

EINWOHNERGEMEINDE



SISSACH

EINLADUNG

zur

EINWOHNERGEMEINDE-VERSAMMLUNG

Dienstag, 09. April 2019, 19.30 Uhr

in der Turnhalle der Primarschule 'Dorf'

 **urwaldfreundlich.ch**

Sissach
Energiestadt



Traktandenliste

1. **Genehmigung des Beschlussprotokolls** der
Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Dezember 2018
2. **Teilzonenplan Siedlung 'Ortskern',
Mutation Parzelle 465, Rheinfelderstrasse 36**
3. **Quartierplanung QP2 Bahnhof Zentrum**
4. **Wasserversorgungsgen. Sissach und Umgebung,
Darlehen** CHF 1 Mio.
5. **Doppelkindergarten 'Dorf'
Baukredit** CHF 2'450'000.-
Investitionsplan 2019 CHF 3'000'000.-
6. **Der Gemeinderat orientiert**
7. **Verschiedenes**

Die Erläuterungen zu den Traktanden können ab Montag, 25. März 2019 auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden oder sind unter www.sissach.ch (Politik/Gemeindeversammlung) aufgeschaltet.

Sissach, 18. März 2019

Freundliche Grüsse
Gemeinderat Sissach

Präsentationen (Powerpoint, Folien etc.) an Versammlung:

Stimmbürger/-innen, welche beabsichtigen anlässlich der Versammlung zu einem Thema eine Präsentation zu zeigen, sind gebeten mit Gemeindepräsident Peter Buser, 079 327 19 13 oder Verwalter Godi Heinimann 061 976 13 10 frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Vielen Dank.

EINWOHNERGEMEINDE



SISSACH



Einwohnergemeinde-Versammlung vom Dienstag, 09. April 2019

**Turnhalle Primarschule "Dorf"
19.30 Uhr**

Erläuterungen und Anträge zu den Traktanden





Traktandum 1: Genehmigung des Beschlussprotokolls der Einwohnergemeinde-Versammlung vom Mittwoch 12. Dezember 2018

Protokoll der EINWOHNERGEMEINDE-VERSAMMLUNG vom 12. Dezember 2018, 20.15 Uhr in der Turnhalle der Primarschule Dorf Sissach

Leitung: Gemeindepräsident Peter Buser

Anwesend: 8 Gemeinderat und Schreiber
168 Stimmberechtigte
7 Personen (Presse und Gäste)

Entschuldigt: Corinne Cachot

Sprecher Gemeindekommission: Thomas Schwab (Präsident)

Stimmenzähler: Roland Buser, Sophie Martin Del Cioppo

Traktandum 1: **Genehmigung des Beschlussprotokolls** der Einwohnergemeindeversammlung vom 19. Juni 2018

Beschluss: **Das Beschlussprotokoll wird einstimmig genehmigt.**

Traktandum 2: **Aufgaben- und Finanzplan 2019 – 2023**
Kenntnisnahme – **kein Beschluss**

Traktandum 3: **Budget 2019**

3.0 **Einwohnerkasse**

- a) Festsetzung des Gemeindesteuersätze
 - b) Festsetzung der Feuerwehrpflicht-Ersatzabgabe
 - c) Genehmigung der Tarifordnung Abfallentsorgung
 - d) Genehmigung der Tarifordnung über die Hundehaltung
 - e) Genehmigung der Tarifordnung Ölfeuerungskontrollen
 - f) Genehmigung der Tarifordnung Wasserversorgung
 - g) Genehmigung der Tarifordnung für Abwasserbeseitigung
 - h) Genehmigung der Tarifordnung schulergänzende Tagesbetreuungsangebote
 - i) Kenntnisnahme der mit der Genehmigung des Budgets bewilligten Investitionskredite (GO § 6 Abs. 2)
 - j) Kenntnisnahme der mit der Genehmigung des Budgets bewilligten Sachaufwände (GO § 6 Abs. 2)
 - k) Erhöhung Stellenetat Verwaltung um 100 Prozent
 - l) Genehmigung des Budgets Einwohnerkasse gesamthaft
- 3.1 **Stützpunktfeuerwehr Sissach** – Genehmigung des Budgets
- 3.2 **Begegnungszentrum Jakobshof** – Genehmigung des Budgets

3.3 **Friedhofkasse Sissach-Böckten-Diepfingen-Itingen-Thürnen**
– Genehmigung des Budgets

Beschluss: Das Budget 2019 wird mit grossem Mehr bei wenigen Enthaltungen gemäss Vorlage angenommen.

Traktandum 4: Region Oberbaselbiet, Vereinsbeitritt

Beschluss: Der Gemeinderat wird mit grossem Mehr, bei 2 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen ermächtigt dem Verein Region Oberbaselbiet beizutreten.

Traktandum 5: Vertrag Bürger-/Einwohnergemeinde betreffend den Betrieb der Deponie Strickrain

Beschluss: Der Vertrag wird mit grossem Mehr, bei 2 Gegenstimmen und 7 Enthaltungen genehmigt.

Traktandum 6: Reuslistrasse, Wasserleitung u. Beleuchtung

Gesamtkredit	CHF	330'000.00
6.1 Wasserleitung, Ersatz	CHF	275'000.00
6.2 Beleuchtung, Ersatz	CHF	55'000.00

Beschluss: Das Projekt mit Kredit wird mit grossem Mehr, bei 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung genehmigt.

Traktandum 7: Schulareal Dorf, 3-fach-Halle, Wettbewerb

Kredit	CHF	170'000.00
--------	-----	------------

Beschlüsse: 7.1 Der Antrag aus der Gemeindegemeindekommission, dass im Wettbewerbsbeschreibung die grösstmögliche Berücksichtigung von Energiesparmassnahmen und erneuerbarer Energieerzeugung gefordert werden soll, wird mit grossem Mehr angenommen.

7.2 Der Antrag aus der Versammlung, den Betrag für Organisation/Begleitung um 20'000 Franken zu reduzieren und im Gegenzug die Preisgelder um 20'000 Franken zu erhöhen, wird mit 59 Ja, zu 56 Nein, bei 42 Enthaltungen angenommen.

7.3 Der Antrag aus der Versammlung, nur eine 2-fach-Halle nach BASPO Norm B zu realisieren, wird mit grossem Mehr, bei 12 Ja Stimmen abgelehnt.

7.4 Der Kredit Wettbewerb 3-fach-Halle über CHF 170'000 wird mit grossem Mehr bei 5 Gegenstimmen gutgeheissen.

Traktandum 8: Liegenschaft Kirchgasse 11 (RMS), Sanierung

Planungskredit	CHF	90'000.00
----------------	-----	-----------

Beschluss: Dem Planungskredit wird mit grossem Mehr, bei 1 Gegenstimme zugestimmt.

Traktandum 9: **Kunsteisbahn, Information**
Kenntnisnahme – **kein Beschluss**

Traktandum 10: Der Gemeinderat orientiert – **kein Beschluss**

Traktandum 11: Verschiedenes – **kein Beschluss**

Schluss der Versammlung: 22.55 Uhr

IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Versammlungsleiter:
Gemeindepräsident Peter Buser

Der Schreiber:
Gemeindevorwarter Godi Heinimann

Traktandum 2: Teilzonenplan Siedlung 'Ortskern', Mutation Parzelle 465, Rheinfelderstrasse 36
--

Bericht

Die bestehende Liegenschaft an der Rheinfelderstrasse 36 soll aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bei der Planung hat sich gezeigt, dass die Zonengrenze K3/K1 heute durch den bestehenden Hauptbau verläuft. Es kann heute nicht mehr eruiert werden, warum beim Erstellen des Teilzonenplans 'Ortskern' die Zonengrenze nicht entlang der bestehenden Fassade, sondern durch das bestehende Haus gelegt wurde. Die Liegenschaft wurde ca. im Jahr 1750 gebaut. Der bestehende Grundriss des Hauptbaus mit den Anbauten besteht belegbar seit 1950. Mit der vorliegenden Mutation soll der bestehende Grundriss einheitlich einer Zone zugewiesen werden (K3). Auf der Fläche der bestehenden Bauten soll ein Neubau realisiert werden können. Dieser ist zonenkonform zu errichten und wird wie der bestehende Altbau in Erscheinung treten.

Planungsablauf

Nachdem der Gemeinderat dem Planungsbericht und der Mutation zugestimmt hat, fand die öffentliche Mitwirkung statt. Es wurden keine Eingaben eingereicht. Gleichzeitig fand die kantonale Vorprüfung statt. Dabei wurden drei redaktionelle Punkte angemerkt, die in der vorliegenden Planung berücksichtigt sind. Nach der Zustimmung durch die Einwohnergemeinde-Versammlung findet die ordentliche 30-tägige Planaufgabe statt. Ist diese abgeschlossen, wird die Mutation dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet. Der heutige Zustand wird somit auch zonenrechtlich rechtskräftig.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, der Mutation Teilzonenplan Siedlung 'Ortskern', Parzelle 465, Rheinfelderstrasse 36, zuzustimmen.

Unterlagen Mutation Teilzonenplan 'Ortskern'

Planungsbericht

Einwohnergemeinde Sissach

Teilzonenplan Siedlung "Ortskern"

Mutation Rheinfelderstrasse 36

Stand: **Beschluss EGV**

Projektverfasser:

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch
Standorte BL ▶ Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ▶ Nunningen

Projekt: 039.05.0761
S:\039\05\0761\pb_039_zps.docx

11.02.2019
Erstellt: DST Geprüft: VME Freigabe: VME

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass	4
1.2 Gegenstand	4
1.3 Bestandteile der Mutation	5
1.4 Zielsetzung	5
2. Organisation und Ablauf der Planung	5
2.1 Organisation	5
2.2 Planungsablauf	6
3. Erläuterung zur Planungsvorlage	6
3.1 Teilzonenplan Siedlung "Ortskern"	6
3.2 Begründung	7
4. Vorprüfung beim Kanton	7
5. Information und Mitwirkung	7
5.1 Ablauf	7
5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	8
5.3 Publikation	8
6. Beschluss- und Auflageverfahren	8
6.1 Beschlussfassung	8
6.2 Planaufgabe	8
6.3 Einsprachenbehandlung	8
6.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	9

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Die bestehende Liegenschaft (vermutetes Baujahr 1750) an der Rheinfelderstrasse 36, Parzelle Nr. 465, soll aufgrund der schlechten Bausubstanz abgerissen und durch einen zonenkonformen Neubau ersetzt werden.

Bei der Planung hat sich gezeigt, dass die Zonengrenze K3/K1 heute durch den bestehenden Hauptbau auf der Parzelle Nr. 465, Rheinfelderstrasse 36, verläuft.

Es kann nicht mehr eruiert werden, warum damals - bei Erstellung des Teilzonenplans Dorfkern Sissach - die Zonengrenze, nicht entlang der bestehenden Fassade, sondern durch das bestehende Haus gelegt wurde.

Die Liegenschaft wurde ca. 1750 erstellt. Der aktuelle Grundriss des Hauptbaus mit den eingeschossigen Anbauten (K1) besteht belegbar seit 1950.

Anlass der Mutation ist die Bereinigung der Zonengrenze K3/K1 auf der Parzelle Nr. 465, um den Hauptbau in seinen bestehenden Aussenmassen nur einer einzigen Zone (K3) zuzuweisen.

Durch die schlechte Bausubstanz der bestehenden Liegenschaft ist eine Renovation nicht mehr möglich, weshalb der Eigentümer sich entschlossen hat, das Gebäude abzureissen und mit einem Neubau (3 Vollgeschosse) auf den Umrissen des bereits 3-geschossig in Erscheinung tretenden - bestehenden - Hauptbaus, zu ersetzen.

Die Neubauplanung sieht vor, auf der Parzelle Nr. 465 auf den heutigen Umrissen des bestehenden Hauptbaus einen zonenkonformen K3 Neubau zu errichten.

Ein kleiner Anbau auf der Ostseite soll zonenkonform (Zone K1) ausgeführt werden.

Durch die Mutation werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau geschaffen.

1.2 Gegenstand

Für die Ermöglichung des Neubaus braucht es eine Mutation. Dabei wird die bestehende Grundfläche/Fassade des Gebäudes als Abgrenzung der Kernzone gewählt.

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- ▶ Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1945 vom 16.12.2003)
- ▶ Gültiger Teilzonenplan Dorfkern (RRB Nr. 295 vom 21.02.2006)

- ▶ Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 1945 vom 13.12.2003)
- ▶ Gültiges Reglement Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" (RRB Nr. 1179 vom 07.07.2015)

1.3 Bestandteile der Mutation

Folgendes Dokument ist Bestandteil der Planung und wird mit dem vorliegenden Planungsbeschluss zu einem neuen grundeigentumsverbindlichen Dokument:

- ▶ Teilzonenplan Siedlung "Ortskern", Mutation Rheinfelderstrasse 36, Massstab 1:100

Zur Planung gehört auch der Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV, der mit dem grundeigentumsverbindlichen Dokument zur Genehmigung eingereicht wird:

- ▶ Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Gleichzeitig werden die heute gültigen Planungsdokumente im Bereich der Mutation aufgehoben.

1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Anpassung der Zonengrenze K3/K1 auf der Ostseite der Parzelle Nr. 465 entlang der bestehenden Fassade der bereits 3-geschossig in Erscheinung tretenden, bebauten Liegenschaft.
- Nach dem Abbruch der bestehenden Liegenschaft kann somit entlang aller bestehenden 3-geschossig in Erscheinung tretenden Fassaden, ein K3 konformer Neubau erstellt werden.
- Anbauten im Erdgeschoss werden - wie bestehend - zonenkonform K1, ausgeführt.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Organisation

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Gemeinderat, Gemeindeverwaltung Sissach

Eigentümer und Bauherr: A. Molteni

Architekt: Bicher + Keller AG, R. Bircher

Planer: Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, V. Meier

Zuständiger Kreisplaner (ARP): A. Güntert

2.2 Planungsablauf

28.05.2018	Auftragserteilung durch den beauftragten Architekten
Juni 2018	Entwurfsarbeiten
29.10.2018	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
05.11.2018	Einleitung Vorprüfung beim ARP
04.12.2018	Vorprüfungsbericht ARP
8.11-7.12.2018	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren
10.12.2018	Beschlussfassung Gemeinderat
19.03.2019	Beschlussfassung Gemeindekommission
09.04.2019	Beschlussfassung EGV
	Planaufgabe
	Einsprachenbehandlung
	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

3. Erläuterung zur Planungsvorlage

3.1 Teilzonenplan Siedlung "Ortskern"

Der Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" soll wie folgt geändert werden:

- ▶ Anpassung der Kernzonengrenze K3/K1 auf der Parzelle Nr. 465 an die heutige Gebäudeflucht des Haupthauses. Dazu müssen rund 15 m² (aufgerundet) von der Kernzone K1 in die Kernzone K3 übertragen werden.
- ▶ Die bestehenden Anbauten (K1) auf der Parzelle bleiben von dieser Massnahme unberührt und werden nicht in die angestrebte Mutation einbezogen.

3.2 Begründung

Durch die schlechte Bausubstanz der heutigen Liegenschaft ist eine Renovation nicht mehr möglich (u. A. statische Risse im Bruchsteinmauerwerk. Tragwerk Dach und Holzbalkendecken durch zahlreiche Wasserschäden in den letzten rund 270 Jahren stark beschädigt), weshalb nur noch ein Abriss in Frage kommt.

Der Neubau soll auf den Fluchten der bestehenden - bereits 3-geschossig in Erscheinung tretenden Fassaden - erstellt werden.

Um das projektierte Haupthaus mit 3 Vollgeschossen in den Umrissen des bestehenden Gebäudes erstellen zu können, wird eine Berichtigung der K3/K1 Zonengrenze entlang der bestehenden Ostfassade benötigt.

Dabei sollen rund 15 m² von der Kernzone K1 in die Kernzone K3 umgezont werden, um einerseits der heutigen Situation gerecht zu werden und gleichzeitig das Neubauprojekt zu ermöglichen.

Mit dem geplanten Neubau kann eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung im Bestand realisiert werden.

4. Vorprüfung beim Kanton

Der Vorprüfungsbericht des ARP vom 04.12.2018 enthielt nur redaktionelle Hinweise, die berücksichtigt wurden.

5. Information und Mitwirkung

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren wurde parallel zum Vorprüfungsverfahren durchgeführt.

5.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im Amtsblatt vom 08.11.2018 publiziert. Die Dokumente lagen vom 08.11.2018 bis 07.12.2018 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.sissach.ch abzurufen. Die Grundeigentümer der Anstösserparzellen sowie Dr. Molteni als Grundeigentümer betreffender Parzellen wurden mit eingeschriebenem Brief informiert.

5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens sind keine Hinweise oder Wünsche aus der Bevölkerung eingegangen.

5.3 Publikation

Der Planungsbericht mit den Ergebnissen der Mitwirkung lag im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in den Stimmbürgererläuterungen zur EGV hingewiesen.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am 10.12.2018

Beschluss durch die Gemeindekommission am 19.03.2019

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

6.2 Planauflage

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planauflage:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindeanzeiger Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

6.3 Einsprachenbehandlung

Es sind ... Einsprachen eingereicht worden.

6.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation Rheinfelderstrasse zum Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:



Gemeinde Sissach

Teilzonenplan Siedlung "Ortskern"

Mutation Rheinfelderstrasse 36

Massstab 1:100



Beschluss des Gemeinderates: Beschluss der Gemeindekommission: Beschluss der Gemeindeversammlung: Referendumfrist: Umenabstimmung: Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom Planaufgabe:	Namens des Gemeinderates: Präsident: Gemeindevorwarter: Der Landschaftsverwalter genehmigt mit Beschluss Nr. vom Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom
---	--

Plan Nr. 039.05.761-2/A
11.02.2019

Erstellt: DDT | Geprüft: VMK
Sissachstrasse 10, 4100 Sissach



Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Telefon +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch
Standorte: BL - Aarau - Basel - Laufen - Liestal - Rheinfelden - Sissach - St. Gallen - Winterthur

Das Reglement Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" und der Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" bilden eine Einheit.

Legende

Rechtkräftige Nutzungszonen



Kernzone K3

Orientierende Nutzungszonen



Kernzone K



Kernzone K1



Kernzone K3

Orientierende überlagernde Zonen



Vorplatzbereich



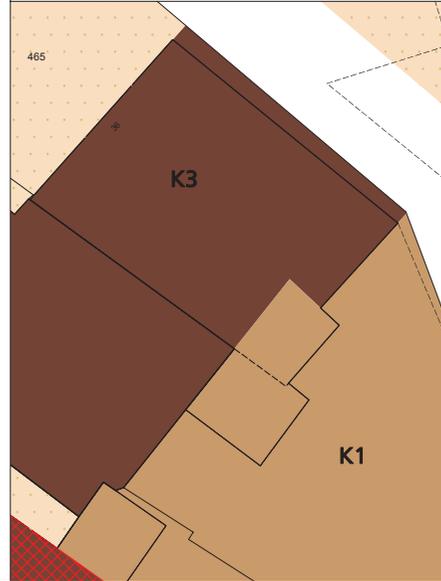
Erhaltenswerte Bauvolumen

Bezug der Grundsituation: Dezember 2018



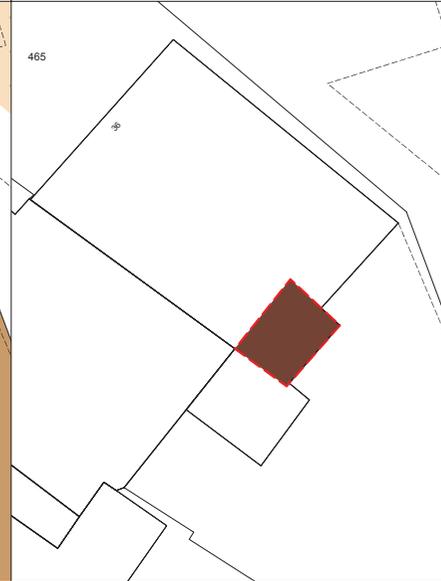
Heutiger Zustand zur Orientierung

RRB Nr. 2006/295 vom 21.02.2006



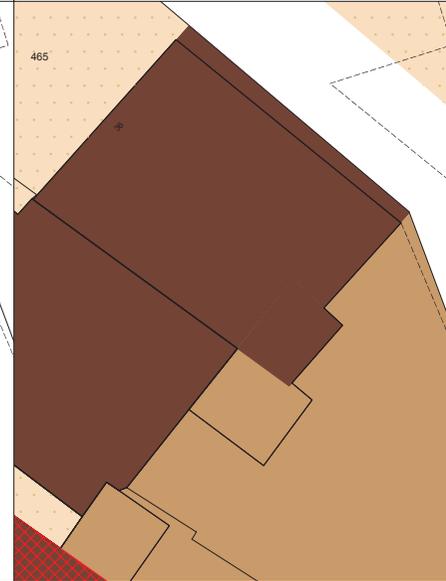
Änderung (Genehmigungsinhalt)

RRB Nr. ____ vom ____



Neuer Teilzonenplan Siedlung "Ortskern"

RRB Nr. 2006/295 vom 21.02.2006 / ____ vom ____



Bericht

Das Gebiet QP2 Bahnhof Zentrum liegt zwischen dem Gartenweg, der Rössligasse sowie dem Restaurant Tschudy Weinstube und der historischen Häuserzeile an der Hauptstrasse. Es umfasst die Parzellen 75, 77 und 78 sowie einen Teilbereich der Parzelle 74. Die Fläche (Quartierplanperimeter) beträgt rund 2'380 m². Zonenrechtlich ist das Areal mit Quartierplanpflicht belegt. Zurzeit ist der grösste Teil eine offene Kiesfläche, die als Parkplatz dient. Die ehemaligen Bauten wurden aus Sicherheitsgründen 2007 abgebrochen.

Der vorliegende Quartierplan wurde zusammen mit dem westlich gelegenen Gebiet QP1 entwickelt. Von den Architekten Nissen & Wentzlaff wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Diesem vorgelagert war ein längerer Planungsprozess in dem die Rahmenbedingungen mit allen Fachstellen des Kantons, der Gemeinde, den Planern und den Grundeigentümern ausgelotet wurden. Schlussendlich sollen die beiden Areale in zwei separaten Quartierplanverfahren abgehandelt werden. Nach der öffentlichen Mitwirkung haben sich die Grundeigentümer von QP1 entschlossen konzeptionelle Änderungen vorzunehmen die mehr Zeit in Anspruch nehmen. QP2 wurde auf der Basis des Richtprojektes weiterbearbeitet und liegt nun zur Genehmigung vor.

Projekt

Es sollen 3 zusammenhängende Baukörper entstehen, die auf einer Tiefgarage zu stehen kommen. Die bestehende Remise mit dem darunter liegenden Gewölbekeller wird erhalten. Die künftige Nutzung besteht hauptsächlich aus Wohnungen, Dienstleistungen und einem kleinen Teil Verkauf. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die Rössligasse. Im Endausbau – nach Realisierung von QP1 – wird die Zufahrt für beide Einstellhallen über die Postgasse sowie die Ausfahrt über die Rössligasse (Einbahnverkehr) erfolgen. Die Höhenstaffelung der Bauten gleicht sich dem Niveau der Umgebung an – westlich dem Cheesmeyer Haus und östlich dem Gewerbegebäude auf dem Tobler Areal. Durch die Festlegung der Höhenkoten sind die maximalen Gebäudehöhen gesichert. Die Gestaltung der Umgebung ist planerisch festgehalten und im Reglement umschrieben. Somit ist deren Qualität gesichert.

Die Rohfassung des vorliegenden QPs wurde der Öffentlichkeit im März 2017 vorgestellt. Anschliessend fand die öffentliche Mitwirkung statt. Dabei sind einige Eingaben erfolgt, die bei der weiteren Planung grösstenteils berücksichtigt wurden. Der diesbezügliche Mitwirkungsbericht liegt vom 07. März bis 05. April 2019 öffentlich auf. Ebenso hat die Kantonale Fachstelle anlässlich der Vorprüfung einzelne Punkte eingebracht, welche weitgehend übernommen wurden.

Nach Zustimmung der Gemeindeversammlung erfolgt das Auflageverfahren nach § 31 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG). Abschliessend wird das Geschäft dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Quartierplan QP2 Bahnhof Zentrum zuzustimmen.

QP-Unterlagen

Gemeinde Sissach, Kanton Basel Landschaft

Quartierplan «QP2, Bahnhof – Zentrum» Sissach BL

Quartierplan 2 Parzellen-GB Nr. 74, 75, 77 und 78

Begleitbericht gemäss Art 47 RPV und § 39 RBG



EGV 9.4.2019

Auftrag	Quartierplan, QP2 Bahnhof - Zentrum, 4450 Sissach BL
Auftraggeber/in	Heid-Küchen AG, 4450 Sissach
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Zeughausgasse 33, 4410 Liestal
Projektleiter/in	Bernhard Straub, Dipl. Architekt ETH SIA Raumplaner NDS ETH REG A,
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Referenz	sis_QP2-Planungsbericht_EGV 9.4.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass.....	5
1.2	Ausgangslage	5
2.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	7
2.1	Bauherren und Grundeigentum.....	7
2.2	Planungsbeteiligte.....	7
2.3	Planungsablauf	7
2.4	Datenaustausch	9
3.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	10
3.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).....	10
3.2	Zonenvorschriften Gemeinde Sissach.....	10
3.3	Planungsgrundsätze Raumplanungsgesetz (RPG).....	12
3.4	Kantonaler Richtplan	13
3.5	ISOS Ortsbilder	14
3.6	Nutzungsplan mit überlagerten Zonen.....	14
3.7	Öffentlicher Verkehr	15
3.8	Strassennetz	15
3.9	Wander- und Velowege	16
3.10	Umweltverträglichkeitsprüfung	16
3.11	Altlasten/Bodenschutz	16
3.12	Naturgefahren	17
3.13	Relevante Rahmenbedingungen Lärm	17
3.14	Rahmenbedingungen Störfallvorsorge	18
3.15	Verkehr	19
3.16	Grundwasserschutz.....	19
3.17	Privatrechtliche Vereinbarungen	19
4.	Projekt als Grundlage für den Quartierplan.....	20
4.1	Vorabklärung und Beurteilungen Projekt	20
4.2	Gemeinde Sissach - Beurteilungen	20
4.3	Kanton - ABK, TBA, DHK	20
4.4	Definitives Bebauungskonzept	21
4.5	Umgebungskonzept.....	21
4.6	Erschliessungs- und Parkierungskonzept.....	22
5.	Umfang und Planungsziele der Quartierplanung.....	23
5.1	Bestandteile der Quartierplanung	23
5.2	Ziele der Quartierplanung.....	23
6.	Inhalt der Quartierplanung	24
6.1	Art und Mass der Nutzung	24
6.2	Bebauung	24
6.3	Aussenraum	25
6.4	Erschliessung und Parkierung.....	25

6.5	Ver- und Entsorgung	26
6.6	Lärmschutz und Störfallvorsorge.....	26
6.7	Naturgefahren	26
6.8	Realisierung und Ausnahmen.....	26
6.9	Quartierplanvertrag	27
7.	Kantonale Vorprüfung	28
8.	Öffentliche Mitwirkung.....	30
9.	Beschluss- und Auflageverfahren	31
10.	Würdigung der Planung.....	32
11.	Beilagen.....	33
11.1	Richtprojekt Städtebau Stand 30.01.2017	33
11.2	Richtprojekt Landschaftsarchitektur Stand 30.01.2017	33

1. Einleitung

1.1 Anlass

Der vorliegende Planungsbericht dient zur Erläuterung der Quartierplanung QP 2, Bahnhof – Zentrum, Sissach BL. Der Bericht ist im Mitwirkungsverfahren, vor der Beschlussfassung durch die Versammlung der Einwohnergemeinde und im Auflageverfahren zur Information einsehbar. Bei der Beschlussfassung sowie beim Auflageverfahren ist der Bericht nicht Gegenstand des Beschlusses bzw. nicht Gegenstand des Auflageverfahrens.

1.2 Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt zentral in Sissach zwischen dem Bahnhof Sissach und der Hauptstrasse, die als innerstädtische Begegnungszone ausgestaltet ist. Im Zuge einer Verdichtung werden die Flächen an dieser Schnittstelle, die vorwiegend für Parkflächen genutzt wurden, mit einer qualitativen Bebauung in Wert gesetzt.

Der Quartierplan-Perimeter liegt innerhalb des Vierecks Bahnhofstrasse – Postgasse – Rössligasse – Hauptstrasse, östlich des Gartenwegs. Die Entwicklung des Areals wurde gemeinsam mit dem westlich des Gartenwegs gelegenen Areal entwickelt. Die beiden Areale werden in zwei separaten Quartierplanverfahren behandelt und abgesichert (QP2 und QP1).

Die Auftraggeberschaft des QP2 ist die Heid-Küchen AG, 4450 Sissach. In enger Zusammenarbeit mit den kommunalen und kantonalen Fachkommissionen ist ein Richtprojekt (Städtebau und Landschaftsarchitektur) entwickelt worden. Die planrechtlichen Grundlagen für die Realisierung sollen nun in einem Quartierplan gesichert werden.

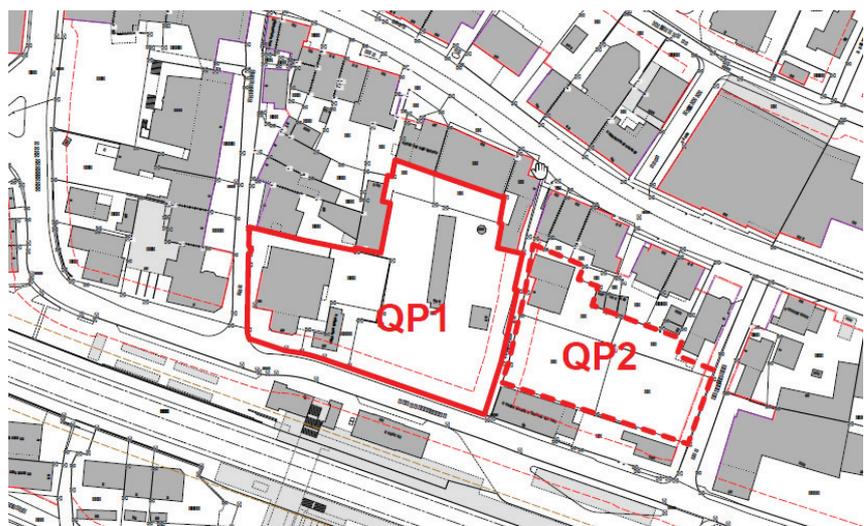


Abb. Perimeter Quartierplan QP2 (QP1 orientierend)

Grundlage für die Quartierplanung ist das Richtprojekt Städtebau von Nissen & Wentzlaff Architekten und das Richtprojekt Landschaftsarchitektur von Westpol, beide Basel (gemäss Beilage).

Der Quartierplan (QP2) umfasst rund 2'380 Quadratmeter und erstreckt sich über die Parzellen GB Sissach Nr. 75, 77 und 78 (Grundeigentümer Heid Küchen AG) sowie Teilbereiche von Parz. Nr. 74 (Grundeigentümer Walter Briggen).



Abb. 1: Situation Bebauungskonzept und Schema Nutzungskonzept Quartierplan 2

Um die Überbauung in die kleinteilig strukturierte Umgebung einzufügen werden verschiedene Baukörper vorgesehen, die in ihrer Höhe gestaffelt sind.

Nebst dem Erhalt und Umbau der Remise am Gartenweg zur Verkaufs- und Gewerbenutzung sieht die vorliegende Quartierplanung 2 (QP2) einen zusammenhängenden Baukörper mit drei Häusern vor, welcher vorwiegend Wohnnutzung, resp. stilles Gewerbe und Dienstleistungen umfasst.

Es entstehen verschiedene Aussenräume und Durchsichten in Nord-Süd-Richtung. Die gesamtheitliche Konzeptplanung sieht für die beiden naheliegenden Quartierpläne QP1 und QP2 ein entsprechend differenziertes, ergänzendes Nutzungskonzept vor.

2. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

Die Quartierplanung QP 2, Bahnhof – Zentrum, Sissach BL, wurde von der Gemeinde Sissach in Zusammenarbeit mit der Planteam S AG sowie den weiteren, involvierten Projektplanern ausgearbeitet.

2.1 Bauherren und Grundeigentum

Die Auftraggeberschaft ist die Heid-Küchen AG, 4450 Sissach. Der Quartierplan (QP2) umfasst rund 2'380 Quadratmeter und erstreckt sich über die Parzellen Nr. 74, 75, 77 und 78. Haupteigentümer ist die Heid-Küchen AG bzw. Walter Briggen (Teilbereich Parzelle Nr. 74).

2.2 Planungsbeteiligte

Planungsbeteiligte	
Bauherrschaft	Heid-Küchen AG, Hauptstrasse 136, 4450 Sissach
Projektkoordination	Rolf Bühler, Binningen
Projektentwicklung	Nissen Wentzlaff Architekten, Basel Westpol Landschaftsarchitekten, Basel
Verkehrsplanung	Gruner AG, Basel
Lärmschutz	Planteam GHS, Sempach-Station
Quartierplanung	Planteam S AG, Liestal
Verwaltung Gemeinde	Bahnhofstrasse 1, 4450 Sissach, M. Meier
Fachkommission Gemeinde	Bau- und Planungskommission der Gemeinde Sissach (BPK); Peter Buser
Behörde Gemeinde	Gemeinderat Sissach, Peter Buser
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung, Kreisplaner
Fachkommission Kanton	Kant. Kommission für Arealüberbauungen (Arealbaukommission) Denkmal- und Heimatschutzkommission

2.3 Planungsablauf

Die Eigentümerschaft Heid-Küchen AG hat das Büro Nissen & Wentzlaff Architekten für eine Studie für das Quartierplanareal beauftragt.

Nissen & Wentzlaff Architekten haben ein Projekt erarbeitet und stellten am 04. November 2013 dem Gemeinderat einen Überbauungsvorschlag im Areal QP 1 und QP2 Bahnhof-Zentrum vor.

Parallel zur Ausarbeitung der Bebauungsstudie erfolgte die Planung für das Quartierplanverfahren für QP2.

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kommunalen Behörden und die Verwaltung sowie die kantonalen Ämter und Fachstellen in den Planungsprozess mit einbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Beteiligten (insbesondere BPK Sissach, Arealbaukommission und DHK Basel-Land) berücksichtigt und in die Quartierplanvorschriften eingeflossen. Parallel zur Ausarbeitung des Quartierplans und des dazugehörigen Reglements wurden zwischen der Bauherrschaft mit der Gemeinde privatrechtliche Vereinbarungen erarbeitet, welche Dienstbarkeiten wie Wegrecht, Unterhaltspflichten u.a. konkret regeln.

Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Bearbeitungsschritte und Entscheidungsstationen festgehalten:

Planungsschritt	Datum
Schlussbericht Entwicklungsplanung Bahnhofstrasse	28. 11.12
Stellungnahme Bau- und Planungskommission	31.10.13
Präsentation des Bebauungskonzeptes im Gemeinderat	04.11.13
Präsentation Projekt/QP in Baukommission	05.03.2015/8.12.2016
Präsentation Projekt/QP in Arealbaukommission	05.12.13/26.11.15
Präsentation Projekt/QP in DHK Bau- und Planungskommission	15.11.11/26.11.15/ 22.03.16 (Orientierung)
Freigabe QP durch den GR zur öffentlichen MW/Kant. VP	08.12.2016
QP Öffentliche Mitwirkung MW	27.02.2017
Freigabe QP durch den GR zur VP	30. März bis 1. Mai 2017
Kantonale Vorprüfung VP	Ab März 2017
Erarbeitung Quartierplanvertrag	Ab Mai 2017
Bereinigung aufgrund öffentliche Mitwirkung und Kant. VP	2018
Mitwirkungsgespräche	Frühjahr / Sommer 2018
Beschlussfassung Gemeinderat	Winter 2018
	11. Februar 2019

Ausstehende Bearbeitungsschritte und Entscheidungsstationen (vorgesehen):

Planungsschritt	Datum
Gemeindeversammlung	9. April 2019
Referendumsfrist	30 Tage nach Beschlussfassung
Planaufgabe	30 Tage
RR- Genehmigung	Anschliessend

2.4 Datenaustausch

Nach Genehmigung der Quartierplanvorschriften werden die Pläne und das Reglement der Gemeinde Sissach in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Der Datenaustausch erfolgt im pdf- und word-Format.

Dem ARP werden die digitalen Daten zur technischen Vorprüfung zugestellt. Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist dem ARP von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen der Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung.

3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

3.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss § 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für den entsprechend definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

3.2 Zonenvorschriften Gemeinde Sissach

Der Planungsperimeter befindet sich im Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Siedlung „Ortskern“ und ist grösstenteils der Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsabsichten ist gemäss Ziffer C/14.1 ff. des Teilzonenreglements Siedlung „Ortskern“ ein Quartierplanverfahren durchzuführen.



Abb. 2: Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan mit Perimeter QP 2 (schwarz punktiert)

Das Gebiet ist der Kernzone K1, Zone WG2/K sowie einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Folgenden Kenndaten werden den Zonen zugeteilt.

K1

- 1 Vollgeschoss
- Zulässige Bebauungsziffer 50 %
- Zulässige Nutzungsziffer 50 %
- Zulässige Sockelgeschosshöhe 3.0 m
- Zulässige Fassadenhöhe 4.5 m
- Zulässige Gebäudehöhe 8.0 m

Zone WG2 / K

- 2 Vollgeschosse
- Zulässige Bebauungsziffer 35 %
- Zulässige Nutzungsziffer 70 %
- Zulässige Sockelgeschosshöhe 1.0 m
- Zulässige Fassadenhöhe 8.0 m
- Zulässige Gebäudehöhe 12.0 m

Zone mit QP-Pflicht

- Gemäss QP

§ 14 Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“ (rechtsgültig)

14.1 Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie architektonische und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche (**§ 37 Abs. 1 RGB**)

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken

- dem Ortsbild
- der Wohnqualität
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- dem Landschaftsbild
- dem Umweltschutz
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen
- der zentralen Energieversorgung und –nutzung

14.3 Zone mit Quartierplanpflicht Nr. Q1 und Q2

Die Zonen mit Quartierplanpflicht Nr. Q1 und Q2 können bei Bedarf auch in kleinere Teilflächen unterteilt werden. Bei diesem Vorgehen ist jedoch von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den GrundeigentümerInnen ein Konzept über das zu unterteilende Areal zu erarbeiten, welches folgende Themen behandelt:

- Bebauung
- Erschliessung, Fussgängerbeziehungen
- Parkierung
- Freiräume
- Unterteilung des Areals in kleinere Teilflächen.

Die Kosten für dieses Konzept werden von der Gemeinde getragen.

Das Konzept ist vom Gemeinderat zu genehmigen und ist für die nachfolgenden Quartierpläne richtungweisend. Für die Quartierpläne der Teilflächen kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Falls im Konzept die angrenzenden K1 Zonen teilweise oder vollständig berücksichtigt werden, kann auch auf diesen Flächen das vereinfachte Quartierplanverfahren zur Anwendung gelangen.

3.3 Planungsgrundsätze Raumplanungsgesetz (RPG)

Nachfolgend wird dargelegt, wie mit der vorliegenden Planung die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss RPG unterstützt resp. eingehalten werden:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.

Mit der Quartierplanung erfolgt eine lagemässig zweckmässige Umnutzung und Verdichtung eines Areals im Zentrum von Sissach in direkter Nachbarlage zum Bahnhof. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, die Erschliessungsgüte ist entsprechend hoch.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen.

Bei der Quartierplanung handelt es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet innerhalb des Zentrums. Die überwiegende Wohnnutzung lässt keine unverhältnismässig hohen Emissionen erwarten. Die am Gartenweg vorgesehene gewerbliche Nutzung ist der zentralen Lage angemessen. Der zusätzliche Verkehr wird weitestgehend in der ESTH abgewickelt. Zu benachbarten Wohnnutzungen wird mit entsprechender Gestaltung reagiert. Die Neugestaltung erhöht die Attraktivität des Zentrums.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen geschaffen und erhalten werden.

Der bereits bestehende Radweg über den Bahnhofplatz wird erhalten. Die Neugestaltung des Gartenwegs als direkte Rad- und Fussverkehrsverbindung zur Begegnungszone wird stark aufgewertet und gestalterisch neugeschaffen.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.

Mit der Bereitstellung bzw. Erhöhung des Nutzungsmasses in den Baubereichen werden für die Ansiedlung von Verkaufsräumen und Dienstleistungsbetrieben und anderen Arbeitsplätzen günstige Voraussetzungen geschaffen.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Der Quartierplan sieht verschiedene Freiraumtypen vor. Gärten, öffentliche und halböffentliche Gassen und Vorplätze mit Bäumen und Pflanzbereichen werden den Bereich im Zentrum von Sissach auf.

3.4 Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan ist der Dorfkern von Sissach, der sich in unmittelbarer Nähe zum Betrachtungsgebiet befindet, als Ortsbild von nationaler Bedeutung ausgewiesen. Zugleich wird als Ziel die Aufwertung des Bahnhofsgiebts formuliert.

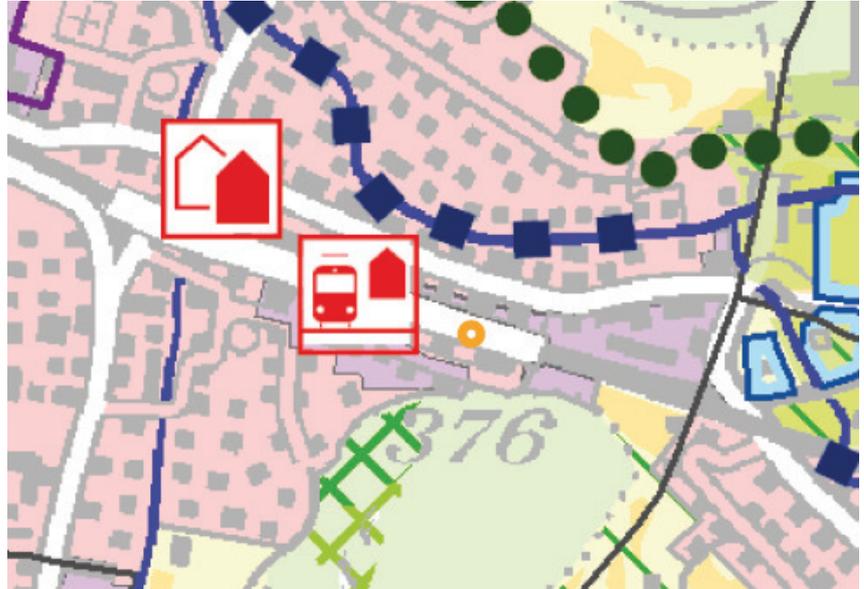


Abb. 3: Kantonaler Richtplan, geoview.bl.



Abb. 4: Kantonaler Richtplan, geoview.bl.

3.5 ISOS Ortsbilder

Der Quartierplanperimeter liegt in einem für die Geschichte der Gemeinde Sissach interessanten Bereich, in welchem sich noch einige Bauten aus der kommunalen Vergangenheit befinden, die einen guten Einblick in die Geschichte der Gemeinde geben.



- 5 Bahnhofs- und Gewerbequartier mit Fabriken, Lagerbauten und Vorstadthäusern, Bauten vor allem aus der 2. H. 19. Jh., verdichtet E. 20. Jh.
- 5.3 Ensemble um Postgasse mit Gewerbe, zwei- oder dreigeschossigen Geschäfts- und Wohnhäusern, E. 19. Jh., wichtig als traufständiges Gegenüber der Bahnhofsanlage

C	/	X	C	1-14,34, 40
AB	X	X	A	2,34

3.6 Nutzungsplan mit überlagerten Zonen

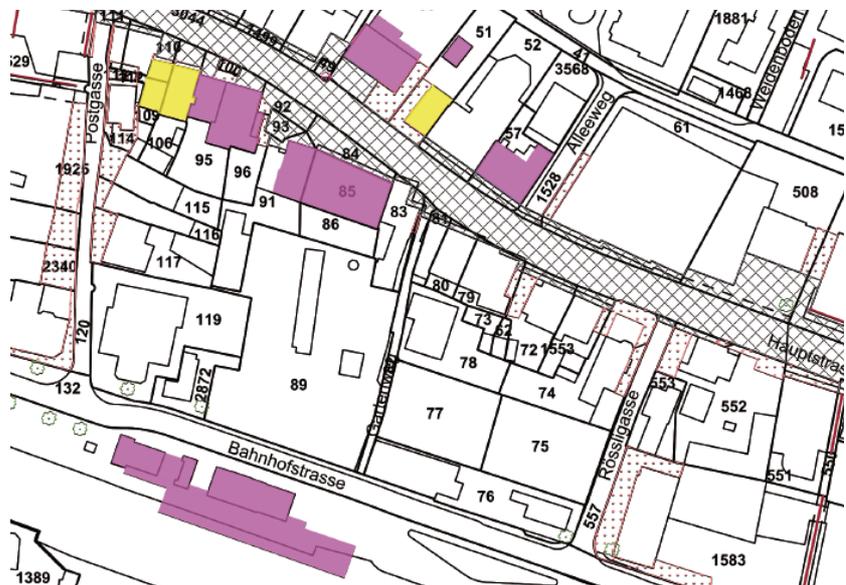


Abb. 5: Nutzungsplan mit überlagerten Zonen, geoview.bl
 Rot punktiert: Vorplatzbereich / rosa: schützenswertes Gebäude

3.7 Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet des QP2 ist mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen (Güteklasse A). In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Bahnhof Sissach. Die Haltestellen diverser Buslinien liegen ebenfalls am Bahnhof.



Verkehr

Verkehrslinien

- Bus (inkl. MetroCars, SWEG)
- Bahn
- Tram

Haltestellen

- Bahn (Regio, Schnellzug)
- Tram / Waldenburger Bahn
- Bus

Haltestellen Text

Haltestelle Text

Güteklassen

- A
- B
- C
- D
- E

Abb. 6: Öffentlicher Verkehr, geoview.bl

3.8 Strassennetz

Die Bahnhofstrasse ist Kantonstrasse. Die Hauptstrasse, die Postgasse und die Rössligasse verfügen über das Verkehrsregime der «Begegnungszone». Somit befindet sich der Quartierplanperimeter in einem Bereich der Gemeinde, in welchem die Aufenthalts- und Lebensqualität stark im Vordergrund stehen.

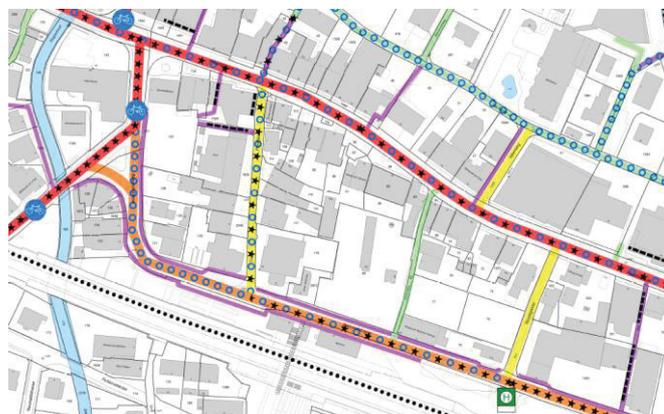


Abb. 7: Strassennetzplan

3.9 Wander- und Velowege

Westlich am Gebiet des QP1 durch die Postgasse führt eine öffentliche Wander-
route.

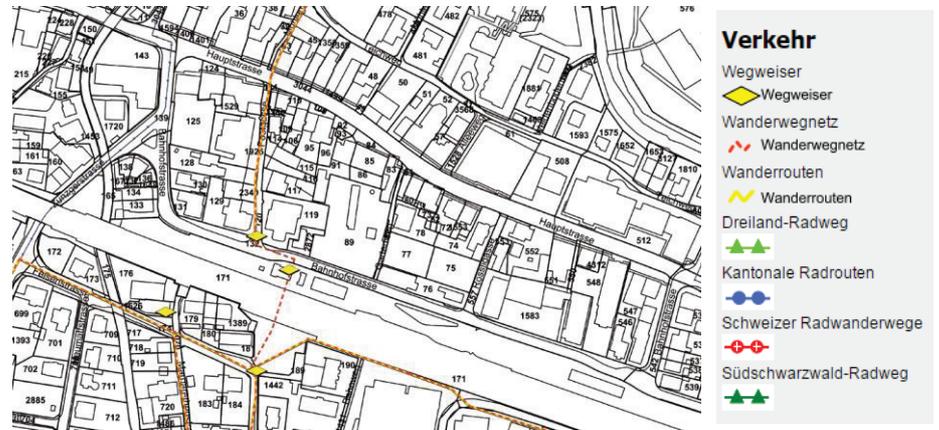


Abb. 8: Abb. Velo – und Wanderwege

3.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine UVP muss durchgeführt werden für alle Anlagen, die im Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführt sind. Diese Aufzählung ist abschliessend, d.h. für nicht erwähnte Anlagen wird keine UVP durchgeführt.

Verkehr 11.4: Parkhäuser und –plätze für mehr als 500 Motorwagen.

Eine Beurteilung über die Umweltverträglichkeit durch die Umweltschutzfachstelle ist nicht notwendig, sofern keine Überschreitung dieser Anzahl erfolgt. Dies ist beim QP2 der Fall.

3.11 Altlasten/Bodenschutz

Die Karte zeigt rechtskräftige, im Sinne der Altlastenverordnung belastete Standorte (rot) an. Auf dem Gebiet des Quartierplans QP2 sind keine Einträge vorhanden. Auch eine detaillierte Katasterauskunft über die Grundstücke auf dem Perimeter beim Amt für Umweltschutz und Energie (Altlasten) hat dies untermauert.



Abb. 9: Kataster belasteter Standorte (online KbS), geoview.bl.

3.12 Naturgefahren

Die östliche Hälfte des QP2-Perimeters wird gemäss der Gefahrenkarte Wasser einer geringen Gefahr zugeordnet.

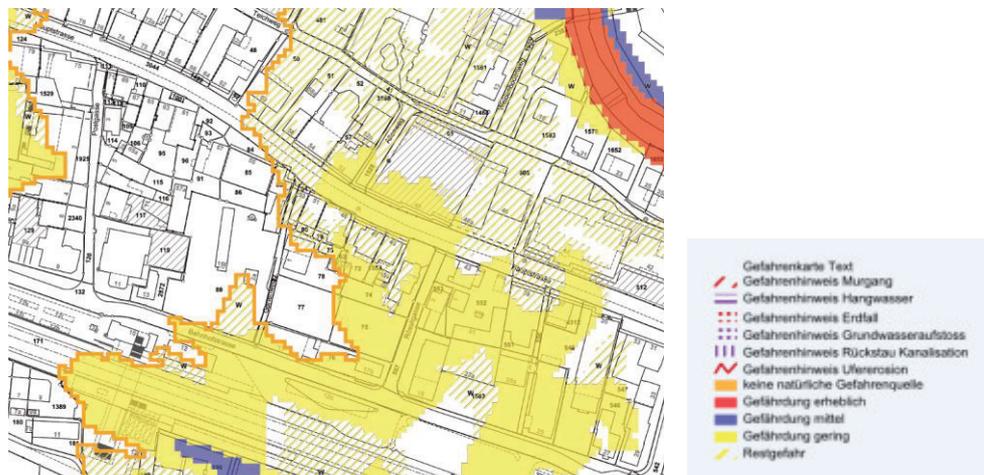


Abb. 10: Naturgefahrenkarte, geoview.bl.
Gelb = geringe Gefahr, gelb schraffiert = Restgefahr / Wasser

3.13 Relevante Rahmenbedingungen Lärm

Im Zusammenhang mit dem Quartierplan ist die Einhaltung der einschlägigen Lärmschutz-Bestimmungen von Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu überprüfen und nachzuweisen. Das Grundstück wird massgebend durch den Eisenbahnlärm und den Verkehrslärm der Bahnhofstrasse belastet.

In der rechtsgültigen Zonenplanung der Gemeinde Sissach sind die Empfindlichkeitsstufen ausgeschieden worden. Die Parzellen 75 und 77 befinden sich in der Zone mit Quartierplanpflicht. Diese ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Die Parzellen 74 und 78 sind heute bereits überbaut und gelten im umweltrechtlichen Sinne als erschlossen. Folglich kommen bei der Beurteilung der Lärmimmissionen Art. 22 USG sowie Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) zur Anwendung.

Aufgrund der lärmbelasteten Umgebung ist in Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren ein Lärmgutachten zu erarbeiten. Damit muss der Nachweis erbracht werden, dass die relevanten Grenzwerte (Immissionsgrenzwerte) eingehalten werden können.

Ebenfalls mit dem Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass neue ortsfeste Anlagen im Quartierplan (Parkierung, Haustechnik etc.) die Planungswerte gemäss Art. 7 LSV einhalten.

3.14 Rahmenbedingungen Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Bedingt durch die Situation, dass der Planperimeter im Konsultations-(Gefahren-)bereich der Bahn mit dem Transport gefährlicher Güter liegt, ist im Rahmen der Störfallvorsorge eine Risikobeurteilung mit der zukünftig erhöhten Personendichte erstellt worden. Das W/A-Diagramm zur Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos ist in vier Bereiche unterteilt: einen Bereich der nicht schweren Schädigung, einen akzeptablen Bereich, einen Übergangsbereich sowie einen nicht akzeptablen Bereich.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bereits die Gesamtsumme des Ist-Zustands im Übergangsbereich verläuft. Das Störfallrisiko der zukünftigen Varianten 1 und 2 mit Arealüberbauung ist im Vergleich zum Ist-Zustand zwar erhöht, jedoch verlaufen die Summenkurven auch hier maximal in der unteren Hälfte des Übergangsbereichs. Gemäss Gutachten sind auf dem Areal keine unmittelbar einschränkenden Massnahmen zu ergreifen. Für die Minimierung des Personenrisikos wird die Prüfung von Massnahmen bei der Detailplanung der Bebauung empfohlen.

Die Auflistung der Massnahmen findet sich im Kurzbericht «Störfallbetrachtung. Arealüberbauung Quartierplan QP 2 Bahnhof – Zentrum Sissach».

3.15 Verkehr

Im Hinblick auf die Verkehrsführung wurden die verkehrstechnischen Anlagen so geplant, dass grundsätzlich ein Einbahnverkehr über beide Quartierpläne (QP1 und QP2) funktioniert. Das heisst, wenn beide Quartierpläne realisiert sind, wird die Einfahrt für beide Quartierpläne über die Postgasse (QP1) erfolgen und die Ausfahrt über die Rössligasse (QP2).

QP2 wird voraussichtlich früher realisiert – er muss eigenständig erschlossen werden können. QP1 wird voraussichtlich später realisiert und muss im Gesamtsystem funktionieren.

Das vorliegende Verkehrsgutachten der Firma Gruner AG bescheinigt, dass die Einmündungen Postgasse und Rössligasse bei Einrichtungsverkehr gute Verkehrsqualitätsstufen erreichen. Bis zu einer weiteren Verkehrszunahme von 70 % wird auf allen Zufahrten in der Abendspitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualitätsstufe D erreicht.

3.16 Grundwasserschutz

Das gesamte Gebiet von QP2 liegt im Gewässerschutzbereich Au (Unterirdisch).

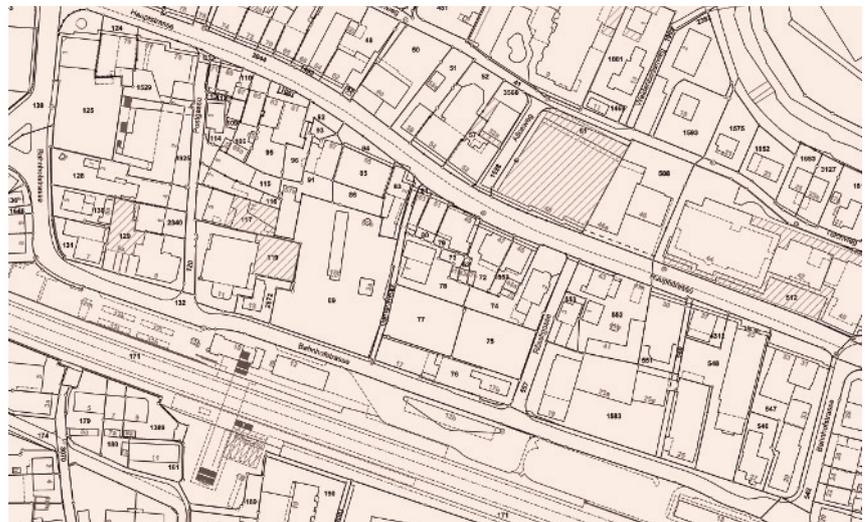


Abb. 11: Gewässerschutz, geoview.bl.

3.17 Privatrechtliche Vereinbarungen

Wichtiger Bestandteil des Quartierplans sind Dienstbarkeiten zwischen den einzelnen Grundeigentümerschaften und zwischen diesen und der öffentlichen Hand. Diese regeln z.B. Realisierungsverpflichtungen, Finanzierungen, Erschliessungen der einzelnen Grundstücke, Durchleitungsrechte, Näherbaurechte und dgl. und gewährleisten eine hohe Planungssicherheit für die Konzept- und Projektphasen. Die entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarungen finden sich in separaten Dokumenten.

4. Projekt als Grundlage für den Quartierplan

4.1 Vorabklärung und Beurteilungen Projekt

Grundlage für die Quartierplanung ist das Projekt von Nissen Wentzlaff Architekten, Basel, und Westpol Landschaftsarchitekten, Basel.

Im Bereich vom Planungsgebiet verbinden drei Achsen die Bahnhofstrasse mit der Hauptstrasse – Postgasse, Gartenweg und Rössligasse. Ein wichtiges Element für das vorliegende Konzept bildet der Freiraum des Gartenwegs als gemeinsame Schnittstelle und Verteiler der Fussverkehrs-Ströme. Durch die zurückversetzte Lage zur Bahnhofstrasse kann er hohe Aufenthaltsqualitäten ermöglichen.

Die Bebauung gliedert sich in einzelne Baukörper mit Bezug zur Massstäblichkeit der benachbarten Häuser.

Kernelemente der Überbauung sind:

- Bildung eines eigenständigen Gebäudeensembles
- Gliederung in einzelne Baukörper mit einer Höhenstaffelung
- Aussenräume mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten
- Adressbildung Gartenweg und Rössligasse
- Öffentliche Erdgeschossnutzungen am Gartenweg
- Erschliessung des Areals sowie Parkierung unterirdisch

4.2 Gemeinde Sissach - Beurteilungen

Dem Gemeinderat wurden die Pläne für die neue Bebauung erstmals am 04.11.2013 vorgestellt. Der Konzeptbeschreibung wurde grundlegend positiv aufgenommen. „Die Anordnung der Baukörper wurde grundsätzlich als in Ordnung befunden. Die Gebäudehöhen, insbesondere Ost und West, sind den Höhen der angrenzenden Bauten anzupassen.“ (gemäss Ziff. 3.1. Gestaltung i.V.m. Ziff. 4.5 Nutzungsmasse, Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“).

Die weiterführenden Projekt- und Quartierplanerarbeitung erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde.

4.3 Kanton - ABK, TBA, DHK

Das Projekt wurde der Arealbaukommission, dem Tiefbauamt und der Denkmal- und Heimatschutzkommission jeweils zu Vorabklärungen und Beurteilungen zugestellt, präsentiert und gemeinsam besprochen. Im Sinne der geäusserten Erwägungen wurden die jeweiligen Hinweise geprüft und in die Überarbeitung des Projekts eingebunden.

4.4 Definitives Bebauungskonzept

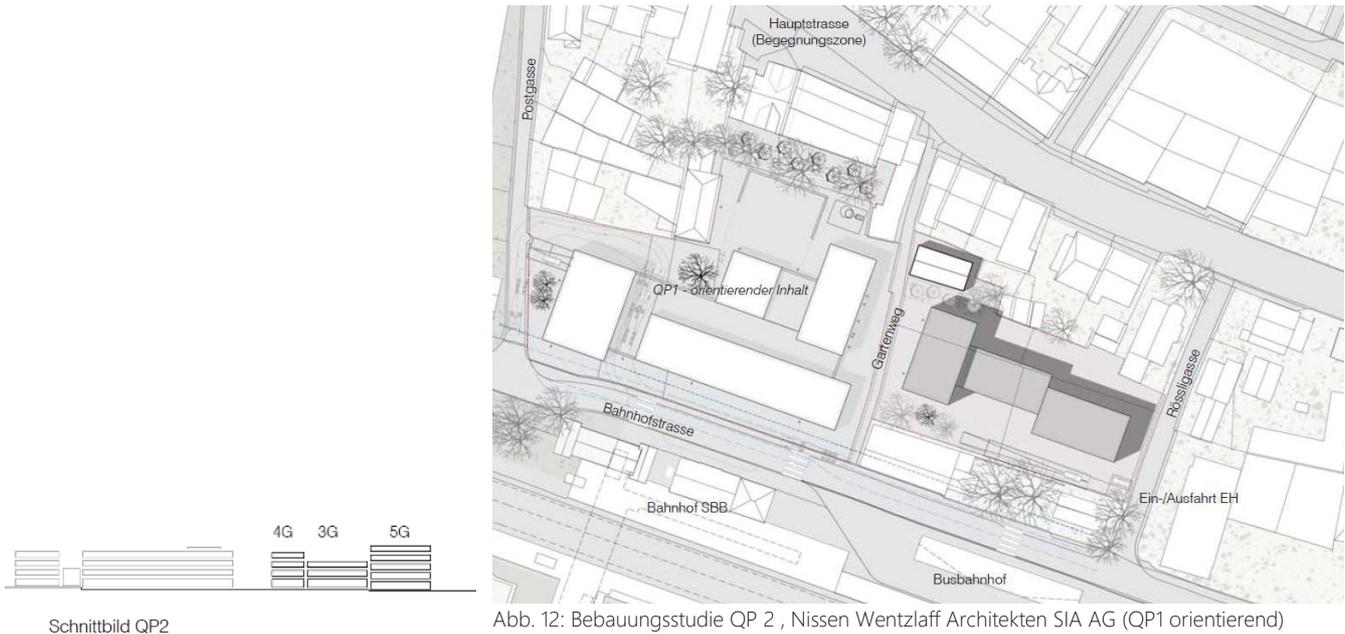


Abb. 12: Bebauungsstudie QP 2, Nissen Wentzlauff Architekten SIA AG (QP1 orientierend)

Um die Überbauung in die kleinteilig strukturierte Umgebung einzufügen werden verschiedene Baukörper vorgesehen, die in ihrer Höhe gestaffelt sind. Es entstehen verschiedene Aussenräume und Durchsichten in Nord-Süd-Richtung. Auf dem Areal von QP2 wird vorwiegend eine Nutzung mit Wohnen in den Hochbauten vorgesehen. Erdgeschossflächen zum Gartenweg dienen der gewerblichen Nutzung für Verkauf, Gastronomie oder Dienstleistungen.

4.5 Umgebungskonzept

Durch die Anordnung der Baukörper auf QP2 werden bewusst Vor- und Rücksprünge ausgebildet, welche den Aussenraum in unterschiedliche Bereiche gliedern und Durchlässigkeit und Sichtbezüge schaffen. Es entstehen verschiedene Freiraumtypen mit unterschiedlicher Materialisierung.

Gartenweg

Der Gartenweg wird als zentrale Fussverkehrsverbindung zwischen Bahnhof und Hauptstrasse («Strichcode») zu einer eigentlichen ‚Marktgasse‘ ausgebildet und macht sie zum Aufenthalts- und Begegnungsraum. Der Gartenweg ist insbesondere dem Fussverkehr vorbehalten. Die Querung vom Bahnhof in Richtung Hauptstrasse ist durchlässig gestaltet. Zugänge zu den Gebäuden und Aussenverkaufsflächen sowie die öffentlichen Zugänge zur Einstellhalle beleben die Gasse.

Fuss- und Veloverbindung

Entlang des südlichen Perimeters wird mit einer Verbindung zwischen Gartenweg und Rössligasse und den Zugängen zu den weiteren Wohnhäusern eine Fuss- und Veloverbindung ausgebildet. Begrünte Vorzonen sichern die notwendige Privatsphäre zu den Erdgeschosswohnungen. Nordseitig der Bauten sind Privatgärten zu den ebenerdigen Wohnungen vorgesehen.

4.6 Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Erschliessung QP 2

Das Planungsgebiet wird durch die Bahnhofstrasse erschlossen. Gemäss „Schlussbericht Entwicklungsplanung Bahnhofstrasse“ (2012) kann die Bahnhofstrasse den zusätzlichen Verkehr gut aufnehmen.

Die PW-Erschliessung erfolgt via Bahnhofstrasse über die Rössligasse mit einspuriger Einfahrtsrampe. Ein Wartebereich auf Strassenniveau ist innerhalb des Perimeters sichergestellt. Die Einstellhalle nimmt die privaten PW-Abstellplätze für die Nutzungen des QP-Perimeters auf.

Ermittlung Stellplätze

Mit einem Verkehrsgutachten für den Quartierplan 2 (QP2) wurde aufgrund der Nutzung des Areals die Anzahl der zu realisierenden Stellplätze anhand der Wegleitung BL 2004 ermittelt und über das spezifische Verkehrspotenzial gemäss Fahrtenmodell Basel-Stadt das Verkehrsaufkommen pro Werktag berechnet. Mit den Verkehrsmengen und den Verkehrszählungen wurde die Leistungsfähigkeit der Einmündung Bahnhofstrasse / Rössligasse geprüft. Die Einfahrt in die Einstellhalle soll von der Bahnhofstrasse über die Rössligasse erfolgen. Für die vorgesehene Wohnnutzung wurde ein Grundbedarf für die Anwohner von 1 Stellplatz pro Wohnung und für Besucher von 0.3 PP pro Wohnung ausgewiesen.

Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem ÖV kann bei der Bestimmung der Anzahl Stellplätze für die Geschäftsnutzung der Grundbedarf mit dem Faktor R1 von 0.5 reduziert werden. Wegen der politischen und planerischen Leitbilder und der Umweltvorbelastung in der Gemeinde Sissach sowie der vorhandenen öffentlichen Stellplätze in der Nähe der Bebauung und der zu erwartenden Mehrfachnutzung wird der Bedarf nochmals um den Faktor R2 von 0.6 reduziert. Anhand der vorgesehenen Verkaufsfläche (BGF) wurde somit ein Bedarf von 1 Mitarbeiter- und 3 Kundenstellplätzen ermittelt und ausgewiesen. Für das QP-Areal sollen somit insgesamt 33 unterirdische und 3 oberirdische Stellplätze erstellt werden.

Anhand des Verkehrsgutachtens wurde nachgewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung Bahnhofstrasse / Rössligasse durch die generierten Fahrten gewährt bleibt und mit einem VQS B selbst mit einer deutlichen Verkehrszunahme noch ausreichend leistungsfähig bleibt.



Abb. 13: Ausschnitt Quartierplan (Erschliessungsfläche Lieferverkehr= hellblau schraffiert)

Öffentlicher Verkehr

Durch seine Lage am Bahnhof von Sissach ist das Areal hervorragend erschlossen. Bushaltestellen sind ebenfalls vorhanden.

5. Umfang und Planungsziele der Quartierplanung

5.1 Bestandteile der Quartierplanung

Im Rahmen der Quartierplanung QP 2, Bahnhof – Zentrum, Sissach BL, wurden die im Folgenden aufgeführten Planungsinstrumente erarbeitet.

Verbindliche und öffentlich-rechtliche Planungsdokumente:

- Quartierplan Situation und Schnitte 1:500
- Quartierplan-Reglement

Privatrechtlicher Vertrag:

- Quartierplanvertrag

Orientierende Bestandteile:

- Vorliegender Planungsbericht nach Art. 47 RPV und § 39 RBG mit Beilagen (Richtprojekt Städtebau und Richtprojekt Landschaftsarchitektur)
- Modell
- Lärmschutznachweis Planteam GHS Sempach-Station
- Verkehrsgutachten Gruner AG, Basel
- Kurzbericht Störfallbetrachtung Aegerter & Bosshardt AG

5.2 Ziele der Quartierplanung

Gemäss § 37 Absatz 1 RBG bezwecken Quartierpläne „eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.“

Für die vorliegende Quartierplanung QP2, Bahnhof – Zentrum, wurden die Ziele mit der Ausarbeitung eines Richtprojekts Städtebau und Landschaftsarchitektur sichergestellt.

Es soll folgendes ermöglichen:

- eine städtebaulich, architektonisch und erschliessungsmässig gute Gesamtüberbauung mit massvoller Nutzungsverdichtung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität in Zentrumslage
- die Erschliessung einer Tiefgarage
- die öffentlich-rechtliche Sicherung der Planungsinhalte in einem Quartierplan
- die Planungsabsichten entlang des Perimeters soweit möglich privatrechtlich zu vereinbaren.

6. Inhalt der Quartierplanung

Im Quartierplan (Situation und Schnitte 1:500) sowie im dazugehörigen Quartierplanreglement werden die rechtsverbindlichen Inhalte des Quartierplans geregelt.

Zu den folgende Inhalten der Quartierplanung werden Bestimmungen festgesetzt:

- § 1 Zweck und Ziele der Planung
- § 2 Geltungsbereich und Inhalt
- § 3 Art und Mass der Nutzung
- § 4 Lage und Grösse der Bauten
- § 5 Einpassung ins Ortsbild
- § 6 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt Aussenraum
- § 7 Erschliessung und Parkierung
- § 8 Ver- und Entsorgung
- § 9 Lärmschutz
- § 10 Störfallvorsorge
- § 11 Naturgefahren
- § 12 Realisierung
- § 13 Ausnahmen
- § 14 Schlussbestimmungen

6.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

Die Realisierung des Quartierplans soll das Gebiet zwischen Bahnhof und historischem Dorfkern in Sissach aufwerten. Dies soll insbesondere durch eine Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum erfolgen. In den Erdgeschosszonen sind kundenorientierte Nutzungen, die sich auf den davor liegenden öffentlichen Raum orientieren, zulässig.

Mass der Nutzung

Mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) wird das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten berechnet. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des Quartierplanperimeters beträgt dabei insgesamt 3'180 m² BGF.

6.2 Bebauung

Lage der Bauten

Das Projekt von Nissen Wentzlauff Architekten, Basel und Westpol Landschaftsarchitekten, Basel, das dem Quartierplan als Richtprojekt zugrunde liegt, sieht einzelne Baukörper mit Bezug zur Massstäblichkeit der benachbarten Häuser vor. Die Baubereiche im Quartierplan begrenzen die Lage der Bauten.

Gebäudeprofil

Die maximalen Gebäudehöhen sind gemessen ab Kote 375.00 m.ü.M. bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion definiert. Als Dachform sind nur Flachdä-

cher zugelassen. Nebenbauten sind ausser den gedeckten Veloabstellplätzen nicht zulässig.

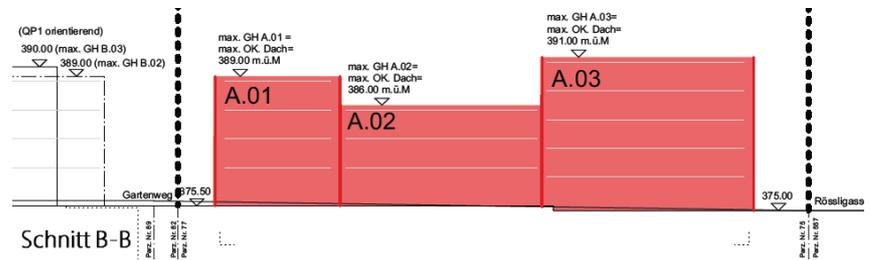


Abb. 14: Schnitt

Einpassung ins Ortsbild

Die Lage zwischen Bahnhof und historischem Ortskern bedingt, dass eine gute städtebauliche und architektonische Einpassung der Bauten in das Ortsbild äusserst bedeutend ist. Das Reglement legt deshalb fest, dass die Kantonale Denkmalpflege bereits zu einem frühen Zeitpunkt im Rahmen eines Bauprojekts beizuziehen ist. Weiter werden Festsetzungen zur Gestaltung der Bauten (u.a. Fassadengestaltung, Verbot bestimmter Elemente), zu Loggien und Balkonen und zur Signaletik gemacht.

6.3 Aussenraum

Durch die Anordnung der Baukörper auf QP2 wird der Aussenraum in unterschiedliche Bereiche gegliedert. Diese verschiedenen Freiraumtypen werden im Reglement definiert, u.a. auch hinsichtlich ihrer Materialisierung. Gesichert wird auch der Gartenweg in seiner Funktion als zentrale Fuss- und Radverkehrs-Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Hauptstrasse («Strichcode»). Um ein einheitliches Gesamtbild in der Aussenraumgestaltung zu erzielen wird die Abstimmung der Schnittbereiche der Quartierplanungen QP1 und QP2 im Reglement thematisiert.

6.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Lage der quartierinternen Erschliessung sowie Tiefgaragenzu- und -abfahrt, Plätze und Gebäudezugänge werden im Quartierplan (Situationsplan) definiert. Die Erschliessung der öffentlichen und privaten Nutzungen vor dem Gebäude A.01 erfolgt dabei über den Gartenweg bzw. via Rössligasse und Gartenweg für die Gebäude A.02 und A.03.

Einbahnführung

Mit der Realisierung des QP1 wird das Erschliessungssystem geändert. Die Einfahrt zu beiden Quartierplänen erfolgt dann über die Postgasse, die Ausfahrt von beiden Quartierplänen über die Rössligasse. Es entsteht ein Einrichtungsverkehr. Die beiden Einmündungen wurden überprüft, sie erreichen gemäss Verkehrsgutachten gute Verkehrsqualitätsstufen. Die erforderlichen Erschliessungsflächen werden im Situationsplan gesichert.

Parkierung

Der ermittelte Grundbedarf an Autoabstellplätzen, der sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV (unter Berücksichtigung der lagebedingt möglichen Reduktionsfaktoren) richtet, wird hauptsächlich in der unterirdischen Autoeinstellhalle angeordnet. Ausnahmen bilden die drei im Situationsplan verorteten Besucherparkplätze. Für Velos werden im Situationsplan Standorte für Veloabstellanlagen festgelegt. Die Flächen für diese wurden auf Basis der Mitwirkungsgespräche erweitert.

6.5 Ver- und Entsorgung

Gemäss § 8 des Reglements ist der Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund Zielsetzung. Kann ein solcher Anschluss nicht erfolgen, soll die Wärmeversorgung in anderer Art umweltfreundlich und energiesparend erfolgen. Hierfür ist der Gemeinde ein Konzept vorzulegen. Für die Abfallentsorgung gelten die kommunalen Bestimmungen.

6.6 Lärmschutz und Störfallvorsorge

Lärmschutz

Das gesamte Quartierplanareal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Störfallvorsorge

Bedingt durch die Situation, dass das Quartierplanareal im Konsultationsbereich der Bahn mit dem Transport gefährlicher Güter liegt, ist im Rahmen der Störfallvorsorge eine Risikobeurteilung mit der zukünftig erhöhten Personendichte erstellt worden. Die Risikobeurteilung zeigt mit der geplanten Bebauung eine Erhöhung des Personenrisikos, welches jedoch nicht im ‚nicht-akzeptablen‘ Bereich zu liegen kommt. Obwohl keine unmittelbar einschränkenden Massnahmen ergriffen werden müssen, wird im Quartierplan-Reglement für die Minimierung des Personenrisikos die Prüfung - und wenn möglich - die Realisierung der im Bericht ‚Ermittlung der Personenrisiken‘ aufgeführten Massnahmen festgeschrieben.

6.7 Naturgefahren

Für die östliche Hälfte des Quartierplanareals wird gemäss der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK BL) eine geringe Überschwemmungsgefährdung ausgewiesen. Im Reglement wird daher festgelegt, dass an den Bauten und Anlagen in diesem Bereich entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen sind. Die Massnahmen sind auf Stufe Baugesuch nachzuweisen.

6.8 Realisierung und Ausnahmen

§ 12 regelt eine allfällige spätere Parzellierung des Areals. § 13 erläutert, wann Abweichungen von den Quartierplanvorschriften möglich sind und unter welchen Bedingungen diese bewilligt werden können.

6.9 Quartierplanvertrag

Mit einem Quartierplanvertrag sind gemäss § 46 RBG privatrechtliche Bestandteile sicherzustellen, welche die Funktionalität der Quartierplanung in Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Quartierplanvorschriften gewährleisten. Für die Quartierplanung QP2, Bahnhof – Zentrum, wurden folgende Bestandteile durch einen Quartierplanvertrag resp. Anschlussverträge privatrechtlich sichergestellt (Aufzählung nicht abschliessend):

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbau- und Näherbaurechte
- Benutzungsrechte
- Vereinbarung betreffend Parkierung

Details sind im QP-Vertrag festgehalten.

Die regierungsrätliche Genehmigung einer Quartierplanung wird gemäss § 46 Abs. 2 RBG nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag hinreichend sichergestellt sind.

7. Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung wurde von der Firma Planteam S AG mit Schreiben vom 9. und 13. März 2017 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Stellungnahme zur Quartierplanung vom 11. August 2017 beinhaltet im wesentlichen folgende Punkte:

Quartierplan:

Naturgefahren/Gefahrenzone:

- Zwingende Vorgabe: Erkenntnisse der NGK BL sind in den Quartierplanvorschriften zu berücksichtigen
- Empfehlung: Prüfung einer Verschiebung der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle in einen nicht gefährdeten Bereich

Ausarbeitung Richtprojekt:

- Empfehlung: die Anwendung eines qualifizierten Verfahrens für die architektonische Ausarbeitung des Richtprojekts wird empfohlen

Kinderspielplätze:

- Empfehlung: Prüfung der Möglichkeiten, wie dem Bedarf nach Kinderspielplätzen besser entsprochen werden kann

Genereller Entwässerungsplan (GEP):

- Hinweis: der Generelle Entwässerungsplan ist bei der Erschliessungsplanung zu berücksichtigen.

Quartierplanreglement:

Grundsätzliches zum Baubewilligungswesen:

- Zwingende Vorgabe: Streichung oder Änderung diverser Bestimmungen und kein Verweis auf Anhänge

Lage und Grösse der Bauten:

- Zwingende Vorgabe: präzise Aufschlüsselung zu den Geschossen im Reglementstext

Einpassung ins Ortsbild:

- Zwingende Vorgabe: Sicherstellung des Einbezugs der Denkmalpflege und Ergänzungen im Reglement

Gestaltung, Nutzung und Unterhalt Aussenraum:

- Zwingende Vorgabe: Abstimmung der Quartierplanungen an den Schnittstellen, Ausschluss von Neophyten bei Bepflanzung auf Flachdächern
- Empfehlung: Überschwemmungsgefährdung soll in Aussenraumgestaltung Rechnung getragen werden
- Hinweis: Bezeichnung Fussgängerbereich statt Fussgängerzone

Ausnahmen:

- Zwingende Vorgabe: Abweichung vom Quartierplanreglement kann nur in Erwägung gezogen werden wenn gute Einpassung ins Ortsbild sicher gestellt ist

Zwingende Vorgaben wurden in der Quartierplanung aufgenommen. Empfehlungen und Hinweise wurden weitgehend berücksichtigt.

Planungs- und Begleitbericht:

Anmerkungen im Planungs- und Begleitbericht betrafen die Themen: Störfallvorsorge, Lärm, Lärmschutznachweis, verkehrliche Auswirkungen und das Strassennetz. Die Anmerkungen wurden berücksichtigt.

Verkehrsgutachten, Lärmschutznachweis

Auch zum Verkehrsgutachten und Lärmschutznachweis beinhaltete die kantonale Stellungnahme Aussagen. Auf diese wurde im Rahmen der Überarbeitung entsprechend eingegangen.

8. Öffentliche Mitwirkung

Mitwirkungsverfahren	Damit allfällige Problempunkte bereits in einer frühen Planungsphase erkannt werden, sollen berechnigte und sachdienliche Anliegen bereits in der Entwurfsphase gebührend berücksichtigt und im Mitwirkungsverfahren erkannt werden. Mit der Durchführung des Mitwirkungsverfahrens für die Quartierplanung «Bahnhof – Zentrum» stützte sich der Gemeinderat Sissach auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft.
Schriftliche Eingaben	<p>Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung, welche vom 30. März bis 1. Mai 2017 stattfand, hatten alle Interessierten die Möglichkeit, sich zur vorliegenden Planung zu äussern. Dabei sind 25 schriftliche Eingaben zum Quartierplan eingegangen.</p> <p>Hauptanliegen waren die Trennung des Areals in zwei Quartierpläne (QP1 und QP2), die Erschliessungssituation (Postgasse, Gartenweg, Rössligasse), die Parkierung (u.a. Anzahl Parkplätze, Veloabstellflächen), die Freiraumgestaltung (u.a. Begrünung), die Gebäudehöhen sowie Energie (Befürwortung von Ansätzen die dem Energiestadtlabel stärker Rechnung tragen) und Lärmschutz.</p>
Mitwirkungsbericht	Alle eingegangenen Mitwirkungseingaben wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG / § 2 RBV zusammengefasst und beantwortet. Der Mitwirkungsbericht wurde öffentlich aufgelegt.
Mitwirkungsgespräche	Im November und Dezember 2018 wurden Mitwirkungsgespräche geführt, an welchen VertreterInnen der Planungsbeteiligten (Gemeinde, Projektkoordination, Projektentwicklung und Quartierplanung) teilnahmen. Die Resultate der Mitwirkungsgespräche flossen in den Situationsplan, das Reglement und den Mitwirkungsbericht ein.

9. Beschluss- und Auflageverfahren

Der Quartierplan QP2, Bahnhof - Zentrum, Sissach, wurde am 11. Februar 2019 vom Gemeinderat beschlossen und zum Erlass an die Gemeindeversammlung am 9. April 2019 weiter geleitet.

Pendent:

- *Beschluss Gemeindeversammlung*
- *Referendumsfrist / Referendum*
- *Planaufgabe*
- *Einsprachen und Einspracheverhandlungen*

10. Würdigung der Planung

Die vorliegende Quartierplanung QP2, Bahnhof – Zentrum, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Weiterentwicklung des Areals in zentraler Lage der Gemeinde Sissach.

Sissach, den

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Leiter Gemeindeverwaltung

Peter Buser

Godi Heinemann

11. Beilagen

11.1 Richtprojekt Städtebau Stand 30.01.2017

11.2 Richtprojekt Landschaftsarchitektur Stand 30.01.2017

Gemeinde Sissach, Kanton Basel Landschaft

Quartierplan «QP 2, Bahnhof - Zentrum» Sissach, BL

Quartierplan Parzellen Nr. 74, 75, 77 und 78

Reglement gemäss § 4 und 37 RBG



EGV 9.4.2019

Auftrag	Quartierplan QP 2, Bahnhof- Zentrum, 4450 Sissach BL
Auftraggeber/in	Heid-Küchen AG, 4450 Sissach
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Zeughausgasse 33, 4410 Liestal
Projektleiter/in	Bernhard Straub, Dipl. Architekt ETH SIA Raumplaner NDS ETH REG A
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Referenz	sis_QP2_Reglement_EGV 9.4.2019

Inhaltsverzeichnis

Erlass	4
§ 1 Zweck und Ziele der Planung.....	4
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	4
§ 3 Art und Mass der Nutzung	5
§ 4 Lage und Grösse der Bauten.....	6
§ 5 Einpassung ins Ortsbild.....	7
§ 6 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt Aussenraum	7
§ 7 Erschliessung und Parkierung	8
§ 8 Ver- und Entsorgung.....	9
§ 9 Lärmschutz.....	9
§ 10 Störfallvorsorge	9
§ 11 Naturgefahren	10
§ 12 Realisierung	10
§ 13 Ausnahmen	10
§ 14 Schlussbestimmungen	11
Inkrafttretung	11

Erlass

Die Einwohnergemeinde Sissach erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften «QP 2, Bahnhof - Zentrum», bestehend aus dem nachstehenden Quartierplanreglement und dem Quartierplan «QP2, Bahnhof - Zentrum» im Massstab 1:500.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

¹Der Quartierplan «QP 2, Bahnhof - Zentrum» sichert die bauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Entwicklung des Areals «Bahnhof Zentrum» von Sissach und stärkt das Gebiet zwischen dem Bahnhof und dem historischen Dorfkern von Sissach in seiner Zentrumsfunktion.

²Mit dem Quartierplan «QP2, Bahnhof - Zentrum» werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer städtebaulich guten Überbauung unter Beachtung der Zentrumslage und Ort der Begegnung
- Realisierung und Gestaltung von attraktiven Aussenräumen und Plätzen zwischen dem Bahnhof und dem Dorfkern (Begegnungszone) von Sissach
- Aufwertung der Fuss- und Radverbindungen zwischen Bahnhof und Begegnungszone
- Realisierung von Geschäftslagen für Dienstleistungen am Gartenweg
- Realisierung von attraktivem und zentrumsnahem Wohnen
- Realisierung von unterirdischen Abstellplätzen

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

¹Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

²Die Vorschriften regeln:

- die Art, die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Aussen- und Freiflächen
- die Pflege und den Unterhalt des Aussenraums
- die Nutzung und Gestaltung der Verkehrsflächen inkl. Fuss- und Radverkehr
- die Erschliessung und Realisierung der Parkierung
- die Realisierung der Pflichtparkplätze
- die Ver- und Entsorgung
- den Lärm- und Schallschutz
- die Realisierung und das Verfahren
- die Ausnahmen.

§ 3 Art und Mass der Nutzung

Art der baulichen Nutzung	<p>¹ Für den Quartierplanperimeter gelten die Bestimmungen der Zentrumszone nach § 22 Abs. 2 RBG. Die Nutzung ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Im Baubereich A.00 und im Erdgeschoss des Baubereichs A.01 sind kundenorientierte Nutzungen (Dienstleistung, Verkauf etc.) - die auf den davor liegenden, öffentlichen Raum zu orientieren sind – zulässig. Stilles Gewerbe ist in der ganzen Überbauung zulässig (Praxen, etc.).</p>
Nebenbauten	<p>² Aussenräume sollen frei gehalten werden von Nebenbauten. Infrastrukturen, die der Gebäudenutzung dienen (z.B. Müllcontainer, Abstellplätze für Kinderwagen, Briefkästen etc.) müssen innerhalb der Gebäude untergebracht werden. An dem im Situationsplan vorgesehenen Standort sind Veloabstellplätze zu erstellen.</p>
Unterirdische Bauten und Anlagen	<p>³ In den Untergeschossen sind die den Wohnungen und Arbeitsnutzungen dienenden Keller-, Infrastrukturräume und dergleichen anzuordnen. Ebenfalls in den Untergeschossen sind die Stamm- und Besucherabstellplätze, die nicht oberirdisch realisiert werden können, unterzubringen.</p>
Begriff und Berechnung	<p>⁴ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) berechnet und ausgewiesen. Als anrechenbare BGF gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren oberirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.</p>
Nicht anrechenbar an BGF	<p>⁵ Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. zu Wohnungen und Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume; b. Containerräume; c. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen; d. überdeckte Veloabstellplätze, Räume für Kinderwagen im Erdgeschossbereich e. Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; f. Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen; g. offene oder teilweise verglaste unbeheizte (ohne Isolierverglasung) Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist; h. Dachvorsprünge bis max. 1.5 m, Gehwegüberdachungen; <p>⁶ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im gesamten Quartierplan-Perimeter beträgt insgesamt: 3'180 m² BGF (inkl. Remise auf dem Baufeld A.00 von 210 m²).</p>

§ 4 Lage und Grösse der Bauten

Lage der Bauten ¹Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Baubereiche ²Die Baubereiche im Situationsplan begrenzen die Lage der Gebäude. Die Flucht der Fassaden darf gegen innen bis max. 25 cm von festgelegten Baulinien abweichen. Zudem gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

Gebäudeprofil ³Innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils sind die maximalen Vollgeschosse gemäss nachfolgender Tabelle zulässig:

Baubereich	A.00	A.01	A.02	A.03
max. Gebäudehöhe ¹⁾	Bestand	14.00 m	11.00 m	16.00 m
OK. Dach maximal (m.ü. M)	Bestand	389.00	386.00	391.00

¹⁾ gemessen ab Kote 375.00 m.ü.M. bis höchster Punkt der Dachkonstruktion.

Über das zulässige Gebäudeprofil hinausragen dürfen:

- Dachvorsprünge bis maximal 0.50 m
- Auf das notwendige Mass beschränkte Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten und Kamine. Technische Installationen wie Lüftungsanlagen, Ventilatoren etc. sind in das Gebäude zu integrieren.

Bauteile auf dem Dach ⁴Dachaufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Auf Dachaufbauten dürfen keine zusätzlichen Anlagen gebaut werden.

Flachdächer ⁵ Es sind nur Flachdächer erlaubt. Flachdachflächen, die weder begehbar sind noch zur Energieerzeugung genutzt werden, sind mit einer standortgerechten Extensivbegrünung auszubilden.

Nebenbauten ⁶Ausserhalb der Baubereiche sind ausser den gedeckten Veloabstellplätzen gemäss Situationsplan keine Nebenbauten zulässig. Räume für Ver- und Entsorgung, Gartengeräte, Ausgänge aus der Einstellhalle o.ä. sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

Unterirdische Bauten und Anlagen ⁷Unterirdische Bauten und Anlagen wie Einstellhallen (ESTH), technische Anlagen, Verbindungsgänge, Trafostationen etc. dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Sie dürfen nach aussen nicht in Erscheinung treten und das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

§ 5 Einpassung ins Ortsbild

Städtebauliche
und architektonische
Einpassung

¹Die Bauten sind als städtebauliche und architektonische Einheit auszubilden. Materialien, Farben, Fenster und Hauseingänge sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein einheitlicher Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das Ortsbild sichergestellt ist.

Kantonale Denkmalpflege

²Die städtebauliche und architektonische Einpassung der Bauten in das Ortsbild ist im Rahmen eines Bauprojekts durch den Beizug der Kantonalen Denkmalpflege in einer frühzeitigen Projektphase sicherzustellen.

Gestaltung

³Die vorstehenden Gebäudeenden fassen den öffentlichen Raum und sollen mit ihren Fassaden am Boden stehen sowie kubisch in Erscheinung treten und im Erdgeschoss weder starke Öffnungen aufweisen noch an den Gebäudeenden eingezogen werden.

Arkaden sind nicht zulässig. Zugelebte, oder vollflächig eingetrübte Glasflächen sind nicht zulässig.

Die Fassaden zur Bahnhofstrasse müssen mural in Erscheinung treten. Die Gestaltung der Fassaden ist mit der Kantonalen Denkmalpflege frühzeitig abzustimmen. Die Fassaden sind gemäss den Vorgaben der Schweizerischen Vogelwarte Sempach vogelsicher zu gestalten.

Loggien und Balkone

⁴Loggien und Balkone sind in die Baukörper zu integrieren und sollen zur Gliederung der Obergeschosse beitragen. Bei Bedarf können sie als Lärmpuffer konzipiert werden.

Signaletik

⁵Das Konzept für Signaletik und Aussenwerbung muss in die Fassadengestaltung einbezogen werden und ist mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 6 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt Aussenraum

Grundsatz

¹Lage und Umfang der Aussen- und Freiflächen gehen aus dem Situationsplan hervor.

Nutzungs- und
Haftungsbedingungen

²Die Nutzungs- und Haftungsbedingungen sind privatrechtlich sicher zu stellen, resp. durch weitergehende Vorschriften (z.B. Gewerbepolizei etc.) zu definieren.

Gartenweg

³Der Vorbereich des Gebäudes am Gartenweg trägt zur Adressbildung bei und ist als hochwertiger Freiraum zu gestalten. Er dient als wichtige Passage für den Fussverkehr zwischen Bahnhofstrasse und Hauptstrasse.

Die Planung und Realisierung der Aussenraumgestaltung am Gartenweg ist abzustimmen mit einer Entwicklung über den Quartierplanperimeter hinaus auf dem Quartierplanareal von QP 1, damit im Schnittbereich der QP-Planungen der Gartenweg ein einheitliches Gesamtbild aufweist.

Gestaltung

⁴Der Aussenraum soll nachhaltige und langlebige Materialien aufweisen, sowie pflegeleicht und barrierefrei zugänglich sein. Die Hartbeläge des gesamten

Fussgängerbereichs des Gartenwegs sowie der Wohnstrasse sollen aufeinander abgestimmt werden. Angestrebt wird ein einheitliches, attraktives Gesamtbild. Für die Bepflanzung der ausgewiesenen Baumstandorte und Grün- und Freiflächen sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

Gestaltung Zu-/Wegfahrt
Einstellhalle

⁵ Liegen Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle in überschwemmungsgefährdeten Bereichen, sind die erhöhten Risiken für Überschwemmungsschäden (Zufluss von Wasser zur Einstellhallenzufahrt) durch Elemente der Aussenraumgestaltung (Dämme, Mauern, Schwelle, Terrainüberhöhungen etc.) zu verhindern.

Unterhalt

⁶ Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. der Berechtigten.

Gestaltung Flachdach

⁷ Dachflächen, die nicht als private Freifläche oder zur Energiegewinnung genutzt werden, sind mit standortgerechten und einheimischen Arten extensiv zu bepflanzen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

¹ Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie die Parkierung ist der Situationsplan 1:500 massgebend.

Erschliessung

² Die Erschliessung der öffentlichen und privaten Nutzungen erfolgt jeweils direkt von den öffentlich zugänglichen Flächen vor dem Gebäude A.01 (Gartenweg) oder via dem Durchgangsweg zwischen Rössligasse und Gartenweg (Wohnstrasse) für die Gebäude A.02 und A.03. Der Gartenweg ist hierfür entsprechend instandzustellen.

Mit der Realisierung des QP1 wird das Erschliessungssystem geändert. Die Einfahrt zu beiden QP erfolgt über die Postgasse, die Ausfahrt von beiden QP erfolgt über die Rössligasse. Es entsteht ein Einrichtungsverkehr.

Ermittlung Grundbedarf

³ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

Betrieb

⁴ Die Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet oder individuell zugeordnet werden.

Notzufahrt

⁵ Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) vor den Hauseingängen vorzusehen.

Veloabstellplätze

⁶ An dem im Quartierplan (Situation 1:500) dafür festgelegten Standorten sind Veloabstellanlagen zu errichten.

Offene oder innenliegende Veloabstellplätze sind in der Nähe der Eingänge zu platzieren und fahrend erreichbar zu erstellen. Sie sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wärmeverbundanlage	¹ Die Gebäude im Perimeter des Quartierplans sind für die Wärmeversorgung an den bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen. Ist die Machbarkeit eines solchen Anschlusses nicht gegeben oder ist die Umsetzung nicht tragbar, kann der Gemeinderat die Anschlusspflicht aufheben. In diesem Fall ist dem Gemeinderat für die Wärmeerzeugung ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzulegen.
Abfallentsorgung	² Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Ein entsprechendes Konzept ist dem Gemeinderat vor Realisierung der Quartierplanung zur Bewilligung vorzulegen.
Oberflächenwasser	Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen ist mit geeigneten Massnahmen dem Grundwasser zuzuführen.

§ 9 Lärmschutz

ES III	Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.
--------	--

§ 10 Störfallvorsorge

Massnahmen	<p>¹Der Perimeter des Quartierplans liegt im Konsultationsbereich der Bahn mit Gefahrguttransporten, welche der Störfallverordnung unterstellt ist. Zur Minimierung des Personenrisikos bei der neuen Nutzung des Areals (Erhöhung der Personendichte) sind folgende Massnahmen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einrichten einer feuerfesten Fassade auf der bahnzugewandten Seite zum Schutz der Personen vor Hitzestrahlung im Falle eines Brandes. – Fassaden der Gebäude auf dem Areal so ausführen, dass Öffnungen (Türen, Fenster usw.) im Falle eines Ereignisses in Richtung Süden zur Bahnlinie rauchdicht verschlossen werden können. Handelsübliche Fenster mit Mehrfachfalz und einem Dichtungsprofil aus Gummi erreichen diese Rauchdichtigkeit. – Keine Einrichtung von Lüftungsanlagen auf der bahnzugewandten Seite. – Geeignete, bahnabgewandte Anordnung der Fluchtwege. – Gemäss Planungshilfe des Bundes [2] sollen empfindliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, etc. grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich geplant werden.
------------	--

Nachweis ² Die Sicherheitsmassnahmen betreffend Störfallvorsorge sind im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben.

§ 11 Naturgefahren

Hochwasser ¹ Gestützt auf die Naturgefahrenkarte BL sind für die Gefährdung Wasser im Gefahrenbereich für Hochwasser (geringe Gefährdung der östlichen Arealhälfte von QP 2) an den betroffenen Bauten und Anlagen entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen. Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das gewachsene bzw. gestaltete Terrain plus 75 cm (maximale Fliesstiefe bei 300-jährigem Ereignis gemäss Naturgefahrenkarte BL). Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Massnahmen ² Bauten und Bauteile unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

Nachweis ³ Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei der Anwendung von verschiedenen Schutzmassnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.

§ 12 Realisierung

Parzellierung Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

§ 13 Ausnahmen

Abweichungen ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. Eine Abweichung vom Quartierplanreglement kann nur in Erwägung gezogen werden, wenn die gute Einpassung in das Ortsbild sichergestellt bleibt.

Bedingungen ² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§ 14 Schlussbestimmungen

Genehmigung

¹Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

Umsetzung

²Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff. RBG bzw. §§ 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttretung

Inkrafttretung

Die Quartierplan-Vorschriften „QP2 Bahnhof-Zentrum“ treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Sissach im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

**Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Sissach**

Quartierplan- reglement «QP II Bahnhof - Zentrum»

Exemplar	Inventar-Nr.
Beschluss Gemeinderat:	_____
Beschluss Gemeindekommission:	_____
Beschluss Gemeindeversammlung:	_____
Beschluss des Einwohnerrates:	_____
Referendumsfrist:	_____
Urnenabstimmung:	_____
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. _____ vom:	_____
Planaufgabe:	_____

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin / der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin /
der Gemeindeverwalter:

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

Der Landschreiber: _____

Publikation des
Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. : _____ vom _____

Bearbeitung _____ Datum _____

Gemeinde Sissach Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Bahnhof Zentrum", QP2

Situationsplan und Schnitte 1:500
EGV 9.4.2019

Mitwirkungsverfahren: 30. März - 28. April 2017
 Beschluss des Gemeinderates: _____
 Beschluss der Gemeindeversammlung: _____
 Referendumsfrist: _____
 Urnenabstimmung: _____
 Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom: _____
 Planaufgabe: _____

Namens des Gemeinderates Die Präsidentin: _____
 Der Gemeindeverwalter: _____

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

Der Landschaftsreiber: _____

Publikation des RRB im Amtsblatt Nr. vom _____



Plan Nr. / Datum: 1019_QP2_Plan / 01.04.2019
 Projektierung: bit / Bauleitung: vj@bit.ch / AV: Datum: 2012 / Planmass: B4km x 30 cm

Planmass: 1:500
 Datum: 10.04.2019
 Plan: 1019_QP2_Plan

plan:team

LEGENDE

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter
- Baubereiche (A.00)
- Baubereiche mit Baulinien (A.01-A.03)

Bebauung

- Baubereiche (A.00)
- Baubereiche mit Baulinien (A.01-A.03)

Verkehrsflächen

- Zu- / Wegfahrt Einstellhalle
- Veloabstellplätze
- Aussen-Autoabstellplatz

Umgebung der Bauten / Bäume

- Lage und Gestaltung gem. Aussenraumkonzept
- Zone Aussenverkauf
- Pflasterfläche
- Bäume neu

Orientierender Inhalt

- Strassenbaulinie
- Ausdehnung Einstellhalle
- Zu- / Wegfahrt Einstellhalle ESTH
- Zugangsbereich Wohnung
- Zugangsbereich Gewerbe
- Richtprojekt Bebauung QP1
- Zufahrt Einstellhalle ESTH (nach Realisierung QP1)
- Lage und Gestaltung gem. Aussenraumkonzept
- Erschliessungsfläche Fussgänger (versiegelt)
- Vorraum/privater Aussenraum
- öffentliche Wegverbindung Fussgänger



Situationsplan

Schnitt A-A

Schnitt B-B

Gemeinde Sissach

Quartierplan «QP2, Bahnhof – Zentrum», Sissach BL

Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG / § 2 RBV

Durch den Gemeinderat Sissach verabschiedet am 11.2.2019

EGV 9.4.2019

Auftrag	Quartierplan «QP2, Bahnhof – Zentrum», Sissach BL
Auftraggeberschaft	Heid-Küchen AG, 4450 Sissach
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Zeughausgasse 33, 4410 Liestal
Bearbeitung	Planteam S AG, Elke Schimmel, elke.schimmel@planteam.ch und Tobias Sonderegger, tobias.sonderegger@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	sis_QP2_Mitwirkungsbericht_EGV 9.4.2019

Eingaben im Rahmen der Mitwirkung

Folgende Institutionen, Unternehmen, Parteien und Personen (nach Eingang gereiht) haben eine Eingabe gemacht:

- Private 1
- Private 2
- Private 3
- Private 4
- Private 5
- Private 6
- Private 7
- Private 8
- Private 9
- Private 10
- Private 11
- Private 12

- Gewerbe 1
- Gewerbe 2

- Politik 1

- Vereine 1
- Vereine 2
- Vereine 3
- Vereine 4

Gesetzliche Grundlagen und Zweck des Mitwirkungsverfahrens

Der Gemeinderat Sissach hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanungen 1 und 2, Bahnhof-Zentrum im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt. Die vorliegende Berichterstattung, als Zusammenfassung des Mitwirkungsverfahrens, stützt sich auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Da es nach der öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung zu einer Verfahrenstrennung kam umfasst der vorliegende Bericht nur die Eingaben zum QP2.

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

Gegenstand und Durchführung der Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren die Entwürfe zu den Quartierplanungen 1 und 2, Bahnhof-Zentrum, bestehend aus den folgenden Dokumenten:

Auflageakten:

- Quartierpläne (Situation und Schnitte) 1 und 2, Stand: 10. Februar 2017
- Quartierplan-Reglemente 1 und 2, Stand 10. Februar 2017

Orientierende Auflageakten:

- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), Stand: 10. Februar 2017)

Durchführung der Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung das Mitwirkungsverfahren wie folgt durch:

Mitwirkungsfrist: 30. März bis 28. April 2017

Ort der Auflageakten: Gemeindeverwaltung Sissach, Bahnhofstrasse 1, 4450 Sissach

Mitwirkungsgespräche: Winter 2018

Auswertung der Eingaben und Entscheide: Quartierplan 2 (QP2)

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
1) Gewerbe 1	<p>Das Verkehr- und Parkplatzproblem ist mit dem vorliegenden Projekt schon heute ungelöst und beinhaltet keine visionäre Lösung für die nächsten Jahrzehnte.</p> <p>Das Planungsergebnis von heute reicht nicht für ein Sissach von morgen.</p>	<p>Der vorliegende Planungsstand hinsichtlich des Verkehrs- und Erschliessungskonzepts für das Quartierplan-Areal berücksichtigt die übergeordnete Entwicklungsplanung für die Bahnhofstrasse. Das Verkehrsgutachten QP2 zeigt, dass der Quartierplan verkehrstechnisch realisierbar ist. Die Anliegen der Gemeinde, des Kantons und der Arealentwickler sind in der Planung Schritt für Schritt aufeinander abgestimmt.</p>
2) Vereine 1	<p>Die beiden QP werden das „Gesicht“ Sissachs über viele Jahrzehnte ganz entscheidend mitprägen. Über beide QP soll die Bauherrschaft deshalb zu Architekturwettbewerben nach SIA 142 verpflichtet werden.</p>	<p>Den involvierten Grundeigentümern ist die Bedeutung des Areals für die Zukunft von Sissach bewusst. Über das Gebiet der beiden QP's sind in der Vergangenheit diverse qualitative Planungsverfahren durchgeführt worden.</p> <p>Zur Sicherstellung der Qualität ist ein Verfahren nötig, welches dazu dient, die beste Lösung für eine Realisierung der Projektvorhaben zu finden. Der Gemeinde stehen dazu unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung. Für die Erreichung eines optimierten Ergebnisses ist für die beiden vorliegenden Areale in der Nutzungsordnung (Zonenplan) eine Pflicht für eine Quartierplanung festgehalten.</p> <p>Die Projektentwicklung soll ein Planungsergebnis erbringen, welches ortsbaulich und architektonisch überzeugt sowie wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig ist und somit einen Mehrwert für alle schafft. Dabei sollen die Interessen der Gemeinde, als auch der Grundeigentümer berücksichtigt und mögliche Synergien ausgeschöpft werden. Eine weitere verpflichtende Form von intellektuellen Dienstleistungen mittels Architekturwettbewerb ist in den Quartierplänen nicht vorgesehen.</p> <p>In den Quartierplanvorschriften sind die hohen Anforderungen für eine Umsetzung/Realisierung eingefordert. Quartierplan-Verträge dienen zur weiterführenden Sicherstellung. Bei der Realisierung/Umsetzung der Bauprojekte durch die Bauherrschaft sichern weiterführende Nachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie Nachweise/Vereinbarungen mittels Konzepten die Qualität.</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
3) Private 6	Die neue Überbauung in zentraler Lage am Bahnhof wird zur Visitenkarte von Sissach und wird das „Gesicht“ des Dorfkerns für die nächsten Jahrzehnte massgeblich prägen. Als solche soll sie attraktiv gebaut werden und nicht in jenem Einheitsbrei-Baustil, den wir zurzeit an allen Bahnhöfen der Region finden (z.B. Liestal, Lausen etc.)	<p>Den involvierten Grundeigentümern ist die Bedeutung des Areals für die Zukunft von Sissach bewusst. Über das Gebiet der beiden QP's sind in der Vergangenheit diverse qualitative Planungsverfahren durchgeführt worden.</p> <p>Zur Sicherstellung der Qualität ist ein Verfahren nötig, welches dazu dient, die beste Lösung für eine Realisierung der Projektvorhaben zu finden. Der Gemeinde stehen dazu unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung. Für die Erreichung eines optimierten Ergebnisses ist für die beiden vorliegenden Areale in der Nutzungsordnung (Zonenplan) eine Pflicht für eine Quartierplanung festgehalten.</p> <p>Die Projektentwicklung soll ein Planungsergebnis erbringen, welches ortsbaulich und architektonisch überzeugt sowie wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig ist und somit einen Mehrwert für alle schafft. Dabei sollen die Interessen der Gemeinde, als auch der Grundeigentümer berücksichtigt und mögliche Synergien ausgeschöpft werden. Eine weitere verpflichtende Form von intellektuellen Dienstleistungen mittels Architekturwettbewerb ist in den Quartierplänen nicht vorgesehen.</p> <p>In den Quartierplanvorschriften sind die hohen Anforderungen für eine Umsetzung/Realisierung eingefordert. Quartierplan-Verträge dienen zur weiterführenden Sicherstellung. Bei der Realisierung/Umsetzung der Bauprojekte durch die Bauherrschaft sichern weiterführende Nachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie Nachweise/Vereinbarungen mittels Konzepten die Qualität.</p>
4) Vereine 3	Nicht nachvollziehbar, wieso mit QP 1 und QP 2 zwei Quartierplanungen über ein funktional zusammenhängendes Areal erlassen werden sollen. Raum- und Verkehrsplanerische Voraussetzungen sind identisch. Vielmehr soll ein Quartierplan mit zwei Baufeldern erlassen werden. Dadurch lässt sich auch die Erschliessung sinnvoll kombinieren (gemeinsame Parkingeinfahrt), was dem haushälterischen Umgang mit	Verfahren und Inhalt von Quartierplanungen richten sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998. Desweiteren hat der Erlass der Quartierpläne QP 1 und QP 2 nach den einschlägigen Bestimmungen des Teilzonenreglements Siedlung „Ortskern“ von Sissach zu erfolgen. Für die beiden benachbarten Areale sind gemäss Reglement und Zonenbestimmungen zwei separate Quartierpläne zu erlassen. Im Reglement wurde jedoch ergänzt, dass die Erschliessung der Parkhäuser als Ganzes über beide Quartierpläne zu organisieren ist.

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	dem Boden und dem Erhalt von behinderungsfreien Fuss- und Velowegen entspricht.	
5) Politik 1	Nicht nachvollziehbar, weshalb in zwei getrennten QPs. Es soll ein einziger QP mit zwei Baufeldern erlassen werden. Damit kann die Planung ideal abgestimmt und Synergien genutzt werden, wie z.B. eine gemeinsame Parkeinfahrt.	Verfahren und Inhalt von Quartierplanungen richten sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998. Desweiteren hat der Erlass der Quartierpläne QP 1 und QP 2 nach den einschlägigen Bestimmungen des Teilzonenreglements Siedlung „Ortskern“ von Sissach zu erfolgen. Für die beiden benachbarten Areale sind gemäss Reglement und Zonenbestimmungen zwei separate Quartierpläne zu erlassen. Im Reglement wurde jedoch ergänzt, dass die Erschliessung der Parkhäuser als Ganzes über beide Quartierpläne zu organisieren ist.
Spezifische Themen zu QP 2		
6) Vereine 3	PB spricht beim Umgebungskonzept von einer Wohnstrasse. Dieser Begriff ist ungenau und Bedarf einer Definition. Falls er im Sinne eines Verkehrsregimes verwendet wird, ist der Begriff nicht mehr gültig. Er wurde abgelöst durch das Konzept der Begegnungszone.	Die im Planungsbericht erwähnte Wohnstrasse betrifft den Bereich südlich der Baubereiche, wobei es sich um eine Fuss- und Veloverbindung zwischen dem Gartenweg und der Rössligasse handelt und damit einen grundsätzlich frei vom MIV genutzten Zugangsbereich zu den Wohneinheiten. Somit handelt es sich begrifflich weder um eine Wohnstrasse noch um eine Begegnungszone. Dies wird im Planungsbericht entsprechend korrigiert.
7) Vereine 3	Hinweis: der PB spricht auch bei der QP2 von öffentlichen PP, welche im QPV geregelt werden müssten (PB, S. 23). Ist es richtig, dass das ein „copy-paste“-Fehler aus den Unterlagen zur QP1 ist und bei QP2 keine öffentlichen PP vorgesehen sind?	Im QP2 sind Aussen-Abstellplätze festgelegt. Sie befinden sich auf Privatgrund. Die Abstellplätze sind für MieterInnen und BesucherInnen, nicht jedoch für die öffentliche Nutzung, vorgesehen. Dies wird entsprechend signalisiert.
Thema Erschliessung (Postgasse/Gartenweg/Rössligasse)		
8) Private 1	Die Zufahrt zu den Parz. 80 u. 81 ist nur über den Gartenweg von der Bahnhofstr. möglich. QP erweckt Eindruck, als soll diese Zufahrt nicht mehr möglich sein (Langsamverkehr).	Die Erschliessung der Liegenschaften der Parzellen Nr. 81 wird im Rahmen der Quartierplanverträge sichergestellt. Die Rechte für eine Erschliessung der Parz. Nr. 80 erfolgt sodann zu Lasten der Parz. 81. Die Erschliessungsrechte und das Verkehrsregime (Beschilderung) sind mit allfällig notwendigen Bestimmungen in einem

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	Eine entsprechende Beschilderung (Zubringer erlaubt) sollte vorgesehen werden.	Quartierplanvertrag im Detail festzulegen. Die Durchfahrt ist nicht gestattet. Der Gartenweg selbst wird über die Hauptstrasse oder die Bahnhofstrasse erschlossen.
9) Vereine 1	<p>Erschliessung des Parkings QP1 via Bahnhofstr. und Postgasse erscheint in mehrfacher Sicht als problematisch: Bahnhofstr. ursprünglich nicht als Hauptstrasse konzipiert, Leistungsfähigkeit beschränkt, Zusatzbelastungen führen zu Problemen.</p> <p>Erneute Prüfung der Erschliessung via Postplatz, Eingang Postparking unter der Postgasse durch (alles Besitz der Gde.) erwünscht.</p> <p>Verbindung Parking QP1 und QP2 unter Gartenstrasse ermöglicht Abwicklung Zubringerverkehr via Zunzgerdreieck, Post und Rössligasse.</p>	<p>Die Entwicklungsplanung für die Bahnhofstrasse hat die Auswirkungen auf, Kapazitäten der und Anforderungen für die Kantonsstrasse hinsichtlich der kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsetappen über den gesamten Betrachtungsperimeter zwischen der Bahnhofstrasse und der Begegnungszone sowie vom Heidengässli bis zur Güterstrasse geprüft.</p> <p>Dabei wurden direkt in Zusammenhang mit der Erschliessung und der Entwicklung der beiden Quartierplanareale QP1 und QP2 stehende Konflikte abgeschätzt sowie städtebauliche Aspekte berücksichtigt.</p> <p>Durch die Teilung der Verkehrsflüsse mittels separater Einfahrt in die QP-Areale via Postgasse (QP1) und Ausfahrt aus den QP-Arealen via Rössligasse (QP2) kann eine Verminderung der Verkehrslast im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofvorplatz) erreicht werden.</p> <p>Fazit des Verkehrsgutachtens ist, dass unter Berücksichtigung der bekannten / geplanten Nutzungen beide Quartierpläne verkehrstechnisch gut erschlossen sind.</p> <p>Eine alternative, unterirdische Erschliessung der Areale QP1 und QP2 mittels einer Tunnellösung am Knoten Postplatz würde zum heutigen Zeitpunkt zum einen die Kenntniss über die Entwicklung der Areale PTT und Areal Six Madun bedingen. Zum anderen würde sich durch eine Erschliessung von bis zu vier Arealen über den Postplatz mittels einer Tunnellösung der Sanierungsbedarf des Knotens zusätzlich erhöhen. Eine solche unterirdische Verbindung der Areale mittels Tunnel wird im Quartierplan demnach aktuell nicht vorgesehen. Zudem hat die Studie Entwicklungsplanung Bahnhofstrasse, die zusammen mit dem Bahnhof erarbeitet wurde, aufgezeigt, dass der Knoten Zunzgerstrasse / Bahnhofstrasse keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.</p> <p>Eine erneute Prüfung der Erschliessung via Postplatz ist für die vorliegende Entwicklungsetappe von QP1 und QP2 somit nicht vorgesehen.</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
10) Private 3	PW-Rampen für QP1, QP2 und QP3 werden Rössli- und Postgasse kernzonenmässig ab. PW-Erschliessung soll auf eine Einfahrtsrampe für alle „Quartiere“ beschränkt werden. Mögliche Lösung: Erschliessung aller QP-Perimeter durch eine Rampe über SBB-Parkfelder, Unterführung von QP1 zu QP2 unter Gartenweg hindurch durch Nutzrecht der Gemeinde.	Eine alternative Erschliessung der QP-Areale Q1 und Q2 durch eine Rampe auf dem Areal der SBB wird im Rahmen des QP1 geprüft.
11) Private 5	Einfahrt über den Gartenweg: Was spricht dagegen, die Einfahrten für beide Tiefgaragen über diesen zu bedienen? Grundstücksanteil für die Verbreiterung des Gartenwegs an die Gemeinde abtreten.	In der Entwicklungsplanung für die Bahnhofstrasse ist vorgesehen, dass mittel- bis langfristig die Areale PTT (östlich von QP1) über die Postgasse und das Areal Tobler (östlich von QP2) über die Rössligasse erschlossen werden. Dadurch beschränkt sich die Erschliessung von vier benachbarten Arealen auf zwei Erschliessungsknoten, was eine angestrebte Verminderung der Verkehrslast im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofsvorplatz) bedeutet. Das Verkehrsgutachten der Firma Gruner AG zeigt auf, dass beim geplanten Einrichtungsverkehr beide Knoten (Postgasse und Rössligasse) gute Verkehrsqualitätsstufen erreichen.
12) Private 6	<p>Durchquerung zu Fuss vom Bahnhof bis in die Begegnungszone → Unterführung vom Bahnhof via die Einstellhalle QP 1. Ein solcher Ausgang aus der Tiefgarage fehlt aktuell.</p> <p>Unterirdische Verbindung der beiden Tiefgaragen durch unterirdische Verlängerung unter der Postgasse. Die im Projekt geplante Tiefgaragenzufahrt via die Postgasse ist zu verwerfen.</p> <p>Weiterer Ausgang aus der Tiefgarage in Richtung der Postgasse ist zwingend notwendig, da diese eine direkte Verbindung in die untere Begegnungszone ist.</p>	<p>Ein allfälliger Anschluss der Einstellhalle (UG 1) an die bestehende Personenunterführung wäre in QP 1 zu gewährleisten. Die Planungen hierfür liegen noch nicht vor.</p> <p>Die Entwicklungsplanung für die Bahnhofstrasse hat die Auswirkungen auf, Kapazitäten der und Anforderungen für die Kantonsstrasse hinsichtlich der kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsetappen über den gesamten Betrachtungsperimeter zwischen der Bahnhofstrasse und der Begegnungszone sowie vom Heidengässli bis zur Güterstrasse geprüft.</p> <p>Dabei wurden direkt in Zusammenhang mit der Erschliessung und der Entwicklung der beiden Quartierplanareale QP1 und QP2 stehende Konflikte abgeschätzt sowie städtebauliche Aspekte berücksichtigt.</p> <p>Durch die Teilung der Verkehrsflüsse mittels separater Einfahrt in die QP-Areale via Postgasse (QP1) und Ausfahrt aus den QP-Arealen via Rössligasse (QP2) kann eine</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
		<p>Verminderung der Verkehrslast im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofvorplatz) erreicht werden.</p> <p>Fazit des Verkehrsgutachtens ist, dass unter Berücksichtigung der bekannten / geplanten Nutzungen beide Quartierpläne verkehrstechnisch gut erschlossen sind.</p> <p>Eine alternative, unterirdische Erschliessung der Areale QP1 und QP2 mittels einer Tunnellösung am Knoten Postplatz würde zum heutigen Zeitpunkt zum einen die Kenntniss über die Entwicklung der Areale PTT und Areal Six Madun bedingen. Zum anderen würde sich durch eine Erschliessung von bis zu vier Arealen über den Postplatz mittels einer Tunnellösung der Sanierungsbedarf des Knotens zusätzlich erhöhen. Eine solche unterirdische Verbindung der Areale mittels Tunnel wird im Quartierplan demnach aktuell nicht vorgesehen. Zudem hat die Studie Entwicklungsplanung Bahnhofstrasse, die zusammen mit dem Bahnhof erarbeitet wurde, aufgezeigt, dass der Knoten Zunzgerstrasse / Bahnhofstrasse keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.</p> <p>Eine erneute Prüfung der Erschliessung via Postplatz ist für die vorliegende Entwicklungsetappe von QP1 und QP2 somit nicht vorgesehen.</p>
13) Private 8	<p><u>Anträge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf eine Erschliessung der AEH über die Poststr. Und die Anlieferung über die Bahnhofstr. und Poststr. ist zu verzichten - Der unmittelbare Bahnhofvorplatzbereich darf nicht mit zusätzlichem Zu- und Wegfahrbeziehungen (Anlieferverkehr und Erschliessung AE) belastet werden <ul style="list-style-type: none"> o Es ist auf jeden Fall zu vermeiden, dass die Fusswegbeziehungen durch Sattelzüge blockiert und/oder beeinträchtigt werden 	<p>Die Eingabe bezieht sich zum Teil auf Quartierplan 1. Für den QP2:</p> <p>Die Entwicklungsplanung für die Bahnhofstrasse hat die Auswirkungen auf, Kapazitäten der und Anforderungen für die Kantonsstrasse hinsichtlich der kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsetappen über den gesamten Betrachtungsperimeter zwischen der Bahnhofstrasse und der Begegnungszone sowie vom Heidengässli bis zur Güterstrasse geprüft.</p> <p>Dabei wurden direkt in Zusammenhang mit der Erschliessung und der Entwicklung der beiden Quartierplanareale QP1 und QP2 stehende Konflikte abgeschätzt sowie städtebauliche Aspekte berücksichtigt.</p> <p>Durch die Teilung der Verkehrsflüsse mittels separater Einfahrt in die QP-Areale via Postgasse (QP1) und Ausfahrt aus den QP-Arealen via Rössligasse (QP2) kann eine</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> o Alternativ ist im unmittelbaren Bahnhofvorplatzbereich eine Tempo-30-Zone mit einem baulich gesicherten Mehrzweck- / Mittelstreifen für Fussgänger zu prüfen - Alternative, unterirdische Erschliessung bzw. Zu- / Wegfahrt über einen neuen Kreisel Bahnhofstr.-Zunzgerstr.-Postplatz-zufahrt vorzusehen <ul style="list-style-type: none"> o 2. Priorität: Es ist eine Erschliessung über die Rössligasse zu prüfen o 3. Priorität: Eventual ist eine Erschliessung als Kombination – unterirdische Einfahrt ab „Postplatz“ und Ausfahrt über die Rössligasse – mit unterirdisch verbundenen AEH zu prüfen <p>Unterführung SBB – unter Beibehaltung der bestehenden Situation und in Mitberücksichtigung der kantonalen Wanderwegroute – auch als Verlängerung unter der Bahnhofstr. hindurch zu führen. Von Seite SBB sollten entsprechende, bauliche Vorkehrungen bereits vorhanden sein (leicht möglicher Durchbruch)</p>	<p>Verminderung der Verkehrslast im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofvorplatz) erreicht werden.</p> <p>Fazit des Verkehrsgutachtens ist, dass unter Berücksichtigung der bekannten / geplanten Nutzungen beide Quartierpläne verkehrstechnisch gut erschlossen sind.</p> <p>Eine alternative, unterirdische Erschliessung der Areale QP1 und QP2 mittels einer Tunnellösung am Knoten Postplatz würde zum heutigen Zeitpunkt zum einen die Kenntniss über die Entwicklung der Areale PTT und Areal Six Madun bedingen. Zum anderen würde sich durch eine Erschliessung von bis zu vier Arealen über den Postplatz mittels einer Tunnellösung der Sanierungsbedarf des Knotens zusätzlich erhöhen. Eine solche unterirdische Verbindung der Areale mittels Tunnel wird im Quatierplan demnach aktuell nicht vorgesehen. Zudem hat die Studie Entwicklungsplanung Bahnhofstrasse, die zusammen mit dem Bahnhof erarbeitet wurde, aufgezeigt, dass der Knoten Zunzgerstrasse / Bahnhofstrasse keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.</p>
<p>14) Vereine 2</p>	<p>Im Sinne einer attraktiven, fussgänger- und kundenfreundlichen Erschliessung des Zentrums wird im Einzelnen folgendes gefordert:</p>	<p>Diese Eingabe bezieht sich weitgehend auf QP1.</p> <p>Die Entwicklungsplanung für die Bahnhofstrasse hat die Auswirkungen auf, Kapazitäten der und Anforderungen für die Kantonsstrasse hinsichtlich der kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsetappen über den gesamten Betrachtungsperimeter</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgang Ost (Gartenstrasse): Soll – wie projiziert – oberirdisch erstellt werden - Ausgang West (Postgasse, neu): Die BeZo West ist gemäss der aktuellen Planung vom geplanten Parkhaus her völlig ungenügend erschlossen und von diesem daher weitgehend abgeschnitten. Eine Fussgänger Verbindung via Postgasse an die BeZo West mit einer oberirdischen Anbindung ist deshalb zwingend. <p>Ausgang Süd (Bahnhofstrasse): Dieser soll sowohl ober- als auch unterirdisch (via 1. UG Parkhaus) direkt an den Bahnhof angebunden werden. Oberirdisch soll die Bahnhofstrasse im Bereich zwischen der Post- und der Rössligasse fussgängerfreundlich gestalten und mit einer Temporeduktion auf 30 km/h belegt werden. Damit soll (insbesondere bei Zug- und Busankünften) auf dieser ohnehin räumlich engen und gleichzeitig hochfrequentierten Mischverkehrsfläche für FussgängerInnen eine sichere Querung der Bahnhofstr. geschaffen werden.</p>	<p>zwischen der Bahnhofstrasse und der Begegnungszone sowie vom Heidengässli bis zur Güterstrasse geprüft.</p> <p>Dabei wurden direkt in Zusammenhang mit der Erschliessung und der Entwicklung der beiden Quartierplanareale QP1 und QP2 stehende Konflikte abgeschätzt sowie städtebauliche Aspekte berücksichtigt.</p> <p>Durch die Teilung der Verkehrsflüsse mittels separater Einfahrt in die QP-Areale via Postgasse (QP1) und Ausfahrt aus den QP-Arealen via Rössligasse (QP2) kann eine Verminderung der Verkehrslast im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofvorplatz) erreicht werden.</p> <p>Fazit des Verkehrsgutachtens ist, dass unter Berücksichtigung der bekannten / geplanten Nutzungen beide Quartierpläne verkehrstechnisch gut erschlossen sind.</p> <p>Eine alternative, unterirdische Erschliessung der Areale QP1 und QP2 mittels einer Tunnellösung am Knoten Postplatz würde zum heutigen Zeitpunkt zum einen die Kenntniss über die Entwicklung der Areale PTT und Areal Six Madun bedingen. Zum anderen würde sich durch eine Erschliessung von bis zu vier Arealen über den Postplatz mittels einer Tunnellösung der Sanierungsbedarf des Knotens zusätzlich erhöhen. Eine solche unterirdische Verbindung der Areale mittels Tunnel wird im Quartierplan demnach aktuell nicht vorgesehen. Zudem hat die Studie Entwicklungsplanung Bahnhofstrasse, die zusammen mit dem Bahnhof erarbeitet wurde, aufgezeigt, dass der Knoten Zunzgerstrasse / Bahnhofstrasse keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.</p>
15) Vereine 3	Es sei eine alternative Erschliessung [Anmerkung: des QP1] gemeinsam mit de QP2 zu planen und die Bauherrschaften zur Zusammenarbeit (Verbindung der Parkings) zu verpflichten. Als Alternativen sollen eine gemeinsame Parkingerschliessung via Postplatz bzw. in der Rössligasse geprüft werden, die weniger	Eine alternative, unterirdische Erschliessung der Areale QP1 und QP2 mittels einer Tunnellösung am Knoten Postplatz würde zum heutigen Zeitpunkt zum einen die Kenntniss über die Entwicklung der Areale PTT und Areal Six Madun bedingen. Zum anderen würde sich durch eine Erschliessung von bis zu vier Arealen über den Postplatz mittels einer Tunnellösung der Sanierungsbedarf des Knotens zusätzlich erhöhen. Eine solche unterirdische Verbindung der Areale mittels Tunnel wird im Quartierplan demnach aktuell nicht vorgesehen. Zudem hat die Studie

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	Auswirkungen auf den Fuss- und Veloverkehr haben.	<p>Entwicklungsplanung Bahnhofstrasse, die zusammen mit dem Bahnhof erarbeitet wurde, aufgezeigt, dass der Knoten Zunzgerstrasse / Bahnhofstrasse keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.</p> <p>Die beiden Einstellhallen werden im Endausbau miteinander verbunden und im Einrichtungsverkehr betrieben (Einfahrt Postgasse, Ausfahrt Rössligasse.)</p>
16) Vereine 3	<p>Veloerschliessung und Veloparkplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das QPR enthält keine rechtverbindlichen Angaben zur Veloerschliessung und –parkierung sowie Zufahrt zu den Velo-PP. Dies ist zu ergänzen. Im vorliegenden QP 1 ist unklar, ob es eine fahrbare Velozufahrt zu den Veloabstellplätzen gibt, ob Konflikte mit dem Anlieferverkehr bestehen und um wie viele Plätze es sich handelt - Mindestanzahl Veloparkplätze gemäss Richtlinie BL für Wohnungen und Geschäfte - Stellplätze für Cargobikes (Bakfiets, Velos mit Anhänger, etc.) ausweisen 	<p>Gemäss Reglement §7 richtet sich die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.</p> <p>Als Basis für die Parkplatzberechnung gilt § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG). Trotz der Erwähnung von Abstellplätzen für Velos/Mofas im Titel von § 70 RBV bestehen für diese nur Empfehlungen der Bau- und Umweltschutzdirektion. Es sind also keine Pflichtplätze für Velos/Mofas vorgeschrieben. Im Situationsplan werden gegenüber dem Eingangsbereich A.02 oberirdische Veloabstellplätze ausgewiesen. Als Resultat des Mitwirkungsgesprächs wurde diese Fläche vergrössert.</p>
17) Private 11	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung ist zu überdenken (Ein-/Ausfahrt Tiefgarage, Überquerung Bahnhofstr.) - Verbindung zw. Quartierplan und „Strichcode“ ist nicht vorhanden 	<p>Das Erschliessungssystem wird mit Realisierung des QP1 geändert. Die Einfahrt zu beiden Quartierplanarealen erfolgt dann über die Postgasse, die Ausfahrt von beiden Quartierplanarealen über die Rössligasse. Die beiden Einmündungen Postgasse und Rössligasse erreichen gute Verkehrsqualitätsstufen. Selbst wenn es zu einer weiteren Verkehrszunahme von bis zu 70 % auf allen Zufahrten kommt, werden noch ausreichende Verkehrsqualitätsstufen (= Verkehrsqualitätsstufe D)</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
		<p>erreicht. Unter Berücksichtigung der bekannten / geplanten Nutzungen sind beide Quartierpläne gemäss Verkehrsgutachten verkehrstechnisch gut erschlossen.</p> <p>Es bestehen Verbindungen zwischen dem Bahnhof und der Begegnungszone ‚Strichcode‘. Sie sind in den Quartierplänen als «öffentliche Wegverbindung Fussgänger» ausgewiesen und folglich für den Fussverkehr sicher und attraktiv zu gestalten.</p>
18) Politik 1	Beide Tiefgaragen von QP1 und QP2 sollen über die gleiche Zufahrt bedient werden.	Verfahren und Inhalt von Quartierplanungen richten sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998. Desweiteren hat der Erlass der Quartierpläne QP 1 und QP 2 nach den einschlägigen Bestimmungen des Teilzonenreglements Siedlung „Ortskern“ von Sissach zu erfolgen. Für die beiden benachbarten Areale sind gemäss Reglement und Zonenbestimmungen zwei separate Quartierpläne zu erlassen. Im Reglement wurde jedoch ergänzt, dass die Erschliessung der Parkhäuser als Ganzes über beide Quartierpläne zu organisieren ist.
19) Politik 1	<p>Veloerschliessung und Veloparkplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das QPR enthält keine rechtverbindlichen Angaben zur Veloerschliessung und –parkierung sowie Zufahrt zu den Velo-PP. Dies ist zu ergänzen. 	Gemäss §7 QPR hat sich die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Velos nach den Forderungen der kantonalen Wegleitung zu richten, resp. nach Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Die genaue Anzahl, die Lage der Abstellplätze und deren Erschliessung ist im Detail im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. zu genehmigen.
20) Vereine 4	<p><u>Antrag 1:</u> Verbindung Bhf-Zentrum muss weiterhin für Langsamverkehr bestmöglich nutzbar sein. Dabei muss die Parkhauserschliessung so geplant werden, dass sich Parkhausnutzer und der LV nicht zu arg in den Weg kommen. Die Postgasse soll weiterhin Begegnungszone sein mit Vortritt für den LV</p> <p><u>Antrag 2:</u> Separate Erschliessung der beiden Projekte soll nicht realisiert werden, sondern unterirdisch verbunden werden. Einfahrt zu</p>	<p>Die Postgasse ist ausserhalb des Quartierplanperimeters und damit nicht Gegenstand der Planung – Verkehrsführung und Vortrittsverhältnisse bleiben folglich durch diesen unangetastet. Eine Erschliessung des QP1 ist nur über die Postgasse möglich. Die Sicherheit des Langsamverkehrs wird durch die Einhaltung der entsprechenden Normen und Gesetze gewährleistet.</p> <p>Verfahren und Inhalt von Quartierplanungen richten sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998. Desweiteren hat der Erlass der Quartierpläne QP 1 und QP 2 nach den einschlägigen Bestimmungen des</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>beiden Projekten via Postgasse, Ausfahrt via Rössligasse → Entflechtung Stossverkehrs auf Postgasse und diese gewinnt bedeutend an Attraktivität für den Langsamverkehr, resp. der Attraktionsverlust ist nicht so gross gegenüber dem Ist-Zustand.</p> <p><u>Antrag 5:</u> Bahnhofszone statt Unterführung (z.B. eingefärbter Belag). Dabei ist auf Mittelstreifen und –inseln zu verzichten.</p>	<p>Teilzonenreglements Siedlung „Ortskern“ von Sissach zu erfolgen. Für die beiden benachbarten Areale sind gemäss Reglement und Zonenbestimmungen zwei separate Quartierpläne zu erlassen. Im Reglement wurde jedoch ergänzt, dass die Erschliessung der Parkhäuser als Ganzes über beide Quartierpläne zu organisieren ist.</p> <p>Die Bahnhofstrasse ist nicht Teil des Quartierplanperimeters.</p>
Thema Parkierung		
21) Gewerbe 1	Bilanz der „allgemeinen“ Parkplätze aufgrund von aktuellen Augenscheinen und dem vorhandenen Verkehrsgutachten: Differenz – 45 → Es gibt also keinerlei Parkplätze mehr für die heutigen Parkplatzmieter!	Auf QP2 wird der Grundbedarf für Wohnen und Verkauf mit insgesamt 36 PP abgedeckt. Die heute auf dem Areal von QP2 vorliegenden öffentlichen PP sind als provisorische Arealnutzung zur Verfügung gestellt worden – es kann daraus kein Recht abgeleitet werden.
22) Gewerbe 2	[...] fallen die oberirdischen Parkplätze der Gemeinde Sissach, von welchen die A-BL Taxi GmbH 2 PP als Taxi-Standplätze gemietet hat, weg und werden mit Plätzen in der Tiefgarage kompensiert. Gut sichtbare, oberirdische Taxi-Standplätze für A-BL Taxi GmbH zwingend notwendig. Eingabe: weiterhin Taxistandplätze in direkter Nähe des Bhf Sissach (z.B. auf Areal SBB, bei Bus-Halteplätzen oder sonst gut sichtbar).	Hinsichtlich der zukünftigen Taxistandplätze werden zurzeit mit der SBB neue (oberirdische) Standorte südseitig der Bahnhofstrasse geprüft, resp. vorgesehen. Das diesbezügliche Vorgehen ist nicht Bestandteil von QP2.
23) Vereine 3	<p>Anzahl PW-Parkplätze für Gebäudenutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir anerkennen, dass die Anzahl Kundenparkplätze der Gewerbenutzung 	Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>entsprechend der hervorragenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und in Anbetracht von Umweltvorbelastung und Leitbildern mit den angemessenen Reduktionsfaktoren berechnet wurde.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde soll auch bei den Stammplätzen für die Wohnnutzung ihren Spielraum gemäss § 70, Absatz 2 RBV nutzen und im Sinne von Anhang 11/2 RBV „in Ortskernzone auf Antrag des Gemeinderates“ den Reduktionsfaktor 1 maximal einsetzen und die Parkplätze reduzieren. Sogar grosse Investoren räumen ein, dass Parkplätze in Zentrumsnähe oft kaum wirtschaftlich betrieben werden können und bloss die Wohnkosten verteuern. - Neu berechnete PP-Zahl soll als max. zulässige im QPR festgeschrieben werden - Reduktionsfaktoren (R1 = 0.6 und R2 = 0.5) zur Berechnung der max. zulässigen Anz. PP sollen im QPR festgesetzt werden - KundenPP seien lenkungswirksam zu bewirtschaften 	<p>Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.</p> <p>§ 70 RBV sowie Anhang 11/2 regeln ausschliesslich die Mindestanzahl an Garagen und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wird für die 22 Wohnungen des QP2 ein Grundbedarf an 22 Stellplätzen für die AnwohnerInnen (= 1 Stellplatz pro Wohnung) und 7 Stellplätze für BesucherInnen (= 0.3 Besucherstellplätze pro Wohnung) zugrunde gelegt. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs für den Verkauf kommen aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem ÖV, der Umweltvorbelastung in der Gemeinde Sissach sowie der politischen und planerischen Leitbilder Reduktionsfaktoren zum Einsatz.</p> <p>Die Aufnahme einer Festlegung zu Reduktionfaktoren im QP-Reglement wird geprüft. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jedenfalls jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.</p>
	<p>Öffentliche Parkplätze und oberirdische Kompensation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Parking sollen auch 94 öff. PP ohne zugehörige Nutzung im Projekt selber realisiert werden. 35 davon ersetzen die mit 	<p>In der Nutzungsplanung von Sissach (Zonenplan Siedlung) ist auf einem Teilbereich des QP-Perimeters (von Parzelle 89) eine (überlagernde) Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeW) mit einer Zweckbestimmung für Parkierung festgehalten.</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>der Überbauung wegfallenden PP. Es fehlt der Bedarfsnachweis für diese bestehenden PP (kein Bestandesrecht). Ohne Nachweis kann auf diese 35 PP (oder mind. Einen Teil davon) verzichtet werden.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Die 59 zusätzlichen PP im neuen Parking sollen oberirdisch in mindestens gleicher Anzahl aufgehoben werden, bevorzugt im Strichcode. [...] Die Tiefgarage wird den Strichcode nur entlasten, wenn dort Parkplätze aufgehoben und die verbleibenden teurer bewirtschaftet werden, als es im Parking der Fall sein wird. 	<p>Die Anzahl der PP wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die Ermittlung der Anzahl PP erfolgt zudem unter Beachtung einer übergeordneten Park- und Verkehrsstrategie im Kontext des heute bestehenden und zukünftigen erforderlichen Angebots in unmittelbarer Nachbarschaft und in der Begegnungszone.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Im QPR soll festgehalten werden, dass die öffentlichen PP im Parking erst in Betrieb genommen werden dürfen, wenn die verkehrspolizeilichen Anordnungen für die Aufhebung der entsprechenden Anzahl oberirdischer Parkplätze rechtskräftig sind. Solange ist die Nutzung der Parkplätze mit wirksamen Massnahmen auszuschliessen. 	<p>Die Nutzung der neuen öffentlichen PP, resp. die Aufhebung der bestehenden öffentlichen PP, erfolgt im Rahmen der Baubewilligung, resp. der Bauabnahme.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Festvermietung an Dritte soll untersagt bleiben, da dadurch wiederum Mehrverkehr ohne zugehörige Nutzung entsteht 	<p>Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte soll nur zulässig sein, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft gedeckt sind. Die Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet oder individuell zugeordnet werden.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgaben betreffend das öffentliche Parking und ebenso betreffend öffentlichen 	<p>Eine Quartierplanung enthält alle zur planerischen Festlegung der geplanten Überbauung nötigen Elemente. Das öffentliche Planungsverfahren soll im QP-</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	Geh- und Fahrrechte sind zwingend im öffentlich rechtlichen Quartierplanreglement festzusetzen (nicht im privatrechtlichen Quartierplanvertrag).	Reglement nur soweit notwendige Rechte und Pflichten festlegen, soweit öffentliche Interessen tangiert werden und diese nicht bereits ausreichend durch die übergeordnete Gesetzgebung festgelegt sind. Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
24) Politik 1	Reduktionsfaktoren (R1=0,6 und R2=0,5) zur Berechnung der max. zulässigen Anz. PP sollen im Quartierplanreglement festgesetzt werden.	Die Aufnahme einer Festlegung zu Reduktionfaktoren im QP-Reglement wird geprüft. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jedenfalls jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
25) Vereine 4	<u>Antrag 3:</u> In definitiven Planunterlagen sollen im Bereich Gartenweg, Cheesmeyerplatz und allenfalls Postgasse Standorte genügend Veloabstellplätze definiert und aufgezeigt werden.	Zu den bereits aufgezeigten Standorten sind weitere Standorte für Velos vorgesehen. Die genaue Anzahl an Veloabstellplätzen wird nicht vorgeschrieben. Es wird im Reglement auf die entsprechende kantonale Wegweisung, die Empfehlungen für den Grundbedarf an Velo- und Mofaabstellplätzen gibt, verwiesen.
Thema Begründung		
26) Private 2	Anregungen: Mehr Grün, weniger Asphalt, Begrünung des Bahnhofvorplatzes mit Bäumen (Allee)	Die Anregung wird vom Gemeinderat aufgenommen. In der vorliegenden Planung kann der Bahnhofplatz nicht mitgestaltet werden.
27) Private 3	Gartenweg hat namensgebenden Ursprung verloren → gartenbautechnisch den Gartenweg wieder optisch sichtbar machen	Der Gartenweg liegt auf der gemeindeeigenen Wegparzelle Nr. 82. Die Neugestaltung des Gartenwegs soll unter Einbezug der angrenzenden Quartierplanparzellen von Q1 und Q2 unter einem gesamtheitlichen Freiraumkonzept und abgestimmtem Materialkonzept gestaltet und mit der Gemeinde koordiniert umgesetzt werden. Dies erfolgt spätestens im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens.
28) Vereine 4	<u>Antrag 4:</u> Auflösung jetzige Parkfelder im Strichcode oder dem Post / Gemeinplatz → ermöglicht dadurch eine Attraktivitätsverbesserung zum Bummeln und Verweilen. Diese	Die (Um-)Gestaltung von neuen Freiräumen auf dem «Strichcode» ist Verfahrrens-unabhängig von der Quartierplanung und erfolgt unter der Federführung der Gemeinde. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit die vorgesehenen Massnahmen bekanntgeben.

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	neuen Freiräume sollen entsprechend den Ansprüchen von „flanierenden“ „mobilisiert“ werden (Topfpflanzen, Bänke usw.)	
Thema Bebauung, Städtebau		
29) Private 3	<p>QP1 und QP2 die an und in die Linie der Kernzone gebaut werden sollen sich an der Kernzonenrichtlinie anpassen (Gebäudehöhen).</p> <p>Gebäude B.03 annähernd Cheesmeyer-Haus darf nicht höher als 1m unterhalb Unterkante bestehendes Dach Cheesmeyer-Haus; Gebäude A.01 mit Höhe in bestehende Häuserreihe Hauptstrasse 45-53 anpassen.</p>	<p>Das Ausmass und die Setzung der Bauvolumina mit ihrer maximalen Höhenentwicklung der Gebäude sind aufgrund orts- und denkmalpflegerischer Auseinandersetzungen (u.a. mit der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzbehörde) austariert worden. Die Grösse und Höhe der Volumina berücksichtigt die Nachbarschaft und ergänzt den Bereich angemessen.</p>
30) Vereine 4	<p><u>Antrag 8:</u> Für Baugesuch soll vorrangig ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Dabei soll eine unabhängige Fachjury den Wettbewerb durchführen und das beste Projekt bestimmen. GR soll diese Auflage im QP als verbindlich aufnehmen.</p>	<p>Die Qualität wird mittels Quartierplan sichergestellt. Die Quartierplanung bezweckt als Instrument der Sondernutzungsplanung eine städtebaulich, architektonisch, wohngygienisch und erschliessungsmässig gute Arealüberbauung, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt.</p> <p>Den involvierten Grundeigentümern ist die Bedeutung des Areals für die Zukunft von Sissach bewusst. Über das Gebiet der beiden QP's sind in der Vergangenheit diverse qualitative Planungsverfahren durchgeführt worden.</p> <p>Zur Sicherstellung der Qualität ist ein Verfahren nötig, welches dazu dient, die beste Lösung für eine Realisierung der Projektvorhaben zu finden. Der Gemeinde stehen dazu unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung. Für die Erreichung eines optimierten Ergebnisses ist für die beiden vorliegenden Areale in der Nutzungsordnung (Zonenplan) eine Pflicht für eine Quartierplanung festgehalten.</p> <p>Die Projektentwicklung soll ein Planungsergebnis erbringen, welches ortsbaulich und architektonisch überzeugt sowie wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig ist und somit einen Mehrwert für alle schafft. Dabei sollen die Interessen der Gemeinde, als auch der Grundeigentümerschaft berücksichtigt und mögliche</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
<p>Synergien ausgeschöpft werden. Eine weitere verpflichtende Form von intellektuellen Dienstleistungen mittels Architekturwettbewerb ist in den Quartierplänen nicht vorgesehen.</p> <p>In den Quartierplanvorschriften sind die hohen Anforderungen für eine Umsetzung/Realisierung eingefordert und es dienen Quartierplan-Verträge zur weiterführenden Sicherstellung. Bei der Realisierung/Umsetzung der Bauprojekte durch die Bauherrschaft sichern weiterführende Nachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie Nachweise/Vereinbarungen mittels Konzepten die Qualität.</p>		
<p>Thema Energie</p>		
<p>31) Private 3</p>	<p>Energiestadtlabel: Weitere Ansätze für positive Wirkung als Energiestadt fehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Passivenergiehäuser im QP vorschreiben? - Velounterstände, Veloparkings, -flächen wo vorgesehen? - Extrem gute ÖV-Erschliessung: weniger Tiefgaragenplätze möglich? - Überlegung Anz. Gemeindeparkplätze abbauen oder/und CarsharingPP anbieten? - Fassadenvorschrift zum Vogelschutz? 	<p>Eine Begrünung von Flachdachflächen oder deren Nutzung für die Energiegewinnung ist gemäss Reglement vorgesehen, sofern diese nicht begehbar sind.</p> <p>Aufgrund der gut öV-erschlossenen Lage wird von einem geringeren Bedarf an PW-Stellplätzen für den Verkauf gerechnet.</p> <p>Neu (d.h. als Ergebnis der Mitwirkungsgespräche) wird dem Vogelschutz im Reglement unter § 5 Rechnung getragen.</p> <p>Weitere Regelungen sind Bestandteil der konkreten Baugesuchsverfahren.</p>
<p>32) Private 11</p>	<p>Energetisch / ökologische Aspekte / Bedingungen sind nicht klar respektive ungenügend festgehalten (Heizung, Photovoltaik, Dämmung etc.) was für eine zukunftsweisende Überbauung unabdingbar ist</p>	<p>Es sind Regelungen zur Nutzung von Flachdächern (u.a. zur Energiegewinnung) vorgesehen. Ebenso werden die Gebäude im Quartierplanperimeter an den bestehenden Wärmeverbund angeschlossen. Sollte dies nicht möglich sein, ist dem Gemeinderat für die Wärmeerzeugung ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzulegen. Die Dämmung hat dem aktuellen Stand der Technik zu entsprechen und ist über übergeordnete Gesetze und Normen geregelt.</p>
<p>33) Politik 1</p>	<p>Gehen davon aus, dass bei den Gebäuden eine Passivhaus-Bauweise angestrebt und die Möglichkeiten der Strom- bzw.</p>	<p>Es sind Regelungen zur Nutzung von Flachdächern (u.a. zur Energiegewinnung) vorgesehen. Ebenso werden die Gebäude im Quartierplanperimeter an den bestehenden Wärmeverbund angeschlossen. Sollte dies nicht möglich sein, ist dem</p>

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	Warmwasserproduktion ausgereizt wird. Überbauung wird Visitenkarte von Sissach darstellen, deshalb vorbildlich bezüglich Energieverbrauch und eigener Produktion. Im Quartierplanreglement festschreiben.	Gemeinderat für die Wärmeerzeugung ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzulegen. Die Dämmung hat dem aktuellen Stand der Technik zu entsprechen und ist über übergeordnete Gesetze und Normen geregelt.
34) Vereine 4	<p><u>Antrag 9:</u> Für Erzeugung elektrischen Stromes sind Teilflächen der Flachdächer für Photovoltaikanlagen vorzusehen.</p> <p><u>Antrag 10:</u> Aufnahme ins Reglement: Es gilt für die Wärmeversorgung eine Anschlusspflicht an das bestehende Fernwärmenetz</p>	<p>Eine Begrünung von Flachdachflächen oder deren Nutzung für die Energiegewinnung ist gemäss Reglement vorgesehen, sofern diese nicht begehbar sind.</p> <p>Ebenso werden die Gebäude im Quartierplanperimeter an den bestehenden Wärmeverbund angeschlossen. Sollte dies nicht möglich sein, ist dem Gemeinderat für die Wärmeerzeugung ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzulegen. Die Dämmung hat dem aktuellen Stand der Technik zu entsprechen und ist über übergeordnete Gesetze und Normen geregelt.</p>
35) Private 12	Da sich die Gemeinde Sissach als Energiestadt bezeichnet, müssen auf dem Dach der Neubaugebäude QP1 und QP2 vollflächige Solarflächen zur Gewinnung von elektrischer Energie installiert werden.	Die Gemeinde Sissach hat sich dem Label Energiestadt angeschlossen und unterstützt das Thema Energieeffizienz und den verantwortungsvollen Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Photovoltaikanlagen sind gemäss Reglement erlaubt.
Thema Lärmschutz		
36) Private 9	Es ist wünschenswert, dass diese Anforderungen (gemäss Lärmschutzverordnung) ebenfalls bezüglich der Nachbargebäude, insbesondere diejenigen auf Parz. 117, erfüllt werden. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wegen der Einstellhalle und dem Anlieferungsverkehr mit Lastwagen wird die Umgebung gegenüber dem heutigen Zustand massiv stärker mit Lärm belastet.	Ein Lärmschutzgutachten liegt vor. Die gesetzlichen Anforderungen bezüglich Lärmschutz werden vom vorliegenden Projekt erfüllt.

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	Diese Mehrbelastung der Umgebung soll gemäss Verursacherprinzip vom Projektteam in die Planung der Lärmschutzmassnahmen aufgenommen werden.	
Thema Weiteres / div.		
37) Vereine 3	Obwohl das Projekt keiner UVP-Pflicht unterliegt, sind Vorschriften über den Schutz der Umwelt anzuwenden, ohne dass ein Bericht erstellt wird (Art. 4 UVPV)	Übergeordnete Vorschriften (Bund, Kanton) werden eingehalten.
38) Vereine 3	Begriff Langsamverkehr vermeiden und Fuss- / Veloverkehr konsequent auseinanderhalten. Die Verwendung des Begriffs Langsamverkehr ist irreführen, wenn damit nur der Fussverkehr gemeint ist.	Dies wird entsprechend angepasst.
39) Vereine 3	Der PB führ eine Mitwirkungsfrist bis am 1.5.2017 auf, was nicht mit der amtlichen Publikation bis 28.4.2017 übereinstimmt. Kulanterweise sollten bis am 1.5.2017 eingehende Stellungnahmen auch noch berücksichtigt werden.	Es wurden alle eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.
40) Vereine 3	Möglichst grosse Temporeduktion ist auch wirkungsvolle und kostengünstige Lärmschutzmassnahme, ausserdem erhöht niedriges Tempo die Leistungskapazität der Strasse.	Die Verkehrsplanung entlang der Bahnhofstrasse wird durch den Kanton verantwortet. Im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Gestaltung der Bahnhofstrasse werden Betriebskonzepte und entsprechende Verkehrsregime (zulässige Geschwindigkeiten) ermittelt.
41) Private 11	Erschwinglichkeit der vorgesehenen Gewerberäume und Wohnungen ist zumindest für einen Teil zu gewähren, um die Nutzung im	Die vorliegende, öffentlich-rechtliche Quartierplanung dient nicht dazu, Beschränkungen oder Eingriffe in einer privaten Immobilienbewirtschaftung zu definieren. Im Rahmen eines Quartierplan-Vertrages werden die öffentlichen Interessen der Gemeinde Sissach insbesondere hinsichtlich einer öffentlichen Parkierung festgehalten.

Eingabe durch	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
	Sinne des öffentlichen Interesses zu wahren (Vereine, zahlbare Wohnungen)	
42) Vereine 4	<u>Wunschantrag 12</u> : Erstellung eines kleinen Brunnens oder Wasserspieles ist zu prüfen und seitens der EWG klar Stellung beziehen bezüglich der Wasserkosten und des Unterhaltes.	Die Errichtung eines Brunnens oder Wasserspiels kann im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens geprüft werden. Kosten für Nutzung und Unterhalt sind dann zumal durch die Interessensparteien vertraglich zu vereinbaren.
43) Private 12	In Sissach breiten sich teure Villenviertel grossflächig aus → in Neubaugebäuden QP1 und QP2 müssen kostengünstige Studios und Kleinwohnungen eingeplant werden.	Die vorliegenden Quartierplanungen reglementieren Nutzung und Mass einer zukünftigen Überbauung. Eine Reglementierung eines Wohnungsspiegels mit Mietkostenvorgaben ist nicht vorgesehen. Eine Immobilienbewirtschaftung ist von verschiedenen Faktoren abhängig, welche zum heutigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden können (z.B. Wohnungsstandard, Indexierung, etc.).

Traktandum 4: Wasserversorgungsgen. Sissach und Umgebung, Darlehen 1 Mio. Franken
--

Um was geht es?

Die Wasserversorgung in Sissach wird von zwei Versorgungsorganisationen wahrgenommen. Einerseits ist dies die Regionale Wasserversorgung Wühre (RWV), welche rund 90% der Verbraucher versorgt. Für die höher gelegenen Wohngebiete im Norden sowie diverse Höfe besteht seit vielen Jahren die Wasserversorgungsgenossenschaft Sissach und Umgebung (WSU), an welcher nebst Privaten auch die Gemeinden Sissach, Nussdorf, Hersberg und Wintersingen beteiligt sind und entsprechend Wasser beziehen.

Im Rahmen des bevorstehenden Beitritts der WSU zur RWV und der Beteiligung an den Erstellungskosten des Pumpwerks Leim benötigt die WSU nun zusätzliches Kapital in der Höhe von einer Million Franken. Bereits früher hat die Einwohnergemeinde der WSU ein Darlehen in Höhe von 300'000 Franken gewährt.

Erwägungen

Grundsätzlich gehört die Trinkwasserversorgung zu einem der elementarsten Aufgaben eines Gemeinwesens. Die historisch gewachsenen Strukturen in Sissach mit der WSU als privatem Wasserversorger entbindet die Gemeinde allerdings nicht davon, die Versorgung dieser Gebiete auch für die Zukunft zu sichern. Indem die Gemeinde nun der WSU ein rückzahlbares, verzinsliches Darlehen gewährt, nimmt sie einerseits diese Aufgabe ernst und minimiert dadurch die finanzielle Belastung der Wasserbezügler. Dies daher, weil die für die Finanzierung des Darlehens an die WSU vom Kapitalmarkt gewährten Zinsen gegenüber der Gemeinde Sissach einiges günstiger ausfallen, als wenn die Genossenschaft selbst am Markt Kapital aufnehmen würde.

Laut Gemeindegesetz § 157 kann die Gemeinde für solche Zwecke, auf Antrag an den Regierungsrat, Darlehen gewähren. Der Regierungsrat hat dem entsprechenden Antrag bereits zugestimmt, vorbehaltlich der Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung.

Modalitäten des Darlehens – Höhe, Rückzahlung, Verzinsung

Das neue Darlehen (1 Mio.) zusammen mit dem bereits bestehenden Darlehen (0.3 Mio.) in Höhe von total 1.3 Mio. Franken soll von der WSU innert 10 Jahren ab 2021 mittels gleichbleibender Raten an die Einwohnergemeinde zurückbezahlt werden (Annuitätzahlung). Demnach wären ab 2021 zehn Jahresraten à 140'000 Franken fällig (die Verzinsung beginnt allerdings bereits ab Auszahlungszeitpunkt, ca. Mitte 2019 an zu laufen). Um das Risiko steigender Zinsen zu eliminieren, wird die Gemeinde bei Zustimmung der Versammlung das Darlehen mittels eines festverzinslichen Kredites über wenigstens 10 Jahre absichern (zu rund 0.8% Zinsen pro Jahr).

Die dem Gemeinderat von der WSU vorgelegten Dokumente belegen die Tragfähigkeit dieser Fremdkapitalfinanzierung, respektive der aufgeführten Modalitäten der Rückzahlung des Darlehens an die Einwohnergemeinde.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürger/innen, der Wasserversorgungsgenossenschaft Sissach und Umgebung ein verzinsliches Darlehen in Höhe von 1 Mio. Franken zu gewähren, rückzahlbar innert 10 Jahren ab 2021 mittels jährlicher Annuitätzahlungen, zu 1,0% Zins, zuzustimmen.

Traktandum 5:	Doppelkindergarten 'Dorf'	CHF 2'450'000.-
	Baukredit	CHF 3.0 Mio.)
	<i>(Investitionsplan 2019</i>	

Bericht

Mit den bestehenden Primarschulhäusern und Kindergärten in der Gemeinde kann der zukünftige Bedarf an Schulraum nicht gedeckt werden. Im Bereich Schulareal Dorf braucht es mehr Raum. Ältere Bauten müssen saniert oder ersetzt werden. Um das Vorgehen zu koordinieren, hat die Gemeinde eine Entwicklungsstrategie für das Areal erarbeitet. In einem weiteren Schritt wurden die Resultate in einer Machbarkeitsstudie überprüft und die Ergebnisse in einem Masterplan abgebildet. Dieser wurde im Frühjahr 2017 der Bevölkerung vorgestellt. Als erster Schritt bei der Umsetzung ist der Bau eines Doppelkindergartens vorgesehen. Für die Umsetzung wurde ein Gesamtleistungs-Wettbewerb durchgeführt. In einem offenen Präqualifikationsverfahren wurden 5 Projektteams ausgewählt. Eine Jury bestehend aus 11 Personen hat im November 2018 die eingegangenen Projekte bewertet. Seitens der Gemeinde Sissach waren in der Jury vertreten: Marcel Meier/Leiter Hochbau, Walter Stammbach, Ruedi Bircher und Tobias Luchsinger als Vertreter der Bau- und Planungskommission, Roger Chrétien/Hauswart, Mirjam Bischofberger und Esther Bouaouina seitens der Schule sowie Präsident Peter Buser als Hochbauverantwortlicher seitens der Behörde. Aus den 5 eingereichten Arbeiten ging das Projekt „Janosch“ als Sieger hervor. Das Projekt ist ein Gemeinschaftswerk der Firmen Beer Holzbau, Ostermündigen sowie den Architekten Kast Kappeli, Basel. Sämtliche Projekte wurden der Bevölkerung am 15. sowie 22. Dezember 2018 in der Liegenschaft Hauptstrasse 115 öffentlich ausgestellt und präsentiert.

Projekt

Mit dem neuen Doppelkindergarten wird die bestehende Häuserzeile an der Schulstrasse weitergeführt. Dazu muss die bestehende Scheune abgebrochen werden. Der kompakte Baukörper passt sich mit seinem Satteldach den bestehenden Bauten an. Der Zugang erfolgt über den bestehenden Schulhausplatz. Im Erdgeschoss (EG) und im 1. Stock befindet sich jeweils ein vollwertiger Kindergarten mit einem vorgelagerten gedeckten Aussenspielbereich. Die beiden Grundrisse sind weitgehend identisch. Über einen Garderobenbereich erreicht man den Hauptraum und den angrenzenden Gruppenraum. Letzterer ist auch direkt von der Garderobe zugänglich. Im EG wird eine Garage für die Hauswartwohnung sowie darüber im 1. OG die Technik für das ganze Gebäude eingebaut. Das Haus wird als Holzbau mit Betonverbunddecken im Minergie-Standard realisiert.

Durch die Platzierung des Gebäudes kann ein Teil des bestehenden Baumbestands belassen werden. Der Brunnen wird versetzt und neu platziert. Der Aussenspielbereich wird kindergartengerecht gestaltet und gegenüber dem Pausenplatz abgegrenzt.

Termine

Nach der Kreditgenehmigung wird das Baugesuch eingereicht. Nach Erhalt der Baubewilligung wird der bestehende Schopf abgebrochen und ab Januar 2020 mit dem Neubau begonnen. Ziel ist die Kindergärten ab Mitte September 2020 einzurichten und nach den Herbstferien den Betrieb aufzunehmen.

Kosten

Vorbereitungsarbeiten / Abbrüche	CHF	48'000.-
Gebäude nach TU – Vertrag		1'993'000.-
Umgebung		100'000.-
Baunebenkosten (Bewilligungen, Anschlussgebühren, Baubegleitung)		120'000.-
Ausstattung		50'000.-
Reserven 6%, Rundung		139'000.-

Total inkl. MWST **CHF 2'450'000.-**

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Projekt Neubau Doppelkindergarten mit Kredit über CHF 2'450'000.- zu bewilligen.