



## Quartierplanung „Rebgarten“

<b>Kurzinformation</b>	<p>Mit dem Erwerb der Liegenschaften Rebgeasse 2, Rebgeasse 4 und Rheinstrasse 8 (ehem. Regiobank) im Jahr 1999 durch die Rebhaus AG wurde von deren Mieter (Credit Swiss / Winterthur Versicherungen, etc.) mehrfach das Bedürfnis nach mehr Raum angemeldet.</p> <p>Das gesamte Gebiet zwischen Rheinstrasse, Rebgeasse und Brunnwegli bzw. Orisbach ist gemäss Teilzonenplan Zentrum mit einer Quartierplanpflicht belegt. Um den gestiegenen Platzbedürfnissen der Mieterschaft gerecht zu werden, hat sich die Rebhaus AG im September 2005 als anteilmässige Haupteigentümerin der betroffenen Grundstücke entschlossen, die restlichen Parzellen des Gebietes zu erwerben und damit die Durchführung einer Quartierplanung zu ermöglichen.</p> <p>Nebst dem Bedürfnis nach zusätzlichem Raum für Dienstleistungsbetriebe, Büros, Läden und Praxen stand für die Rebhaus AG von Beginn an auch die Erstellung von attraktiven, teilweise auch altersgerechten Wohnungen im Vordergrund.</p> <p>Von Bedeutung für die Stadt Liestal sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Erstellen von öffentlichen Parkplätzen, gemäss Parkraumplanung Zentrum.</li><li>• Die Aufwertung der Fussgänger Verbindung entlang des Bachraumes.</li><li>• Die Gestaltung eines attraktiven Strassenraumes im Bereich der Rheinstrasse.</li></ul> <p>Nach 18 Monaten intensiver Planungsarbeiten ist ein städtebaulich gelungener und zukunftsgerichteter Quartierplan an bester Lage von Liestal mit zusätzlicher ca. 2'500 m<sup>2</sup> Dienstleistungsfläche und ca. 3'500 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 200 Parkplätzen, wovon 85 öffentliche Einstellplätze, entstanden.</p>
<b>Antrag</b>	<p>Die Quartierplanvorschriften „Rebgarten“, bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Quartierplanreglement</li><li>b) Pläne:<ul style="list-style-type: none"><li>- Nr. 1: Bebauung, Erschliessung und Freiräume</li><li>- Nr. 2: Fassade (richtungsweisend)</li></ul></li></ul> <p>werden beschlossen.</p>
	<p>Liestal, 27.11.2007</p> <p>Für den Stadtrat Liestal</p> <p>Die Stadtpräsidentin      Der Stadtverwalter</p> <p>Regula Gysin                      Roland Plattner</p>

## DETAILINFORMATIONEN

### 1. Ausgangslage

Das Quartierplanareal "Rebgarten" befindet sich im nördlichen Eingangsbereich des "Stedtli", des Zentrums der Stadt Liestal. Von Westen her führt die Rheinstrasse direkt zum Planungsgebiet und begrenzt es nach Süden. Im Nordwesten verläuft die Reb-gasse, südöstlich grenzt der Orisbach an, welcher in den Quartierplanperimeter eingebunden wird.

Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum "Stedtli" mit zahlreichen Dienstleistungsangeboten sowie dem sehr guten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sowohl für Wohn- wie auch für Geschäftszwecke sehr interessant.

Auf dem Areal steht heute bereits ein Gebäudekomplex. Dieser besteht im südlichen Bereich aus einem eingeschossigen Bau, in welchem die Credit Suisse und die Winterthur Versicherung untergebracht sind. Im nördlichen Bereich schliessen drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftsbauten an. Parallel zum Orisbach besteht eine zonenrechtlich nicht geschützte Häuserzeile mit älteren Gebäuden, welche im Besitze der Stadt Liestal sind.

Mit der Quartierplanung soll eine städtebaulich und architektonisch attraktive neue Gesamtsituation aus neuer und bestehender Bebauung erreicht werden. Dabei sind die Belange des Ortsbildschutzes und Ansicht der Altstadt-silhouette des "Stedtli" besonders beachtenswert. Deshalb wird ebenso grosser Wert auf eine der anspruchsvollen Lage angemessenen Gestaltung der Aussenräume gelegt.

### 2. Lösungsvorschlag/Projektbeschreibung

#### a) Städtebauliches Konzept

Das Gebiet Rebgarten liegt im Zentrum von Liestal und bildet den Übergang von der dichten Altstadtbebauung zur angrenzenden heterogenen Bebauungsstruktur der Vorstadt. Mittels einer Verdichtung soll das Areal in unmittelbarer Zentrumsnähe und an attraktiver Lage am Orisbach für Wohnen und Dienstleistung intensiver genutzt werden. Gleichzeitig sollen für die Stadt Liestal, im Zusammenhang mit dem übergeordneten Parkierungskonzept, zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen werden, um diese Problematik rund um die Altstadt zu entschärfen.

Aufgrund der Nähe zur Altstadt wurde auf Wunsch der Stadt Liestal ein Planungsteam zusammengestellt, in welchem nebst einem Verkehrsplaner und einem Grünplaner auch ein für gute städtebauliche Entwürfe bekanntes Architekturbüro vertreten ist. Anstelle eines Wettbewerbes wurde das Vorlegen von Variantenstudien verlangt. Der frühzeitige Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und der Arealbaukommission sowie der Stadtbaukommission soll eine hohe städtebauliche Qualität gewährleisten.

In einer ersten Phase wurden durch das Planungsteam verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet. Die städtebauliche Studie befasste sich ausserdem mit der Gestaltung des Aussen- und Gewässerraumes sowie mit den Möglichkeiten zur Realisierung einer teilweise öffentlichen Einstellhalle. Diese Varianten wurden den verschiedenen städtischen und kantonalen Kommissionen vorgestellt. Aus diesen Konsultationen ging das Konzept für die Erarbeitung der nun vorliegenden Quartierplanvorschriften hervor.

Der städtebauliche Vorschlag basiert auf einem Solitärgebäude an der Rebgasse und einem Ersatzneubau im Bereich der Rheinstrasse sowie einem Neubau entlang des Orisbachs. Gesamthaft wird der Bereich der nördlichen Rebgasse akzentuiert und der äussere Gürtel rund um die Altstadt neu definiert. Mit der Quartierplanung soll sich das bestehende Quartier mit Wohn- und Geschäftsnutzungen weiterentwickeln können. Es sind weiterhin nur wenig störende Betriebe zulässig. Eine weitere wichtige Nutzung ist das neue öffentliche Parkhaus.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (alle dem Wohnen und Arbeiten dienende Flächen) beträgt für den gesamten Perimeter 8'900 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer theoretischen Ausnutzungsziffer von ca. 1.9. An dieser zentralen Lage und mit der guten städtebaulichen Anordnung ist diese Nutzungsdichte angemessen und entspricht der Zielsetzung der Stadt Liestal, die Randgebiete um die Altstadt zu verdichten. Die zusätzliche Nutzung besteht aus ca. 2'500 m<sup>2</sup> Dienstleistungsfläche und ca. 3'500 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Aussenraum wird in den privaten Innenhof und die öffentlich zugänglichen Trottoirs und Aussenflächen differenziert. Im öffentlichen Raum ist die Anbindung ans Stedtl und ebenso die Aufenthaltsqualität in einem urbanen Umfeld entscheidend. Hier soll zum einen die Attraktivität des Raumes um den Orisbach erhöht, zum anderen auch die Torsituation am Eingang zur Altstadt mit einer angemessenen Gestaltung der Begegnungszone aufgewertet werden.

#### b) Erschliessung / Parkierung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Rebgasse und die Rheinstrasse. Ein Fussweg, wie er heute bereits besteht, verbindet entlang des Orisbachs die Rebgasse mit der Rheinstrasse.

Die Parkierung wird mit der Quartierplanung neu gelöst. Ein Teil der oberirdischen Parkplätze entlang des Orisbachs und die bestehende Einstellhalle werden aufgehoben.

Aufgrund der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ergibt die Berechnung für die bestehenden und die geplanten ca. 50 Wohnungen einen Bedarf von ca. 67 Parkplätzen. Für die Büroflächen mit ca. 80 Arbeitsplätzen kommen nochmals zwischen 25 und 45 Parkplätze hinzu. Für zentrale Lagen wie im vorliegenden Fall könnte diese Zahl auf den tieferen Wert gesetzt werden. Jedoch ist auf ausreichend Flexibilität zu achten, um auf die Bedürfnisse zukünftiger Mieter reagieren zu können.

Im vorliegenden Projekt sind total ca. 176 Parkplätze in der Einstellhalle und ca. 23 oberirdische Parkplätze möglich. Neben den genannten Pflichtparkplätzen sind ca. 85 öffentliche Parkplätze in der Einstellhalle vorgesehen.

Die Stadt Liestal braucht gemäss Parkraumplanung Zentrum zusätzliche zentrumsnahe Parkierungsmöglichkeiten, um die Attraktivität der Altstadt als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsort zu steigern. Das Quartierplanareal ist aufgrund der Lage dafür prädestiniert, weil diese dem Fussgänger einen direkten Zugang vom Parkhaus zur Rheinstrasse ermöglicht.

Die oberirdischen Parkplätze dienen überwiegend als Kundenparkplätze für die Geschäfte im Perimeter.

### c) Aussenraum / Orisbach

Zusammen mit dem Neubau und den bestehenden Gebäuden wird der Grünraum klammerförmig umfasst.

Für die Öffentlichkeit wird die Fussgänger Verbindung entlang des Orisbachs aufgewertet und mit einem entsprechenden Gehrecht gesichert. Die Führung des öffentlichen Fussweges entlang des revitalisierten Orisbachs erhöht die Attraktivität der Fusswegverbindung zwischen den nördlich gelegenen Wohngebieten und dem Stadtzentrum. Auch der im Perimeter enthaltene Abschnitt der Rheinstrasse, welcher den Zugang zum Stedtli mit seiner Begegnungszone umfasst, soll durch die Stadt neu gestaltet werden. Dies beinhaltet insbesondere die Aufhebung der Trennung von Strasse und Trottoir. Auch soll die Unterteilung in private und öffentliche Bereiche hier in den Hintergrund treten. Dabei werden die Kundenparkplätze und die Kundenvorfahrt zur Bank oder zu einer allfälligen anderen Erdgeschossnutzung weiterhin beibehalten.

Der Orisbach ist heute im Planungssperimeter ein Stadtbach im Betonkanal, welchem nicht viel Raum zugestanden wird. Die Sohle ist geschädigt und muss mittelfristig erneuert werden. Sie zu öffnen ist vermutlich schwierig, da so Wasser in die angrenzenden Keller eindringen könnte.

Der Hochwasserschutz stellt im Areal ein Problem dar. Für das 100-jährige Hochwasser (notwendiger Ausbaustandard) muss mit einem Abfluss von 25 m<sup>3</sup>/Sek. gerechnet werden. Hinzu kommen Wellenschlag und die Engpässe an den Brücken. Entsprechend sind entweder die Mauer zu erhöhen oder die angrenzenden Fassaden ohne Öffnungen zu erstellen.

Auch aus Sicht der Landschaftsarchitektur ist eine Renaturierung für diesen Bachabschnitt nicht angebracht. Der vorindustrielle und urbane Charakter des Bachabschnittes mit Umgebung soll erhalten bleiben, eine Revitalisierung ist jedoch anzustreben.

Für den im Planungssperimeter liegenden Bachabschnitt bestehen keine Projekte. In diesem Rahmen nimmt die Stadt eine Gesamtbetrachtung vor. Diese muss spätestens für das Baugesuchsverfahren vorliegen.

### d) Grundstücke der Stadt Liestal

Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanung gelangte die Rebhaus AG mit dem Begehren an den Stadtrat, die Liegenschaften Brunnewegli 1 und 3 sowie die angrenzenden Parzellen, welche sich im Besitze der Stadt Liestal befinden, käuflich zu erwerben.

Auf Grund der nachfolgenden Gründe hat der Stadtrat im Jahre 2006 einem Kaufrechtsvertrag zugestimmt:

- Mit der im Teilzonenplan Zentrum vorgeschriebenen Quartierplanpflicht ist in städtebaulicher Hinsicht der Einbezug dieser Parzellen in eine Gesamtplanung sinnvoll.
- Mit dem Verkauf der Parzellen wird die Auflage für die Erstellung eines öffentlichen Parkhauses verbunden.
- Die Liegenschaften befinden sich nicht in einem guten Zustand und müssten mittelfristig saniert werden.
- Der vereinbarte Verkaufspreis von total CHF 936'800.- kann unter den vorstehenden Aspekten als gut bezeichnet werden.

## e) Verfahren

### Arealbaukommission / Stadtbaukommission

Am 31. Januar 2006 wurde der Arealbaukommission (ABK) eine erste umfangreiche städtebauliche Studie mit zwei unterschiedlichen Konzepten und Modellen vorgelegt. Die beiden Konzepte wurden von der ABK zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege geprüft. Die Gesamtkommission hat mit ihrem Schreiben vom 14. März 2006 mit verschiedenen Auflagen die Weiterbearbeitung des Konzeptes gemäss den heute vorliegenden Quartierplanvorschriften zur Überarbeitung empfohlen.

Am 23. August 2006 wurde das überarbeitete Konzept erneut den beiden Kommissionen sowie der Stadtbaukommission vorgestellt. In der Folge wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Kommissionen mehrfach nachbearbeitet. Das überarbeitete städtebauliche Konzept wurde am 7. Dezember 2006 von der Stadtbaukommission verabschiedet.

### Kantonale Vorprüfung

Nach der Erarbeitung der Quartierplangrundlagen, aufgebaut auf dem städtebaulichen Konzept, wurden im März/April 2007 die Quartierplanvorschriften Rebgarten beim Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Am 28. Juni 2007 wurde das Geschäft der Arealbaukommission vorgelegt. Das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 11. Juli 2007 mitgeteilt. Der Bericht des Kantons wurde an mehreren gemeinsamen Besprechungen erörtert. Die detaillierten Ergebnisse sind in einem separaten Bericht zur Vorprüfung festgehalten (Beilage zum Planungsbericht).

### Öffentliche Mitwirkung

Am 27. März 2007 wurde die Quartierplanung Rebgarten der betroffenen Nachbarschaft vorgestellt. Für das Informations- und Mitwirkungsverfahren nach § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes wurde die Quartierplanung vom 12. April 2007 bis 3. Mai 2007 zur Einsichtnahme auf dem Stadtbauamt aufgelegt. Die Publikation des Mitwirkungsverfahrens erfolgte im „Liestal aktuell“ vom 12. April 2007.

In der Folge wurden vier Eingaben eingereicht, auf die im separaten Mitwirkungsbericht detailliert eingegangen wird. Mit den Mitwirkenden wurden Gespräche geführt, welche nach Möglichkeit in die Quartierplanung eingeflossen sind.

Der Mitwirkungsbericht wird im „Liestal aktuell“ vom 20. Dezember 2007 veröffentlicht und kann bis zum 4. Januar 2008 auf dem Stadtbauamt eingesehen werden (Beilage zum Planungsbericht).

### Überarbeitung der Quartierplanunterlagen

Aufgrund der Ergebnisse aus der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wurden das Quartierplanreglement und die Plangrundlagen bereinigt.

### Planungsbericht

Der ausführliche Planungsbericht über den genauen Ablauf der Planung, die einzelnen Änderungen und Ergänzungen sowie die Berichte zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung kann im Stadtbauamt eingesehen werden und wird der Bau- und Planungskommission abgegeben.

## 3. **Massnahmen**

- Beschluss des Einwohnerrates
- Eventuell Volksabstimmung (§ 6 der Gemeindeordnung, ESL 100.1)
- Öffentliche Auflage während 30 Tagen
- Allfällige Einsprachenbehandlung (Verständigungsverfahren)
- Genehmigung durch den Regierungsrat

#### **4. Finanzierung/Kosten**

Gemäss § 39 kantonales Raumplanungs- und Baugesetz sind im Planungsbericht die Folgekosten aufzuzeigen. Der Planungsbericht wird vom Einwohnerrat nicht beschlossen.

Für die raumplanerische Genehmigung der Quartierplanung entstehen für die Stadt Liestal keine ausserordentlichen Kosten.

Bezüglich der öffentlichen Einstellhalle werden im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplanvertrages die Grobkosten und der Kostenteiler definiert. Im Falle von finanzieller Relevanz für die Stadt wird dem Einwohnerrat darüber eine entsprechende separate Vorlage eingereicht.

Für die Gestaltung der Begegnungszone an der Rheinstrasse und des Fussweges entlang des Orisbachs wird dem Einwohnerrat zur gegebenen Zeit eine entsprechende separate Vorlage eingereicht.

#### **5. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge**

Die Wohn- und Geschäftsüberbauung Rebgarten mit öffentlicher Einstellhalle kann nicht realisiert werden oder verzögert sich.

#### **6. Beilagen / Anhänge**

- Quartierplanvorschriften „Rebgarten“ (Reglement und Pläne, verkleinert)

*Planungsbericht und Pläne im Massstab 1:500 können auf dem Stadtbauamt eingesehen werden.*



Stadt Liestal  
Quartierplanung Rebgarten

**Quartierplanreglement  
Stadtrat/Einwohnerrat  
November 2007**

LIES 2099 29. Oktober 2007 BM

**RAUMPLANUNG  
HOLZEMER**

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

## INHALT

1	ERLASS.....	3
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT.....	4
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN.....	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG.....	5
6	GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES.....	6
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG.....	7
8	VER- UND ENTSORGUNG.....	8
9	LÄRMSCHUTZ.....	9
10	REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG.....	9
11	EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG.....	10
12	AUSNAHMEN.....	11
13	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	11



## 1 ERLASS

- Beschluss* 1 Die Einwohnergemeinde Liestal erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Rebgarten" Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:
- Plan Nr. 1a Erschliessung und Freiräume 1 : 500
  - Plan Nr. 1b Bebauung Obergeschosse 1 : 500
  - Plan Nr. 1c Bebauung Untergeschosse 1 : 500
  - Plan Nr. 1d Schnitt 1 : 500
  - Plan Nr. 2 Fassaden 1 : 500
  - Modell 1 : 500
- Verbindlichkeit* 2 Die Pläne 1a–d sind grundeigentumsverbindlich. Plan Nr. 2 „Fassaden“ und das Modell haben richtungsweisenden Charakter.

## 2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck* 1 Der Quartierplan Rebgarten bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele* 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohn- und Geschäftsüberbauung unter Beachtung der Lage am Eingang der Altstadt
  - Städtebauliche Aufwertung und Siedlungsverdichtung an bedeutender Lage
  - Erstellung und Betrieb einer Einstellhalle mit öffentlichen Parkplätzen, welche direkt ans Stedtli angebunden sind.
  - Schaffung ansprechender städtischer Aussenräume mit Aufenthaltsqualität insbesondere entlang der Rheinstrasse und des Orisbaches
  - Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft sowie der Umwelt
  - ökologische Aufwertung des Orisbaches
  - behinderten- und altersgerechtes Wohnen ermöglichen

### 3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
  - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
  - die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
  - die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes
  - die Erschliessung und Parkierung
  - die Realisierung der Überbauung
  - Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze
  - Ver- und Entsorgung

### 4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1a bis d enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Gebäudeprofil) gehen daraus hervor.
- Anordnung* 2 Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen.
- Baulinien* 3 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 f. RBG. Rücksprünge und das Rückversetzen von der Baulinie müssen gemäss Ziffer 11 bewilligt werden.
- Gebäudehöhe* 4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Teilplans Nr. 1d massgebend. Brüstung resp. Geländer einer allfälligen Dachterrasse müssen unter der angegebenen Kote liegen.
- Dachform* 5 Für die Gebäude sind nur Flachdächer zulässig.
- Dachaufbauten* 6 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 11 besonders zu achten.

## 5 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal sind Wohn- und Geschäftsnutzungen (wenig störende Betriebe wie Verkaufsgeschäfte, Dienstleister, Büros, Banken, Restaurationsbetriebe etc.) zulässig. Ausserdem ist die Nutzung einer privaten und öffentlichen Einstellhalle zulässig.
- Nutzungsmass* 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 1b enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 8'900 m<sup>2</sup>. Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 RBV.
- Nutzungsfrei* 3 Nicht zur BGF zählen:
- Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
  - die Einstellhalle mit Erschliessungsanlagen
  - den Bewohnern allgemein dienende Gemeinschaftsräume und Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen etc.
  - offene und verglaste Atrien und Terrassen sowie Wintergärten bis 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit bei vorbestandene Bauten
  - Keller, Bastelräume und Waschküchen
  - Räume und Bauteile für Betriebstechnik und Gebäudeinfrastruktur (Lüftung, Maschinenräume etc.)
  - Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen
  - Dachvorsprünge und Vordächer
  - offene Aussentreppen
  - offene und überdeckte Veloabstellplätze
  - dem Lärmschutz dienende Massnahmen und Bauteile
  - Aussenisolationen an vorbestehenden Gebäuden
- Besitzstand* 4 Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglements anrechenbar gewordene Geschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge dieser Änderung die massgebliche Ausnutzungsziffer überschritten ist.
- Nutzungsverlagerungen* 5 Verschiebungen der Bruttogeschossflächen sind von einem Baubereich in ein anderes möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.
- Attikageschoss* 6 Das Attikageschoss ist mindestens 0.8 m und durchschnittlich mindestens 1.5 m hinter die Aussenfassade zurückzusetzen.

*behindertengerechte Bauweise* 7 Die Bauten sind so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich und der Zugang hindernisfrei ist.

## 6 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 1a ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- konzeptioneller Umgebungsplan* 2 Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchverfahren in einem konzeptionellen Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere die konzeptionelle Lage von Wegen und Plätzen, der Frei- und Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.). Ausserdem die Ein-/Ausfahrt Einstellhalle und die externe Parkhauser-schliessung für Fussgänger.
- Bemusterung und Materialisierung* 3 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen wie Materialisierung der Wege, Pflanzlisten etc. einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Kleinbauten* 4 Kleinbauten bis 12 m<sup>2</sup> im Innenhof können vom Stadtrat bewilligt werden.
- Gestaltungskonzept* 5 Für die öffentlich zugänglichen Freiräume ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zusammen mit der Stadt ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Dieses muss vom Stadtrat genehmigt werden. Für Bereiche mit Platzcharakter ist auf eine besondere Aufenthaltsqualität zu achten.
- Aufwertung Rheinstrasse* 6 Für die Begegnungszone Rheinstrasse ist im Gestaltungskonzept eine verkehrsberuhigende, attraktive Gesamtgestaltung festzulegen, welche die privaten und öffentlichen Flächen umfasst.
- Revitalisierung Orisbach* 7 Gleichzeitig mit der Realisierung der Quartierplanüberbauung revitalisiert der Kanton das Bachbett des Orisbaches. Dies ist im Gestaltungskonzept zu berücksichtigen.
- geschützter Baum* 8 Der bestehende Baum ist geschützt und zu erhalten. Eine allfällige Ersatzpflanzung hat mit einem gleichwertigen Baum zu erfolgen. Es ist eine einheimische und standortgerechte Art zu verwenden.

<i>privater Hof</i>	9 Die Nutzung des Innenhofs steht den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Mieterinnen und Mietern der Quartierüberbauung offen. Die Nutzung des Hofes muss dauernd gesichert und als Spielfläche für Kinder geeignet sein.
<i>Erstellung und Unterhalt</i>	10 Die Erstellung der privaten Frei- und Grünräume erfolgt durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Pflege und Unterhalt öffentlich zugänglicher Bereiche erfolgt durch die Stadt.
<i>Dachflächen</i>	11 Nicht begehbare Bereiche der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Solaranlagen ist möglich. Bei der Detailplanung der Flachdachbegrünung ist aufzuzeigen, dass eine Saatmischung mit einheimischen Pflanzenarten und natürliches, nicht ausgeebnetes Substrat verwendet wird.
<i>Meteorwasser</i>	12 Freiflächen, Wege und Plätze sind soweit möglich und sinnvoll wasser-durchlässig auszuführen.

## **7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

<i>Lage</i>	1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung sind die Teilpläne Nr. 1a und c massgebend.
<i>Parkplatzberechnung</i>	2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Eine Vermietung der privaten unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind.
<i>zusätzliche Parkplätze</i>	3 Zusätzlich zu den Stammparkplätzen können weitere zu vermietende Parkplätze erstellt werden.
<i>öffentliche Parkplätze</i>	4 Es werden ca. 85 öffentliche Parkplätze erstellt.
<i>oberirdische Parkplätze</i>	5 Die oberirdischen Parkplätze dürfen vermietet oder individuell zugeordnet werden. Sie sind in der Regel als Kundenparkplätze zu bezeichnen und zu verwenden.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

- Ver- und Entsorgungskonzept  
Wasser und  
Abwasser* 1 Die Entwässerung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt koordiniert werden. Es unterliegt der Genehmigung des Stadtrates und ist Voraussetzung für die Baubewilligung.
- Abfallentsorgung* 2 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.
- Energiestandard* 3 Neubauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
- Energiekonzept* 4 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfes (Wärme und Elektrizität)
  - rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien etc.)
- Varianten* 5 Im Energiekonzept sind mögliche Energieerzeugungsvarianten bezüglich
- Energiebedarf/Energieproduktion,
  - Umweltbelastung
- in einem Vergleich darzustellen.
- Koordination* 6 Der Inhalt und Umfang des Energiekonzepts ist mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.
- Sonnenenergie* 7 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie müssen vom Stadtrat bewilligt werden und dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 11 besonders zu achten.

## 9 LÄRMSCHUTZ

- Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.
- Schallschutz* 2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

## 10 REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG

- Parzellierung* 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Etappierung (provisorische Formulierung)* 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten. Die Funktionsfähigkeit gemeinsam oder öffentlich verwendeter Einrichtungen ist zu gewährleisten.
- Quartierplanvertrag* 3 Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Stadt Liestal wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen beim Grundbuchamt Liestal zu veranlassen.

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Etappierung
- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen (insbesondere für die Einstellhalle)
- Verteilung der Kosten für Planung und Ausführung der Begegnungszone Rheinstrasse
- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der privaten Grün- und Freiflächen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
- Benutzungsrechte

## 11 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

*Städtebauliche  
Einpassung*

1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. Als Beurteilungskriterien gelten:

- Positiver Entscheid zu den Gestaltungsabsichten durch 6 Personen, welche je zur Hälfte von der Bauherrschaft (Eigentümer, Baurechtnehmer) und vom Stadtrat ernannt werden. Zusätzlich können externe Fachleute beratend beigezogen werden.
- Findet keine Einigung statt, entscheidet der Stadtrat.

*Mitspracherecht der  
Stadt*

2 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, sowie bei späteren umfassenden Renovationen, hat der Stadtrat ein Mitspracherecht in Fragen, welche die Gesamterscheinung der Überbauung betreffen. Die erforderlichen Unterlagen sind vor Einreichung der Ausführung dem Stadtrat einzureichen. Mit der Ausführung der Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung des Stadtrates vorliegt.

*Spätere  
Unterhaltsarbeiten  
und Renovationen*

3 Spätere Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen mit Aussenwirkung sowie Zweckänderungen erfordern ein kleines Baugesuchsverfahren. Bewilligungsinstanz ist der Stadtrat.



## 12 AUSNAHMEN

- Abweichungen* 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- Bedingungen* 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- grössere Abweichungen* 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

## 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Genehmigung* 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist.
- Umsetzung* 2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft* 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
- Aufhebung QP* 4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung dieses Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. Bei einer Aufhebung der Quartierplanung treten wieder die vorbestandenen Vorschriften gemäss den Teilzonenvorschriften Zentrum (RRB Nr. 152 vom 29. Januar 2002) in Kraft.



Stadt Liestal

## QUARTIERPLANUNG REBGARTEN

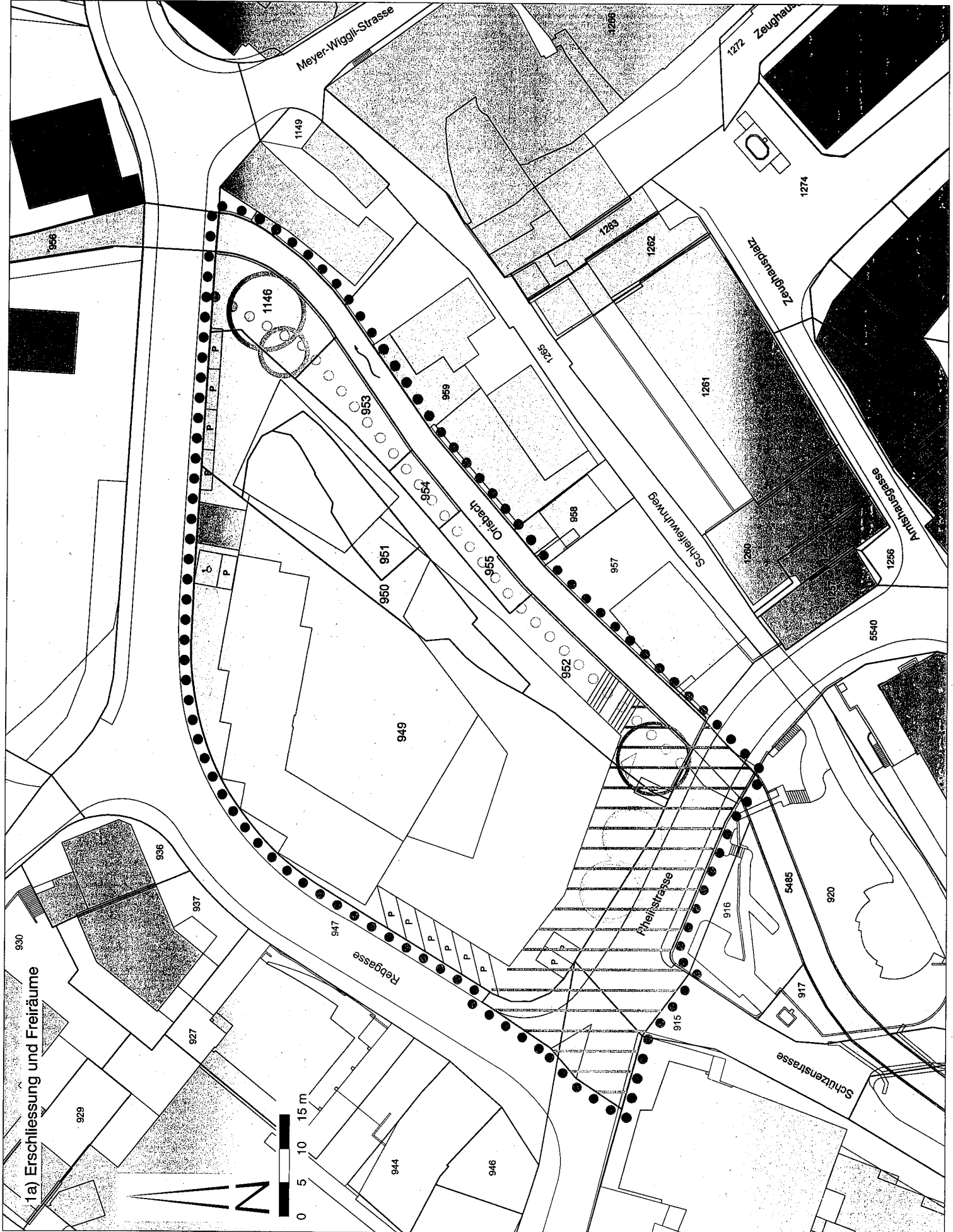
Plan Nr. 1: Bebauung, Erschliessung und Freiräume  
Stadtrat/Einwohnerrat  
November 2007

### rechtsverbindlicher Inhalt

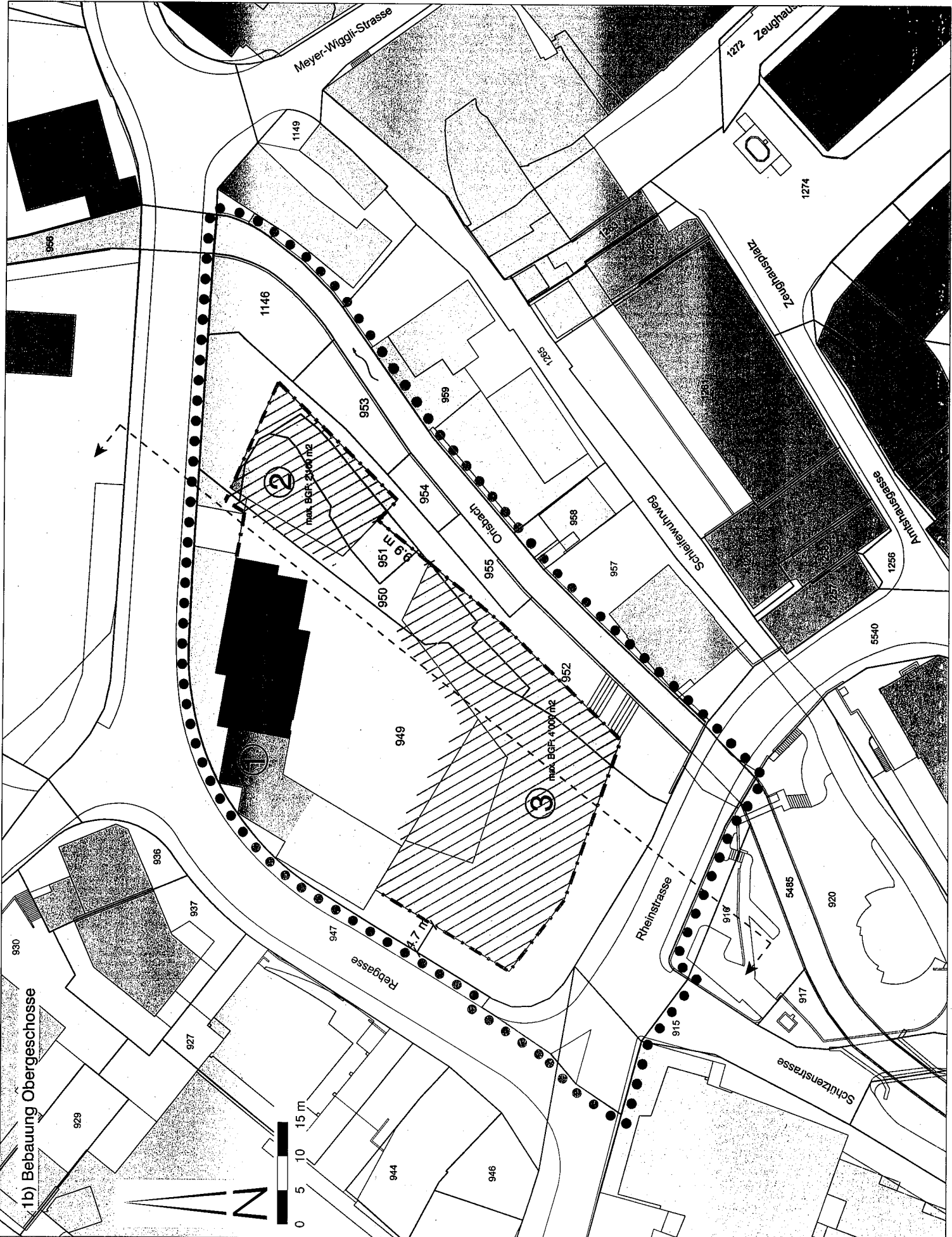
	Perimeter Quartierplan
	Baubereiche mit max. Bruttogeschossfläche (BGF)
	Baulinie
	öffentlicher Freiraum
	privater Freiraum
	privater Freiraum mit öffentlichem Gehrecht
	private Grünfläche über Einstellhalle
	Begegnungszone Rheinstrasse
	geschützter Baum
	oberirdische Parkplätze (vermietet, ungefähre Lage und Grösse)
	Ein- /Ausfahrt Einstellhalle
	Fussgängerzugang Einstellhalle
	Kundenzufahrt / Zufahrt Bancomat
	minimaler Abstand
	Maximal zulässige Höhe (in m über Meeresniveau)

### orientierender Inhalt

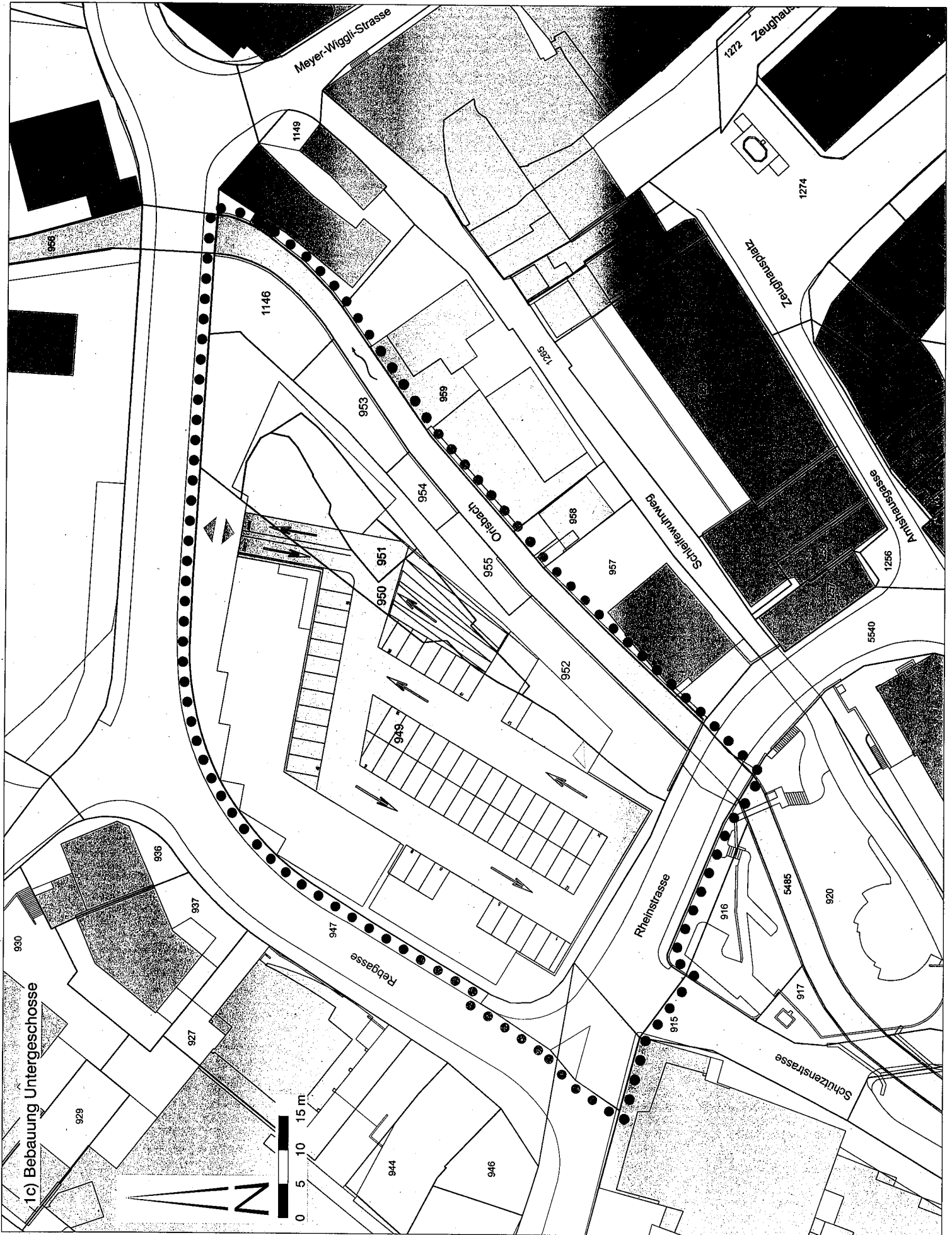
	neue Gebäude im Perimeter
	bestehende Gebäude im Perimeter
	bestehende Gebäude ausserhalb des Perimeters
	Orsbach
	neue Bäume
	neue Keller
	bestehende Keller
	neue Einstellhalle
	bestehende Höhenkote (in m über Meeresniveau)
	Schnittlinie



11a) Erschliessung und Freiräume

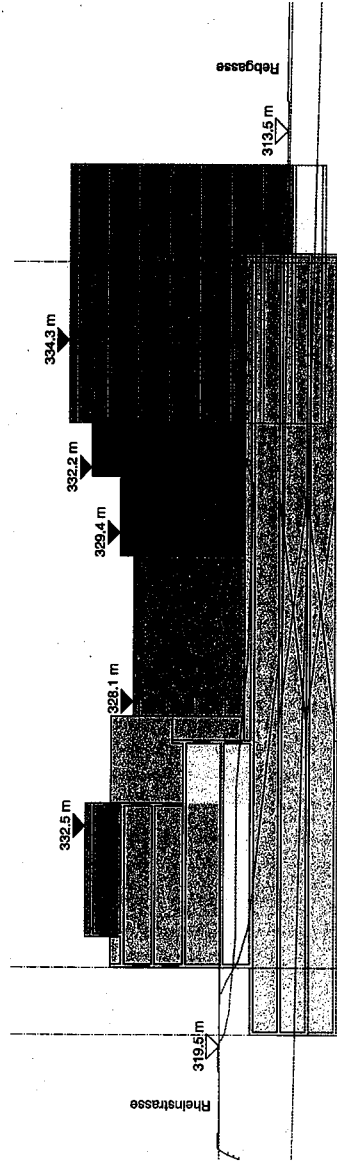
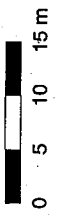


1b) Bebauung Obergeschoße



1c) Bebauung Untergeschosse

1d) Schnitt





Stadt Liestal

## QUARTIERPLANUNG REBGARTEN

Plan Nr. 2: Fassaden (richtungsweisend)

Stadtrat/Einwohnerrat

November 2007

### Arbeitsgemeinschaft:

Architekten:

Steinmann & Schmid Architekten AG BSA SIA  
Rebgasse 21A CH 4058 Basel  
T +41 61 686 93 00 F +41 61 686 93 01  
[www.steinmann-schmid.ch](http://www.steinmann-schmid.ch)

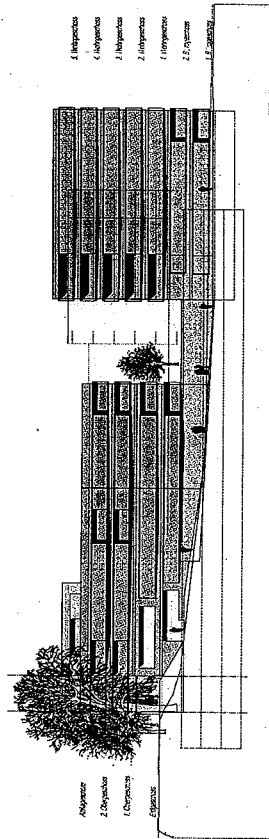
Planer:

**RAUMPLANUNG**  
**HOLZEMER**

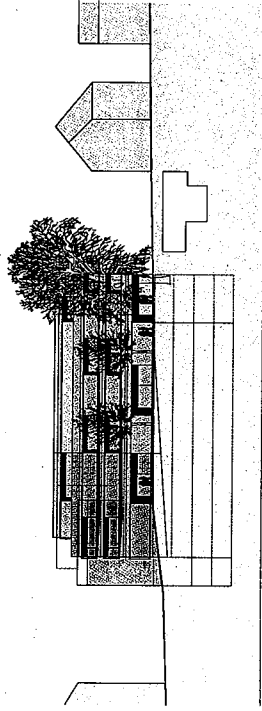
Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil 0041 61 421 89 89

LIES2099 15 QPPlan2291007 BM

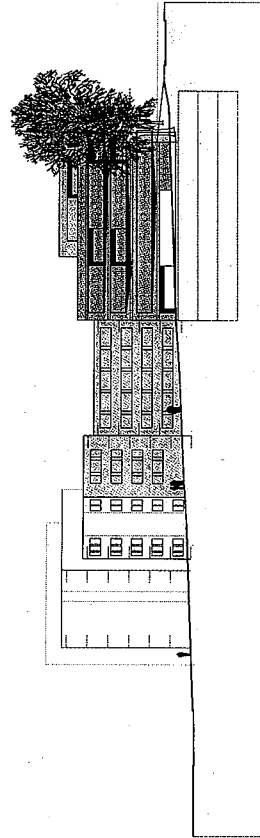
Ostfassade (Orisbach)



Südfassade (Rheinstrasse)



Westfassade (Rebgasse)



Nordfassade (Rebgasse)

