



**Quartierplan Bahnhofareal 2 / Genehmigung**

<b>Kurzinformation</b>	<p>Der Quartierplan Bahnhofareal 2 basiert auf dem städtebaulichen Konzept <i>eurocity</i>, dem Siegerprojekt des Wettbewerbs über das Bahnhofareal Liestal. Der Einwohnerrat stimmte am 24. September 2003 diesem Konzept und der Erarbeitung von Quartierplänen zu. Der jetzt vorliegende Quartierplan 2 lehnt sich an den bereits genehmigten Quartierplan 1 an.</p> <p>Der Quartierplan 2 regelt im Wesentlichen die Neugestaltung des Bushofs, 2. Etappe, sowie die Nutzung und Gestaltung der drei geplanten Geschäftshäuser.</p> <p>Auf der Planungsgrundlage des vorliegenden Quartierplans beabsichtigen die privaten Grundeigentümer sowie der Kanton, ab 2010 / 2011 die Geschäftshäuser zu realisieren.</p> <p>Für die Erstellung des Bushofs wird dem Einwohnerrat zu gegebenem Zeitpunkt eine separate Projekt- und Kreditvorlage unterbreitet.</p>				
<b>Antrag</b>	<p>Der Einwohnerrat beschliesst den Quartierplan Bahnhofareal 2, bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Situationsplan 1 : 500;</li><li>• Reglement mit den Anhängen 1 bis 5.</li></ul>				
	<p>Liestal, 03. Januar 2008</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table style="width: 100%;"><tr><td style="text-align: center;">Die Stadtpräsidentin</td><td style="text-align: center;">Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Regula Gysin</td><td style="text-align: center;">Roland Plattner</td></tr></table>	Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter	Regula Gysin	Roland Plattner
Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter				
Regula Gysin	Roland Plattner				

## DETAILINFORMATIONEN

### 1. Begleitbericht

Der Begleitbericht ist der Einwohnerratsvorlage beigeheftet. Im Begleitbericht sind Themen wie Ausgangslage, Etappierung, Projektbeschreibung, Planungsablauf, Mitwirkungsverfahren etc. beschrieben.

### 2. Finanzierung/Kosten

Die Finanzierung des Quartierplans 2 erfolgt je zu einem Drittel durch das Amt für Liegenschaftsverkehr, das Amt für Raumplanung und die Stadt Liestal. Der Anteil der Stadt erfolgt zulasten des Planungskontos 790.318.01 über die Laufende Rechnung und beträgt total ca. CHF 40'000.-.

Der für die Realisierung des neuen Bushofs, 2. Etappe, notwendige Kredit wird dem Einwohnerrat, zeitlich koordiniert mit der privaten Umsetzung des Quartierplans, in einer separaten Vorlage unterbreitet.

### 3. Termine

Nach der Beschlussfassung des Einwohnerrats ist das weitere Vorgehen wie folgt vorgesehen:

- Planaufgabe / Einsprachenbehandlung: 2. Quartal 2008;
- Genehmigung Regierungsrat: 3. Quartal 2008;
- Koordinierte Realisierung von Bushof, 2. Etappe, und Geschäftshäusern frühestens ab 2011, nach der Fertigstellung des Neubaus Kantonalkantonalbank.

### 4. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Das Genehmigungsverfahren und die spätere Umsetzung verzögern sich.

### 5. Beilagen / Anhänge

- Situationsplan;
- Begleitbericht.

Reglement und Pläne sind im Internet unter [www.liestal.ch/Politik/Einwohnerrat/Sitzungen](http://www.liestal.ch/Politik/Einwohnerrat/Sitzungen) einsehbar.



**Stadt Liestal**

# **Quartierplan Bahnhofareal II**

## **Begleitbericht gemäss § 39 RBG**

Stand: 24. August 2007, Beschlussfassung

**Planungsgemeinschaft Bahnhofareal Liestal**  
c/o Christ & Gantenbein AG, Spitalstrasse 12, 4056 Basel

**Christ & Gantenbein AG**  
**Zwicker & Schmid**  
**Planteam S AG**

**Auftrag** Bahnhofareal Liestal, Quartierplan II  
**Auftraggeberin** Stadt Liestal  
**Auftragnehmer** Planungsgemeinschaft Bahnhofareal Liestal (PGBL)  
c/o Christ & Gantenbein AG, Spitalstrasse 12, 4056 Basel  
Tel. 061 260 90 20 Fax. 061 260 90 30

Referenz lie\_ber.doc

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Gesamtplanung Bahnhofareal Liestal</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Realisierungsetappen</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Zielsetzungen aufgrund des Wettbewerbsergebnisses</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Quartierplan II als zweite Realisierungsetappe</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsinstrumente</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Grundeigentum</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Planungs- und Projektierungsteam</b>	<b>4</b>
<b>2.4</b>	<b>Vorgehen / Planungsablauf</b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>2.6</b>	<b>Schwerpunkte des Quartierplans</b>	<b>6</b>
<b>2.7</b>	<b>Konzept der Überbauung</b>	<b>6</b>
<b>2.8</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>2.9</b>	<b>Erschliessungs- und Parkierungskonzept</b>	<b>8</b>
<b>2.10</b>	<b>Umgebungskonzept</b>	<b>9</b>
<b>2.11</b>	<b>Grundeigentum</b>	<b>9</b>
<b>2.12</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Vernehmlassung</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Kantonale Vorprüfung</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Mitwirkungsverfahren</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Projektanpassungen aus der Vernehmlassung</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Beschlussfassungs- und Auflageverfahren</b>	<b>12</b>
<b>6.1</b>	<b>Beschlussfassung im Einwohnerrat</b>	<b>12</b>
<b>6.2</b>	<b>Planaufgabe</b>	<b>12</b>
<b>6.3</b>	<b>Einsprachen</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Genehmigungsantrag</b>	<b>13</b>
	<b>Anhang 1: Bericht der kantonalen Vorprüfung vom 1. November 2006</b>	
	<b>Anhang 2: Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung</b>	
	<b>Anhang 3: Plan Mutation TZP Zentrum, Quartierplan Bahnhofareal II</b>	

# 1 Gesamtplanung Bahnhofareal Liestal

## 1.1 Ausgangslage

Die Verfasser des Konzeptes „eurocity“ gewannen im Herbst 2002 den städtebaulichen Wettbewerb über das Areal des Bahnhofs Liestal. Nach einstimmiger Meinung der Jury erfüllt dieses Projekt die gestellten Anforderungen in überzeugender Weise. Das städtebauliche Konzept „eurocity“ nimmt die heterogenen Strukturen des Bahnhofgebietes auf und verstärkt mit differenzierten Massnahmen die bestehenden unterschiedlichen Quartierformen. Das Konzept dient der Stadt Liestal nun als Grundlage für die bauliche und verkehrstechnische Entwicklung des Gebietes.

Im Sommer 2003 bestätigte eine Machbarkeitsstudie die Realisierbarkeit des Bushofs.

Der Einwohnerrat der Stadt Liestal nahm am 24. September 2003 vom städtebaulichen Konzept „eurocity“ Kenntnis und stimmte zu, das Konzept in einen verbindlichen Quartierplan zu überführen.

## 1.2 Realisierungsetappen

Das Bahnhofsquartier ist aufgespannt zwischen Emma Herwegh-Platz und Postplatz. Der Postplatz, ein eher klassisches Gefüge mit klar definierten Kanten, sucht den Anschluss an den historischen Kern. Der Emma Herwegh-Platz geht nahtlos in das ehemalige Rangierfeld der Bahnanlage über. Dieses gewerblich geprägte Areal, heute Park&Ride, wird sukzessive in einen attraktiven Stadtraum transformiert. Zwischen der Weite des Gleisfelds und der stark durchgrünten aufgelösten Stadtstruktur des Verwaltungsquartiers entsteht die Wohnüberbauung im Bahnhofspark.

Die Grundeigentumsverhältnisse, das Vorliegen konkreter Bauprojekte sowie die Raumaufteilung trugen dazu bei, dass die weiteren Planungsschritte in drei Realisierungsetappen mit drei Quartierplänen aufgeteilt wurden.

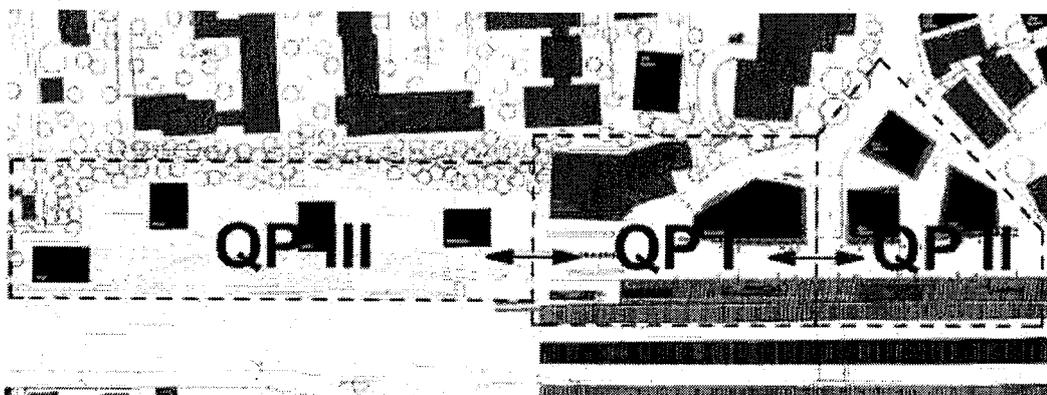


Abbildung 1: Realisierungsetappen Bahnhofareal Liestal mit drei Quartierplänen

Der Quartierplan I wurde vom Einwohnerrat der Stadt Liestal am 5 April 2006 beschlossen und im Juni zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht.

Der Perimeter des Quartierplans II beschränkt sich auf den westlichen Teil des Bushofs. Er schliesst drei bebaute Parzellen (Grundeigentümer: Scholer, Pro Senectute und ALV) und verschiedene Teile jetziger Strassenparzellen von Kanton und Stadt mit ein. Der Quartierplan II vervollständigt die mit dem Quartierplan I begonnene Präzisierung des Bahnhofsquartiers. Der Bahnhofspark wird im Quartierplan III ausformuliert.

### **1.3 Zielsetzungen aufgrund des Wettbewerbsergebnisses**

Die Quartierplanung Bahnhofareal Liestal sichert auf der Basis der Wettbewerbsstudie "eurocity" die bauliche und verkehrstechnische Entwicklung des „Bahnhofareals Liestal“. Die Umsetzung der Studie in mehreren Quartierplänen hat zum Ziel, das Bahnhofareal als Verkehrsknotenpunkt aufzuwerten und Liestal als Kantonshauptort so zu stärken.

## **2 Quartierplan II als zweite Realisierungsetappe**

### **2.1 Planungsinstrumente**

Folgende verbindliche Planungsinstrumente wurden für die Quartierplanung erarbeitet:

- Quartierplanreglement
- Quartierplan im Massstab 1 : 500
- Plan Gestaltung der Aussenräume im Massstab 1 : 500 (Anhang 1)
- Plan Ansichten Bushof und Nordost im Massstab 1 : 500 (Anhang 2)
- Plan Ansichten Oristal- und Bahnhofstrasse im Massstab 1 : 500 (Anhang 3)
- Plan Abwicklungen Gebäudevolumen F G H im Massstab 1 : 500 (Anhang 4)

Als orientierende Grundlagen liegen der Situationsplan Vision Endzustand im Massstab 1 : 1000 (Anhang 5) und ein Modell im Massstab 1 : 500 vor.

Bestandteil der Planung ist der Quartierplanvertrag. Im Quartierplanvertrag sind die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Grundeigentümer geregelt.

### **2.2 Grundeigentum**

Als Grundeigentümer des Quartierplans II sind fünf Parteien vertreten. Es sind dies:

- Stadt Liestal, vertreten durch das Stadtbauamt, Eigentümerin der Parzelle Nr. 895 und 5538.
- Kanton Basel-Landschaft, vertreten durch das Amt für Liegenschaftsverkehr, Eigentümerin der Parzelle Nr. 899.

- Kanton Basel-Landschaft, vertreten durch das Tiefbauamt, Eigentümerin der Parzelle Nr. 345.
- Familie Scholer, Eigentümerin der Parzelle Nr. 896.
- Pro Senectute Baselland, Eigentümerin der Parzelle Nr. 897.

Die Planungsarbeiten wurden durch Vertreter/Vertreterinnen der jeweiligen Institution begleitet. Die Planungskommission bestand aus folgenden Mitgliedern:

- Martin Hofer, Leiter Stadtbauamt, Stadt Liestal
- Jürg Meder, Leiter Planung, Stadt Liestal
- Heinz Berger, Amt für Liegenschaftsverkehr, Kanton BL
- Assunta Sonderegger, Amt für Liegenschaftsverkehr, Kanton BL
- Ariane Scholer, Grundeigentümerin
- Dieter Scholer, Grundeigentümer
- Pia Glaser, Präsidentin Stiftungsrat Pro Senectute Baselland

Die Federführung für die Quartierplanung lag beim Leiter des Stadtbauamtes der Stadt Liestal, Martin Hofer.

### 2.3 Planungs- und Projektierungsteam

Für die Ausarbeitung des Quartierplans wurde ein Planungs- und Projektierungsteam gebildet, welches sich wie folgt zusammensetzt:

Architektur und Städtebau

Christ & Gantenbein AG  
Spitalstrasse 12  
4056 Basel  
Emanuel Christ und Carla Ingendoh

Verkehrsplanung

Zwicker + Schmid  
Neptunstrasse 6  
8032 Zürich  
Heinz Schmid

Raumplanung, Umsetzung des Bebauungskonzeptes in die Quartierplanvorschriften

Planteam S AG  
Sissacherstrasse 20  
4460 Gelterkinden  
Hansueli Remund und Markus Vogt

Rechtliches und Quartierplanvertrag  
Notariat Walter  
Kanonengasse  
4410 Liestal  
Katharina Walter

## 2.4 Vorgehen / Planungsablauf

Für die Bearbeitung des Quartierplans wurden folgende Planungsphasen durchlaufen:

### Bisherige Planungsschritte

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Wettbewerb und Auswahl Siegerprojekt   | bis Herbst 2002          |
| 2. Machbarkeitsstudien Bushof   | Frühling 2003            |
| 3. Kenntnisnahme vom städtebaulichen Konzept „eurocity“ und Entscheid der Umsetzung in einen Quartierplan     | 24. September 2003       |
| 4. Präzisierungen, Erstellen Quartierplan I   | November 2003 – Mai 2006 |
| 5. Zusammenstellung Planungskommission und Projektierungsteam, Auftragsvergabe QP II                          | Januar 2006              |
| 6. Präzisierungen zu QPII   | Januar – März 2006       |
| 7. Entwurf Quartierplanreglement und Quartierplan inkl. Anhänge, zwei Besprechungen in der Planungskommission | März – Mai 2006          |
| 8. Erarbeiten des Begleitberichtes  | Juni 2006                |
| 9. Kantonale Vorprüfung und Bereinigung der Unterlagen in der Planungskommission                              | Juli 2006 – Januar 2007  |
| 10. Erarbeiten des Quartierplanvertrages  | Juli 2006 – Januar 2007  |
| 10 Öffentliche Mitwirkung   | März – April 2007        |
| 11. Bereinigung aufgrund der öffentlichen Mitwirkung  | Mai 2007                 |

### **Ausstehende Planungsschritte**

13. Beschluss im Stadtrat z. Hd. Einwohnerrat	Mitte Dezember 2007
14. Vorlage im den Einwohnerrat	1. Quartal 2008
15. Öffentliche Auflage und Bereinigung allfälliger Einsprachen	2. Quartal 2008
16. Genehmigung durch den Regierungsrat	3. Quartal 2008

## **2.5 Übergeordnete Rahmenbedingungen**

Das Areal des Quartierplans II liegt innerhalb des Teilzonenplans Zentrum der Stadt Liestal. Die bestehenden Liegenschaften sind der Zentrumszone 1 zugeteilt. Das ganze Planungsgebiet wird durch die Projektzone Bahnhof überlagert. Im Teilzonenreglement Zentrum vom 29. Januar 2002 ist die Zentrumszone wie folgt geregelt:

- Vollgeschosse: maximal 3
- Bebauungsziffer: maximal 30%
- Fassadenhöhe: maximal 10.5 m
- Gebäudehöhe: maximal 13.5 m.

Mit der Genehmigung des Quartierplans II ist es notwendig, den Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal im Bereich des Perimeters des Quartierplans II zu mutieren. Die Mutation ist im Plan „Mutation TZP Zentrum“ dargestellt (Anhang 3).

## **2.6 Schwerpunkte des Quartierplans**

Der Quartierplan II regelt im Wesentlichen die Nutzung und Gestaltung für drei Schwerpunkte:

- die Neugestaltung und Neuordnung des Bushofs im Bereich des Bahnhofgebäudes auf der Parzelle Nr. 5538 im Eigentum der Stadt Liestal
- die städtebauliche Entwicklung der Parzellen Nr. 896, 897 und 899 im Eigentum der Familie Scholer, der Pro Senectute und des Kantons Basel-Landschaft inkl. der Neuverteilung des Grundeigentums
- die Neugestaltung der Bahnstrasse sowie der Freiräume zwischen den geplanten Baukörpern (Parzellen Nr. 895 im Eigentum der Stadt Liestal)

Die Neugestaltung des Bushofs (2. Etappe) schliesst an die Neugestaltung des Quartierplanes I an und ist von der Verbreiterung der Brücke über die Oristalstrasse abhängig.

## **2.7 Konzept der Überbauung**

Gleisfeld und Bahnhof bilden gemeinsam mit der Topographie die südliche Grenze des Stadtraums Liestal. An dieser linearen Struktur reihen sich unterschiedliche Stadtbau-

steine auf: im Osten das historische Stedtli, umringt von einem Gürtel gewerblicher Bauten aus dem beginnenden 20. Jahrhundert; im Westen das Klinik- und Verwaltungsquartier der Kantonshauptstadt. Das Projekt hebt den Charakter der jeweiligen Quartiere hervor und lässt sie bis an den Bahnhof heranrücken. Sie bilden dessen Gegenüber, den Ort des Ankommens, eine sich linear verändernde Stadtfassade.

Der Bahnhofplatz, das Herzstück, ist die regionale „Umsteigemaschine“ zwischen den verschiedenen Transportmitteln. Der Betrieb schwillt an, wenn die überregionalen Züge halten und gleichzeitig zwölf Busse darauf warten, die Passagiere in das nähere Umland zu verteilen. Um in den Ruhephasen dazwischen keine Bushofwüste entstehen zu lassen, ist dieser Raum mehrfach belegt. Die neuen Geschäftshäuser bilden die Dächer für die Wartenden und gleichzeitig die gedeckten Vorbereiche der Schaufenster.

## **2.8 Art und Mass der Nutzung**

Ziel ist die Urbanisierung des gesamten Bahnhofareals Liestal. Innerhalb des Planungssperimeters sind daher öffentliche Nutzungen und Dienstleistungs-, Verkaufs- und/oder Gastronomiebetriebe in den Erdgeschossen erwünscht. In den Obergeschossen sind Wohnungen und Büros (ohne Verkauf) zulässig.

Auf den im Perimeter enthaltenen Baubereichen F, G und H sollen drei Geschäftshäuser entstehen, welche in der Typologie dem Bankgebäude des Quartierplans I entsprechen. Gemeinsam mit dem Bankgebäude bilden die drei Geschäftshäuser ein in starker räumlicher Abhängigkeit zueinander stehendes Ensemble. Die drei Volumen der Geschäftshäuser sind wie das Bankgebäude in je zwei Teile gegliedert: Einen Sockelbereich und dem darüber auskragenden Volumen der Obergeschosse.

Der Sockelbereich besteht aus einem Erd- und Sockelgeschoss. Der Rücksprung bietet den Fussgängern im Bereich des Bushofs Platz als Warte- und Verkehrszone. Im Bereich der Zwischenräume der drei Geschäftshäuser entstehen als Flanier- und Aufenthaltszone dienende Gassen.

Der drei- bis maximal fünfgeschossige Baukörper der Obergeschosse definiert durch seine Auskragung überdeckte Räume zum Verweilen und Warten.

Das ursprüngliche Konzept gab die Geschossigkeit mit maximal vier Geschossen im Gebäude F und maximal drei Geschosse in den Gebäuden G und H vor. Wirtschaftliche Überlegungen bewogen die Planungskommission die Vorgaben zur Geschossigkeit wegzulassen. Eine optimale Ausnützung der Konstruktionsflächen lässt innerhalb des vorgegebenen Gebäudeprofils je ein Geschoss mehr zu.

Die nachfolgende Tabelle vergleicht die aktuell geltenden Nutzungsbestimmungen der Zentrumszone 1 mit den wichtigsten Nutzungsmassen des Quartierplanes II im Baubereich F als Beispiel:

	Zentrumszone 1 gemäss Teilzonenreglement vom 29.1.2002	Beispiel Baubereich F des Quartierplanes II
Max. Fassadenhöhe	10.5 m	21.50 m
Max. Gebäudehöhe	13.5 m	22.50 m
Max. Vollgeschosse	3	frei
Bebauungsziffer	30%	Definiert durch Baubereich

Tabelle 1: Vergleich der Nutzungsbestimmungen

## 2.9 Erschliessungs- und Parkierungskonzept

### Bushof

Der Bahnhof Liestal ist der Hauptknotenpunkt der Busse des Kantons Basel-Landschaft. Er wird seiner Bedeutung entsprechend neu organisiert. Die Bushaltekanten sind sägezahnartig angeordnet, wodurch die unabhängige Zu- und Wegfahrt jedes einzelnen Busses gewährleistet ist. Bis zu einem Neubau des Aufnahmegebäudes liegen bahnseitigen Bushaltestellen hintereinander, längs dem verbreiterten Trottoir. Der Bushof ist für den motorisierten Privatverkehr gesperrt.

### Langsamverkehr (Fussgänger, Velo)

Die Fussgänger können grundsätzlich alle nicht überbauten Flächen benutzen. Auf der Oristalstrasse sollen in den Wunschlinien der Personenströme Fussgängerstreifen markiert werden.

Die parallel zu den Gleisen führende Veloverbindung verläuft von der Poststrasse über den Bushof und den Emma Herwegh-Platz weiter über das Areal des Quartierplans III zum Weg entlang dem Dammfuss. Veloabstellplätze für Bahnkunden sind im Gebiet des Quartierplans I untergebracht.

### Pflichtparkplätze

Für die Baubereiche F, G und H werden die Pflichtparkplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage realisiert. Sie ist über eine Rampe im Gebäude H an der Bahnhofstrasse angeschlossen. Es ist möglich die Tiefgarage zu etappieren und die Parkplätze für den Baubereich H erst in einem späteren Zeitpunkt zu realisieren. Die Tiefgarage ist für Besucher und Kunden frei zugänglich. Die Parkplätze müssen in Besucher- und Stamm-parkplätze unterschieden werden.

### Kurzzeit – Parkplätze

Die Kurzzeitparkplätze für Bahnkunden (Kiss + Ride) sind auf dem Emma Herwegh-Platz vorgesehen.

### Taxi-Standplätze

Die Taxistandplätze sind auf dem Bahnhofplatz zwischen Aufnahmegebäude und Palazzo angeordnet.

## 2.10 Umgebungskonzept

Die Gestaltung für die Aussenräume des Bahnhofgebietes leitet sich aus dem landschaftlichen Kontext und dem typologischen Potenzial des Ortes ab. Das Konzept sieht eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Bestandes vor und wirkt sich so identitätstiftend aus.

Die Aussenräume der spannungsvoll zueinander in Beziehung gesetzten solitären Baukörper generieren die Identität des neuen Geschäftsquartiers am Bahnhof. Studien zur Volumetrie der Geschäftshäuser haben gezeigt, dass - entgegen des Wettbewerbsprojekts - variierende Gebäudehöhen diesen Effekt verstärken.

Praktisch sieht das Konzept eine die drei Baukörper umgebende homogene Freifläche vor, die dem natürlichen Verlauf des gegebenen Terrains bis an die Sockelbereiche der Baukörper folgt.

Im Rahmen dieses Konzeptes und im Hinblick auf eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Bebauung/ Nutzung sind entsprechende Anpassungen möglich. Dabei handelt es sich um geringe Terrainangleichungen, insbesondere im Bereich der Eingänge zu den einzelnen Baukörpern (ohne Bushofseite).

Entsprechend unerwünscht sind beispielsweise Bauwerke wie Terrassen, grosszügige Treppenanlagen und Stützmauern, welche den „fliessenden“ öffentlichen Raum zergliedern würden.

Der Bushof und die Aussenräume der Bauten F, G und H müssen auf wenig Raum sehr komplexen Anforderungen gerecht werden: Bus- und Anlieferungsverkehr, Radfahrer, Fussgänger.

Der Quartierplan reagiert darauf mit einer sehr einfachen und übersichtlichen Anordnung aller Elemente:

- ein homogener Belag für den Bushof, die öffentlich zugängliche Umgebung der Baubereiche und der Bahnhofsstrasse
- optische Gestaltung der Bushaltebereiche mit Betonplatten
- unterirdische Parkiermöglichkeiten für die Benutzer und Kunden der drei Baubereiche
- einige wenige hohe Kandalaber entlang der Bahngleise beleuchten das Areal

## 2.11 Grundeigentum

Für die Realisierung des Quartierplanes II müssen die Grundeigentumsverhältnisse neu geordnet werden.

Die Grundeigentümer einigten sich darauf, die Besitzverhältnisse mit dem Quartierplanvertrag neu zu regeln. Im Vertrag werden die Abtretungsprinzipien in Verbindung der möglichen Bauetappierungen definiert.

Es ist möglich, dass der Untergrund innerhalb des Areals mit Abfallstoffen belastet ist. Allfällige Untersuchungen und Entsorgungen des Materials erfolgen gemäss den gesetzlichen Vorgaben.

## **2.12 Kosten**

Die Kostenverteilung regeln die vom Quartierplan betroffenen Grundeigentümer im Quartierplanvertrag.

Von der Erneuerung der Erschliessung und der attraktiven Gestaltung der Aussenräume profitieren die anstossenden Grundstücke. So erstellt jede Vertragspartei auf eigene Kosten die auf ihrem Grundstück (nach Landabtretung) geplanten Bauten inkl. Umgebung (Freiflächen des Aussen- und Innenbereiches)

Die Stadt Liestal verkauft den Grundeigentümern für die Arrondierung der Parzellen Strassenareal.

Die Stadt Liestal übernimmt die Kosten für die Erstellung sowie für den baulichen und betrieblichen Unterhalt des Bushofes.

Die Zuteilung der Folgekosten für Unterhalt und Pflege der öffentlichen Räume ist im Quartierplanvertrag geregelt.

## **3 Vernehmlassung**

### **3.1 Kantonale Vorprüfung**

Die Quartierplanung wurde von der Stadt Liestal für die kantonale Vorprüfung aufbereitet und am 7. Juli 2006 eingereicht.

Mit dem Schreiben vom 1. November 2006 nahm das Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung, Stellung zu den eingereichten Unterlagen. Das Schreiben ist dem Planungsbericht als Anhang 1 beigelegt.

Die Planungskommission besprach den Vorprüfungsbericht an der Sitzung vom 1. Februar 2007 und leitete die nötigen Anpassungsarbeiten ein.

### **3.2 Mitwirkungsverfahren**

Die Unterlagen zum Quartierplan II lagen auf der Stadtverwaltung Liestal vom 22. März bis am 20. April 2007 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Das Mitwirkungsverfahren wurde im amtlichen Publikationsorgan der Stadt Liestal „Liestal aktuell“ vom 22. März 2007, Nr. 713 öffentlich bekannt gemacht.

Während dem Mitwirkungsverfahren gingen aus der Bevölkerung keine Stellungnahmen ein.

## **4 Projektanpassungen aus der Vernehmlassung**

Die vorgenommenen Projektanpassungen aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung sind in der Tabelle im Anhang 2 zusammengefasst. Die wichtigsten Änderungen aufgrund der Vorprüfung sind:

- Digitale Daten: Der Teilzonenplan Zentrum wird gleichzeitig mit der Genehmigung des Quartierplanes angepasst (s. auch Ziffer 2.5). Gleichzeitig werden auch die digitalen Daten aufbereitet. Der Mutationsplan „Mutation TZP Zentrum“ liegt den Unterlagen bei.
- Kantonsstrasse: Bezüglich des Strassenraumes der Oristalstrasse wurden die anlässlich einer Besprechung mit dem Tiefbauamt geforderten Anpassungen vorgenommen (Abstand 9 m ab Strassenachse).
- Langsamverkehr / Bus: Die Vorgaben und Empfehlungen bezüglich des Langsamverkehrs und dem öffentlichen Verkehr (Bus) wurden entsprechend geändert oder angepasst.
- Reglement / Plan: Die diversen empfohlenen Korrekturen im Reglement und Plan wurden vorgenommen

## 5 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nachfolgend wird dargelegt, wie mit der vorliegenden Planung die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss RPG unterstützt resp. eingehalten werden:

### Grundsatz Siedlung a:

***Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.***

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist beim Bahnhofplatz in Liestal vorgegeben. Die Erschliessungsgüte ist entsprechend sehr hoch. Es bestehen Anschlüsse und Verbindungen zu allen wichtigen ÖV-Linien des Kantons Baselland.

### Grundsatz Siedlung b:

***Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen.***

Das Bahnhofsgelände in Liestal wird als Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs im Kanton Basel-Landschaft stark genutzt. Wohnungen haben im Rahmen der Baubewilligungen die massgebenden Grenzwerte nachzuweisen; sie sind nur in den oberen Geschossen zweckmässig. Die Bauten sind jedoch so platziert, dass alle Gebäude sowohl verkehrsorientierte als auch verkehrsabgewandte Seiten aufweisen. Mit diesen Bedingungen entstehen attraktive Wohnungen an zentralster Lage.

#### **Grundsatz Siedlung c:**

##### ***Rad- und Fusswege sollen geschaffen und erhalten werden.***

Der bereits bestehende Radweg über den Bahnhofplatz wird erhalten. Fusswegverbindungen vom Bushof zum Zentrum der Stadt Liestal werden definiert und im Quartierplan explizit ausgewiesen. Die Aussenräume, der Bushof sowie die Bahnhofstrasse sehen eine für den Langsamverkehr günstige Gestaltung vor. Mit den Quartierplanvorschriften verpflichtet sich die Stadt Liestal zudem ein Konzept für den Langsamverkehr zu erarbeiten.

#### **Grundsatz Siedlung d:**

##### ***Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.***

Mit der Erhöhung des Nutzungsmasses in den Baubereichen werden für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und anderen Arbeitsplätzen günstige Voraussetzungen geschaffen.

#### **Grundsatz Siedlung e:**

##### ***Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.***

Der Bushof und die angrenzenden Neubauten bilden einen urbanen Zentrumsbereich. Der zur Verfügung stehende Raum soll in erster Linie den Fussgängerverkehr und den Beziehungen zwischen den einzelnen Bauten dienen. Das Anlegen von Grünflächen oder Bäumen ist im Quartierplan II nicht vorgesehen; solche Grünflächen grenzen aber beidseits des Quartierplans unmittelbar an (z.B. Kantonbank). Die Gestaltung der Freiflächen muss mit einem Umgebungsplan bearbeitet werden und wird mit den Baugesuchen beurteilt und bewilligt. Zusammen mit der vorgesehenen Fachkommission achtet die Stadt dabei auf eine qualitativ gute Gestaltung, welche der städtischen Situation gerecht wird.

## **6 Beschlussfassungs- und Auflageverfahren**

(ausstehend)

### **6.1 Beschlussfassung im Einwohnerrat**

### **6.2 Planaufgabe**

### **6.3 Einsprachen**

## **7 Genehmigungsantrag**

(ausstehend)

Liestal, den

**Für den Stadtrat:**

Die Stadtpräsidentin

Regula Gysin

Der Stadtverwalter

Roland Plattner

**Stadt Liestal**

# **Quartierplan Bahnhofareal II**

## **Reglement**

Stand: 24. August 2007, Beschlussfassung

**Planungsgemeinschaft Bahnhofareal Liestal**  
c/o Christ & Gantenbein AG, Spitalstrasse 12, 4056 Basel

**Christ & Gantenbein AG**  
**Zwicker & Schmid**  
**Planteam S AG**

## Inhalt

§ 1 ZWECK UND ZIELE .....	1
§ 2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT .....	1
§ 3 NUTZUNGSBESTIMMUNGEN BAUBEREICHE .....	2
§ 4 NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN DER FREIFLÄCHEN.....	3
§ 5 BELEUCHTUNG.....	4
§ 6 NUTZUNG UND GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN.....	4
§ 7 LANGSAMVERKEHR .....	4
§ 8 FERTIG GESTALTETES TERRAIN, AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN.....	5
§ 9 PFLICHTPARK- PLÄTZE .....	5
§ 10 ENERGIE .....	5
§ 11 LÄRMSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ.....	5
§ 12 GRUNDEIGENTUM .....	6
§ 13 REALISIERUNG UND VERFAHREN.....	6
§ 14 AUSNAHMEN .....	6
§ 15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	7
§ 16 AUFHEBUNG .....	7

### Anhang verbindlich

Anhang 1	GESTALTUNG DER AUSSENÄRÄUME, M 1/500
Anhang 2	ANSICHTEN BUSHOF UND NORDOST, M 1/500
Anhang 3	ANSICHTEN ORISTAL- UND BAHNHOFSTRASSE, M 1/500
Anhang 4	ABWICKLUNG GEBÄUDEVOLUMEN, M 1/500

### Anhang orientierend

Anhang 5	SITUATIONSPLAN VISION ENZZUSTAND, M 1/1000
----------	--

## ERLASS

Die Stadt Liestal erlässt – gestützt auf § 2 und § 41 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – im Gebiet „Bahnhofareal Liestal“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement, dem Quartierplan im Massstab 1 : 500 und den Anhängen 1 bis 5.

---

### § 1

#### ZWECK UND ZIELE

- 1 Der Quartierplan Bahnhofareal II sichert auf der Basis der Wettbewerbsstudie "eurocity" die bauliche und verkehrstechnische Entwicklung des „Bahnhofareals Liestal“. Die Studie will das Bahnhofareal als Verkehrsknotenpunkt mit einer hohen Siedlungs- und Umweltqualität aufwerten und Liestal als Kantonshauptort stärken.
- 2 Im Wesentlichen werden mit dem Quartierplan II folgende Ziele verfolgt:
  - Umsetzung des südlichen Teils des Gesamtkonzeptes Bahnhof
  - Realisierung einer städtischen Überbauung unter Beachtung der attraktiven Geschäftslage und als Ort der Begegnung
  - Gestaltung der Plätze und Freiräume für den öffentlichen, privaten und langsamen Verkehr
  - Realisierung von Parkiermöglichkeiten.

---

### § 2

#### GELTUNGSBE- REICH UND INHALT

- 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- 2 Die Vorschriften regeln
  - die Nutzung, Lage, Grösse, und Gestaltung der Bauten
  - die Nutzung und Gestaltung der Freiflächen
  - die Beleuchtung
  - die Nutzung und Gestaltung der Verkehrsflächen inkl. Langsamverkehr
  - die Gestaltung des fertigen Terrains
  - die Realisierung der Pflichtparkplätze
  - die Wärmeversorgung der Bauten
  - den Lärm- und Schallschutz
  - den Grundeigentum
  - die Realisierung und das Verfahren
  - die Ausnahmen
- 3 Das Modell im Massstab 1 : 500 und der Anhang 5 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchungsverfahren und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

**§ 3  
NUTZUNGSBESTIM-  
MUNGEN BAUBE-  
REICHE**

- 1 Die drei Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung der Gebäude inkl. Dachvorsprünge, Balkone usw.
- 2 Es gelten die Bestimmungen der Zentrumszone nach § 22 Abs. 2 RBG mit folgenden Einschränkungen:
  - In den Obergeschossen sind Wohnungen sowie Dienstleistungsbetriebe / Büros (ohne Verkaufsflächen) zulässig.
  - In den Erd- und Sockelgeschossen sind Dienstleistungsbetriebe / Büros sowie Verkaufsflächen (ohne Wohnungen) zulässig.
  - Im Erdgeschoss und im Sockelgeschoss sind Verkaufsflächen erwünscht.

Zulässige Geschosse

- 3 In den Baubereichen F, G und H darf über dem fertig gestellten Terrain maximal ein Erdgeschoss realisiert werden. Rückseitig (Nord-Ostfassade) darf unter dem Erdgeschoss ein Sockelgeschoss sichtbar sein.

Baulinien / Stockwerks-  
baubereich

- 4 Für die Erdgeschosse und die sichtbaren Teile der Sockelgeschosse sowie für die Obergeschosse wird eine Gestaltungsbaulinie definiert.

Pro Gebäudeseite darf die Fassade der Geschosse gegen innen mit maximal 15% der Fassadenfläche von der Gestaltungsbaulinie abweichen.

Der im Plan bezeichnete Erdgeschossbaubereich entlang des Bushofes darf maximal zu 65% bebaut werden. Dabei ist in jedem Fall ein Durchgang von mindestens 1.5 m zu gewährleisten.

Gebäudeprofil

- 5 Die Gebäudeprofile der einzelnen Bauten sind wie folgt definiert:

Baubereich	F	G	H
max. Fassadenhöhe	21.50 m	17.75 m	17.75 m
max. Gebäudehöhe	22.50 m	18.75 m	18.75 m
min. / max. Höhe Erdgeschoss	4.20 - 5.00 m		
max. Dachneigung	10°		

*Tabelle 1: Vorschriften zum Gebäudeprofil in den Baubereichen*

In den Anhängen 2 bis 4 sind die massgebenden Gebäudeprofile dargestellt.

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Hauptfassade mit dem höchsten Punkt des daran fertig gestalteten Terrains bis zum Schnittpunkt der Hauptfassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion.

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Hauptfassade mit dem höchsten Punkt des daran fertig gestalteten Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

- |   |   |
|---|---|
| Materialien und Gestaltung der Fassaden | 6 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Eindruck entsteht. Die Fachkommission gemäss § 13, Abs. 5 ist dafür frühzeitig miteinzubeziehen.   |
| Installationen über der Dachfläche      | 7 Installationen wie Kamine, Antennen, Liftschächte und dergleichen, die das Gebäudeprofil auf dem Dach überragen, sind zulässig, sofern sie in Form und Mass von untergeordneter Bedeutung sind.   |
| Behindertengerechte Bauweise            | 8 Die innere und äussere Erschliessung aller Baubereiche ist in behindertengerechter Bauweise zu erstellen. Die Vorgaben richten sich nach der Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung) vom 13. Dezember 2002. |

---

**§ 4  
NUTZUNGS- UND  
GESTALTUNGSBE-  
STIMMUNGEN DER  
FREIFLÄCHEN**

Aussenbereich

- 1 Die Freiflächen sind in einen Aussen- und Innenbereich aufgeteilt. Beide Bereiche dienen den Beziehungen und Nutzungen zwischen den Gebäuden und den angrenzenden Verkehrsflächen, der Innenbereich dient darüber hinaus den Beziehungen und Nutzungen zwischen den Gebäuden selbst.
- 2 Die Freiflächen des Aussenbereichs (im Plan dunkelgrau dargestellten) sind zwischen den Verkehrsflächen und der Baubereiche F, G und H bis an die jeweilige Gebäudeflucht öffentlich nutzbar und für Fussgänger frei begehbar. Im Sockel- und/oder im Erdgeschoss ist pro Gebäude vom Aussenbereich her mindestens ein Zugang zu realisieren.

Die Anlieferung und der Güterumschlag erfolgen in erster Priorität über die Freiflächen des Aussenbereichs ab dem Bahnhofplatz und der Bahnhofstrasse.

Innenbereich

- 3 Die Freiflächen des Innenbereichs sind bis an die Gebäudefluchten öffentlich nutzbar und für Fussgänger frei begehbar. Im Sockel- und/oder im Erdgeschoss ist pro Gebäude vom Innenbereich her mindestens ein Zugang zu realisieren.

In Ergänzung zum Aussenbereich sind die Anlieferung und der Güterumschlag im Innenbereich in untergeordneter Bedeutung erlaubt. Die übrigen Nutzungen dürfen dadurch nicht verhindert werden.

Die Gestaltung des Belages, die Anordnung der Möblierung, Reklamentafeln und Verkaufseinrichtungen sowie das Festlegen der Freihalteflächen für die Fussgänger sind zwischen den einzelnen Grundeigentümern zu koordinieren und zusammen mit der Stadt Liestal zu festzulegen.

Allgemeine Nutzungs-  
und Gestaltungsvor-  
schriften

- 4 Die Realisierung und Gestaltung der Freiflächen erfolgt gleichzeitig mit dem Erstellen der Bauten.

Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen werden darin aufgezeigt und zusammen mit dem Baugesuch bewilligt. Nachträgliche Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt vorgenommen werden.

Bepflanzungen der Freiflächen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

Die Zuständigkeiten für die Erstellung, den Unterhalt und der Haftung der öffentlich zugänglichen Freiflächen sind im Quartierplanvertrag festgelegt.

---

## § 5 BELEUCHTUNG

Die Gestaltung und Anordnung der Beleuchtung orientiert sich an der Wettbewerbsstudie „eurocity“ (Anhang 5). Grundlage für die Realisierung der Beleuchtung bildet ein von der Stadt bewilligtes Beleuchtungskonzept. Die Hinweise des Merkblattes „Stopp der Lichtverschmutzung“ des Amtes für Umweltschutz und Energie sind dabei zu beachten.

---

## § 6 NUTZUNG UND GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄ- CHEN Bereich VI

- 1 Die Verkehrsflächen (im Plan braun und dunkelgrün dargestellt) sind in drei Bereiche eingeteilt, in welchen folgende Nutzungen und Gestaltungen festgelegt werden:

- 2 Der Bereich VI dient der Erstellung der zweiten Etappe des Bushofes inkl. der entsprechenden Verkehrsflächen. Die Anordnung der Haltebereiche für Busse ist im Quartierplan definiert.

Bereich VII

- 3 Der Bereich VII dient als Verkehrsfläche der Zu- und Wegfahrt zum Bushof und zu den Gebäuden in den Baubereichen F, G und H sowie der Verbindung zum Postplatz, der Poststrasse und ins Oristal.

Bereich VIII

- 4 Der Bereich VIII dient als Zufahrt / Erschliessung zur Tiefgarage. Die Zuständigkeiten für den Unterhalt der Zufahrt zur Tiefgarage sind im Quartierplanvertrag festgelegt.

---

## § 7 LANGSAMVERKEHR

Die Stadt Liestal erstellt innerhalb des Quartierplanperimeters ein Konzept für den Langsamverkehr. Sie koordiniert die Arbeit mit der zuständigen kantonalen Behörde.

---

**§ 8  
FERTIG GESTALTETES TERRAIN, AUF-  
SCHÜTTUNGEN,  
ABGRABUNGEN**

- 1 Der Anhang 1 zu diesen Vorschriften definiert Höhenkoten für die Terraingestaltung. Die definitive Terraingestaltung orientiert sich an diesen Höhenangaben.
- 2 Aufschüttungen und Abgrabungen an den Gebäuden sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben und im Hinblick auf eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Bebauung/Nutzung möglich; dies für die Gestaltung der Freiflächen im Zusammenhang mit verschiedenen Nutzungen (Bestuhlung, Einrichtung von Sitzbänken, Anpassungen für Hauseingänge oder für das Überwinden von kleineren Höhendifferenzen u.ä.). Die Terrainveränderungen dürfen dabei den Freiraum nicht zergliedern. Bewilligungsbehörde ist die Stadt Liestal. Sie stützt sich auf die Empfehlungen der Fachkommission.
- 3 Zwischen dem Bushof und den Baubereichen F und G ist eine Höhendifferenz als Einstiegshilfe in den Bus zu erstellen.

---

**§ 9  
PFLICHTPARK-  
PLÄTZE**

- 1 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas“ bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur Raumplanungs- und Bauverordnung (RBV) und ist wie folgt geregelt:
- 2 Unter den Baubereichen F, G und H wird eine Tiefgarage realisiert mit einer maximalen Kapazität von 150 Parkplätzen. Die Parkplätze müssen entsprechend dem Nachweis im Baugesuchsverfahren anteilmässig als Stamm- und Besucherparkplätze zur Verfügung stehen und für Besucher und Kunden frei zugänglich sein.
- 3 Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Garageneinfahrt, welche in das Erd- resp. Sockelgeschoss des Baubereichs H integriert wird.

---

**§ 10  
ENERGIE**

Die Gebäude in den Baubereichen F, G und H müssen den Minerergie-Standard erreichen. Die Wärmeerzeugung hat mit einem ökologisch vorbildlichen Heizsystem zu erfolgen (z.B. Anschluss an einen Wärmeverbund, Wärmepumpen, Wärmebezug aus Erdsonden oder Sonnenenergie).

---

**§ 11  
LÄRMSCHUTZ /  
SCHALLSCHUTZ**

- 1 Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Immissionsgrenzwert).

Allfällige Nachweise im Sinne von §§ 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

- 2 Bezüglich des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen der aktuellen SIA-Normen.

---

**§ 12  
GRUNDEIGENTUM**

Die Neuordnung des Grundeigentums wird unter den betroffenen Grundeigentümern im Quartierplanvertrag geregelt.

---

**§ 13  
REALISIERUNG UND  
VERFAHREN**

- 1 Die Stadt Liestal koordiniert die Realisierung der im öffentlichen Interesse liegenden Teilbereiche der Quartierplanung (Verkehr, Beleuchtung, Gestaltung der Freiflächen, Ver- und Entsorgung).
- 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind insbesondere die Tiefgarage sowie die Nebenanlagen (Freiflächen usw.) so zu erstellen, dass der laufende Betrieb der verbleibenden Bauten sowie eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert werden.
- 3 Die jeweiligen Grundeigentümer haben sich gegenseitig alle die für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute (Dienstbarkeiten, Rechte und Lasten) einzuräumen (Quartierplanvertrag).
- 4 In Ergänzung zu § 120 RBG sind der Bau und die Materialisierung der Freiflächen, der Strassen sowie die Farbgebung der Fassaden bewilligungspflichtig. Die Stadt kann Muster anfordern.
- 5 Zur Beurteilung der Baugesuche hinsichtlich bauliche Qualität und Gestaltung setzt die Stadt in Absprache mit den Grundeigentümern eine beratende Fachkommission ein. Die Bewilligungsbehörde stützt sich bei den Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission ab.
- 6 Ergänzend zu den ordentlichen Unterlagen sind den Baugesuchen jeweils folgende Dokumente beizulegen:
  - Gestaltungskonzept der Umgebung
  - Projekt der Aussenbeleuchtung
  - Abfallkonzept
- 7 Die Stadt kann zu diesem Reglement notwendige Verordnungen erlassen.

---

**§ 14  
AUSNAHMEN**

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen, in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls und nach Absprache mit der Fachkommission beantragt der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften.
- 2 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. Das Baube-

willigungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

---

**§ 15  
SCHLUSSBESTIM-  
MUNGEN**

- 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- 2 Die Stadt überwacht die Anwendung dieses Reglements. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

---

**§ 16  
AUFHEBUNG**

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Insbesondere sind dies:

- Teile des generelle Bau- und Strassenlinienplanes Bahnhofplatz: Situation Mst. 1 : 200, Inventar Nr. 40/gBS/14/1. Bau- und Strassenlinien der Parzellen Nr. 896, 897 und 899.

**Beschlussdaten**

---

Exemplar

Inventar-Nr.

Öffentliche Mitwirkung:

Beschluss des Stadtrates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

vom:

Planaufgabe:

Namens des Stadtrates

Die Präsidentin:

Der Stadtverwalter:

Regula Gysin

Roland Plattner

---

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

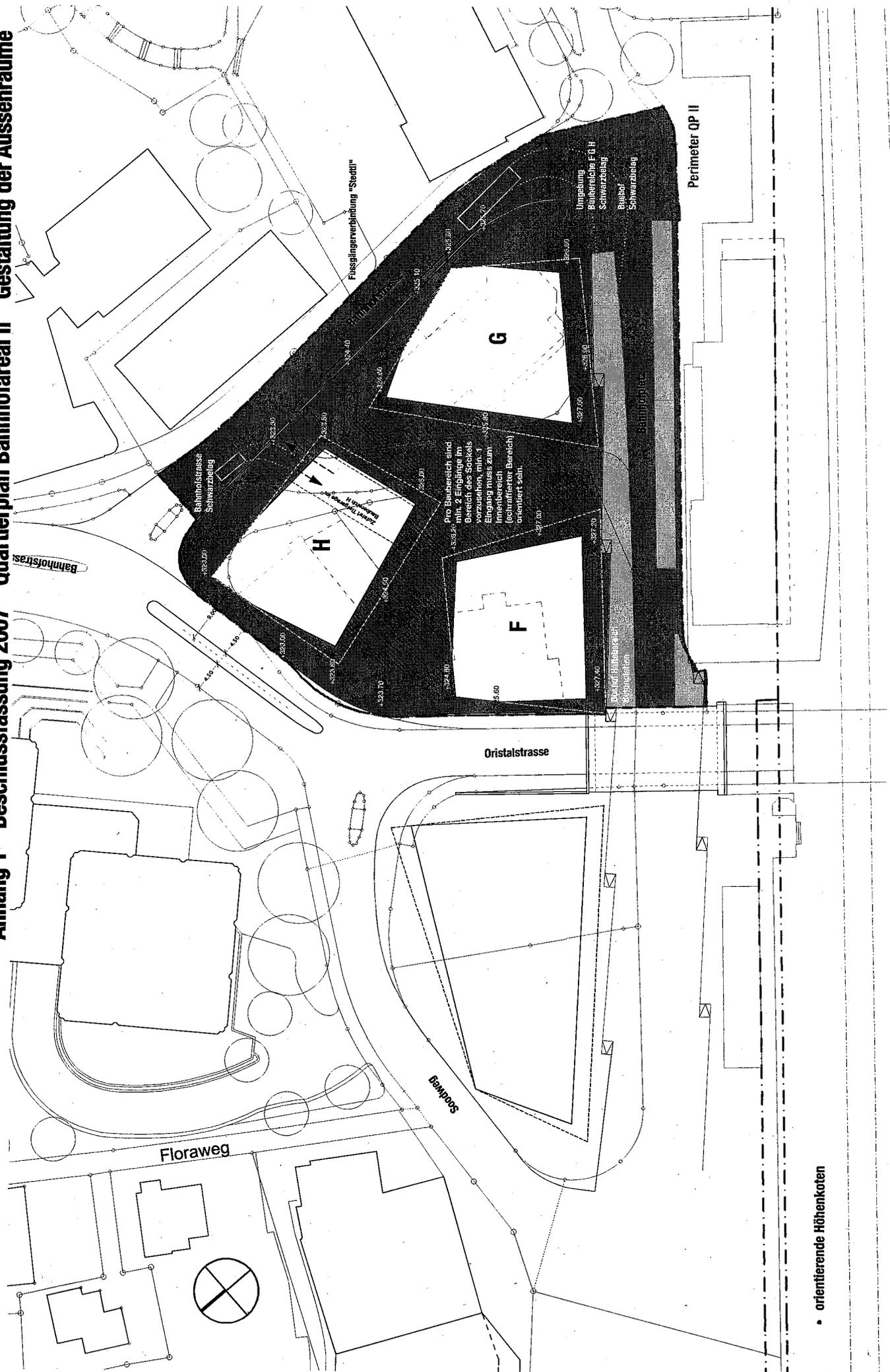
Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. : vom

Bearbeitung

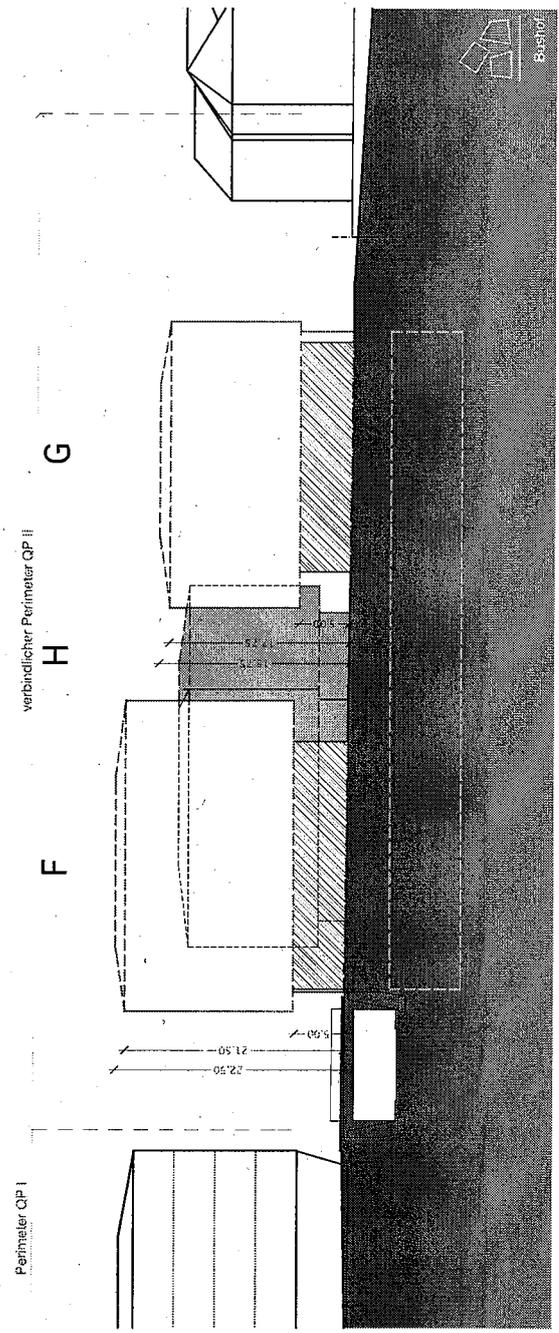
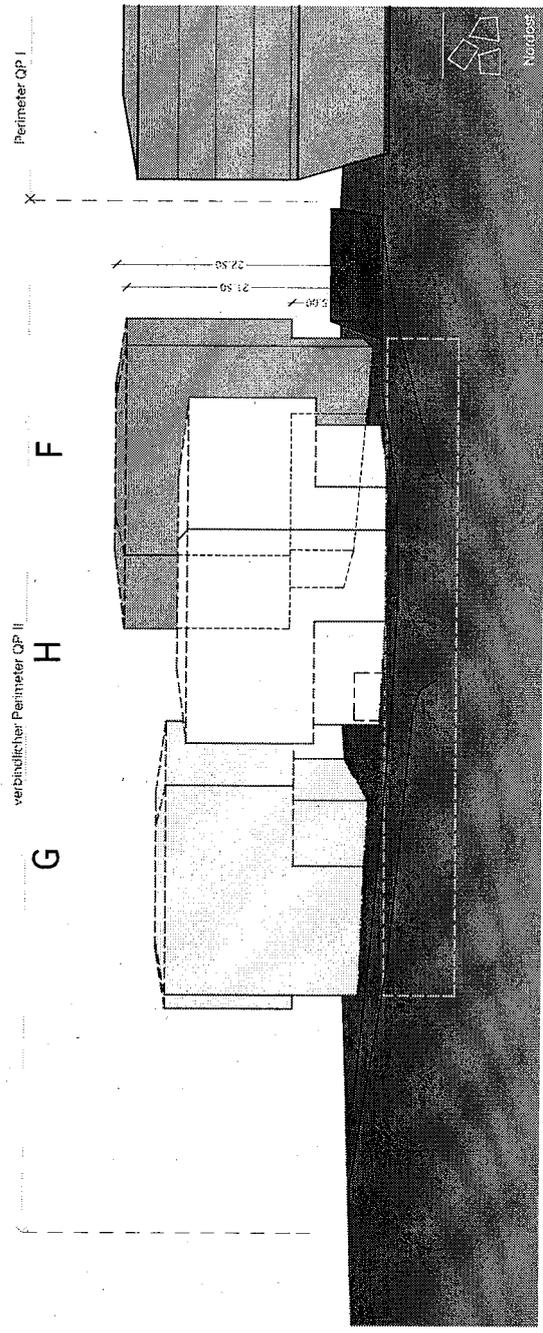
Datum

**Anhang 1 Beschlussfassung 2007 Quartierplan Bahnhofareal II Gestaltung der Aussenräume**



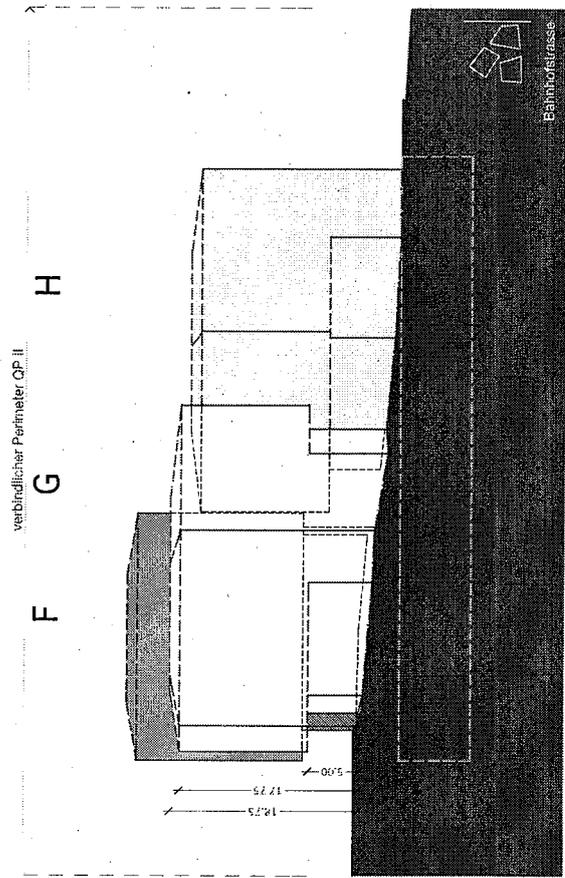
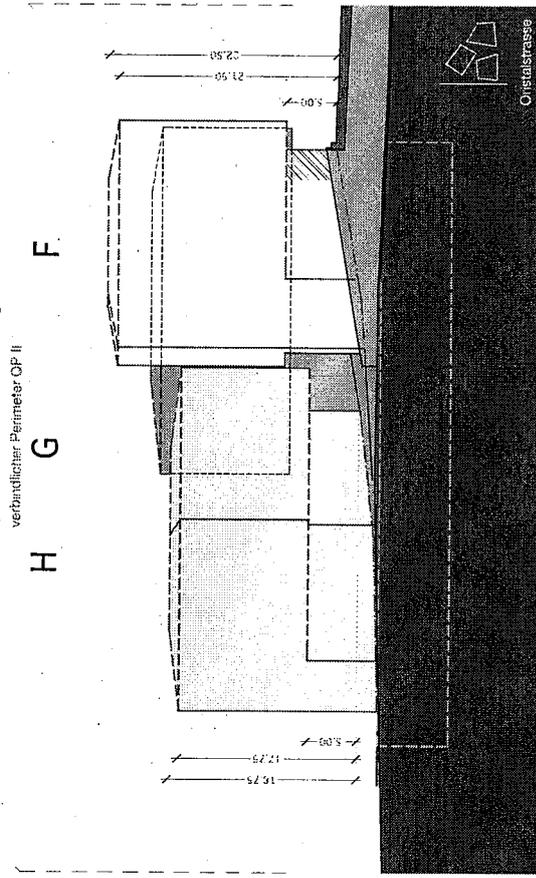
• orientierende Höhenkoten

# Anhang 2 Beschlussfassung 2007 Quartierplan Bahnhofareal II Ansichten Bushof und Nordost



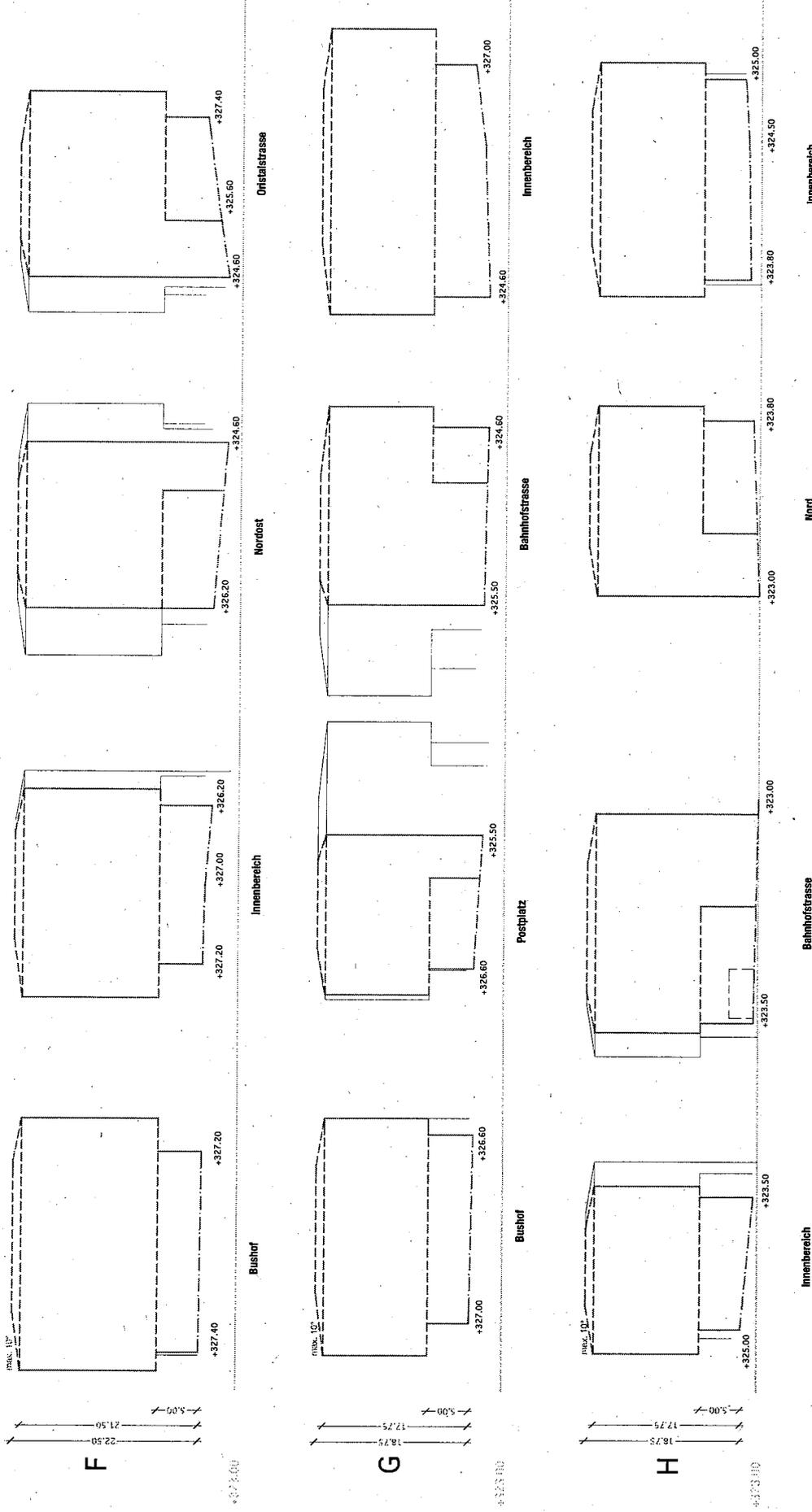
- Gestaltungsbaulinie - Verbindliche Bauflucht
- Baulinie - Äussere Begrenzungslinie
- mögl. Perimeter Tiefgarage
- Schnittlinie Gebäudevolumen mit Terrain
- Max. Höhen
- Erdgeschossbaubereich (bushofsseitig) -
- Überbauung max. 65% lichte Höhe min. 4.20 m

**Anhang 3 Beschlussfassung 2007 Quartierplan Bahnhofareal II Ansichten Orstal- und Bahnhofstrasse**



- Gestaltungsbaulinie - Verbindliche Bauflucht
- Baulinie - Äussere Begrenzungslinie
- mögl. Perimeter Tiefgarage
- Schnittlinie Gebäudevolumen mit Terrain
- Max. Höhen
- Erdgeschossbaubereich (bushofseitig) - 4,20 m
- Überbauung max. 65%, lichte Höhe min. 4,20 m

# Anhang 4 Beschlussfassung 2007 Quartierplan Bahnhofareal II Abwicklungen Gebäudevolumen F G H



- Gestaltungsbaulinie - Verbindliche Bauflucht
- Baulinie - Äussere Begrenzungslinie
- Höhenlinie +323.00 M.Ü.M.
- Schnittlinie Gebäudevolumen mit Terrain
- Max. Höhen
- Erdgeschossbaubereich (bushofsseitig) - Überbauung max. 65%, lichte Höhe min. 4.20 m

**Anhang 5 Beschlussfassung 2007 Quartierplan Bahnhofareal II Situation Vision Endzustand**

