



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Am Orisbach"

# Quartierplan-Reglement

---

Stand Dokument: 23.11.2023

Stand Verfahren: Planaufgabe

## **Impressum**

Koordination Burckhardt+Partner AG, Basel

Städtebau Christ & Gantenbein AG Architekten, Basel

Landschaftsplanung Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

Quartierplanung



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Brigitte Bauer

Datei-Name

40166\_Reg01\_QPR\_20221123\_Planauflage.docx

**Inhaltsverzeichnis**

|  |    |
|--|----|
| Erlass   | 1  |
| § 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung                                  | 1  |
| § 2 Geltungsbereich  | 2  |
| § 3 Art der baulichen Nutzung  | 2  |
| § 4 Mass der baulichen Nutzung   | 2  |
| § 5 Bebauung   | 3  |
| § 6 Gestaltung der Bauten  | 4  |
| § 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes                              | 6  |
| § 8 Hochwasserschutz   | 8  |
| § 9 Erschliessung und Parkierung   | 9  |
| § 10 Ver- und Entsorgung   | 10 |
| § 11 Lärmschutz  | 10 |
| § 12 Gefahrenbereich Störfall (Bahn)                                     | 11 |
| § 13 Nachweis zur Einhaltung der QP-Vorgaben im Baubewilligungsverfahren | 11 |
| § 14 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag                             | 12 |
| § 15 Ausnahmen und Abweichungen  | 12 |
| § 16 Schlussbestimmungen   | 13 |

**Erlass**

Die Stadt Liestal erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Am Orisbach". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan.

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

**§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung**

- |                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| <i>Zweck</i>    | 1 | Die Quartierplanung „Am Orisbach“ bezweckt die städtebauliche und aussenräumliche Weiterentwicklung des Quartierplan-Areals als Bindeglied zwischen Bahnhofsareal und Stedtli, unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung.  |
| <i>Begriffe</i> | 2 | <p>Bahnhofplatz: Areal von und mit Emma Herwegh-Platz im Westen bis und mit Postplatz im Osten</p> <p>Postplatz: Platz zwischen Postgebäude – Palazzo – Kantonsgericht</p> <p>Postterrasse: Platzbereich Niveau Bahnhof nördlich und östlich des Baubereichs A<sub>1</sub> (Gebäudeteil mit 7 Vollgeschossen)</p> <p>Stedtli: Altstadt von Liestal</p> <p>Haus zur Allee: Liegenschaft Seestrasse 4<br/>(Jugendhaus /ehem. Feuerwehrmagazin)</p>  |
| <i>Ziele</i>    | 3 | <p>Es werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:</p> <p>a) Klärung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und aussenräumlichen Strukturen zwischen Bahnhof und Stedtli unter Berücksichtigung der historisch bedeutsamen Stadtanlage mit Stedtli und Stadtgraben sowie der zeitgenössischen städtebaulichen Entwicklung am Bahnhofplatz;</p> <p>b) Vervollständigung der Bahnhofsüberbauung mit einem Neubau als städtebaulicher Abschluss des Bahnhofplatzes;</p> <p>c) Realisieren einer attraktiven Überbauung am Postplatz und Sicherstellen einer der Zentralität und guten Erschliessung entsprechenden baulichen Dichte;</p> <p>d) Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität im Postgebäude, unter Berücksichtigung der Lärmbelastung und des Störfallrisikos;</p> <p>e) Umgestaltung der Allee zu einem abwechslungsreichen, öffentlich zugänglichen Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität;</p> <p>f) Renaturierung und Freilegung des Orisbachs zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung und Minimierung der Hochwassergefährdung;</p> <p>g) Schaffen von attraktiven Wegverbindungen vom Bahnhof ins Stedtli und entlang des Orisbachs.</p> |

---

## § 2 Geltungsbereich

---

*Geltungsbereich* <sup>1</sup> Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

---

*Hauptbauten* <sup>1</sup> Für die Hauptbauten in den Baubereichen A<sub>1+2</sub> und B<sub>1+2</sub> gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Neben der Wohnnutzung sind auch mässig störende Betriebe zulässig<sup>1</sup>.  
Das erste Vollgeschoss des Baubereichs A<sub>1</sub> gemäss Quartierplan Schnitte ist der Geschäftsnutzung vorbehalten, mindestens 50% der Flächen haben dabei einen öffentlichen Charakter aufzuweisen (zugänglich für die Allgemeinheit, z.B. Restauration, Verkauf, Poststelle, Kulturbetrieb).

*Kleinbauten* <sup>2</sup> Als Kleinbauten gelten untergeordnete freistehende oder angebaute Bauten, wie WC-Anlagen, Buvetten u.dgl. Es gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG, mit Ausschluss der Wohnnutzung<sup>2</sup>.

*Nebenbauten* <sup>3</sup> Als Nebenbauten gelten untergeordnete und unbeheizte freistehende oder angebaute Bauten wie Velounterstände, Pavillons, Terrassenüberdachungen u. dgl. Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

## § 4 Mass der baulichen Nutzung

---

*Definition der baulichen Nutzung* <sup>1</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.

*nicht zur Bruttogeschossfläche zählend* <sup>2</sup> Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht gerechnet:

- a) Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder gestalteten Terrain liegen werden. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.0 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10% der Fassadenabwicklung betragen;
- b) Räume in den Sockelgeschossen, welche nicht für das Wohnen oder das Arbeiten verwendet werden, inkl. deren Erschliessung, z.B. Technikräume, Lager, Auto-Einstellhalle, Einstellräume für Velos, Kinderwagen u.ä., Abstellräume, Wasch- und Trockenräume;
- c) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- d) Vordächer;
- e) eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 3 QPR.

---

<sup>1 + 2</sup> Einschränkungen betreffend Nutzungsart ergeben sich aus den Bestimmungen im "Gefahrenbereich Störfall (Bahn)" (siehe § 12 Abs. 1 QPR)

Nutzungsmass

<sup>3</sup> Das maximale Nutzungsmass beträgt:

max. Bruttogeschossfläche  
(Innen- und Aussengeschossflächen)

Baubereich A<sub>1</sub>

|   |                      |
|---|----------------------|
| a) Innengeschossflächen   | 7'000 m <sup>2</sup> |
| b) Innengeschossflächen (= lit. a) und Aussengeschossflächen (z.B. Loggien, Balkone, Dachterrassen) | 7'200 m <sup>2</sup> |

Baubereich A<sub>2</sub>

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Innen- und Aussengeschossflächen | 1'500 m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|----------------------|

Baubereich B<sub>1+2</sub>

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Innen- und Aussengeschossflächen | 860 m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|--------------------|

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Kleinbauten: | 100 m <sup>2</sup> |
|--------------|--------------------|

max. Nutzfläche

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Nebenbauten: | 200 m <sup>2</sup> |
|--------------|--------------------|

## § 5 Bebauung

Baubereiche  
Hauptbauten

<sup>1</sup> Die Baubereiche im Situationsplan begrenzen die Lage der Hauptbauten.

Der Quartierplan legt folgende Baubereiche für Hauptbauten fest:

|              |                     |                                     |
|--------------|---------------------|-------------------------------------|
| Baubereich A | Teil A <sub>1</sub> | Vollgeschosse                       |
|              | Teil A <sub>2</sub> | Sockelgeschosse                     |
| Baubereich B | Teil B <sub>1</sub> | Haus zur Allee                      |
|              | Teil B <sub>2</sub> | Terrasse Liegenschaft Poststrasse 1 |

- Setzung Baukörper  
Baubereich A<sub>1</sub>* 2 Der Gebäudekörper im Baubereich A<sub>1</sub> ist so zu setzen, dass eine attraktive Fusswegverbindung entlang der Poststrasse mit einer grosszügigen Vorzone zum Gebäude gewährleistet ist. Bis auf einzelne Engstellen ist ein minimaler Abstand von 4.5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Wo Parkplätze, Veloständer etc. angeordnet werden, muss ein minimaler Durchgang für den Fussverkehr von 2.5 m verbleiben.
- Gebäudehöhe Hauptbauten* 3 Die Gebäudehöhen der Hauptbauten sind im Quartierplan verbindlich festgelegt, mittels Höhenkoten in Meter über Meereshöhe (m ü. M.). Die Gebäudehöhen für alle Hauptbauten werden bis Oberkante des fertigen Dachrandes (Flachdach) bzw. fertiges Dach gemessen.
- Lift* 4 Für die fussläufige und behindertengerechte Erschliessung zwischen Platzbereich Niveau Bahnhof und Platzbereich Niveau Allee ist ein Lift zu erstellen.  
  
Wird dieser nicht innert nützlicher Frist nach Erstellung der Quartierplan-Überbauung "Am Orisbach" im Rahmen der Quartierplan-Überbauung "Lüdin-Areal" erstellt (öffentlicher Lift im orientierenden Inhalt), so ist dieser an der im Quartierplan bezeichneten Stelle zu realisieren (öffentlicher Lift, Ersatzstandort).
- Bereich für Belichtung und Belüftung* 5 Der Bereich für Belichtung und Belüftung Sockelgeschosse Liegenschaft Poststrasse 1 darf nicht überbaut werden.
- unterirdische Bauten* 6 Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
- Kleinbauten und Nebenbauten* 7 Klein- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2 und 3 QPR können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV (Bauten zwischen Bau- und Strassenlinien) und von § 57 RBV (Grenzabstände) mit Ausnahme des Gewässerraums frei innerhalb des Quartierplan-Areals platziert werden.
- Gebäudehöhen Kleinbauten und Nebenbauten* 8 Klein- und Nebenbauten dürfen eine Fassadenhöhe von 3.5 m und eine Gebäudehöhe von 4.5 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes. Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.

## § 6 Gestaltung der Bauten

- Allgemeine städtebauliche Einpassung* 1 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes, sorgfältig gestaltetes und auf den Charakter des Ortes abgestimmtes Gesamtbild ergeben. Besonders zu berücksichtigen sind:
- für die Fassaden gegenüber dem Bahnhofplatz: städtische Prägung der Umgebung,
  - für die Fassaden gegenüber dem Stedtl: Topographie, parkähnliche Umgebung, Altstadt.
- Der Stadt Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu. Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt zur Beurteilung Varianten einzureichen.
- Fassadengestaltung Baubereich A* 2 Dem Gebäude im Baubereich A<sub>1+2</sub> ist betreffend Fassadengestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die alleeseitig in Erscheinung tretenden zwei Geschosse (Baubereich A<sub>2</sub>) sind als Sockel auszugestalten und in Zusammenhang mit der Umgebung auszuformulieren. Der Sockel alleeseitig des Postgebäudes ist, wenn immer möglich, teilweise zu begrünen.

Die über dem Sockel liegenden Vollgeschosse (Baubereich A<sub>1</sub>) sind gut in die Umgebung einzupassen. Dies gilt insbesondere gegenüber dem Stedtli, dem städtisch geprägten Umfeld des Bahnhof- und Postplatzes sowie gegenüber den historisch bedeutsamen Gebäuden „Palazzo“ und "Kantonsgericht". Der Gebäudekörper ist mehrfach so abzuwinkeln, dass eine lebendige Fassade entsteht, welche Bezug nimmt auf die bestehende Form des Postplatzes mit den bestehenden Gebäuden sowie die zukünftige Postterrasse.

*Rücksprung Gebäude*

- 3 Das Gebäude des Baubereichs A<sub>1</sub> darf die im Quartierplan eingetragene Linie "Rücksprung Gebäude ab Kote 347.20 m.ü.M." ab der genannten Kote auf maximal 20% ihrer Länge überschreiten.

*Dachgestaltung*

- 4 Es gelten folgende Dachformen:

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| a) Baubereich A <sub>1</sub> : | Flachdach |
| b) Baubereich B <sub>1</sub> : | frei      |
| c) Klein- und Nebenbauten:     | frei      |

Flachdächer haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung (einheimische Saatmischung), Nutzung von Sonnenenergie, Retention oder Ähnliches).

Der Dachüberstand von Satteldächern (Baubereich B<sub>1</sub>) darf den Baubereich allseitig um maximal 0.7 m überschreiten.

*Technische Einrichtungen*

- 5 Technische Bauteile wie Oberlichter, Lüftungsbauteile, Wärmeerzeugungs- und Rückkühlungskomponenten dürfen den fertigen Dachrand (inkl. Brüstung) nicht überragen. Davon ausgenommen sind Lifte sowie Entlüftungsrohre, welche den Baubereich um das Mass ihrer technischen Notwendigkeit überragen dürfen. Über den fertigen Dachrand hinausragende Lifte müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt werden und sind gestalterisch in das Gesamtkonzept zu integrieren.

*Brüstung Postterrasse Baubereich A<sub>2</sub>*

- 6 Die Brüstung der Postterrasse im Baubereich A<sub>2</sub> (Platzbereich Niveau Bahnhof) darf die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Sie ist im Rahmen der Fassadengestaltung sorgfältig ins Gebäude einzupassen.

*Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente*

- 7 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen muss innerhalb eines Baubereichs aufeinander abgestimmt erfolgen. Die nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen darf das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.

*Sicherheit für Vögel und Kleintiere*

- 8 Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen (keine Übereck-Verglasungen, keine spiegelnden Glasflächen etc.)<sup>3</sup>.

Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen.

<sup>3</sup> zur Orientierung: siehe auch "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012)



## § 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

### Allgemeine Bestimmungen

- |   |    |   |
|---|----|---|
| <i>Zugänglichkeit</i>                       | 1  | Die Aussenräume sind grundsätzlich öffentlich zugänglich zu halten. Die Nutzung richtet sich nach dem jeweiligen Aussenraumtyp.   |
| <i>Berücksichtigung aller Nutzergruppen</i> | 2  | Die Bedürfnisse von Menschen mit Einschränkungen (Sehbehinderung, Mobilitätseinschränkung etc.) sind in geeigneter Weise in die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen. Es ist frühzeitig Kontakt zu spezialisierten Organisationen aufzunehmen (z.B. Procap).<br><br>Ebenso sind bei der Gestaltung des Aussenraumes die Bedürfnisse verschiedener anderer Nutzergruppen miteinzubeziehen (ältere Menschen, Kinder etc.). |
| <i>Verkehrsflächen</i>                      | 3  | Die Verkehrsflächen dienen dem allgemeinen Verkehr und der Erschliessung. Auf den weiteren Aussenraumflächen ist ein Befahren mit motorisierten Fahrzeugen, mit Ausnahme von E-Bikes o.ä., nur für die Anlieferung, den Unterhalt, das Erreichen der Parkplätze und Ausnahmefahrten zulässig.   |
| <i>Wege und Plätze</i>                      | 4  | Wege und Plätze ausserhalb der Verkehrsflächen und des Platzbereichs Niveau Bahnhof sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten oder bei Hartbelägen über die Schulter zu entwässern.  |
| <i>Beleuchtung</i>                          | 5  | Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.   |
| <i>Abgrabungen und Aufschüttungen</i>       | 6  | Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind zulässig. Ihre Höhe richtet sich nach der technischen Notwendigkeit. Auf eine gute Einpassung ins aussenräumliche und städtebauliche Gesamtbild ist zu achten.  |
| <i>Neophyten</i>                            | 7  | Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.  |
| <i>Naturnahe Aussenraumgestaltung</i>       | 8  | 35% der Fläche des QP-Perimeters ist naturnah zu gestalten. Die Flächen werden in der Allee (Gewässerraum, Platzbereich Niveau Allee, Grün- und Freifläche) angeordnet. Der gesamte Gewässerraum ist anrechenbar.   |
| <i>Blickachsen</i>                          | 9  | Die Bepflanzung ist so zu wählen (Standort, Grösse), dass die Blickachsen vom Platzbereich Niveau Bahnhof zum Stedtli erhalten bleiben.   |
| <i>Pflege und Unterhalt</i>                 | 10 | Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.<br><br>Pflanzung und Pflege der Bäume hat nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.   |
| <i>Abgrenzung der Aussenräume</i>           | 11 | Die Abgrenzung der verschiedenen Aussenraumtypen im Quartierplan ist konzeptioneller Art. Ausnahmen sind insbesondere dann möglich, wenn sich die definitive Lage des renaturierten Orisbachs gegenüber dem Quartierplan verschieben sollte.  |

### Siedlungsorientierte Aussenräume

*Platzbereich Niveau Bahnhof, Platzbereich Niveau Allee*

*Platzbereich Niveau  
Bahnhof*

- 12 Der Platzbereich Niveau Bahnhof ist attraktiv als Teil des städtisch geprägten Bahnhof- und Postplatzes und als Vorzone des Gebäudes im Baubereich A<sub>1</sub> zu gestalten. Der Platzbereich hat entlang der Poststrasse und in Richtung Treppe in die Allee eine hohe Fussgängerqualität und im Bereich der Postterrasse eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

*Platzbereich Niveau  
Allee*

- 13 Westlich des Orisbachs ist der Platzbereich Niveau Allee als Vorzone zu den Gebäuden in den Baubereichen A<sub>1+2</sub> und B<sub>1</sub> auszugestalten.

Östlich des Orisbachs ist der Platzbereich Niveau Allee als innerörtlicher Aussenraum in Verbindung mit dem renaturierten Orisbach sorgfältig mit mindestens zwölf kronenbildenden Bäumen und Sitzgelegenheiten zu gestalten und mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszustatten. Die bestehenden Bäume (Bäume Allee) sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Bei der Gestaltung ist dem gefahrlosen Miteinander von Fuss- und motorisiertem Verkehr eine grosse Bedeutung beizumessen.

*Bespielung der Aus-  
senräume*

- 14 Eine Bespielung der siedlungsorientierten Aussenräume durch Restauration, Marktstände, kleinräumige Auslagen des Detailhandels, Spielplätze, mobile Sporteinrichtungen (z.B. Ping-pong-tisch) etc. ist zulässig, solange die Funktion der Aussenräume gewährleistet bleibt.

### Landschaftsorientierte Aussenräume

*Grün- und Freifläche, Gewässerraum*

*Grün- und Freifläche*

- 15 Die Grün- und Freifläche ist als attraktive, mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) gestaltete Grünfläche, mit Erholungs- und Freizeitinfrastruktur wie z.B. Sitzbänken zu gestalten.

*Gewässerraum*

- 16 Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (Art. 41c Gewässerschutzverordnung).

Der Gewässerraum ist abwechslungsreich extensiv zu gestalten und mit standortgerechten Arten so zu bepflanzen, dass sie verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Heimat bietet und die ökologische Vernetzung entlang des Orisbachs sicherstellt. Die Ansprüche an einen Aussenraum innerhalb des Stedtlis werden dabei berücksichtigt (Sichtachsen, Aufenthaltsqualität der benachbarten Aussenräume, punktueller Bachzugang, Sitztreppe etc.).

Das Gerinne des revitalisierten Orisbachs ist innerhalb des Gewässerraums anzulegen. Bei der Ausgestaltung des Bachlaufs sind die Lebensraum-Ansprüche von Wassertieren (Fische, Krebse, Kleintiere etc.) zu berücksichtigen.

## § 8 Hochwasserschutz

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| <i>Allgemeines</i>      | 1 | Bei in den Gefahrenzonen Überschwemmung gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen von Überschwemmungen hinreichend schützen.   |
| <i>Schutzziel</i>       | 2 | <p>Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.</p> <p>Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.</p> |
| <i>Schutzhöhe</i>       | 3 | <p>Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert.</p> <p>Die massgebenden Schutzhöhen sind auf Grundlage der resultierenden Fliesstiefen aus dem Hochwasserschutzprojekt des Orisbachs<sup>4</sup> bzw. nach dessen Ausführung auf Grundlage der überarbeiteten Naturgefahrenkarte zu definieren.</p> <p>Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.</p>                 |
| <i>Schutzmassnahmen</i> | 4 | <p>Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.</p> <p>Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.</p>   |
| <i>Ausnahmen</i>        | 5 | Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.  |
| <i>Baugesuch</i>        | 6 | Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor Überschwemmungen geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.  |
| <i>Haftung</i>          | 7 | Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen Überschwemmung zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.  |

<sup>4</sup> Grundlage zur Orientierung:

Kissling + Zbinden AG (26.03.2015): Stadt Liestal, Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach, Postdurchlass bis Mündung in die Ergolz, Vorprojekt Situation und Technischer Bericht.

Kissling + Zbinden AG (07.01.2019): Quartierplan am Orisbach, Prüfung Hydraulik / Wasserbau Vorprojekt, Stadt Liestal, Stadtbauamt.

## § 9 Erschliessung und Parkierung

*Erschliessung motorisierter Individualverkehr*

*Anordnungsbereich Brücke*

- 1 Die Haupteerschliessung der Baubereiche A<sub>1+2</sub> und B<sub>1+2</sub> für den motorisierten Verkehr erfolgt von der „Allee-Strasse“ bzw. Seestrasse her. Die Brücke im "Anordnungsbereich Brücke" ist betreffend Breite maximal auf den Begegnungsfall PKW – LKW bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h auszulegen<sup>5</sup>.

Für die oberirdischen Besucherparkplätze und Anlieferung des Baubereichs A<sub>1+2</sub> besteht zusätzlich eine Erschliessung via Postplatz und Poststrasse.

*Ausnahmefahrten*

- 2 Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) über die Platzbereiche Niveau Allee und Niveau Bahnhof bis vor die Hauptzugänge sicherzustellen.

*Öffentliche Fusswegverbindungen*

- 3 Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind sicher und attraktiv auszugestalten und auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen abzustimmen (Menschen mit Einschränkungen, ältere Menschen, Personen mit Kinderwagen etc.). Wo im Quartierplan Velos ausdrücklich erlaubt sind, wird auf gute Voraussetzungen für die Koexistenz zwischen zu Fussgehenden und Velofahrenden geachtet.

Es handelt sich bei den im Quartierplan eingetragenen Linienführungen um konzeptionelle Festlegungen von Verbindungsachsen. Die genaue Lage und Wegführung werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachgewiesen.

*Parkplatzbedarf*

- 4 a) Die Ermittlung des Bedarfs an Auto-Abstellplätzen richtet sich für Nicht-Wohnnutzungen nach den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.
- b) Für die Wohnnutzung sind folgende Autoabstellplätze zu erstellen:
- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Anzahl Stammparkplätze:    | 0.3 – 0.6 / Wohnung |
| Anzahl Besucherparkplätze: | 0.1 – 0.2 / Wohnung |

Wird bei der Wohnnutzung die erforderliche Parkplatzanzahl gegenüber den dann zumaligen übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien zur Parkplatzberechnung unterschritten<sup>6</sup>, sind Massnahmen gemäss dem Mobilitätskonzept für die Option autoarmes Wohnen zu treffen.<sup>7</sup> Im Minimum umzusetzen sind:

- Parkraumbewirtschaftung (Kostenmiete für vermietete Parkplätze, Parkraumbewirtschaftung Besucherparkplätze, Bewirtschaftung Veloabstellanlagen);
- 1 Veloabstellplatz pro Zimmer (0.9 Stammapstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze), mindestens 2.3 Veloabstellplätze pro Wohnung;
- Controlling + Monitoring Parkplatzbedarf (Stamm- und Besucherparkplätze, Veloabstellplätze).

*Anordnung Parkplätze Baubereiche A<sub>1+2</sub> + B<sub>1+2</sub>*

*oberirdische öffentliche Parkierung*

- 5 Die Parkplätze werden bis auf maximal 3 Besucherparkplätze entlang der Poststrasse in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet.
- 6 In der Allee ist die Anordnung von max. 20 öffentlichen Parkplätzen zulässig. Nach Möglichkeit ist ein sickerfähiger, natürlicher Belag zu wählen (z.B. Mergel, Kies).

zur Orientierung:

<sup>5</sup> VSS-Norm 40.201 (2019-03): lichte Breite für den Begegnungsfall PKW – LKW bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h = 5.3 m

<sup>6</sup> RBV BL Stand 01.03.2022: 0.6 Stamm-Parkplätze, 0.18 Besucher-Parkplätze

<sup>7</sup> Grundlage: mrs partner AG, QP «Am Orisbach» - Mobilitätskonzept, Kapitel 5.3 «Option autoarmes Wohnen», Stand 29.03.2022

|  |  |
|--|--|
| <i>Veloabstellplätze</i>                       | <p>7 Für die Bewohnerschaft, Beschäftigten und Besuchenden der Baubereiche A<sub>1+2</sub> und B<sub>1+2</sub> ist folgende Mindestanzahl an Velo-Parkplätzen zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung: 0.8 Veloabstellplätze pro Zimmer (0.7 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze), mindestens 2.3 Veloabstellplätze pro Wohnung<sup>8</sup>;</li> <li>• Arbeitsplätze: 0.3 Veloabstellplätze pro Arbeitsplatz (0.2 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze);</li> <li>• Verkauf: 1 Veloabstellplatz / 50m<sup>2</sup> Nettoladenfläche (1 Besucherabstellplatz, Stammabstellplätze gemäss Arbeitsplätze);</li> <li>• Restaurant: 1 Veloabstellplatz / 5 Sitzplätze (1 Besucherabstellplatz, Stammabstellplätze gemäss Arbeitsplätze).</li> </ul> <p>Es sind Plätze für Spezialvelos vorzusehen (Lastenvelos, Anhängergerespante etc.).</p> <p>Für den Baubereich A<sub>1+2</sub> sind die Stammplätze gedeckt, nahe der Erschliessungskerne anzubieten; die Besucherplätze gedeckt oder ungedeckt an den im Quartierplan bezeichneten Stellen.</p> <p>Für den Baubereich B<sub>1+2</sub> und die Allee sind alle Plätze gedeckt oder ungedeckt an der im Quartierplan bezeichneten Stelle zu erstellen.</p> |
| <i>Erschliessung Liegenschaften Mühlegasse</i> | <p>8 Die rückwärtige Erschliessung der Liegenschaften entlang der Mühlegasse mit Anstoss an die Allee ist zu gewährleisten.</p>  |

## § 10 Ver- und Entsorgung

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <i>Wärmeenergie</i>        | <p>1 Die Überbauung ist an den Wärmeverbund "Fernwärme Liestal" anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn bezüglich Nachhaltigkeit eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, die im Minimum 80% erneuerbare Energien nutzt.</p>  |
| <i>Energiestandard</i>     | <p>2 Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Minergie-P-Standard zu realisieren und zu zertifizieren.</p>   |
| <i>Abfallentsorgung</i>    | <p>3 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Die Entsorgungsinfrastrukturen (Container etc.) für die Quartierplan-Überbauung sind grundsätzlich im Gebäude anzuordnen. Die Bereitstellung der Container für die Abfuhr erfolgt überwiegend Allee-seitig. Im Baubewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen.</p> |
| <i>Durchleitungsrechte</i> | <p>4 Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.</p>  |

## § 11 Lärmschutz

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <i>Lärm-Empfindlichkeitsstufe</i> | <p>1 Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III.</p> |
|-----------------------------------|--|

<sup>8</sup> Zur Orientierung: Bei einer Unterschreitung der Parkplatzanzahl gegenüber den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien zur Parkplatzberechnung ist § 9 Abs. 4 lit. b zu beachten.

- <sup>2</sup> Wo die Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten werden, sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen (Anordnung der lärmempfindlichen Räume, gestalterische Massnahmen am Gebäude, Anpassung der Nutzungsart etc.). Eine frühzeitige Koordination mit der Lärmschutzfachstelle des Amts für Raumplanung ist zu empfehlen.
- <sup>3</sup> Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die gesetzlich erforderlichen Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 (Schallschutz an neuen Gebäuden) der Lärmschutzverordnung (LSV) sowie für Erschütterungen zu erbringen.

## § 12 Gefahrenbereich Störfall (Bahn)

---

*Einschränkung der Nutzung*

- <sup>1</sup> Empfindliche Nutzungen im Sinne der eidg. Störfallverordnung sind unzulässig (Kindertagesstätte, Altersheim, Gefängnis etc.).

*Massnahmen*

- <sup>2</sup> Folgende Störfallmassnahmen sind umzusetzen:
- a) Die Wohnungen sind über die der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zu erschliessen.
  - b) Die Fluchtwege sind auf der bahnabgewandten Seite anzuordnen.
  - c) Die Aussenluftansaugung hat auf der der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zu erfolgen.
  - d) Es sind nicht brennbare Fassadenmaterialien zu verwenden (Baustoff Klassifizierung RF 1).

## § 13 Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften im Baubewilligungsverfahren

---

*Allgemeines*

- <sup>1</sup> Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften eingehalten werden. Gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV wird der Stadtrat beim Bauinspektorat für die Beurteilung des Baugesuchs notwendige zusätzliche Unterlagen beantragen.

*städtebaulichen Einpassung*

- <sup>2</sup> Betreffend städtebauliche Einpassung ist dieser Nachweis mittels Visualisierungen, Bemusterungen, Farbkonzepten etc. zu erbringen.

*Umgebungsgestaltung*

- <sup>3</sup> Betreffend Umgebungsgestaltung ist dieser Nachweis in Form eines Umgebungsplans zu erbringen. Dieser Nachweis beinhaltet u.A.:
- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige Stützmauern;
  - b) Lage und Ausgestaltung des revitalisierten Orisbachs mit seinem Gewässerraum;
  - c) Detailabgrenzung und Gestaltung der verschiedenen Aussenraumtypen inkl. Art und Standort von Bepflanzungen;
  - d) Lage und Materialisierung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, der Brücken, sowie der öffentlichen Fusswegverbindungen und Velowege, inkl. deren Beleuchtung;
  - e) Koordination von Langsamverkehr und motorisiertem Verkehr auf der Brücke über den Orisbach.
  - f) Lage von Gebäudezugängen und Notfallzufahrten;

- g) Lage, Dimensionierung und Definition des Nutzungszweckes von Klein- und Nebengebäuden sowie von Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen;  
 h) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall-Sammelstelle etc.)  
 i) Gewährleistung rückwärtige Erschliessung Liegenschaften Mühlegasse
- Naturnahe Aussenraumgestaltung* 4 Als Qualitätsnachweis für die naturnahe Aussenraumgestaltung ist eine Zertifizierung vorzunehmen<sup>9</sup>.
- Kommissionen* 5 Zur fachlichen Beurteilung kann der Stadtrat die zuständigen kommunalen Kommissionen des Stadtrats<sup>10</sup> beziehen. Der Kontakt mit der Stadt Liestal und der kantonalen Denkmalpflege ist frühzeitig aufzunehmen.

## § 14 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

- Realisierungsvorgehen* 1 Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in enger Koordination mit der Stadt Liestal und dem Tiefbauamt Basel-Landschaft zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Aussenraumgestaltung (Postplatz, Poststrasse, Allee), das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt des Orisbachs, den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs (Koordination mit den Baustellen 4-Spurausbau SBB, Quartierplanüberbauungen Bahnhof Corso und Lüdin-Areal, Kantonsgericht) und die Bauzeiten.
- Etappierung* 2 Die Realisierung von Neubauten in den Baubereichen A<sub>1+2</sub> sowie B<sub>1</sub> ist zwingend mit der Realisierung des Hochwasserschutzprojekts des Orisbachs verbunden<sup>11</sup>. Ansonsten sind Etappierungen zulässig.
- Parzellierung* 3 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals oder die Abgabe von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Zum Zeitpunkt der Parzellierung sind die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen.
- Quartierplan-Vertrag Dienstbarkeitsvertrag* 4 Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.

## § 15 Ausnahmen und Abweichungen

- Ausnahmen* 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

zur Orientierung:

<sup>9</sup> z.B. Zertifikat Stiftung Natur und Wirtschaft

<sup>10</sup> Gestützt auf § 34a Teilzonenreglement Zentrum bzw. § 38 Zonenreglement Landschaft, werden die kommunale Stadtbaukommission sowie die Landschaftskommission das Bauprojekt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beurteilen.

<sup>11</sup> Grundlage:

Kissling + Zbinden AG (26.03.2015): Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach – Postdurchlass bis Mündung in die Ergolz – Vorprojekt – Situationsplan und Technischer Bericht.

Kissling + Zbinden AG (07.01.2019): Quartierplan am Orisbach – Prüfung Hydraulik / Wasserbau Vorprojekt.

- 
- |                                    |   |  |
|------------------------------------|---|--|
| <i>Voraussetzung für Ausnahmen</i> | 2 | Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Abweichungen</i>                | 3 | Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.  |

## **§ 16 Schlussbestimmungen**

---

- |                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i>      | 1 | Der Stadtrat Liestal überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.  |
| <i>Inkrafttreten</i>                 | 2 | Die Quartierplan-Vorschriften "Am Orisbach" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.   |
| <i>Aufhebung früherer Beschlüsse</i> | 3 | Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren nutzungsplanerischen Festlegungen gelten für das Areal als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für folgende Planungsinstrumente: <ul style="list-style-type: none"><li>a) die Teilzonenvorschriften Zentrum,</li><li>b) die bestehende Strassenbaulinie Poststrasse, soweit innerhalb des Quartierplan-Perimeters,</li><li>c) die Gewässerbaulinie in der Allee und</li><li>d) die Gestaltungsbaulinie auf der Parzelle Nr. 7364.</li></ul> |



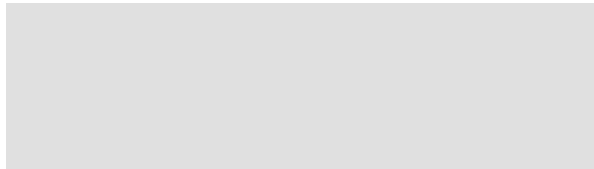
**Beschlüsse und Genehmigung**

**Stadt Liestal**

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Beschluss des Stadtrates:                   | 6. September 2022           |
| Beschluss des Einwohnerrates:               | 31. Mai 2023                |
| Referendumsfrist:                           | Behördenreferendum          |
| Urnenabstimmung:                            | 19. November 2023           |
| Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 97 | 7. Dezember 2023            |
| Auflagefrist:                               | 2. Januar – 1. Februar 2024 |

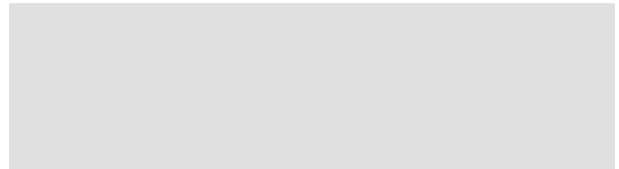
**Namens des Stadtrates**

Der Stadtpräsident:



*Daniel Spinnler*

Der Stadtverwalter:



*Marcel Meichtry*

---

**KANTON**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Der Landschreiber

