



Quartierplanung „Hanro-Park“

Kurzinformation

Auf dem Areal der Hanro AG wurde bereits im Jahr 2000 eine Quartierplanung vom Regierungsrat genehmigt. Diese sah im nördlichen Teil drei Wohnbauten vor. Im südlichen Teil wurde die schon vorhandene Gewerbezone mit geringen Anteilen von Loftwohnungen und einem Dienstleistungssektor (Laden) festgeschrieben. Zudem waren grosszügige Grünräume vorgesehen. Bis heute konnten jedoch lediglich die Wohnbauten realisiert werden. Die Umnutzung und Vermarktung der bestehenden Gewerbebauten und der übrigen Ideen gestaltete sich als schwer durchsetzbar.

Die Erschliessung des Areals ist als Gewerbegebiet ungeeignet. Einerseits ist das Gebiet schlecht an das übergeordnete Strassennetz angebunden und andererseits führt die Zufahrtsstrasse durch ein Wohnquartier mit Schulbauten und einem Altersheim. Es kann davon ausgegangen werden, dass aus diesem Grunde verschiedene Grossbetriebe das Areal verlassen haben und neue entsprechende Betriebe nicht angesiedelt werden konnten. Der Rückbau der Belagsflächen (Strassen und Parkplätze) in Grünräume hat aus diesem Grunde, trotz Interventionen der Stadt Liestal, nicht stattgefunden.

Ein weiterer Anlauf für den Verkauf einzelner, grösserer Gewerbebauten ist an den gesetzlichen Auflagen des Brandschutzes, der Grundstückszuteilung (Zufahrten) und den arbeitsrechtlichen Auflagen gescheitert. Deshalb beschloss die Hanro AG, das vorhandene Konzept neu zu überarbeiten. Dabei standen zwei Varianten zur Diskussion. Einerseits eine leichte Modifikation der bestehenden Quartierplanung mit einer Öffnung der Problemzone Gewerbe für andere Nutzungsarten (z.B. Schulen, Dienstleistungen, etc.). Andererseits die vollständige Erneuerung des Quartierplanes in Richtung Wohn- und Geschäftsnutzung, verbunden mit einem Abbruch der vorhandenen, ohnehin sanierungsbedürftigen Gebäulichkeiten.

Nachdem das kantonale Amt für Raumplanung einer Vorabklärung mit den vorangegangenen Begründungen für eine Überarbeitung des erst siebenjährigen Quartierplanes zugestimmt hat, wurde ein Bauungskonzept für die vollständige Erneuerung des Gebietes - ausgenommen die Mehrfamilienhäuser der Basler-Versicherungen - in Auftrag gegeben.

Das nun vorliegende Projekt beinhaltet eine Wohnüberbauung von insgesamt ca. 200 Wohneinheiten für gehobene Wohnansprüche im mittleren und oberen Wohnsegment sowie die Möglichkeit zur Schaffung von Geschäftsflächen für kleinere Bürobetriebe und der notwendigen Parkierungsflächen. Gestützt auf Marktstudien konnte eine diesbezüglich grosse Nachfrage festgestellt werden.

Antrag

Die Quartierplanvorschriften „Hanro-Park“ 2007, bestehend aus

a) Quartierplan-Reglement

b) Teil-Plänen

- Nr. 1, Bebauung, Aussenraum und Etappierung
- Nr. 2, Erschliessung, Ver- und Entsorgung
- Nr. 3, Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte

werden beschlossen.

Liestal, 27.11.2007

Für den Stadtrat Liestal

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtverwalter

Regula Gysin

Roland Plattner

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Das Gewerbegebiet der Hanro AG umfasst eine Fläche von rund 36'500 m². Das Areal wird topografisch begrenzt durch eine stark ansteigende Hangkante im Süden und der Frenke mit dem begrünten Ufer im Norden sowie einer neueren Wohnüberbauung in Richtung Osten und dem Landwirtschaftsgebiet mit Wald in Richtung Westen. Das Gebiet weist aufgrund seiner Einbettung in die naturräumlichen Gegebenheiten wie Flussufer, Wald, Wanderrouten und die nahe gelegene Station der Waldenburgerbahn einen hohen Wert für Wohnen, Freizeit und Erholung auf.

Die Quartierplanung „Hanro-Park“ 2007 bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens. Sie soll eine landschaftsgerechte, wohnhygienisch, architektonisch, umweltgerechte und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Umzonung der heute isolierten und ungeeignet erschlossenen Gewerbezone in eine Zone mit Wohnnutzung mit einem Anteil an Geschäftsnutzung und Verbesserung der bestehenden Bestimmungen in den Bereichen der Hangkante und des Flusslaufes;
- Realisierung einer qualitativ anspruchsvollen Wohnüberbauung für gehobene Wohnansprüche mit differenzierten Wohnformen;
- Berücksichtigung der besonderen Landschaftskammer mit ihren typischen Elementen wie dem Flusslauf der Frenke und der südlich des Gebiets abschliessenden Hangkante;
- Sicherung des Flussufers vor Überschwemmungsgefahren (Hochwasserschutz);
- grosszügige, den Überbauungseinheiten zugeordnete Aussenräume sowie differenzierte Quartieraussenräume;
- massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität;
- bedürfnisgerechtes, verkehrsarmes öffentliches Fusswegnetz innerhalb des QP-Areals und als Verbindung zu den angrenzenden Quartieren und zu den Haltstellen des öV's sowie als Anbindung an die Naherholungsgebiete;
- ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume;
- naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs;
- sparsame Verkehrserschliessung ab der im Strassennetzplan definierten Basiserschliessung;
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft;
- schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien;
- umweltschonende Energieversorgung.

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

a) Quartierplan-Perimeter

Am 8. August 2000 wurde der Quartierplan „Benzbur“ durch den Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 1560). Anschliessend an diese Genehmigung wurde in den Baufeldern 1 - 4 die Wohnüberbauung der Basler-Versicherung mit Autoeinstellhalle realisiert. Aufgrund dieser Tatsache wird der ehemalige Quartierplan-Perimeter in zwei Teile aufgeteilt.

- Teil 1: Quartierplan „Benzbur“ 2000
Die Vorschriften der Quartierplanung „Benzbur 2000“ bleiben für die Baufelder 1 - 4 bestehen.
- Teil 2: Quartierplan „Hanro-Park“ 2007
Für die ehemaligen Baufelder 5 - 12 werden neue Quartierplan-Vorschriften mit Reglement und den dazugehörenden Plänen erlassen. Die aufzuhebenden Bestimmungen des alten Quartierplanes werden im alten Reglement durchgestrichen dem neuen Reglement als Anhang beigefügt.

b) Städtebauliches Konzept

Das vorliegende Konzept mit den vier Baubereichen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen resultiert aus einer intensiven Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Aufgabe, in die einmalige Lage des ca. 36'500 m² grossen Grundstücks mit der Frenke und dem begrünten Ufer im Norden, der stark ansteigenden Hangkante im Süden sowie dem angrenzenden Landwirtschaftsland mit Wald in Richtung Westen und der bestehenden Wohnüberbauung im Osten, verschiedene Überbauungs-Modelle mit einer ansprechenden Einbindung und Nutzung des Aussenraumes und dessen Gestaltung einzugliedern.

Das Projekt nimmt auf den vorhandenen sehr attraktiven Landschaftsraum mit Hangkante, Terrainverlauf aufgrund des Flusslaufs mit Uferbereich und Baumbestand in grosszügiger Weise Rücksicht. Durch die räumliche Platzierung der Baukörper orientiert sich die Bebauung auch optimal hinsichtlich der Besonnung.

Durch die zweireihige und etwas versetzte Stellung der Baukörper, die mit ihren fünf bis acht Geschossen verschiedene Höhen aufweisen, wird eine angenehme Rhythmisierung geschaffen. Die Bebauung weist verschieden grosse Wohnungstypen und Eigentumsmodelle auf. Dabei sind die Grundrisse auch für die am Markt bekannten Eigentumsformen wie Mietwohnungen, Stockwerkeigentum oder Alterswohnungen konzipiert. Es besteht aber auch die Möglichkeit zur Schaffung von Geschäftsflächen für kleinere Bürobetriebe wie Arztpraxen, Architekturbüros als auch Arbeitsflächen für die Bewohner als Atelier- und Hobbyräume. Die einzelnen Baukörper sind so dimensioniert, um eine optimale Flexibilität bezüglich Gestaltung der Grundrisse und Nutzungen zu ermöglichen. Dies auch, um jederzeit auf die sich zeitlich ändernden Bedürfnisse reagieren zu können.

Die Etappierung wurde so angelegt, dass die vorgesehenen ca. 200 Wohneinheiten in Etappen auf den Markt kommen und die heute vorhandenen Bauten mit den verschiedenen Geschäftsbetrieben sinnvoll zurückgebaut werden können.

Die bestehenden Gebäude Nr. 11, 16 und 17 am Fusse der Hangkante (private Liegenschaften und Fernheizung EBL) werden in die Neuüberbauung integriert.

c) Erschliessung / Verkehr / Parking

Die Erschliessungsstrassen werden zurückgebaut. Die Erschliessung des Areals dient lediglich noch der Einstellhalle und der Anlieferung und erfolgt in der Verlängerung des neu ausgebauten Benzburweges mit einer Wendemöglichkeit (auch für LKW) am Ende der Strasse. Die optimale Lage der Erschliessungsachse, die unmittelbar an die bestehenden Gebäude angrenzt, ermöglicht ein schnelles Auffangen des Verkehrsvolumens. Die Platzierung der zwei Einstellhallen-Zufahrten erfolgt direkt an die Erschliessungsachse. Das Innere der Überbauung wird somit mit Ausnahme von Notfällen, Lieferanten und forstlich bedingtem Verkehr verkehrsfrei.

An diese Strasse ist die Einstellhalle mit ca. 230 Einstellplätzen angebunden. Für die Besucher stehen mindestens 56 oberirdische Parkplätze zur Verfügung. Das Parking für die Bewohner basiert auf dem Grundsatz der zentralen Erschliessung. Peripher angelegte öffentliche Fusswege durchziehen das Grundstück sowohl von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten. Der Schulweg zum Kindergarten und weiterführenden Schulen ist durch die Brücke über die Frenke sichergestellt. Für Wanderer steht eine Fusswegverbindung entlang der Frenke sowie über die Hangkante zur Station der Waldenburgerbahn zur Verfügung.

d) Grünraum / ökologischer Ausgleich

Das Projekt nimmt Bezug auf die attraktive topografische Situation mit ihren räumlichen Randbereichen wie der Flusslauf mit dem üppigen Baumbestand, die Wanderwege und das Naherholungsgebiet. Einerseits entsteht im Westen eine grosszügige Parkanlage, andererseits können die grossen Zwischenräume als Begegnungs- und Kinder-Spielbereiche genutzt werden.

Für die Vernetzung der verschiedenen Lebensräume und einer naturnahen Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs werden Verbesserungen an den bestehenden Bestimmungen und den Plänen im Bereich der Hangkante (Grünzone) und des Flusslaufes (Uferschutzzone) aufgenommen.

Eine weitläufige Parklandschaft umgibt die vier markanten Baukörper. Die Eingangsbereiche werden als Begegnungszonen verstanden. Das Wegsystem weitet sich in diesen Zonen auf. Es kann verschiedenartig bespielt werden (Spielplätze, Treffpunkt, Quartierplatz).

Der der Frenke zugewandte Parkteil wird von baumbestandenen offenen Wiesen und Staudenfluren geprägt. Aufgrund der Überschwemmungsgefahr ist eine Ausweitung der Frenke als Uferschutz und Überflutungsgebiet vorgesehen. Dieser am tiefsten gelegene Teil wird der Dynamik der Frenke überlassen. Es entsteht ein sich laufend verändernder Parkteil mit grossem ästhetischem und ökologischem Wert.

Die Vegetation orientiert sich primär an den standortspezifischen Arten. Diese werden bewusst mit Parkbäumen und Sträuchern zu einem abwechslungsreichen und sinnlichen Ganzen ergänzt.

e) Altlasten / Heizenergie

Aufgrund der Liegenschaftsgeschichte und der umweltrelevanten Tätigkeiten bestehen umfangreiche Untersuchungen sowie eine Analyse in Bezug auf Altlasten auf der Parzelle. Diesen muss sowohl bei den Abbrucharbeiten als auch bei den Aushubarbeiten grösstmögliche Beachtung geschenkt werden.

Die Überbauung wird an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen.

f) Verfahren

Arealbaukommission

Am 26. September 2006 wurde der Arealbaukommission eine erste umfangreiche städtebauliche Studie mit Modell vorgelegt.

Die Kommission hat in ihrem Schreiben vom 18. Oktober 2007 (s. Anhang zum Planungsbericht) aufgrund von fünf grundsätzlichen Anforderungen das Konzept zur Überarbeitung empfohlen und verlangt, dass im Rahmen der Vorprüfung die Arealbaukommission erneut zu konsultieren ist.

Aufgrund des Beschlusses der Arealbaukommission wurde ein neuer Ansatz mit verschiedenen Varianten geprüft, um der Empfehlung aus den Anregungen und Erwägungen der Arealbaukommission gerecht zu werden. Im Hinblick auf eine möglichst grosse Planungssicherheit wurden diese Varianten einer Delegation der Arealbaukommission vorgelegt.

Nach intensiver Diskussion mit der Delegation der Arealbaukommission, den Investoren und dem neu beigezogenen Landschaftsarchitekten Pascal Gysin aus Sissach, wurde das Projekt einer nochmaligen grundsätzlichen Überarbeitung unterzogen. Das Ergebnis dieser Arbeit wurde erneut einem Mitglied der Delegation der Arealbaukommission vorgestellt, welches das städtebauliche Konzept als sehr gut gelungene Annäherung an den Beschluss der Arealbaukommission bezeichnete.

Stadtbaukommission

Das überarbeitete Konzept wurde am 24. Januar 2007 (s. Anhang zu Planungsbericht) der Stadtbaukommission vorgestellt. Mit Schreiben vom 14. Februar 2007 hat die Kommission das Konzept grundsätzlich befürwortet. Die aufgeführten Vorbehalte konnten in der Zwischenzeit eliminiert werden.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 31. Mai 2007 wurde die Quartierplanvorschriften „Hanro-Park“ 2007 beim Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Am 28. Juni 2007 wurde das Geschäft der Arealbaukommission vorgelegt. Das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 23. August 2007 mitgeteilt. Am 5. September 2007 wurde der Vorprüfungsbericht mit den zuständigen Stellen besprochen. Der definitive Bericht zur Vorprüfung erfolgte am 2. Oktober 2007. Die detaillierten Ergebnisse sind im separaten Bericht zur Vorprüfung festgehalten (Beilage zum Planungsbericht).

Öffentliche Mitwirkung

Für das Informations- und Mitwirkungsverfahren nach § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes wurde die Quartierplanung „Hanro-Park“ 2007 vom 31. Mai 2007 bis 25. Juni 2007 zur Einsichtnahme auf dem Stadtbauamt aufgelegt. Die Publikation des Mitwirkungsverfahrens erfolgte im „Liestal aktuell“ vom 31. Mai 2007. Die von den Massnahmen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden vorgängig mündlich orientiert und sofern gewünscht, mit den entsprechenden Plangrundlagen dokumentiert.

In der vorgenannten Frist wurden vier Eingaben eingereicht, auf die im separaten Mitwirkungsbericht detailliert eingegangen wird. Mit den Mitwirkenden wurden Gespräche geführt, welche nach Möglichkeit in die Quartierplanung eingeflossen sind.

Der Mitwirkungsbericht wird im „Liestal aktuell“ vom 20. Dezember 2007 veröffentlicht und kann bis zum 4. Januar 2008 auf dem Stadtbauamt eingesehen werden (Beilage zum Planungsbericht).

Überarbeitung der Quartierplanunterlagen

Aufgrund der Ergebnisse aus der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wurden das Quartierplanreglement und die Plangrundlagen bereinigt.

Planungsbericht

Der ausführliche Planungsbericht mit Anhängen und Beilagen über den genauen Ablauf der Planung, den einzelnen Änderungen und Ergänzungen sowie den Berichten zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung kann im Stadtbauamt eingesehen werden und wird der Bau- und Planungskommission abgegeben.

3. Massnahmen / Termine

- Beschlussfassung des Einwohnerrats betreffend die Quartierplanvorschriften „Hanro-Park“ 2007, bestehend aus dem Reglement und den Teilplänen 1 – 3.
- Eventuell Volksabstimmung (§ 6 der Gemeindeordnung, ESL 100.1).
- Öffentliche Auflage während 30 Tagen.
- Allfällige Einsprachebehandlung.
- Genehmigung durch den Regierungsrat.

4. Finanzierung / Kosten

Der Stadt Liestal entstehen keine ausserordentlichen Kosten.

5. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Die Wohnüberbauung „Hanro-Park“ 2007 kann nicht realisiert werden oder verzögert sich.

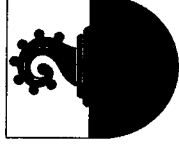
Es ist anzumerken, dass mit einem Investor ein Vorvertrag besteht, welcher eingelöst wird, sobald der Regierungsrat die Quartierplanvorschriften genehmigt hat.

6. Beilagen

- Quartierplan-Reglement
- Teilpläne 1 – 3, verkleinert

Planungsbericht mit Anhängen und Beilagen sowie Pläne im Massstab 1:1000 können auf dem Stadtbauamt eingesehen werden.

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Hanro – Park" 2007

Stand: Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat (5. Entwurf 10. Oktober 2007)

Aufbau des Reglements als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung bezugnehmend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

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

Beispiel



Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Liestal erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet der ehemaligen Hanro Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung und Aussenraum 1:500
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung 1:500
- Teilplan Nr. 3 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:500

Weitere Konzeptpläne gelten als Richtlinie. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Beispiel



Erlass

QP-Bestandteile

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

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Benzbur".

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Liestal.

Beispiel



Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

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

Bearbeitung:

MePlan
Jürg Meeder
Beratung in Bau- und
Planungsfragen
Fuchsweg 30
4410 Liestal
Tel. 061 599 30 16

cavaliarchitekten GmbH
Spechtweg 27
4103 Bottmingen
Tel. 061 363 03 13
Fax. 061 363 03 23

Beratung:

SR
Stenik+Ruggli
Ingenieur-Raumplaner AG
Unterstadtstrasse 38
4415 Liestal
Telefon 061 921 20 11
Fax 061 922 00 42

Inhaltsverzeichnis

Erlass	Seite
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	1
§ 3 Art der baulichen Nutzung	2
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	5
§ 7 Erschliessung	7
§ 8 Parkierung	9
§ 9 Ver- und Entsorgung	10
§ 10 Immissionsschutz	11
§ 11 Realisierung / Etappierung	11
§ 12 Abweichungen / Ausnahmen	12
§ 13 Schlussbestimmungen	13
Beschlüsse	14
	15

Anhang 1: Quartierplanreglement Benzbur 2000 (Parzelle Nr. 6014)

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Liestal erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des kant. Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet der ehemaligen Hanro Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Etiappierung 1:1'000
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung 1:1'000
- Teilplan Nr. 3 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:1'000

Weitere Konzeptpläne gelten als Richtlinie. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

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

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Hanro-Park".

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Stadt Liestal.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

Die Quartierplanung "Hanro - Park" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine landschaftsgerechte, wohngygnisch, architektonisch, umweltgerechte und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ anspruchsvollen Wohnüberbauung für gehobene Wohnansprüche mit differenzierten Wohnformen
 - Berücksichtigung der besonderen Landschaftskammer mit ihren typischen Elementen wie dem Flusslauf der Frenke und die südlich das Gebiet abschliessende Hangkante.
 - grosszügige, den Überbauungseinheiten zugeordnete Aussenräume sowie differenzierte Quartieraussenräume
 - massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität
 - bedürfnisgerechtes, verkehrsarmer öffentliches Fusswegnetz innerhalb des QP-Areals und als Verbindung zu den angrenzenden Quartieren und zu den Haltestellen des öV sowie als Anbindung an die Naherholungsgebiete
 - ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume
 - naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Planungshilfe "Die Quartierplanung" des ARP vom Dez. 2001.

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Um den zukünftigen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt für gehobene Wohnansprüche im mittleren und oberen Wohnsegment gerecht zu werden und eine gute räumliche Qualität jederzeit sicherzustellen, wird ein Bauungs- und Aussenraummuster gewählt, welches eine Ordnung vorgibt und gleichzeitig Flexibilität in der Wohnypologie zulässt. Das Konzept für eine künftige Bebauung wird durch folgende Merkmale bestimmt:

Im Gegensatz zur realisierten QP Benzbur 2000 mit ihrer strengen formalen Ausrichtung reagiert die vorliegende Bebauung mit ihren locker angeordneten Einzelbauten auf den lieblichen Landschaftsraum. Die Erschliessung erfolgt weiterhin über den Benzburweg. Der Landschaft wird ein hoher Stellenwert eingeräumt.

- sparsame Verkehrserschliessung ab der im Strassenetzplan definierten Basiserschliessung
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien
- umweltschonende Energieversorgung

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

¹ Die Quartierplan-Vorschriften Hanro - Park 2007 gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Quartierplanvorschriften
Benzbur 2000

² Die Quartierplan-Vorschriften Benzbur 2000 bleiben auf der Parzelle Nr. 6014 bestehen. Das geänderte Reglement der QP Benzbur 2000 ist im Anhang dieses Reglements angefügt.

Inhalt der QP-
Vorschriften

³ Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen
- Gestaltung und Benützung Aussenräume
- Gestaltung, Pflege und Unterhalt der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs inkl. Einbezug der Frenke
- Ober- und unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Immissionsschutz
- Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

¹ Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

In den Baubereichen 2, 4, 5 und 6 gilt als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftszone. Zugelassen sind auch: Restaurant, Café, Büros, Praxen, Läden, Ateliers und Handwerksbetriebe. Die Geschäftsnutzung ist in den unteren Geschossen anzuschließen.

In den Baubereichen 1 und 3 und deren Obergeschossen der Baubereiche 2 und 4 gilt die Wohnzone. Zugelassen sind auch nicht störende Bürobetriebe, Praxen, Ateliers und ähnliches.

Siehe Teilplan Nr. 1

Nutzungsarten gem. § 21, Abs. 1 RBG vom 8. Januar 1998.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Definition

¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

BGF-Definition gemäss § 49 Abs. 2 RBV

Max. BGF für Wohn- und Wohnungsgeschäftsbauten

² Die maximal zulässige anrechenbare BGF für die Baubereiche 1 - 6 beträgt 31'700 m².

Nicht anrechenbar an BGF

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen:

- zu Wohnungen gehörende Kellerräume
- Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen
- nicht gewerblichen Zwecken dienende ober- und unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u.dgl.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Erdgeschoss- oder Gartenhallen; überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie gedeckte Eingangsbereiche, Dachterrassen und Gartensitzplätze; einspringende Balkone bzw. Loggien; Flächen von Laubengängen über 1.20m Breite
- Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschafts-Räume in Mehrfamilienhäusern

Die nicht an die BGF anrechenbaren Flächen und Objekte sind abgeleitet von den ORL-Richtlinien bzw. von den bestehenden ähnlichen Quartierplänen.

- Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von max. 5m² pro Wohneinheit
- Aussentreppen, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen und dergleichen
- kleine Unterstände für Spielgeräte bei Kinderspielflächen
- In den Baufeldern 5 und 6 pro Wohneinheit: eine Kleinbaute (z.B. Garten- bzw. Gerätehaus) von max. 12 m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 2.5m
- Trafohäuschen, Heizzentrale u.a. für Eigenbedarf des Quartiers
- Überdachte Garagerampen zur Einstellhalle.
- Eingangsbereiche und Eingangshallen sowie angrenzende, gemeinschaftlich nutzbare Räume für Kinderwagen, Velos, Spielgeräte.

Bruttogeschossflächenverteilung

⁴ Die Verteilung der Bruttogeschossflächen auf die Baubereiche wird wie folgt festgelegt:

Baubereich Nr.	zulässige BGF
1	9'000 m ²
2	6'900 m ²
3	9'000 m ²
4	5'800 m ²
5	200(best.)+160(neu)=360m ²
6	400(best.)+240(neu)=640 m ²
QP-Areal	max. 31'700 m²

Klein- und Nebenbauten sind in der Regel freistehende Bauten und keine Anbauten. Nebenbauten können flächenmässig zusammengefasst werden.

Nachweis der baulichen Nutzung

Parz. Nr. (Baubereich)	Parz.-Fläche	BGF-Verteilung	AZ (%)
457 (1-4) Anteil	29'291m ²	30'700m ²	
7072	749m ²	---	
7073	444m ²	---	
7075 (6)	3'879m ²	640m ²	ca.87%
7076 (5)	22'444m ²	360m ²	
Total	36'607m²	31'700m²	

Die Berechnung beinhaltet die Arealflächen inkl. Strassen und Wege.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

- 1 Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind die Teilpläne Nr. 1 - 3 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Teilpläne Nr. 1 - 3

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept bildet eine richtungsweisende Vorgabe für eine zu realisierende Bebauung. Die Bebauungstypologie ist in Beachtung der Baubereiche und der zulässigen Gebäudeprofile zu wählen.

Baubereiche

- 2 Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Hauptbauten. In Beachtung der Grundsätze des Bauungskonzeptes ist die Anordnung der Baukörper innerhalb der Baubereiche frei. Geringfügige Verschiebungen von Baubereichen bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen können vom Stadtrat gestattet werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Mit der Flexibilität der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen.

Überragen von Baubereichen

- 3 Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile gemäss BGF-Definition (§ 4) sind innerhalb der Gebäudekuben zu erstellen. Eingeschossige, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden.

Das Überbauungskonzept geht von scharf begrenzten Gebäudekuben aus. Balkone, Wintergärten und dergleichen sollen in die Gebäudevolumen integriert werden. Die Baufelder sind so dimensioniert, dass die Voraussetzung dafür gegeben sind.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- 4 Unterirdisch (unter dem gestalteten Terrain) dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Teilplänen Nr. 1 und 3 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und vor Hochwasser der Freizeite geschützt sind. Für die unterirdische Autoeinstellhalle ist die generell im Teilplan Nr. 2 eingetragene Begrenzung richtungsweisend. Abweichungen in Lage und Ausmass sind aufgrund des ausgewiesenen Parkierungsbedarfs möglich.

Siehe Teilpläne Nr. 1 und 3

Gebäudeprofile

- 5 Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse) sind die Teilpläne Nr. 1 und 3 massgebend. Aufbauten wie Liftüberfahrten usw. dürfen die angegebenen Gebäudeprofile nach der technischen Notwendigkeit überragen. Dachrandabschlüsse dürfen die Baufelder um max. 0.80m überragen.

Der definitive Bedarf an Autoabstellplätzen wird im Beaugesuchungsverfahren festgelegt.

Siehe Teilpläne Nr. 1 und 3

- Dachform**
- ⁶ Baufelder 1 – 4: Für die Hauptbauten wird als Dachform das Flachdach festgelegt.
 Baufelder 5 + 6: Für neue Hauptbauten wird als Dachform das Flachdach festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei.
 Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für leicht geneigte Dächer und für Dächer von Neben- und Kleinbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.
- Gebäudehöhe / Geschossigkeit**
- ⁷ Baufelder 1 – 4: Die maximale Gebäudehöhe ist in Plan Nr. 3 festgelegt.
 Baufelder 5 + 6: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9.50m. Es sind 2 Vollgeschosse möglich.
- Dachgeschosse**
- ⁸ Baufelder 1 – 4: Attikageschosse sind nicht zugelassen.
 Baufelder 5 + 6: Attikageschosse sind nach den Zonenvorschriften der Stadt Liestal zugelassen.
- Belichtung von Dachräumen**
- ⁹ Baufelder 5 + 6: Bei den bestehenden Bauten sind zur Belichtung von Dachräumen Dachaufbauten und Dacheinschnitte erlaubt. Sie haben sich einem ästhetisch guten Dachgestaltungskonzept unterzuordnen.
- Technische Bauteile auf dem Dach**
- ¹⁰ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.
- Abgrabungen an Gebäuden**
- ¹¹ Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockel- bzw. Untergeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten. Auf eine sorgfältige Gestaltung ist zu achten.
- Behinderten und altersgerechte Bauweise**
- ¹² Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behinderten- und altersgerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind bei Mehrfamilienhäusern Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen anpassbar zu realisieren.
- Städtebauliche Einpassung**
- ¹³ Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist.
- Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen (Zielerfüllung Gewässerschutzgesetz). Zudem wird das Raumklima innerhalb der Bebauung verbessert.
 Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.*
- Fehlen in den Baubereichen 5 + 6 bei der Beurteilung von Neu- und Umbauten Beurteilungskriterien so sind die Zonenvorschriften der WG2 der Stadt Liestal heranzuziehen.
 Fehlen in den Baubereichen 5 + 6 bei der Beurteilung von Neu- und Umbauten Beurteilungskriterien so sind die Zonenvorschriften der WG2 der Stadt Liestal heranzuziehen.*
- Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998
 Als empfehlende Richtlinie: Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Ofen.*
- Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Stadt die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.*

Spätere Änderungen/
Ergänzungen an Bauten

¹⁴ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

Verfahren bei baulichen
Änderungen

¹⁵ Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes gehen aus dem Teilplan Nr. 1 hervor. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Das Ufer der Frenke ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen und aufzuwerten. Für die Bepflanzung der Grünzonen und Uferschutzzonen sind standortheimische Arten zu wählen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Umgebungsplan

² Mit dem ersten Baugesuchungsverfahren ist ein konzeptioneller Umgebungsplan einzureichen, welcher die wichtigsten Inhalte wie Verkehrswege, Hauser-schliessungen, ökologische Ausgleichsflächen, Spiel- und Grünflächen sowie Ver- und Entsorgung im Grundsatz festlegt. Die Umgebungsgestaltung der jeweiligen Bauetappe muss in Übereinstimmung mit der Umgebungsgestaltung des gesamten QP-Gebietes stehen.

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

Das Areal ist von der Frenke überschwemmungsgefährdet. Dieser Umstand wurde in der QP berücksichtigt und darf bei der Weiterentwicklung der Planung nicht vernachlässigt werden.

Vor der Bauausführung ist ein detaillierter Umgebungsplan bei der Stadt Liestal nachzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Quartierplätze und Spielflächen, Flussufer der Frenke, Versickerungsanlagen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhrmulde, Trafostation etc.). Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die entsprechende Bewilligung vorliegt.

Die Bewilligung erteilt die Stadt Liestal.

- Terrainveränderungen, Abgrabungen / Aufschüttungen
- Überdeckung unterirdischer Bauwerke
- Uferschutzzone / Überschwemmungsgebiet
- Grün- und Freiflächen halböffentlich / öffentlich
- Grünzonen
- Private Garten- und Freiflächen
- Bäume
- Benützung Freiflächen
- 3 Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Teilplan Nr. 3 richtungswesend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen sorgfältig zu gestalten und der natürliche Terrainverlauf zu berücksichtigen.
Wo Bäume über unterirdischen Bauwerken gepflanzt werden, muss die Überdeckung der humosen Schicht mindestens 1.0m betragen.
- 4 Die Geländekammer ist geprägt vom Flusslauf der Frenke. Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Uferbereich der Frenke wird mit dem Überbauungsprojekt revitalisiert und für den Hochwasserschutz aufgeweitet. In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, untersagt. Der Unterhalt von bestehenden Uferwegen ist in der Uferschutzzone gestattet.
- 5 Die halböffentlichen / öffentlichen Grün- und Freiflächen werden einheitlich begrünt und gestaltet. Dabei werden bestehende Bäume und Grünstrukturen, wo möglich, in die Gestaltung integriert. Parkierungsflächen, Spielflächen und Spielplätze sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb der Grün- und Freiflächen gestattet. Das Meteorwasser ist zu versickern. Die in den Plänen dargestellten Aussenraumelemente sind richtungsweisend.
- 6 Die als Grünzonen bezeichneten Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Grünzonen beinhalten insbesondere Areale und Böschungen mit Hecken- und Baumstrukturen sowie extensiv genutzte Wiesen. Die Erstellung von Bauten sind untersagt. Die Erstellung von Fusswegen, Begegnungsplätzen, Elemente der oberirdischen Siedlungsentwässerung und unterirdische Werkleitungen ist möglich. Die Ausgestaltung dieser Flächen wird im Umgebungsplan definiert.
- 7 In den Bereichen 5 + 6 erfolgt die Gestaltung und die Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner individuell. Einfriedungen sind zulässig.
- 8 Die im Teilplan Nr. 1 dargestellten Bäume sind als Konzeptvorschlag zu verstehen. Das Baumkonzept ist im Rahmen der Baugesuche in die Umgebungspläne aufzunehmen. (Die Lage der Baumstandorte ist variabel).
- 9 Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern zur Benützung offen.

Siehe Teilplan Nr. 3

Das Revitalisierungs- und Hochwasserschutzprojekt der Frenke ist in einem frühen Projektstadium dem Tiefbauamt, Geschäftsbereich Wasserbau, vorzulegen. Die Kostenbeteiligung für den Hochwasserschutz ist zu definieren.

Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2

Bei den Grünzonen handelt es sich einerseits um die mit Bäumen und Heckensträuchern bewachsene geomorphologische Geländekante, welche die GP, südlich begrenzt, und andererseits um neue, mit der GP - Überbauung zu erstellende Inseln (Tritsteine), die langfristig der Natur vorbehalten bleiben sollen.

Unterhalt der Freiflächen

¹⁰ Die Erstellung, Pflege und Unterhalt der Freiflächen und Anlagen sowie der öffentlich zugänglichen Wege und Plätze mit deren Beleuchtung ist Sache der jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten.

Konkrete Details sind im Quartierplan-Vertrag festzulegen.

Gewährleistung der Funktionalität

¹¹ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

§ 7 Erschliessung

Detailerschliessung

¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Teilplan Nr. 2 richtungswesend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als Quartierserschliessung, Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen.

Siehe Teilplan Nr. 2

Erstellung der Verkehrsanlagen

² Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten zu erstellen.

Gestaltung Verkehrsanlagen und Beleuchtung

³ Die Gestaltung und Beleuchtung der Verkehrsanlagen und Wege hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen. Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben.

Quartierinterne Fusswege, Spiel- und Sitzplätze

⁴ Das Meteorwasser ist zu versickern. Fusswege und kleinere Plätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden.

Öffentliches Geh- und Fahrrecht

⁵ Die Quartierhaupterschliessung wird als öffentliche Strasse konzipiert. Die im Teilplan Nr. 2 definierten öffentlichen Fusswege erhalten ein öffentliches Gehrecht.

Öffentliche Fusswege siehe Teilplan Nr. 2

Zufahrt für die Waldbewirtschaftung

⁶ Die Zufahrt dient der Sicherstellung der Waldbewirtschaftung und ist im Quartierplan Nr. 2 konzeptionell dargestellt. Die definitive Lage wird im Umgebungsplan festgelegt.

§ 8 Parkierung

Parkplatzermittlung

¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei ist für die Wohnnutzung der Faktor für Stammparkplätze um 0.2 zu erhöhen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

Lage der Auto-Parkplätze

² Im Teilplan Nr. 2 werden die oberirdische bzw. die unterirdischen Parkbereiche dargestellt. Von diesem Parkierungskonzept kann in begründeten Fällen, insbesondere bei der Realisierung einzelner Bebauungsetappen, abgewichen werden (z.B. mittels Provisorien). Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung der Bewilligungsbehörde. In den Baubereichen 5 und 6 erfolgt die Parkierung auf deren eigenen Grundstücksflächen. Diese Parkierungen sind im Plan nicht aufgezeigt.

Ausgestaltung der Parkplätze

³ Parkplätze müssen den VSS-Normen entsprechen

Veloabstellplätze bei MFH

⁴ Beim Mehrfamilienhausbau sind in den Sockelgeschossen, nahe den Eingangsbereichen, gut zugängliche, gedeckte Veloabstellplätze zwingend vorzusehen.

Parkplatzbewirtschaftung bei Mehrfamilienhäusern

⁵ Eine Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze müssen beschriftet und dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörenden Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Vegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (Mai 2001).

Für Pflichtparkplätze (Stammparkplätze) wird in Abweichung der RBV Faktor 1.2 pro Wohneinheit zur Vergrösserung des Parkplatzangebotes festgelegt. Für die Besucherplätze wird der Faktor 0.3 PW/E übernommen. Dies ergibt im Maximum 1.5 Parkplätze / Wohneinheit für die Wohnnutzung

Konzeptionelle Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 2
Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV (Wohnnutzung)
 (siehe auch Teilplan Nr. 2)

Baubereiche / WE	Stamm-PP		Besucher-PP	
	soll	ausgewiesen	soll	ausgewiesen
(1) ca. 56 WE	67			
(2) ca. 42 WE	51			
(3) ca. 56 WE	67			
(4) ca. 35 WE	42			
TOTAL 189	227	230	57	57

Stammparkplätze können auch im Freilen angeboten werden. Im Quartierplanvertrag ist festzulegen, dass den Wohneinheiten zugewiesene Parkplätze mit diesen verkauft oder vermietet werden.

§ 9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist, in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal, beim ersten Baugesuch ein Gesamtkonzept für die Entwässerung zu erstellen.

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Liestal zu konsultieren. Neben der Schmutzabwasserbeseitigung, kann im Gesamtkonzept z.B. die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc. geregelt werden.

Wärmeerzeugung/
Energiekonzept

- ² Die neuen Gebäude werden über das Fernwärmenetz der EBL versorgt. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal ein Energiekonzept zu erstellen.

Der Minergie-Standard oder ähnliche Energiebewirtschaftung ist anzustreben.

Grundlage für das Energiekonzept: Leitfaden Energie in der Ortsplanung ARP (BL) Juni 2005

Sonnenenergie

- ³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind erlaubt. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.

Antennenanlagen

- ⁴ Für die Erstellung von Radio- und Fernsehantennen im Quartierplan-Areal gelten die Bestimmungen des Reglementes über die Grossantennenanlagen der Stadt Liestal. Einzelantennen sind nicht zugelassen.

Abfallbeseitigung

- ⁵ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Im Teilplan Nr. 2 sind Abstellplätze für Container konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen für Containerstandorte und Quartierkompostplätze erfolgen im Einvernehmen mit der Stadt Liestal im Rahmen des Baugesuches (Konkretisierung im Umgebungsplan).

Siehe Teilplan Nr. 2

Durchleitungsrechte

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

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

Belastungsgrenzwerte

§ 10 Immissionsschutz

- ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II

- ² Allfällige Nachweise im Sinne von § 32 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. Bezüglich des Schallschutzes an den Gebäuden gilt die SIA Norm 181 (Ausgabe 2006).

§ 11 Realisierung / Etappierung

Realisierungsvorgehen

¹ Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchverfahrens zu regeln.

Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Stadt Liestal und den Eigentümern des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Erstellung von öffentlichen Nutzungen, den Strassenbau, den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaften) und der Bauzeiten.

Etappierung

² Im Teilplan Nr. 1 sind die möglichen Bebauungsetappen mit den Etappierungsfeldern A, B und C eingetragen. Die Realisierung der Einstellhallen muss in einer vernünftigen Staffelung mit der Fertigstellung der Wohnbauten erfolgen. Mit der Realisierung der 1. Etappe erfolgt ein Teilabbruch der bestehenden Gebäude im südwestlichen Bereich.

Quartierplan-Vertrag

³ Die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
 - öffentliche Geh- und Fahrrechte
 - Beleuchtung der öffentlich genutzten Wege
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Etappierungen, allfällige Parzellenmutationen (Abtretungen, Vereinigungen)
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte
- Unterhalt von gemeinsamen Anlagen
- Erstellen von öffentlichen Nutzungen (z.B. Kindergarten)
- u.a.m.
- Die Stadt Liestal wird ermächtigt die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu veranlassen
- Der Quartierplanvertrag wird im Grundbuch eingetragen

Anteilmässige Infrastrukturerstellung

⁴ Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Strassen, Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Freiflächen / Spielplätze sowie Ver- und Versorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nach Bedarf der Vertragspartner entsprechend zu regeln.

Parzellierung
Anmerkungsgrundstück

⁵ Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht sowie die Abgabe der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum sind möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet ist. Der Stadtrat Liestal und das Bauinspektorat BL sind für deren Sicherstellung besorgt und ordnen zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an. Bei Parzellierungen müssen sämtliche Gebäude über ein mindestens 3.0m breites Anmerkungsgrundstück erschlossen sein.

§ 12 Abweichungen / Ausnahmen

Gesamtkonzept für
Abweichungen

¹ Abweichung durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- das architektonische Erscheinungsbild, oder
- das städtebauliche Konzept, oder
- die Erschliessung, oder
- die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen der Genehmigung des Stadtrates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Ausnahmen
allgemeiner Art

² In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten.
Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

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

§ 13 Schlussbestimmungen

- Genehmigungs-
voraussetzung
- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11 Abs. 3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet wird.
- Überwachung des
Vollzugs
- ² Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Aufhebung früherer
Beschlüsse
- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Quartierplanvorschriften Benzbur (RRB. Nr. 1560 vom 8.8.2000) im Bereich des Perimeters der vorliegenden Quartierplanung.
- Inkrafttreten
- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Quartierplanung "Hanro-Park 2007"

 Teilplan Nr. 1: Bebauung, Ausenraum und Etappierung

Situationsplan 1:1000

Stadtrat / Einwohnerrat

Der Stadtratspräsident
 Der Stadtverwalter

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom ...
 Publikation des Regierungsrates im Amtsblatt Nr. vom ...
 Der Landschaftsverwalter

Genehmigungsschritte		Datum	
1. Entwurf	2. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
3. Entwurf	4. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
5. Entwurf	6. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
7. Entwurf	8. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
9. Entwurf	10. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
11. Entwurf	12. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
13. Entwurf	14. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
15. Entwurf	16. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
17. Entwurf	18. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
19. Entwurf	20. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
21. Entwurf	22. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
23. Entwurf	24. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
25. Entwurf	26. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
27. Entwurf	28. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
29. Entwurf	30. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
31. Entwurf	32. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
33. Entwurf	34. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
35. Entwurf	36. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
37. Entwurf	38. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
39. Entwurf	40. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
41. Entwurf	42. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
43. Entwurf	44. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
45. Entwurf	46. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
47. Entwurf	48. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
49. Entwurf	50. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
51. Entwurf	52. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
53. Entwurf	54. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
55. Entwurf	56. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
57. Entwurf	58. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
59. Entwurf	60. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
61. Entwurf	62. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
63. Entwurf	64. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
65. Entwurf	66. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
67. Entwurf	68. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
69. Entwurf	70. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
71. Entwurf	72. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
73. Entwurf	74. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
75. Entwurf	76. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
77. Entwurf	78. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
79. Entwurf	80. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
81. Entwurf	82. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
83. Entwurf	84. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
85. Entwurf	86. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
87. Entwurf	88. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
89. Entwurf	90. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
91. Entwurf	92. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
93. Entwurf	94. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
95. Entwurf	96. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
97. Entwurf	98. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007
99. Entwurf	100. Entwurf	12.02.2007	12.02.2007

Legende:

Verbindlicher Planinhalt

 Quartier-Perimeter

neue Wohnfläche gemäss § 97 Abs. 1 RBG

Gestaltungsbaufläche gemäss RBG § 97 Abs. 2

Bebauung

 Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsnummer

Definition der maximalen Vollgeschosse

Bebauung

 e vs

maximale Gebäuhöhe in Meter über Meer (OK bebaubare Dachterrasse)

unterirdische Bauten (Autobahnkeller, Keller etc.)

Ein- und Ausfahrt Autoeiselhalle

Aussenraum

 Grün- und Freizeitanlagen halböffentlich / öffentlich

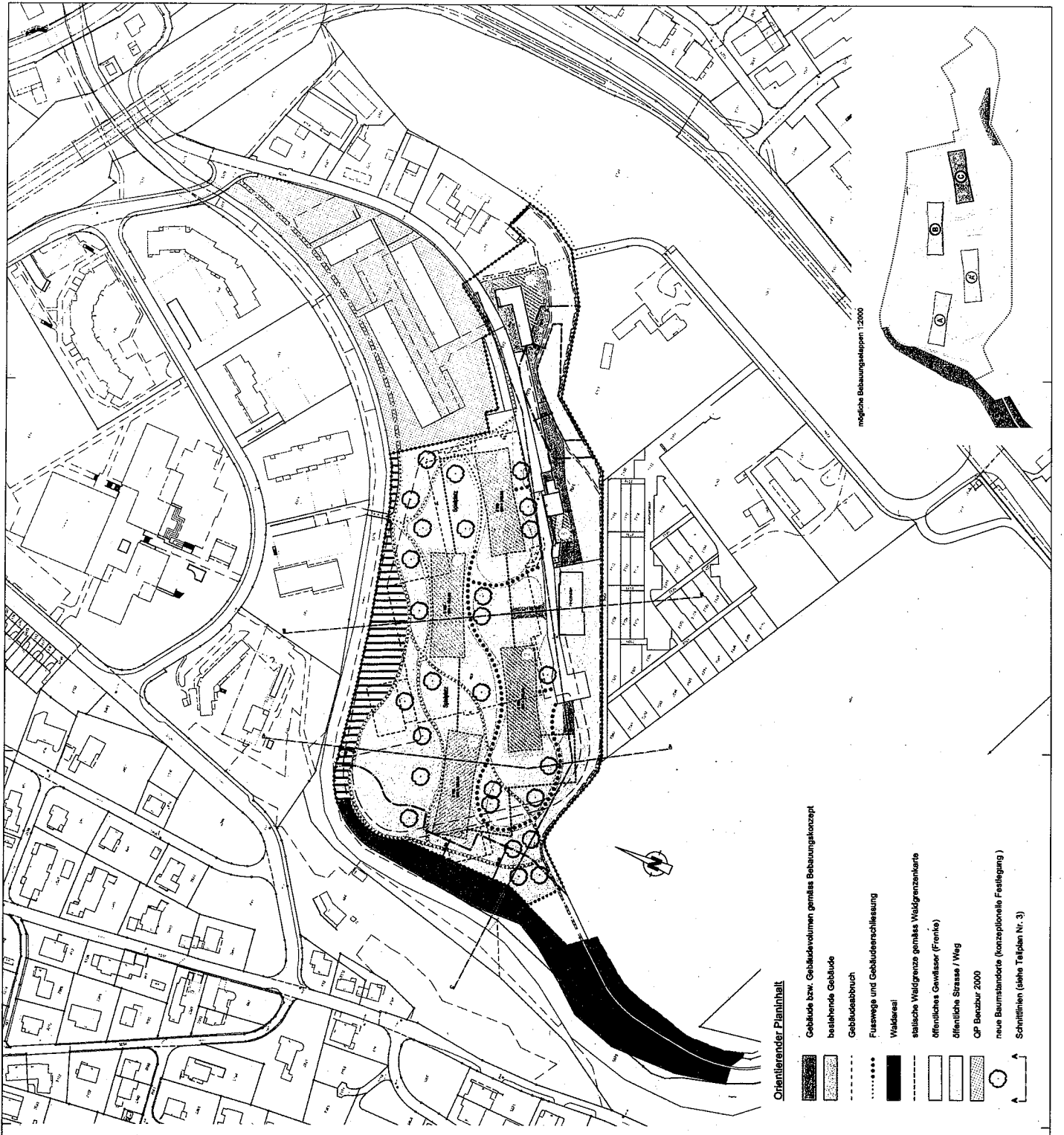
private Gärten- und Freizeitanlagen

Grünzone

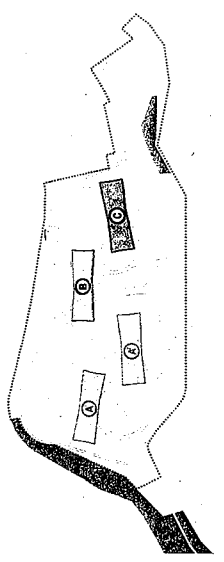
Überschneidungsgebiet

Uferschutzzone












Planinformationen ausserhalb des Quartier-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



mögliche Bebauungsalternativen 1:2000



Orientierender Planinhalt

-  Gebäude bzw. Gebäudevolumen gemäss Bebauungskonzept
-  bestehende Gebäude
-  Gebäudeabruch
-  Flusswege und Gebäudeschliessung
-  Waldareal
-  statische Waldgrenze gemäss Waldgrenzankunde
-  öffentliches Gewässer / Fronte
-  öffentliche Strasse / Weg
-  CP Benzbur 2000
-  neue Baumstandorte (konzeptionelle Festlegung)
-  Schnittlinien (siehe Teilplan Nr. 3)



Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Hamro-Park 2007"
Teilplan Nr. 2: Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Situationsplan 1:1000

Stadt / Einwohner

Beschluss des Stadtrats:
Beschluss der Einwohnergemeinde:
Referenznummer:
Umwidlung:
Publikation der Planaussage im Amtsblatt Nr.
Planungsphase:


Der Stadtratspräsident:

Der Stadtverwalter:

Vom Rat der Gemeinde des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Publiziert als Satzungsgrundstückbesitz im Amtsblatt Nr. vom

Der Landesrat:

	
SR Sachplan SR 1000/01 SR 1000/02 SR 1000/03 SR 1000/04 SR 1000/05 SR 1000/06 SR 1000/07 SR 1000/08 SR 1000/09 SR 1000/10 SR 1000/11 SR 1000/12 SR 1000/13 SR 1000/14 SR 1000/15 SR 1000/16 SR 1000/17 SR 1000/18 SR 1000/19 SR 1000/20 SR 1000/21 SR 1000/22 SR 1000/23 SR 1000/24 SR 1000/25 SR 1000/26 SR 1000/27 SR 1000/28 SR 1000/29 SR 1000/30 SR 1000/31 SR 1000/32 SR 1000/33 SR 1000/34 SR 1000/35 SR 1000/36 SR 1000/37 SR 1000/38 SR 1000/39 SR 1000/40 SR 1000/41 SR 1000/42 SR 1000/43 SR 1000/44 SR 1000/45 SR 1000/46 SR 1000/47 SR 1000/48 SR 1000/49 SR 1000/50 SR 1000/51 SR 1000/52 SR 1000/53 SR 1000/54 SR 1000/55 SR 1000/56 SR 1000/57 SR 1000/58 SR 1000/59 SR 1000/60 SR 1000/61 SR 1000/62 SR 1000/63 SR 1000/64 SR 1000/65 SR 1000/66 SR 1000/67 SR 1000/68 SR 1000/69 SR 1000/70 SR 1000/71 SR 1000/72 SR 1000/73 SR 1000/74 SR 1000/75 SR 1000/76 SR 1000/77 SR 1000/78 SR 1000/79 SR 1000/80 SR 1000/81 SR 1000/82 SR 1000/83 SR 1000/84 SR 1000/85 SR 1000/86 SR 1000/87 SR 1000/88 SR 1000/89 SR 1000/90 SR 1000/91 SR 1000/92 SR 1000/93 SR 1000/94 SR 1000/95 SR 1000/96 SR 1000/97 SR 1000/98 SR 1000/99 SR 1000/100 	

Legende:

Verbindlicher Planinhalt

..... Quartier-Perimeter

Erschliessung

- Öffentliche Quartierhaupterschliessung
- Erschliessungsweg privat (Nebenfahrten), Lage verschiebbar
- Öffentliche Fussgängerverbindungen / Fusswege, Lage verschiebbar
- Quartierinterne Fussgängererschliessung / Fusswege, Lage verschiebbar
- Zufahrt für Waldbewirtschaftung (schwere Forstfahrzeuge)
- Wendemöglichkeit für 10 m LW

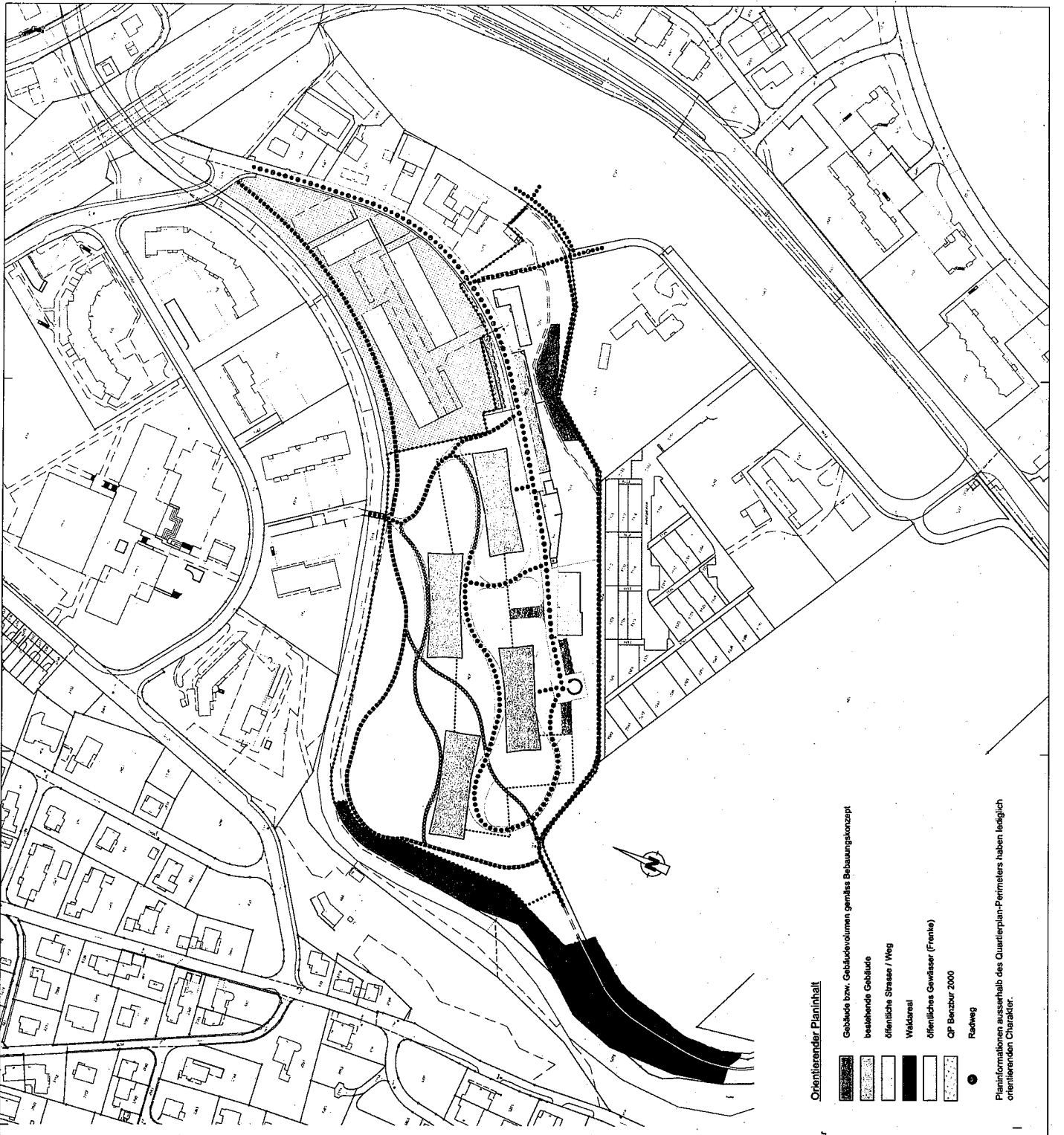
Parkierung

- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESH)
- ▨ unterirdische Einstellhalle
- Parkplätze

Orientierender Planinhalt

- Gebäude bzw. Gebäudevolumen gemäss Bebauungskonzept
- ▨ bestehende Gebäude
- ▨ öffentliche Strasse / Weg
- Waldareal
- ▨ öffentliches Gewässer (Fronte)
- QP Benzbur 2000
- Radweg

Planinformationen ausserhalb des Quartier-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Hanro-Park 2007"
Teilplan Nr. 3: Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte

Schnitte 1:1000

Stadtrat / Einwohnerrat

Beschluss des Stadtrates:
Beschluss der Einwohnerrat:
Referendumsfrei:
Umnennungsdatum:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.
Planaufgabe:

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschaftsrevisor:

SR Stadtratsreferendum

Legende

Ordnung	Prüfung	Ordnung	Prüfung	Ordnung	Prüfung
a	17.04.2007	Ru	PT	Ru	Ru
b	03.05.2007	Ru	PT	Ru	Ru
c	30.05.2007	Ru	PT	Ru	Ru
	10.10.2007	Ru	EM	Ru	Ru

Legende

83 230
06-10-2007
Autoren: G. SCHNEIDER, L. F. J. ...
Druck: ...

Legende:

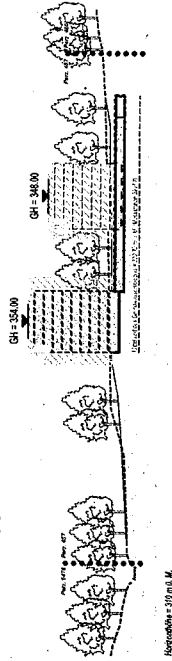
Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- neue gestaltete Terrainlinie (Konkretisierung im Umgebungsplan)
- ▨ Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsnummer
- GH = 34.00 maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)
- ▭ unterirdische Bauteile (Autoeinstellhalle, Keller etc.)

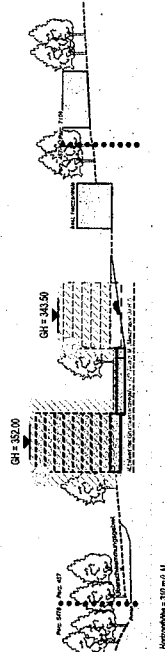
Orientierender Planinhalt

- - - bestehender Terrainverlauf
- - - Grundwasserspiegel
- Gebäude bzw. Gebäudevolumen gemäss Bebauungskonzept
- öffentliches Gewässer (Frenke)

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C

