



Stadt Liestal

**VERORDNUNG ZUM
TEILZONENREGLEMENT
ZENTRUM**

**vom 20. April 2005
in Kraft ab 1. April 2006**

Gestützt auf das Teilzonenreglement Zentrum vom 29. Januar 2002 und den Ergänzungen vom 20. April 2005 erlässt der Stadtrat Liestal folgende Verordnung:

A. ALLGEMEINES

§ 1 Geltungsbereich (§ 0 TZR Z)

Diese Verordnung regelt, in Ergänzung zum Teilzonenreglement Zentrum der Stadt Liestal, die entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

B. BAUTEN IM STADTGRABENBEREICH¹

§ 2 Historischer Bezug²

Bei Neubauten im Stadtgrabenbereich ist der historische Bezug zu beachten. Die Bauten sind in Stellung, Dimension und äusserer Erscheinung immer als untergeordnete Nebenbauten zum Hauptgebäude (Stadtmauer) auszubilden und zu gestalten.

§ 3 Anordnung der Baukörper

¹ Bezug zur Stadtmauer (Hauptbau).³

- a) Die Gebäude sind so zu realisieren, dass sie als eigenständige Baukörper in Erscheinung treten. Der Anbau an die Stadtmauer (Hauptbau) ist zulässig.
- b) Beim Anbau müssen vom Hauptbau mindestens 1 Vollgeschoss und das Dachgeschoss vollständig sichtbar bleiben.
- c) Der Stadtrat kann gemäss § 8 Abs. 3 Teilzonenreglement Zentrum beim Anbau ein 3. Vollgeschoss anstelle eines Sockelgeschosses gestatten, wenn vom Hauptbau mindestens 2 Vollgeschosse und das Dachgeschoss vollständig sichtbar bleiben.

¹ vgl. § 8 Teilzonenreglement Zentrum

² Die Bauten im Stadtgrabenbereich sind als Nebenbauten (Waschhäuschen und dergleichen) aus der Zeile der Hauptbauten herausgewachsen und nehmen gegenüber diesen Hauptbauten immer eine untergeordnete Haltung ein.

³ vgl. dazu die Skizzen im Anhang dieser Verordnung.

- d) Wo es die Parzellentiefe zulässt, können auch von der Stadtmauer abgesetzte Baukörper realisiert werden.
- e) Je grösser dabei der Innenhof und damit die Zäsur zum Hauptbau wird, desto grösser wird die gestalterische Freiheit bezüglich der Gliederung und Nutzung der Baukörper.

² Gegenseitiger Bezug der Bauten im Stadtgrabenbereich

- a) Die Baukörper im Stadtgrabenbereich haben sich in ihrer Gestaltung von der Stadtmauer abzusetzen und gut ins Stadtbild einzufügen.
- b) Der seitliche Zusammenbau auf der Grenze ist beidseitig zulässig. In Anlehnung an die feingliedrige historische Parzellenteilung sind die Gebäude architektonisch so zu gestalten, dass ihre vertikale Erscheinung betont wird.

C. BEITRÄGE AN BAUTEN UND BAUTEILE IN DEN KATEGORIEN A + B⁴

§ 4 Grundsatz

¹ Ein Beitrag an geschützte Bauten und Bauteile kann insbesondere dann ausgerichtet werden, wenn die Gesuchstellenden bei einer baulichen Veränderung⁵ eines ihnen gehörenden Gebäudes, das der Kategorie A oder B des Teilzonenplans Zentrum zugeteilt ist, mit nicht unwesentlichem Kostenaufwand gestalterische Auflagen der Stadtbehörden erfüllen, ohne dass ihnen daraus ein materieller Vorteil erwächst.

² Bei Bauten der Kategorie C können Beiträge an die Fassadengestaltung sowie an den Erhalt von historischen Gebäudeteilen gemäss § 6 Abs. 4 Teilzonenreglement Zentrum geleistet werden.

³ Beiträge können auch in Form einer Beratung durch ein Mitglied der Stadtbaukommission, durch die Erarbeitung eines Farbkonzeptes oder in Form eines Preisgeldes für gutes Bauen in der Altstadt geleistet werden.

⁴ Es werden keine Beiträge an Bauten von Bund, Kanton, Kirchgemeinden sowie von halböffentlichen Anstalten und Stiftungen ausbezahlt. Das Gleiche gilt für Bauten der Einwohner- und Bürgergemeinde.

⁵ Der Stadtrat erlässt Richtlinien über die Kriterien zur Verteilung der Beiträge im Rahmen des Budgets.

§ 5 Vorgehen / Beiträge

⁴ vgl. § 11 Teilzonenreglement Zentrum

⁵ Als bauliche Veränderung gilt auch die Renovation einer Fassade, das Umdecken des Daches, das Auswechseln von Fenstern und dergleichen.

- ¹ Durch die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller ist ein schriftliches Gesuch mit entsprechender Begründung an das Stadtbauamt zu richten.
- ² Das Gesuch wird der Stadtbaukommission vorgelegt, welche nach Prüfung des Gesuches und Beurteilung der Begründung die Höhe des Beitrages beschliesst.
- ³ Der Beitrag wird erst ausbezahlt, wenn die Bauabrechnung und allfällige weitere, von den Stadtbehörden gewünschten Unterlagen vorliegen.
- ⁴ Ein Beitrag kann zurückgefordert werden, wenn er durch Vorkehrungen des Gesuchstellers nachträglich seinen Sinn verliert.

D. NEUBAUTEILE, SANIERUNGS- UND RENOVATIONSARBEITEN IN DER ALTSTADT LIESTAL⁶

§ 6 Dachlandschaft

- ¹ Bei Gebäuden der Kategorien A + B gemäss § 3 Teilzonenreglement Zentrum sind Biberschwanzziegel zu verwenden. Bei Gebäuden der Kategorie C gemäss § 3 Teilzonenreglement Zentrum können entsprechend dem baugeschichtlichen Charakter auch andere Ziegelarten zugelassen werden. Aus technischen Gründen kann die Bewilligungsbehörde bei Nebendächern ausnahmsweise auch andere Bedachungsarten gestatten.
- ² Die gesamte Frontlänge der Dachaufbauten eines ersten Dachgeschosses darf nicht mehr als 40 % der Trauflänge betragen.
- ³ Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf 2.00 m nicht überschreiten.
- ⁴ Die fertige Fronthöhe von Dachaufbauten darf bis zur Traufhöhe gemessen 1.40 m nicht überschreiten. Gegenüber den angrenzenden Gebäuden muss ein angemessener Abstand von mindestens 1.00 m eingehalten werden. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens den Breiten der Aufbauten entsprechen, darf aber nicht weniger als 1.00 m betragen.
- ⁵ Allfällige, in einer zweiten Dachgeschossebene liegende Dachaufbauten müssen in ihren Abmessungen gegenüber der unteren Ebene deutlich reduziert ausgebildet werden.
- ⁶ Über dem Dachaufbau muss, senkrecht gemessen, bis zum First mindestens 1.00 m freie Dachfläche bestehen bleiben.

⁶ vgl. § 12 Teilzonenreglement Zentrum.

⁷ Die Front des Dachaufbaus soll hinter der darunterliegenden Fassade angeordnet werden. Bei grösserem Dachvorsprung kann der Dachaufbau fassadenbündig gesetzt werden.

⁸ Unterhalb der Dachaufbauten muss das Dach durchgeführt werden.

⁹ Übrige Dachaufbauten wie Dacheinschnitte, Liftaufbauten oder einsehbare Energiegewinnungsanlagen sind nicht gestattet.

¹⁰ Einzelne Dachflächenfenster und Glaseinsätze in Form von einzelnen Glasziegelgruppen zur zusätzlichen Belichtung der Dachgeschosse sind mit einer maximalen lichten Glasfläche von 0.30 m² auf wenig einsehbaren Dachflächen zugelassen. Die Abmessungen und Abstände gemäss den Dachaufbauten sind einzuhalten. Dachflächenfenster sind in der Regel auf einer Ebene einzubauen. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf derselben Dachfläche ist nicht zulässig.

¹¹ Entlüftungskamine und Rauchkamine müssen dem Altstadtbild und der Dachgestaltung des Gebäudes angepasst werden⁷. Sie müssen in den Baueingabeplänen eingetragen werden.

¹² Spenglerarbeiten sind in Kupfer auszuführen. Ausnahmsweise kann auch ein anderes, nicht reflektierendes Blech (z. B. vorbewittertes CuTiZn) oder gestrichenes Blech verwendet werden.

§ 7 Fenster, Aussentüren und Fensterläden⁸

¹ Grundlage für den Entscheid über den Erhalt oder Austausch von Bauteilen geschützter Bauten ist die Sanierungsfähigkeit der Bauteile.

² An den Gebäuden der Kategorien A + B gemäss § 3 Teilzonenreglement Zentrum sind, wenn immer möglich, alte Fenster, Aussentüren und Fensterläden zu erhalten, d.h. mit den heute vorhandenen Mitteln zu sanieren.

³ Historische Holzfenster sind zu erhalten.⁹

⁴ Klappläden sind ein fester Bestandteil des Charakters eines Hauses und dürfen deshalb nicht entfernt werden. Kann ein Ersatz nicht vermieden werden, so müssen Material und Gliederung dem ursprünglichen Laden entsprechen.

⁵ Müssen neue Fenster und Aussentüren eingesetzt werden, so ist Folgendes zu beachten:

- a) Fensterteilung, Profilierung und Rahmenmaterial des alten Fensters oder der Aussentüren sind zu übernehmen.

⁷ Die einzuhaltenden Vorschriften der Luftreinhalteverordnung sind zu berücksichtigen.

⁸ vgl. § 13 Teilzonenreglement Zentrum.

⁹ vgl. auch Merkblatt « Altbausanierung: Fachgerechter Unterhalt und Sanierung von Fenstern » des kantonalen Amtes für Raumplanung

- b) Sprossen und Kämpfer müssen in ihrer Dimension dem Typ des Fensters entsprechen. Sprossen dürfen weder aussen eingeklipst werden, noch innerhalb des Isolierglases liegen. Sie sind mindestens aussen fest mit dem Flügelrahmen zu verbinden.
- c) Es sind stilgerechte Beschläge zu wählen.

⁶ In begründeten Fällen können bei Gebäuden aller Kategorien ausnahmsweise auch moderne Formen und Materialien zugelassen werden.

§ 8 Sonnenstoren inkl. Farbwahl¹⁰

¹ Sonnenstoren haben sich in ihrem Erscheinungsbild und der Farbwahl der Hausfassade unterzuordnen.

² Sie sind auf die dazugehörige Schaufensteranlage abzustimmen und müssen vom Nachbargebäude einen Abstand einhalten.

³ Die minimale lichte Höhe von Sonnenstoren darf das Mass von 2.20 m nicht unterschreiten.

§ 9 Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen (Strassenraumgestaltung) auf privatem Grund¹¹

¹ In der Kernzone ist die Gestaltung des Strassenraumes auch für die privaten Verkehrsflächen, soweit sie der Öffentlichkeit dienen (z. B. Trottoirs, öffentliche Plätze, Durchgänge etc.), bewilligungspflichtig.

² Es wird empfohlen, Strassenraumgestaltungen schon in der Planungsphase mit dem Stadtbauamt und den Betrieben abzusprechen.

³ Solange kein Gesamtkonzept über die Gestaltung des Strassenraumes oder Teile davon vorhanden ist, gelten die folgenden Grundsätze:

- a) Es sind Schwarzbeläge vorzusehen.
- b) Auf den Trottoirs werden Plattenpflästerungen, wie sie teilweise schon vorhanden sind, bevorzugt.
- c) Die Fragmente der vorhandenen Kopfsteinpflästerungen sind zu erhalten und wo möglich zu ergänzen. Es können Beiträge gemäss den §§ 4 und 5 dieser Verordnung beantragt werden.

§ 10 Einfriedungen¹²

¹⁰ vgl. § 13 Teilzonenreglement Zentrum.

¹¹ vgl. § 13 Teilzonenreglement Zentrum.

¹² vgl. § 13 Teilzonenreglement Zentrum.

Einfriedungen haben sich in der Form, der Materialisierung und der Farbgebung dem Charakter der Kernzone unterzuordnen.

§ 11 Farbgebung¹³

¹ Die Häuser sind grundsätzlich in einer der Architektur und dem Baustil entsprechenden Farbgebung zu gestalten:

- a) Die Fassadenflächen sollen in einem hellen, zurückhaltenden Farbton gehalten werden.
- b) Für Gewände, Läden und Ähnliches sind kräftigere Farben möglich, wobei sie grundsätzlich dunkler als die Putzfläche ausgeführt werden sollen.
- c) Störende Farbelemente sind zu vermeiden.
- d) Bei der Farbwahl muss das gesamte Erscheinungsbild (Grösse, Bedeutung sowie die Nachbargebäude etc.) einbezogen und berücksichtigt werden.

² Die Verputzstruktur bedarf der Genehmigung durch das Stadtbauamt. Es sollen nur mineralische, eher fein strukturierte Verputze verwendet werden, wobei ein Einfärben möglich ist.

³ Bei umfangreichen oder komplizierten Farbgebungen ist vorgängig ein Farbkonzept zu erstellen. Zur Bestimmung der ursprünglichen Farbigkeit sind Untersuchungen / Sondierungen des Verputzes und der Gewände durchzuführen. Diese Untersuchungen werden vom Stadtbauamt in Auftrag gegeben und bezahlt. Ist aufgrund dieser Untersuchung kein Befund möglich, kann das Stadtbauamt Farbskizzen verlangen.

⁴ Vor der Ausführung der Malerarbeiten ist eine Bemusterung der Fassaden notwendig. Bei umfangreichen Farbgebungen ist auf das Farbkonzept oder die Farbskizzen abzustellen. Bei einfachen Ausführungen (Flickarbeiten, Überstreichen von Sprayereien, kleine Flächen etc.) ist es empfehlenswert, vorgängig das Stadtbauamt beizuziehen.

⁵ Die Bemusterung wird durch die Stadtbaukommission in Anwesenheit der Bauherrschaft und des Ausführenden begutachtet und im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bewilligt. Es wird ein Protokoll erstellt. Die Kommission kann zusätzliche Farbmuster verlangen.

⁶ Kommt keine Einigung zwischen der Bauherrschaft und der Stadtbaukommission zustande, entscheidet der Stadtrat.

E. BAUPOLIZEI- UND BEWILLIGUNGSWESEN

¹³ vgl. § 13 Teilzonenreglement Zentrum.

§ 12 Delegation (§ 34b TZR Zentrum)

Für Bauten im ordentlichen Baubewilligungsverfahren entscheidet das Stadtbauamt zusammen mit dem Departementsvorsteher über die Weiterleitung des Baugesuchs an den Kanton, wenn das Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung ist. Der Stadtrat ist darüber in geeigneter Form zu informieren.

§ 13 Detailbestimmungen zur Zuständigkeit

In Ergänzung zu § 92 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) gelten die folgenden Präzisierungen:

¹ Kleinbauten gemäss den Ausführungen in § 92 Absatz a RBV sind bis zu einer maximalen Kubatur von 5.00 m³ und einer maximalen Höhe von 1.20 m nicht bewilligungspflichtig.

² Einfriedigungen an Verkehrsflächen (§ 92 Absatz c RBV) sind gemäss § 40 des Strassenreglements der Stadt Liestal bewilligungspflichtig. Es ist Folgendes zu beachten:

- a. Einfriedigungen dürfen das Mass von 1.20 m ab Strassen- oder Trottoirhöhen inklusive Stützmauern nicht übersteigen.
- b. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und die Übersicht nicht behindern.
- c. Türen und Tore dürfen nur gegen die Strasse hin aufgehen, wenn sie in geöffnetem Zustand nicht in deren Profil (Strasse oder Trottoir) hineinragen.
- d. Bei Hydrantenanlagen muss die Einfriedigung so ausgeführt werden, dass ein problemloses Bedienen derselben gewährleistet ist.
- e. Einfriedigungen dürfen nicht vor der Strassenlinie errichtet werden. Ist keine Strassenlinie vorhanden, gilt der Strassenrand als Strassenlinie.

³ Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang (§ 92 Absatz d RBV) sind nur bewilligungspflichtig, wenn sie nach aussen in Erscheinung treten. Parabolantennen mit einem Durchmesser von maximal 1.00 m sind nicht bewilligungspflichtig.

⁴ Mit den Bauplatzinstallationen gemäss § 92 Absatz g RBV müssen Baulinien eingehalten werden. In Spezialfällen sind Ausnahmen möglich, sofern der Standort nicht verkehrsbehindernd ist.

⁵ Diese Vorschriften gelten nicht für die Kernzone.

⁶ Die Errichtung von bewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Bauvorschriften.

§ 14 Detailbestimmungen zum Verfahrensablauf

In Ausführung zu § 93 Absatz 1 und 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) gelten die folgenden Präzisierungen:

¹ Gesuche gemäss § 92 RBV sind auf dem offiziellen Formular der Stadt Liestal mit den notwendigen Unterschriften der Bauherrschaft und, wenn nicht identisch, des Grundeigentümers / Baurechtnehmers einzureichen.

² Dem Baugesuch ist ein Situationsplan des zuständigen Geometerbüros oder der Stadt Liestal mit eingetragenem, vermasstem Standort der Baute sowie eine Darstellung des Projektes mit den wichtigsten Angaben wie Abmessungen im Grundriss und in der Höhe, Materialisierung, Zweck etc. beizulegen.

³ Auf dem offiziellen Formular sind die Unterschriften aller an die Parzelle anstossenden Grundeigentümer beizubringen.

⁴ Wird eine Kleinbaute in einem geringeren Abstand als 2.00 m von der Parzellengrenze aufgestellt, hat der betroffene Nachbar seine Zustimmung mittels Unterschrift auch auf den Planunterlagen zu bezeugen.

⁵ Können Unterschriften nicht oder nur teilweise beigebracht werden, werden diese Nachbarn durch die Stadt Liestal schriftlich angeschrieben. In diesem Fall gelten die Absätze 2 und Folgende von § 93 RBV.

§ 15 Grundgebühren

Bei kommunalen Baugesuchen für Neu-, An- und Umbauten gemäss der Aufzählung in § 92 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz beträgt die Grundgebühr:

Pro Gesuch	CHF 50.00
------------	-----------

§ 16 Gebührenansätze

Für die einzelnen Bauelemente werden zusätzlich zur Grundgebühr folgende Gebühren erhoben:

a.	Kleinbauten	pro Baute	CHF 50.00
b.	Fahrnisbauten	pro Baute	CHF 50.00
c.	Einfriedungen	pro Baute	CHF 50.00
d.	Antennenanlagen	pro Baute	CHF 50.00
e.	Unterhaltsarbeiten und Renovationen im Ortskern	nach Aufwand	CHF 50.00 bis 200.00
f.	Unterhaltsarbeiten und Renovationen in Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	nach Aufwand	CHF 50.00 bis 100.00
g.	Bauplatzinstallationen	pro Gesuch	CHF 100.00
h.	Kleinbauten im Wald gemäss kantonaler Waldgesetzgebung	nach Aufwand	CHF 50.00 bis 200.00

Werden Gesuche der Ziffern e, f und h der Stadtbau- oder der Landschaftskommission vorgelegt, so ist deren Aufwand in den obigen Gebührenansätzen eingerechnet.

§ 17 Sonderfälle

Für Objekte besonderer Art, die in dieser Verordnung nicht aufgeführt sind, werden die Gebühren durch die Bewilligungsbehörde nach Arbeitsaufwand der am Verfahren beteiligten Amtsstellen ermittelt.

§ 18 Gebühren für ausserordentliche Aufwendungen

Die Gebühr für ausserordentliche Aufwendungen beträgt bei:

a.	Verfügungen (exklusive Einspracheverfügungen und Baugesuchsablehnungen, vorbehältlich § 127 Abs. 2 RBG)	CHF 150.00
b.	Prüfung nachträglich eingereichter, geänderter Pläne bzw. bereinigter Baugesuchsunterlagen pro Prüfung	CHF 50.00 bis 100.00
c.	Zusätzliche Profilabnahmen, Rohbaukontrollen, Schlussabnahmen pro Einzelfall	CHF 50.00 bis 100.00
d.	Besondere Aufwendungen, wie separate Besprechungen und Augenscheine pro Einzelfall	CHF 100.00
e.	Für die Beurteilung von Baugesuchen, respektive die Bearbeitung von bereits ohne Baubewilligung erstellten Bauten und Anlagen kann ein Gebührensuschlag erhoben werden von	CHF 100.00
f.	Im Falle aussergewöhnlich hoher zusätzlicher Aufwendungen wird der entsprechende Gebührensuschlag nach Prüfungsaufwand der beteiligten Amtsstellen ermittelt.	
g.	Entschädigungen Dritter wie für Gutachten und Expertisen werden voll in Rechnung gestellt.	

§ 19 Einfache Anfrage ohne Publikation

Für umfangreiche Abklärungen und den schriftlichen Bericht zu einfachen Anfragen (§ 90 RBV) kann die Bewilligungsbehörde folgende Gebührenansätze erheben:

pro Gesuch	nach Aufwand	CHF 50.00 bis 100.00
------------	--------------	----------------------

§ 20 Nicht bewilligte Gesuche

¹ Bei Gesuchen, die gemäss § 124 Abs. 4 RBG ohne Publikation und Auflage mittels Entscheid abgewiesen werden, beträgt die Gebühr für die Vorprüfung der Gesuchsunterlagen und die Verfügung CHF 200.00.

² Bei Gesuchen, die mittels Entscheid der Bewilligungsbehörde abgelehnt oder durch die Bauherrschaft vor Bewilligungserteilung zurückgezogen werden, beträgt die Gebühr 50 % der Bewilligungsgebühr. Vorbehalten bleiben die ausserordentlichen Aufwendungen gemäss § 18 dieser Verordnung.

§ 21 Publikation

Schriftliche eingeschriebene Anzeigen an die Nachbarschaft gemäss § 93 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz, welche durch das Stadtbauamt Liestal erfolgen, werden voll in Rechnung gestellt.

§ 22 Mahngebühr

Bei Mahnungen wird eine Mahngebühr von CHF 40.00 erhoben.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**§ 23 Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung wird folgender Erlass aufgehoben:

Nr. 128: Regulativ über die Ausrichtung von Beiträgen an Bauten, Bauteile und Einrichtungen im Altstadt- und Vorstadtbereich vom 15. April 1997.

§ 24 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt auf den 1. April 2006 in Kraft.

Liestal, 21. März 2006

Für den Stadtrat

Die Stadtpräsidentin:

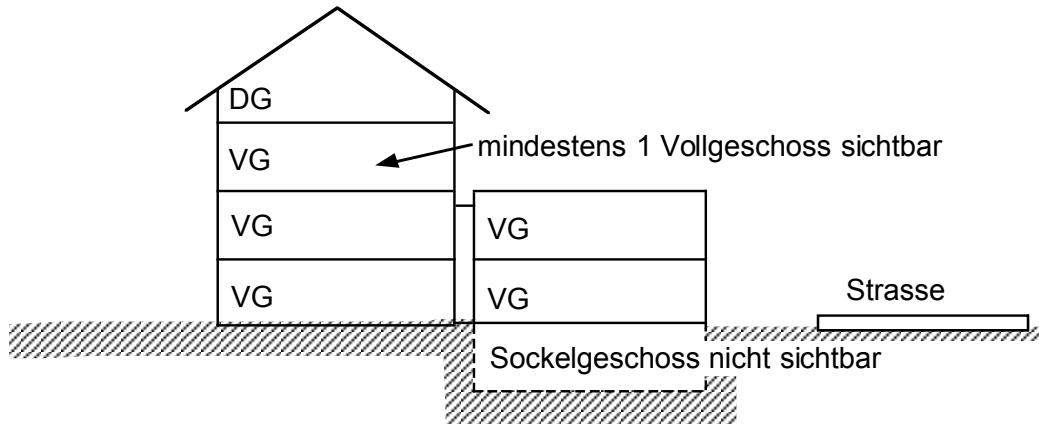
Regula Gysin

Der Stadtverwalter:

Roland Plattner

ANHANG ZUM § 3: ANORDNUNG DER BAUKÖRPER

§ 3 Abs. 2: Anbau mit geringer Terraindifferenz



§ 3 Abs. 2: Anbau mit grosser Terraindifferenz

