



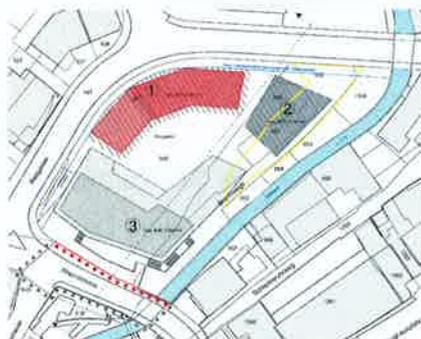
## Quartierplanung Rebgarten - Mutation und Kredit für Kostenbeteiligung an öffentliche Parkplätze

### Kurzinformation

#### Quartierplanung Rebgarten – Mutation

Auf dem Quartierplanareal Rebgarten sollen Alterswohnungen mit einem Pflegeheim realisiert werden. Dazu wird anstelle der bestehenden Bauten entlang der Rebgasse (Baubereich 1) eine Neubauete vorgesehen. Die Gelegenheit der Mutation wird genutzt, um entlang des Orisbachs eine Uferschutzzone festzulegen.

Ausserdem wird der Perimeter angepasst. Die Rheinstrasse ist neu nicht mehr Teil der Quartierplanung.



QP Rebgarten, Mutation Baubereich 1



QP Rebgarten, Uferschutzzone

Der städtebauliche Entwurf wurde der Stadtbaukommission vorgestellt. Die Anliegen und Erwägungen der Kommission wurden in der vorliegenden Mutation aufgenommen.

Das Stadtbauamt und das Amt für Raumplanung haben die auf dem städtebaulichen Entwurf basierende Mutation der Quartierplanvorschriften geprüft. Zudem fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Die Quartierplanunterlagen wurden anschliessend bereinigt. Nun folgen die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planauflage und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.

#### Kredit für Kostenbeteiligung an öffentliche Parkplätze

Aufgrund der rund ums Stedtli neu erstellten und noch zu erstellenden Parkhäuser mit öffentlich zugänglichen Parkplätzen, soll die im bestehenden Quartierplanreglement vorgesehene Anzahl öffentliche Parkplätze von 85 auf maximal 60 im ersten Untergeschoss (mehr sind nicht möglich) reduziert werden.

**Anträge**

Für die Finanzierung dieser öffentlichen Parkplätze besteht seitens Investor ein Vorschlag für die Kostenbeteiligung der Stadt Liestal an die Erstellung dieser Parkplätze in der Höhe von CHF 1.275 Mio.

1. Der Einwohnerrat beschliesst die Mutation der Quartierplanung Rebgarten, bestehend aus:
  - QP Rebgarten Mutation – Quartierplanreglement vom 18.11.2015
  - QP Rebgarten Mutation – Plan Nr. 1 Bebauung, Erschliessung und Freiräume, 1:500 vom 18.11.2015
2. Der Einwohnerrat beschliesst einen Kredit für eine Kostenbeteiligung der Stadt Liestal an 60 öffentliche Parkplätze in der Höhe von CHF 1.275 Mio. Die Stadt Liestal bekommt dafür zudem ein Mitspracherecht bei der Preisgestaltung der Parkplatzgebühren.

Liestal, 24. November 2015

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Lukas Ott

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

# DETAILINFORMATIONEN

## 1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

### QP-Perimeter

- Das Quartierplanareal liegt zwischen Rheinstrasse, Rebgasse und Orisbach.
- Gegenüber der bestehenden Quartierplanung wird der Perimeter um das Areal der Rheinstrasse verkleinert.

### Ordentliches Quartierplanverfahren

- Gemäss § 47 RBG können Änderungen einer Quartierplanung nur in dem Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist. Der Einwohnerrat beschliesst demnach die Mutation der Quartierplanung.
- Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird die Mutation der Quartierplanung rechtskräftig.

### Kostenbeteiligung an öffentliche Parkplätze

Im Zusammenhang mit der rechtskräftigen Quartierplanung Rebgarten (genehmigt 2010) hat der Einwohnerrat am 25. Mai 2011 einem Strukturbeitrag von CHF 1.275 Mio. für 85 öffentliche Parkplätze à CHF 15'000.— sowie einen öffentlichen Ein-/Ausgang auf die Rheinstrasse zugestimmt. Der damals im Vertrag vereinbarte zusätzliche Betrag von CHF 500'000.— für die öffentliche Parkhauseinrichtung und der Zugang wurden vom Einwohnerrat abgelehnt.

Im Zusammenhang mit der nun vorliegenden Mutation des Quartierplans Rebgarten hat der Investor der Stadt Liestal folgenden Vorschlag unterbreitet: CHF 1.275 Mio. als Anteil der Stadt Liestal an die Erstellung von 60 öffentlichen Parkplätzen. Gemäss seinen Angaben rechnet der Investor aufgrund der aufwändigen Massnahmen zur Baugrubensicherung mit Erstellungskosten von CHF 67'000.— pro Parkplatz, was Gesamtkosten in der Höhe von CHF 4.020 Mio. verursacht.

### Planungsteam

- Bebauungskonzept: Architekturbüro Otto & Partner AG, Liestal
- Quartierplanung: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner, Lausen
- Erschliessungs- und Parkierungsfragen: Rudolf Keller & Partner AG, Muttenz

### Investor

- Mettler2Invest AG, Basel
- Investitionsvolumen: nicht bekannt

## 2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

### **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

- Bauten entlang Rheinstrasse und Orisbach: Gemäss rechtskräftiger Quartierplanung Rebgarten.
- Mutation: Bauten entlang Rebgasse: 4 Vollgeschosse (südlich) und 5 Vollgeschosse (nördlich).
- Bruttogeschosfläche Baubereich 1 = 2'800 m<sup>2</sup>, wird gegenüber dem rechtskräftigen QP nicht verändert.
- 65 Alterswohnungen, 40 Pflegeplätze, 1 Hauswartwohnung
- Zugelassen ist Wohn- und Geschäftsnutzung.

## Wesentliche Änderungen zum bestehenden Quartierplan (grau hinterlegt)

Baubereich 1	Bestehender Quartierplan	Mutation
Bruttogeschossfläche	2'800 m <sup>2</sup>	2'800 m <sup>2</sup>
Vollgeschosszahl	4 bis 5	4 bis 5
Attikageschoss (alle Baubereiche)	mind. 0.8 m, durchschn. mind. 1.5 m hinter Aussenfassade	mind. 1.5 m hinter Aussenfassade
Gebäudehöhe	10.5 / 11.5 / 14.5 m	12.0 / 15.0 m
Gebäuelänge	62 m	57 m
<b>Parkierung</b>		
Anzahl öffentliche PP	ca. 85	max. 60
unterirdische Geschosse	3	2
Anzahl oberirdische PP	10	3 Behinderten-PP
Reduktionsfaktor Anzahl PP	keiner	0.4 bei Alterswohnungen
<b>Naturgefahren</b>		
	keine Bestimmungen	Gefahrenzone Überschwemmung
<b>Uferschutzzone</b>		
	keine Bestimmungen	Uferschutzzone entlang Orisbach
<b>Perimeter</b>		
	mit Rheinstrasse	ohne Rheinstrasse
<b>Begegnungszone</b>		
	Festlegung	keine Bestimmungen

## Demographische Entwicklung

### Auswirkungen auf die demographische Entwicklung

- Anzahl Alterswohnungen	65
- Anzahl Pflegeplätze	40
- Anzahl Hauwartwohnungen	1
- Erwachsene pro Alterswohnung	2
- Erwachsene pro Pflegeplatz	1
- Kinder pro Wohnung	0
- Personen total	ca. 170

### Auswirkungen auf den Schulraumbedarf im Schulkreis Gestadeck

- keine Auswirkungen

### Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“

- Ausgleichsniveau CHF 2'400/Einwohner
- Steuerertrag plus Finanzausgleich bei 170 Personen: TCHF 408

## **Verkehr**

### Erschliessung motorisierter Individualverkehr

#### Zubringer (gem. best. QP)

- Die Erschliessung erfolgt über die Rebgasse (Kantonsstrasse).

#### Ausbau der Erschliessung

- Ein allfälliger Ausbau der Rebgasse erfolgt im Zusammenhang mit dem kantonalen Projekt „Strassennetz Zentrum Nord“.

#### Hinweis Werkleitungen

- Es sind keine baulichen Auswirkungen auf die städtischen Werkleitungen (Kanal, Wasser) in der Rheinstrasse oder Rebgasse absehbar.

#### Unterirdische Parkplätze (Änderung)

- 120 Parkplätze in der 2-geschossigen Einstellhalle (Erschliessung über die Rebgasse)
- 60 öffentliche Parkplätze im 1. UG
- 60 private Parkplätze im 2. UG

#### Oberirdische Parkplätze (Änderung)

- Drei oberirdische Behinderten-Besucherparkplätze entlang der Rheinstrasse.

#### Öffentliche Parkplätze (Änderung)

- 60 Parkplätze im 1. UG der Einstellhalle
- Der Bedarf an 60 öffentlichen Parkplätzen wurde anhand folgender Grundlagen nochmals überprüft: Studie Parkraumplanung Zentrum 2006, Studie Parkplatz-Belegung Liestal, Erhebung April 2009, Verkehrsgutachten zur Mutation QP Rebgarten 2015. Aus diesem aktuellsten Verkehrsgutachten geht hervor, dass die heute vorhandenen öffentlichen Parkplätze im Altstadt-Ring eher unterbelastet sind, während die Parkplätze im Stedtli trotz Bewirtschaftung eine sehr hohe Auslastung aufweisen. Langfristig soll die Parkierung innerhalb des Stedtli in die Parkhäuser an dessen Rand, in den Altstadt-Ring, verlegt werden. Damit dies überhaupt möglich wird, müssen im Rahmen der grösseren Quartierplanungen im Altstadt-Ring zwingend zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden. Darum ist die für die Stadt Liestal verhältnismässig günstige Erstellung der Parkplätze im QP Rebgarten nach wie vor von sehr grosser Bedeutung, zumal mit einer Realisierung der Parkplätze auf dem Ziegelhofareal nicht mehr gerechnet werden kann.

### Langsamverkehr (gem. best. QP)

#### Radrouten

- Über die Rheinstrasse verläuft eine regionale Radroute.
- Über die Rebgasse verläuft ein kommunaler Veloweg.

#### Veloabstellplätze

- Die Abstellplätze für Velos sind in genügender Anzahl gemäss Raumplanungs- und Baugesetz im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

#### Fussverkehr

- Entlang des Orisbachs zwischen Rebgasse und Rheinstrasse wird durch die Bauherrschaft ein öffentlicher Fussweg erstellt, mit welchem die Durchgängigkeit zwischen Stedtli und Ergolz sichergestellt werden kann. Der betriebliche Unterhalt wird durch die Stadt Liestal übernommen.

#### Begegnungszone

- Zur Zeit wird die Neugestaltung der Altstadtstrassen erarbeitet. Die Gestaltung der Rheinstrasse bis zur Einmündung in die Rebgasse erfolgt im Zusammenhang mit diesem Projekt.

#### Öffentlicher Verkehr (gem. best. QP)

##### Bus

- Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt über den Bahnhof SBB, welcher sich in ca. 200 m Entfernung zur Überbauung befindet und in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar ist.

#### Lärm (gem. best. QP)

##### Lärmempfindlichkeitsstufe (LES)

- Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.

##### Lärmbelastung

- Im Quartierplanareal bestehen Lärmbelastungen durch die Rebgasse (Kantonsstrasse).
- Die Arealbebauung reagiert auf die bestehende Lärmbelastung mit einem vom Lärm abgeschirmten, der Bewohnerschaft zur Verfügung stehenden Innenhof zur privaten bzw. gemeinschaftlichen Nutzung.
- Die Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte muss im Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden.

#### **Freiräume / Ökologie / Naturgefahren**

##### Freiräume (gem. best. QP)

- Ausscheidung eines allen Bewohnern der Überbauung zur Verfügung stehenden Innenhofs.

##### Ökologie

##### Uferschutzzone (neu)

- Entlang des Orisbachs wird eine Uferschutzzone ausgeschieden. Die Uferschutzzone dient in erster Linie der Renaturierung des Orisbachs, zur Hochwasservorsorge sowie zur Bewahrung und Förderung der Ökologie.

##### Revitalisierung (gem. best. QP)

- Das Bachbett des Orisbachs soll nach Möglichkeit, in Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons Basel-Landschaft, gleichzeitig mit der Realisierung der Quartierplanüberbauung revitalisiert werden.

#### Begrünung (gem. best. QP)

- Begrünung der Aussenflächen mit standortgerechten und einheimischen Arten
- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Beides ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

#### Naturgefahren (neu)

##### Gefahrenzone Überschwemmung

- Gemäss Gefahrenkarte liegt ein Teil des Quartierplans in einer Gefahrenzone geringer Gefährdung (Überflutung entlang des Orisbachs).
- Die geplante Hochwassersanierung des Orisbachs durch das Tiefbauamt wird die Überflutungsgefahr vermindern.
- Im Baugesuchsverfahren sind bauliche Massnahmen zur Verminderung des Risikos von Schäden durch eine mögliche Überflutung nachzuweisen.

#### **Energie** (gem. best. QP)

##### Energiestandard

- Die Überbauung wird im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard erstellt.

##### Energieversorgung

###### Konzept

- Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten.
- Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.

###### Photovoltaik

- Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet.

### **3. Massnahmen / Termine**

#### Bisheriger Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung	April 2015
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	Juni – Nov. 2015
Kantonale Vorprüfung	Juli 2015
Stadtratsbeschluss	Nov. 2015

#### Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	1. Quartal 2016
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	1. Quartal 2016
Genehmigung durch den Regierungsrat	2. Quartal 2016

#### Realisierung Quartierplanüberbauung

Voraussichtliche Realisierung	ab 2017
-------------------------------	---------

## **Quartierplanverfahren**

### Vorprüfungen Stadt Liestal

#### **Stadtbaukommission (SBK)**

- Die Stadtbaukommission hat sich an mehreren Sitzungen mit der Mutation der Überbauung befasst. Die wesentlichen Inhalte der Diskussion waren:
- Eindeutige eigenständige Baukörper, d.h. Loslösung des Neubaus 1 mittels Zwischenraum zu Bau 3 (analog Bau 1 zu Bau 2 gem. gültigem QP).
- Unterschiedliche Gebäudehöhen des Neubaus 1. Südlich gegen die Rheinstrasse vier Vollgeschosse und im nördlichen Teil fünf Vollgeschosse.
- Die Punkte der SBK wurden im vorliegenden Projekt berücksichtigt.

#### **Stadtbauamt**

- Das Stadtbauamt hat die Mutation vorgeprüft und empfiehlt sie zum Beschluss.

### Vorprüfungen Kanton

#### **Arealbaukommission (ABK)**

- Die Mutation wurde der ABK nicht zur Beurteilung vorgelegt, da sich die Stadtbaukommission an mehreren Sitzungen mit der städtebaulichen Einpassung befasst hat.

#### **Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK)**

- Da sich in unmittelbarer Nähe des Mutations-Gebäudes (Baubereich 1) keine schützenswerten Gebäude befinden, wurde die Mutation nicht durch die DHK beurteilt.

#### **Kantonale Vorprüfung**

- Die kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 28. Juli 2015 statt. Die Hinweise und Vorgaben des Kantons wurden in der Mutation berücksichtigt.

### Öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 4. bis 19. Juni 2015 statt.
- Innerhalb der Frist wurden zwei Stellungnahmen eingereicht.
- Im Juli/August 2015 konnten die Mitwirkungsgespräche durchgeführt werden.
- Der daraus resultierende Mitwirkungsbericht wurde den Mitwirkenden zugestellt und lag vom 5. bis 20. Nov. 2015 zur Einsichtnahme öffentlich auf.

## **4. Finanzierung**

### Aufwendungen / Erträge

#### **Strasseninfrastruktur**

- Ein allfälliger Ausbau der Rebgasse erfolgt im Zusammenhang mit dem kantonalen Projekt „Strassennetz Zentrum Nord“.
- Die Neugestaltung der Rheinstrasse erfolgt im Zusammenhang mit der Sanierung und Neugestaltung der Altstadtstrassen.

#### **Schulraum**

- Es werden Alterswohnungen gebaut. Sie haben auf die Schülerzahlen im Schulkreis Gestadeck keine Auswirkungen.

Kostenbeteiligung an öffentliche Parkplätze und Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren

- Infrastrukturbeitrag: pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF) CHF 10.—
- Die gesamte Überbauung Rebgarten hat eine maximal zulässige BGF von 8'900 m<sup>2</sup>, was einen Infrastrukturbeitrag in der Höhe von CHF 89'000.— ergibt.
- Die im Zusammenhang mit der Quartierplanung Rebgarten zu realisierenden 60 öffentlichen Parkplätze verursachen gemäss Angaben des Bauherrn Kosten in der Höhe von CHF 4.020 Mio. Der Kostenbeitrag der Stadt Liestal beträgt CHF 1.275 Mio.
- Der Infrastrukturbeitrag beträgt somit CHF 2.745 Mio.

Verwaltungsaufwand

- Die Verwaltung führt das Verfahren der Quartierplanmutation durch und begleitet und unterstützt die Quartierplanverfasser bei der Erarbeitung der Änderung der Quartierplanvorschriften.

## **5. Beilagen / Anhänge**

Verbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- QP Rebgarten Mutation – Quartierplanreglement vom 18.11.2015
- QP Rebgarten Mutation – Plan Nr. 1 vom 18.11.2015

Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- QP Rebgarten Mutation – Planungsbericht vom 18.11.2015

Alle Unterlagen auf der Homepage:

[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch) > Departemente/Bereiche > Verwaltung > Stadtbauamt > Planungen/Planaufgaben





Stadt Liestal  
Quartierplanung Rebgarten  
Mutation

## Quartierplanreglement

### **Beschlussfassung**

## INHALT

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

**Nur die grau hinterlegten Textteile sind Bestandteil der Mutation und somit Gegenstand der Beschlussfassung.**

 Inhalt wird aus Reglement gestrichen

 Inhalt wird neu ins Reglement eingefügt

**Davon ausgenommen sind die Nummerierungen der Abschnitte und Absätze, die sich selbstredend anpassen.**

## 1 ERLASS

### Beschluss

1 Die Einwohnergemeinde Liestal erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Rebgarten" Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:

- Plan Nr. 1a Erschliessung und Freiräume 1 : 500
- Plan Nr. 1b Bebauung Obergeschosse 1 : 500
- Plan Nr. 1c Bebauung ■ Untergeschoss ■ 1 : 500
- Plan Nr. 1d Schnitt 1 : 500
- ~~Plan Nr. 2 Fassaden 1 : 500~~
- Modell 1 : 500

### Verbindlichkeit

2 Die Pläne 1a–d sind grundeigentumsverbindlich. ~~Plan Nr. 2 „Fassaden“ und das Modell haben richtungsweisenden Charakter. Das Modell hat richtungsweisenden Charakter.~~

## 2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

### Zweck

1 Der Quartierplan Rebgarten 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 folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohn- und Geschäftsüberbauung unter Beachtung der Lage am Eingang der Altstadt
- Städtebauliche Aufwertung und Siedlungsverdichtung an bedeutender Lage
- Erstellung und Betrieb einer Einstellhalle mit öffentlichen Parkplätzen, welche direkt ans Stedtli angebunden sind.
- Schaffung ansprechender städtischer Aussenräume mit Aufenthaltsqualität insbesondere entlang der Rheinstrasse und des Orisbaches
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft sowie der Umwelt
- ökologische Aufwertung des Orisbaches
- behinderten- und altersgerechtes Wohnen sowie Pflegeplätze ermöglichen

### 3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

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

### 4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1a bis d enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Gebäudeprofil) gehen daraus hervor.
- Anordnung* 2 Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen.
- Baulinien* 3 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 f. RBG. Rücksprünge und das Rückversetzen von der Baulinie müssen gemäss Ziffer 12 bewilligt werden.
- Gebäudehöhe* 4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Teilplans Nr. 1d massgebend. Dabei kann die im Teilplan eingezeichnete Gebäudeabstufung bis zu 3.0 m variieren. Brüstung resp. Geländer einer allfälligen Dachterrasse müssen unter der angegebenen Kote liegen.
- Dachform* 5 Für die Gebäude sind nur Flachdächer zulässig.
- Dachaufbauten* 6 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 12 besonders zu achten.

## 5 ART UND MASS DER NUTZUNG

<i>Nutzungsart</i>	1 Im Quartierplanareal sind Wohn- und Geschäftsnutzungen (wenig störende Betriebe wie Verkaufsgeschäfte, Dienstleister, Büros, Banken, Restaurationsbetriebe etc.), Alterswohnungen sowie Pflegeplätze zulässig. Ausserdem ist die Nutzung einer privaten und öffentlichen Einstellhalle zulässig.
<i>Nutzungsmass</i>	2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 1b enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 8'900 m <sup>2</sup> . Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 RBV.
<i>Nutzungsfrei</i>	3 Nicht zur BGF zählen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Unbewohnte Klein- und Nebenbauten</li><li>• Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen</li><li>• die Einstellhalle mit Erschliessungsanlagen</li><li>• den Bewohnern allgemein dienende Gemeinschaftsräume und Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen etc.</li><li>• offene und verglaste Atrien und Terrassen sowie Wintergärten bis 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit bei vorbestehenden Bauten</li><li>• Keller, Lager, Garderoben, Bastelräume und Waschküchen</li><li>• Räume und Bauteile für Betriebstechnik und Gebäudeinfrastruktur (Lüftung, Maschinenräume, Schächte etc.)</li><li>• Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen</li><li>• Dachvorsprünge und Vordächer</li><li>• offene Aussentrepfen</li><li>• offene und überdeckte Veloabstellplätze</li><li>• dem Lärmschutz dienende Massnahmen und Bauteile</li><li>• Aussenisolationen an vorbestehenden Gebäuden</li></ul>
<i>Besitzstand</i>	4 Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglements anrechenbar gewordene Geschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge dieser Änderung die massgebliche Ausnutzungsziffer überschritten ist.
<i>Nutzungsverlagerungen</i>	5 Verschiebungen der Bruttogeschossflächen sind von einem Baubereich in einen anderen möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.
<i>Klein- und Nebenbauten</i>	6 Unbewohnte Klein- und Nebenbauten sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen innerhalb des privaten Frei-

raums sowie der privaten Grünfläche über der Einstellhalle möglich. Sie dürfen maximal 5% der jeweiligen Fläche betragen.

- Attikageschoss* 7 Das Attikageschoss ist ~~mindestens 0.8 m und durchschnittlich~~ mindestens 1.5 m hinter die Aussenfassade zurückzusetzen.
- behindertengerechte Bauweise* 8 Die Bauten sind so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich und der Zugang hindernisfrei ist.

## 6 NATURGEFAHREN

*Gefahrenzone Überschwemmung* 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

*Objektschutzmassnahmen* 2 Als Objektschutzmassnahmen gelten unter anderem Abdichtungen, wie an der Gebäudehülle installierte Objektschutzmassnahmen (Klappschott etc.), oder Abschirmungen, wie vorgelagerte Objektschutzmassnahmen (Mauern, Dämme etc.). Die geplante Objektschutzmassnahme und ihre Wirksamkeit sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

*Gebäudeteile und -hüllen unterhalb Hochwasserkote* 3 Sofern keine vorgelagerten Objektschutzmassnahmen (Mauern, Dämme etc.) erfolgen, sind unterhalb der massgebenden Hochwasserkote Gebäudeteile wasserdicht auszugestalten und ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

*Hochwasserkoten* 4 Die massgebenden Hochwasserkoten für die Baubereiche betragen:  
Baubereich 2: 313.56 m.ü.M.  
Baubereich 3: 313.91 m.ü.M.

Sofern vorgelagerte Objektschutzmassnahmen (Mauern, Dämme etc.) den Abflussquerschnitt begrenzen, sind die dafür massgebenden Hochwasserkoten im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und nachzuweisen.

## 7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 1a ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- konzeptioneller Umgebungsplan*  
*siehe Erwägungen RRB* 2 Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem konzeptionellen Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere die konzeptionelle Lage von Wegen und Plätzen, der Frei- und Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.). Ausserdem die Ein-/Ausfahrt Einstellhalle und die externe Parkhauser-schliessung für Fussgänger.
- Bemusterung und Materialisierung*  
*siehe Erwägungen RRB* 3 ~~Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.~~
- Kleinbauten*  
*siehe Erwägungen RRB* 4 ~~Kleinbauten bis 12 m<sup>2</sup> im Innenhof können vom Stadtrat bewilligt werden.~~
- Gestaltungskonzept*  
*siehe Erwägungen RRB* 5 Für die öffentlich zugänglichen Freiräume ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zusammen mit der Stadt ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Dieses muss vom Stadtrat genehmigt werden. Für Bereiche mit Platzcharakter ist auf eine besondere Aufenthaltsqualität zu achten.
- Aufwertung Rheinstrasse*  
*siehe Erwägungen RRB* 6 ~~Für die Begegnungszone Rheinstrasse ist im Gestaltungskonzept eine verkehrsberuhigende, attraktive Gesamtgestaltung festzulegen, welche die privaten und öffentlichen Flächen umfasst.~~
- Revitalisierung Orisbach*  
*siehe Erwägungen RRB* 7 Gleichzeitig mit der Realisierung der Quartierplanüberbauung revitalisiert der Kanton das Bachbett des Orisbaches. Dies ist im Gestaltungskonzept zu berücksichtigen.
- Uferschutzzone* 8 In der Uferschutzzone sind die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung der Uferschutzzone zur Erholung muss naturverträglich stattfinden. Es sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig.
- geschützter Baum*  
*siehe Erwägungen RRB* 9 Der bestehende Baum ist geschützt und zu erhalten. Eine allfällige Ersatzpflanzung hat mit einem gleichwertigen Baum zu erfolgen. Es ist eine einheimische und standortgerechte Art zu verwenden.

<i>privater Hof</i>	10 Die Nutzung des Innenhofs steht den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Mieterinnen und Mietern der Quartierüberbauung offen. Die Nutzung des Hofes muss dauernd gesichert und als Spielfläche für Kinder geeignet sein.
<i>Erstellung und Unterhalt</i>	11 Die Erstellung der privaten Frei- und Grünräume erfolgt durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Pflege und Unterhalt öffentlich zugänglicher Bereiche erfolgt durch die Stadt.
<i>Dachflächen</i>	12 Nicht begehbare Bereiche der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Solaranlagen ist möglich. Bei der Detailplanung der Flachdachbegrünung ist aufzuzeigen, dass eine Saatmischung mit einheimischen Pflanzenarten und natürliches, nicht ausgeebnetes Substrat verwendet wird.
<i>Meteorwasser</i>	13 Freiflächen, Wege und Plätze sind soweit möglich und sinnvoll wasser-durchlässig auszuführen.

## 8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

<i>Lage</i>	1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung sind die Teilpläne Nr. 1a und c massgebend.
<i>Parkplatzberechnung</i>	2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. <del>Eine Vermietung der privaten unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind.</del>
<i>Reduktionsfaktor für Alterswohnungen</i>	3 Bei nachgewiesenen Alterswohnungen kann bei der Anzahl Parkplätze für Personenwagen ein Reduktionsfaktor für Alterswohnungen von 0.4 auf die Stammparkplätze angewendet werden. Entsprechend reduziert sich der Grundbedarf an Velo/Mofa-Abstellplätzen.
<i>Zusätzliche Parkplätze</i>	4 Zusätzlich zu den Stammparkplätzen können weitere zu vermietende Parkplätze erstellt werden.
<i>Öffentliche Parkplätze</i>	5 Es werden <del>ca. maximal 85 60 öffentliche Parkplätze</del> <del>— das entspricht der Hälfte aller unterirdischen Parkplätze —</del> erstellt.
<i>Unterirdische Parkplätze</i>	6 <del>In der Einstellhalle sind insgesamt bis zu 122 Parkplätze zulässig.</del>
<i>Oberirdische Parkplätze</i>	7 <del>Innerhalb des Bereiches für oberirdische Parkplätze gemäss Quartierplan Nr. 1a sind 3 Besucher-IV-Parkplätze zu erstellen und als solche</del>

auszuweisen. Sie dürfen nicht anderweitig vermietet werden. Die oberirdischen Parkplätze dürfen vermietet oder individuell zugeordnet werden. Sie sind als Kundenparkplätze zu bezeichnen und zu verwenden. In begründeten Einzelfällen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

- |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ver- und Entsorgungskonzept<br/>Wasser und<br/>Abwasser</i> | 1 Die Entwässerung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt koordiniert werden. Es unterliegt der Genehmigung des Stadtrates und ist Voraussetzung für die Baubewilligung. |
| <i>Abfallentsorgung</i>                                        | 2 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Energiestandard</i>                                         | 3 Neubauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Energiekonzept</i>                                          | 4 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten: <ul style="list-style-type: none"><li>• Minimierung des Energiebedarfes (Wärme und Elektrizität)</li><li>• rationale Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien etc.)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Varianten</i>                                               | 5 Im Energiekonzept sind mögliche Energieerzeugungsvarianten bezüglich <ul style="list-style-type: none"><li>• Energiebedarf/Energieproduktion,</li><li>• Umweltbelastung</li></ul> in einem Vergleich darzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Koordination</i>                                            | 6 Der Inhalt und Umfang des Energiekonzepts ist mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Sonnenenergie</i><br><del>siehe Erwägungen RRB</del>        | 7 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie müssen vom Stadtrat bewilligt werden und dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 12 besonders zu achten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 10 LÄRMSCHUTZ

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

## 11 REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG

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

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Etappierung
- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen (insbesondere für die Einstellhalle)
- ~~Verteilung der Kosten für Planung und Ausführung der Begegnungszone Rheinstrasse~~
- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der privaten Grün- und Freiflächen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte

- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
- Benutzungsrechte

## 12 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

- |                                                                                                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Städtebauliche<br/>Einpassung</i>                                                           | 1 | Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. Als Beurteilungskriterien gelten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positiver Entscheid zu den Gestaltungsabsichten durch 6 Personen, welche je zur Hälfte von der Bauherrschaft (Eigentümer, Baurechtnehmer) und vom Stadtrat ernannt werden. Zusätzlich können externe Fachleute beratend beigezogen werden.</li> <li>• Findet keine Einigung statt, entscheidet der Stadtrat.</li> </ul> |
| <i>siehe Erwägungen RRB</i>                                                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Mitspracherecht der<br/>Stadt</i>                                                           | 2 | Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, sowie bei späteren umfassenden Renovationen, hat der Stadtrat ein Mitspracherecht in Fragen, welche die Gesamterscheinung der Überbauung betreffen. Die erforderlichen Unterlagen sind vor Einreichung der Ausführung dem Stadtrat einzureichen. Mit der Ausführung der Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung des Stadtrates vorliegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Spätere<br/>Unterhaltsarbeiten<br/>und Renovationen<br/><del>siehe Erwägungen RRB</del></i> | 3 | Spätere Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen <del>mit Aussonwirkung sowie Zweckänderungen</del> erfordern ein kleines Baugesuchsverfahren. Bewilligungsinstanz ist der Stadtrat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 13 AUSNAHMEN

- |                     |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.                                                          |
| <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 bleibt vorbehalten. |
| <i>grössere</i>     | 3 | Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architek-                                                                                                                                                                                                                                     |

*Abweichungen* tonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

#### 14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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

## BESCHLUSSFASSUNG UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Stadtrates:

Namens des Stadtrates

Beschluss des Einwohnerrates:

Der Stadtpräsident

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe:

Der Stadtverwalter

im Amtsblatt Nr. vom

im „Liestal aktuell“ vom

Planaufgabe: bis

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft  
genehmigt

Der Landschreiber

mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_





Stadt Liestal  
**QUARTIERPLANUNG REBGARTEN  
 MUTATION**

Plan Nr. 1: Bebauung, Erschliessung und Freiräume  
**Beschlussfassung**

rechtsverbindlicher Inhalt

- Abschnitt Parkieren Quartierplanung (aufgeben)
- Abschnitt Parkieren Quartierplanung (neu)
- Bereich mit max. Bauschneislinie (BGF)
- Variabler Bereich 10: Geräuschemission
- Minimal zulässige Höhe (9 m über Meeresspiegel)
- Privat: Freiraum
- Privat: Oberfläche über Einstrahlhöhe
- Hörsprengzone Freizeitanlage (aufgeben)
- Öffentlich: Freiraum (aufgeben)
- Uferschulden
- Geräuschemission
- Katastronale Überschneidung geringe Gefährdung
- Operationale Flächen (aufgeben)
- Bereich für oberirdische Parkkollektive (neu)
- Öffentliches Gehrecht (aufgeben)
- Öffentliches Gehrecht (neu)
- Freizeitanlage über Einstrahlhöhe (aufgeben)
- Freizeitanlage über Einstrahlhöhe, ungetrübte Lage (neu)
- Kundenverkehr / Zufahrt (Personen) (aufgeben)

orientierender Inhalt

- Gebäude im Baubereich
- Baubereiche gemäss genehmigtem Quartierplan
- Gebäude innerhalb der genehmigten Baubereiche
- Oberbach
- Keller
- Einstrahlhöhe
- 3 UG (aufgeben)
- Besondere Höhenlinie (9 m über Meeresspiegel)
- Schwellen

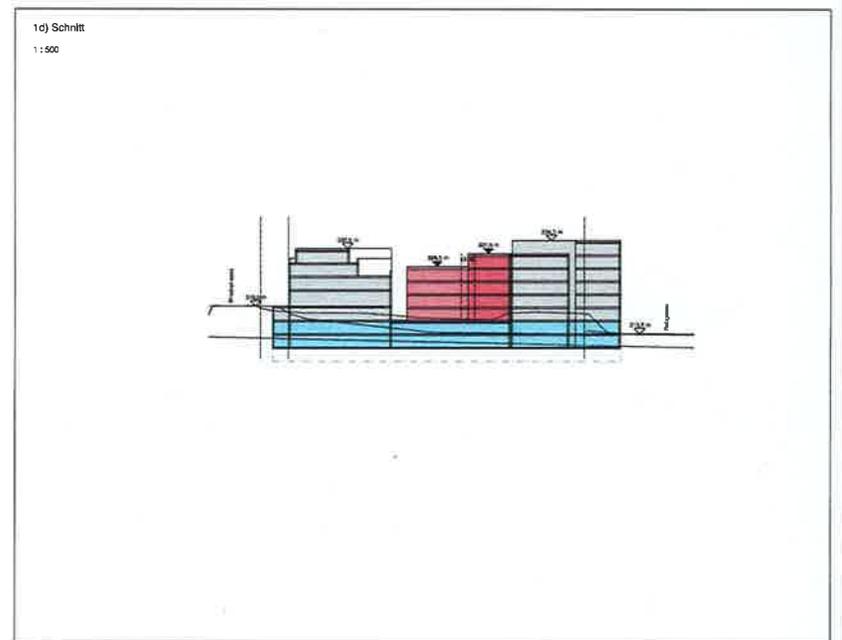
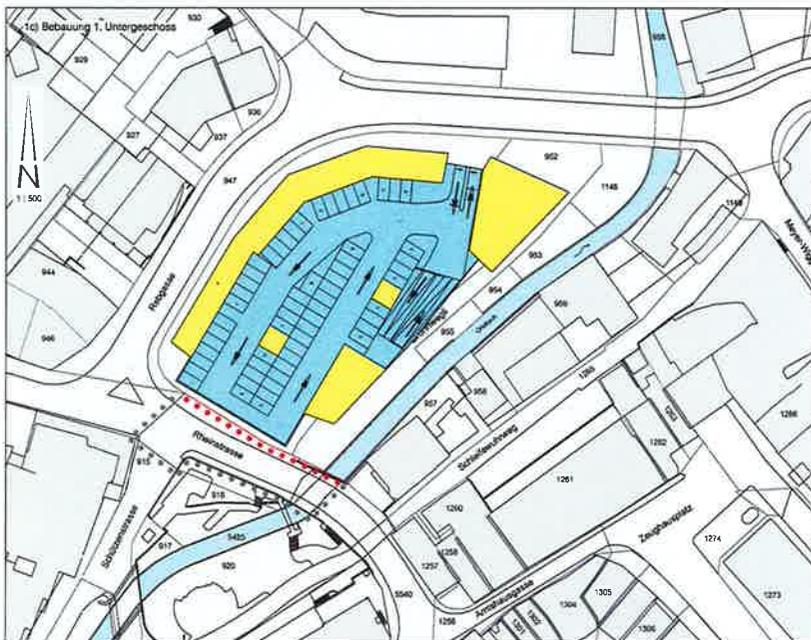
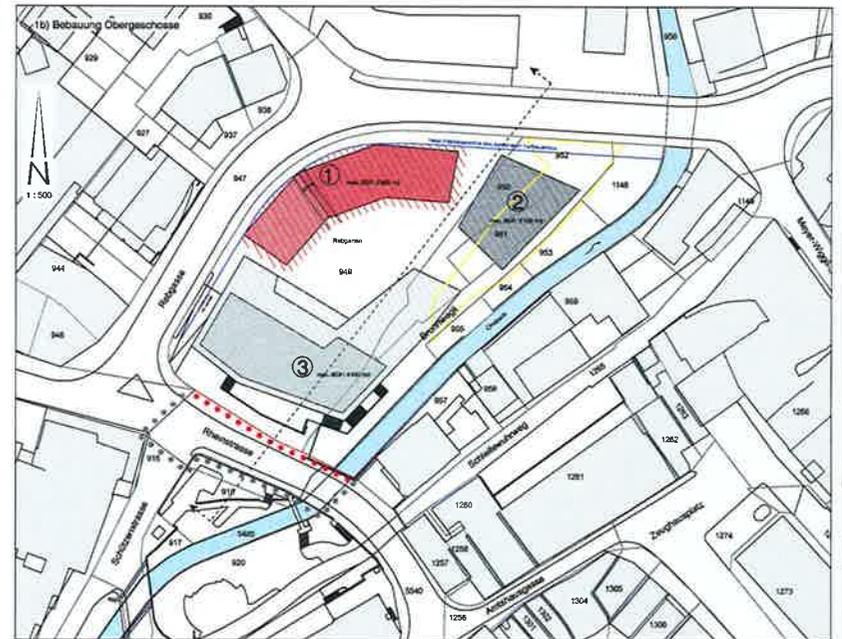
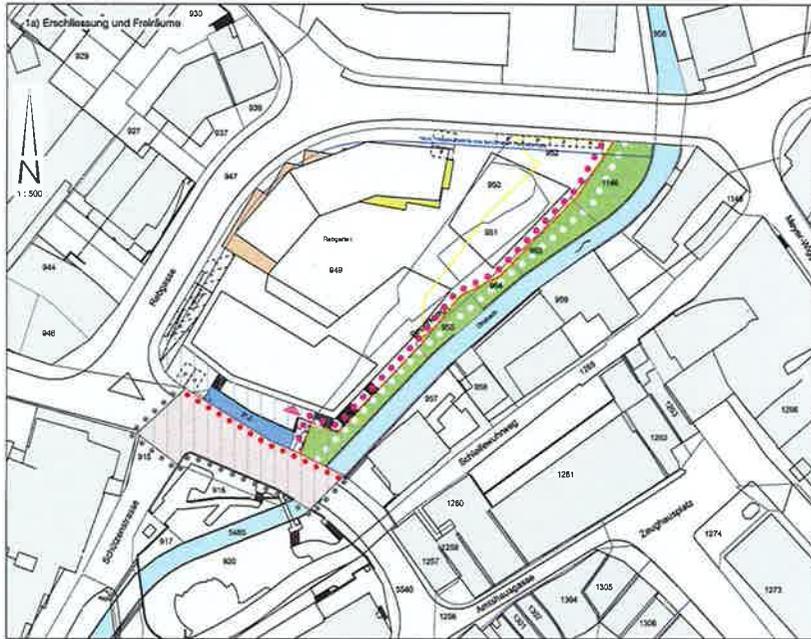
Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrats: \_\_\_\_\_  
 Beschluss des Erziehungsrats: \_\_\_\_\_  
 Referendumsrat: \_\_\_\_\_  
 Urabstimmung: \_\_\_\_\_  
 Publikation des Parallels: \_\_\_\_\_  
 im Anhang Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
 im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
 Parallels: \_\_\_\_\_ ab \_\_\_\_\_

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft  
 genehmigt  
 mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
 Der Landeshauptmann

Publikation des Regierungsbeschlusses  
 im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

1875.2002 MP 18.11.2010 PS







Stadt Liestal  
Quartierplanung Rebgarten  
Mutation

**Planungsbericht**  
**Beschlussfassung**

**RAUMPLANUNG**  
**HOLZEMER**

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Ausgangslage	2
2	Ablauf der Planung	3
3	Ziele der Mutation	4
4	Städtebaulicher Entwurf	5
5	Planungsrechtliche Umsetzung	8
6	öffentliche Mitwirkung	16
7	kantonale Vorprüfung	17
8	Beschlussfassung und Auflageverfahren	18
9	Beschlussfassung Planungsbericht	19

### **Anhang**

Anhang 1: Verkehrsgutachten, Rudolf Keller & Partner AG, 2. November 2015

Anhang 2: Darstellung der Sichtachsen und Schleppkurven, Otto+Partner AG, 2. November 2015

Anhang 3: Fachgutachten Naturgefahren, Emch+Berger AG, 3. November 2015

Anhang 4: Regierungsratsbeschluss Nr. 1810 vom 21. Dezember 2010

LIES 2263 18.11.2015 PS

# 1 AUSGANGSLAGE

## Bestehende Quartierplanung

Mit RRB vom 21. Dezember 2010 hat der Regierungsrat die Quartierplanung Rebgarten in Liestal beschlossen. Damals wurden drei Baubereiche ausgeschieden, wobei in den Baubereichen 2 und 3 die bestehenden Bauten ersetzt werden und im Baubereich 1 die bestehende Baute erhalten bleibt.

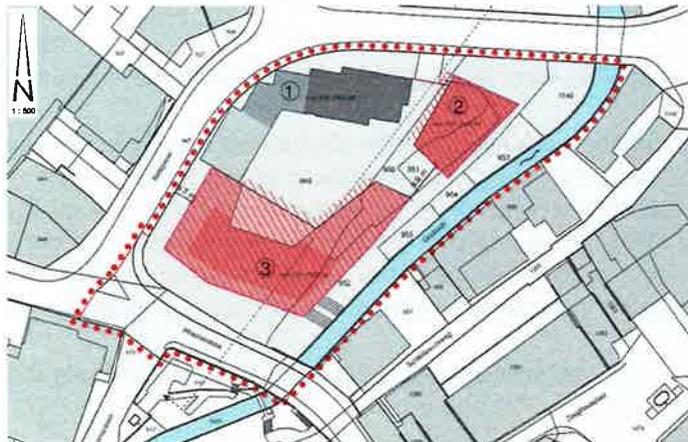


Abb. 1: Ausschnitt rechtsgültiger Quartierplan Rebgarten

## Mutation Baubereich 1

Da sowohl aus städtebaulicher, gestalterischer sowie auch aus nutzungsmässiger Sicht die Beibehaltung der Baute im Baubereich 1 nicht zu überzeugen vermag, wird mit dieser Mutation die Neukonzeption des Baubereichs 1 angestrebt.

Gleichzeitig werden aktuelle, raumplanerische Vorgaben in der Quartierplanung umgesetzt, wie z.B. die Naturgefahrenkarte und die Ausscheidung des Gewässerraums mittels einer Uferschutzzone.

Die im rechtsgültigen Quartierplanreglement Ziff. 13.4 festgehaltene Überprüfungspflicht wird mit der vorliegenden Planung erfüllt.

Vorliegender Planungsbericht baut auf dem Planungsbericht vom 4. November 2008 auf.

## 2 ABLAUF DER PLANUNG

Die Auftragserteilung erfolgte durch die Rebhaus AG.

Die fachliche Ausführung der Arbeiten erfolgt durch eine Arbeitsgemeinschaft bestehend aus Raumplanung Holzemer (Oberwil), Otto+Partner AG (Liestal) und der Rudolf Keller & Partner AG (Muttenz) als Fachbüro für Erschliessungsfragen. Zusätzlich wurde für die Erarbeitung des Fachgutachtens zu den Naturgefahren die Emch+Berger AG (Bern) beauftragt.

Die Planungsarbeiten wurden im Oktober 2014 aufgenommen.

Oktober bis Dezember 2014	Erarbeitung einer städtebaulichen Variantenstudie
10. Dezember 2014	Präsentation in der Stadtbaukommission (SBK)
21. Januar 2015	Präsentation der überarbeiteten städtebaulichen Studie in der SBK
Januar – April 2015	Erarbeitung der Quartierplanunterlagen
April – Mai 2015	Kommunale Vorprüfung (Beschluss Stadtrat vom 5. Mai 2015)

Mai – Juli 2015 Kantonale Vorprüfung

Juni – August 2015 Mitwirkungsverfahren

September – November 2015 Bereinigung der Unterlagen

Folgende Schritte stehen noch aus:

November 2015 Beschluss des Stadtrates

Januar 2015 Beschluss des Einwohnerrates

Februar 2016 Referendumsfrist / Öffentliche Planauflage

März 2016 Einreichen der Unterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung

### 3 ZIELE DER MUTATION

Die Mutation verfolgt folgende Zielsetzungen:

#### **Nutzung**

##### **Nutzungsart**

- Alterswohnungen und Pflegeplätze
- Wohnungen
- Dienstleistung, Verkauf und Restauration je nach Bedarf, flexibel zuteilbar
- Ermöglichung von Klein- und Nebenbauten

##### **Nutzungsmass**

- Angemessene, für diese zentrale Lage möglichst hohe Nutzungsdichte

#### **Städtebau**

- Rücksichtnahme auf Altstadt-Silhouette
- Rücksichtnahme auf wichtige Sichtbeziehungen
- Berücksichtigung der kantonalen Interessenlinie entlang der Rebgasse

#### **Erschliessung**

- 1. UG als öffentliches Parkhaus
- 2. UG als privates Parkhaus
- Aufhebung des 3. UG

#### **Aussenraum / Umgebung**

- Aufwertung und bessere Nutzung des Innenhofs
- Besserer Zugang zum Innenhof
- Uferschutzzone entlang Orisbach
- Aufhebung der Begegnungszone Rheinstrasse

## 4 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

In einer ersten Phase wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft. Das Architekturbüro Otto+Partner, Liestal, erarbeitete eine städtebauliche Variantenstudie für das Areal.

Bevor die nachfolgenden Varianten ausgearbeitet wurden, wurde ein möglicher Umbau der bestehenden Liegenschaften intensiv geprüft. Da aber die bestehenden Wohnungen bezüglich Grundriss und Ausbau nicht mehr zeitgemäss sind, die Baute energetisch eine schlechte Bilanz aufweist und ein Umbau sowohl aus finanzieller als auch aus städtebaulicher Sicht als unbefriedigend beurteilt werden muss, wurde auf die Variante „Umbau“ verzichtet. Dies ermöglicht neben zeitgemässen und energetisch sinnvollem Wohnungsbau auch eine für den Kanton und die Stadt befriedigende Lösung bezüglich Strassenraum (Berücksichtigung der kantonalen Interessenlinie) und städtebauliche Einbindung in die Umgebung (südwestliche Ecksituation des Baubereichs 1).

Ebenfalls verworfen wurden Neubauvarianten, die den Baubereich 1 an den Baubereich 3 anschliessen lassen, weil diese Varianten einerseits den Zugang von der Rebgrasse her zum privaten Innenhof versperren und andererseits von der Rebgrasse her auch städtebaulich nicht überzeugen (vgl. Abb. 2).

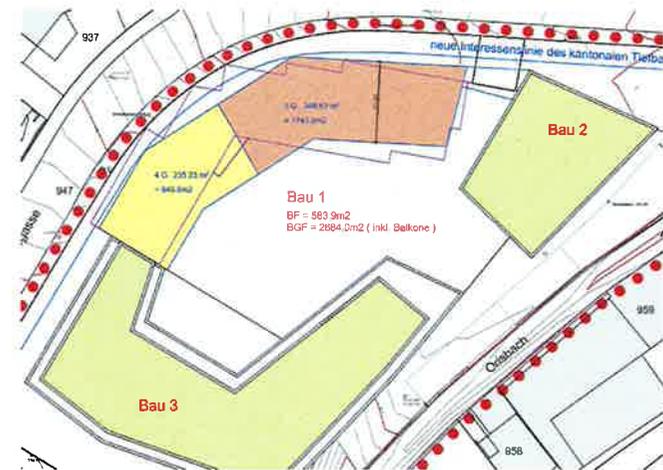


Abb.2: Verworfen Variante „Bau 1 an Bau 3“

Deshalb wird hier die Variante vertreten, die jeden der drei Baubereiche eigenständig im Raum stehen lässt (vgl. Abb. 3). Dadurch wird der Innenhof von einer zusätzlichen Strassenseite begehbar und städtebaulich werden neue Perspektiven eröffnet.

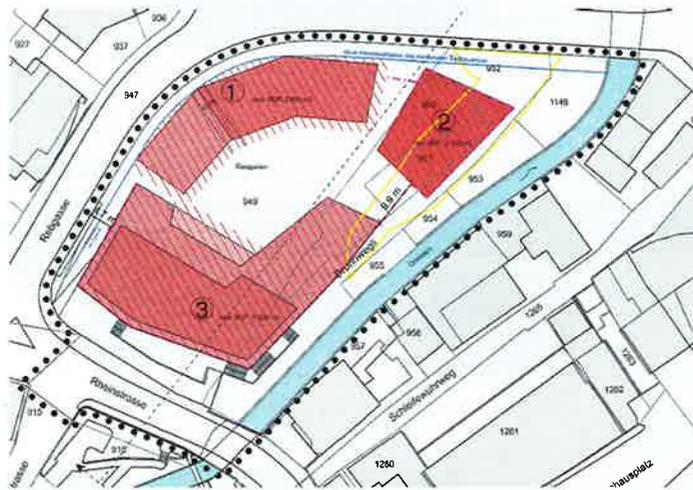


Abb. 3: Gewählte Variante „Drei eigenständige Baukörper“

Die städtebauliche Studie erfüllt die Vorgaben der Stadtbaukommission und ist im Folgenden kurz umrissen.

- Die Gebäude im Baubereich 1 werden durch einen Neubau ersetzt.
- Baubereich 1 wird von Baubereich 3 losgelöst. Die Fassade an der Rebgasse wird dadurch gebrochen.
- Die kantonale Interessenlinie des Tiefbauamts wird berücksichtigt.

- Ebenso wird die bestehende Parkierung neu organisiert (unter- und oberirdisch). Die Einstellhalle erstreckt sich neu nur noch über zwei Geschosse. Die Einfahrt bleibt am bestehenden Ort. Die oberirdischen Parkplätze werden reduziert.
- Der Neubau weist zwei unterschiedliche Höhen auf. Südlich gegen die Rheinstrasse werden 4 Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss, im nördlichen Teil 5 Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss möglich sein.
- Ein zusätzlicher Zugang zum Innenhof von der Rebgasse her wird ermöglicht.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird die Fassadengestaltung vom genehmigten, richtungsweisenden Plan Nr. 2 abweichen, weshalb dieser im Rahmen der Mutation aufgehoben wird. Um gleichwohl eine Vorstellung der möglichen Erscheinung der Baukörper zu erhalten, werden folgend denkbare Fassadenansichten dargestellt.

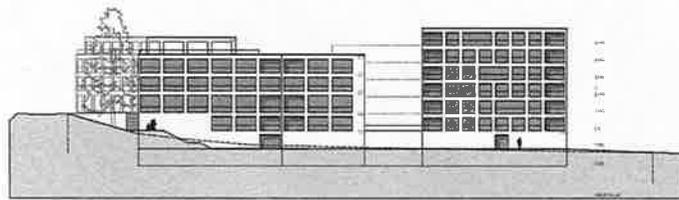


Abb. 4: Ansicht Ost (Orisbach)

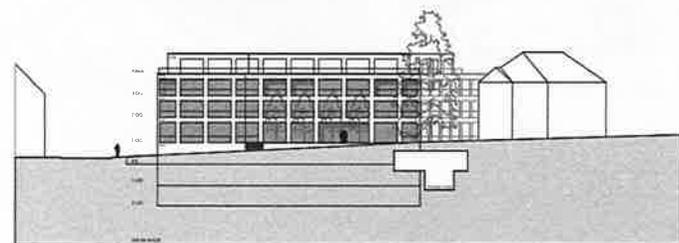


Abb. 5: Ansicht Süd (Rheinstrasse)

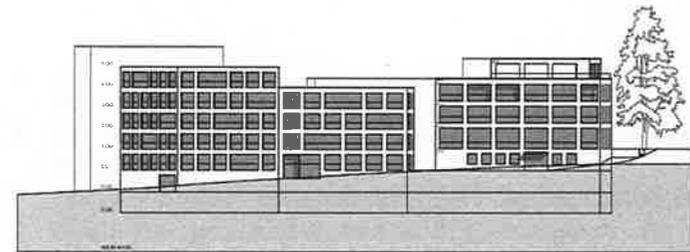


Abb. 6: Ansicht West (Rebgasse)

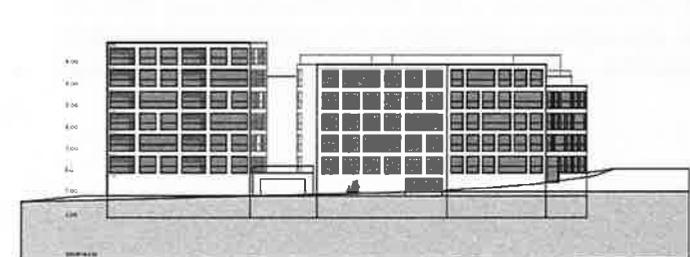


Abb. 7: Ansicht Nord (Rebgasse)

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

Für den betroffenen Perimeter ist das Instrument der Mutation der Quartierplanung vorgesehen.

Die Quartierplanung besteht aus den Plänen Nr. 1a - d und dem Quartierplanreglement.

Die weiteren Unterlagen (Planungsbericht, Modell, etc.) dienen dem besseren Verständnis der Planung und haben keine Rechtskraft.

### **Baubereich 1**

#### Nutzung

Im Baubereich 1 soll die bestehende Baute abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Zusammen mit den Baubereichen 2 und 3 werden auf dem ganzen Areal 65 Alterswohnungen, 40 Pflegeplätze und eine Hauswartwohnung erstellt. Zudem wird eine Fläche für Dienstleistung, Verkauf und Restauration von ca. 200 m<sup>2</sup> BGF erstellt. Es sind weiterhin nur wenig störende Betriebe zulässig.

Die maximale Bruttogeschossfläche des Baubereichs 1 bleibt bei 2'800 m<sup>2</sup>.

#### Lage, Grösse und Gestaltung der Baute im Baubereich 1

Die maximale Ausdehnung der zur Rebgrasse ausgerichteten Fassade wird mit der kantonalen Interessenlinie bestimmt. Um

in der späteren Umsetzung der städtebaulichen Studie nicht zu stark eingeeengt zu sein, wird nicht der projektierte Baukörper, sondern ein Baubereich festgelegt. Dieser ist nach hinten und seitlich ein bis zwei Meter grösser als der eigentliche Baukörper. Das Volumen des Gebäudes wird zudem mit der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche und den maximalen Höhenkoten festgelegt. Um bei der Verortung der Gebäudeabstufung im Baubereich 1 unter Beachtung der beiden rechtsverbindlichen Höhenkoten einen Spielraum zu haben, wird im Plan wie auch im Reglement eine zusätzliche Bestimmung aufgenommen, die einen Spielraum von insgesamt 3.0 m zulässt.

### **Generelle Art und Mass der Nutzung**

#### Klein- und Nebenbauten

Da Klein- und Nebenbauten für die Zukunft nicht verunmöglicht werden sollen, wird im Quartierplanreglement eine entsprechende Bestimmung aufgenommen.

Die Flächen von Klein- und Nebenbauten werden zu den nutzungsfreien Flächen gezählt, also nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet.

Um die städtebauliche Qualität der Quartierplanung zu bewahren, wird die zulässige Fläche für Klein- und Nebenbauten auf 5% der jeweiligen Fläche eines jeden der beiden genannten Flächentypen (privater Freiraum, private Grünfläche über der Einstellhalle) begrenzt.

Die vom Regierungsrat nicht bewilligte Bestimmung betreffend Kleinbauten wird aus dem Quartierplanreglement gestrichen.

#### Nutzungsfreie Flächen

Neu zur nutzungsfreien Fläche, die nicht zur Bruttogeschossfläche hinzugerechnet wird, zählen auch Lager, Garderoben, und Schächte. Damit soll im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren Klarheit geschaffen werden.

Ausserdem sollen offene und verglaste Atrien und Terrassen sowie Wintergärten bis 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit generell zur nutzungsfreien Fläche zählen und nicht mehr nur bei vorbestandenem Bauten. Solche wird es nach der Mutation keine mehr geben.

#### Attikageschoss

Aus Gründen der besseren Verständlichkeit wird die Bestimmung betreffend das Attikageschoss vereinfacht bzw. präzisiert. Der entsprechende Absatz des Quartierplanreglements wird folgendermassen geändert: „Das Attikageschoss ist mindestens 1.5 m hinter die Aussenfassade zurückzusetzen.“

#### Bemusterung und Materialisierung

Da die bestehende Bestimmung im Quartierplanreglement über Bemusterung und Materialisierung insofern fehlerhaft ist, dass das Bauinspektorat als Bewilligungsbehörde nicht über Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege oder Bepflan-

zung entscheidet, wird dieser Abschnitt aus dem Quartierplanreglement gestrichen.

#### **Erschliessung und Parkierung**

##### Parkplatzbedarf

Gemäss Anhang 11 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 und gemäss Wegleitung des Kantons zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas vom November 2004 wurde das Verkehrsgutachten gemäss Anhang 1 erstellt und der Parkplatzbedarf berechnet. Das Verkehrsgutachten gemäss Anhang 1 ist integraler Bestandteil dieses Planungsberichts. Der private Parkplatzbedarf beträgt 63 Parkplätze.

Die Einstellhalle erstreckt sich auf zwei Untergeschosse. Die 60 Parkplätze im 1. Untergeschoss sind öffentliche Parkplätze. Im 2. Untergeschoss sind ca. 62 private Parkplätze geplant. 3 Besucher-IV-Parkplätze sind oberirdisch angelegt.

Der Parkplatzbedarf kann damit abgedeckt werden.

Da rechtlich nicht abschliessend geklärt ist, ob Parkplätze vermietet werden dürfen, auch wenn der Bedarf der Bewohner gedeckt ist, wird der letzte Satz von Ziff. 8 Abs. 2 des Quartierplanreglements gestrichen.

#### Reduktionsfaktor für Alterswohnungen

Für die Berechnung der Pflicht-Parkplätze für Personenwagen bei Alterswohnungen darf ein Reduktionsfaktor angenommen werden. Dem wurde in diversen Vorbesprechungen mit dem Kanton zugestimmt. Der Reduktionsfaktor für Alterswohnungen von 0.4 auf die Stammparkplätze wird im Quartierplanreglement festgeschrieben.

Eine Reduktion gilt entsprechend auch für Velo/Mofa-Abstellplätze.

#### Öffentliche Parkplätze

Ziff. 7.4 Quartierplanreglement wird dahingehend angepasst, dass anstelle von „ca.“ die Anzahl öffentlicher Parkplätze als „maximal“ angegeben wird.

#### Maximale Anzahl Parkplätze in der Einstellhalle

Im Quartierplanreglement wird neu die Bestimmung aufgenommen, dass die Anzahl Parkplätze in der gesamten Einstellhalle auf höchstens 122 begrenzt ist. Es dürfen aber auch weniger erstellt werden.

#### Kantonale Interessenlinie

Der Neubau berücksichtigt die vom Kanton gesetzte Interessenlinie des Tiefbauamts. Aufgrund der Interessenlinie können in ihrem Wirkungsfeld keine oberirdischen Parkplätze mehr erstellt werden, weshalb diese mit vorliegender Mutation aufgehoben werden.

#### Besucherparkplätze

Besucherparkplätze sind grundsätzlich oberirdisch zu erstellen und müssen jederzeit zugänglich sein. In begründeten Ausnahmefällen können Besucherparkplätze auch in Einstellhallen bewilligt werden, wenn die Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet ist.

Auf dem Quartierplanareal sind drei oberirdische Besucher-IV-Parkplätze vorgesehen. Gemäss Vorprojekt können aufgrund der Bebauung und der Platzverhältnisse oberirdisch nicht mehr Parkplätze angelegt werden. Daher müssen die restlichen Besucherparkplätze im 2. UG der Einstellhalle untergebracht werden. Die Gewährleistung des jederzeitigen Zugangs zur Einstellhalle ist im Baugesuch vorzunehmen. Es ist vorgesehen, dass mittels Badge oder via Funk zur während 24 Stunden geöffneten Empfangsstelle die Schranke jederzeit geöffnet werden kann.

Weil ausser den Besucher-IV-Parkplätzen keine weiteren Parkplätze oberirdisch zu liegen kommen und Erstere nicht vermietet werden dürfen, wird der letzte Satz von Ziff. 8 Abs. 7 des Quartierplanreglements gestrichen.

#### Besucher-IV-Parkplätze

Da pro Gebäude ein oberirdischer Besucher-IV-Parkplatz erforderlich ist, werden drei solcher Parkplätze oberirdisch angelegt. Sie sind innerhalb des Bereiches für oberirdische Parkplätze gemäss Quartierplan zu erstellen. Die genaue Lage der drei Parkplätze wird im Baugesuch definiert. Im Quartierplan-

reglement wird die Bestimmung aufgenommen, dass die Besucher-IV-Parkplätze als solche auszuweisen sind und nicht anderweitig vermietet werden dürfen.

#### Fussgängerzugang Einstellhalle

Ein direkter Zugang für Fussgängerinnen und Fussgänger von der Rheinstrasse in die Einstellhalle bleibt weiterhin bestehen. Weil das aktuelle Vorprojekt einen etwas anders gestalteten Eingangsbereich vorsieht, wird der besagte Zugang auf dem Quartierplan verschoben und die Legende mit dem Zusatz „ungefähre Lage“ ergänzt. Die genaue Lage des Zugangs ist im Baugesuch ersichtlich.

#### Kundenzufahrt / Zufahrt Bancomat

Weil keine Installation eines Bancomats mehr geplant ist und ausserhalb des Bereichs für oberirdische Parkplätze keine weitere Parkierung vorgesehen ist, wird diese Zufahrt mit vorliegender Mutation aufgehoben.

#### Sichtweiten und Schleppkurven

Die Sichtweiten bei der Ein-/Ausfahrt entsprechen der Norm SN 640 273a. Ebenso entsprechen die Schleppkurven bei der Ein-/Ausfahrt den Projektierungsrichtlinien Strassenbau des Tiefbauamtes vom 3. August 2007 (rev. 10.01.2015).

Die Darstellung der Sichtachsen und Schleppkurven befindet sich in Anhang 2.

## **Naturgefahren**

### Gefahrenzonen

Das der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK BL) der Stadt Liestal (Fertigstellung November 2011) zugrunde gelegte Terrainmodell wiedergibt nur schlecht die aktuell bestehende Geländesituation im Bereich des Quartierplan-Areals und die ausgewiesene Gefährdung bildet die effektiv zu erwartende Gefährdung nur ungenügend ab.

Das Fachgutachten Naturgefahren gemäss Anhang 3 weist die Gefahrengebiete inkl. Restgefährdung im Detaillierungsgrad einer Naturgefahrenkarte neu aus. Auf Basis dieser Gefahrengebiete wurden im Quartierplan die Gefahrenzonen überlagert. Weil die Gefahrengebiete erheblicher und mittlerer Gefährdung vollständig auf dem Gewässer und der Uferschutzzone zu liegen kommen und dadurch von Überbauung geschützt sind, ist eine Überlagerung mit entsprechenden Gefahrenzonen nicht notwendig. Das Gefahrengebiet geringer Gefährdung wird nur ausserhalb der Uferschutzzone mit einer entsprechenden Gefahrenzone übernommen.

Das Quartierplanreglement wird mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt, die sich an der Wegleitung des Kantons betreffend Umsetzung der Naturgefahrenkarte vom Juni 2011 orientieren.

### Objektschutzmassnahmen

Als Objektschutzmassnahmen gelten unter anderem Abdichtungen, wie an der Gebäudehülle installierte Schutzmassnahmen (Klappschott etc.), oder Abschirmungen, wie vorgelagerte Schutzmassnahmen (Mauern, Dämme etc.). Eine entsprechende Bestimmung wird im Quartierplanreglement aufgenommen.

Die im Quartierplanreglement aufgezählten Objektschutzmassnahmen sind alternative Optionen. Es ist schlussendlich nur eine Art von Objektschutzmassnahme auszuführen. Die Aufzählung soll auch nicht als abschliessend gelten. Sofern weitere Massnahmen wirkungsvoll sind, sollen auch diese zulässig sein.

Die geplante Objektschutzmassnahme und ihre Wirksamkeit sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

### Hochwasserkoten

Für die Baubereiche 2 und 3 werden im Quartierplanreglement Hochwasserkoten definiert, welche sich auf das Fachgutachten Naturgefahren gemäss Anhang 3 stützen.

Mit der Ergänzung zu den vorgelagerten Objektschutzmassnahmen wird sichergestellt, dass im Baubewilligungsverfahren in jedem Fall jene Hochwasserkote zur Beurteilung des Bauvorhabens beigezogen wird, welche – abhängig von den geplanten Schutzmassnahmen – massgebend ist.

### Restgefährdung

Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Thematik der Restgefährdung, die für einen Teilbereich des Baubereiches 3 gemäss Fachgutachten Naturgefahren gemäss Anhang 3 ausgewiesen wird. In dieser „gelb-weiss“ schraffierten Fläche ist eine Gefährdung durch Naturgefahrenprozesse – im vorliegenden Fall Überschwemmung – möglich, jedoch mit sehr geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (seltener als einmal in 300 Jahren). Die vorhandenen Intensitäten solcher Ereignisse sind nicht bestimmt, können jedoch alle Intensitätsstufen („schwach“ bis „stark“) umfassen. Entsprechend muss auch davon ausgegangen werden, dass ein solches Ereignis die Schutzwirkung von Massnahmen aus eigentümergebundenen Gefahrenzonen übertreffen kann (Überlastfall). Mit der Restgefährdung bzw. einem Überlastfall verbunden sind Risiken für Personen und Sachwerte, welche auf Basis der bestehenden Grundlagen nicht weitergehend quantifiziert werden können. Aus diesem Grund sind gemäss der Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ sehr sensible Nutzungen in Gefahrengebieten, in Gebieten mit Restgefährdung als auch in Wirkungsräumen von (Gefahren) Hinweisprozessen zu vermeiden.

Die Alterswohnungen und Pflegeplätze können Nutzungen darstellen, für welche nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese eine hohe Sensibilität in Bezug auf die bestehende Restgefährdung bzw. den Überlastfall aufweisen (Stichworte:

schwer zu evakuieren, Folgen eines Ausfalls [lebensnotwendiger] Gebäudeinfrastrukturen etc.).

Der bestehende Konflikt zwischen einer sehr sensiblen Nutzung und einer Restgefährdung bzw. einem Überlastfall ist erkannt worden. Deshalb sind die damit verbundenen Risiken in den Abwägungs- und Entscheidungsprozess der vorgesehenen Nutzungen eingeflossen.

Im Geschoss des Baubereiches 3, das auf Höhe des Fusswegs zu stehen kommt und im Falle eines Überlastfalls betroffen wäre, sind gemäss aktuellem Projektstand keine Wohnungen, sondern lediglich Nebenräume wie Keller, Waschküchen, Technikräume etc. geplant. Erst in den Geschossen darüber sind Wohnungen geplant. Die Fluchtwege der Wohnungen im Baubereich 3 führen auf den Innenhof.

Weil keine sensiblen Nutzungen auf Höhe der potenziellen Überschwemmung gemäss Restgefährdung zu liegen kommen, ergibt die Interessenabwägung eine positive Bilanz zugunsten der sensiblen Nutzung.

Ausserdem wird nach der geplanten Renaturierung des Orisbachs durch das Tiefbauamt die Gefahrensituation derart minimiert, dass sich die Gefahrengebiete erheblich reduzieren werden.

## **Umgebung**

### Gewässerraum / Uferschutzzone

Der Gewässerraum, der von der Parzellengrenze der Parzelle Nr. 956 (Orisbach) 6.00 m beträgt, wird teilweise mittels einer Uferschutzzone ausgedehnt.

Die Uferschutzzone dient in erster Linie der Renaturierung des Orisbachs zur Hochwasservorsorge sowie zur Bewahrung und Förderung der Ökologie. Deshalb sind in der Uferschutzzone die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern. Da sich das Gebiet im städtischen Raum befindet, soll die Nutzung der Uferschutzzone zur Erholung möglich sein, muss aber naturverträglich stattfinden. Nicht ausgeschlossen werden kann die spätere Notwendigkeit oder ein zukünftiger Bedarf allfälliger Bauten und Anlagen innerhalb der Uferschutzzone. Um diese Eventualität nicht zum Vornherein vollständig zu verunmöglichen, werden standortgebundene Bauten und Anlagen zugelassen.

Der bereits genehmigte öffentlich zugängliche Fussweg wird auf dem Quartierplan Richtung der Baubereiche verschoben, um der Uferschutzzone mehr Raum zu geben. Die Breite des Fusswegs entlang der Baubereiche beträgt zwischen Baubereiche und Uferschutzzone 2.5 m. Weil der mit Treppen befestigte Fussweg im Gewässerraum zu liegen kommt, wird eine Gewässerbaulinie gelegt.

Die Uferschutzzone berücksichtigt die kantonale Interessenlinie des Tiefbauamtes nicht, da der Kanton im Falle der Erweiterung der Rebgrasse einen kantonalen Nutzungsplan erlassen wird. Ein solcher würde der vorliegenden Quartierplanung vorgehen. Für den Fall, dass die Rebgrasse nicht erweitert werden sollte, bleibt im Bereich zwischen Rebgrasse und Interessenlinie die Uferschutzzone gültig.

#### Begegnungszone Rheinstrasse

Die Stadt Liestal plant in ihrem Projekt „Neugestaltung Altstadtstrassen“ unter anderem eine umfassende Neugestaltung der gesamten im kommunalen Besitz liegenden Rheinstrasse. Deren Umgestaltung geht also über den Bereich der im Quartierplan festgelegten Begegnungszone hinaus und erfolgt koordiniert mit der Neugestaltung aller anderen im Projekt eingeschlossenen Strassen. Die Beibehaltung der Begegnungszone ist vor diesem Hintergrund nicht mehr sinnvoll. Die Begegnungszone wird deshalb vollständig gestrichen. Dabei fällt auch der „öffentliche Freiraum“ weg, soweit er im Bereich der Begegnungszone liegt.

#### Neue Bäume

Im rechtskräftigen Quartierplan sind neue Bäume orientierend dargestellt. Da die Anzahl und Lage neuer Bäume im konzeptionellen Umgebungsplan sowie im Gestaltungskonzept definiert werden, ist eine Darstellung auf Ebene Quartierplan nicht

sinnvoll. Deshalb werden sie im Quartierplan nicht mehr dargestellt.

#### **Quartierplanperimeter**

Aufgrund des Regierungsratsbeschlusses Nr. 1810 vom 21. Dezember 2010 (Kantonsstrassenareale der Parzellen Nr. 5431 und 947 müssen ausserhalb des Perimeters liegen) sowie des Wegfalls der Begegnungszone Rheinstrasse und des öffentlichen Freiraums im Bereich der Begegnungszone wird der Quartierplanperimeter angepasst.

#### **Regierungsrätliche Eintragungen Quartierplan Nr. 1**

Alle regierungsrätlichen Eintragungen auf dem Quartierplan Nr. 1 können gestrichen werden:

- Perimeter: der Quartierplanperimeter wird angepasst.
- Schrägparkplätze mit Rückwärtsausfahrt an der Rebgrasse: fallen durch die Mutation weg.
- Freihalteraum Rebgrasse: die kantonale Interessenlinie des Tiefbauamtes wird berücksichtigt.

### **Regierungsrätliche Eintragungen Quartierplanreglement**

- Ziff. 7.3: der ganze Absatz wird gestrichen, der Eintrag wird gestrichen.
- Ziff. 7.4: der Absatz wurde vom Regierungsrat gestrichen, Absatz und Eintrag werden gestrichen.
- Ziff. 7.6: der ganze Absatz wird gestrichen, der Eintrag wird gestrichen.
- Ziff. 9.7: Mit Streichung des durchgestrichenen Satzteils ist der RRB erfüllt. Eintrag wird gestrichen.
- Ziff.12.3: Mit Streichung des durchgestrichenen Satzteils ist der RRB erfüllt. Eintrag wird gestrichen.
- Ziff.14.4: Mit Streichung des durchgestrichenen Satzteils ist der RRB erfüllt. Eintrag wird gestrichen.

### **Vorgaben des Feuerwehr-Inspektorats**

#### FKS-Richtlinie

Die FKS-Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen ist einzuhalten. Die entsprechende Umsetzung der Vorgaben ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

#### Anfahrbare Fassaden

Mit einem Hubrettungsfahrzeug müssen sämtliche Fassaden entlang der Strassen (Rheinstrasse und Rebgrasse) vollflächig zugänglich sein. Die Fassaden entlang des Orisbachs müssen

mit einem Hubrettungsfahrzeug nicht zwingend erreichbar sein. Dies wurde von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung mit Schreiben vom 29. Oktober 2015 an das Amt für Raumplanung festgehalten.

## **6 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG**

Am 4. Juni 2015 erfolgte die Publikation im „Liestal aktuell“, in welchem die Ausstellung der Unterlagen auf der Stadtverwaltung vom 4. bis 19. Juni 2015 angekündigt wurde. Die interessierte Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit bis zum 19. Juni 2015 schriftliche Eingaben an den Stadtrat zu machen.

In dieser Frist gingen zwei Eingaben ein. In zwei Mitwirkungsgesprächen am 8. Juli und 28. August 2015 wurden die Mitwirkenden nochmals persönlich angehört. Teilweise konnte auf die Anliegen eingetreten werden.

Die Details der Mitwirkungseingaben und der Stellungnahmen dazu können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

## **7 KANTONALE VORPRÜFUNG**

Nach der Vorprojektphase und der Ausarbeitung der Quartierplanvorschriften wurde die Planung am 22. Mai 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Bericht des Kantons vom 28. Juli 2015 wurde an einer gemeinsamen Besprechung am 30. September 2015 erörtert.

Daraus ergaben sich Anpassungen der Quartierplanvorschriften. Die Details der kantonalen Einwände und die Reaktionen darauf können dem Bericht zur kantonalen Vorprüfung entnommen werden.

## 8 BESCHLUSSFASSUNG UND AUFLAGEVERFAHREN

Der Stadtrat Liestal beschloss die Mutation der Quartierplanung Rebgarten am tt.mm.jjjj.

Der Einwohnerrat Liestal beschloss die Mutation der Quartierplanung Rebgarten am tt.mm.jjjj.

Gegen den Beschluss wurde kein Referendum ergriffen.

Die Planaufgabe fand vom tt.mm.jjjj bis zum tt.mm.jjjj statt. Fristgerecht gingen xx Einsprachen ein. Am tt.mm.jjjj wurde die Einspracheverhandlung durchgeführt.

Die Einsprache von xx verlangte xx

Dem Anliegen kann xx...

Entsprechend beantragt der Stadtrat dem Regierungsrat die Genehmigung.

## 9 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde von Stadtrat Liestal

am \_\_\_\_\_

verabschiedet.

Liestal, den \_\_\_\_\_

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

\_\_\_\_\_  
Lukas Ott

\_\_\_\_\_  
Benedikt Minzer