



Mutation zum Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Bücheli

Stand: Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

Exemplar mit Visualisierung der Änderungen

Gelb hinterlegte Schrift: Vom Einwohnerrat neu zu beschliessende Änderungen gegenüber Quartierplanreglement mit ER-Beschluss vom 21. November 2007

Grün hinterlegte Schrift: Orientierende, vom Einwohnerrat **nicht** zu beschliessende Änderungen in der Kommentar- / Hinweis-Spalte gegenüber Quartierplanreglement mit ER-Beschluss vom 21. November 2007

Aufbau der Mutation zum Quartierplan-Reglement als Beispiel

Spalte für:	Spalte für:	Spalte für:
Marginalie <i>(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)</i>	Grundeigentumsverbindliche Vorschriften Sie unterstehen der: • Beschlussfassung durch den Stadtrat und den Einwohnerrat • Genehmigung durch den Regierungsrat.	Kommentar / Hinweise: - keine Rechtsverbindlichkeit - Informationsteil zur mittleren Spalte <i>Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).</i>
<i>Beispiel</i> 	<i>Beispiel</i> 	<i>Beispiel</i> 
Bisherige Bestimmung:	§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten (Abs. 4+11) ⁴ Im Baubereich für eingeschossige Bauten dürfen Vordächer und notwendige Einrichtungen für die Anlieferung erstellt werden.	<i>Notwendige Einrichtungen für die Anlieferung können z. B. Rampen oder LKW-Andockstellen sein.</i>
Neue Bestimmung: Baubereich für eingeschossige Bauten	§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten (Abs. 4+11) ⁴ Im Baubereich für eingeschossige Bauten dürfen Vordächer und notwendige Einrichtungen für die Anlieferung sowie Überdachungen von Einstellhallen-Einfahrten, allenfalls seitlich geschlossen, erstellt werden.	<i>Notwendige Einrichtungen für die Anlieferung können z. B. Rampen oder LKW-Andockstellen sein.</i>

→ Bisherige Bestimmung: enthält Reglementtext des vom ER beschlossenen QP-Reglementes (21.11.2007).

→ **Neue Bestimmung:** enthält neuen Reglementtext. Vom ER neu zu beschliessende Änderungen sind gelb markiert.

S+R/GS L:\Gemeinde\LIESTAL\40-091\1 Korrespondenz\Reglemente_Mutation_SR_ER\40-091_Mutation_Reg01-QP1-Version10_20090902.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
 Ingenieure + Raumplaner AG
 Unterdorfstrasse 38, Postfach
 4415 Lausen 061 / 921 20 11

Buchner Bründler AG
 Architekten BSA
 Utengasse 19
 4058 Basel 061/ 301 01 11

Bisherige Bestimmung:

§ 1 Zweck und Ziele der Planung (Abs. 2)

Ziele

- ² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung eines Warenhauses als überörtlicher Geschäftsmagnet für das "Stedtli" Liestal.
 - Markanter Initial- und Identifikationsbau für die städtebauliche Entwicklung "Bücheli-Obergestadeck".
 - Erstellung und Betrieb eines öffentlichen Parkhauses mit mindestens 400 Parkplätzen für Kunden und Anwohner der Stadt Liestal mit direkter Anbindung ans "Stedtli".
 - Attraktive, direkte Anbindung an das "Stedtli" mit Passage bis zur Rathausstrasse.
 - Baulicher bzw. städtebaulicher Dialog als Ganzes mit der Geschäfts- und Wohnbauentwicklung im Gebiet Bücheli-Obergestadeck.
 - Bücheliplatz als fussgängerorientierter, städtischer Platz und räumliches Bindeglied zwischen "Stedtli" und dem neuen Geschäftszentrum.
 - Erschliessung des motorisierten Verkehrs und der Parkieranlage über Kantinenweg/Nonnenbodenweg.

Die Manor AG beabsichtigt, das Warenhaus aus der Altstadt von Liestal ins Areal Bücheli-Obergestadeck zu verlegen. Vorgesehen ist der Standort im Bereich des bestehenden, öffentlichen Parkhauses Bücheli. Das öffentliche Parkhaus Bücheli, welches von der Parkhaus Bücheli AG betrieben wird, wird durch ein unterirdisches, ebenfalls öffentliches Parkhaus mit ca. 400 Einstellplätzen ersetzt werden.

Das neue Geschäftszentrum besteht aus einem Warenhaus und weiteren Verkaufseinheiten oder Dienstleistungsbetrieben.

Neue Bestimmung:

§ 1 Zweck und Ziele der Planung (Abs. 2)

Ziele

- ² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung eines Warenhauses als überörtlicher Geschäftsmagnet für das "Stedtli" Liestal.
 - Markanter Initial- und Identifikationsbau für die städtebauliche Entwicklung "Bücheli-Obergestadeck".
 - Erstellung und Betrieb eines öffentlichen Parkhauses mit **mindestens 300 Parkplätzen** für Kunden und Anwohner der Stadt Liestal mit direkter Anbindung ans "Stedtli".
 - Attraktive, direkte Anbindung an das "Stedtli" mit Passage bis zur Rathausstrasse.
 - Baulicher bzw. städtebaulicher Dialog als Ganzes mit der Geschäfts- und Wohnbauentwicklung im Gebiet Bücheli-Obergestadeck.
 - Bücheliplatz als fussgängerorientierter, städtischer Platz und räumliches Bindeglied zwischen "Stedtli" und dem neuen Geschäftszentrum.
 - Erschliessung des motorisierten Verkehrs und der Parkieranlage über Kantinenweg/Nonnenbodenweg.

*Die Manor AG beabsichtigt, das Warenhaus aus der Altstadt von Liestal ins Areal Bücheli-Obergestadeck zu verlegen. Vorgesehen ist der Standort im Bereich des bestehenden, öffentlichen Parkhauses Bücheli. Das öffentliche Parkhaus Bücheli, welches von der Parkhaus Bücheli AG betrieben wird, wird durch ein unterirdisches, ebenfalls öffentliches Parkhaus mit **ca. 330 Einstellplätzen** ersetzt werden.*

Das neue Geschäftszentrum besteht aus einem Warenhaus und weiteren Verkaufseinheiten oder Dienstleistungsbetrieben.

Bisherige Bestimmung:

§ 4 Mass der baulichen Nutzung (Abs. 2+3)

Max. BGF

² Die maximal zulässige anrechenbare BGF für das gesamte QP-Areal beträgt 9'500 m².

Nicht anrechenbar an BGF

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zählen:

- Lager im Untergeschoss inkl. der zugehörigen Erschliessungsanlagen (Lift/Treppen, Gänge etc.)
- unterirdische Parkieranlage (Einstellhalle)
- Erschliessungsanlage der Einstellhalle (überdeckte Rampe)
- Gebäudeflächen und Rampen für Warenannahme und An- / Auslieferung innerhalb und ausserhalb des Gebäudes
- offene und verglaste Atrien und Terrassen
- Räume und Bauteile für Betriebstechnik und für Gebäudeinfrastruktur (Lüftung / Wärme / Klimatisation etc.)
- Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen / -einrichtungen
- Dachvorsprünge, Vordächer Ein- und Ausgänge sowie Anlieferung etc.
- offene Aussentreppen
- offene und überdeckte Veloabstellplätze
- externe Parkhauserschliessung

Die maximale BGF entspricht einer Ausnützungsziffer (AZ) von 2,306. Die BGF_{oberirdisch} entspricht einer AZ von 1.64.

Die für die Ausnützungsberechnung massgebende QP-Fläche setzt sich wie folgt zusammen (ohne Erschliessungsteilflächen Bücheliplatz/Obergestadeckweg von 815 m²):

Parz. Nr.	Fläche	Bemerkungen
1555	50 m ²	Teilfläche
1556	138 m ²	Teilfläche
1579	747 m ²	Gesamtfläche
1580	257 m ²	Gesamtfläche
1581	793 m ²	Gesamtfläche
1583	652 m ²	Gesamtfläche
1584	190 m ²	Teilfläche
3895	1293 m ²	Gesamtfläche
QP-Fläche	4120 m²	Total

Informative Anmerkung zur Nettoladenfläche:

Die Richtgrösse für die Nettoladenflächen (NLF) gemäss § 24 RBV beträgt ca. 6'500 m², was etwas über ²/3 der maximal zulässigen BGF ausmacht. Eine Einschränkung der NLF innerhalb der zulässigen BGF wird nicht vorgenommen.

Neue Bestimmung:

§ 4 Mass der baulichen Nutzung (Abs. 2+3)

Max. BGF

- ² Die maximal zulässige anrechenbare BGF für das gesamte QP-Areal beträgt **10'200 m²**.

Nicht anrechenbar an BGF

- ³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zählen:
- Lager im Untergeschoss inkl. der zugehörigen Erschliessungsanlagen (Lift/Treppen, Gänge etc.)
 - unterirdische Parkieranlage (Einstellhalle)
 - Erschliessungsanlage der Einstellhalle (überdeckte Rampe)
 - Gebäudeflächen und Rampen für Warenannahme und An- / Auslieferung innerhalb und ausserhalb des Gebäudes
 - offene und verglaste Atrien und Terrassen
 - Räume und Bauteile für Betriebstechnik und für Gebäudeinfrastruktur (Lüftung / Wärme / Klimatisation etc.)
 - Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen / -einrichtungen
 - Dachvorsprünge, Vordächer Ein- und Ausgänge sowie Anlieferung etc.
 - **Fluchtkorridore, Fluchtwege, Fluchttreppen**
 - **Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen**
 - offene Aussentrepfen
 - offene und überdeckte Veloabstellplätze
 - externe Parkhauserschliessung

Die maximale BGF entspricht einer **Ausnützungsziffer (AZ) von 2,476**. Die BGF_{oberirdisch} entspricht einer **AZ von 1,602**.

Die für die Ausnützungsberechnung massgebende QP-Fläche setzt sich wie folgt zusammen (ohne Erschliessungsteilflächen Bücheliplatz/Obergestadeckweg von 815 m²):

Parz. Nr.	Fläche	Bemerkungen
1555	50 m ²	Teilfläche
1556	138 m ²	Teilfläche
1579	747 m ²	Gesamtfläche
1580	257 m ²	Gesamtfläche
1581	793 m ²	Gesamtfläche
1583	652 m ²	Gesamtfläche
7240	190 m ²	Teilfläche
3895	1293 m ²	Gesamtfläche
QP-Fläche	4120 m²	Total

Informative Anmerkung zur Nettoladenfläche:

Die Richtgrösse für die Nettoladenflächen (NLF) gemäss § 24 RBV beträgt ca. **7'200 m²**, was etwa **70 %** der maximal zulässigen BGF ausmacht. Eine Einschränkung der NLF innerhalb der zulässigen BGF wird nicht vorgenommen.

Bisherige Bestimmung:

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten (Abs. 4+11)

Baubereich für eingeschossige Bauten

- ⁴ Im Baubereich für eingeschossige Bauten dürfen Vordächer und notwendige Einrichtungen für die Anlieferung erstellt werden.

Notwendige Einrichtungen für die Anlieferung können z. B. Rampen oder LKW-Andockstellen sein.

Behindertengerechte Bauweise

- ¹¹ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Bereiche mit Publikumsverkehr insbesondere Ein- und Ausgänge, Lifte, sanitäre Anlagen sowie Zugänge zur Einstellhalle sind rollstuhlgängig zu gestalten.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998

Als empfehlende Richtlinie: Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten.

Neue Bestimmung: **§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten (Abs. 4+11)**

Baubereich für eingeschossige Bauten ⁴ Im Baubereich für eingeschossige Bauten dürfen Vordächer und notwendige Einrichtungen für die Anlieferung sowie Überdachungen von Einstellhallen-Einfahrten, allenfalls seitlich geschlossen, erstellt werden.

Hindernisfreie Bauweise ¹¹ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine hindernisfreie Bauweise zu achten. Bereiche mit Publikumsverkehr insbesondere Ein- und Ausgänge, Lifte, sanitäre Anlagen sowie Zugänge zur Einstellhalle sind rollstuhlgängig zu gestalten.

Bisherige Bestimmung: **§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (Abs. 2+6)**

Umgebungsplan ² Für die definitive Anlage des Aussenraumes ist im Baugesuchsverfahren ein genereller Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 mit allen notwendigen Schnittplänen einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Ausgestaltung des Platzes / Aussenraumes, die Art der Bepflanzung, die genaue Lage und Organisation der Anlieferung, die Lage und Dimension der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sowie einer allfälligen externen Parkhauserschliessung.

Neue Bestimmung: **§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (Abs. 2+6)**

Umgebungsplan ² Für die definitive Anlage des Aussenraumes ist im Baugesuchsverfahren ein genereller Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 mit allen notwendigen Schnittplänen einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Ausgestaltung des Platzes / Aussenraumes, die Art der Bepflanzung, die genaue Lage und Organisation der Anlieferung, die Lage und Ausgestaltung der Veloabstellplätze, die Lage und Dimension der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sowie der aussenliegenden Fluchttreppe.

Notwendige Einrichtungen für die Anlieferung können z. B. Rampen oder LKW-Andockstellen sein.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998

Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten"

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

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

Bisherige Bestimmung:

§ 8 Parkierung (Kommentar / Hinweise, Abs. 1+2)

Parkplatzermittlung und
–verteilung

¹ Die Ermittlung des notwendigen Bedarfes an Autoabstellplätzen stützt sich auf das Verkehrsgutachten und den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zum Quartierplan 1 ab. Die genaue Zahl der Autoabstellplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen, auszuweisen und mit geeigneten Massnahmen zu sichern. Auch sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen (vgl. Verkehrsgutachten).

Lage der Auto-
Parkplätze und
Veloabstellplätze

² Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 stellt die Verteilung sowie Anordnung der Veloabstellplätze und der Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Stadtrates.

Neue Bestimmung:

§ 8 Parkierung (Kommentar / Hinweise, Abs. 1+2)

Parkplatzermittlung und
–verteilung

¹ Die Ermittlung des notwendigen Bedarfes an Autoabstellplätzen stützt sich auf das Verkehrsgutachten und den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zum Quartierplan Bücheli ab. Die genaue Zahl der Autoabstellplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen, auszuweisen und mit geeigneten Massnahmen zu sichern. Auch sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen (vgl. Verkehrsgutachten).

Lage der Auto-
Parkplätze und
Veloabstellplätze

² Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 stellt die Verteilung sowie Anordnung der Veloabstellplätze und der Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Stadtrates.

Verteilung der Autoabstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle gemäss Verkehrsgutachten bzw. UVB:

	Anzahl PP	Bemerkungen
Warenhaus	224 PP	für Kunden und Angestellte (Verkauf, Lager, Restaurant)
Ersatz bestehendes Parkhaus Bücheli	210 PP	Dauermieter und ca. 100 öffentliche Parkplätze
Total PP (in der unterirdischen Einstellhalle)	434 PP	wovon 5 Behinderten-PP

ca. 100 Veloabstellplätze gemäss Verkehrsgutachten / UVB

Verteilung der Autoabstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle gemäss Verkehrsgutachten bzw. UVB:

	Anzahl PP	Bemerkungen
Warenhaus	217 PP	für Kunden und Angestellte (Verkauf, Lager, Restaurant)
teilw. Ersatz für best. Parkhaus Bücheli	110 PP	teilweiser Ersatz für Dauermieter / öffentliche Parkplätze (SR-Beschluss)
Total PP (in der unterirdischen Einstellhalle)	327 PP	338 PP im QP-Vorprojekt ausgewiesen

ca. 100 Veloabstellplätze gemäss Verkehrsgutachten / UVB

Bisherige Bestimmung:

§ 9 Ver- und Entsorgung (Abs. 4)

Abfallbeseitigung

- ⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Im Teilplan Nr. 1 ist eine Entsorgungseinrichtung konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen folgen im Einvernehmen mit dem Stadtrat im Rahmen des Baugesuches (Konkretisierung im Umgebungsplan).

Siehe Teilplan Nr. 1

Neue Bestimmung:

§ 9 Ver- und Entsorgung (Abs. 4)

Abfallbeseitigung

- ⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. **Es ist ein gebäudeinternes Entsorgungssystem mit Entsorgungswegen über die Anlieferungsrampen** konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen folgen im Einvernehmen mit dem Stadtrat im Rahmen des Baugesuches (Konkretisierung im Umgebungsplan).

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe vom

Namens des Stadtrates

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtverwalter:

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber