



Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Quartierplanreglement
Stand Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	4
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	5
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	6
6	Art und Mass der Nutzung	8
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	9
8	Erschliessung und Parkierung	11
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Lärmschutz	13
11	Realisierung, Quartierplanvertrag	14
12	Ausnahmen	16
13	Schlussbestimmungen	17
14	Beschlussfassung	18

LIES 2175 28. September 2011 BM/MW

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck*
- 1 Der Quartierplan „Weierweg“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung „Zentrum Nord“ für das Teilgebiet A
 - Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im Stadtzentrum von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum
 - Schaffen eines lebendigen, urbanen Strassenraums
 - Bereitstellen eines lärmberuhigten Hofraums für die Bewohnenden
 - Erschliessung des Quartiers über einen verkehrsberuhigten Grienmattplatz
 - Aufwertung des Orisbaches mit Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung
 - Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts, wo möglich und sinnvoll

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente im Betrachtungsperimeter (Bereich der künftigen Kantonsstrasse auf Parzellen Nr. 1138, 1139, 1142 und 3822 sowie der gemeinsamen Platzgestaltung auf Parzelle Nr. 1192) und ausserhalb der Perimeters 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, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

- | | |
|---|--|
| <i>städtebauliche
Einpassung</i> | 1 Die Blockrandüberbauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so 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. |
| <i>Umsetzung im
Baugesuchs-
verfahren</i> | 2 Die Erfüllung der obengenannten Kriterien wird im Baugesuchsverfahren beurteilt. |

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Plänen Nr. 1 und 3 enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 5.10.
- Anordnung und Volumen* 2 Lage und Grösse der Bauten (Flächen, Bauprofil) gehen aus den Plänen hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Geschossfläche frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Entlang des nördlichen Teils der Westfassade des Baukörpers A3 sind vorgehängte Balkone auf max. 60% der Fassadenlänge zulässig. Die Gebäudetiefe ist auf max. 13.0 m beschränkt. Balkone, Loggien und dergleichen dürfen über diese Tiefe herausragen.
- Baulinien* 3 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 f. RBG. Die Wirkung der Gestaltungsbaulinien richtet sich nach § 97 Abs. 2 RBG.
- Geschosszahl* 4 Pläne Nr. 1 und 3 legen für den jeweiligen Baubereich die zulässige Anzahl oberirdischer Vollgeschosse fest. Sockel- und unterirdische Geschosse zählen nicht zur Geschosszahl. Massgebend ist die Erscheinung auf der den Strassen und Wegen zugewandten Gebäudefassade. Sockelgeschosse treten nur in Erscheinung, wenn dies durch den bestehenden oder neuen Terrainverlauf bedingt ist.
- Gebäudehöhe* 5 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in Plan Nr. 3 massgebend.
- Fassadengestaltung* 6 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die Fassaden entlang von öffentlichen Strassen und Wegen sollen einen urbanen Charakter haben. Auf ausladende offene Balkone und dergleichen ist zu verzichten, geschlossene Erker etc. sind im Rahmen von § 53 Abs. 2 RBV möglich. Die Hoffassade kann flexibel mit Balkonen, Loggien und dergleichen gestaltet werden. Dabei muss die Hauptfassade des Baukörpers den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung des Gebäudes bestimmen.
- Dachform* 7 Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind Dächer von Kleinbauten gem. Ziffer 5.10.

- Dachaufbauten* 8 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, namentlich auch Monoblocks, sowie Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten.
- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 9 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Solaranlagen ist möglich. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Stadtrat im Rahmen des Baugesuches rechtzeitig zur Begutachtung und Genehmigung zu unterbreiten.
- Kleinbauten* 10 Unbewohnte Kleinbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen sind im gesamten Aussenraum möglich. Sie dürfen im Hof gem. Plan Nr. 2 insgesamt max. 5 % der Hoffläche umfassen.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal sind Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen (wenig störende Betriebe) zulässig. Ausserdem ist die Erstellung einer Einstellhalle zulässig. Für die Erdgeschossflächen in Baubereich A1 werden Dienstleistungs-, Verkaufs- und Geschäftsnutzungen angestrebt.
- Nutzungsmass* 2 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im Quartierplanperimeter beträgt 10'840 m².
- Definition BGF* 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen der Vollgeschosse gemäss den Plänen Nr. 1 und 3. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen Räume im Sockelgeschoss, vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhalle. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen ausserdem:
- den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen etc.
 - eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Ziff. 5.10.
- behindertengerechte Bauweise* 4 Die Bauten sind grundsätzlich so zu erstellen, das eine Anpassung an die Bedürfnisse der Behinderten möglich und der Zugang hindernisfrei ist.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 2 ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. Befahrbare Bereiche sind für den Langsamverkehr attraktiv auszugestalten.
- Terrainhöhen* 2 Für die Terrainhöhen sind die Koten in Plan Nr. 3 massgebend. Erhöhungen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind möglich.
- Orisbach* 3 Der Orisbach ist ökologisch aufzuwerten. Der Hochwasserschutz ist durch den Gewässereigentümer sicherzustellen. Der Fussgängerbereich entlang des Orisbaches muss Aufenthaltsqualität aufweisen und der Bevölkerung von Liestal zur Verfügung stehen. Eine Schliessung zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist bei Bedarf möglich. Diese urbane Uferkante soll auch mit geeigneten Massnahmen (z. B. Trittsteinen) die vernetzende Funktion des Gewässers stützen. Vor den Gebäuden kann eine private Vorzone zum Schutz der Privatheit gestaltet werden.
- Hof* 4 Der Hof steht der Bewohnerschaft der angrenzenden Blockrandbebauung zur Verfügung. Die Zuweisung von privaten Bereichen zu einzelnen Wohneinheiten ist möglich. Mindestens 10 % der im Quartierplanperimeter realisierten BGF müssen der Bewohnerschaft als gemeinschaftliche Freifläche zur Verfügung stehen.
- Bäume* 5 Die Alleebäume und Baumgruppen dienen der Begrünung. Sie sind so anzuordnen, dass eine lineare Begrünung entsteht resp. der Charakter des Platzes unterstützt wird.
- Gestaltungskonzept* 6 Für die öffentlich zugänglichen Freiflächen, die private Vorzone, den Orisbach und den Grienmattplatz ist durch den Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Zuständigkeiten und Kostentragung werden im Quartierplanvertrag geregelt.
- Umgebungsplan* 7 Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere die Lage und die Art von Strassen, Wegen und Plätzen, der Grünflächen, der Freiflächen, der Bepflanzung, der ökologischen Ausgleichsflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze, der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Signalistik. Ausserdem die Zufahrten zur Einstellhalle

und die optionale externe Parkhauserschliessung für Fussgänger. Der Uferbereich des Orisbach ist Inhalt eines separaten Gestaltungskonzepts und muss nicht im Umgebungsplan festgelegt werden.

*Bemusterung und
Materialisierung*

8 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind rechtzeitig bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zu Bemusterung und Materialisierung der Wege und Bepflanzung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Signaletik etc. einzureichen.

Meteorwasser

9 Strassen, Wege und Plätze sowie Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | |
|--------------------------------|---|
| <i>Lage</i> | 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Plan Nr. 2 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. Pflichtparkplätze können gem. § 106 f. RBG auch auf Grundstücken in unmittelbarer Nähe erstellt werden. |
| <i>Nutzung der Parkplätze</i> | 3 Die Parkplätze können vermietet und individuell zugeteilt oder als Besucherparkplätze verwendet werden. Eine Vermietung an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse gem. Ziffer 8.2 abgedeckt sind. |
| <i>oberirdische Parkplätze</i> | 4 Die maximale Anzahl Parkplätze beträgt fünf, wovon drei behindertengerecht auszugestalten sind. Die Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen des Gestaltungskonzepts festgelegt. Sie sind als private, zur Überbauung gehörende Besucherparkplätze zu kennzeichnen |

9 VER- UND ENTSORGUNG

- Energiekonzept* 1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität)
 - rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik)
 - Anschluss an das Fernwärmenetz des Kantons
- Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden Energie in der Ortsplanung des Amtes für Raumplanung und des Amtes für Umweltschutz und Energie des Kantons BL.
- Koordination* 2 Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.
- Sonnenenergie* 3 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.
- Energiestandard* 4 Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
- Wasser und Abwasser* 5 Die Abwasserversorgung und die Abwasserentsorgung richtet sich nach den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal.
- Abfallentsorgung* 6 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.

10 LÄRMSCHUTZ

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Schallschutz</i> | 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. 31 sowie 32 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

11 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- Inhalte Quartierplanvertrag*
- 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die 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. Die Grundeigentümer erhalten vor dem Eintrag im Grundbuch den Textentwurf der Eintragung zur Vernehmlassung.
- In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:
- Etappierung
 - Neuparzellierung, Grundstücksabtretungen, inkl. Regelung der Nutzungsberechnung
 - Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen
 - Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der Grün- und Freiflächen, insbesondere für den Uferbereich
 - öffentliche Geh- und Fahrrechte
 - Bau- und Durchleitungsrechte
 - Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
 - Benutzungsrechte
 - öffentliche Nutzungen
 - Gestaltungskonzept Grienmattplatz (Zuständigkeiten, Vorgehen, Eigentumsverhältnisse, Kostenteiler, Pflege, Unterhalt)
 - Parkierung auf Grienmattplatz (Parzellenmutation oder Dienstbarkeit)
 - Gestaltungskonzept Orisbach (Zuständigkeiten, Vorgehen, Eigentumsverhältnisse, Kostenteiler, Pflege, Unterhalt)
 - Schliessung entlang Orisbach
 - Parzellenmutation Orisbach
 - Gestaltungskonzept Strassenraum (Zuständigkeiten, Vorgehen, Eigentumsverhältnisse, Kostenteiler, Pflege, Unterhalt)
 - Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Zonenvorschriften Siedlung (Inhalt, Umfang, Eigentumsverhältnisse, Finanzierung)
- Parzellierung*
- 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Etappierung*
- 3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. 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. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

12 AUSNAHMEN

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften auf schriftlichen Antrag der Grundeigentümer hin bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 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 durch die zuständigen Behörden bleibt vorbehalten. |
| <i>grössere
Abweichungen</i> | 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 Vertragsparteien unterzeichnet ist.
- Umsetzung* 2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV sowie andere notwendige Bewilligungsverfahren bleiben 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.

14 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Stadtrates: _____

Namens des Stadtrates

Beschluss des Einwohnerrates: _____

Die Stadtpräsidentin

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Stadtverwalter

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____