

EXEMPLAR DER GEMEINDE

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



40/ QR/ 25/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Florhof 2009"

Genehmigung

Aufbau des Reglements als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

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

Beispiel



Erlass

Die Stadt Liestal erlässt – gestützt auf §§ 2, 4 und 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 auf dem ehemaligen Areal Florhof zwischen Obergestadeckweg und Kantinenweg, die Quartierplan-Vorschriften "Florhof 2009" bestehend aus:

QP-Bestandteile

- a) den Plänen
 - Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung, Mst. 1:250
 - Teilplan Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:250
- b) dem Quartierplan-Reglement

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

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

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

Beispiel



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

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Areal "Florhof" (Parzellen 1574, 1575, 1477 und 1578 des Grundbuches Liestal).

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

S+R/GS L:\Gemeinde\LIESTAL\40-106\1_Korrespondenz\40106_Reg01_SR_ER_20100623.doc

Bearbeitung:

 **Stierli+Ruggli**
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

 **furler + partner**
architektur ag
a. emmenegger, dipl. arch. eth
gitterlistrasse 5, 4410 Liestal

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	2
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	7
§ 7 Erschliessung	9
§ 8 Parkierung	10
§ 9 Ver- und Entsorgung	11
§ 10 Immissionsschutz	12
§ 11 Realisierung / Etappierung	12
§ 12 Abweichungen / Ausnahmen	13
§ 13 Schlussbestimmungen	14
Beschlüsse	15

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt – gestützt auf §§ 2, 4 und 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 auf dem ehemaligen Areal Florhof zwischen Obergestadeckweg und Kantinenweg, die Quartierplan-Vorschriften "Florhof 2009" bestehend aus:

QP-Bestandteile

- a) den Plänen
 - Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung, Mst. 1:250
 - Teilplan Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:250
- b) dem Quartierplan-Reglement

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

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

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Areal "Florhof" (Parzellen 1574, 1575, 1477 und 1578 des Grundbuchs Liestal).

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Der Quartierplan "Florhof" bezweckt eine attraktive städtebauliche Entwicklung des Vorstadtgebietes "Bücheli-Obergestadeck" mit zentrumsnahen Wohnungen und Geschäftsnutzungen.

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

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer qualitativ guten Wohn-/Geschäftsüberbauung mit differenzierten Wohnformen und Geschäftsräume in unmittelbarer Nähe zum "Stedtli"
 - Schaffung grosszügiger Wohnungen mit Ausrichtung auf einen ruhigen verkehrsfreien Innenhof
 - Schaffung von Geschäftsräumen an attraktiver Passantenlage nahe am Geschäftszentrum "Manor"
 - Baulicher bzw. städtebaulicher Dialog als Ganzes mit Geschäfts- und Wohnbauentwicklung im Gebiet Bücheli-Obergestadeck
 - Massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität
 - Die Sicherstellung eines Baukonzeptes, das in Etappen realisierbar ist.
 - Schaffung ökologischer Ausgleichsmassnahmen

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Um den zukünftigen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt für Wohnansprüche im mittleren bis oberen Wohnsegment gerecht zu werden und eine gute räumliche Qualität jederzeit sicherzustellen, wird ein Baukonzept und Aussenraummuster gewählt, welches eine klare Ordnung vorgibt und gleichzeitig Flexibilität in der Wohntypologie zulässt. Das Konzept für eine künftige Bebauung wird zudem durch folgende Merkmale bestimmt:

- Baukonzept, das sich am prämierten Studienauftrag im Areal Bücheli-Obergestadeck orientiert
- Zulassung von Geschäftsnutzungen an frequentierter Lage insbesondere entlang des Obergestadeckweges.
- Ruhiger Innenhof für die BewohnerInnen
- Etappierbarkeit in Beachtung Grundeigentumsverhältnisse
- Städtebauliches Bindeglied zum Geschäftszentrum "Manor"

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

¹ Der Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters gemäss Teilplan Nr. 1. Informationen und Planinhalte ausserhalb des Perimeters dienen der besseren Verständlichkeit der Quartierplanung und haben orientierenden Charakter.

Geltungsbereich

Massgebend für die Beschlussfassung der öffentlich-rechtlichen Quartierplaninhalte sind die Festlegungen und Reglements-inhalte innerhalb des entsprechenden Geltungsbereiches. Privatrechtliche Festlegungen können im Quartierplan-Vertrag auch ausserhalb des QP-Geltungsbereiches geregelt werden.

Inhalt der QP-Vorschriften

² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen
- Gestaltung und Benützung Aussenräume
- Ober- und unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Teilzonen-vorschriften Zentrum der Stadt Liestal.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- In den Baubereichen A1, A2 und C1 sowie im Erdgeschoss der Baubereiche B1 und B2 gilt als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftszone. Neben der Wohnnutzung sind somit auch wenig störende Geschäftsbetriebe wie Restaurants, Cafées, Läden, Büros, Praxen, Ateliers und Handwerksbetriebe zulässig.
- In den Baubereichen B1 und B2 (1.OG bis DG) gilt die Wohnnutzung. Neben der Wohnnutzung sind im Sinne der Wohnzone gemäss § 21, Abs. 1 RBG auch nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Ateliers, Praxen und ähnliches zulässig.

Siehe auch Teilplan Nr. 2

Wohn- und Geschäftszone gem. § 21, Abs. 2 RBG vom 8. Januar 1998.

Wohnzone gem. § 21, Abs. 1 RBG vom 8. Januar 1998.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Definition

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

BGF-Definition gemäss § 49 Abs. 2 RBV

Maximale BGF

² Die maximal zulässige anrechenbare BGF für das gesamte QP-Areal beträgt 6'470 m² und wird in fünf Baubereiche aufgeteilt.

Nicht anrechenbar an BGF

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen:

- sämtliche Kellerräume, auch wenn sie gewerblichen Zwecken dienen
- Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen
- nicht gewerblichen Zwecken dienende ober- und unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Erdgeschoss- oder Gartenhallen; überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie gedeckte Eingangsbereiche, Dachterrassen und Gartensitzplätze; ein- und vorspringende Balkone bzw. Loggien
- Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschafts-Räume in Mehrfamilienhäusern
- Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von max. 4m² pro Wohneinheit
- Aussentreppen, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen und dergleichen
- gedeckte, offene Unterstände bei Kinderspielplätzen und bei Abstellplätzen für Spielgeräte und dergleichen

Die nicht an die BGF anrechenbaren Flächen und Objekte sind abgeleitet von den ORL-Richtlinien bzw. von den bestehenden ähnlichen Quartierplänen.

- unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden, Balkone) mit max. 15m² Grundfläche je Wohneinheit wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinter liegenden Innenräumen voll isoliert sind
 - natürliche Belüftungen und Belichtungen sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch für die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind
- überdachte Garagenrampen zur Einstellhalle

Bruttogeschossflächenverteilung

⁴ Die Verteilung der Bruttogeschossflächen auf die Baubereiche wird wie folgt festgelegt:

Baubereich Nr.	zulässige BGF
A 1	930 m ²
A 2	820 m ²
B 1	1'905 m ²
B 2	1'905 m ²
C 1	910 m ²
QP-Areal	max. 6'470 m²

Nachweis der baulichen Nutzung (in Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse)

Parz. Nr. (Baubereich)	Parz.-Fläche	BGF-Verteilung	AZ
1575	443 m ²	709 m ² 5'761 m ²	1.60
1574	818 m ²		
1577	2'257 m ²		
1578	525 m ²		
Total	4'043 m²	6'470 m²	

Die Berechnung beinhaltet die Arealflächen inkl. Erschliessungsflächen und Wege.

Nutzungstransport

⁵ Verschiebungen der Bruttogeschossflächen sind innerhalb der definierten Baubereiche (d.h. von einem Baubereich in einen anderen) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten	¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind die Teilpläne Nr. 1 und 2 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.	<p>Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2</p> <p>Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept bildet eine richtungsweisende Vorgabe für eine zu realisierende Bebauung. Die Bebauungstypologie ist in Beachtung der Baubereiche und der zulässigen Gebäudeprofile zu wählen.</p>
Baubereiche	² Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Hauptbauten. In Beachtung der Grundsätze des Bebauungskonzeptes ist die Anordnung der Baukörper innerhalb der Baubereiche frei.	
Überragen von Baubereichen	³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile gemäss BGF-Definition (§ 4) sind in der Regel innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Eingeschossige, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche platziert werden. <p style="text-align: center;"><i>siehe Erwägungen RRP</i></p>	<p>Das Überbauungskonzept geht von scharf begrenzten Gebäudedekuben aus. Balkone, Wintergärten und dergleichen sollen in die Gebäudevolumen integriert werden. Die Baubereiche sind so dimensioniert, dass die Voraussetzung dafür gegeben sind. Eingeschossige, nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten sind z.B. Velounterstände, Überdachungen bei Kinderspielflächen, Garagenrampen etc., welche ausserhalb der Baubereiche liegen können.</p>
Unterirdische Bauten und Bauteile	⁴ Unterirdisch (unter dem gestalteten Terrain) dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Teilplänen Nr. 1 und 2 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Für die unterirdische Autoeinstellhalle ist die generell im Teilplan Nr. 1 eingetragene Begrenzung richtungsweisend. Abweichungen in Lage und Ausmass sind aufgrund des ausgewiesenen Parkierungsbedarfs möglich.	<p>Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2</p> <p>Der definitive Bedarf an Autoabstellplätzen wird im Baugebungsverfahren festgelegt.</p>
Gebäudeprofile	⁵ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse) sind die Teilpläne Nr. 1 und 2 massgebend. Aufbauten wie Liftüberfahrten usw. dürfen die angegebenen Gebäudeprofile nach der technischen Notwendigkeit überragen. Dachrandabschlüsse dürfen die Baubereiche um max. 0.50 m überragen.	<p>Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2</p>
Dachform und Dachbegrünung	⁶ Als Dachform wird das Flachdach für die Hauptbauten festgelegt. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Dächer sind – soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen verwendet werden – extensiv zu begrünen. Für Neben- und Kleinbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.	<p>Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen (Zielerfüllung Gewässerschutzgesetz). Zudem wird das Raumklima innerhalb der Bebauung verbessert.</p> <p><u>Empfehlung für Dachbegrünung:</u> Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.</p>

Gebäudehöhe / Geschossigkeit	7 Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse) sind die Teilpläne Nr. 1 und 2 massgebend.	Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2
Zurückversetzte Vollgeschosse Baubereiche A1, A2 und C1	8 In den Baubereichen A1, A2 und C1 ist strassenseitig das Erdgeschoss gegenüber der Hauptfassade um mindestens 2.5 m zurück zu setzen, damit eine überdeckte Arkade entsteht. Hofseitig ist das oberste Vollgeschoss um mindestens 3.0 m gegenüber der darunter liegenden Fassade zurück zu setzen. Ausgenommen davon ist die vertikale Erschliessung (Lift, Treppenhaus etc.).	Siehe Teilplan Nr. 2
Dachgeschosse Baubereiche B1 und B2	9 In den Baubereichen B1 und B2 muss das Dachgeschoss hof- und strassenseitig mindestens je 1.5 m gegenüber der darunter liegenden Fassade zurück versetzt werden. Auf beiden Schmalseiten darf das Dachgeschoss fassadenbündig sein.	Siehe Teilplan Nr. 2
Technische Bauteile auf dem Dach	10 Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Treppenhäuser u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.	
Abgrabungen an Gebäuden	11 Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockel- bzw. Untergeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten. Auf eine sorgfältige Gestaltung ist zu achten.	
Behinderten- und altersgerechte Bauweise, hindernisfreie Wohnungen	12 Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behinderten- und altersgerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind bei Mehrfamilienhäusern Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine angemessene Anzahl hindernisfreier Wohnungen zu erstellen.	Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998 Als empfehlende Richtlinie gilt: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten". Absprache mit Alterskommission, Art. 38 ZR Siedlung
Vorbestandene Bauten und Anlagen <i>siehe Erwägungen RRP</i>	13 Vorbestandene Bauten und Anlagen dürfen bis zur Realisierung der Quartierplan-Überbauung renoviert, umgebaut und angemessen erweitert werden. Müssen vorbestandene Bauten / Bauteile und Anlagen im funktionalen Areal des Baubereiches C1 (2. Etappe) aufgrund baulicher Massnahmen der 1. Etappe (z.B. Einstellhallenbau) abgebrochen werden, dürfen sie im bisherigen / gleichen Umfang wieder erstellt und bis zur Realisierung der 2. Etappe entsprechend genutzt werden.	Dies gilt insbesondere für Bauten der 2. Bebauungsetappe. Als angemessene Erweiterung für Wohnbauten gilt bis max. 10 % des bestehenden, rechtmässig erstellten Bauvolumens. <i>siehe Erwägungen RRP</i>
Städtebauliche Einpassung	14 Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.	Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Stadt die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Spätere Änderungen/
Ergänzungen an Bauten

¹⁵ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. ausgebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

Verfahren bei baulichen
Änderungen

¹⁶ Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes gehen aus dem Teilplan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Umgebungsplan

siehe Erwägungen RRB

² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist.

Dieser beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Besucherparkplätze, Quartierplätze und Spielflächen, Versickerungsanlagen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Einfriedungen von privat genutzten Flächen, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhrmulde etc).

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

siehe Erwägungen RRB

Mit den Baugesuchsunterlagen kann zuerst ein konzeptioneller Umgebungsplan eingereicht werden, wonach die Baubewilligung mit der Auflage zur Einreichung eines detaillierten Umgebungsplans erfolgt.

Die Umgebungsgestaltung der jeweiligen Bauetappe muss in Übereinstimmung mit der Umgebungsgestaltung des gesamten QP-Gebietes stehen.

Vogelschutz bei Verglasungen

Für Glasfassaden und grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.

Terrainveränderungen, Abgrabungen / Aufschüttungen	³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Teilplan Nr. 2 richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen sorgfältig zu gestalten und der natürliche Terrainverlauf zu berücksichtigen.	<i>Siehe Teilplan Nr. 2</i>
Überdeckung unterirdischer Bauwerke	Wo Bäume über unterirdischen Bauwerken gepflanzt werden, muss die Überdeckung der humosen Schicht mindestens 1.0m betragen, bei der übrigen Bepflanzung mindestens 0.5m.	
Zentraler Platz	⁴ Mit der Realisierung der letzten Bauetappe ist ein zentraler Platz (Quartierplatz für Begegnen, Spielen und Erschliessung Gebäude) von mindestens 650 m ² Arealfäche auszuscheiden und als multifunktionalen Raum für die QuartierbewohnerInnen auszugestalten. Die Lage des Platzes ist innerhalb des vorgesehenen Bereiches im Teilplan Nr. 1 anzuordnen.	<i>Die Dimension der Platzfläche entspricht mind.10% der zulässigen BGF für Wohnen im Sinne der Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal (vgl. Art. 42 ZR Siedlung).</i> <i>Bezüglich anteilmässige Infrastrukturerstellung bei etappierter Bauweise vgl. § 11 Abs. 4 des QP-Reglementes</i> <i>Siehe Teilplan Nr. 1</i>
Grün- und Freiflächen	⁵ Die Grün- und Freiflächen werden einheitlich gestaltet und bepflanzt. Veloabstellplätze gemäss Teilplan Nr. 1 sind innerhalb der Grün- und Freiflächen gestattet. Dabei sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die Konkretisierung und Detaillierung der Grün- und Freiflächen erfolgt im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch.	<i>Siehe Teilplan Nr. 1</i>
<i>siehe Erwägungen RRB</i>		
Private Garten- und Freiflächen	⁶ Die Nutzung dieser nach einheitlichem Konzept gestalteten Flächen erfolgt durch Bewohnerinnen und Bewohner individuell. Einfriedungen sind zulässig.	<i>Die Ausscheidung dieser Flächen erfolgt im Rahmen des Baugesuchs im Umgebungsplan und definiert insbesondere Aussenbereiche von Erdgeschosswohnungen.</i>
Bäume	⁷ Die im Teilplan Nr. 1 dargestellten Bäume sind als Konzeptvorschlag zu verstehen. Das Baumkonzept ist im Rahmen der Baugesuche in die Umgebungspläne aufzunehmen. (Die Lage der Baumstandorte ist variabel).	
<i>siehe Erwägungen RRB</i>		
Benützung Freiflächen	⁸ Sämtliche Wege, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern zur Benützung offen.	
Erstellung / Unterhalt der Freiflächen	⁹ Die Erstellung, Pflege und Unterhalt der Freiflächen und Anlagen sowie der öffentlich zugänglichen Wege und Plätze mit deren Beleuchtung ist Sache der jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten.	<i>Konkrete Details sind allenfalls im Quartierplan-Vertrag festzulegen.</i>
Gewährleistung der Funktionalität	¹⁰ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.	

§ 7 Erschliessung

<p>Detailerschliessung</p> <p><i>siehe Erwägungen RRB</i></p>	<p>¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Teilplan Nr. 1 richtungsweisend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als öffentliche Erschliessung, Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg sowie Parkierungsflächen) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens detailliert festzulegen.</p>	<p><i>Siehe Teilplan Nr. 1</i></p>
<p>Haupterschliessung der Gebäude</p>	<p>² Die Haupterschliessung der Gebäude erfolgt hofseitig über den zentralen Platz. Entlang des Obergestadeckweges werden die Geschäftsnutzungen strassenseitig über die Arkade erschlossen. Weitere Nebenerschliessungen zu den Gebäuden sind möglich.</p>	<p><i>Eine Entflechtung der Erschliessungen für Wohnnutzung und Geschäftsnutzung wird angestrebt.</i></p>
<p>Erstellung der Verkehrsanlagen</p>	<p>³ Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten zu erstellen.</p>	
<p>Gestaltung Verkehrsanlagen und Beleuchtung</p>	<p>⁴ Die Gestaltung und Beleuchtung der Verkehrsanlagen und Wege hat nach einheitlichem Projekt (Umgebungsplan) zu erfolgen. Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben.</p>	
<p>Materialisierung der Fusswege und Plätze</p>	<p>⁵ Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen. Fusswege und Plätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden.</p>	<p><i>Die Platzentwässerung über der unterirdischen Einstellhalle (keine diffuse Versickerung möglich) erfordert in Beachtung der speziellen Situation ein darauf angepasstes Entwässerungssystem.</i></p>

§ 8 Parkierung

Parkplatzermittlung

¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

Lage der Auto-Parkplätze

² Im Teilplan Nr. 1 werden die oberirdischen bzw. die unterirdischen Parkbereiche dargestellt. Von diesem Parkierungskonzept kann in begründeten Fällen, insbesondere bei der Realisierung einzelner Bebauungsetappen, abgewichen werden (z.B. mittels Provisorien). Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Stadtrates.

Ausgestaltung der Parkplätze

³ Parkplätze müssen den VSS-Normen entsprechen.

Veloabstellplätze bei MFH

⁴ Beim Mehrfamilienhausbau sind gut zugängliche, gedeckte Veloabstellplätze zwingend vorzusehen.

Parkplatzbewirtschaftung bei Mehrfamilienhäusern *siehe Erwägungen RRB*

⁵ Eine Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der BewohnerInnen nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze müssen beschriftet sein und dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörenden Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1). Bezüglich der Reduktionsfaktoren R1 und R2 gilt Art. 43 und Anhang Q des Zonenreglementes Siedlung der Stadt Liestal. Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (November 2004).

Beim Nachweis der Stamm- und Besucherparkplätze kommen folgende Reduktionsfaktoren R1 und R2, gestützt auf Art. 43 und Anhang Q des ZR Siedlung, zur Anwendung:

- Für Wohnnutzungen: $R1w = 0,7$

- Für Arbeitsnutzungen: $R1 = 0,5$ und $R2 = 0,8$

Bei einem Vollausbau der QP-Überbauung wird es aus Platzgründen nötig sein, einen Teil der Besucherparkplätze unterirdisch in einer Vorhalle der ESH anzuordnen.

Konzeptionelle Anordnung der Auto-Abstellplätze und der Sammel-Veloabstellplätze siehe Teilplan Nr. 1.

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV (Wohnnutzung / Geschäftsnutzung), siehe auch Teilplan Nr. 1

Baubereiche (WE / Geschäfte)	Stamm-PP		Besucher-PP	
	soll	ausgewiesen	soll	ausgewiesen
A1 ca. 4 WE 1 Laden, Büro od. Werkstatt	3** 1*		1** 3*	
A2 ca. 4 WE 1 Laden, Büro od. Werkstatt	3** 1*		1** 2*	
B1 ca. 12 WE	9**		3**	
B2 ca. 12 WE	9**		3**	
C1 ca. 4 WE 1 Laden, Büro od. Werkstatt	3** 1*		1** 3*	
Total soll	30		17	
Im QP ausgewiesen	Total Stamm- und Besucher-PP = 53 PP (oberirdisch 11 PP, unterirdisch 42 PP)			

* In Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren $R1 = 0,5$ und $R2 = 0,8$ für Arbeitsplatz- bzw. Dienstleistungsnutzungen.

** In Berücksichtigung des Reduktionsfaktors $R1w = 0,7$ für Wohnnutzungen.

Grundlage für die Reduktionsfaktoren bildet Anhang Q des Zonenreglementes Siedlung der Stadt Liestal.

§ 9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung

¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist, in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal, beim ersten Baugesuch ein Gesamtkonzept für die Entwässerung zu erstellen. Dieses wird mit der Erteilung der Baubewilligung verbindlich.

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Liestal zu konsultieren. Neben der Schmutzabwasserbeseitigung, kann im Gesamtkonzept z.B. die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc. geregelt werden.

Wärmeerzeugung/
Energiekonzept

² In Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal ist ein Energiekonzept für Heizung und Warmwasser auszuarbeiten, welches im Sinne einer guten Energieeffizienz, die rationelle Energienutzung, die Nutzung von erneuerbarer Energien etc. in Kombination mit einer guten Wärmedämmung der Gebäude zum Ziel hat. Dabei ist der Minergie-Standard oder ein vergleichbarer Standard zu erfüllen.

Grundlage für das Energiekonzept: Leitfaden Energie in der Ortsplanung ARP (BL) Juni 2005

Zu beachten ist auch die "Verordnung über die rationelle Energienutzung (EnGV)".

vgl. auch Art. 38 Zonenreglement Siedlung

Sonnenenergie

stehe Erwägungen RRB

³ ~~Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen. Vorbehalten bleibt das Baugesuchverfahren im Sinne von § 94 Abs. 1 lit. e RBV.~~

Antennenanlagen

⁴ Für die Erstellung von Radio- und Fernsehantennen im Quartierplan-Areal gelten die Bestimmungen des Reglementes über die Grossantennenanlagen der Stadt Liestal. Einzelantennen sind nicht zugelassen.

Abfallbeseitigung

⁵ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Im Teilplan Nr. 1 sind Abstellplätze konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen erfolgen im Einvernehmen mit der Stadt Liestal im Rahmen des Baugesuches.

Siehe Teilplan Nr. 1

Die Konkretisierung und Detailfestlegungen erfolgen im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch.

Durchleitungsrechte

⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

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

§ 10 Immissionsschutz

Belastungsgrenzwerte
Lärm

¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II.

² Allfällige Nachweise im Sinne von § 32 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen. Bezüglich des Schallschutzes an den Gebäuden gilt die SIA Norm 181 (Ausgabe 2006).

Aufgrund der im Quartierplan definierten Nutzungsarten (Wohn-, Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Geschäftsbetrieben) wird in Abweichung der vorbestehenden Zentrumszone 2, in welcher das QP-Areal liegt, die LES II festgelegt (Forderung des Kantons im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsverfahrens).

§ 11 Realisierung / Etappierung

Realisierungsvorgehen

¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Stadt Liestal und den Eigentümern des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaften) und der Bauzeiten.

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Etappierung

² Im Teilplan Nr. 1 ist die mögliche Bebauungsetappe 1 (A1, A2 und B1, B2) sowie 2 (C1) festgeschrieben. Die zeitliche Reihenfolge der Bebauung innerhalb der 1. Etappe und deren Realisierung werden im Einvernehmen mit der Stadt Liestal im Detail festgelegt. Mit der Realisierung der 1. Etappe erfolgt ein Abbruch der bestehenden Gebäude auf Parzelle Nr. 1577.

Etappierung: siehe Legende Teilplan Nr. 1

Die Realisierung der 2. Bebauungsetappe erfolgt aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse zeitlich erst nach der kompletten Fertigstellung der 1. Etappe.

Quartierplan-Vertrag

³ Die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landbeanspruchungen und Servitute einzuräumen.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Arrondierung / Zusammenlegung der Parzellen
- Landabtretungen bzw. -beanspruchungen für Erschliessungsflächen
- Erstellung von gemeinsamen Bauten und Anlagen (inkl. Unterbaurecht ESH im Bereich Parz. Nr. 1575)
- Geh- und Fahrrechte
- Beleuchtung der allgemein genutzten Wege
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Regelung betreffend Etappierungen

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nach Bedarf der Vertragspartner entsprechend zu regeln.

- Grenzbaurechte / Näherbaurechte
- Benutzungsrechte
- Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Infrastrukturbeitrag
- u.a.m.

vgl. Art. 38 Zonenreglement Siedlung

siehe Erwägungen RRB

Die Stadt Liestal wird ermächtigt die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu veranlassen. Der Quartierplanvertrag wird im Grundbuch eingetragen.

Anteilmässige
Infrastrukturerstellung

- ⁴ Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Freiflächen / Spielplätze sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Parzellierung

siehe Erwägungen RRB

- ⁵ Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht sowie die Abgabe der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum sind möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet ist. Der Stadtrat Liestal ist für deren Sicherstellung besorgt und ordnet zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an.

§ 12 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen
allgemeiner Art

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat geringfügige Abweichungen bzw. Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten. 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.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Beurteilung des Stadtrates und entsprechendem Antrag an die Baubewilligungsbehörde von dieser erteilt.

§ 13 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-
voraussetzung

¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11 Abs. 3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet wird.

Vgl. § 13 Abs. 3 des QP-Reglementes

Überwachung des
Vollzugs

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

Aufhebung früherer
Beschlüsse

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften der Zentrumszone 2 des Teilzonenplanes "Zentrum" im Bereich des Perimeters der vorliegenden Quartierplanung.

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates: 2. März 2010

Beschluss des Einwohnerrates: 23. Juni 2010

Referendumsfrist: 23. Juli 2010

Urnenabstimmung: keine

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 35..... vom 2. Sept. 2010.....

Publikation der Planaufgabe im Liestal aktuell Nr.747. vom 2. Sept. 2010.....

Öffentliche Planaufgabe vom 2. Sept. – 1. Okt. 2010.....

Stadtrat Liestal

Stadtpräsidentin

R. Gysin
Regula Gysin

Stadtverwalter

Benedikt Minzer
Benedikt Minzer

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. *0306* vom **19. Mai 2015**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. *21*..... vom **21.5.2015**

Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

Peter Vetter