



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Mühlematt

STAND: KANTONALE VORPRÜFUNG / ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG
5. JULI 2011

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Vorschriften

QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

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

Beispiel



Erlass

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

- dem Quartierplan "Mühlematt" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- 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 Begleitbericht gehört als beschreibendes Element zur Quartierplanung unterliegt aber nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

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

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

Beispiel



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

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

Die Bebauungsstudie Mühlematt wurde vom Architekturbüro Otto + Partner AG, Liestal entwickelt.

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

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

Inhaltsverzeichnis

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	2
§ 5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	4
§ 6 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSERAUMES	6
§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	7
§ 8 VER- UND ENTSORGUNG	8
§ 9 LÄRMSCHUTZ / HOCHWASSERSCHUTZ	9
§ 10 REALISIERUNG / ETAPPIERUNG / QP-VERTRAG	9
§ 11 ABWEICHUNGEN / AUSNAHMEN	10
§ 12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10
BESCHLÜSSE	12

Erlass

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

QP-Bestandteile

- dem Quartierplan "Mühlematt" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- 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 Begleitbericht gehört als beschreibendes Element zur Quartierplanung unterliegt aber nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "Mühlematt" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle und umweltgerechte Nutzung des Bodens in dem gemäss Richtplan '95 definierten Entwicklungsgebiet "Gasstrasse - Kantonalbank".

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

Ziele

- ² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Nutzung des Flächenpotentials auf dem EBL-Areal im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung
 - Entschärfung des Parkplatzmangels (Spital / EBL) durch Erstellung eines Parkhauses
 - Konzentration der Parkplätze im Parkhaus anstelle grossflächig verteilter Parkierungsflächen
 - qualitätsvolle Bebauung unter Berücksichtigung der gemäss BIB kommunal zu schützenden Bauten der EBL und des Spitals
 - Anbieten von Mischnutzung gemäss Teilzonenvorschriften Zentrum sowie Richtplan '95
 - Ermöglichen von zusätzlichen Nutzflächen für Spital (Sanität) und EBL zur Stärkung und Weiterentwicklung deren Standorte in Liestal
 - Qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung verbunden mit der Aussenraumaufwertung

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

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

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

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des rot punktierten Perimeters Quartierplan "Mühlematt". Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- Inhalt der QP-Vorschriften ² Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Gestaltung und Benützung der Aussenräume
 - Erschliessung und Parkierung
 - Ver- und Entsorgung
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- Art der baulichen Nutzung ¹ Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:
Bestehende Bauten 1 bis 6 sowie Baubereiche B und C
 Mischnutzung gemäss Zentrumszone
 Bei Vollausbau der Quartierplanung muss in diesen Bereichen ein angemessener Anteil Wohnungen erstellt werden.
Baubereich A
 Mischnutzung gemäss Zentrumszone und explizit Parkierung
- Nebenbauten ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

Vgl. Teilzonenreglement Zentrum, § 17 Abs. 2.

Mögliche Nutzungen Baubereich A sind z.B.:

Lager, Werkareal, Parkierung, Büro, Aufenthaltsräume, Schulungsräume etc.

z. B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände, Überdachungen u. a. m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

- Begriff und Berechnung ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude ermittelt. Davon ausgenommen sind die PW-Parkplätze im Baubereich A, deren bauliche Nutzung durch die maximale Parkplatzzahl festgelegt wird.
 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Bruttogeschossflächen-Definition sinngemäss § 49 Abs. 2 RBV.

Für die Flächen der Parkierungsnutzung im Baubereich A werden nicht die max. BGF sondern die max. Anzahl Parkplätze festgelegt. Für die übrigen Nutzungen (Lager, Sanität etc.) gilt jedoch die max. BGF

Nicht zur BGF wird gerechnet:

- ² Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zählen:
- Kellerräume im Untergeschoss
 - Lager im Untergeschoss inkl. der zugehörigen Erschliessungsanlagen (Lift/Treppen, Gänge etc.)
 - unterirdische Parkieranlagen (Einstellhalle)
 - Erschliessungsanlage der Einstellhalle (z.B. überdeckte Rampe)
 - Gebäudeflächen und Rampen für Warenannahme und An- / Auslieferung innerhalb und ausserhalb des Gebäudes
 - offene und verglaste Atrien und Terrassen
 - Räume und Bauteile für Betriebstechnik und für Gebäudeinfrastruktur (Lüftung / Wärme / Klimatisation etc.)
 - Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen / -einrichtungen
 - Dachvorsprünge, Vordächer Ein- und Ausgänge sowie Anlieferung etc.
 - Fluchtkorridore, Fluchtwege, Fluchttreppen
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - offene Aussentreppen
 - offene und überdeckte Veloabstellplätze

Bruttogeschossfläche

- ³ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baubereich resp. bestehende Baute beträgt:

Baubereich / best. Baute	Zulässige BGF
Baubereich A	Richtmass ca. 1'990 m ² (exkl. Parking)
Baubereich B	Richtmass ca. 2'040 m ²
Baubereich C	Richtmass ca. 1'070 m ²
Total BGF Baubereiche A bis C	Maximalwert 5'100 m²
Best. Bauten 1 bis 6	BGF bestehend +1'000 m ² BGF

Für die Parkierungsnutzung im Baubereich A wird keine max. BGF sondern eine max. Anzahl Parkplätze festgelegt (vgl. § 7 Abs. 3).

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF projektierte Gebäude gem. Architekturprojekt (Stand: Nov. '10) 4'938 m²
 davon: BGF Baubereich A (ohne Parking) 1'924 m²
 BGF Baubereich B 1'976 m²
 BGF Baubereich C 1'038 m²
 BGF Reserve ca.+ 3.3 % + 162 m²

max. BGF Baubereiche A bis C (ohne Flächen zur Parkierung)	5'100 m ²
--	----------------------

Nutzungstransporte

- ⁴ Für die Baubereiche A bis C wird je eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage der Bauten ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.
- Baubereiche ² Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage der Gebäude. In Beachtung der Grundsätze des Bebauungskonzeptes ist die Anordnung innerhalb der Baubereiche frei.
- ³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile gemäss BGF-Definition (§ 4) sind in der Regel innerhalb der Baubereiche zu erstellen.
- Bestehende Bauten ⁴ Bauliche Massnahmen und Erweiterungen der bestehenden Bauten im Sinne von § 4 Abs. 3 sind möglich, sofern sie in das Gesamtkonzept integriert werden.
- Nebenbauten ⁵ a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Diese dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden.
b. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 400 m² nicht überschreiten.
- Unterirdische Bauten und Bauteile ⁶ Unterirdische Bauten dürfen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Sie dürfen nach Aussen nicht in Erscheinung treten und das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.
- Der Bau von unterirdischen Bauten und Bauteilen hat in Berücksichtigung des Grundwasserschutzes zu erfolgen. Entsprechende Vorkehrungen sind im Baugesuchungsverfahren abzuklären.
- Gebäudeprofile ⁷ a. Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe) ist der Quartierplan (Situations- und Schnittplan) massgebend. Der Dachrand darf die Gebäudehöhe um maximal 0.50 m überragen. Absturzsicherungen, Flachdachbrüstungen etc. dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.
b. An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 4.5 m nicht überschreiten.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Mit der Flexibilität der Baukörper innerhalb Baubereiche soll erreicht werden, dass auf Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt.

Voraussetzung ist die Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchungsverfahren (z.B. überdeckte Veloabstellplätze etc.).

Vorbehalten sind Vereinbarungen im QP-Vertrag.

Dachform und -Begrünung	<p>⁸ Als Dachform für die Bauten der Baubereiche A bis C wird das Flachdach festgelegt. Das Flachdach des Parkhauses ist so auszubilden, dass es über die gesamte Fläche des Dachparkings reicht und keine Stützen an der Fassade aufweist. Es ist in einer feinen Konstruktion auszuführen. Als Gebäudehöhe des Parkhauses wird die Oberkante des 6. Geschosses gelesen.</p> <p>Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Die nicht begehbaren Bereiche der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.</p>
Technische Bauteile auf dem Dach	<p>⁹ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Liftüberfahrten u.ä. können das Dach der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.</p> <p>Technische Bauteile müssen sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterordnen. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten. Je nach Art des Bauteiles oder der Materialien sind Sichtschutzmassnahmen vorzunehmen.</p>
Städtebauliche Einpassung	<p>¹⁰ Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, sowie bei späteren umfassenderen Renovationen, hat der Stadtrat ein Mitspracherecht bezüglich Gesamterscheinung der Überbauung.</p>
Hindernisfreie Bauweise	<p>¹¹ Gebäudeerschliessungen sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte sowie Zugänge zum Parkhaus, zu Einstellhallen und zu Dienstleistungsbetrieben, Büros etc. rollstuhlgängig zu gestalten. Des Weiteren sind rollstuhlgerechte Parkplätze zu erstellen. Werden Wohnungen erstellt muss eine angemessene Anzahl hindernisfrei erstellt werden.</p>
Vorbestandene Bauten und Anlagen	<p>¹² Vorbestandene Bauten und Anlagen dürfen renoviert, umgebaut und angemessen erweitert werden. Müssen vorbestandene Bauten / Bauteile und Anlagen abgebrochen werden, dürfen sie im bisherigen / gleichen Umfang wieder erstellt und entsprechend genutzt werden.</p>

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.

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

vgl. auch § 6 des QP-Reglementes

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998

Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

Renovationen / Ergänzungen an Bauten

¹³ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Quartierplan wo nötig konzeptionell festgelegt. Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu wählen.

*Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)
vgl. Anhang R ZRS*

Umgebungsplan

² Für die definitive Anlage des Aussenraumes ist im Baugesuchsverfahren für die durch das Bauvorhaben beeinflusste Umgebung der jeweiligen Bauetappe ein detaillierter Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 mit allen notwendigen Schnittplänen einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Ausgestaltung des Aussenraumes, die Art der Grün- und Freiflächen, die Art der Bepflanzung, ev. notwendige ökologische Ausgleichsflächen, die Lage und Dimension der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle, die Art der Beläge, sowie die Dachgestaltungen und –begrünungen. Weiter berücksichtigt der Umgebungsplan die planerischen Absichten und Massnahmen vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt.

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

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

Terrainmodellierungen

³ Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festgelegt. Der Terrainverlauf gemäss Schnittplan hat richtungsweisenden Charakter.

Siehe Quartierplan (Schnittplan)

Freiflächen EBL-Areal (Ost)

⁴ Die Freiflächen werden gemäss den Nutzungsansprüchen gestaltet und ausgestattet. Im EBL-Areal sind insbesondere Parkierung, Umschlag, Lagerplätze etc. vorgesehen. Auf nicht gewerblich genutzten Flächen sind wo möglich für die Befestigung von Oberflächen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Freiflächen Areal West

⁵ Die Freiflächen werden gemäss den Nutzungsansprüchen nach einem einheitlichen Aussenraumkonzept gestaltet und ausgestattet. Im Areal West sind insbesondere Bepflanzung, Zugang, Zufahrt, Umschlag, Parkierung und evtl. Aufenthalt vorgesehen. Auf nicht gewerblich genutzten Flächen sind wo möglich für die Befestigung von Oberflächen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Das Aussenraumkonzept wird im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuches erstellt.

Grünraum	⁶ Der Grünraumbereich ist mit standortheimischer Bepflanzung auszugestalten und dauernd zu erhalten. Die Fläche muss mindestens 10% der realisierten BGF betragen.
Bereich für Uferschutz	⁷ Für den im Quartierplan definierten Bereich Uferschutz gelten die Bestimmungen gemäss § 21 Teilzonenreglement Zentrum Liestal.
Schutz und Pflegemassnahmen	⁸ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch konkretisiert werden, dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Siehe Quartierplan (Situationsplan)

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessungskonzept	¹ Die Lage der Ein- / Ausfahrt in das Areal, der Hauptein- und Ausgänge der Gebäude und der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses sind im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.
Vollanschluss H2, Umfahrung Liestal (HUL)	² Durch Quartierplanmassnahmen darf das Projekt der HUL nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die östliche Arealerschliessung ist auf das Projekt der HUL abzustimmen.
Abstellplätze	³ Im Parkhaus des Baubereiches A sind maximal 330 Parkplätze zugelassen, wobei die Parkplätze für Sanitätsfahrzeuge des Spitals nicht unter diese Beschränkung fallen. Im gesamten Quartierplan-Areal ist die Parkplatzzahl auf 490 (inkl. Sanitätsfahrzeuge des Spitals) begrenzt. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
Ausgestaltung der Parkplätze	⁴ Die Parkplätze müssen den VSS-Normen entsprechen.

Siehe Quartierplan (Situationsplan)

Die Anzahl Parkplätze für die Sanitätsfahrzeuge des Spitals werden nicht beschränkt da sie dem Arbeiten (Sanität) dienen. Somit ist die BGF des Baubereiches A für die Dimensionierung der Flächen für die Sanitätsfahrzeuge massgebend.

Detaillierte Parkplatzbilanz: vgl. Planungs- und Begleitbericht

Öffentliche Gehrechte ⁵ Die im Quartierplan definierten öffentlichen Fusswegverbindungen sind unentgeltlich grundbuchrechtlich zu sichern.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt Liestal massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Behandlung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Versickerung, Brauchwasser bei grösseren Wasserbezügen, Ableitung etc., das der Genehmigung des Stadtrates bedarf. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Stadt Liestal spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.

Wärmeerzeugung / Energiekonzept ² Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept nach dem aktuellen Stand der Technik mit folgenden Zielen zu erarbeiten: 1. Minimierung des Energiebedarfs (Wärme, Kälte, und Elektrizität); 2. rationelle Energienutzung und erneuerbare Energie; 3. insbesondere Anschluss an das Fernwärmenetz des Kantons. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Sonnenenergie ³ Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht. Auf eine gute Einpassung in die Umgebung (im Sinne von § 5 Abs. 10) ist zu achten.

Minergie - Standard ⁴ Für beheizte Räume in Neubauten in den Baubereichen A, B und C wird der Minergie-Standard festgelegt.

Für Um- und Erweiterungsbauten der übrigen Bereiche gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Abfallbeseitigung ⁵ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Konkrete Festsetzungen folgen im Einvernehmen mit dem Stadtrat im Rahmen des Baugesuches (Konkretisierung im Umgebungsplan).

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

Sicherstellung öffentlicher Fusswegverbindungen durch Grundbuch-Eintrag: QP-Vertragsinhalt (vgl. § 10 Abs. 2 QPR).

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

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

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

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

§ 9 Lärmschutz / Hochwasserschutz

Belastungsgrenzwert ES III	¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.
Lärmbelastungsnachweis	² Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.
Hochwasserschutz	³ Die im Quartierplan bezeichnete, bestehende Betonmauer muss für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes bestehen bleiben.

§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen	¹ Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch bestehender Liegenschaften) und die Bauzeiten.
Quartierplan-Vertrag	² Die jeweiligen GrundeigentümerInnen und –eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einzuräumen. Dazu haben sie und die Stadt Liestal einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen, worin innerhalb des Quartierplan-Perimeters zwingend alle notwendigen Dienstbarkeiten, insbesondere gegenseitige Näher- und Grenzbaurechte, sowie öffentliche Geh- und Fahrrechte erteilt werden.

Beurteilung Aussenlärmbelastung s. Planungsbericht.

Die Betonmauer dient zum Schutze eines 100-jährigen Hochwassers der Ergolz.

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

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

- Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal
- Finanzierung, Erstellung und Unterhalt der Verkehrs- und Aufenthaltsflächen
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Stadt
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen
- öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Parkhaus, privatrechtliche Erschliessungen etc.)
- Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.)
- Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte
- Baustellenverkehr
- Erstellung und Unterhalt der öffentlich benutzbaren Wege
- Beleuchtung der allgemein genutzten Wege
- ökologische Massnahmen
- u. a. m.

- Etappierung ³ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.
- Parzellierung ⁴ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Der Stadtrat ist für die Sicherstellung besorgt und ordnet zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

- Ausnahmen allgemeiner Art ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.
- ² Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

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

§ 12 Schlussbestimmungen

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

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

	setz (RBV) bleibt vorbehalten.
Aufhebung früherer Beschlüsse	³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.
Inkrafttreten	⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe vom

Namens des Stadtrates

Die Stadtpräsidentin: Der Stadtverwalter:

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber