Architekturbüro Otto + Partner AG, Liestal entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck	¹ Die Quartierplanung "Gstadig" bezweckt eine geordnete, häusliche und sinnvolle Nutzung des Bodens in dem gemäss Entwicklungsplan '95 definierten Entwicklungsgebiet "Rosenstrasse".
Ziele	² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Steigerung der Standortattraktivität durch die Umnutzung und Erneuerung ▪ Attraktive Aussenraumgestaltung mit Öffentlichkeitscharakter zur Strassenraumaufwertung ▪ Umnutzung und Flächenenerweiterung eines Teils des Areals im Sinne einer häuslichen Bodennutzung und Siedlungsverdichtung ▪ Architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Bebauung ▪ Mischnutzung gemäss Teilzonenvorschriften Zentrum sowie Entwicklungsplan '95 ▪ Qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung verbunden mit der Aussenraumaufwertung ▪ Minimierung des Energiebedarfs und rationelle Energienutzung innerhalb des Quartierplanareals

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Entwicklungsstrategie des Entwicklungsplanes '95 sowie auf die Ziele / Bestimmungen der Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal.

Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung des Areals "Gstadig", gestützt auf die QP-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.

Ausführungen zur Bebauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Bebauungsstudie von Otto + Partner, Planung Architektur Bauausführung AG).

Mit der Quartierplanung sind die Aussagen und Massnahmen vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal zu berücksichtigen.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich	¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des rot punktierten Perimeters Quartierplan "Gstadig". Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
Inhalt der QP-Vorschriften	² Die Vorschriften regeln insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals ▪ Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten ▪ Gestaltung und Benützung der Aussenräume ▪ Erschliessung und Parkierung ▪ Ver- und Entsorgung ▪ Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	¹ Als Art der baulichen Nutzung wird die Mischnutzung im Sinne einer Zentrumszone gemäss § 22 RBG festgelegt. Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zugelassen.
Nebenbauten	² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.
Nettoladenfläche	³ Für Einkaufsnutzung kann im gesamten Quartierplan-Areal eine maximale Nettoladenfläche von 2'000 m ² realisiert werden.

Mögliche Mischnutzungen Baubereiche A und B sowie bestehende Bauten sind z.B.:

Wohnen, Verkauf, Büro, Lager, Restaurant, Fitness, Praxen, Produktionshalle etc.

z.B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velounterstände, Trafostation u.a.m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) berechnet und ausgewiesen. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Nicht anrechenbar an BGF

² nicht angerechnet werden

a. Untergeschoss:

Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder dem gestalteten Terrain liegen werden. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Fasadenumwicklung betragen.

b. Generell:

den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen; eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 2 QPR; Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden.

c. Aussenisolationen die an bestehenden Gebäuden neu angebracht werden.

Bruttogeschossfläche

³ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für neue Bauten resp. bestehende Bauten beträgt:

Baubereich / best. Baute	Zulässige BGF
Neue Bauten (Baubereiche A+B)	6045 m ² BGF
Bestehende Bauten (Baubereich für bestehende Bauten)	2'555 m ² BGF
Total BGF	Maximalwert 8'600 m² BGF

Einseitig offene Bauteile beinhalten auch nach oben offene Bauteile.

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: Mai '10) 8'412 m²

davon: BGF Baubereich A 552 m²
 BGF Baubereich B 5'360 m²
 BGF bestehende Gebäude ca. 2'500 m²

BGF Reserve ca. + 2.2 % + 188 m²

max. BGF QP Gstädig 8'600 m²

Nachweis der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungsziffer, AZ)
 für Nutzung massgebende QP-Fläche 6'282 m²

$$AZ = \frac{8'600 \text{ m}^2}{6'282 \text{ m}^2} = 1.37$$

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Baubereiche	¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend. Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage und die Höhe der Gebäude.
Nebenbauten	² a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Diese dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden. b. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 100 m ² nicht überschreiten.
Reduziertes Vollgeschoss Baubereich B	³ Das dritte Geschoss des Baubereiches B ist als reduziertes Vollgeschoss auszubilden. Die zulässige Bruttogeschossfläche des reduzierten Vollgeschosses darf maximal 80% der Bebauungsfläche der Baute des Baubereiches B betragen.
Belichtung	⁴ Für eine ausreichende Belichtung darf der Lichteinfallswinkel zwischen zwei gegenüberliegenden Bauteilen – bei Räumen, welche dem Wohnen dienen – an den Fassaden-Schnittpunkten maximal 45° betragen .
Gebäudeprofile	⁵ a. Bei Hauptbauten darf der Dachrand die Gebäudehöhe um maximal 0.50 m überragen. Absturzsicherungen, Flachdachbrüstungen etc. dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen. b. An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.
Dachform und -Begrünung	⁶ Als Dachform für die Bauten der Baubereiche A und B sowie den Baubereich für bestehende Bauten wird das Flachdach festgelegt. Die nicht einer baulichen Nutzung zugewiesenen Bereiche der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.
Technische Bauteile auf dem Dach	⁷ Oblichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Liftüberfahrten u.ä. können das Dach der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)



Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. Bauliche Nutzungen sind z.B. Dachterrassen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u dgl.

Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.

	<p>Technische Bauteile müssen sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterordnen. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten.</p>
Städtebauliche Einpassung	<p>⁸ Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.</p>
Qualitätssicherung	<p>⁹ Zur Sicherstellung der Einpassung der Bebauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie der architektonischen und aussenräumlichen Qualität ist das Projekt vor der Baugesuchseingabe der Stadtbaukommission vorzustellen.</p>
Renovierungen / Ergänzungen an Bauten	<p>¹⁰ Allfällige spätere Renovierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen.</p>

Bestandteil der Prüfung durch die Stadtbaukommission ist insbesondere auch die Wohnqualität.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz	<p>¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird im Quartierplan bestimmt. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.</p>
-----------	---

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Umgebungsplan	<p>² Für die definitive Anlage des Aussenraumes ist im Baugesuchsverfahren ein detaillierter Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 mit allen notwendigen Schnittplänen einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allf. nötige Stützmauern; b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen inkl. Beläge; c) Art und genauer Standort von Bepflanzungen; d) Genaue Lage und Anzahl sowie Art der Bäume; e) Art, Gestaltung, Materialisierung des Sichtschutzes; f) Genaue Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und Parkieranlagen (inkl. deren Beleuchtung) und der oberirdischen Parkierungsflächen; g) Genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Nebenbauten; h) Genaue Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen; i) Ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen; j) Dachgestaltung und –begrünung; k) Lage und Dimension der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle; l) Genaue Lage der Gebäudezugänge.
Freifläche	<p>³ a. Die strassenzugewandte Freifläche ist als Raum mit öffentlichem Aufenthalts- und Durchgangs-Charakter mit Aussenverkauf, Gebäudehauptzugängen etc. auszubilden und entsprechend auszustatten. Dabei sind kronenbildende Bäume integrierender Bestandteil der Gestaltung des strassenbegleitenden Aussenraumes.</p> <p>b. Die strassenabgewandte Freifläche dient der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung.</p>
Grünfläche	<p>⁴ Die Grünfläche ist als gestaltete Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten und einheimischen Arten zu bepflanzen.</p>
Hofbereich	<p>⁵ Der Hofbereich dient für die Wohnnutzungen als Eingangs-, Aufenthalts- und Begegnungsbereich und ist entsprechend auszustatten. Es sind kronenbildende Bäume zu pflanzen. Als Ergänzung zu den Baumpflanzungen sind als ökologische Massnahmen weitere Grünelemente sowie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse zu prüfen.</p>

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchsverfahrens.

Ökologische Ausgleichsflächen werden vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal abgeleitet und sofern sinnvoll, in den Umgebungsplan aufgenommen.

Sichtschutz	⁶ Insbesondere zum Schutz vor Blendwirkung der Anlieferung u.Ä. ist gegenüber den benachbarten Liegenschaften ein Sichtschutz anzubringen. Die maximale Höhe beträgt 2 m, gemessen ab bestehendem Terrain auf der dem QP-Areal zugewandten Seite.	Siehe Quartierplan (Situationsplan)
Aussenraumflächen für Wohnungen	⁷ Für Wohnnutzungen sind Aussenraumflächen zu erstellen, welche für Aufenthalt und Begegnung genutzt werden. Diese Fläche muss mindestens 10 % der BGF für Wohnnutzung betragen.	z.B. Hofbereich, begrünte Dachgärten
Ökologische Massnahmen	⁸ Zur Umsetzung von ökologischen Massnahmen wird die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Sie beträgt minimal 15 %. An die Grünfläche können angerechnet werden: a) Grünflächen, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100 % b) extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 % c) Kronenbildende Bäume zu 10 m ² pro Baum d) Nisthilfen zu 5 m ² pro Nisthilfe	
Schutz und Pflegemassnahmen	⁹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.	
Beläge	¹⁰ Fusswege, Aufenthaltsbereiche, Bereiche um Baumpflanzungen und oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.	

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessungskonzept	¹ Der motorisierte Individualverkehr (MIV) ist im nördlichen Bereich des Areals und im Einbahnsystem zu führen, wobei die Zu- und Wegfahrt via Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt, welche im Situationsplan in der ungefähren Lage festgelegt ist, stattfindet. Die Einfahrt ins Areal ab der Sulzbergerstrasse ist zu beschränkten Zeiten als Zufahrt bis zu den oberirdischen Parkplätzen möglich.	Siehe Quartierplan (Situationsplan) Beim Einbiegen ab dem QP-Areal in die Sulzbergerstrasse soll nur das Rechtsabbiegen möglich sein. Regelung ausserhalb QP-Verfahren zwischen Stadt Liestal und Grundeigentümer. Da die Zufahrt via Einstellhalle nachts gesperrt ist, muss die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen ab der Sulzbergerstrasse ermöglicht werden.
-----------------------	---	--

	<p>Für die Anlieferungen per LKW ist die Arealeinfahrt ab der Rosenstrasse in den im Quartierplan bezeichneten Bereichen gestattet. Die Ausfahrt hat über die Sulzbergerstrasse zu erfolgen.</p> <p>Gebäudehauptzugänge sind unter Berücksichtigung der Nutzungsanordnung und der Wegbeziehungen an den im Quartierplan bezeichneten Bereichen zu erstellen.</p>
Parkplatzermittlung und -verteilung	² Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Auto- und Veloabstellplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
Lage der Parkplätze	Die Parkplätze sind grösstenteils in der Einstellhalle anzuordnen. An der im Quartierplan (Situationsplan) bezeichneten Stelle sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig.
Max. Anzahl Parkplätze	³ Die maximale Anzahl Parkplätze im QP-Areal beträgt 140.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörigen Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 11/1 und 11/2). Zu beachten ist auch die "Wegeleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (November 2004).

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt Liestal massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung für die Behandlung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern usw.) ein Konzept zu erstellen, z.B. für Versickerung, Brauchwasser bei grösseren Wasserbezügen, Ableitung etc., das der Genehmigung des Stadtrates bedarf. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Stadt Liestal spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.
Wärmeerzeugung/ Energiekonzept	² Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept nach dem aktuellen Stand der Technik mit folgenden Zielen zu erarbeiten: 1. Minimierung des Energiebedarfs (Wärme, Kälte, und Elektrizität); 2. rationelle Energienutzung und erneuerbare Energie; 3. insbesondere Anschluss an das Fernwärmenetz. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Grundlage für Behandlung des Sauberabwassers bildet das Generelle Entwässerungsprojekt (GEP) der Stadt Liestal.

Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" vom Amt für Raumplanung und vom Amt für Umweltschutz und Energie Kt. BL.

Sonnenenergie	³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet.
Energiestandard	⁴ Neubauten sind mindestens im Minergie-Standard oder in einem gleichwertigen Energiestandard zu erstellen. Bei Renovationen und Umbauten an bestehenden Gebäuden gemäss Quartierplanung ist der Minergie-Standard oder ein gleichwertiger Energiestandard anzustreben.
Abfallbeseitigung	⁵ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Konkrete Festsetzungen folgen im Einvernehmen mit dem Stadtrat im Rahmen des Baugesuches.
Durchleitungsrechte	⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 e. RBV.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwert ES III	¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.
Anforderungen	² Die Anordnung von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung an lärmbelasteten Fassaden ist zulässig, wenn die Belüftung über eine Öffnung ohne Grenzwertüberschreitung sichergestellt ist. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei Lüftungsöffnungen kann durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sichergestellt werden.
Lärmbelastungsnachweis	³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen	¹ Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Projektbegutachtung durch die Stadtbaukommission, den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch bestehender Liegenschaften) und die Bauzeiten.
-----------------------	--

Details sind im Quartierplan-Vertrag und insbesondere im Baugesuchverfahren zu regeln.

Quartierplan-Vertrag ² Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und –eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einzuräumen. Dazu haben sie und die Stadt Liestal einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal
- Abtretungen für Ausbau Knoten Rosenstrasse - Nonnenbodenweg
- Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Zonenvorschriften Siedlung (Inhalt, Umfang, Eigentumsverhältnisse, Finanzierung)
- Finanzierung, Erstellung und Unterhalt der Verkehrs- und Aufenthaltsflächen
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Stadt
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen
- öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Parkhaus, privatrechtliche Erschliessungen etc.)
- Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.)
- ökologische Massnahmen
- Erstellung und Unterhalt der öffentlich benutzbaren Wege
- Baustellenverkehr
- u.a.m.

Etappierung ³ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

Parzellierung ⁴ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Ausnahmen bedürfen eines schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

- ² Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Nach Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

Überwachung des Vollzugs

- ² Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer Beschlüsse

- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Dies betrifft die Zonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal innerhalb des Geltungsbereiches des Quartierplanes.

Inkrafttreten

- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Umenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe vom

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber



Quartierplanung Gstadig

**Planungs- und Begleitbericht
gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG**

VORLAGE EINWOHNERRAT

Der Bericht wird laufend ergänzt und fortgeschrieben.

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1	AUSGANGSLAGE / ZWECK UND ZIELSETZUNGEN	1
2	ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG	2
3	PLANUNGSINSTRUMENTE UND BEIGESTELLTE DOKUMENTE	4
4	SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG	4
5	AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN	13
6	BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RANDBEDINGUNGEN	13
7	FOLGEKOSTEN	14
8	BEURTEILUNG DES QP-ENTWURFS DURCH DIE STADT LIESTAL	14
9	KANTONALE VORPRÜFUNG	15
10	INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG	22
11	BESCHLUSSFASSUNG / AUFLAGEVERFAHREN	23
12	GENEHMIGUNGSANTRAG	23

ANHANG

Anhang 1:	Schattenwurf bestehende und projektierte Bauten	I
Anhang 2:	Anlieferung Baubereich B	III
Anhang 3:	Parkplatznachweise für verschiedene Nutzungsvarianten	V
Anhang 4a:	Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung	VI
Anhang 4b:	Ergebnisse der Berechnung Lärmimmission Rampe AEH	VIII
Anhang 5:	Lärmschutznachweis Ehram & Partner AG	X
Anhang 6:	Stellungnahme Stadt Liestal zum QP-Entwurf	XVII
Anhang 7:	Überprüfung Verkehr durch Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG	XIX
Anhang 8:	Protokolle der kantonalen Arealbaukommission (ABK)	XX

Bearbeitung:

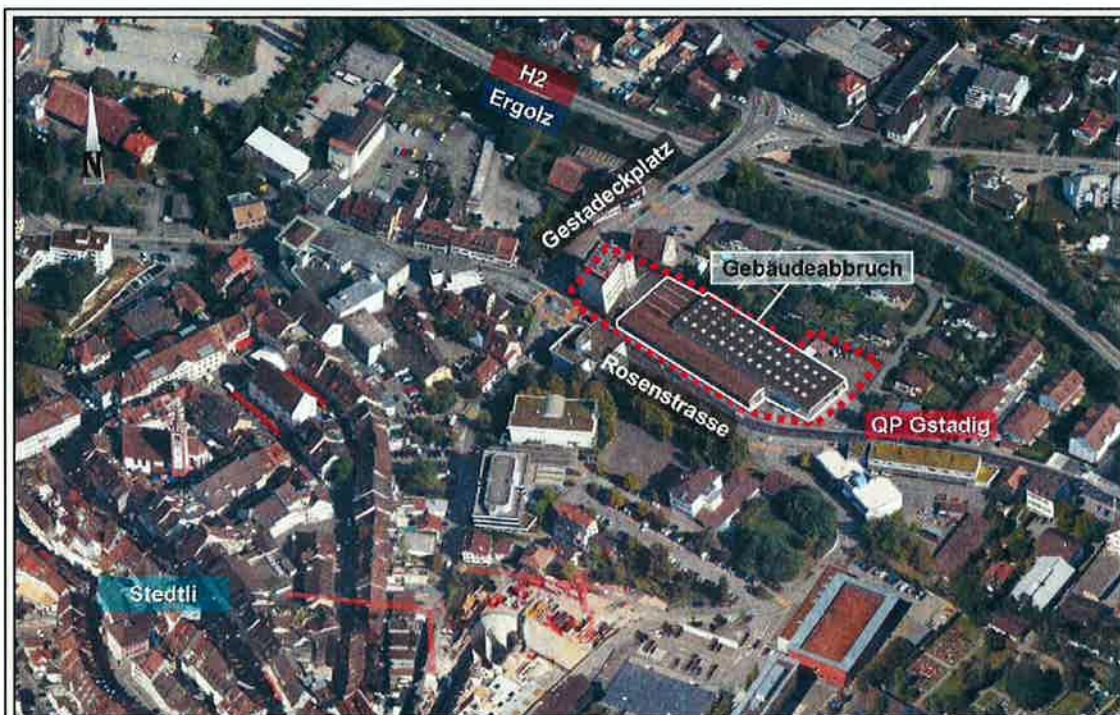


1 AUSGANGSLAGE / ZWECK UND ZIELSETZUNGEN

1.1 Ausgangslage

Das Quartierplanareal befindet sich nordöstlich des Stedtlis Liestal, nahe der Ergolz und der H2, unmittelbar an den Hauptverbindungsachsen Rosenstrasse (Verbindung Ausfahrt H2 – Liestal / Rheinstrasse) und Gestadeckplatz (Verbindung nach Arisdorf und Frenkendorf / Giebenach). Auf dem Areal befinden sich heute ein 6-geschossiges Bürogebäude sowie eine Werkhalle. Der nordöstliche Teil des Areals wird teilweise als Lagerfläche genutzt. Aufgrund der zentralen Lage des Areals sowie der aktuell nicht mehr genutzten Räumlichkeiten besteht ein grosses Arealentwicklungspotenzial. Die Entwicklung wurde bereits durch einen Umbau der bestehenden Gebäude eingeleitet und soll mit der vorliegenden Quartierplanung durch eine umfassende Neunutzung des weiteren Areals im Sinne des Entwicklungsplanes '95 fortgeführt werden. Dabei steht eine gegenüber heute attraktive, zentrumsorientierte, städtische Bebauung und Nutzung im Vordergrund.

In den benachbarten Liegenschaften an der Sulzbergerstrasse sind vorwiegend Ein- oder Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Unmittelbar beim QP-Areal befindet sich die Bushaltestelle Gestadeck der Buslinie 83 (Pratteln – Liestal, 1h- / ½h-Takt).



Lage und Umgebung des Quartierplan-Areals
Quelle Orthofoto: GoogleMaps, Februar 2012

Es wird beabsichtigt, die Werkhalle abzubauen und zwei neue Baukörper zu erstellen. Die Geschossigkeiten, die Verteilung des Nutzungsmasses auf die zwei Baukörper sowie die Art der Nutzung der Bauten sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definitiv festgelegt. Die Quartierplanvorschriften lassen diesbezüglich entsprechenden Spielraum jedoch mit gleichzeitiger Sicherung der baulichen und aussenräumlichen Qualität und Funktionalität. Insbesondere die Rahmenbedingungen betreffend Aussenraumqualität und Lärmschutz sind bei der Festlegung der Nutzungsart im Baugesuchsverfahren zu beachten. Der strassenzugewandte Bereich wird als öffentlicher Raum mit einer grosszügigen Eingangsüberdachung gestaltet. Dementsprechend wird im Erdgeschoss keine Wohnnutzung ermöglicht.

Das 6-geschossige Gebäude mit Attika und der 1-geschossige Anbau sollen bestehen bleiben. Diese Gebäude wurden im Sommer 2012 umgebaut und renoviert.

Der Quartierplanung liegt das vom Architekturbüro Otto + Partner entwickelte Bebauungskonzept zugrunde. Dieses wurde sowohl von der Stadtbaukommission Liestal als auch von der Arealbaukommission beurteilt. Die Optimierungsvorschläge der Fachkommissionen wurden in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungskonzeptes berücksichtigt.

1.2 Zweck und wesentliche Zielsetzungen der Quartierplanung Gstadig

Die Quartierplanung Gstadig bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens in dem gemäss Entwicklungsplan '95 definierten Entwicklungsgebiets "Rosenstrasse".

Im Wesentlichen verfolgt die Quartierplanung Gstadig folgende Ziele:

- Steigerung der Standortattraktivität durch die Umnutzung und Erneuerung
- Attraktive Aussenraumgestaltung mit Öffentlichkeitscharakter zur Strassenraumaufwertung
- Umnutzung und Flächenerweiterung eines Teils des Areals im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und Siedlungsverdichtung
- Architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Bebauung
- Mischnutzung gemäss Teilzonenvorschriften Zentrum sowie Entwicklungsplan '95
- Qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung verbunden mit der Aussenraumaufwertung
- Minimierung des Energiebedarfs und rationelle Energienutzung innerhalb des Quartierplanareals

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

2.1 Planungs- und Projektierungsteam

Im Auftrag der Piora AG arbeiten das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen und Otto + Partner, Planung Architektur Bauausführung AG, Liestal für die Entwicklung der Quartierplanung eng zusammen. Folgende Leistungen werden durch die Projektpartner erbracht:

Otto + Partner
Planung Architektur Bauausführung AG
Kasernenstrasse 22, 4410 Liestal
seipel.a@ottopartner.ch; 061 927 97 77

Andri Seipel

- Erarbeitung Bebauungsstudie in Varianten
- Behördenabklärungen in Kanton und Stadt
- Bearbeitung mit den kantonalen und städtischen Kommissionen
- Einbezug / Koordination / Information der Planungsbetroffenen (insbes. Nachbarn)

Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38; 4415 Lausen
m.ruggli@stierli-ruggli.ch; 061 921 20 11

Markus Ruggli
Sabine Cantaluppi

- Erarbeitung der Quartierplanung
- Koordination mit kommunalen und kantonalen Amtsstellen
- Einbezug / Koordination / Information der Planungsbetroffenen (insbes. Nachbarn)
- Vorbereitung und Durchführung des Quartierplan-Verfahrens
- Beurteilung Lärmsituation

2.2 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Beurteilungsschritte und Entscheidungspunkte der Quartierplan-Entwicklung festgehalten:

24. November 2009	Der Stadtrat Liestal nimmt Kenntnis über die geplanten Bauvorhaben und erachtet das Quartierplanverfahren als in Ordnung.
18. März 2010 6. Mai 2010	Präsentation des Bebauungskonzeptes bei der kant. Arealbaukommission (ABK). Die Bebauungsstudie soll gemäss den Erwägungen überarbeitet und danach erneut vorgestellt werden (vgl. Anhang 8).
17. Februar 2010 28. April 2010 26. Mai 2010	Vorstellungen des Bebauungskonzeptes (teilweise mit Varianten) bei der Stadtbaukommission (SBK). Diese begrüsst die in der Sitzung vom 26. Mai 2010 vorgeschlagene Nutzung des Zwischenraumes der beiden Neubauten für private Zwecke, die Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung sowie den grosszügigen Eingangsbereich. Die Stadtbaukommission regt an, die Attikaform zu überdenken und genügend Aussenraum für die Wohnungen zu definieren.
Dezember 2010 – Juni 2011	Erarbeitung des Entwurfs der Quartierplanung.
24. Juni 2011	Eingabe der Quartierplanung beim Stadtbauamt Liestal zur kommunalen Prüfung. Mit Schreiben vom 8. September 2011 nimmt die Stadt Liestal zur Quartierplanung Stellung.
09. November 2011	Besprechung der Resultate der kommunalen Prüfung und der entsprechenden Quartierplanüberarbeitung zwischen Stadtbauamt und Planer.
07. Dezember 2011	Vorstellung des Bebauungskonzeptes, insbesondere Situation der Anlieferung in der SBK. Die SBK beschliesst, dass die Qualität der Wohnungen und deren Aussenräume nachgewiesen werden müssen. Daher ist eine Anlieferung über den Hofbereich nicht erwünscht.
28. März 2012	Vorstellung des Bebauungskonzeptes, insbesondere betr. Wohnraumqualität, in der SBK. Die SBK verabschiedet die Quartierplanung zuhanden der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung.
17. April 2012	Eingabe der gemäss kommunaler Prüfung und Stellungnahme SBK (7. Dezember 2011) überarbeiteten Quartierplaninstrumente zur Vorlage an den Stadtrat und Freigabe für das öffentliche Mitwirkungsverfahren und die kantonale Vorprüfung.
4. Mai 2012	Eingabe der Quartierplaninstrumente in die kantonale Vorprüfung. Mit Bericht vom 4. Juli 2012 hat das ARP die Resultate der Prüfung mitgeteilt.
21. Juni 2012	Vorstellung der Quartierplanung bei der ABK (vgl. Anhang 8). Das QP-Reglement wird aufgrund der Erwägungen ergänzt.
10. Mai – 8. Juni 2012	Öffentliches Mitwirkungsverfahren. Es sind keine Eingaben eingegangen.
19. September 2012	Besprechung der Resultate der kantonalen Vorprüfung zwischen ARP, Stadt Liestal und Raumplaner. Die Optimierungen betr. Aussenraum wurden dem Kreisplaner zu einer erneuten Stellungnahme eingereicht.

3 PLANUNGSINSTRUMENTE UND BEIGESTELLTE DOKUMENTE

Als verbindliche öffentlich-rechtliche Bestandteile der Quartierplanung unterliegen dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

- Quartierplan Gstadig, Situations- und Schnittplan 1:500
- Quartierplan-Reglement

Als privatrechtliches Vertragsdokument gilt:

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 10 Abs. 2 des Quartierplan-Reglementes
(ist noch zu erstellen)

Als beigestelltes Dokument gilt:

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Der Bericht ist im Mitwirkungs- und Auflageverfahren der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, unterliegt aber nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

4 SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Quartierplan-Reglement für die bestehenden Gebäude und die Neubauten die Mischnutzung gemäss § 22 RBG festgelegt. In den Erdgeschossen wird keine Wohnnutzung zugelassen. Durch diese Definitionen wird eine gewisse Flexibilität für die folgende Detailprojektierung gewährleistet. Für die Wohnnutzungen müssen jedoch die Qualitätsanforderungen an den Aussenraum und den Lärmschutz beachtet werden. Die Rahmenbedingungen für die Parkierung (max. Anzahl Parkplätze) sind ebenfalls einzuhalten.

Das **Mass der baulichen Nutzung** wird für die Neubauten der Baubereiche A und B sowie für den Baubereich für bestehende Bauten mittels Bruttogeschossfläche (BGF, Definition vgl. QP-Reglement § 4 Abs. 1-3) ausgewiesen.

Die Verteilung der BGF pro Baubereich auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes sieht wie folgt aus:

Baubereich	BGF gem. Bebauungskonzept	Zulässige BGF gem. QP-Reglement
Baubereich A	552 m ²	6'045 m ²
Baubereich B	5'360 m ²	
Baubereich für bestehende Bauten	ca. 2'500 m ²	2'555 m ²
Total	8'412 m ²	8'600 m ²

Die BGF der neuen Bauten wird nicht separat pro Baubereich ausgeschieden. Dies ermöglicht eine Flexibilität bei der späteren Realisierung unter Berücksichtigung der Qualitätsmerkmale sowie der weiteren Rahmenbedingungen wie Baubereiche, Gebäudehöhe, Baulinien etc.

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

Für die bauliche Nutzung massgebende QP-Fläche: 6'289 m²

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{8'600 \text{ m}^2}{6'289 \text{ m}^2} = 1.37$$

4.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage, Grösse, Ausmasse der Baubereiche

Die Lage und die Ausmasse (Grundfläche und Höhe) der Bauten werden im Quartierplan durch die Baubereiche A und B und den Baubereich für bestehende Bauten sowie die Angabe der maximalen Gebäudehöhe und – ausser bei Baubereich A – der Geschosszahl bestimmt.

Die maximale Gebäudehöhe des Baubereiches A wird mit einer grossen Flexibilität ausgewiesen. Zurzeit ist die Erstellung einer Werkhalle vorgesehen, für welche die Möglichkeit für die Erstellung der notwendigen Infrastruktur (z.B. Hebekran) gewährleistet werden muss. Die Gebäudehöhe des Baubereiches B weist aufgrund der Berücksichtigung der nachbarlichen Bebauung (Grenzabstand, Schattenwurf) äusserst wenig Spielraum auf.

Die Ausdehnung der Baubereiche wird gegenüber der Rosenstrasse klar entlang der Flucht der bestehenden Gebäude begrenzt und mit minimalem Spielraum zum Bebauungskonzept festgelegt. Die Lage gegenüber der Rosenstrasse wird mittels Definition einer neuen Baulinie festgesetzt. Zusätzlich wird für das Erdgeschoss eine Baulinie definiert, welche den Rücksprung gegenüber den oberen Geschossen sicherstellt. Durch diese Festlegungen wird die städtebauliche Bedeutung dieses Raumes mit dem öffentlichen Charakter untermauert.

Auf der Nordseite der neuen Bauten lässt die Festlegung der Baubereiche mehr Spielraum zu, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Das oberste Geschoss des Baubereiches B ist als reduziertes Vollgeschoss auszuführen. Im Quartierplan-Reglement werden entsprechende Bestimmungen bezüglich dessen maximalen Fläche gegenüber der Bebauungsfläche des Baubereichs B definiert.

Unterirdische Bauten und Bauteile sind gemäss übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen innerhalb des gesamten Areals möglich. Dabei ist die Funktionalität der Quartierplanung jedoch zu gewährleisten.

Grenzabstände

Das kleinste umschriebene Viereck um das Gebäude des Baubereiches B weist eine Länge von ca. 77 m auf. Für diese Fassadenlänge ist keine abschliessende Festlegung im RBG / RBV für die Beurteilung der Grenzabstände enthalten. Daher ist hierfür gemäss § 90 Abs. 3 RBG die Baubewilligungsbehörde zuständig. Das BIT hat mit dem Schreiben vom 25. Mai 2011 folgendes festgehalten:

"Das dreigeschossige Gebäude welches an die bestehende Baute angebaut wird (Baubereich A), benötigt wie in den Planunterlagen beschrieben ein Grenzpolygon von 5.50 m. Somit wird die angrenzende Parzelle leicht überschritten.

Für den dreigeschossigen Neubau (Baubereich B) genügt der Grenzabstand von 9.00 m bis zu einer Fassadenhöhe von 8.00 m. Um auf die 11.50 m gehen zu können müsste das dritte Geschoss einen Abstand von 11.00 m aufweisen."

Für die Parzellen 7089 und 1594 (QP-Parzelle) ist ein gegenseitiges Grenz- und Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen.

Entscheidend für die Beurteilung des Grenzabstandes ist auch der Schattenwurf auf die benachbarten Liegenschaften. Wie in Anhang 1 zu erkennen ist, wird die Beschattung der Nachbargrundstücke durch die geplante Neubebauung des QP-Areals grundsätzlich optimiert, indem die beschattete Fläche im Vergleich zum heute bestehenden Gebäudevolumen gesamthaft reduziert wird.

4.3 Aussenraum

Freifläche

Der Freiraum auf der strassenzugewandten Seite soll einen öffentlichen Charakter erhalten. Dies wird einerseits durch die Bestimmungen betreffend der Bebauung (vgl. 4.2) erreicht. Andererseits ist der neu entstehende, grosszügige Freiraum entsprechend zu gestalten und auszustatten. Bei der Aussenraumgestaltung sind im Sinne von ökologischen Massnahmen sowie für die Aussenraumqualität Grünelemente vorzusehen. In Beachtung der Verhältnisse vor Ort (z.B. unterirdische Leitungen, Lichtraumprofil) sind kronenbildende Bäume zu pflanzen, wie dies im Bebauungs- und Aussenraumkonzept vorgesehen wurde. Mit dem neuen Fussgängerstreifen am Knoten Rosenstrasse – Nonnenbodenweg ist eine Anbindung des öffentlichen Freiraums zum Fussweg ins Stedtlı vorhanden. Gegenüber der heutigen Situation entsteht zwischen der Neubaute und der Rosenstrasse somit ein offener, multifunktionaler Raum. Der Knoten Rosenstrasse – Nonnenbodenweg wurde im Sommer 2012 umgestaltet. Der Gehwegbereich der Strasse reicht bis ins QP-Areal hinein. Dieser Bereich ist bei der Realisierung der Umgebungsgestaltung der strassenzugewandten Freifläche des QP-Areals miteinzubeziehen.

Auf der Nordostseite der QP-Bebauung findet vorwiegend die Erschliessung des Areals statt (vgl. 4.4). Um Einwirkungen auf die nördlich gelegenen Liegenschaften durch Fahrzeuge und insbesondere durch Blendwirkung zu minimieren, muss entlang der Grenze ein Sichtschutz angebracht werden. Dessen Höhe wird auf maximal 2 m begrenzt.

Aussenräume für Wohnnutzung

Die Quartierplanvorschriften legen fest, dass für Wohnnutzungen Aussenräume mit einer Fläche von 10 % der BGF der Wohnungen erstellt werden müssen. Diese Aussenräume sind so zu gestalten und zu erschliessen, dass sie zum Aufenthalt und zur Begegnung dienen. Der Hofbereich ist als solche Aussenraumfläche vorgesehen. Zur Sicherstellung der Anforderungen an die Wohn- und Aussenraumqualitäten ist das Projekt im Baugesuchsverfahren der Stadtbaukommission Liestal zur Beurteilung vorzustellen.

Ökologische Massnahmen

Da das Quartierplanareal in einem urbanen Umfeld liegt, stehen flächige Grünanlagen nicht im Vordergrund. Zur Sicherstellung der ökologischen Qualität werden in den Quartierplanvorschriften alternative ökologische Massnahmen gefordert. Für die Gewährleistung der Flexibilität und gleichzeitig zu erfüllender Anforderungen wird eine Grünflächenziffer von 15 % festgelegt. Dabei werden unterschiedliche Grünelemente prozentual an die Grünfläche angerechnet.

Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept ermöglicht folgende ökologische Massnahmen:

Grünflächen-Element	Fläche / Anzahl	Faktor	Anrechenbare Fläche
Grünfläche	170 m ²	100 %	170 m ²
Dachbegrünung Baubereich A	450 m ²	50 %	225 m ²
Dachbegrünung Baubereich B	800 m ²	50 %	400 m ²
Begrünung Ostfassade Baubereich A	150 m ²	50 %	75 m ²
Kronenbildende Bäume	10	10 m ² / Baum	100 m ²
Unbefestigte Besucher- parkplätze	180 m ²	50 %	90 m ²
Sichtschutz, teilweise begrünt	70 m ²	50 %	35 m ²
Nistkasten	2	5 m ² / Kasten	10 m ²
Total			1'105 m²
Parzellenfläche			6'289 m²
Resultierende GF			<u>17.6 %</u>

Die Grünfläche muss zwingend als gestaltetes Grünelement mit standortgerechten und einheimischen Arten ausgebildet werden und wird somit vollständig an die Grünflächenziffer angerechnet. Dachbegrünungen der neuen Bauten sind ebenfalls vorgesehen. Fassadenbegrünungen sind aufgrund von Anlieferungen, Eingangsbereichen mit Schaufenstern und bedingt durch die Gebäudeform notwendige, grosse Belichtungsflächen nur eingeschränkt möglich. Baumstandorte sind entlang der Rosenstrasse und im Hofbereich vorgesehen und werden in den Quartierplanvorschriften entsprechend gefordert.

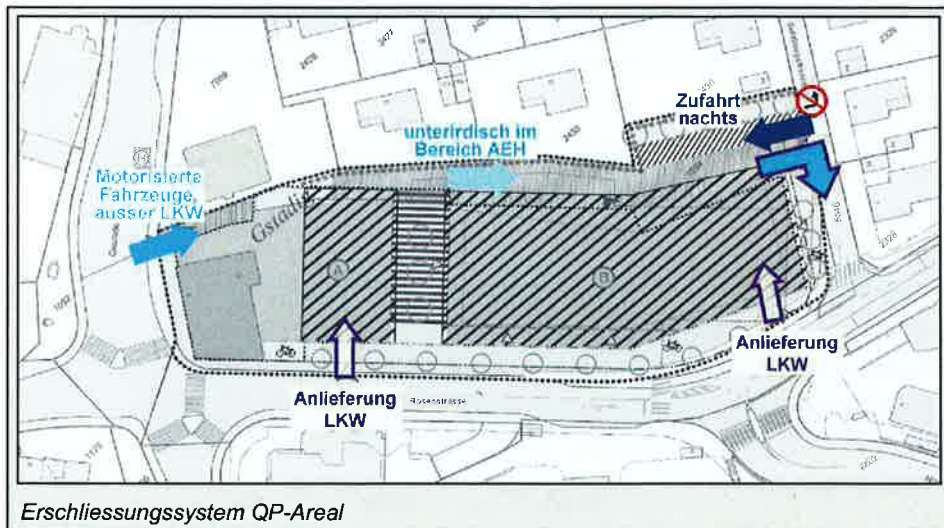
4.4 Erschliessung / Parkierung

Arealerschliessung

Die Erschliessung des QP-Areals für Motorfahrzeuge inkl. Lieferwagen erfolgt über ein Einbahnsystem. Die Arealeinfahrt erfolgt über den Gestadeckplatz via bestehende Einstellhalleneinfahrt in die unterirdische Einstellhalle. Die Einstellhallenausfahrt soll möglichst weit östlich im Areal zu liegen kommen, damit die Verkehrsbelastung – insbesondere für die nördlich angrenzenden Liegenschaften – gering gehalten werden kann. Die Ausfahrt auf die Sulzbergerstrasse darf nur mittels Rechtsabbiegen erfolgen. Dies verhindert eine zusätzliche Verkehrsbelastung des angrenzenden Wohngebietes. Die Regelung des Abbiegeverbotes soll unabhängig von der Quartierplanung zwischen Grundeigentümer und der Stadt Liestal erfolgen. Da die unterirdische Einstellhalle nachts geschlossen wird, ist dann die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen nicht mehr gewährleistet. Daher ist nachts die Zufahrt ab der Sulzbergerstrasse für den MIV möglich.

Für eine allfällig notwendige Anlieferung per LKW für den Baubereich B wird ab der Rosenstrasse ins Areal eingefahren. Die Anlieferung erfolgt im Erdgeschoss des Baubereiches B, die Ausfahrt erfolgt über die Sulzbergerstrasse. Das Verkehrskonzept für die Anlieferung (Schleppkurven, Ein- und Ausfahrt am Knoten Rosenstrasse – Nonnenbodenweg) wurde durch Rudolf Keller & Partner nachgewiesen (vgl. Anhang 2).

Die LKW-Anlieferung für den Baubereich A erfolgt ebenfalls mittels Zufahrt ab der Rosenstrasse.



Parkierung

Die Berechnung der Anzahl der notwendigen Parkplätze erfolgt gemäss Anhang 11 RBV (vgl. QP-Reglement § 7 Abs. 2). Ein definitiver Parkplatznachweis unter Berücksichtigung der zu realisierenden Nutzungsarten ist im Rahmen des Baugesuches auszuarbeiten. Dabei dürfen gemäss Festlegung im QP-Reglement maximal 140 Parkplätze erstellt werden. In Anhang 3 des Planungsberichtes werden die Parkplatznachweise für verschiedene Nutzungsvarianten aufgeführt. Der Reduktionsfaktor R1 wurde mit 0.6, R2 mit 0.7 angenommen. Für den R1 ist dabei die Nähe zum öffentlichen Verkehr (Bahnhof Liestal, Bushaltestelle Gestadeck), für R2 die mögliche Mehrfachnutzung aufgrund der verschiedenen Nutzungsarten und die Nähe zum Parkhaus Bücheli / Manor entscheidend.

Das Bebauungskonzept zeigt auf, dass die Anzahl Parkplätze für die verschiedenen Nutzungsvarianten realisierbar sind.

Die Parkplätze werden vorwiegend in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Oberirdische Besucherparkplätze können in dem im Quartierplan (Situation) gekennzeichneten Bereich angeordnet werden.

Verkehrsaufkommen

Der durch die Neubebauung des Quartierplan-Areals erzeugte Verkehr wird für die Einfahrt über den Gestadeckplatz, für die Ausfahrt über den Knoten Rosenstrasse abgewickelt. Der zusätzliche Verkehr darf nicht zu Verkehrsbehinderungen auf diesen Strassen führen. Die Einfahrt ab dem Gestadeckplatz ist dabei sekundär, da hier das vorhandene Verkehrsaufkommen vergleichsweise gering ist und durch ins Areal abbiegende Fahrzeuge kein Rückstau erzeugt wird.

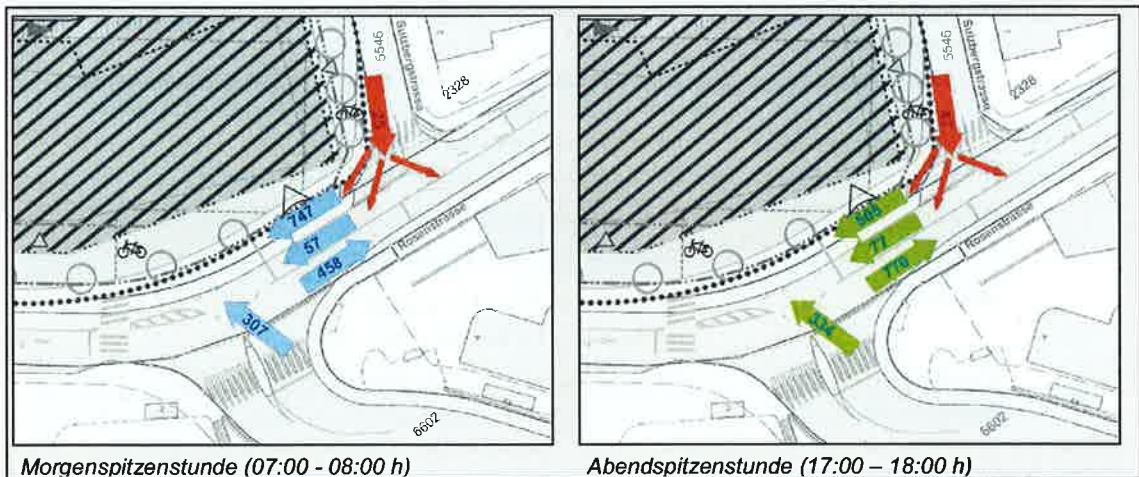
Ausschlaggebend ist insbesondere der Einfluss der aus dem Areal ausfahrenden Fahrzeuge am Knoten Rosenstrasse - Sulzbergstrasse. Hier wird der Verkehr über eine Lichtsignalanlage (LSA) gesteuert. Dieses System muss auch mit den zusätzlichen Fahrzeugen aus dem Quartierplan-Areal gewährleistet werden können. Um dies zu beurteilen sind die ab dem Areal erzeugten Ausfahrten zu berechnen. In der nachstehenden Tabelle sind diese Werte anlehnend an die VSS-Norm SN 640 293 für die gemäss QP-Vorschriften möglichen Nutzungsarten für die Morgen- und die Abendspitzenstunde errechnet.

Ausfahrten ab dem QP-Areal in die Rosenstrasse

Nutzungsart (max. SPP+BPP ¹⁾)	Morgenspitzenstunde	Abendspitzenstunde
Wohnen (43 PP)	60 %	40 %
Verkauf (35 PP)	0 %	50 %
Büro (18 PP)	0 %	50 %
Restaurant (33 PP)	0 %	10 %
Total	25 Fz/h	47 Fz/h

¹⁾ gemäss Parkplatznachweis Anhang 3. Es werden für jede Nutzungsart die jeweils höchste Anzahl Besucher- und Stamm-Parkplätze für die Berechnung berücksichtigt.

In der folgenden Abbildung sind die auf der Rosenstrasse vorhandenen, relevanten Verkehrsströme der Morgen- und Abendspitzenstunde eingetragen (Gemäss Verkehrszählung Rudolf Keller & Partner April 2010, mit Berücksichtigung Verkehrsverlagerungen durch Büchelistrasse → Kantinenweg und Manor-Parkhaus). Gleichzeitig werden die aus dem Quartierplan-Areal ausfahrenden Fahrzeuge aufgezeigt.



Aus den errechneten Anzahl Fahrzeugen, welche zu den Morgen- und Abendspitzenstunden aus dem Quartierplan-Areal fahren sowie der vorhandenen Verkehrsströme lässt sich bezüglich des durch die Quartierplanung erzeugten Verkehrs folgendes aussagen:

- Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten im Quartierplan-Areal verteilen sich die dadurch erzeugten Verkehrsströme auf die Morgen- und Abendspitzenstunde.
- Mit ca. 25 bzw. 47 Fz/h ist die Anzahl Fahrzeuge, die auf den Knoten Rosenstrasse ausfahren relativ gering. Der durch die heutigen Nutzungen erzeugte Verkehr fällt weg und ist in der Berechnung nicht berücksichtigt.
- Weiter muss beachtet werden, dass diese Fahrzeuge in drei verschiedene Richtungen weiterfahren. Somit entsteht keine ausschlaggebende zusätzliche Belastung der Hauptverkehrsachse.
- Für den Verkehrsfluss am Knoten Rosenstrasse ist in erster Linie die neue Lichtsignalanlage ausschlaggebend. Diese muss auf den zukünftig zu erwartenden Verkehr ausgerichtet werden. Im Vergleich dazu ist der neu durch die Quartierplanung erzeugte Verkehr sehr gering.

Die Aussagen zum Verkehrsaufkommen wurden durch Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG überprüft und bestätigt (vgl. Anhang 7).

Langsamverkehr

Nahe den Eingängen zu den Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss und zu den Wohnungen sollen Veloparkplätze erstellt werden. Für die Bewohner werden auch Veloabstellplätze im Untergeschoss erstellt. Die Fussgänger werden im neu gestalteten, grosszügigen öffentlichen Bereich entlang der Rosenstrasse geführt. Die Anbindung in Richtung Stadt (Fusswege gem. Strassennetzplan) erfolgt über den neuen, mit der Lichtsignalanlage geregelten Fussgängerübergang Rosenstrasse.

4.5 Lärmschutz

Für das Quartierplan-Areal gilt entsprechend der festgelegten Nutzungsart die LES III.

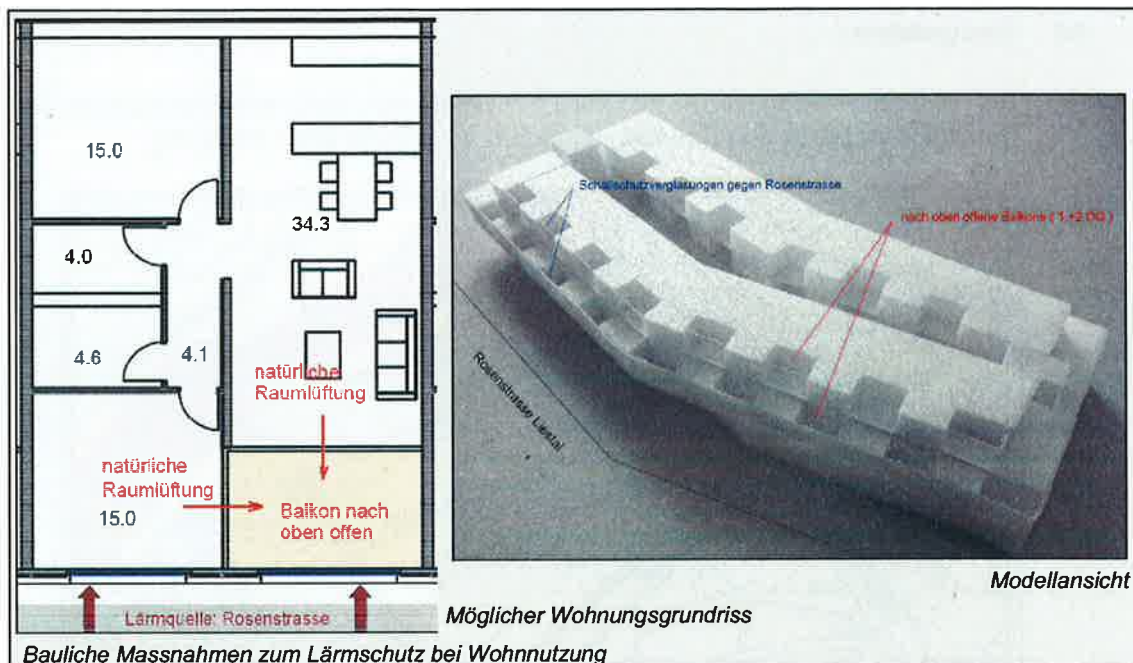
Aussenlärmbelastung

Zur Beurteilung der Aussenlärmbelastung wurde eine Modellrechnung mit dem Programm zur Berechnung Lärm-Immissions-Prognosen (SLIP'08) durchgeführt (Modellaufbau und detaillierte Ergebnisse vgl. Anhang 4a Planungsbericht). Dabei wurden folgende Modellinhalte berücksichtigt:

Modellinhalt	Werte / Erläuterungen
Lärmquelle Strasse Rosenstrasse	DTV = 15'000 / v = 50 km/h → Lrt = 79.1 dB, Lrn = 69.6 dB (gem. Verkehrszählung Rudolf Keller & Partner, 8.12.2009)
Gestadeckplatz	Lrt = 76.7 dB, Lm = 69.0 dB (gem. Strassenemissionskataster BL 2005)
Hindernisse	Nahegelegene bestehende Gebäude (Absorption / Reflexion) Mauer entlang Nonnenbodenweg (Reflexion)
Gebäude	Bestehend bleibende Bauten gem. QP Neubauten gem. Bebauungskonzept
Empfangspunkte für Berechnung	Empfangspunkte für jedes Geschoss, vgl. Anhang 4a

Die Resultate der Berechnung der Lärmimmissionen zeigen, dass für die vorgesehenen Nutzungsarten der Neubauten der QP Gstadig keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen vorliegen. Die Auswertung der Lärmimmission sieht jedoch für das 1. Obergeschoss eine Geschäftsnutzung vor, bei welcher der Immissionsgrenzwert am Tag bei 70 dB (statt 65 dB) liegt und die Nachtwerte nicht berücksichtigt werden müssen.

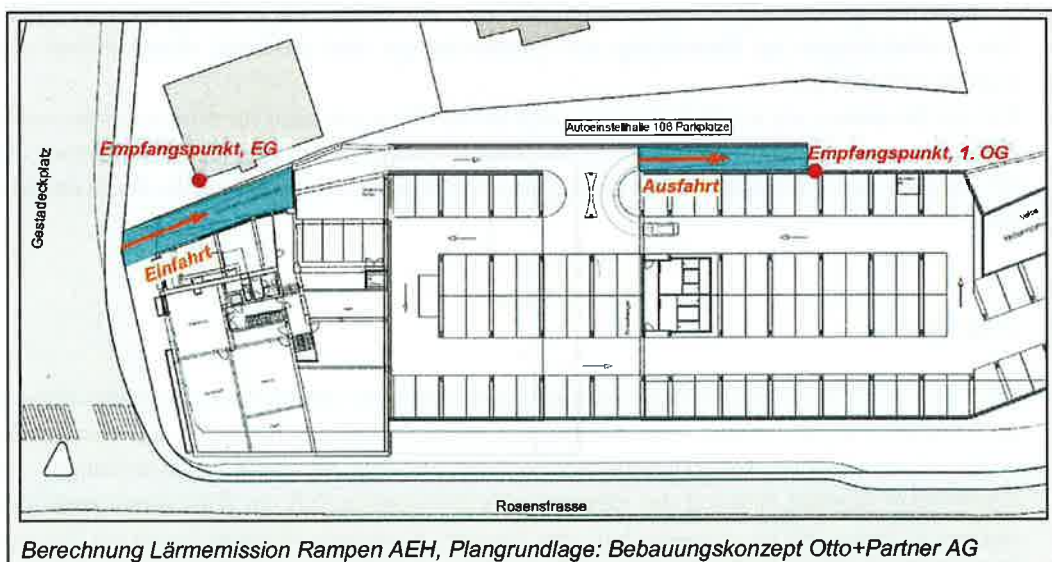
Bei einer Realisierung von Wohnnutzung im 1. Obergeschoss werden die Immissionsgrenzwerte an der strassenzugewandten Fassade bis maximal 3.7 dB überschritten. Um die Belüftung über eine Öffnung ohne Grenzwertüberschreitung sicherzustellen, sieht das Bebauungskonzept vor, die Belüftung über einen verglasten, nach oben offenen Balkon zu ermöglichen (vgl. Abbildungen). Diese Anordnung bietet den Vorteil, dass nicht nur die lärmempfindlichen Räume, sondern auch der Aussenraum (Balkone) vom Lärm geschützt wird.



Für die bestehenden Gebäude wurde im Rahmen des Baugesuches für deren Umbau bereits ein Lärm- und Schallschutznachweis (Ehram & Partner AG, 31. März 2011) erbracht. Der Lärmschutznachweis mit der Beurteilung sowie Massnahmen zum Lärmschutz ist in Anhang 5 beigefügt.

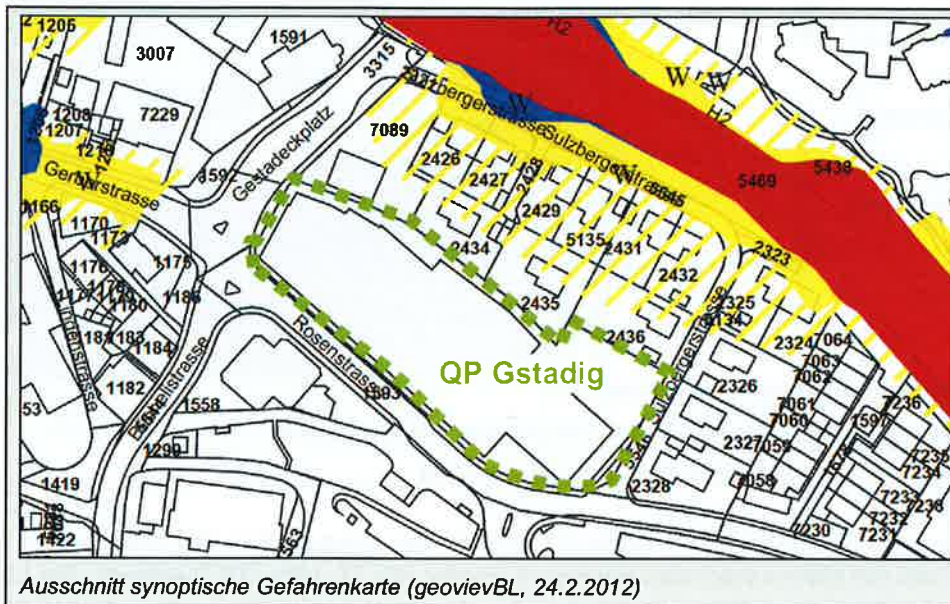
Ein- und Ausfahrt Einstellhalle

Aufgrund der Erweiterung der Einstellhallenplätze gelten die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle als neue ortsfeste Anlagen. Bei lärmempfindlichen Räumen dürfen die Planungswerte durch deren Lärmemission nicht überschritten werden. Die Berechnung der Lärmimmission (vgl. Anhang 4b) zeigt, dass die erforderlichen Werte sowohl am Neubau als auch an den bestehenden, umliegenden Gebäuden eingehalten werden. Die Berechnung wurde an den in der folgenden Abbildung rot gekennzeichneten Punkten durchgeführt. Im Neubau für das 1. OG, da im Erdgeschoss keine Wohnnutzung möglich ist. Für die Berechnung wurde ein hoher Wert für die *Fahrzeuggestbewegungen pro Stellplatz* angenommen, aufgrund der in der Quartierplanung definierten Flexibilität der Nutzungsart sowie aufgrund des Verkehrssystems, bei welchem der Zugang zu den oberirdischen Besucherparkplätzen via Einstellhalle erfolgt.



4.6 Naturgefahren

Die synoptische Gefahrenkarte für Liestal weist im Bereich der Quartierplanung keine Gefährdungen aus. Somit sind keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren notwendig.



4.7 Etappierung

Gemäss Festlegung in § 10 Abs. 3 QP-Reglement ist eine etappenweise Realisierung der Bebauung zugelassen. Dabei muss jedoch der Bedarf an notwendigen Anlagen – z.B. Parkplätze, Zufahrten, Zugänge etc. – für die jeweilige Etappe sichergestellt werden. Zu beachten gilt ebenfalls, dass die maximal festgelegte Parkplatzzahl eingehalten wird.

4.8 Energie / Ver- und Entsorgung

Die Neubauten der Baubereiche A und B sind im Minergie-Standard zu erstellen. Aufgrund der Nutzungsflexibilität kann z.B. bei einer Werkhalle auch ein gleichwertiger Energiestandard realisiert werden. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet, dürfen jedoch das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Für die QP-Bebauung ist ein Energiekonzept für den Energiebedarf für Wärme, Kälte und Energie zu erarbeiten, welches in Koordination mit der Stadt Liestal und dem Amt für Umweltschutz und Energie im Rahmen des Baugesuches auszuarbeiten ist. Dabei ist ein Anschluss an die Fernwärme zu prüfen.

4.9 Altlasten

Die Parzelle 1594 ist im öffentlichen Kataster der belasteten Standorte rechtskräftig eingetragen. Für den Standort wurde bereits eine Altlastenvoruntersuchung durchgeführt, und der Standort wurde aufgrund der festgestellten Untergrundbelastung als belastet, ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf gemäss Artikel 8 der Altlastenverordnung eingestuft. Im Zuge eines konkreten Bauvorhabens ist beim Amt für Umweltschutz und Energie, Fachstelle Altlasten daher ein "Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL" einzureichen. Aushubarbeiten sind fachtechnisch zu begleiten. Um

Verzögerungen weitestgehend zu vermeiden, soll schon im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz und Energie, Fachstelle Altlasten Kontakt aufgenommen werden.

4.10 Grundwasser

Das Quartierplan-Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_{II}. Gemäss Gewässerschutzverordnung sind Einbauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels nicht erlaubt und nur als Ausnahme mit Auflagen bewilligungsfähig. Ein allfällig zu realisierendes 2. Untergeschoss käme in den Bereich des massgebenden Grundwasserspiegels zu liegen. Im Baugesuchsverfahren sind in diesem Falle entsprechende Abklärungen notwendig.

5 AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN

Kommunale Planungsinstrumente

Die kommunalen Nutzungsplanungs-Vorschriften werden durch die Quartierplan-Festlegungen nicht weiter tangiert oder werden darin berücksichtigt.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe im Quartierplan-Areal wird aufgrund der in der Quartierplanung definierten Art der Nutzung auf ESIII festgelegt.

Im Quartierplanareal sind entlang der Rosen-; Sulzbergstrasse und dem Gestadeckplatz rechtskräftige Strassenbaulinien vorhanden. Die Aussenraumgestaltung entlang der Rosenstrasse hat als öffentlicher Raum mit entsprechender Begrenzung der Bauten zu erfolgen. Des Weiteren verlaufen hier die rechtskräftigen Baulinien innerhalb der projektierten Strasse. Daher wird die Baulinie entlang der Rosenstrasse aufgehoben. Entlang der Baubereiche A und B wird eine neue Strassenbaulinie festgelegt. Beim Baubereich B wird zur Sicherstellung des Rücksprunges des Gebäudes eine Baulinie für das Erdgeschoss festgelegt.

6 BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RANDBEDINGUNGEN

Entwicklungsplan '95 Stadt Liestal

Das Quartierplan-Areal wird im kommunalen Entwicklungsplan als Entwicklungsgebiet definiert. In den Entwicklungsgebieten sind in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal mittels Gesamtkonzepten (bei grösseren Bauvorhaben) dichte Arbeitsplatz- und Wohngebiete anzustreben. Die Ergänzung oder Neuansiedlung mit kleineren und mittleren Detailhandelsbetrieben soll gefördert werden.

Die Quartierplanung stellt das ideale nutzungsplanerische Instrument für das gemäss Entwicklungsplan definierte Verfahren (Gesamtkonzept) dar. Mit den Festlegungen zur Nutzungsart, Nutzungsmass sowie weiterer Festlegungen greifen die Quartierplanvorschriften die Zielsetzung des Entwicklungsplanes für das Entwicklungsgebiet "Rosenstrasse - Sulzbergerstrasse" auf.

Lärmschutzverordnung

Aufgrund der Lärmemissionen der Rosenstrasse und des Gestadeckplatzes sind die Anforderungen der Lärmschutzverordnung zu beachten. Eine Beurteilung der Lärmsituation wurde im Rahmen der Quartierplanung durchgeführt. Sie zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte für die Neubauten eingehalten werden. Für die bestehenden Bauten wurde die Lärmbeurteilung mit entsprechenden Massnahmen bereits in einem Baugesuchsverfahren für eine Umnutzung (März 2011) vorgenommen. Die durch die neue ortsfeste Anlage (Ein- und Ausfahrt Einstellhalle) erzeugten Lärmimmissionen liegen unterhalb der massgebenden Planungswerte.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das LEK der Stadt Liestal definiert ökologische Massnahmen im Siedlungsgebiet. Mit diesen Massnahmen soll grundsätzlich eine bessere Umwelt- und Lebensqualität erreicht und Bedingungen für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.

In der vorliegenden Quartierplanung werden im LEK aufgezeigte Massnahmen integriert. Insbesondere durch die Festlegung der Grünflächenziffer wird die Umsetzung von ökologischen Massnahmen sichergestellt. Dazu gehören insbesondere die Anlage der Grünfläche, Dachbegrünung, Baumpflanzungen entlang der Rosenstrasse, wasserdurchlässige Bodenbeläge, Fassadenbegrünung, Begrünung des Sichtschutzes u.dgl.

Strassennetzplan

Durch die Festlegungen zum Erschliessungssystem im QP-Areal wird den Strassenklassierungen im Strassennetzplan Rechnung getragen. Durch die Festlegung des Einbahnsystems sowie das Linksabbiegeverbot bei der Arealausfahrt (im QP-Vertrag) wird sichergestellt, dass die Sulzbergstrasse nach wie vor eine Erschliessungs- und keine Sammelfunktion erhält. Währenddessen wird der Verkehr über die höher klassierten Rosenstrasse und Gestadeckplatz geführt.

7 FOLGEKOSTEN

Folgekosten für die Öffentlichkeit, verursacht durch die Quartierplanung Gstadig gem. § 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes BL vom 08. Januar 1998 sind zum heutigen Stand der Planung keine bekannt.

8 BEURTEILUNG DES QP-ENTWURFS DURCH DIE STADT LIESTAL

Am 24. Juni 2011 wurden die Quartierplaninstrumente an das Stadtbauamt Liestal zur kommunalen Prüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. September 2011 hat die Stadt zum Entwurf der Quartierplanung Stellung genommen (vgl. Anhang 6). Anlässlich der Besprechung vom 9. November 2011 zwischen Stadtbauamt und den Planern wurden die Anpassungen der Quartierplaninstrumente besprochen. Nachfolgend wird in zusammenfassender Form beschrieben, wie auf diese Stellungnahmen reagiert wurde.

Konzeptionelle Festlegungen

In der Legendenstruktur des Quartierplanes werden konzeptionelle Festlegungen für Inhalte zum Aussenraum-, Verkehrs- und Parkierungskonzept ergänzt. Die darin festgelegten Inhalte werden somit nicht mit einer exakten Definition jedoch in deren ungefähren Lage und Funktionalität bestimmt. Die genaue und definitive Festlegung dieser Inhalte erfolgt dann im Rahmen des Baugesuches (Umgebungsplan).

Bauliche Nutzung

Für die Definition der BGF werden die Bestimmungen des Zonenreglementes Liestal angewendet. Um die Vorschriften in den Kontext der Quartierplanvorschriften zu verwenden, mussten einige Anpassungen vorgenommen werden.

Das maximale Mass der baulichen Nutzung wird auf 8'600 m² anstelle der 8'800 m² reduziert.

Anlieferung

Das Konzept für eine allfällige Anlieferung per LKW wird ganzheitlich überarbeitet. Somit entfällt, wie in früheren Studien vorgesehen, die Durchfahrt durch den Hofbereich. Die Anlieferung für den Baubereich B findet an dessen östlichen Gebäudebereich statt. Eine Anlieferung per Lieferwagen kann über die bestehende Einstellhalleneinfahrt in der unterirdischen Einstellhalle erfolgen.

Aussenraumqualität

Für Wohnnutzungen müssen Aussenräume erstellt werden, deren Fläche mindestens 10% der BGF für Wohnnutzung umfasst. Der Hofbereich wird gemäss überarbeitetem Anlieferungskonzept nicht mehr befahren, stellt somit einen Aussenraum für Wohnnutzung mit entsprechender Qualität dar. Werden im Baugesuchsverfahren weitere Wohnnutzungen vorgesehen, sind Aussenräume mit entsprechender Qualität nachzuweisen. Eine Qualitätssicherung findet statt, indem für die Bebauung und Umgebungsgestaltung als Grundlage für die Baubewilligung die Zustimmung der Stadtbaukommission einzuholen ist.

Schutz Gebäude auf Parzelle Nr. 7089

Mit der Ergänzung einer Bestimmung im QP-Reglement wird festgelegt, dass bei einem zukünftigen Bauvorhaben geprüft werden muss, inwieweit der Schutz des Gebäudes und dessen Umfeld optimiert werden kann.

Weitere Anpassungen in Plan und Reglement

Diverse Anpassungen im Plan und Reglement wurden gemäss Stellungnahme der Stadt Liestal vorgenommen:

- Anpassung des Quartierplanperimetres entlang der Rosenstrasse bis zum bestehenden resp. geplanten Strassenrand.
- Ergänzung des Linksabbiegeverbotes in die Sulzbergerstrasse.
- Ergänzung Zweck und Ziele betreffend des Energiebedarfes und Energienutzung.
- Keine weiteren Abweichungen von Baubereichsbegrenzungen.
- Genauere Formulierung der Bestimmung für die Dachflächenbegrünung.
- Anpassung der Bestimmungen betreffend Gesamtkonzept, Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen Arten, Parkplatzermittlung und Energiestandard.

9 KANTONALE VORPRÜFUNG

Zeichenerklärung:

- ✓ in weiterer Planung berücksichtigt
- in weiterer Planung nicht berücksichtigt
- K Kenntnisnahme

Quartierplan-Reglement

§ 3 Art der baulichen Nutzung	
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none">▪ Der angemessene Anteil von Wohnungen ist auszuformulieren. Auf die Titel "Obergeschoss" und "Erdgeschoss" soll verzichtet werden, stattdessen die Zentrumszone grundsätzlich festlegen und die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausschliessen.
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Stadt Liestal sieht von der Festlegung eines Anteils an Wohnungen ab, ✓

	die Reglementsbestimmung wird entsprechend angepasst. Die Systematik für die Nutzungsdefinition wird gemäss Vorschlag angepasst.	
--	--	--

§ 3 Art der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP (Red. Korrektur):	<ul style="list-style-type: none"> Es soll ergänzt werden, dass es sich bei der max. Nettoladenfläche um die Summe im gesamten Quartierplan-Areal handelt. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Die Bestimmung wird ergänzt. 	✓

§ 4 Mass der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> Für bestehende Bauten ist kein Baubereich bzw. Höhenmass oder Dachform festgelegt. Die zusätzlich mögliche Nutzung eröffnet somit einen Ermessensspielraum. Mit einer AZ von 1.37 ist die Nutzung gegenüber der Zentrumszone 2 sehr hoch. Die Arealbaukommission (ABK) hat an ihren drei Sitzungen auch auf verschiedene zu berücksichtigende Qualitätsaspekte hingewiesen. Um die notwendigen Qualitäten für den Quartierplan "Gstadig" zu erreichen sind die Beschlüsse der ABK umzusetzen resp. im Planungs- und Begleitbericht nachzuweisen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Für die bestehenden Bauten wird zur Rechtssicherheit ein Baubereich ausgeschieden. Die Festlegungen betreffend Aussenraumqualitäten (Grünfläche, Hofbereich) sowie die ökologischer Massnahmen werden überarbeitet. Insbesondere wird eine minimale Grünflächenziffer festgelegt, welche die Umsetzung von ökologischen Massnahmen und Aussenraumqualität mit genügend Flexibilität und gleichzeitiger Qualitätssicherung ermöglicht. 	✓ ✓

§ 4 Mass der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP (Empfehlung):	<ul style="list-style-type: none"> Abs. 2 lit. b soll in § 5 verschoben werden. Es soll nicht von einspringenden, sondern von rückspringenden Balkonen gesprochen werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Die Bestimmung in Abs. 2 stammt aus den Zonenvorschriften der Stadt Liestal. Für eine einheitliche und praxisorientierte Handhabung wird diese so übernommen. 	--

§ 4 Mass der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP (red. Korrektur):	<ul style="list-style-type: none"> In Abs. 2 soll "und/oder" durch "resp." ersetzt werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Die Bestimmung in Abs. 2 stammt aus den Zonenvorschriften der Stadt Liestal. Für eine einheitliche und praxisorientierte Handhabung wird diese so übernommen. 	--

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> Bezüglich baulicher Massnahmen an bestehenden Bauten verweist das ARP auf die Stellungnahme zu § 4. Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen ist im RBG geregelt. Ab- 	

	<p>satz 2 ist zu überarbeiten, der letzte Satz ist zu streichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Für den Schutz des Nachbargebäudes der Parzelle 7089 sollen konkrete Bestimmungen erlassen werden. Die Bestimmungen können nur innerhalb des QP-Perimeters erlassen werden. ▪ Der Baubereich für unterirdische Bauten und Bauteile ist im Quartierplan verbindlich festgelegt, das Wort richtungsweisend ist daher zu streichen. Baubereichen kommt grundsätzlich kein konzeptioneller Charakter zu. Alternativ kann der bezeichnete Baubereich orientierend dargestellt werden. Dann wäre die gesamte Bestimmung aus dem Reglement zu streichen. ▪ Die Formulierung in Abs. 6 soll überprüft werden und der Zweck resp. die Nutzung des Hofbereichs ist klar zu regeln. ▪ Für das reduzierte Vollgeschoss ist die Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses für die Berechnung beizuziehen, nicht die Bebauungsfläche. ▪ Der Anteil Aussenraumflächen von 10% ist zu gering und "ausreichend begrünt" ist weder qualitativ noch quantitativ bestimmbar. Dem Aussenraum ist ein höheres Gewicht beizumessen. ▪ Eine schriftliche Zustimmung der Stadtbildkommission kann weder öffentlich-rechtlich vorgeschrieben noch Bestandteil der Baugesuchsakten sein. Der letzte Satz in Abs. 13 ist zu streichen. ▪ Der erste Satz in Abs. 14 ist zu streichen oder richtigzustellen, da das RPG festlegt, in welchem Umfang behindertengerechte Wohnungen zu erstellen sind. ▪ Auf Abs. 15 ist zu verzichten oder dieser ist grundlegend zu überarbeiten. 	
<p>Reaktion:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vgl. Reaktion zu § 4. ✓ ▪ Da für die bestehenden Bauten Baubereiche definiert werden, wird der Absatz gestrichen. ✓ ▪ Die Stadt Liestal verzichtet auf eine Festlegung betreffend des Schutzes des Nachbargebäudes auf Parzelle Nr. 7089. Der Absatz wird daher gestrichen. ✓ ▪ Da das übergeordnete Gesetz die Erstellung von unterirdischen Bauten definiert, wird der Absatz gestrichen und der Planinhalt entsprechend weggelassen. ✓ ▪ Die Bestimmung zum Hofbereich wird betreffend dessen Zweck ergänzt sowie überarbeitet. ✓ ▪ Die Bezeichnung sowie die Flächenbestimmung für das reduzierte Vollgeschoss sind absichtlich so gewählt. Die Stadt sieht jedoch davor ab, Bestimmungen zum notwendigen Rücksprung zu erlassen. Das red. Vollgeschoss wird somit durch die 80 % BGF gegenüber der Bebauungsfläche definiert. Die Flächenbestimmung des red. Vollgeschosses kann nicht über die BGF des darunterliegenden Vollgeschosses erfolgen. Denn es ist möglich, dass das 1. OG in der späteren Realisierung gegenüber dem EG bereits zurückversetzt wird. Somit könnte kein red. Vollgeschoss mehr entstehen. -- ▪ Die Festlegungen betreffend Aussenraum werden überarbeitet. Am Flächenanteil von 10 % wird jedoch festgehalten, da sich dieser Wert an das Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal anlehnt. Er wird für ausreichend befunden. ✓ 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der letzte Satz des Abs. 13 wird gestrichen. ▪ Die Bestimmung betreffend hindernisfreie Bauweise wird gestrichen, da das RBG die notwendigen Festlegungen macht. ▪ Die Bestimmung in Abs. 15 wird gestrichen. 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
--	---	----------------------------

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten		
Stellungnahme ARP (red. Korrektur):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Abs. 10 ist unklar, welche Bereiche der Dachflächen einer Nutzung zugewiesen sind. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich um Dachflächen, auf welchen keine bauliche Nutzung vorhanden ist, z.B. Dachterrasse, Gewinnung von Sonnenenergie u.Ä. 	--

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten		
Stellungnahme ARP (red. Hinweis):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung, dass Nebenbauten im Umgebungsplan darzustellen sind, sollte in § 6 Abs. 2 verschoben werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung wird in § 6 integriert. 	✓

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten		
Stellungnahme ARP (Empfehlung):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Reglement soll mit einer Bestimmung betr. Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten ergänzt werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Überarbeitung der Bestimmungen betreffend ökologischer Massnahmen werden Vorschriften für Lebensräume von Tieren und Pflanzen erlassen, sodass die vom ARP empfohlenen Bestimmungen grösstenteils enthalten sind. 	✓

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes werden grundsätzlich durch den Quartierplan bestimmt. "Wo nötig konzeptionell" ist zu streichen. ▪ Inhalte des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) sind mit konkreten Festlegungen umzusetzen. Es ist ausgeschlossen, dieses Planungsinstrument mit Konzeptcharakter auf Stufe Baubewilligungsverfahren als verbindlich zu erklären. ▪ Der gestaltete Terrainverlauf ist im orientierenden Planinhalt. In Abs. 3 kann daher nicht bestimmt werden, dass diesem richtungsweisender Charakter zukommt. ▪ Aus dem Quartierplan geht nicht zweifelsfrei hervor, welche Freiflächen als strassenzu- resp. -abgewandt angesehen werden. Es ist stossend, die wenigen nicht überlagerten Freiflächen "wo möglich" als Grünflächen auszugestalten. Von Aussenraumqualität kann nicht gesprochen werden und naturnahe Grünflächen werden kaum vorhanden sein. Die zulässige bauliche Nutzung ist zu überprüfen und der Aussenraumgestaltung ist mehr Gewicht beizumessen. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie die Qualität der Siedlungsstruktur gem. § 37 RBG und kant. Richtplan S2.1 erreicht wird. ▪ Es geht nicht an, einen verbindlichen Sichtschutz festzulegen und die Ausgestaltung auf den Umgebungsplan abzuschieben. Es sind im Mindesten 	

	die Art und das Mass zu bestimmen.	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abs. 1 wird angepasst. ✓ ▪ Die Quartierplanvorschriften werden betreffend Aussenraum und ökologischer Massnahmen überarbeitet. In Absprache mit dem ARP wird dabei eine Grünflächenziffer definiert, in welcher mögliche Massnahmen enthalten sind. ✓ ▪ Der zweite Satz in Abs. 3 wird gestrichen. ✓ ▪ Die strassenzu- und -abgewandte Fläche wird absichtlich nicht mit einer exakten Begrenzung festgelegt. Die Bestimmung legt den Grundsatz der aussenräumlichen Funktionalität fest. Dies ermöglicht eine optimale Gestaltung des Aussenraumes, welche den aus dem Bauprojekt hervorgehenden Bedürfnissen angepasst sein wird. Die Bestimmungen zur Aussenraumqualität und ökologischen Gesichtspunkten wurde überarbeitet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Quartierplanung in einem zentrumsnahen, urban geprägten Raum befindet. Entsprechend § 37 RBG wird in diesem Sinne eine der Umgebung angepasste Bebauung realisiert. -- ▪ Mit der Festlegung des Sichtschutzes in der Quartierplanung wird sichergestellt, dass die benachbarten Liegenschaften geschützt werden müssen – es wird also dessen Funktion bestimmt. Zusätzlich wird deren maximale Höhe festgelegt. Es kann jedoch nicht sein, dass bereits Vorschriften zur Gestaltung und Materialisierung gemacht werden. Je nach späterer Detailprojektierung können gegenüber heutigen Möglichkeiten weitere Optimierungen vorgenommen werden, welche dann jedoch aufgrund zu detaillierter Festlegungen nicht mehr realisierbar sind. ✓ -- 	

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Stellungnahme ARP (Hinweis):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es kann nur die dauernde Erhaltung und Pflege von Grün-Elementen gefordert werden, welche in den Quartierplan-Vorschriften verbindlich festgelegt sind. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung wird angepasst. ✓ 	

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Absatz 1 ist das Wort "konzeptionell" zu streichen und die maximal mögliche Abweichung festzulegen. ▪ In Absatz 2 sind die "konzeptionell festgelegten Stellen" zu ersetzen mit "festgelegten Bereich für oberirdische Parkierung". Die oberirdischen Besucherparkplätze sollen nicht nur "möglich" sondern "zulässig" oder "zu erstellen" sein. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzeptionell wird durch "deren ungefähren Lage" ersetzt. ✓ ▪ Die Formulierung wird angepasst. ✓ 	

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Stellungnahme ARP (Empfehlung):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im dritten Abschnitt von Abs. 1 soll auf die letzten beiden Sätze verzichtet werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung wird konkretisiert und angepasst. ✓ 	

§ 8 Ver- und Entsorgung		
Stellungnahme ARP (red. Korrektur):	<ul style="list-style-type: none"> Mit den Bestimmungen im QPR können Durchleitungsrechte nicht gewährt werden. Die Formulierung ist zu präzisieren mit ... "zu gewähren". 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Die Bestimmung wird gemäss Vorschlag angepasst. 	✓

§ 8 Ver- und Entsorgung		
Stellungnahme ARP (Empfehlung):	<ul style="list-style-type: none"> QP-Vorschriften sollen Art und Mass der Nutzung eindeutig bestimmen. In Absatz 3 soll ein Mass festgelegt werden, um welches die Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie die Gebäudehöhe maximal überragen dürfen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Eine Begrenzung des Masses in der Höhe würde zukünftig mögliche Lösungen einschränken. Die Ortsbildverträglichkeit gibt den Rahmen vor. Daher wird die Bestimmung belassen. 	--

§ 9 Lärmschutz		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> Die Immissionsgrenzwerte sind an sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume einzuhalten. Lärmempfindliche Räume sind auf der dem Lärm abgewandten Seite anzuordnen oder das Gebäude ist durch gestalterische oder bauliche Massnahmen gegen Lärm abzuschirmen. Die Lärmimmissionen von der Ein- und Ausfahrt zur Autoeinstellhalle sind zu prüfen, da Planungswerte überschritten sein könnten. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Nach Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz gilt diese Handhabung nicht mehr. Wenn ein Raum über ein Fenster ohne Grenzwertüberschreitung belüftet werden kann, sind Öffnungen mit Grenzwertüberschreitungen möglich. Die Bestimmung wird daher beibehalten. Die Überprüfung wird vorgenommen und zeigt, dass die Planungswerte eingehalten sind. 	✓

Quartierplan

Quartierplan		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> In Quartierplanungen werden verbindliche Festlegungen gemacht. Der Begriff "konzeptionelle Festlegungen" und "verbindlicher Planinhalt" ist ein Widerspruch in sich. Hingegen kann in den Reglementsbestimmungen festgelegt werden, dass von den Abgrenzungen in beschränktem Mass (vorzugsweise mit Massangaben) abgewichen werden kann. Für bestehende Bauten ist ein Baubereich auszuscheiden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Es wird von der Unterscheidung zwischen konzeptionellen und exakten Festlegungen abgesehen. Im Quartierplan-Reglement werden entsprechende Bestimmungen angepasst. Vgl. Reaktion zu § 4 	✓

Quartierplan

Stellungnahme ARP (Hinweis):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werden die Baubereiche vollständig ausgeschöpft, ist festzustellen, dass die vorgesehene Mischverkehrsfläche für Wende- und Abbiegemanöver (LKW) nicht mehr ausreichen wird. ▪ Für die Ausnützung der Baubereiche sind entsprechende Grenz- resp. Näherbaurechte notwendig. Es wird empfohlen, diese frühzeitig beizubringen. ▪ Der dargestellte bestehende Terrainverlauf entspricht weder dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf, noch dem Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren besteht. Das gewachsene Terrain sollte frühzeitig von einem Geometer bestimmt werden. ▪ Die abzutretende Parzellenfläche für Strassenbau wird orientierend dargestellt. Welche Nutzung wird verbindlich festgelegt? Es soll erläutert werden, weshalb die abzutretende Fläche im Quartierplan-Perimeter einbezogen wird. Es ist unklar, warum der Perimeter entlang der Rosenstrasse über die Parzellengrenze hinaus festgelegt wurde. Die Abgrenzung soll überprüft werden und die vorgesehene Fussgänger Verbindung im Plan zu sichern. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Inhalte der Quartierplanvorschriften legen fest, dass das Konzept der Erschliessung sichergestellt werden muss. Sollte das Bauprojekt des Baubereiches A im Rahmen des Baugesuches geändert werden, so ist das Erschliessungssystem nach wie vor zu gewährleisten. ▪ Dienstbarkeiten werden im Rahmen des Baugesuches bestellt. Teilweise bestehen solche bereits. ▪ Das dargestellte bestehende Terrain wurde vermessungstechnisch aufgenommen und entspricht exakt den Verhältnissen vor Ort. ▪ Da die Rosenstrasse inzwischen ausgebaut ist, wird die abzutretende Fläche als Freifläche festgelegt. Der Perimeter wird in die Strassenfläche der Rosenstrasse erweitert, um in Koordination mit der Stadt Liestal eine gesamthafte und einheitliche Aussenraumgestaltung zu realisieren. Die Fussgänger Verbindung wird orientieren (ausserhalb QP-Perimeter) in den Plan eingetragen. 	<p>K</p> <p>K</p> <p>--</p> <p>✓</p>

Erschliessung

Erschliessung		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In den QP-Vorschriften ist sicherzustellen, dass der Individualverkehr nicht über die für die Anlieferung vorgesehenen Zufahrten zu den Parkplätzen gelangen kann. Durch die Anlieferfahrzeuge darf auf der Rosenstrasse keine Behinderung des Verkehrs entstehen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In § 7 Abs. 1 wird bestimmt, dass die Arealeinfahrt ab der Rosenstrasse nur für die Anlieferungen per LKW gestattet ist. Die Einfahrt der LKW's wird zwar zu Verzögerungen führen, wird vom Verkehrsplaner jedoch als verantwortlich beurteilt (vgl. Anhang 7 Planungs- und Begleitbericht). Die Detailprojektierung der Tore der Gebäudezufahrt erfolgt im Baugesuchverfahren. 	K

Erschliessung		
----------------------	--	--

Stellungnahme ARP (Hinweis):	<ul style="list-style-type: none"> Die Rosenstrasse wird ins Kantonsstrassennetz übernommen. Die Verkehrsmengen sind unter Anderem von der Realisierung des geplanten Anschlusses Liestal Zentrum abhängig. Ggf. ist ein weiterer Landerwerb notwendig. Die Baumstandorte sind daher so nahe wie möglich beim geplanten Baukörper anzuordnen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Die neu zu pflanzenden Bäume sind in erster Linie Bestandteil des Aussenraumkonzeptes für eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Rosenstrasse. Deren definitiver Standort ist jedoch im Baugebungsverfahren festzulegen. Dabei sind weitere Rahmenbedingungen (z.B. Leitungen) zu berücksichtigen, der Hinweis soll dann jedoch berücksichtigt werden. 	K

Grundwasser / Altlasten

Grundwasser		
Stellungnahme ARP (Hinweis):	<ul style="list-style-type: none"> Das QP-Areal liegt im Gewässerschutzbereich A₀ und der mittlere Grundwasserspiegel ist in 6 Metern Tiefe zu erwarten. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind im Gewässerschutzbereich A₀ Einbauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels nicht erlaubt und nur als Ausnahme bewilligungsfähig. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Der Planungs- und Begleitbericht wird aufgrund der Stellungnahme ergänzt. 	✓

Altlasten		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> Die Parzelle 1594 ist im öffentl. Kataster der belasteten Standorte rechtskräftig eingetragen. Bei einem Bauvorhaben ist ein entsprechendes Konzept auszuarbeiten, Aushubarbeiten sind fachtechnisch zu begleiten. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Der Planungsbericht wird mit der vorgeschlagenen Formulierung aktualisiert. 	✓

10 INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Liestal Aktuell Nr. 764 vom 10. Mai 2012 Schreiben an Grundeigentümer und Nachbarschaft
Mitwirkungsfrist:	vom 10. Mai bis 08. Juni 2012
Information der Anwohner:	15. Mai 2012
Einsichtnahmemöglichkeit:	Stadtbauamt Liestal Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungseingaben:	Es sind keine Eingaben eingegangen

Für die Nachbarn des QP-Areals fand am 15. Mai 2012 eine Informationsveranstaltung statt. Dabei wurden das Bebauungskonzept und die Quartierplanung durch den Architekten, Investor und den Raumplaner erläutert.

11 BESCHLUSSFASSUNG / AUFLAGEVERFAHREN

Beschlussfassung

wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

Referendumsfrist

wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

Auflageverfahren

wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

12 GENEHMIGUNGSANTRAG

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

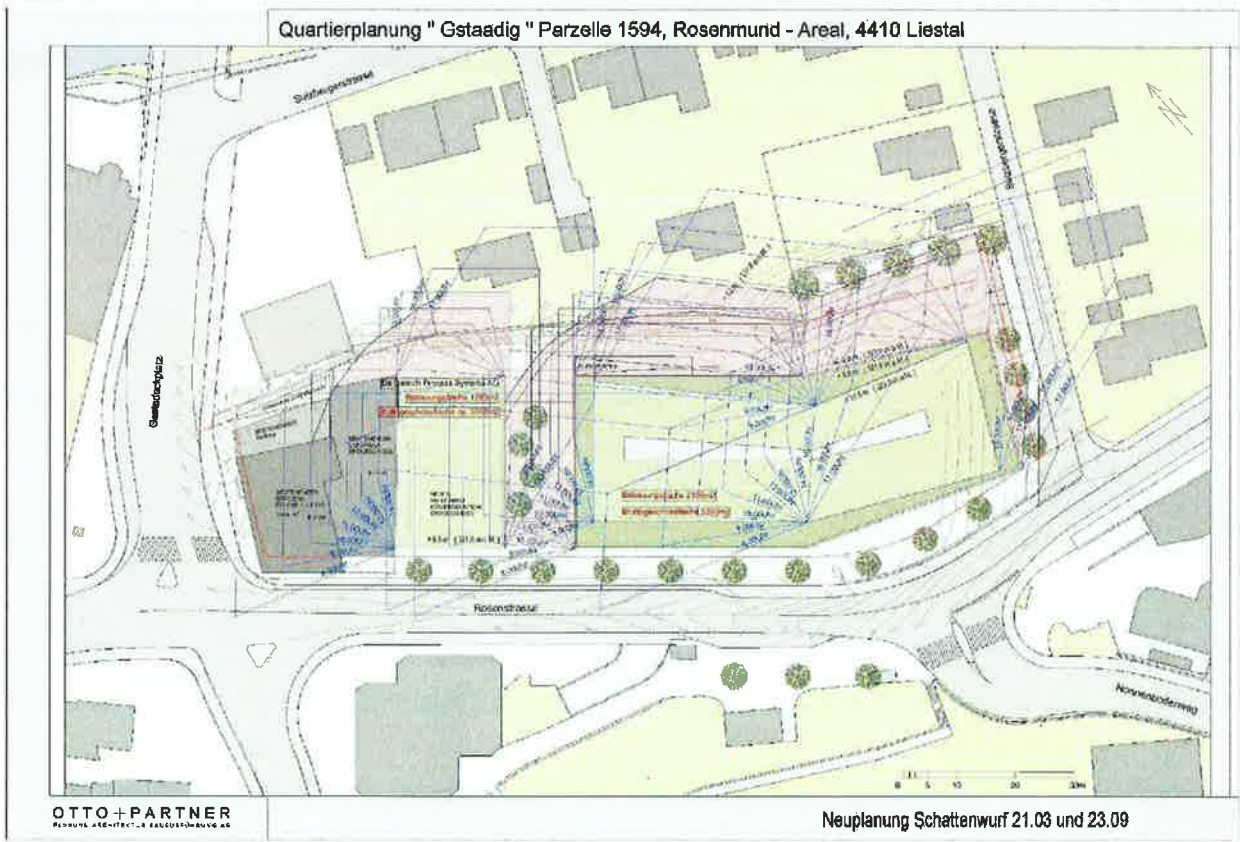
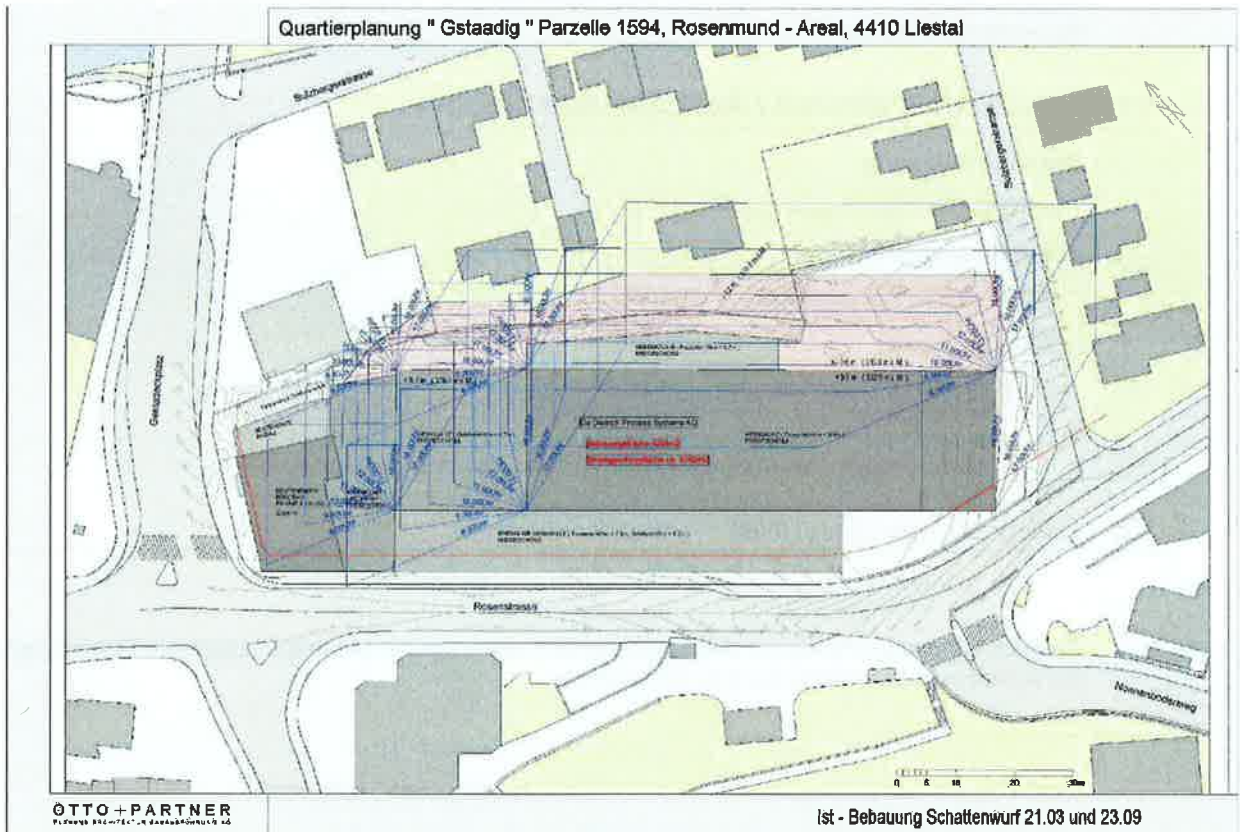
Stadt Liestal,

Namens des Stadtrates

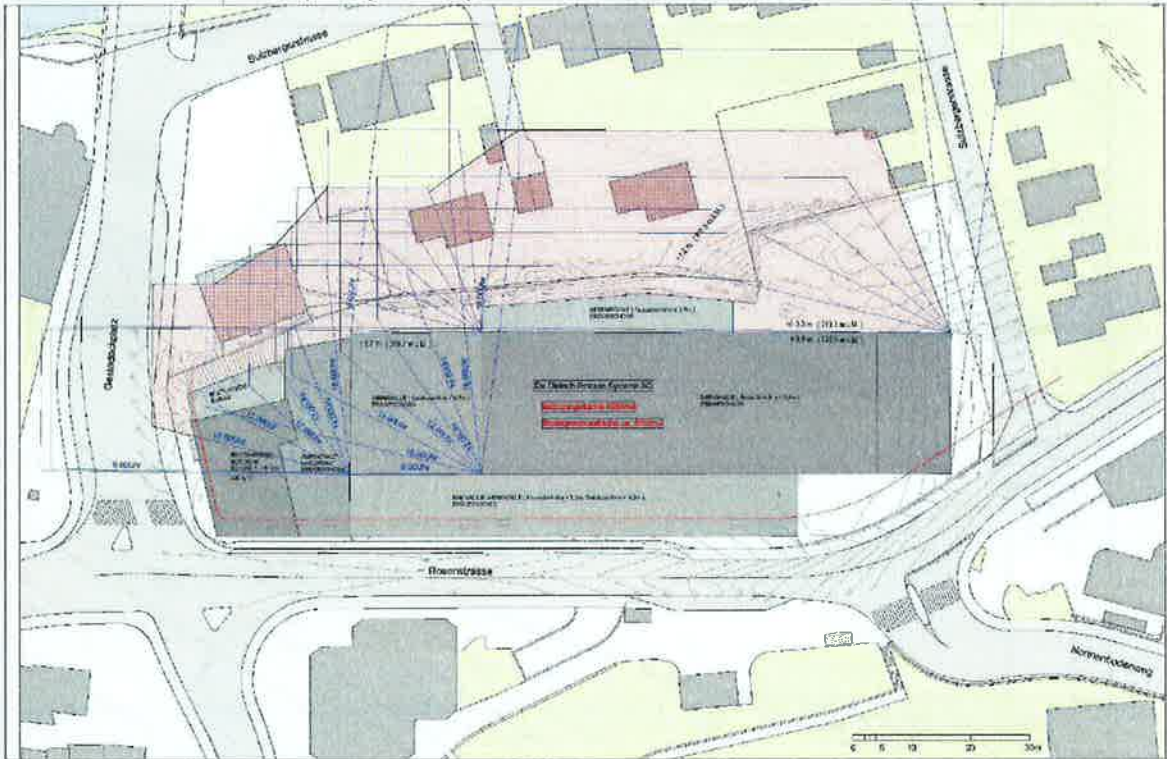
Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Anhang 1: Schattenwurf bestehende und projektierte Bauten



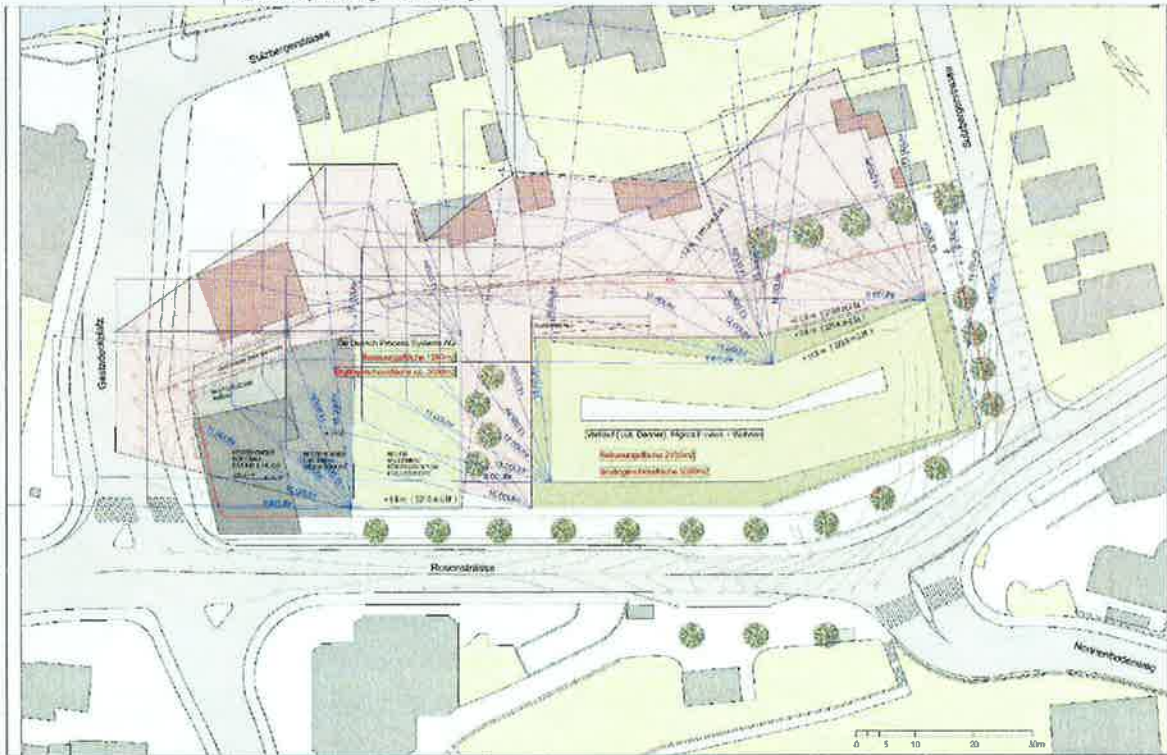
Quartierplanung "Gstaadig" Parzelle 1594, Rosenmund - Areal, 4410 Liestal



OTTO + PARTNER
PLANUNG ARCHITECTURE U. LÄNDESTRATEGIE AG

Ist - Bebauung Schattenwurf 21.12

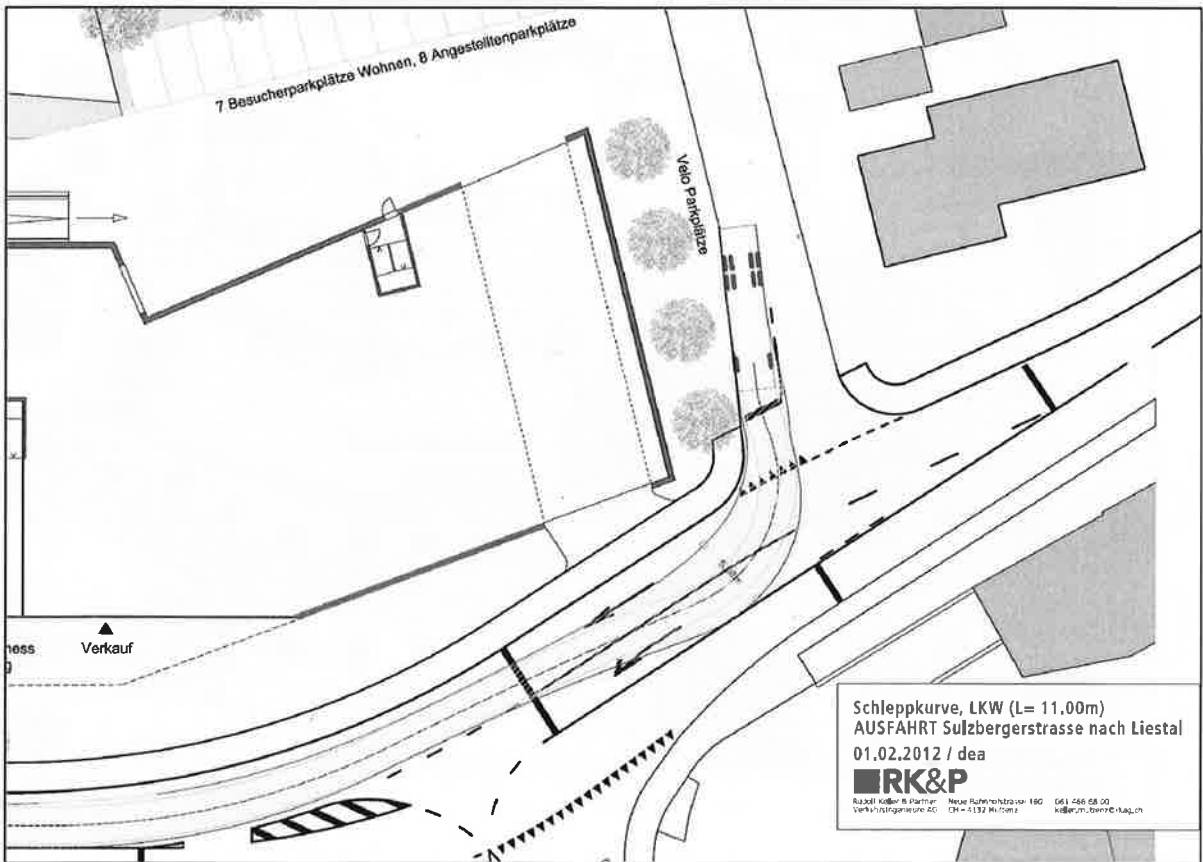
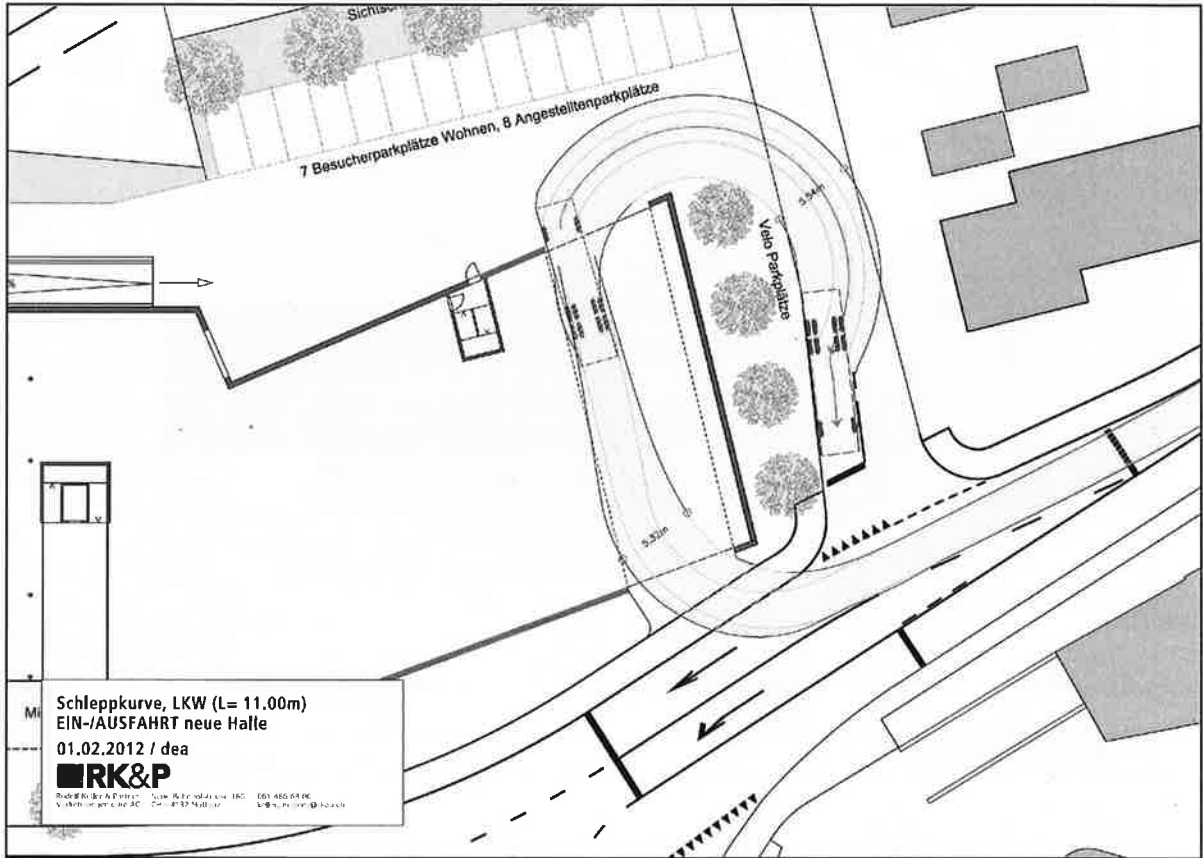
Quartierplanung "Gstaadig" Parzelle 1594, Rosenmund - Areal, 4410 Liestal

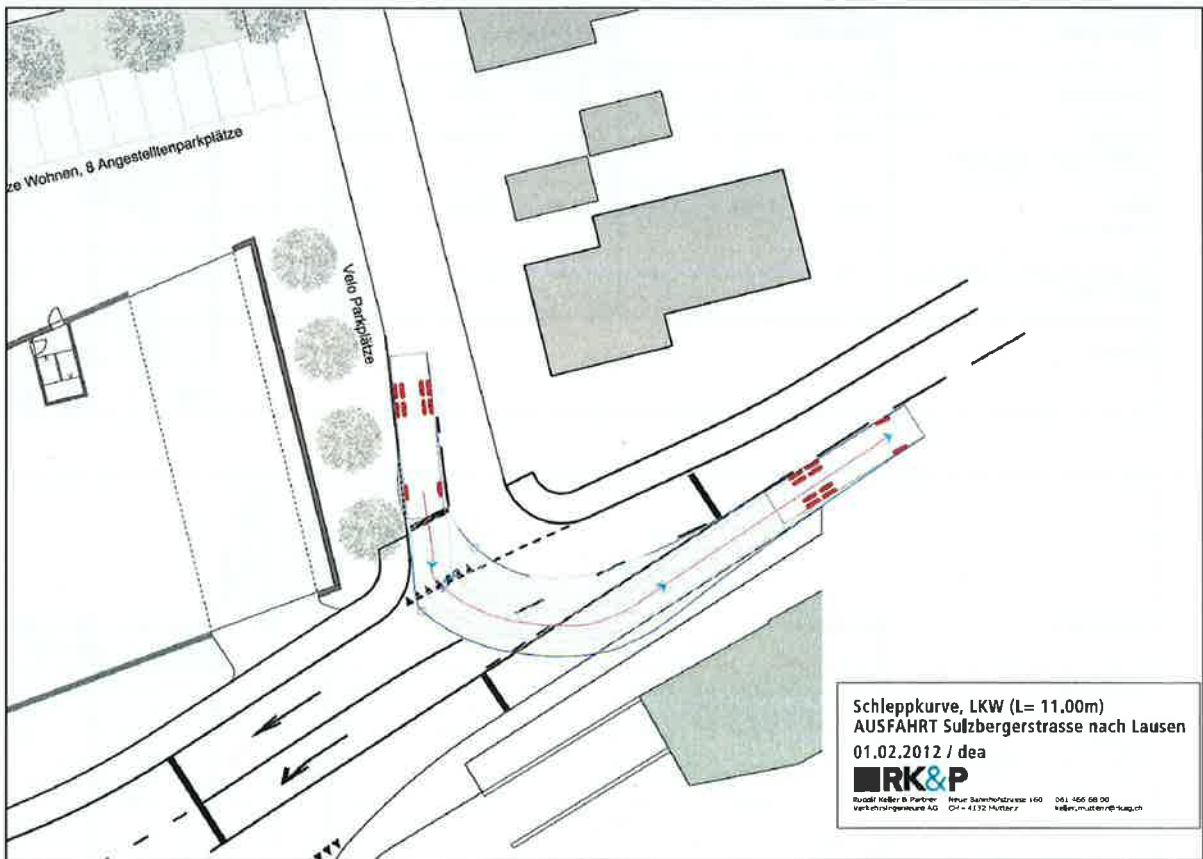
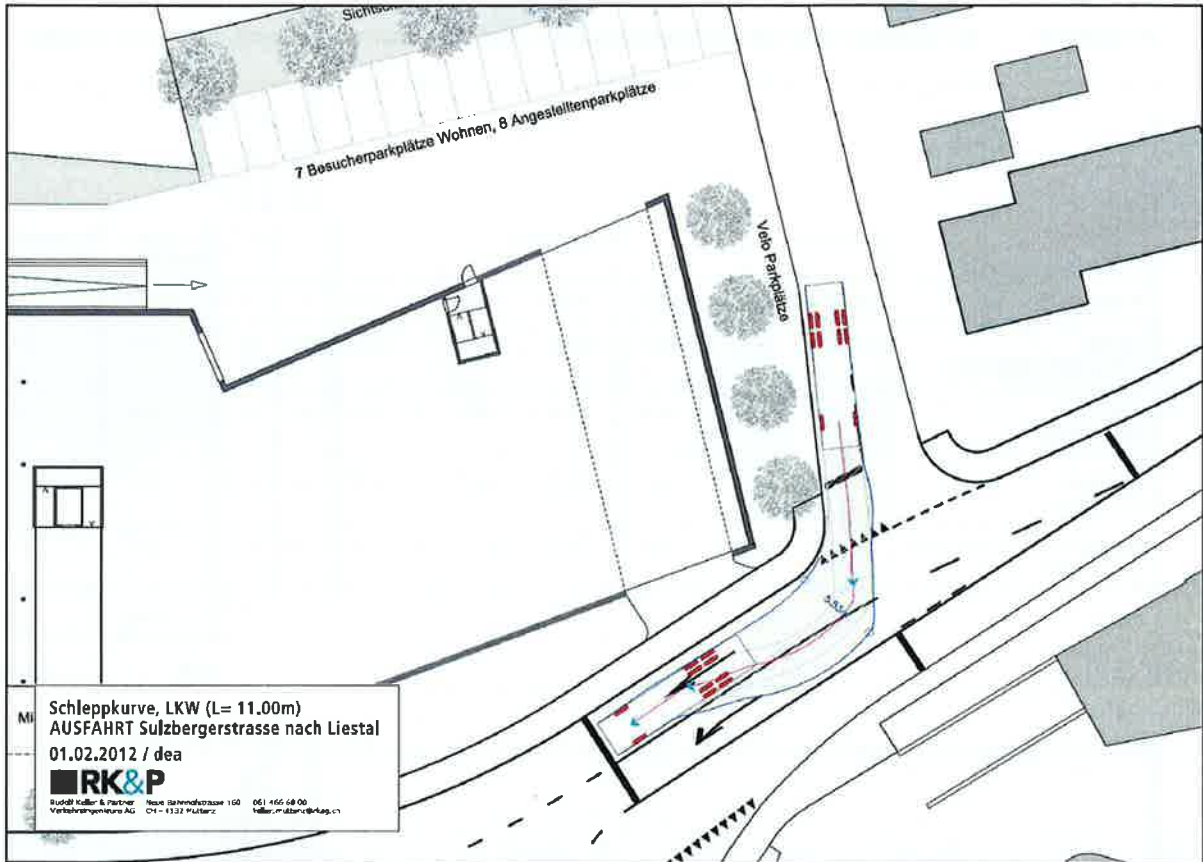


OTTO + PARTNER
PLANUNG ARCHITECTURE U. LÄNDESTRATEGIE AG

Neuplanung Schattenwurf 21.12

Anhang 2: Anlieferung Baubereich B





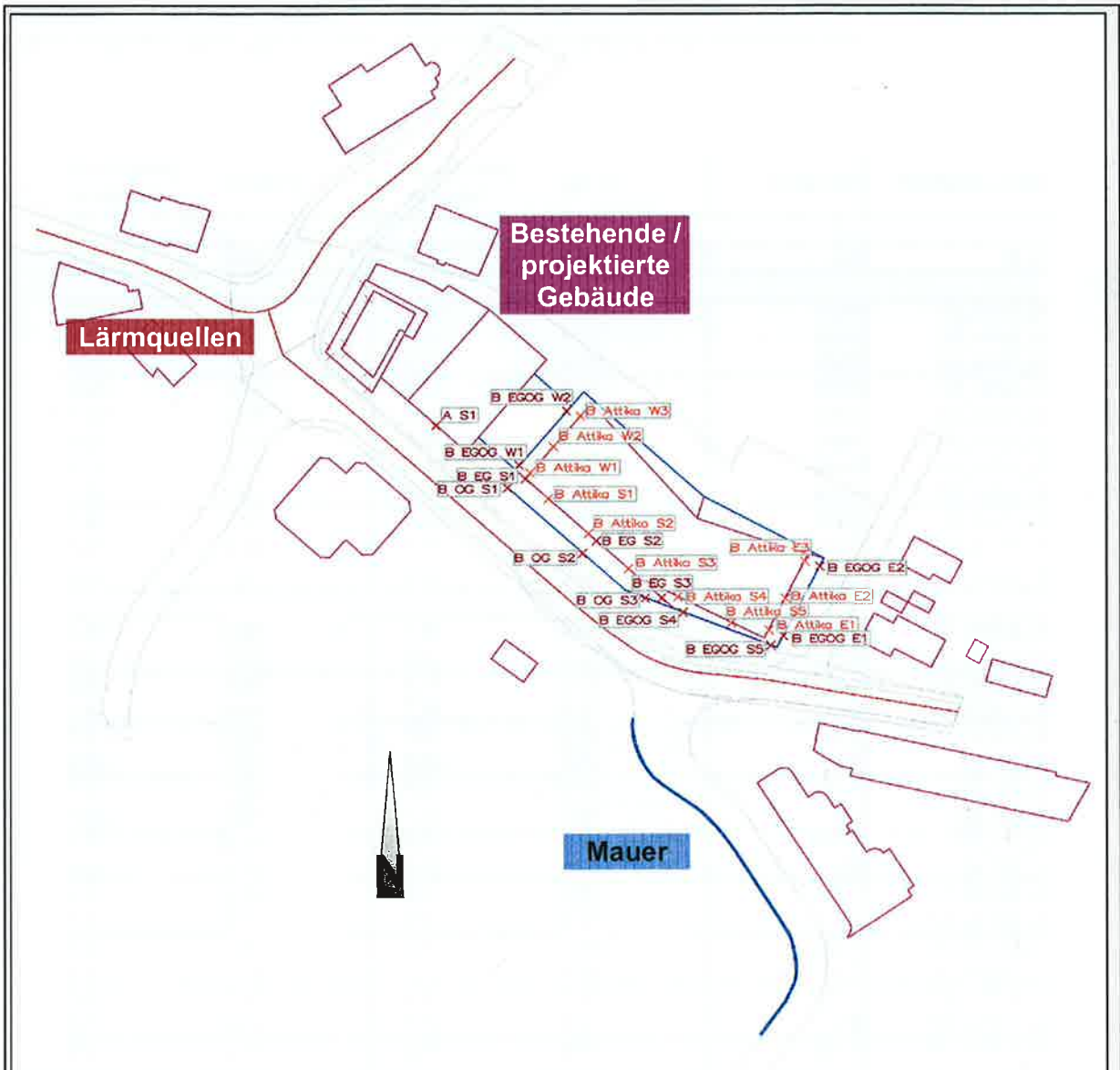
Anhang 3: Parkplatznachweise für verschiedene Nutzungsvarianten (best. und neue Bauten)

Nutzungsart	Stammpplätze	Besucherplätze	ÖV-Erschliessung (Bahn, Bus)		Stammpplätze reduziert	Besucherplätze reduziert
			R1	R2		
Wohnungen	20 WE x 1 PP = 20 PP	20 WE x 0,3 PP = 6 PP	1	1	20 PP	6 PP
Verkauf (1695 m ² BGF = 1186 m ² VF)	32 AP x 0,4 PP = 13 PP	1125 m ² x 0,06 PP/m ² = 68 PP	0,6	0,7	6 PP	29 PP
Büro (1275 m ² BGF)	43 AP x 0,4 PP = 18 PP	43 AP x 0,2 PP = 9 PP	0,6	0,7	8 PP	4 PP
Restaurant (700 m ² BGF)	14 AP x 0,4 PP = 6 PP	233 SP x 0,3 PP = 70 PP	0,6	0,7	3 PP	30 PP
Gewerbe (Produktion, Labor, Lager) (1517 m ² BGF)	10 AP x 0,4 PP = 4 PP	10 AP x 0,1 PP = 1 PP	0,6	0,7	2 PP	1 PP
Summe					39 PP	70 PP
					Total:	109 PP

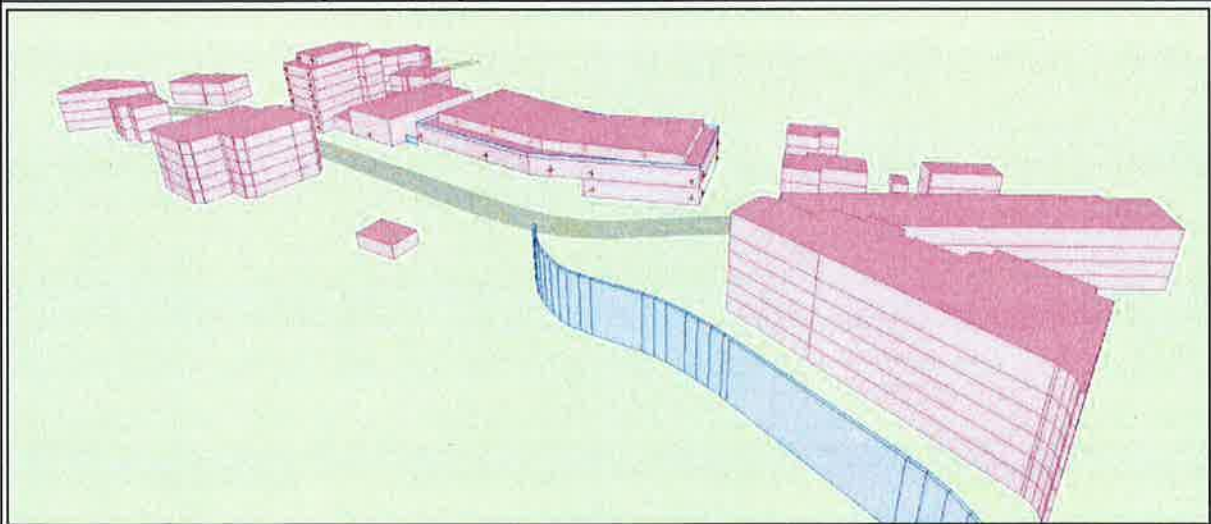
Nutzungsart	Stammpplätze	Besucherplätze	ÖV-Erschliessung (Bahn, Bus)		Stammpplätze reduziert	Besucherplätze reduziert
			R1	R2		
Wohnungen	33 WE x 1 PP = 33 PP	33 WE x 0,3 PP = 10 PP	1	1	33 PP	10 PP
Verkauf (1695 m ² BGF = 1186 m ² VF)	32 AP x 0,4 PP = 13 PP	1125 m ² x 0,06 PP/m ² = 68 PP	0,6	0,7	6 PP	29 PP
Büro (999 m ² BGF)	34 AP x 0,4 PP = 14 PP	34 AP x 0,2 PP = 7 PP	0,6	0,7	6 PP	3 PP
Gewerbe (Produktion, Labor, Lager) (967 m ² BGF)	7 AP x 0,4 PP = 3 PP	7 AP x 0,1 PP = 1 PP	0,6	0,7	2 PP	1 PP
Summe					47 PP	43 PP
					Total:	90 PP

Nutzungsart	Stammpplätze	Besucherplätze	ÖV-Erschliessung (Bahn, Bus)		Stammpplätze reduziert	Besucherplätze reduziert
			R1	R2		
Wohnungen	33 WE x 1 PP = 33 PP	33 WE x 0,3 PP = 10 PP	1	1	33 PP	10 PP
Verkauf (1695 m ² BGF = 1186 m ² VF)	32 AP x 0,4 PP = 13 PP	1125 m ² x 0,06 PP/m ² = 68 PP	0,6	0,7	6 PP	29 PP
Büro (1986 m ² BGF)	66 AP x 0,4 PP = 27 PP	66 AP x 0,2 PP = 14 PP	0,6	0,7	12 PP	6 PP
Summe					51 PP	45 PP
					Total:	96 PP

Anhang 4a: Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung



Modellaufbau und Bezeichnung der Empfangspunkte



3D-Modellansicht



Gewerbenutzung (IGW Tag: 70 dB / IGW Nacht nicht massgebend)



IGW-Überschreitung bei allfälliger Wohnnutzung im 1. OG (IGW Tag: 65 dB / IGW Nacht 55 dB)

Empfangspunkt	Geschoss	Lr Tag	Differenz zu IGW Tag	Lr Nacht	Differenz zu IGW Nacht
A_S1	EG	67.6	-2.4	58.1	3.1
B_Attika_E1	Attika	51.9	-13.1	42.5	-12.5
B_Attika_E2	Attika	51.4	-13.6	41.9	-13.1
B_Attika_E3	Attika	49.5	-15.5	40.0	-15.0
B_Attika_S1	Attika	53.8	-11.2	44.4	-10.6
B_Attika_S2	Attika	51.7	-13.3	42.3	-12.7
B_Attika_S3	Attika	50.6	-14.4	41.2	-13.8
B_Attika_S4	Attika	51.7	-13.3	42.2	-12.8
B_Attika_S5	Attika	55.4	-9.6	45.9	-9.1
B_Attika_W1	Attika	51.6	-13.4	42.2	-12.8
B_Attika_W2	Attika	47.6	-17.4	38.4	-16.6
B_Attika_W3	Attika	46.6	-18.4	38.2	-16.8
B_EGOG_E1	1. OG	64.9	-5.1	55.4	0.4
B_EGOG_E1	EG	65.2	-4.8	55.7	0.7
B_EGOG_E2	1. OG	58.7	-11.3	49.2	-5.8
B_EGOG_E2	EG	58.3	-11.7	48.9	-6.1
B_OG_S1	1. OG	67.2	-2.8	57.7	2.7
B_EG_S1	EG	42.0	-28.0	32.7	-22.3
B_OG_S2	1. OG	67.2	-2.8	57.7	2.7
B_EG_S2	EG	42.3	-27.7	32.6	-22.4
B_OG_S3	1. OG	66.8	-3.2	57.3	2.3
B_EG_S3	EG	42.6	-27.4	33.2	-21.8
B_EGOG_S4	1. OG	66.8	-3.2	57.3	2.3
B_EGOG_S4	EG	67.0	-3.0	57.5	2.5
B_EGOG_S5	1. OG	68.2	-1.8	58.7	3.7
B_EGOG_S5	EG	68.8	-1.2	59.3	4.3
B_EGOG_W1	1. OG	61.7	-8.3	52.2	-2.8
B_EGOG_W1	EG	52.7	-17.3	43.2	-11.8
B_EGOG_W2	1. OG	55.4	-14.6	46.1	-8.9
B_EGOG_W2	EG	46.8	-23.2	37.5	-17.5

Attika Baubereich B

EG / 1. OG Baubereich B

Anhang 4b: Ergebnisse der Berechnung Lärmimmission Rampe AEH

Projekt:	Quartierplanung Gstadig
Lärmquelle:	Rampe Autoeinstellhalle (Ausfahrt)
Lärmart:	Luftschall - Aussenlärm: Verkehrsbewegungen Tiefgarage
Empfangsraum:	Raum im 1. OG, Baubereich B bei AEH-Ausfahrt
Berechnungsgrundlage:	SN 640 578 (Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen)

Eingabedaten

Attribut	Parameter		Wert	
	Anzahl Stellplätze ⁽¹⁾	[PP]	106	
	Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde am Tag ⁽²⁾	[FzB/PP,h,t]	0.30	
	Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde in der Nacht ⁽²⁾	[FzB/PP,h,n]	0.01	
			ReWe	gerundet
M _{Tag}	Fahrzeugbewegungen am Tag (07 - 19 Uhr, 12 Std.) = 106 PP x 0.3 Bew/PP,h x 12 Std. / 2 (da verteilt auf 2 Rampen)	[FzB/t]	381.60	190
M _{Nacht}	Fahrzeugbewegungen in Nacht (19 - 07 Uhr, 12 Std.) = 106 PP x 0.01 Bew/PP,h x 12 Std. / 2 (da verteilt auf 2 Rampen)	[FzB/n]	12.72	7
F _O	Fläche der Öffnung Tiefgarage	[m ²]	10.0	
D _{O-EP}	Distanz Öffnung - Empfangspunkt	[m]	21.0	
D _{Ra-EP}	Distanz Rampe - Empfangspunkt	[m]	7.0	
S _{Ra}	Steigung Rampe	[%]	15.0	

Immissionsberechnung

Attribut	Parameter		Tag	Nacht
L _{eRa}	Emissionspegel der ungedeckten Rampe = L _G + L _M + L _i ⁽³⁾	[dB(A)]	62.8	48.5
dM	Verkehrsmengenzuschlag = 10 x log(M)	[dB(A)]	22.8	8.5
dF _O	Flächenkorrektur Öffnung = 10 x log(F)	[dB(A)]	10.0	10.0
dD _{Ra-EP}	Abstandskorrektur Rampe - Empfangspunkt = 20 x log(D _{Ra-EP})	[dB(A)]	16.9	16.9
dD _{O-EP}	Abstandskorrektur Öffnung - Empfangspunkt = 20 x log(D _{O-EP})	[dB(A)]	26.4	26.4
dRfl	Reflexionszuschlag + 2 dB(A) bei Abstand <= 5.0 m ⁽⁴⁾	[dB(A)]	0.0	0.0
dHin	Hindernisdämpfung	[dB(A)]	0.0	0.0
L _{i,Ra}	Immissionspegel ungedeckte Rampe = L _{eRa} - dD _{Ra-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)]	45.9	31.6
L _{i,O}	Immissionspegel Öffnung = 37 + dM + dF _O - dD _{O-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)]	43.3	29.0
L _{i,TG}	Immissionspegel Tiefgarage = 10 x log[10 ^(0.1 x L_{i,O}) + 10 ^(0.1 x L_{i,Ra})]	[dB(A)]	47.8	33.5

Beurteilungspegel Lr

Attribut	Parameter		Tag	Nacht
L _{i,TG}	Immissionspegel der Tiefgarage	[dB(A)]	47.8	33.5
K1	Pegelkorrektur für Parkierungsanlagen gem. Anhang 6, LSV ⁽⁵⁾	[dB(A)]	0.0	5.0
K2	Pegelkorrektur für den Tongehalt gem. Anhang 6, LSV ⁽⁶⁾	[dB(A)]	2.0	2.0
K3	Pegelkorrektur für den Impulsgehalt gem. Anhang 6, LSV ⁽⁶⁾	[dB(A)]	0.0	0.0
L _r	Beurteilungspegel	[dB(A)]	49.8	40.5
L _a	Anforderungswert	LES III / Planungswert ⁽⁷⁾	60	50
	Einhaltung Anforderungswert		Ja	Ja
	Differenz	[dB(A)]	-10.2	-9.5

⁽¹⁾ Total Stellplätze in Tiefgarage (in QP ausgewiesene PP gem. Bebauungskonzept)

⁽²⁾ Fahrzeugbewegungen gemäss Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. Aufl., 2007, Ziffer 5.3 / 5.5 / 5.6

⁽³⁾ Berechnung Emissionspegel gemäss StL86+, L_G = 44.8 dB (N=0%, v=40km/h), L_M = 10*log(M/12), L_i = (S_{Ra}-3)/2

⁽⁴⁾ Reflexionszuschlag gemäss Fachstelle Lärmschutz Kt. ZH: bei Rampen <= 5 m Abstand von Lärmquelle zum Empfangspunkt

⁽⁵⁾ LSV, Anhang 6, Ziffer 33 Abs. 1-c

⁽⁶⁾ Wert gemäss Berechnungsbeispiel in SN 640 578, Seite 32, Tabelle 16

⁽⁶⁾ Wert gemäss Berechnungsbeispiel in SN 640 578, Seite 32, Tabelle 16

⁽⁷⁾ LES gemäss Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Anforderungswert (Planungswert) gemäss LSV, Art. 7 Abs. 1

Projekt:	Quartierplanung Gstadig
Lärmquelle:	Rampe Autoeinstellhalle (Einfahrt)
Lärmart:	Luftschall - Aussenlärm: Verkehrsbewegungen Tiefgarage
Empfangsraum:	Gestadeckplatz 4, EG
Berechnungsgrundlage:	SN 640 578 (Lärmimmissionen von Parkieranlagen)

Eingabedaten

Attribut	Parameter		Wert	
	Anzahl Stellplätze ⁽¹⁾	[PP]	106	
	Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde am Tag ⁽²⁾	[FzB/PP,h,t]	0.30	
	Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde in der Nacht ⁽²⁾	[FzB/PP,h,n]	0.01	
			<i>ReWe</i>	<i>gerundet</i>
M _{Tag}	Fahrzeugbewegungen am Tag (07 - 19 Uhr, 12 Std.) = 106 PP x 0.3 Bew/PP,h x 12 Std. / 2 (da verteilt auf 2 Rampen)	[FzB/t]	381.60	190
M _{Nacht}	Fahrzeugbewegungen in Nacht (19 - 07 Uhr, 12 Std.) = 106 PP x 0.01 Bew/PP,h x 12 Std. / 2 (da verteilt auf 2 Rampen)	[FzB/n]	12.72	7
F _O	Fläche der Öffnung Tiefgarage	[m ²]	10.0	
D _{O-EP}	Distanz Öffnung - Empfangspunkt	[m]	11.0	
D _{Ra-EP}	Distanz Rampe - Empfangspunkt	[m]	12.0	
S _{Ra}	Steigung Rampe	[%]	15.0	

Immissionsberechnung

Attribut	Parameter		Tag	Nacht
L _{eRa}	Emissionspegel der ungedeckten Rampe = L _G + L _m + L _i ⁽³⁾	[dB(A)]	62.8	48.5
dM	Verkehrsmengenzuschlag = 10 x log(M)	[dB(A)]	22.8	8.5
dF _O	Flächenkorrektur Öffnung = 10 x log(F)	[dB(A)]	10.0	10.0
dD _{Ra-EP}	Abstandskorrektur Rampe - Empfangspunkt = 20 x log(D _{Ra-EP})	[dB(A)]	21.6	21.6
dD _{O-EP}	Abstandskorrektur Öffnung - Empfangspunkt = 20 x log(D _{O-EP})	[dB(A)]	20.8	20.8
dRfl	Reflexionszuschlag + 2 dB(A) bei Abstand <= 5.0 m ⁽⁴⁾	[dB(A)]	0.0	0.0
dHin	Hindemisdämpfung (seitliche Mauer, Aspektwinkel)	[dB(A)]	3.0	3.0
L _{i,Ra}	Immissionspegel ungedeckte Rampe = L _{eRa} - dD _{Ra-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)]	38.2	23.9
L _{i,O}	Immissionspegel Öffnung = 37 + dM + dF _O - dD _{O-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)]	46.0	31.6
L _{i,TG}	Immissionspegel Tiefgarage = 10 x log[10 ^(0.1 x L_{eRa}) + 10 ^(0.1 x L_{i,O})]	[dB(A)]	46.6	32.3

Beurteilungspegel Lr

Attribut	Parameter		Tag	Nacht
L _{i,TG}	Immissionspegel der Tiefgarage	[dB(A)]	46.6	32.3
K1	Pegelkorrektur für Parkieranlagen gem. Anhang 6, LSV ⁽⁵⁾	[dB(A)]	0.0	5.0
K2	Pegelkorrektur für den Tongehalt gem. Anhang 6, LSV ⁽⁶⁾	[dB(A)]	2.0	2.0
K3	Pegelkorrektur für den Impulsgehalt gem. Anhang 6, LSV ⁽⁶⁾	[dB(A)]	0.0	0.0
L _r	Beurteilungspegel	[dB(A)]	48.6	39.3
L _a	Anforderungswert	LES III / Planungswert ⁽⁷⁾	60	50
	Einhaltung Anforderungswert		Ja	Ja
	Differenz	[dB(A)]	-11.4	-10.7

⁽¹⁾ Total Stellplätze in Tiefgarage (in QP ausgewiesene PP gem. Baukonzept)

⁽²⁾ Fahrzeugbewegungen gemäss Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. Aufl., 2007, Ziffer 5.3 / 5.5 / 5.6

⁽³⁾ Berechnung Emissionspegel gemäss StL86+, L_G = 44.8 dB (N=0%, v=40km/h), L_m = 10*log(M/12), L_i = (S_{Ra}-3)/2

⁽⁴⁾ Reflexionszuschlag gemäss Fachstelle Lärmschutz Kt. ZH: bei Rampen <= 5 m Abstand von Lärmquelle zum Empfangspunkt


⁽⁵⁾ LSV, Anhang 6, Ziffer 33 Abs. 1-c

⁽⁶⁾ Wert gemäss Berechnungsbeispiel in SN 640 578, Seite 32, Tabelle 16

⁽⁶⁾ Wert gemäss Berechnungsbeispiel in SN 640 578, Seite 32, Tabelle 16

⁽⁷⁾ LES gemäss Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Anforderungswert (Planungswert) gemäss LSV, Art. 7 Abs. 1

Anhang 5: Lärmschutznachweis Ehrensam & Partner AG

 Ehrensam & Partner AG

A110100-02


AUFTRAG


- Berechnung der Immissionsbelastung durch den Strassenlärm
- Beurteilung gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV)

ZUSAMMENFASSUNG

Die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) können durch die geplanten Massnahmen, verglaste Loggias an der West- und Südseite sowie Zusatzfenster an der Nordseite, eingehalten werden.

- 1 -

 Ehrensam & Partner AG
Ingenieur- und Planer SA AG

 Ehrensam & Partner AG
Ingenieur- und Planer SA AG

Priora Generalunternehmung AG
Mergelthenstrasse 38 4002 Basel

8267 AREAL ROSENUND GESTADECKPLATZ 6 IN LIESTAL
LÄRMSCHUTZNACHWEIS GEMÄSS LÄRMSCHUTZ-VERORDNUNG (LSV)

Seiten 1 - 5 und 2 Beilagen

Prüfzeit: 31. März 2011

A110100-02/01

Obne Genehmigung der Ehrensam & Partner AG darf dieses Dokument nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Chironnachstrasse 35
4122 Kriemhild
Tel. CH: 076 92 92 92
Fax CH: 076 92 92 92

Redaktion 15
4008 Basel
Tel. CH: 076 92 92 92
Fax CH: 076 92 92 92

www.ehrensam-partner.ch
www.liestal.ch

A110100-02

LÄRMQUELLE

Gerberstrasse / Arisdorferstrasse

Die Emissionsdaten sind dem Strassenlärm-Emissionskataloger 2005 des Kantons Basel-Landschaft entnommen.

Durchschnittlicher täglicher Verkehr	DTV	12'000 Fahrzeuge
Durchschnittlicher Tagesverkehr	NT	698 Fahrzeuge/h
Schwerverkehrsanteil		10 %
Geschwindigkeit		50 km/h
Längsgefälle		0 %
Tag - Nacht Differenz		-8 dB
$L_{r,e}$	Tag	76.6 dB(A)
	Nacht	69 dB(A)

Rosenstrasse

Die Emissionsdaten sind dem Strassenlärm-Emissionskataloger 2005 des Kantons Basel-Landschaft entnommen.

Durchschnittlicher täglicher Verkehr	DTV	11'400 Fahrzeuge
Durchschnittlicher Tagesverkehr	NT	661 Fahrzeuge/h
Schwerverkehrsanteil		6.5 %
Geschwindigkeit		50 km/h
Längsgefälle		0 %
Tag - Nacht Differenz		-8 dB
$L_{r,e}$	Tag	76.9 dB(A)
	Nacht	68.6 dB(A)

A110100-02

GRUNDLAGEN

- Architekturenpläne (Beilage 1)
- Umweltschutzgesetz (USG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Geoportal des Kantons Basel-Landschaft (www.geo.bld.ch)
- CadnaA Lärmrechnungsprogramm DataKustik GmbH

SITUATION

In der Liegenschaft Rosenmund Geedekopfplatz 6 in Liesal wird ab dem 2. Obergeschoss eine Umnutzung von Büroräumen zu Wohnräumen stattfinden. Das Gebäude liegt im Einflussbereich der Gerber-, Arisdorfer-, Rosen- und Blüchelstrasse sowie der H2. Die H2 fließt in die Berechnungen ein, wird aber im vorliegenden Bericht nicht aufgeführt.

ANFORDERUNGEN

Gemäss Artikel 22 USG bzw. Artikel 31 LSV darf die Lärmbelastung an neuen Gebäuden sowie an Bauten mit wesentlichen Änderungen nicht über den Immissionsgrenzwerten liegen.

Die vorliegende Untersuchung berücksichtigt, dass jeder lärmempfindliche Raum mit einem offenen Fenster (oder Lüftungsfügel) so belüftet werden kann, dass die Grenzwerte in dessen Mitte (Mitte des offenen Fensters) eingehalten werden.

Die Grenzwerte resultieren aus der Tabelle im Anhang 3 der LSV. Massgebend ist die Lärmempfindlichkeitsstufe der Empfangspunkte. Die Liegenschaft liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Folgende Grenzwerte müssen demnach eingehalten werden:

Empfindlichkeitsstufe	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
ES III	65	55

Der Beurteilungspegel $L_{r,eq}$ setzt sich aus dem vom Strassenverkehrslärm verursachten A-bewerteten, energieäquivalenten Mischungspegel $L_{m,eq}$ über dem Tag (05⁰⁰ - 22⁰⁰) bzw. über die Nacht (22⁰⁰ - 06⁰⁰) und dem Zuschlag für die Fahrzeugmenge (K1) zusammen.

A110100-02

Büchelsstrasse

Die Emissionsdaten sind dem Straßenlärm-Emissionskataster 2005 des Kantons Basel-Landschaft entnommen.

Durchschnittlicher täglicher Verkehr	DTV	5'493 Fahrzeuge
Durchschnittlicher Tagesverkehr	M	319 Fahrzeug/h
Schwerverkehrsanteil		9.1 %
Geschwindigkeit		50 km/h
Längsgefälle		0 %
Tag - Nacht Differenz		-12 dB

L_{eq}	Tag	75.5 dB(A)
	Nacht	64.3 dB(A)

IMMISSIONSBERECHNUNGEN

Die Immissionsberechnungen wurden mit dem Lärmerechnungsprogramm CadnaA und den Vorgaben für die Konfiguration des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt. Bei den Fassaden wurde ein Reflexionsverlust von 1 dB berücksichtigt.

RESULTATE

Die Resultate der Immissionsberechnungen sind in der Beilage 2 dargestellt.

Die Darstellung der Lärmimmissionen in der Beilage 2 erfolgt als Gebäudelärmkarte. Mittels Hausbeurteilung werden pro Fassadenebene und Geschoss mehrere Empfangspunkte berechnet. Die jeweils höchsten Lärmbelastungen werden in der Gebäudelärmkarte als Beurteilungswert $L_{in, dB(A)}$ dargestellt.

BEURTEILUNG

- Die Belastungsgrenzwerte am offenen Fenster, gemäss LSV, werden an der West- und Südseite um bis zu 4 dB am Tag und 6 dB in der Nacht überschritten (Beilage 2). Als Massnahmen, wie auch in den Umbauplänen vorgesehen, empfehlen wir:
 - Die Zimmer 2. - 5.OG zum Gesiedeckplatz (Westfassade) werden durch ein Fenster an der Nordfassade belüftet.
 - Die Wohnzimmer 2. - 5.OG zum Gesiedeckplatz (Westfassade) und zur Rosenstrasse (Südfassade) verfügen über eine Belüftungsmöglichkeit durch eine verglaste Loggia (die Ausführung, Anschlussdetails, Verglasung, offene Fugen, usw. sind in den Detailplänen noch zu prüfen).

A110100-02

BEMERKUNGEN

- Bei Fenstern mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, die nicht zwingend zum Lüften geöffnet werden müssen, muss nach Art. 31 Absatz 2 der LSV die Zustimmung der kantonalen Behörden beantragt werden.
- Nach Art. 32 Absatz 2 kann die Vollzugsbehörde die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen verschärfen.

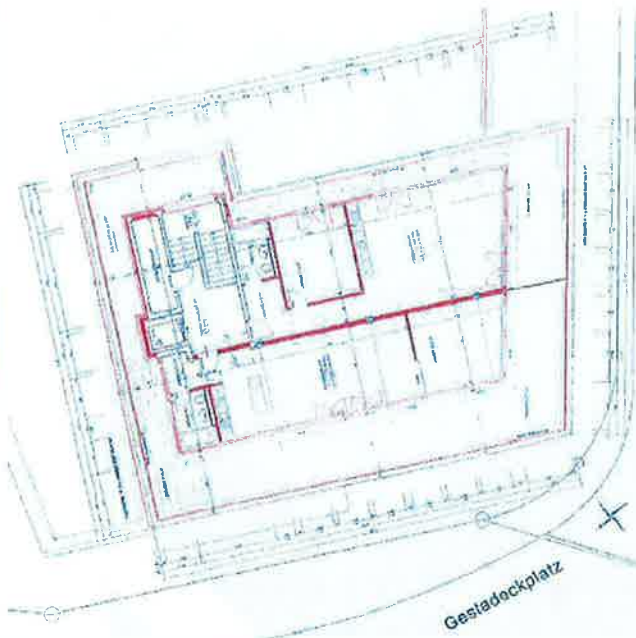
BEILAGEN

- Architekturpläne
- Gebäudelärmkarte
- Beilage 1
- Beilage 2



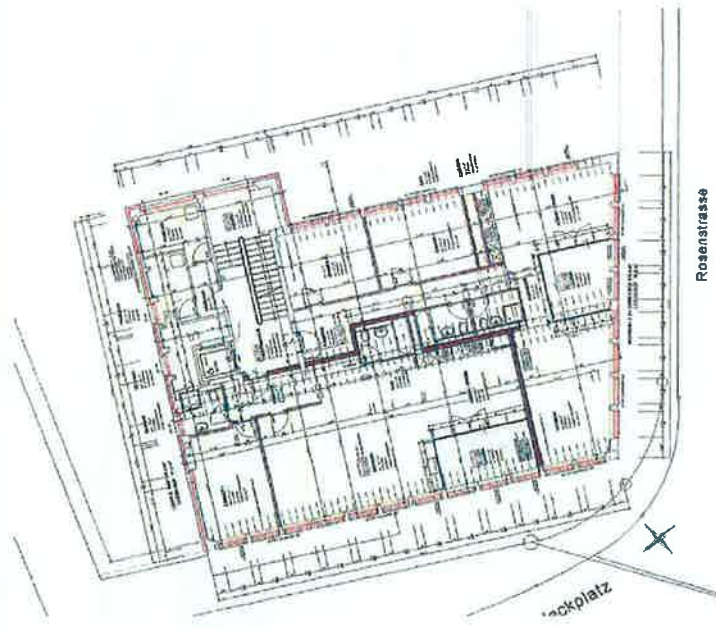
Beilage 1b

GRUNDRISS ATTIKAGESCHOSS



Beilage 1a

GRUNDRISS 2. - 5. OBERGESCHOSS

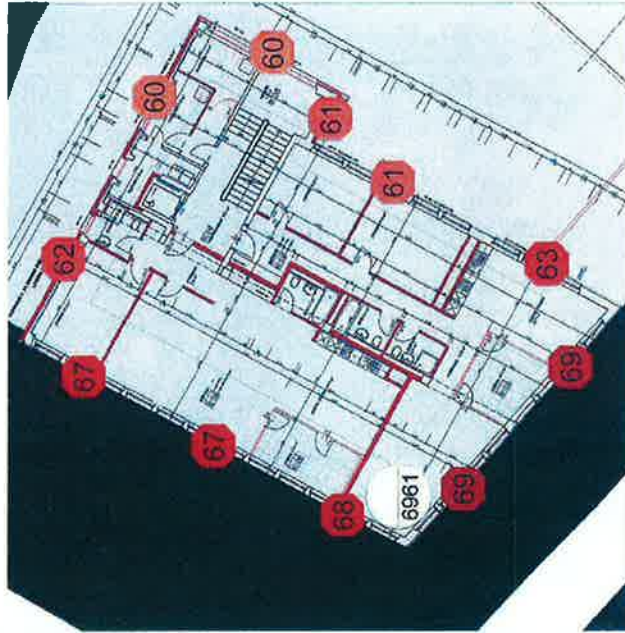


OTTO + PARTNER
 ARCHITECTS AND PLANNERS
 SAARLÄNDER STRASSE 10
 66117 SAARBRÜCKEN
 TEL. +49 (0) 6301 200-100
 FAX +49 (0) 6301 200-101
 WWW.OTTO-PARTNER.COM

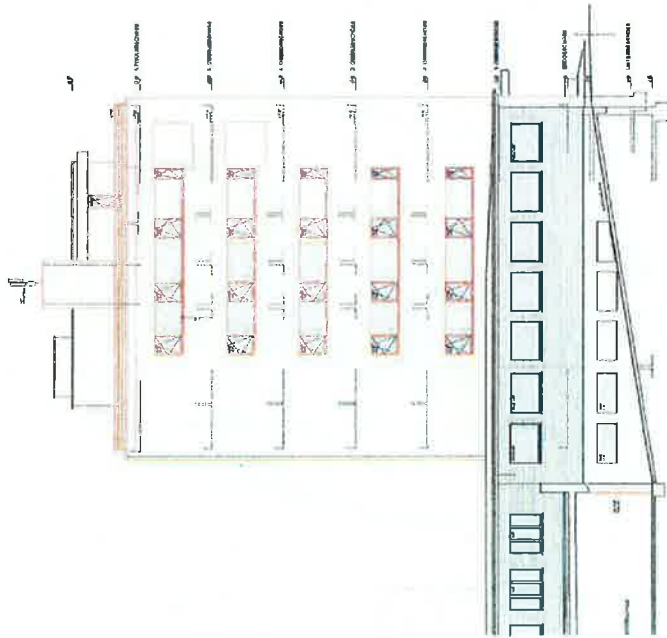
ETH ZÜRICH
 ETH ZÜRICH
 INSTITUT FÜR ARCHITEKTUR
 ETH ZÜRICH
 INSTITUT FÜR ARCHITEKTUR
 ETH ZÜRICH
 INSTITUT FÜR ARCHITEKTUR

IMMISSIONSBERECHNUNG 2. BIS 5. OBERGESCHOSS

Tag (08⁰⁰h - 22⁰⁰h Uhr)



NORDFASADE



priora
 Pflanzengartenstr. 2
 10233 Berlin
 Telefon: +49 (0)30 2500 90 0
 Telefax: +49 (0)30 2500 90 1
 E-Mail: info@priora.de

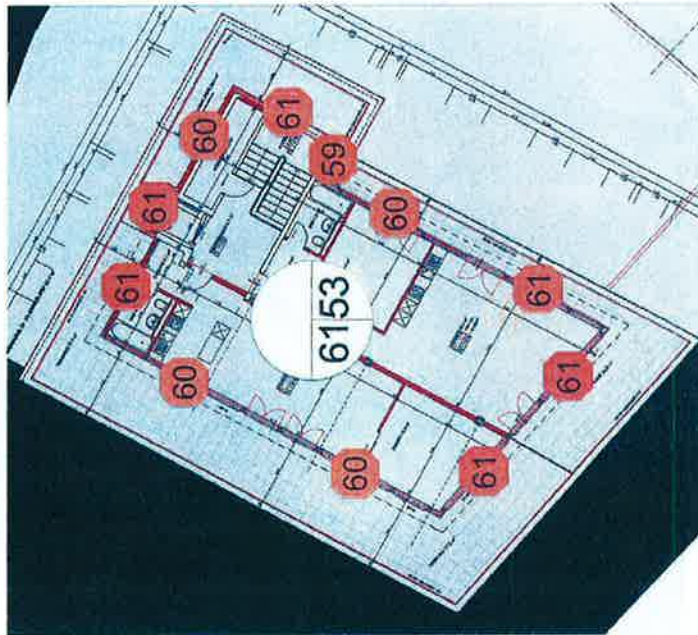
EF expert Partner AG
 Sankt-Marie-Str. 1
 10179 Berlin

BAUVERGÄBE
 Objekt: GStadig 5, 4112 Lärche
 Auftraggeber: EF expert Partner AG
 Auftrag: Immissionsberechnung
 Datum: 04.02.2014

NORDFASADE
 Maßstab: 1:100
 Blatt: 101

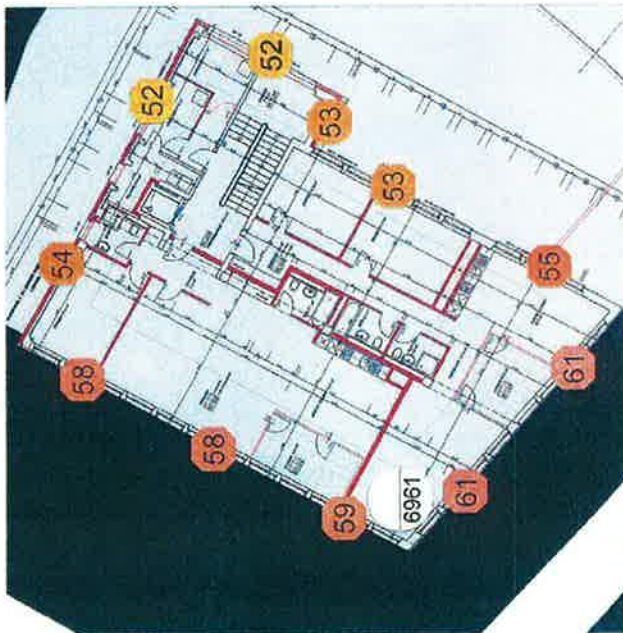
IMMISSIONSBERECHNUNG ATTIKAGESCHOSS

Tag (06^{Uhr} - 22^{Uhr})



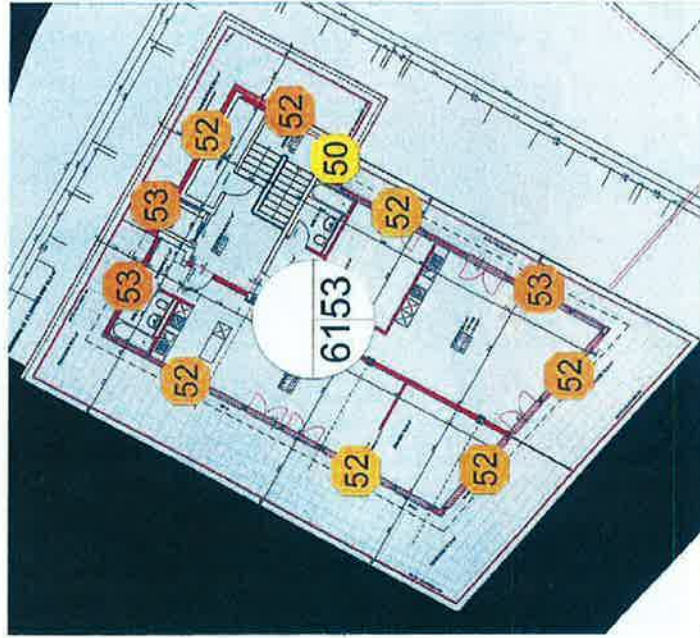
IMMISSIONSBERECHNUNG 2. BIS 5. OBERGESCHOSS

Nacht (22^{Uhr} - 06^{Uhr})



IMMISSIONBERECHNUNG ATTIKAGESCHOSS

Nacht (Zf^h - 00⁰⁰ Uhr)





Stadt Liestal

Stadtbauamt

Planung
Rathausstrasse 36
CH - 4470 Liestal
Tel. 081 927 52 75
brigitte.bauer@liestal.li.ch

Stierli + Ruggli
Frau S. Cantaluppi
Unterdorstr. 38
4415 Lausen

Liestal, 8. September 2011

Kommunale Vorprüfung Quartierplanung Gstadtig

Sehr geehrte Frau Cantaluppi
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 24. Juni 2011 haben Sie uns die Unterlagen zur Quartierplanung Gstadtig zur kommunalen Vorprüfung eingereicht. Zusätzlich hat uns Herr A. Seipel von Otto und Partner anlässlich der Stadtbaukommissionssitzung vom 24.08.2011 über die Neuerungen im Projekt orientiert.

Wir begrüssen die Umnutzung und Neubebauung der Parzelle Nr. 1594. Durch das Projekt wird ein stadtlinnahes Areal aufgewertet und einer Mischnutzung gemäss Entwicklungsplan 95 und Teilzonenvorschriften Zentrum zugeführt. Die hohe Ausnutzung des Areals und die vorhandene Lärmbelastung stellen hohe Anforderungen ans Projekt.

Wir haben die Unterlagen verwaltungsintern eingehend geprüft und können Ihnen Folgendes mitteilen:

A) Plan

Quartierplanperimeter

Eine attraktive Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Gehbereichs kann nur erreicht werden, wenn die gesamte Fläche bis an den Fahrbandrand gemeinsam geplant wird. Damit bei der Umsetzung keine Schwierigkeiten entstehen, muss der Quartierplanperimeter bis an den Fahrbandrand ausgedehnt werden. Die Einwohnergemeinde als eine der Grundeigentümerinnen ist mit dem Vorgehen einverstanden. Bitte nehmen Sie mit dem zweiten Grundeigentümer (Kanton) Kontakt auf.

Verbindlicher und orientierender Planinhalt

Folgende Planinhalte haben verkehrstechnisch und städtebaulich einen relevanten Einfluss auf die Umgebung sowie das Projekt und müssen daher in den rechtsverbindlichen Planinhalt verschoben werden:

Stadt Liestal

www.liestal.ch

Seite 2/4

- Einstieghallen Ein- und Ausfahrt
- Hauptzugänge Gebäude
- Bereich für Velobastellplätze
- Zu- und Wegfahrt auf / von öffentlicher Strasse
- Zufahrt von öffentlicher Strasse für Anlieferung
- Baumstandorte

Für alle diese Planinhalte kann eine gewisse Flexibilität eingebaut werden (analog § 7 Abs. 1 „Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt.“).

Veloparkplätze

Veloparkplätze sind für die geplante Nutzung an diesem Standort sehr wichtig. Die Veloparkplätze an der Sulzbergerstrasse sind daher rechtsverbindlich im Plan festzulegen (siehe oben). Dies gilt auch für die Velobastellplätze der Wohnungen im Baubereich B, welche im Hofbereich vorgesehen sind. Zusätzlich soll die Möglichkeit für das Erstellen weiterer Veloparkplätze in der Nähe des Haupteingangs an der Rosenstrasse geschaffen werden. Diese können unter dem orientierenden Planinhalt aufgeführt werden.

Hofbereich und Zufahrt für die Anlieferung

Ein angemessener Aussenraum ist unverzichtbar für eine gute Wohnqualität. Der Hofbereich zwischen den beiden Gebäudekörpern stellt für uns eine Minimalvariante dar. Mit der Durchfahrt von Lastwagen werden die Aufenthaltsqualität, die Sicherheit und die Gestaltungsmöglichkeiten empfindlich geschmälert. Für die Anlieferung ist daher eine andere Lösung zu suchen. Ebenso soll der Hofbereich bis an die Nord-Ost-Fassade des realisierten Gebäudes reichen, d.h. im Plan ist die Signatur auszuzeichnen.

Linksabbiegeverbot Sulzbergerstrasse

Das Linksabbiegeverbot in die Sulzbergerstrasse ist im Plan im orientierenden Inhalt aufzuführen.

geschütztes Gebäude auf der Parzelle Nr. 7089

Die Nähe des eingeschossigen Baukörpers zur nordöstlichen Parzellengrenze beeinträchtigt die Wirkung des geschützten Gebäudes auf der Parzelle Nr. 7089 (Umgebungsschutz). Ebenso ist die Aufenthaltsqualität im Gebäude dadurch vermindert. Es ist zu überprüfen, ob allenfalls auf der Nordostseite des bestehenden Hochhauses auf den eingeschossigen Anbau verzichtet werden kann. Ist dies aktuell nicht möglich, so soll ein Abbruch desselben bei künftigen, substantiellen Umbaumaßnahmen am bestehenden eingeschossigen Gebäude in Plan und Reglement verankert werden.

B) Reglement

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Die mit der Planung verfolgten Ziele sind sehr positiv und werden von uns begrüßt. Folgendes Ziel ist zu ergänzen: „Minimierung des Energiebedarfs und rationelle Energienutzung innerhalb des Quartierplansareals“.

§. 4. Mass der baulichen Nutzung

Bei der Definition der Bruttogeschossfläche ist die Definition von Art. 28 Zonenreglement Siedlung zu übernehmen. Davon ausgenommen sind die Nebenbauten, hier ist § 5.5 Quartierplan-Reglement beizubehalten.

Die BGF-Reserve von 388 m² ist angesichts der hohen Ausnützung zu grosszügig bemessen. Der Maximalwert der zulässigen Bruttogeschossfläche ist bei 8'600 m² anzusetzen.

§. 5. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Die Baubereiche beinhalten bereits die städtebaulich vertretbare Flexibilität für die Stellung der Baukörper. Eine weitere Flexibilisierung wie sie in Absatz 2 vorgesehen ist, können wir nicht befürworten.

Die bauliche Nutzung im Quartierplanareal ist bereits sehr hoch. Eine Anordnung weiterer Bauteile ausserhalb der Baubereiche kann daher nicht zugelassen werden. Eine Ausnahme bilden die Nebenbauten, welche im Abs. 5 behandelt werden. Abs. 3 „Überragen von Baubereichen“ ist daher zu streichen.

Bei Abs. 4 ist im Kommentar zu präzisieren, dass es sich dabei um den sechsgeschossigen Bau mit Attikageschoss und den eingeschossigen Anbau handelt. Ansonsten ist dieser Absatz nach der Realisierung missverständlich. Zudem ist dieser Absatz aus unserer Sicht bis auf den letzten Satz durch die Bestandsgarantie in § 109 Raumplanungs- und Baugesetz BL abgedeckt.

Die Möglichkeit zur Anlieferung über den Hofbereich muss aus Abs. 7 und dem Kommentar gestrichen werden (siehe Ausführungen unter „Hofbereich und Zufahrt für die Anlieferung“ im Kapitel A „Plan“).

Die Stadt Liestal verlangt bei Quartierplanungen für Wohnungen in der Regel Aussenraumlflächen von mindestens 10% der erstellten Bruttogeschossflächen. Darunter sind Grünflächen zu verstehen. Terrassen und Balkone, sei es offen oder verglast, können dabei nicht angerechnet werden. Im speziellen Fall der Quartierplanung Gstadig, wären begrünte Dachgärten eine Option. Der Kommentar in Abs. 9 ist entsprechend anzupassen.

Damit das Ausmass der begehbaren Dachflächen interpretiert werden kann, sind diese im Kommentar von Abs. 11 genauer zu umschreiben (Plattenwege, Aufbauten etc.).

Das in Abs. 15 geregelte Gesamtkonzept für Einzelmassnahmen soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet werden. Der Zuzug der kantonalen Behörden ist aus unserer Sicht nicht nötig, sofern sich die Massnahmen wie vorgesehen innerhalb der Quartierplanvorschriften bewegegen.

§. 6. Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Die Bepflanzung hat verbindlich mit standortgerechten und einheimischen Arten zu erfolgen, der Begriff „hauptsächlich“ ist daher in Abs. 1 zu streichen.

§. 7. Erschliessung und Parkierung

Anpassungen gemäss Bemerkungen in Kapitel „A) Plan“.

Absatz 2 ist folgendermassen zu ergänzen: „... Die genaue Zahl der Auto- und Velocostellplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln...“

§. 8. Ver- und Entsorgung

Ein dem Minergie-Standard entsprechender Energiestandard ist für alle Neubauten verbindlich festzulegen, auch im Baubereich A. Damit genügend Flexibilität bei der Auswahl der Energiemassnahmen vorhanden ist, möchten wir zudem die Festlegung des Minergie-Labels vermeiden.

Abs. 4 ist daher folgendermassen abzuändern: „Energiestandard: Neubauten sind mindestens im Minergie-Standard oder in einem gleichwertigen Energiestandard zu erstellen. Bei Renovationen und Umbauten an bestehenden Gebäuden gemäss Quartierplanung ist der Minergie-Standard oder ein gleichwertiger Energiestandard anzustreben.“

§. 10. Realisierung / Ertüchtigung / OP-Vertrag

In Abs. 4 ist der letzte Satz zu streichen.

Bei den Quartierplan-Vertragspunkten im Kommentar ist folgender Punkt hinzuzufügen: „Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Zonenvorschriften Siedlung (Inhalt, Umfang, Eigentumsverhältnisse, Finanzierung)“

C) Planungsbericht

Der Planungsbericht ist ausführlicher und enthält alle wichtigen Elemente. Wir möchten Sie bitten, den Bericht entsprechend unserer Stellungnahme anzupassen.

Im Hinblick auf die nächsten Schritte im Verfahren – die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung der Bevölkerung – bitten wir um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Für eine Besprechung stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Stadt Liestal
Leiter Planung

Projektleiterin

Heinz Plattner
Brigitte Bauer

Kopie an

- Otto + Partner AG, A. Seipel, Kasernenstrasse 22, 4410 Liestal
- O. Stucki, Amt für Raumplanung
- R. Riesen, Stadtrat

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 925 59 33
Telefax 061 925 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtverwaltung Liestal
4410 Liestal

KOPIE

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

Liestal, 26. Mai 2010

Quartierplanung "Gstadig", Liestal Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 06. Mai 2010 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Das Gebäude ist mitten in der Parzelle platziert. Somit gibt es hinter dem Gebäude einen Unort (Erschliessung Einstellhalle), während vorne auch kein attraktiver Ort entsteht. Der Raum zwischen den beiden Gebäuden überzeugt nicht, die Nutzung als Parkplatz ist keine Aufwertung. Der Zwischenraum ist kein wichtiger Raum, hat eher Hof- statt öffentlichen Charakter. Insofern ist zwischen den Gebäuden nur eine schmale Gasse oder gar kein Zwischenraum besser als ein Parkplatz.
- Der Raum entlang der Rosenstrasse soll dagegen grosszügiger sein und entsprechende Attraktivität und Wertigkeit sowie öffentlichen Charakter aufweisen (geschlossener Strassenzug, Grünelemente). Da es sich bei der vorgesehenen Nutzung um einen sog. B-Detailhandel handelt, ist diese eine Fassade an der Rosenstrasse wichtig.
- Da der Standort des zukünftigen Fussgängerstreifens bei der Kreuzung Rosenstrasse/Nonnenbodenweg offenbar festgelegt ist, liegt der Haupteingang am falschen Ort. Dieser ist an die neue Fussgängererschliessung anzupassen.
- Das Wohnen muss autark funktionieren. Wenn genügend Platz vorhanden ist, ist die Laubengangsituation in Ordnung. Allerdings müssen im Erdgeschoss separate Eingänge zu den Wohnungen vorhanden sein. Allenfalls könnte der Zwischenraum als privater Eingang zu den Wohnungen funktionieren. Es stellt sich aber grundsätzlich die Frage nach dem privaten Aussenraum für die Wohnungen bzw. ob die Lage überhaupt für Wohnungen geeignet ist. Möglicherweise kann es sogar besser sein, an diesem Ort lediglich ein attraktives Gebäude mit reiner Geschäfts- und Gewerbenutzung zu bauen.
- Es muss in der Qualität der Überbauung ersichtlich sein, warum ein Nutzungsbonus gestattet wurde. Wenn Wohnungen an diesem Ort erstellt werden sollen, dann müssen die entsprechenden Qualitäten nachgewiesen werden, sonst kann kein Bonus erteilt werden.
- Nach wie vor wird ein Variantenverfahren empfohlen, da es sich um eine städtebaulich schwierige Situation handelt. Mittels Varianten könnte die qualitativ beste städtebauliche Lösung (Gebäudesetzung, Volumenbildung, Nutzung, Freiräume etc.) ausgelotet werden.
- Es wird begrüsst, dass die Parkplätze auf der anderen Seite der Rosenstrasse aufgehoben werden sollen. Auch wenn nicht in den QP-Perimeter integriert, soll dieser Raum unbedingt aufgewertet werden.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

- Im Weiteren wird nochmals auf die Erwägungen im Protokoll zur ABK-Sitzung vom 18. März 2010 verwiesen.

Beschluss

:// Die Quartierplanung wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und erneuten Begutachtung durch die Kommission empfohlen. In der nächsten Sitzung sollte neben dem Vertreter der Stadt auch ein Vertreter des Investors anwesend sein.

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 89 33
Telefax 061 562 89 02
raumplanung@bl.ch

Original ABA
Kopie M



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Eingelangen / csa
09. Juli 2012
weiter an: ADI
Stadt Liestal

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtrat Liestal
4410 Liestal

E: 06. JULI 2012
Zentrale Dienste

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

Liestal, 5. Juli 2012

Quartierplanung "Gstadig", Liestal Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 21. Juni 2012 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

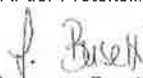
Erwägungen

- Grundsätzlich sind das Erschliessungsmuster und die Verteilung der Wohnungen (Kleinwohnungen zur Strasse, Maisonette-Wohnungen im hinteren Teil) denkbar.
- Sofern auch im 1. Obergeschoss Wohnungen erstellt werden, ist die Situation im Innenhof gegen die Sulzbergerstrasse hin zu eng. Hier wird die geforderte gute Wohnqualität mit dem vorliegenden Projekt nicht erreicht. Es müssen genügend Lichtflächen vorhanden sein, d.h. die Proportion zwischen Freiraum und bebauter Fläche muss stimmen, so dass der Innenhof auch im östlichen Teil eine entsprechende Breite aufweist.
- Wenn in beiden Obergeschossen nur Wohnungen realisiert werden, dann ist die Nutzung zu reduzieren. Dies kann z.B. mit einer reduzierten BGF (für Variante "nur Wohnen") oder einem vorgeschriebenen Lichteinfallwinkel im Innenhof als Bestimmung im Reglement erreicht werden.

Beschluss

///: Das Projekt wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung


Francesca Busetti

Kopie: - Otto & Partner AG, Liestal
- ARP/Stuc
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Otto & Partner AG, Liestal

QP Gstadig (Überbauung Rosenmund) Überprüfung Verkehr

Mit Mail vom 16. April 2012 verlangt die Stadt Liestal diverse Überprüfungen bezüglich der Verkehrserschliessung, welche im Folgenden kurz beantwortet werden:

1. *Die beiden LSA auf der Rosenstrasse (Gestadeck und Nonnenboden) sind stark belastet. Die beiden Einfahrten für die Anlieferung erfolgen ab den Aufstellstrecken der LSA und belasten diese zusätzlich.*

Die Anlieferungszufahrt parallel zur Sulzbergerstrasse stellt tatsächlich eine zusätzliche Belastung im Verkehrsablauf dar. Bei der Einfahrt eines Lastwagens wird der Verkehrsfluss für eine gewisse Zeit leicht behindert. Bei 2 Lastwagen in der Morgenspitzenstunde würde dies jedoch keine wesentliche Kapazitätseinbuss zur Folge haben, sondern lediglich eine nicht ganz vollständige Ausnützung der Grünzeit bedeuten. Zudem ist die LSA Nonnenbodenweg in der Morgenspitze nicht kritisch, sondern die LSA Gestadeck.

Gemäss Planungsbericht wird mit 25 Ausfahrten/h (MSP 7-8 Uhr) bzw. 47 Ausfahrten/h (ASP 17-18 Uhr) gerechnet. Die LSA-Steuerung sieht eine Grünzeit bei der Ausfahrt Sulzbergerstrasse von max 4s pro Umlauf vor. Bei einer Umlaufzeit von 90s beträgt die Kapazität der Ausfahrt 80Fz/h und ist somit ausreichend.

Auch die zweite Anlieferungszufahrt zwischen den beiden LSA wird aufgrund der sehr kleinen Anzahl Einfahrten in der Spitzenstunde als verantwortbar beurteilt.

2. *Alle Schleppkurven im Knotenbereich sind kritisch, diejenige an der Sulzbergerstrasse ragt gar über die Parzellengrenze zur Privatparzelle.*

Mit den Schleppkurven konnte die Machbarkeit für einen Lastwagen (11m Länge) auf Stufe QP nachgewiesen werden. Im Rahmen der Projektierung (Bauprojekt, Ausführungsprojekt) sind diese Abklärungen mit der entsprechenden Genauigkeit zu vertiefen. Gemäss Norm-Schleppkurven (SN 640 721a) überragt die Umhüllende die Parzellengrenze in der Sulzbergerstrasse nicht, die Schleppkurven gemäss dem verwendeten CAD-Programm AutoTURN überragen sie jedoch um 50cm. Die Machbarkeit auf Stufe QP kann als nachgewiesen betrachtet werden (Lage der Ein- und Ausfahrt), was jedoch im Verlauf der weiteren Projektierung noch zu präzisieren ist.

3. *Abschliessende Prüfung zum Verkehr hinsichtlich Zustand 2012 sowie Verkehrskonzept 2030.*

Aufgrund dieser Überprüfung beurteilen wir die Machbarkeit im Zustand 2012 als gegeben. Das Verkehrskonzept 2030 wird momentan durch den Kanton erarbeitet, sodass zurzeit unsererseits keine abschliessende Aussage gemacht werden kann.

Rudolf Keller & Partner
Verkehrsingenieure AG

Muttenz, den 5. Juni 2012



M. Stöcklin


E. Salathe

RK&P

Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG
4132 Muttenz

873776.0000 / 873776A Überprüfung Verkehr v01-00-00.docx
05.06.2012 / St6

Anhang 8: Protokolle der kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 925 59 33
Telefax 001 926 86 82
raumplanung@bl.ch

KOPIE



Bau- und Umweltschutzdirektion

Kanton Basel-Landschaft

Kantonale Fachkommission zur

Beurteilung von Arealüberbauungen

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtverwaltung Liestal
4410 Liestal

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

Liestal, 6. April 2010

Quartierplanung "Gstadig", Liestal Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 18. März 2010 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Bedeutung der Aussenräume ist noch nicht ersichtlich. Diese sind in ihrer Qualität, Lage und bezüglich Nutzung zu überprüfen und zu optimieren. Insbesondere die Zäsur zwischen den beiden Gebäuden wird in ihrem Nutzen hinterfragt. Grundsätzlich ist die Aufteilung in zwei Bauten in Ordnung, möglicherweise ist jedoch ein weiteres Zurückweichen entlang der Strasse (Eingangsbereich mit Vorplatzsituation) auf Kosten der Zäsur zweckmässiger. Der öffentliche Raum ist mit grosser Präzision zu setzen.
- In Anbetracht der nicht einfachen städtebaulichen Situation wäre es eigentlich angezeigt, einen Wettbewerb durchzuführen, um mittels Varianten die beste städtebauliche Lösung auszuloten.
- Da der Investor offensichtlich eine Direktbeauftragung vorsieht, ist es unabdingbar, im Rahmen der weiteren Klärungen der Gebäudesetzung und der Volumenbildung den Quartierplanperimeter im Sinne eines Betrachtungsperimeters auszuweiten und insbesondere die gegenüberliegende Strassenseite und die Anbindung des Eingangsbereiches an die Fussgängererschliessung (kommunales Wegenetz) in einem übergeordneten Zusammenhang zu prüfen (Anbindung an die Überbauungen Manor, Florhof, Ziegelhof sowie an das Stedti). Der Arealbaukommission ist das Variantenstudium an der nächsten Besprechung aufzuzeigen.
- Die Wohnform, deren Attraktivität (Lärm, periphere Lage) und insbesondere die Erschliessung der Wohnungen via Laubengänge sind zu überprüfen.

Beschluss

://: Die Bebauungsstudie wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und erneuten Begutachtung durch die Kommission empfohlen.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.