



Quartierplanung Florhof, Beschlussfassung

Kurzinformation	<p>Gemäss Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal befindet sich das Planungsgebiet in einer Zone mit Quartierplanpflicht.</p> <p>Auf der Grundlage des Studienauftrages Areal Bücheli – Obergestadeck aus dem Jahr 2005 wurde angrenzend an die Quartierplanung Bücheli (Manor) die Quartierplanung Florhof erarbeitet.</p> <p>Mit dieser Quartierplanung wird der planungs- und baurechtliche Rahmen zur Erstellung einer Wohn- und Geschäftsüberbauung geschaffen. Die Bauherrschaft strebt eine baldige Realisierung der ersten Etappe an.</p> <p>Im bisherigen Verfahrensablauf wurden die Mitwirkung der Bevölkerung und die kantonale Vorprüfung durchgeführt, sodass als nächster Schritt der Einwohnerrat darüber zu befinden hat.</p>				
Anträge	<p>Die Quartierplanvorschriften „Florhof“, bestehend aus</p> <ol style="list-style-type: none">a) dem Quartierplanreglementb) und den Plänen<ul style="list-style-type: none">• Teilplan Nr. 1 „Bebauung, Aussenraum, Erschliessung, und Etappierung“• Teilplan Nr. 2 „Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte“ <p>werden beschlossen.</p>				
	<p>Liestal, 02. März 2010</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;">i.V. Lukas Ott</td><td style="text-align: center;">Christoph Rudin</td></tr></table>	Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter	i.V. Lukas Ott	Christoph Rudin
Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter				
i.V. Lukas Ott	Christoph Rudin				

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Gemäss Planungs- und Begleitbericht, Ziffer 1.1

2. Lösungsvorschlag/Projektbescrieb

Gemäss Planungs- und Begleitbericht, Ziffern 1.2 – 6.

3. Massnahmen / Termine

- | | |
|--|------------|
| 1. Beschlussfassung durch den Einwohnerrat | 2. Q. 2010 |
| 2. Öffentliche Planaufgabe während 30 Tagen | 3. Q. 2010 |
| 3. Verständigungsverfahren (Einspracheverfahren) | 3. Q. 2010 |
| 4. Genehmigung durch den Regierungsrat | 4. Q. 2010 |

4. Finanzierung/Kosten

Für die Stadt Liestal entstehen durch die Quartierplanung keine ausserordentlichen Kosten.

5. Konsequenz bei Ablehnung des Antrages

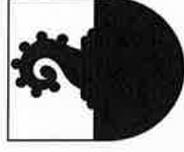
Bei Ablehnung des Antrages verzögert sich die Umsetzung des Projektes.

6. Beilagen / Anhänge

- Quartierplan-Reglement
- Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung (Mst. 1:250)
- Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte (Mst. 1:250)
- Planungs- und Begleitbericht

Die Unterlagen sind im Internet unter www.liestal.ch/Politik/Einwohnerrat/Sitzungen einsehbar.

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Florhof 2009"

Stand: Beschlussfassungsverfahren (Stadtrat / Einwohnerrat)

Aufbau des Reglements als Beispiel

<p>Spalte für:</p> <p>Marginalie (Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)</p> <p>Grundeigentumsverbindliche Vorschriften</p> <p>Sie unterstehen der:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschlussfassung durch den Stadtrat und den Einwohnerrat • Genehmigung durch den Regierungsrat. <p>Beispiel ↓</p>	<p>Spalte für:</p> <p>Kommentar / Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Rechtsverbindlichkeit - Informationsteil zur mittleren Spalte <p>Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).</p> <p>Beispiel ↓</p>
<p>Erlass</p> <p>Die Stadt Liestal erlässt – gestützt auf §§ 2, 4 und 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 auf dem ehemaligen Areal Florhof zwischen Obergestadeckweg und Kantinenweg, die Quartierplan-Vorschriften "Florhof 2009" bestehend aus:</p> <p>a) den Plänen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung, Mst. 1:250 • Teilplan Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:250 <p>b) dem Quartierplan-Reglement</p> <p>Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. 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.</p>	<p>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.</p> <p>Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Areal "Florhof" (Parzellen 1574, 1575, 1477 und 1578 des Grundbuches Liestal).</p> <p>Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.</p>

S:\RGS_L\Gemeinde\LIESTAL\40-10611_Korrespondenz\40106_Reg01_SR_ER_20100223.doc



Sterik+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 3B
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42



furler + partner
architektur ag
a. emmenegger dipl. arch. eth
gillenstrasse 5, 4410 Liestal

Bearbeitung:

Inhaltsverzeichnis

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

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt – gestützt auf §§ 2, 4 und 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 auf dem ehemaligen Areal Florhof zwischen Obergestadeckweg und Kantinenweg, die Quartierplan-Vorschriften "Florhof 2009" bestehend aus:

- a) den Plänen
- Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung, Mst. 1:250
 - Teilplan Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:250
- b) dem Quartierplan-Reglement

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. 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.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

1 Der Quartierplan "Florhof" bezweckt eine attraktive städtebauliche Entwicklung des Vorstadgebietes "Büchel-Obergestadeck" mit zentrumsnahen Wohnungen und Geschäftsnutzungen.

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohn-/Geschäftsüberbauung mit differenzierten Wohnformen und Geschäftsräume in unmittelbarer Nähe zum "Stedtl"
- Schaffung grosszügiger Wohnungen mit Ausrichtung auf einen ruhigen verkehrsfreien Innenhof
- Schaffung von Geschäftsräumen an attraktiver Passantenlage nahe am Geschäftszentrum "Manor"
- Baulicher bzw. städtebaulicher Dialog als Ganzes mit Geschäfts- und Wohnbauentwicklung im Gebiet Büchel-Obergestadeck
- Massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität
- Die Sicherstellung eines Bebauungskonzeptes, das in Etappen realisierbar ist.
- Schaffung ökologischer Ausgleichsmassnahmen

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 Areal "Florhof" (Parzellen 1574, 1575, 1477 und 1578 des Grundbuches Liestal).

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

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch die Entwicklungsstrategie des Entwicklungsplanes '95 sowie auf die Ziele / Bestimmungen der Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal.

Philosophie des Überbauungskonzeptes

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

- Bauungskonzept, das sich am prämierten Studienauftrag im Areal Büchel-Obergestadeck orientiert
- Zulassung von Geschäftsnutzungen an frequenzierter Lage insbesondere entlang des Obergestadeckweges.
- Ruhiger Innenhof für die BewohnerInnen
- Etappierbarkeit in Beachtung Grundeigentumsverhältnisse
- Städtebauliches Bindeglied zum Geschäftszentrum "Manor"

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

¹ Der Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters gemäss Teilplan Nr. 1. Informationen und Planinhalte ausserhalb des Perimeters dienen der besseren Verständlichkeit der Quartierplanung und haben orientierenden Charakter.

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² 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
 - Ober- und unterirdische Parkierung
 - Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Geltungsbereich
Massgebend für die Beschlussfassung der öffentlich-rechtlichen Quartierplaninhalte sind die Festlegungen und Reglementsinhalte innerhalb des entsprechenden Geltungsbereiches. Privatrechtliche Festlegungen können im Quartierplan-Vertrag auch ausserhalb des QP-Geltungsbereiches geregelt werden.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal.

Art der baulichen Nutzung

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- In den Baubereichen A1, A2 und C1 sowie im Erdgeschoss der Baubereiche B1 und B2 gilt als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftszone. Neben der Wohnnutzung sind somit auch wenig störende Geschäftsbetriebe wie Restaurants, Cafés, Läden, Büros, Praxen, Ateliers und Handwerksbetriebe zulässig.
- In den Baubereichen B1 und B2 (1. OG bis DG) gilt die Wohnnutzung. Neben der Wohnnutzung sind im Sinne der Wohnzone gemäss § 21, Abs. 1 RBG auch nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Ateliers, Praxen und ähnliches zulässig.

Siehe auch Teilplan Nr. 2

Wohn- und Geschäftszone gem. § 21, Abs. 2 RBG vom 8. Januar 1998.

Wohnzone 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, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Maximale BGF

² Die maximal zulässige anrechenbare BGF für das gesamte QP-Areal beträgt 6'470 m² und wird in fünf Baubereiche aufgeteilt.

Nicht anrechenbar an BGF

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen:

- sämtliche Kellerräume, auch wenn sie gewerblichen Zwecken dienen
- 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; ein- und vorspringende Balkone bzw. Loggien
- Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschafts-Räume in Mehrfamilienhäusern
- Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von max. 4m² pro Wohneinheit
- Aussentreppe, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen und dergleichen
- gedeckte, offene Unterstände bei Kinderspielflächen und bei Abstellplätzen für Spielgeräte und dergleichen

BGF-Definition gemäss § 49 Abs. 2 RBV

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

- unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden, Balkone) mit max. 15m² Grundfläche je Wohneinheit wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinter liegenden Innenräumen voll isoliert sind
 - natürliche Belüftungen und Belichtungen sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch für die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind
- überdachte Garagenrampen zur Einstellhalle

Bruttogeschossflächenverteilung

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

Baubereich Nr.	zulässige BGF
A 1	930 m ²
A 2	820 m ²
B 1	1'905 m ²
B 2	1'905 m ²
C 1	910 m ²
QP-Areal	max. 6'470 m²

Nutzungstransport

⁵ Verschiebungen der Bruttogeschossflächen sind innerhalb der definierten Baubereiche (d.h. von einem Baubereich in einen anderen) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.

Nachweis der baulichen Nutzung (in Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse)

Parz. Nr. (Baubereich)	Parz.-Fläche	BGF-Verteilung	AZ
1575	443 m ²	709 m ²	1.60
1574	818 m ²		
1577	2'257 m ²	5'761 m ²	
1578	525 m ²		
Total	4'043 m²	6'470 m²	

Die Berechnung beinhaltet die Arealflächen inkl. Erschliessungsflächen 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 und 2 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.
- Baubereiche
- ² Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Hauptbauten. In Beachtung der Grundsätze des Baukonzeptes ist die Anordnung der Baukörper innerhalb der Baubereiche frei.
- Überragen von Baubereichen
- ³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile gemäss BGF-Definition (§ 4) sind in der Regel innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Eingeschossige, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche platziert werden.
- 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 2 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Für die unterirdische Autoeinstellhalle ist die generell im Teilplan Nr. 1 eingetragene Begrenzung richtungweisend. Abweichungen in Lage und Ausmass sind aufgrund des ausgewiesenen Parkierungsbedarfs möglich.
- Gebäudeprofile
- ⁵ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse) sind die Teilpläne Nr. 1 und 2 massgebend. Aufbauten wie Liftüberfahrten usw. dürfen die angegebenen Gebäudeprofile nach der technischen Notwendigkeit überragen. Dachrandabschlüsse dürfen die Baubereiche um max. 0.50 m überragen.
- Dachform und Dachbegrünung
- ⁶ Als Dachform wird das Flachdach für die Hauptbauten festgelegt. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Dächer sind – soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen verwendet werden – extensiv zu begrünen. Für Neben- und Kleinbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.

Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2

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

Das Überbauungskonzept geht von scharf begrenzten Gebäuden aus. Balkone, Wintergärten und dergleichen sollen in die Gebäudevolumen integriert werden. Die Baubereiche sind so dimensioniert, dass die Voraussetzung dafür gegeben sind. Eingeschossige, nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten sind z.B. Velourterstände, Überdachungen bei Kinderspielflächen, Garagenrampen etc., welche ausserhalb der Baubereiche liegen können.

Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2

Der definitive Bedarf an Autoabstellplätzen wird im Bausuchungsverfahren festgelegt.

Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2

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.

- Gebäudehöhe / Geschossigkeit
- 7 Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse) sind die Teilpläne Nr. 1 und 2 massgebend.
- Zurückversetzte Vollgeschosse Baubereiche A1, A2 und C1
- 8 In den Baubereichen A1, A2 und C2 ist strassenseitig das Erdgeschoss gegenüber der Hauptfassade um mindestens 2.5 m zurück zu setzen, damit eine überdeckte Arkade entsteht.
Hofseitig ist das oberste Vollgeschoss um mindestens 3.0 m gegenüber der darunter liegenden Fassade zurück zu setzen. Ausgenommen davon ist die vertikale Erschliessung (Lift, Treppenhaus etc.).
- Dachgeschosse Baubereiche B1 und B2
- 9 In den Baubereichen B1 und B2 muss das Dachgeschoss hof- und strassenseitig mindestens je 1.5 m gegenüber der darunter liegenden Fassade zurück versetzt werden. Auf beiden Schmalseiten darf das Dachgeschoss fassadenbündig sein.
- Technische Bauteile auf dem Dach
- 10 Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Lüftüberfahrten, Treppenhäuser 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, hindernisfreie Wohnungen
- 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 angemessene Anzahl hindernisfreier Wohnungen zu erstellen.
- Vorbestandene Bauten und Anlagen
- 13 Vorbestandene Bauten und Anlagen dürfen bis zur Realisierung der Quartierplan-Überbauung renoviert, umgebaut und angemessen erweitert werden. Müssen vorbestandene Bauten / Bauteile und Anlagen im funktionalen Areal des Baubereiches C1 (2. Etappe) aufgrund baulicher Massnahmen der 1. Etappe (z.B. Einstellhallenbau) abgebrochen werden, dürfen sie im bisherigen / gleichen Umfang wieder erstellt und bis zur Realisierung der 2. Etappe entsprechend genutzt werden.
- Städtebauliche Einpassung
- 14 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.

Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2

Siehe Teilplan Nr. 2

Siehe Teilplan Nr. 2

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998
Als empfehlende Richtlinie gilt: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

Absprache mit Alterskommission, Art. 38 Abs. 5 ZR Siedlung

Dies gilt insbesondere für Bauten der 2. Bebauungsetappe.
Als angemessene Erweiterung für Wohnbauten gilt bis max. 10 % des bestehenden, rechtmässig erstellten Bauvolumens.

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

¹⁵ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. ausgebauter Gebäudeteile 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

¹⁶ 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. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Umgebungsplan

² Mit dem ersten Baugesuchungsverfahren ist ein konzeptioneller (genereller) Umgebungsplan einzureichen, welcher die wichtigsten Inhalte wie Verkehrswege, Hauserschliessungen, Besucherparkplätze, 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.

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

Siehe Teilplan Nr. 1

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.

Vogelschutz bei Verglasungen

Für Glasfassaden und grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.

Die Zustimmung erteilt der Stadtrat Liestal.

Terrainveränderungen, Abgrabungen / Aufschüttungen

³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Teilplan Nr. 2 richtungswesend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen sorgfältig zu gestalten und der natürliche Terrainverlauf zu berücksichtigen.

Überdeckung unterirdischer Bauwerke

Wo Bäume über unterirdischen Bauwerken gepflanzt werden, muss die Überdeckung der humosen Schicht mindestens 1.0m betragen, bei der übrigen Bepflanzung mindestens 0.5m.

Zentraler Platz

⁴ Mit der Realisierung der letzten Bauetappe ist ein zentraler Platz (Quartierplatz für Begegnen, Spielen und Erschliessung Gebäude) von mindestens 650 m² Arealfläche auszuscheiden und als multifunktionalen Raum für die QuartierbewohnerInnen auszugestalten. Die Lage des Platzes ist innerhalb des vorgesehenen Bereiches im Teilplan Nr. 1 anzuordnen.

Grün- und Freiflächen

⁵ Die Grün- und Freiflächen werden einheitlich gestaltet und bepflanzt. Veloabstellplätze gemäss Teilplan Nr. 1 sind innerhalb der Grün- und Freiflächen gestattet. Dabei sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die Konkretisierung und Detaillierung der Grün- und Freiflächen erfolgt im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch.

Private Garten- und Freiflächen

⁶ Die Nutzung dieser nach einheitlichem Konzept gestalteten Flächen erfolgt durch BewohnerInnen und Bewohner individuell. Einfriedungen sind zulässig.

Bäume

⁷ 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).

Benützung Freiflächen

⁸ Sämtliche Wege, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern zur Benützung offen.

Erstellung / Unterhalt der Freiflächen

⁹ 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.

Gewährleistung der Funktionalität

¹⁰ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Siehe Teilplan Nr. 2

*Die Dimension der Platzfläche entspricht mind. 10% der zulässigen BGF für Wohnen im Sinne der Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal (vgl. Art. 42 ZR Siedlung).
Bezüglich anteilmässige Infrastruktureinstellung bei etappierter Bauweise vgl. § 11 Abs. 4 des QP-Reglementes
Siehe Teilplan Nr. 1*

Siehe Teilplan Nr. 1

Die Ausscheidung dieser Flächen erfolgt im Rahmen des Baugesuchs im Umgebungsplan und definiert insbesondere Aussenbereiche von Erdgeschosswohnungen.

Konkrete Details sind allenfalls im Quartierplan-Vertrag festzulegen.

§ 7 Erschliessung

- Detailerschliessung
- ¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Teilplan Nr. 1 richtungswesend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als öffentliche Erschliessung, Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg sowie Parkierungsflächen) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugebuchsverfahrens detailliert festzulegen.
- Haupterschliessung der Gebäude
- ² Die Haupterschliessung der Gebäude erfolgt hofseitig über den zentralen Platz. Entlang des Obergestadeckweges werden die Geschäftsnutzungen strassenseitig über die Arkade erschlossen. Weitere Nebenerschliessungen zu den Gebäuden sind möglich.
- Erstellung der Verkehrsanlagen
- ³ Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten zu erstellen.
- Gestaltung Verkehrsanlagen und Beleuchtung
- ⁴ Die Gestaltung und Beleuchtung der Verkehrsanlagen und Wege hat nach einheitlichem Projekt (Umgebungsplan) zu erfolgen. Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben.
- Materialisierung der Fusswege und Plätze
- ⁵ Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen. Fusswege und Plätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden.

Siehe Teilplan Nr. 1

Eine Entflechtung der Erschliessungen für Wohnnutzung und Geschäftsnutzung wird angestrebt.

Die Platzentwässerung über der unterirdischen Einstellhalle (keine diffuse Versickerung möglich) erfordert in Beachtung der speziellen Situation ein darauf angepasstes Entwässerungssystem.

§ 8 Parkierung

Parkplatzermittlung

¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planmässig festzulegen bzw. auszuweisen.

Lage der Auto-Parkplätze

² Im Teilplan Nr. 1 werden die oberirdischen 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 des Stadtrates.

Ausgestaltung der Parkplätze

³ Parkplätze müssen den VSS-Normen entsprechen.

Veloabstellplätze bei MFH

⁴ Beim Mehrfamilienhausbau sind gut zugängliche, gedeckte Veloabstellplätze zwingend vorzusehen.

Parkplatzbewirtschaftung bei Mehrfamilienhäusern

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

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1). Bezüglich der Reduktionsfaktoren R1 und R2 gilt Art. 43 und Anhang Q des Zonenreglementes Siedlung der Stadt Liestal. Zu beachten ist auch die "Wegeleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (November 2004).

Beim Nachweis der Stamm- und Besucherparkplätze kommen folgende Reduktionsfaktoren R1 und R2, gestützt auf Art. 43 und Anhang Q des ZR Siedlung, zur Anwendung:

- Für Wohnnutzungen: R1w = 0,7
- Für Arbeitsnutzungen: R1 = 0,5 und R2 = 0,8

Bei einem Vollausbau der QP-Überbauung wird es aus Platzgründen nötig sein, einen Teil der Besucherparkplätze unterirdisch in einer Vorhalle der ESH anzuordnen.

Konzeptionelle Anordnung der Auto-Abstellplätze und der Sammel-Veloabstellplätze siehe Teilplan Nr. 1.

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV (Wohnnutzung / Geschäftsnutzung), siehe auch Teilplan Nr. 1

Baubereiche (WE / Geschäftsfälle)	Stamm-PP		Besucher-PP	
	soll	ausgewiesen	soll	ausgewiesen
A1 ca. 4 WE 1 Laden, Büro od. Werkstatt	3** 1*		1** 3*	
A2 ca. 4 WE 1 Laden, Büro od. Werkstatt	3** 1*		1** 2*	
B1 ca. 12 WE	9**		3**	
B2 ca. 12 WE	9**		3**	
C1 ca. 4 WE 1 Laden, Büro od. Werkstatt	3** 1*		1** 3*	
Total soll	30		17	
Im QP ausgewiesen	Total Stamm- und Besucher-PP = 53 PP <small>(oberirdisch 11 PP, unterirdisch 42 PP)</small>			

* In Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren R1 = 0,5 und R2 = 0,8 für Arbeitsplatz- bzw. Dienstleistungsnutzungen.

** In Berücksichtigung des Reduktionsfaktors R1w = 0,7 für Wohnnutzungen.

Grundlage für die Reduktionsfaktoren bildet Anhang Q des Zonenreglementes Siedlung der Stadt Liestal.

§ 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. Dieses wird mit der Erteilung der Baubewilligung verbindlich.
- Wärmeerzeugung/ Energiekonzept
- ² In Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal ist ein Energiekonzept für Heizung und Warmwasser auszuarbeiten, welches im Sinne einer guten Energieeffizienz, die rationelle Energienutzung, die Nutzung von erneuerbarer Energien etc. in Kombination mit einer guten Wärmedämmung der Gebäude zum Ziel hat. Dabei ist der Minergie-Standard oder ein vergleichbarer Standard zu erfüllen.
- Sonnenenergie
- ³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen. Vorbehalten bleibt das Baugesuchverfahren im Sinne von § 94 Abs. 1 lit.e RBV.
- 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. 1 sind Abstellplätze konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen erfolgen im Einvernehmen mit der Stadt Liestal im Rahmen des Baugesuches.
- Durchleitungsrechte
- ⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

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.

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

Zu beachten ist auch die "Verordnung über die rationelle Energienutzung (ENGV)".

vgl. auch Art. 38 Abs. 7 Zonenreglement Siedlung

Siehe Teilplan Nr. 1

Die Konkretisierung und Detailfestlegungen erfolgen im Umbauungsplan auf Stufe Baugesuch.

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

§ 10 Immissionsschutz

Belastungsgrenzwerte
Lärm

¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) 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 Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Stadt Liestal und den Eigentümern des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaften) und der Bauzeiten.

Etappierung

² Im Teilplan Nr. 1 ist die mögliche Bebauungsetappe 1 (A1, A2 und B1, B2) sowie 2 (C1) festgeschrieben. Die zeitliche Reihenfolge der Bebauung innerhalb der 1. Etappe und deren Realisierung werden im Einvernehmen mit der Stadt Liestal im Detail festgelegt. Mit der Realisierung der 1. Etappe erfolgt ein Abbruch der bestehenden Gebäude auf Parzelle Nr. 1577.

Quartierplan-Vertrag

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

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Arrondierung / Zusammenlegung der Parzellen
- Landabtretungen bzw. -beanspruchungen für Erschliessungsflächen
- Erstellung von gemeinsamen Bauten und Anlagen (inkl. Unterbaurecht ESH im Bereich Parz. Nr. 1575)
- Geh- und Fahrrechte
- Beleuchtung der allgemein genutzten Wege
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Regelung betreffend Etappierungen

Aufgrund der im Quartierplan definierten Nutzungsarten (Wohn- und Geschäftsbetriebe) wird in Abweichung der vorbestehenden Zentrumzone 2, in welcher das QP-Areal liegt, die LES II festgelegt (Forderung des Kantons im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsverfahrens).

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

Etappierung: siehe Legende Teilplan Nr. 1

Die Realisierung der 2. Bebauungsetappe erfolgt aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse zeitlich erst nach der kompletten Fertigstellung der 1. Etappe.

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

- Grenzbaurechte / Näherbaurechte
- Benutzungsrechte
- Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Infrastrukturbeitrag
- 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 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.

Parzellierung

- 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 ist für deren Sicherstellung besorgt und ordnet zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an.

Ausnahmen allgemeiner Art

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat Abweichungen bzw. Ausnahmen 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.

§ 12 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Beurteilung des Stadtrates und entsprechendem Antrag an die Baubewilligungsbehörde von dieser erteilt.

Vgl. Art. 38 Abs. 3 des Zonenreglementes Siedlung; insbesondere hinsichtlich Einkauf.

§ 13 Schlussbestimmungen

- | | |
|-------------------------------|---|
| Genehmigungsvoraussetzung | 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. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (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 Zonenvorschriften der Zentrumszone 2 des Teilzonenplanes "Zentrum" im Bereich des Perimeters der vorliegenden Quartierplanung. |
| Inkrafttreten | ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |

Vgl. § 13 Abs. 3 des QP-Reglementes

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Publikation der Planaufgabe im Liestal aktuell Nr. vom

Planaufgabe vom

Namens des Stadtrates

Die Stadtpräsidentin: Der Stadtverwalter:

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber



Quartierplanung "Florhof 2009"

**Planungs- und Begleitbericht
gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG**

Stand: Beschlussfassungsverfahren (Stadtrat / Einwohnerrat)

*Bericht wird laufend ergänzt
und nach Abwicklung von
weiteren Verfahrensschritten
fortgeschrieben.*

Inhalt:

1. Ausgangslage / Zweck und Zielsetzungen
2. Organisation und Ablauf der Planung
3. Planungsinstrumente und beigeordnete Dokumente
4. Schwerpunkte der Quartierplan-Inhalte
5. Öffentlichkeitsarbeit (Information / Mitwirkung)
6. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung
7. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren
(.....wird später ergänzt)
8. Genehmigungsantrag
(.....wird später ergänzt)

Anhang 1	Sofortprotokoll des Stadtbauamtes vom 5. November 2008
Anhang 2	Plan Parkplatznachweis oberirdisch/unterirdisch
Anhang 3	Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV
Anhang 4	Bericht zur kantonalen Vorprüfung

S+R/GS K:\Planung\Plattner\Weitere Geschäfte\096 - Florhof - Obergestadeck\10 Bericht\Bericht\2010-03-02 40106_Ber01_Planungs-Begleitbericht.doc

1. Ausgangslage / Zweck und Zielsetzungen

1.1 Ausgangslage

Studienauftrag Areal Bücheli - Obergestadeck

Die Stadt Liestal und die Promotoren des Warenhauses 'Manor' führten im Einvernehmen mit den Grundeigentümern des Areals Bücheli – Obergestadeck im 2005 einen eingeladenen Studienauftrag durch mit dem Ziel, für dieses Areal ein städtebaulich und verkehrstechnisch überzeugendes Gesamtüberbauungskonzept, welches auch wirtschaftlich umsetzbar ist, aufzuzeigen. Mit der Ausarbeitung von Quartierplänen soll in der Folge etappenweise die Stadterneuerung im Gebiet Bücheli - Obergestadeck eingeleitet werden. Ein neues Warenhaus mit starker städtebaulicher, verkehrstechnischer und auch wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung von Liestal war auch der Hauptgrund, die umliegenden Areale in ein Gesamtüberbauungskonzept bzw. in den Studienauftrag miteinzubeziehen. Zudem musste eine starke städtebauliche Anbindung an die angrenzende Altstadt definiert und aufgezeigt werden.

Im Rahmen des Studienauftrages wurden im Sommer/Herbst 2005 fünf Architekten zur Erarbeitung einer Vorprojektstudie eingeladen. Der Vorschlag vom Architekturbüro Buchner Bründler AG Architekten BSA, Utengasse 19, 4058 Basel wurde vom Beurteilungsgremium (Jury) zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Weiterentwicklung Vorprojekt und Ausarbeitung Quartierplan-Vorschriften

Mit dem Quartierplan "Bücheli" (Manor) wurden gestützt auf das Siegerprojekt Sondernutzungsplanungs-Vorschriften entwickelt, welche sich gegenwärtig (Frühling 2010) im Genehmigungsverfahren befinden. Nordöstlich des geplanten Einkaufszentrums haben die Grundeigentümer im Bereich der Parzellen Nrn. 1574, 1575, 1577 und 1578 in Anlehnung an den Studienauftrag eine Wohn-/Geschäftsüberbauung weiterentwickelt, wobei in Absprache mit der Stadt Liestal – in Abweichung des Studienauftrages - der Parzellenteil Nr. 1559 (Sammelparkplatz Obergestadeck) nicht weiter in das Planungsgebiet miteinbezogen wurde. Die nun vorliegende Quartierplanung "Florhof 2009" bildet somit ein eigenständiges planungsrechtliches Verfahren, das jedoch aufgrund der engen räumlichen Beziehungen und Abhängigkeiten zur Quartierplanung "Bücheli" und gegenüber der nördlichen Nachbarschaft mittels Quartierplanvertrag entsprechend abgestimmt wird. Eine ständige Koordination und Abstimmung aller Quartierplan-Instrumente im gesamten Planungsprogramm wird von der Stadt Liestal wahrgenommen.

Quartierplan-Pflicht

Die Planungspflicht stützt sich auf die Teilzonenvorschriften Zentrum (TZP sowie § 18 TZR Zentrum), welche für dieses Areal eine Zentrumszone vorsieht und mittels Quartierplan-Pflicht, die Ausarbeitung einer Sondernutzungsplanung verlangt als planungsrechtliche Grundlage für nachfolgende Baugesuche.

1.2 Zweck und Zielsetzungen

Mit dem Quartierplan "Florhof 2009" wird der planungs- und baurechtliche Rahmen zur Erstellung einer attraktiven Wohn-/Geschäftsüberbauung als nordöstliche Fortsetzung des Quartierplanes "Bücheli" im Sinne der Architekturstudie Buchner Bründler AG sichergestellt. Die vorliegende Quartierplanung ist projektbezogen aufgesetzt und eine zielgerichtete baldige bauliche Realisierung der ersten Etappe wird durch die Grundeigentümerschaft angestrebt.

Mit dieser Quartierplanung "Florhof 2009" werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohn-/Geschäftsüberbauung mit differenzierten Wohnformen und Geschäftsräume in unmittelbarer Nähe zum "Stedtli"
- Schaffung grosszügiger Wohnungen mit Ausrichtung auf einen ruhigen verkehrsfreien Innenhof
- Schaffung von Geschäftsräumen an attraktiver Passantenlage nahe am Geschäftszentrum QP Bücheli
- Baulicher bzw. städtebaulicher Dialog als Ganzes mit Geschäfts- und Wohnbauentwicklung im Gebiet Bücheli-Obergestadeck
- Massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität
- Die Sicherstellung eines Bebauungskonzeptes, das in Etappen realisierbar ist.
- Schaffung ökologischer Ausgleichsmassnahmen

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Organisation

Die Planungsorganisation und die beteiligten Stellen für den Quartierplan "Florhof 2009" sehen wie folgt aus:

- **Verantwortliche für behördliche Begleitung des QP-Verfahrens:**
 - Stadt Liestal:
 - Martin Hofer, Leiter Stadtbauamt SBA
 - Heinz Plattner, Leiter Planung
 - Ruedi Riesen, Stadtrat
- **Projektbegleitung Arealbaukommission (Delegation) im Herbst 07:**
 - Luca Selva
 - Marie-Theres Caratsch
- **Verantwortliche für die Quartierplan-Erstellung:**
 - Entwicklung Bebauung und Aussenraumkonzept (architekt. Vorprojektstudien) Furler + Partner Architektur AG, 4410 Liestal
 - Erstellung Quartierplan (Teilpläne 1 + 2) · Andreas Emmenegger
 - Entwicklung Quartierplan-Inhalte Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG,
 - Erstellung Quartierplan-Reglement 4415 Lausen
 - verantwortlich für QP-Verfahren · Gottfried Stierli
- **Interessenvertretung Grundeigentümer:** · Dieter Cueni, 4410 Liestal

2.2 Stufenweises Vorgehen / Planungsablauf

Das Planungsverfahren sowie die Inhalte der einzelnen Planungsschritte wurden innerhalb der Projektorganisation stufengerecht kommuniziert und schrittweise erarbeitet sowie optimiert. Dabei sind wesentliche Bearbeitungsschritte, Besprechungen und Koordinationsarbeiten erfolgt, wie nachfolgend aufgeführt.

17.11.2005	Startsitzung Rest. Stadtmühle: Erste Gesamtkoordinations-sitzung betr. Abstimmung der Quartierpläne Areal Bücheli-Obergestadeck. Bekanntgabe des Koordinationsprogrammes.
Dezember 2005	Architektonische Vorstudien und Planungskoordination im Areal Bücheli-Obergestadeck.
15.12.2005	Sitzung Stadtsaal: 2. Gesamtkoordinations-sitzung betr. Abstimmung QP Bücheli mit den angrenzenden QP Florhof und evtl. weiterer Planungsinstrumente.
Januar 2006	Erste Bebauungsentwürfe und Koordinationsarbeiten mit QP Bücheli.
07.02.2006	Sitzung Stadtsaal: 3. Gesamtkoordinations-sitzung betr. Abstimmung QP Areale Bücheli-Obergestadeck.
März 2006	Festlegen und Optimieren der QP-Parameter für QP Florhof in Koordination mit Stadtbauamt und Stadtrat.
06.04.2006	Sitzung Stadtsaal: 4. Gesamtkoordinations-sitzung betr. Abstimmung QP Bücheli mit den angrenzenden Arealen (Florhof etc.). Bekanntgabe der überarbeiteten Terminplanung aufgrund des aktuellen Arbeitsfortschrittes.
16.05.2006	Sitzung Stadtsaal: 5. Gesamtkoordinations-sitzung betr. Abstimmung QP 1 mit den angrenzenden QP 2 und 3. Bekanntgabe der überarbeiteten Terminplanung aufgrund des aktuellen Arbeitsfortschrittes.
2. Hälfte 2006	Weiterentwickeln des Bebauungskonzeptes mit Kubenmodell für QP Florhof.
1. Hälfte 2007	Zeitweiliger Planungsunterbruch aufgrund zusätzlichem Koordinationsbedarf mit QP Bücheli (Mitwirkungsverfahren, kant. Vorprüfungsverfahren, Randbedingungen QP-Vertrag etc.).
Mitte 2007	Inputs aufgrund Mitwirkungsbericht QP Bücheli in Bebauungskonzept Florhof.
3. Quartal 2007	Beurteilung Bebauungskonzept anhand Kubenmodell und Plänen durch Stadt und Delegation der Arealbaukommission (Herr L. Selva, Frau M.T. Caratsch).
4. Quartal 2007	Koordination ABK mit Stadt Liestal gemäss Mail vom 2. November 2007: Bebauungskonzept wird als Grundlage für QP als in Ordnung befunden. Das Projekt wird in Absprache mit der ABK und der Stadt nicht mehr zur ABK-Prüfung eingereicht.
1. Hälfte 2008	Weiterentwicklung des Projektes und erste QP-Entwürfe durch Architekt.
2. Hälfte 2008	Prüfung verschiedener Parameter, u.a. Ausnutzungsziffer, durch Stadtbaukommission und Stadtbauamt zuhänden Architekten. Eingabe der optimierten Projektunterlagen und der ersten QP-Entwürfe durch Architekten an Stadtbauamt zur Prüfung. Sitzung am 5.11.08 mit Delegation Stadtrat, Stadtbaukommission und Stadtbauamt: Festlegen optimierter Parameter bezüglich Ausnutzung, Attikageschosse etc. Beizug des Planungsbüros Stierli + Ruggli für die weiteren Arbeiten.
1. Quartal 2009	Entwickeln der detaillierten QP-Vorschriften durch Raumplaner und Architekt (Pläne und Reglement). Koordination der QP-Inhalte mit Stadtbauamt, Architekt und Raumplaner. 16.2.09: Vorstellen der ersten QP-Entwürfe beim Stadtbauamt (H. Plattner).
2. Quartal 2009	Kommunale Prüfung der QP-Vorschriften durch Stadt Liestal (verwaltungsintern und bei Kommissionen). Sitzung vom 22.6.09 beim Stadtbauamt (H. Plattner, D. Cueni, A. Emmenegger, G.

	Stierli): Besprechung der Ergebnisse der kommunalen Prüfung.
	Überarbeitung der QP-Inhalte aufgrund der kommunalen Prüfung, Koordination mit dem Stadtbauamt.
3. Quartal 2009	Sitzung vom 2.9.09 mit Stadtbauamt: Besprechen der überarbeiteten QP-Instrumente mit M. Hofer und H. Plattner sowie mit Planungsverfassern. Die vorgängig abgegebenen Überarbeitungsergebnisse (Reglement) wurden vom Stadtbauamt anlässlich der Sitzung unverändert gutgeheissen und für das nachfolgende kantonale Vorprüfungsverfahren sowie für das öffentliche Mitwirkungsverfahren freigegeben.
4. Quartal 2009	Öffentliches Mitwirkungsverfahren, organisiert durch das Stadtbauamt. Kantonales Vorprüfungsverfahren (Eingabe im Auftrag der Stadt Liestal durch Planungsbüro Stierli + Ruggli).
16. Dezember 2009	Mitwirkungsgespräch mit Eingebler B. Meier (vgl. Mitwirkungsbericht, Kapitel 6)
27. Januar 2010	Besprechung der Vorprüfungsergebnisse im Stadtbauamt Liestal mit ARP (Kreisplaner O. Stucki).
Februar 2010	Bereinigung der Quartierplaninhalte aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse für Vorlage Stadtrat / Einwohnerrat.

3. Planungsinstrumente und beigestellte Dokumente

Als verbindliche öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente der Quartierplanung gelten:

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan, beinhaltend:
 - Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung, Situationsplan 1:250
 - Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte Mst. 1:250

Als privatrechtliches Vertragsdokument gilt:

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 11 Abs. 3 des Quartierplan-Reglementes (→ noch nicht erstellt)

Als beigestellte Dokumente gelten:

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG (Stand: Beschlussfassungsverfahren)
- Modell 1:250

4. Schwerpunkte der Quartierplan-Inhalte

4.1 Bebauung

Die Lage und Ausdehnung der Flachdach-Bebauung wird mit den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und C1 im Teilplan Nr. 1 festgelegt.

Die Geschossigkeit wird im Teilplan Nr. 1 definiert und im Teilplan Nr. 2 in den Schnitten entsprechend visualisiert. Entlang des Obergestadeckweges ist eine 3-geschossige geschlossene Bebauungsstruktur vorgesehen, welche strassenseitig eine Erdgeschoss-Arkade von mind. 2,5 Metern aufweist und hofseitig im 2. OG einen Attika-artigen Rücksprung von mind. 3,0 Metern vorsieht. Die maximalen Gebäudehöhen betragen 10,5 Meter.

Entlang des Kantinenweges sind zwei freistehende Bauten mit jeweils 5 Vollgeschossen und einem Attikageschoss vorgesehen. Die Gebäudehöhen orientieren sich nach der Gebäudehöhe des "Manor"-Neubaues und geben in den oberen Geschossen die Sicht frei auf die Bebauung der historischen Stadt im Westen. Die maximalen Gebäudehöhen betragen 18,0 Meter.

Philosophie des Überbauungskonzeptes

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

- Bebauungskonzept, das sich am städtebaulichen Konzept des prämierten Studienauftrages im Areal Bücheli-Obergestadeck orientiert
- Einzelbaukörper im Osten mit hoher Dichte (5 VG + 1 DG), geschlossene 3-geschossige Bauweise im Westen
- Zulassung von Geschäftsnutzungen an frequentierter Lage insbesondere entlang des Obergestadeckweges
- ruhiger Innenhof für die BewohnerInnen
- Etappierbarkeit in Beachtung Grundeigentumsverhältnisse
- städtebauliches Bindeglied zum Geschäftszentrum "Manor"
- Haupterschliessung des motorisierten Verkehrs und der Parkieranlage über den Kantinenweg/Nonnenbodenweg
- grosszügiger multifunktionaler zentraler Platz
- ökologischer Ausgleich wie z.B. extensiv begrünte Dächer etc.

Etappierung der Bebauung

Im Teilplan Nr. 1 sowie im QP-Reglement (§ 11, Abs. 2) ist eine Etappierung festgeschrieben, welche auch Rücksicht nimmt auf die derzeitigen Eigentumsverhältnisse des QP-Areals.

Im QP-Vertrag werden notwendige Regelungen betreffend Etappierung (z.B. bezügl. Realisierung ESH, Beanspruchung von Erschliessungsflächen, anteilmässige Erstellung der Infrastruktur etc.) in Beachtung der Eigentumsverhältnisse im Detail geregelt.

4.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in den Quartierplan-Vorschriften festgelegt:

- In den Baubereichen A1, A2 und C1 sowie im Erdgeschoss der Baubereiche B1 und B2 gilt als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftszone. Neben der Wohnnutzung sind somit auch wenig störende Geschäftsbetriebe wie Restaurants, Cafées, Läden, Büros, Praxen, Ateliers und Handwerksbetriebe zulässig.
- In den Baubereichen B1 und B2 (1.OG bis DG) gilt die Wohnnutzung. Neben der Wohnnutzung sind im Sinne der Wohnzone gemäss § 21, Abs. 1 RBG auch nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Ateliers, Praxen und ähnliches zulässig.

Mass der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) für das gesamte QP-Areal beträgt 6'470m².

Die Verteilung der BGF auf die einzelnen Baubereiche wird wie folgt festgelegt:

Baubereich Nr.	zulässige BGF
A 1	930 m ²
A 2	820 m ²
B 1	1'905 m ²
B 2	1'905 m ²
C 1	910 m ²
QP-Areal	max. 6'470 m²

Bauliche Dichte (Ausnützung)

Die bauliche Dichte der gesamten Überbauung wird mit einer **max. Ausnützung (AZ) von 1,6** im Quartierplan-Reglement festgeschrieben. Dies entspricht den kommunalen Vorgaben bzw. dem Studienauftrag Bücheli-Obergestadeck und wird im Protokoll des Stadtbauamtes vom 5. November 2008 (vgl. Anhang 1) bestätigt.

4.3 Aussenraum

Zentraler Platz / einheitliche Aussenraumgestaltung

Im Teilplan Nr. 1 wird ein multifunktionaler zentraler Platz im Innern der Bebauung ausgeschieden, welcher die vielfältigen Funktionen wie Begegnen, Spielen und auch das hofseitige Erschliessen der Liegenschaften sicherstellt.

Der Platz und die im Teilplan Nr. 1 definierten Grün- und Freiflächen werden nach einheitlichem Konzept gestaltet und bepflanzt. Die Konkretisierung erfolgt gemäss QP-Reglement nach einheitlichem Konzept auf der Stufe Baugesuch in dem dafür notwendigen Umgebungsplan.

Im Weiteren sind die nicht begehbaren Dachflächen der Hauptbauten extensiv zu begrünen und die im Teilplan Nr. 1 festgelegten Baumstandorte entsprechend in das Aussenraumkonzept (Umgebungsplan) aufzunehmen.

4.4 Erschliessung

Motorfahrzeugverkehr

Das Quartierplan-Areal wird grundsätzlich über den Kantinenweg für den Motorfahrzeugverkehr erschlossen. Dieser betrifft insbesondere die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle im Osten des Areals und die Zufahrten zu den oberirdischen Besucherparkplätzen. Auch wird vom Kantinenweg aus ins Zentrum der Bebauung eine Notzufahrt für Krankenwagen, Feuerwehr, Zügefahrzeuge u.a.m. sichergestellt. Ansonsten wird der zentrale Platz verkehrsfrei gestaltet und signalisiert.

Für Kurzzeitparkierung (Umschlag/Anlieferung etc.) im Zusammenhang mit den Dienstleistungsnutzungen entlang des Obergestadeckweges sind drei Längsparkierungsnischen vorgesehen.

Fussgängerverkehr

Für die Dienstleistungsnutzungen am Obergestadeckweg ist entlang der Bebauung eine Fussgängerarkade im Bereich des Erdgeschosses vorgesehen. Von dieser Achse aus wird eine zentrale Fussgängerquerung über den Innenhof an den Kantinenweg für die BewohnerInnen und BesucherInnen der Bebauung sichergestellt. Die Haupteerschliessungen der Gebäude sind im Teilplan Nr. 1 über den Innenhof (zentraler Platz) vorgesehen.

4.5 Parkierung

Parkplätze Motorfahrzeuge

Die Parkierung der QP-Überbauung wird durch eine zentrale unterirdische Einstellhalle sichergestellt, welche im Osten an den Kantinenweg angeschlossen ist. Im Quartierplan-Reglement ist auf Seite 10 ein Parkplatz-Nachweis dokumentiert. Dabei kommen die Reduktionsfaktoren R1 und R2 zur Anwendung, welche in den neuen Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal festgelegt sind. Für die ausgewiesene Nutzung sind 30 Stammparkplätze und 17 Besucherparkplätze notwendig. Im Quartierplan sind in Berücksichtigung möglicher weiterer Nutzungsarten und Nutzungsintensitäten (mit einer Reserve von 6 Parkplätzen) gesamthaft 53 Parkplätze nachgewiesen (vgl. auch Plan "Parkplatz-Nachweis", Anhang 2).

Die Besucherparkplätze befinden sich mehrheitlich entlang des Kantinenweges (oberirdisch) sowie in einer Vorhalle zur Einstellhalle (unterirdisch).

Parkplätze Mofas/Velos

Im Teilplan Nr. 1 sowie im Plan "Parkplatz-Nachweis" sind Standorte für Sammelparkplätze für Mofas und Velos festgelegt, welche in den Baugesuchsplänen sowie im Umgebungsplan entsprechend konkretisiert werden.

4.6 Archäologische Zone "Altstadt Liestal"

Der südwestliche Teilbereich des Quartierplan-Areals befindet sich innerhalb der archäologischen Zone "Altstadt Liestal". Aufgrund von archäologischen Befunden beim Bau des Parkhauses "Bücheli" ist bei weiteren Bodeneingriffen in diesem Gebiet mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Die Bauherrschaft ist sich bewusst, dass in diesem Falle die Kantonsarchäologie Basel-Landschaft zu benachrichtigen ist, welche die Funde erfasst und dokumentiert.

4.7 Inhalte des Quartierplan-Vertrages (nicht abschliessend bzw. nicht definitiv)

Die Inhalte des Quartierplan-Vertrages sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht ausformuliert. Aus heutiger Sicht sind im Quartierplan-Vertrag folgende Vertragspunkte zu regeln:

Grundeigentum

Mit der Realisierung der Quartierplanung sind die Parzellen zusammenzulegen bzw. aufgrund des Ausserraumkonzeptes zu arrondieren.

Nutzungsverteilung

Im Quartierplan-Vertrag sind die Nutzungsanteile gemäss Nachweis in der Kommentarspalte des QP-Reglementes (Seite 4) festzuschreiben.

Landabtretungen bzw. –beanspruchungen für Erschliessungsflächen

Definieren der Verantwortlichkeiten und Randbedingungen bezüglich der Erschliessungsausführungsprojekte sowie deren Landbeanspruchung, Zeitpunkt der Ausführung, Finanzierung (Kostenverteilungsschlüssel), Erstellung und Unterhalt.

Erstellung von gemeinsamen Bauten und Anlagen

Regelung für die Erstellung von gemeinsamen Bauten und Anlagen wie z.B. Einstellhalle (inkl. Unterbaurecht Einstellhalle im Bereich Parz. 1575 etc.).

Geh- und Fahrrechte

Definition und Detailregelung von Geh- und Fahrrechten

Bau- und Durchleitungsrechte

Regelung von Bau- und Durchleitungsrechten zugunsten der öffentlichen Hand bzw. spezifisch Berechtigter.

Bauetappierungen

Regelung der Randbedingungen betreffend Bauetappierungen.

Unterhalt / Betrieb gemeinschaftlich betriebener Anlagen

Unterhalt, Betrieb und Kostenverteilung von gemeinschaftlich betriebenen Anlagen wie Parkieranlagen u.a.m.

Ver- und Entsorgung

Spezifische Regelungen betreffend Ver- und Entsorgung (Energie, Abwasser, Abfall u.a.m.).

Näher- / Grenzbaurechte, Unterbaurechte

Regelung der Näher- / Grenzbaurechte bzw. Unterbaurechte. Insbesondere Näher- und Grenzbaurechte entlang des südlichen und nördlichen QP-Perimeters, welche mit den Planungsbetroffenen (Stadt und Vertretern QP Bücheli) bereits vorbesprochen wurden.

Beleuchtung

Regelung einheitlicher Beleuchtung von Wegen und Anlagen.

Weitere Regelungen bzw. Rechte und Pflichten

- Infrastrukturbeitrag (rechtliche Grundlage ZRS)

Schlussbestimmungen

Definieren von Schlussbestimmungen betr. Rechtskraft des Vertrages, Rechtsnachfolge, Streitigkeiten und Gerichtsstand etc.

Vertragspartner

Festlegen der Vertragspartner, je nach Beteiligungen und Konstellation sowie spezifischen Vertragsinhalten, insbesondere auch Verknüpfung mit vertraglichen Regelungen der QP "Bücheli" (Manor).

4.8 Kostenfolgen für Öffentlichkeit durch Quartierplan "Florhof 2009"

Bis auf die öffentlichen Verfahrenskosten der Quartierplanung sind aus heutiger Sicht keine weiteren Kosten für die öffentliche Hand ersichtlich, welche durch die Quartierplanung "Florhof 2009" ausgelöst werden.

5. Öffentlichkeitsarbeit (Information / Mitwirkung)

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Liestal Aktuell vom 1. Oktober 2009 (amtl. Publikationsorgan der Stadt Liestal). Die Entwürfe der Quartierplan-Vorschriften konnten ebenfalls im Internet unter www.liestal.ch , Stadtentwicklung, eingesehen werden.
Öffentliche Einsichtnahme:	Vom 1. bis zum 30. Oktober 2009 (30 Tage während den Schalteröffnungszeiten im Stadtbauamt). Internet unter www.liestal.ch , Stadtentwicklung
Mitwirkungseingaben zum QP bis: (schriftliche Stellungnahme)	zum 30. Oktober 2009 (an Stadtbauamt der Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal) Insgesamt ist eine Eingabe eingegangen. Im Mitwirkungsbericht werden die Entscheide des Stadtrates festgehalten und erläutert. Der Bericht wurde vor der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat öffentlich aufgelegt. Details können aus dem Bericht (vgl. Anhang 3) entnommen werden.

Fazit Mitwirkungsverfahren:

Die Eingaben sind in der Stadtverwaltung sowie durch den Stadtrat behandelt und teilweise in den Quartierplanvorschriften berücksichtigt worden. Im Mitwirkungsbericht, welcher auch öffentlich publiziert wird, sind die Stellungnahmen und Entscheide des Stadtrates im Detail ersichtlich.

6. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Nachdem die Planung vom Stadtrat am 28. September 2009 in das kantonale Vorprüfungsverfahren eingereicht wurde, hat das Amt für Raumplanung mit dem Bericht vom 15. Dezember 2009 die Ergebnisse zusammengefasst. Im Folgenden wird dazu Stellung bezogen und erläutert, wie im Rahmen der Bereinigung der Planung darauf reagiert wurde.

1. Quartierplan-Reglement

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Stellungnahme ARP: Aufgrund der vorgesehenen Wohn- und Geschäftsnutzung mit nicht oder wenig störenden Betrieben ist anstatt der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III die LES II vorzusehen, da diese Zuordnung nutzungsabhängig ist und die Wohnnutzung nicht durch Lärmbelastungen beeinträchtigt werden soll.

Reaktion: Das Quartierplanareal wird aufgrund der definierten Nutzungsarten der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II zugeteilt. § 10 Abs. 1 wird dementsprechend angepasst.

§ 4 Mass der Baulichen Nutzung

Stellungnahme ARP: Im QP-Reglement ist die Bruttogeschossflächenverteilung pro Baubereich ausgewiesen. Die Abgrenzungen dieser Baubereiche sind im Teilplan Nr. 1 jedoch nicht ersichtlich.

Reaktion: Die Abgrenzungen der Baubereiche werden im Teilplan Nr. 1 gut ersichtlich dargestellt.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Stellungnahme ARP: Abs. 2: Der letzte Satz "Geringfügige Verschiebungen von Baubereichen bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen können vom Stadtrat gestattet werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt" wird so verstanden, dass im Baubewilligungsverfahren eine Verschiebung der Baubereiche und somit eine Änderung der Quartierplanung beantragt wird. Dies kann im Baubewilligungsverfahren jedoch nicht geschehen.

Abs. 3: Eingeschossige, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten sind zu definieren. Es ist eine maximale Fläche für Nebenbauten festzulegen.

Abs. 11: Um Willkür vorzubeugen ist ein Mass für Abgrabungen festzulegen.

Abs. 13: Die Bestandesgarantie wird in den §§ 109-110 RBG abschliessend geregelt. Es sind keine weiteren Festlegungen durch die Stadt möglich, der Absatz ist zu streichen.

Reaktion: Der letzte Satz in Abs. 2 sowie der entsprechende Kommentar / Hinweis werden gelöscht.

Die Definition der Nebenbauten findet sich bereits im Reglement, in der Kommentar- / Hinweisspalte zu § 5, Abs. 3. Auf eine Festlegung der maximalen Fläche der Nebenbauten wurde absichtlich verzichtet, da bei Mehrfamilienhaus-Bebauungen davon ausgegangen werden kann, dass nur die notwendigen Nebenbauten erstellt werden.

Für Abgrabungen sollen keine verbindlichen Masse festgelegt werden, da diese unter Berücksichtigung der zukünftigen örtlichen Verhältnisse beurteilt werden müssen und diesbezüglich in der Quartierplanung ein gewisser Spielraum

offen gehalten werden soll. Zudem sind in den Bereichen des Innenhofes aufgrund der Gestaltung keine Abgrabungen möglich.

Die bestehende Festlegung zur Bestandesgarantie wird beibehalten, da in § 109 RBG nur die Bestandesgarantie für zonenfremde Bauten geregelt wird. Die bestehenden Bauten im Quartierplan-Areal sind jedoch auch nach der Inkrafttretung der QP-Vorschriften nicht zonenfremd. Nach weiteren Abklärungen und Rücksprachen mit dem ARP wird eine konkretisierte Festlegung zur Bestandesgarantie ergänzt.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Stellungnahme ARP: Abs. 2: Da die Umgebungsgestaltung keiner Bewilligungspflicht untersteht ist der letzte Satz "Mit den Arbeiten [...] Bewilligung vorliegt" zu streichen.

Abs. 5: Im zweiten Satz wird auf Parkierungsflächen gemäss Teilplan Nr. 1 verwiesen. Hier ist nicht klar, um welche Parkierungsflächen es sich handelt.

Reaktion: Die Umgebungsgestaltung soll nicht bewilligt werden, sondern benötigt die Zustimmung des Stadtrats. Die Formulierung in Abs. 2 wird entsprechend angepasst.

Bei den bezeichneten Flächen handelt es sich um Veloabstellplätze. Der Begriff "Parkierungsflächen" wird in Abs. 5 durch "Veloabstellplätze" ersetzt.

§ 9 Ver- und Entsorgung

Stellungnahme ARP: Abs. 3: Für die zulässigen Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist eine Baubewilligung erforderlich.

Abs. 6: Rechte und Lasten sind in jedem Fall durch privat-rechtliche Vereinbarungen und Einträge im Grundbuch zu sichern.

Reaktion: Die Bestimmung in Abs. 3 wird mit dem Verweis auf § 94 Abs. 1 lit. e RBV ergänzt.

Es ist vorgesehen, die Rechte und Lasten im Detail im QP-Vertrag zu Regeln. In der Kommentar- / Hinweisspalte des Reglementes wird beschrieben, dass diese ebenfalls im Grundbuch einzutragen sind.

§ 10 Immissionsschutz

Stellungnahme ARP: Verweis auf Stellungnahme zu § 3 QP-Reglement.

Reaktion: Die LES wird angepasst (vgl. Reaktion zu § 3 QP-Reglement).

2. Teilplan Nr. 1

Abstand zwischen Baubereichen A1 und B1

Stellungnahme ARP: Die Baubereiche A1 und B1 weisen zum Einkaufszentrum Manor hin einen sehr knappen Abstand auf. Die baugesetzlichen Abstände können nicht eingehalten werden. Die Abstände sind unter dem Aspekt der Wohnhygiene/-qualität zu überprüfen.

Reaktion: Die Baubereiche A1 und B1 werden in ihrer Breite reduziert. Somit resultiert ein grösserer Grün- und Freiflächenbereich zwischen diesen Bauten. Weiter wird bezüglich des Aspekts der Wohnhygiene/-qualität auf den Studienauftrag Bücheli - Obergestadeck verwiesen, in welchem das Bebauungskonzept in einer städtebaulichen und verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung für das Areal erarbeitet wurde.

Näher- und Grenzbaurechte

Stellungnahme ARP: Beim Baubewilligungsverfahren müssen Vereinbarungen über Näher- und Grenzbaurechte beigebracht werden.

Reaktion: Die Näher- und Grenzbaurechte werden im QP-Vertrag geregelt und im Rahmen der Baugesuchsphase im Grundbuch als Dienstbarkeit bestellt.

Festlegung von Elementen im Aussenraum

Stellungnahme ARP: Es stellt sich die Frage, ob bei den Rubriken "Sammelstelle Werkstoffe / Grünabfuhr / Container", "Ein- und Ausfahrt Einstellhalle", "Besucherparkplätze" und "Veloabstellplätze" grafisch eine zu konkrete Festlegung stattfindet. Möglicherweise wäre es besser, wenn diese Rubriken als "Bereiche für..." benannt und mit Symbolen dargestellt werden. Die Zufahrt zur Einstellhalle sollte vorzugsweise nur mit Pfeilen dargestellt werden.

Reaktion: Die Legendeneinträge "Sammelstelle Werkstoffe / Grünabfuhr / Container", "Besucherparkplätze" und "Veloabstellplätze" werden mit "Bereiche für..." ergänzt, womit eine weniger konkrete Festlegung erfolgt.

Aussenraumbegrenzung

Stellungnahme ARP: Für die "Aussenraumbegrenzung (Hecke, Zaun, Glas etc.)" wird die Verwendung von Glas dringend abgeraten, da Glasflächen Fallen für Vögel darstellen können (Kollisionen).

Reaktion: Der Planeintrag wird so belassen. In § 6 Abs. 2 im QP-Reglement wird jedoch auf die Empfehlungen der schweizerischen Vogelwarte Sempach zum Vogelschutz bei Verglasungen verwiesen.

Baulinie Kantinenweg

Stellungnahme ARP: Die bestehende Baulinie am Kantinenweg kann in dieser Weise nicht geändert werden (nicht beachten der rechtsgleichen nachbarlichen Behandlung).

Reaktion: Der Baubereich B2 wird hinter die bestehende Baulinie verschoben. Somit wird die Baulinie am Kantinenweg nicht mutiert.

Archäologische Zone "Altstadt Liestal"

Stellungnahme ARP: Es wird darauf hingewiesen, dass sich der südwestliche Teilbereich des Gebietes innerhalb der archäologischen Zone "Altstadt Liestal" befindet.

Reaktion: Die Berücksichtigung der archäologischen Zone wird im Planungsbericht beschrieben (vgl. Kapitel 4.6).

3. Teilplan Nr. 2

Baubereiche

Stellungnahme ARP: Das Planungsgebiet liegt in der Zentrumszone 2 mit einer Gebäudehöhe für max. 3 Vollgeschosse und ist im engeren Schutzbereich der Altstadt, welche gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ein Ortsbild von nationaler Bedeutung ist. Die 6-geschossige Bauweise im QP "Florhof 2009" stellt aus denkmal- und ortsbildpflegerischer Sicht eine ungünstige Wirkung auf die geschützte Altstadt dar. Die Baubereiche B1 und B2 sind deshalb um ein Geschoss zu reduzieren.

Reaktion:

Die Festlegungen zur Quartierplan-Bebauung basieren auf dem Studienauftrag, in welchem ein gesamthafes Bebauungskonzept für das Gebiet Bücheli-Obergestadeck unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse als auch der Beziehungen zum Stedtli ausgearbeitet wurde. Dabei wurde die Lage zum Stedtli bezüglich der Höhe der Bauten berücksichtigt, indem die zum Stedtli abgewandten Baubereiche höher definiert werden, als jene, die dem Stedtli lagemässig nahe liegen. Weiter richten sich die Gebäudehöhen an den benachbarten Manor-Bau sowie an die südöstlich gelegenen Kasernen-Bauten. Die obersten Geschosse werden als Attika ausgebildet, womit die direkte Sicht ins Stedtli freigegeben wird. Aus diesen Gründen wird auf eine Reduktion der Baubereichs-Höhen verzichtet.

4. Planungsbericht

Präsentation ABK

Stellungnahme ARP: Nach Sichtung der ABK-Protokolle ist festzustellen, dass das Bebauungskonzept nie offiziell der ABK präsentiert wurde, sondern offenbar nur einer Delegation der ABK. Dieser Sachverhalt sollte im Planungsbericht präziser formuliert werden.

Reaktion: Zurzeit sind noch Abklärungen im Gange, inwieweit das Projekt nochmals in der ABK präsentiert werden soll.

7. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren

(.....wird später ergänzt)

8. Genehmigungsantrag

(.....wird später ergänzt)

Liestal,

Namens des Stadtrates

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtverwalter:

Sofortprotokoll

Thema: Quartierplanung Florhof

Datum / Zeit: 5. Nov. 2008 / 08.00 Uhr

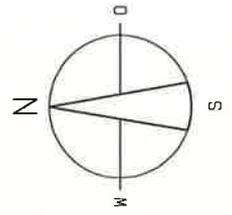
Teilnehmende: D. Cueni, Bauherr
 A. Emmenegger, Architekturbüro Furler und Partner
 R. Riesen, Stadtrat
 W. Hartmann, Stadtbaukommission
 H. Plattner, Stadt Liestal

1.	<p>Ausgangslage:</p> <p>Aufgrund der Sitzung der Stadtbaukommission vom 3. Juli 2008 überprüfte das Stadtbauamt die der Beurteilung der Ausnutzungsziffer zugrunde liegende Berechnungsart.</p> <p>Die in den Sitzungen der Stadtbaukommission bisher als zu hoch beurteilte Ausnutzungsziffer von ca. 1.6 bezog sich gemäss Definition der Ausnutzungsziffer auf die Bruttogeschossfläche, d.h. inkl. Erschliessung und Wandquerschnitte. Die im Wettbewerb ausgewiesenen Ausnutzungsziffern beziehen sich aber auf die Nettoflächen.</p> <p>Die detaillierte Prüfung hat ergeben, dass eine AZ von ca. 1.6 Bruttofläche einer AZ von ca. 1.3 Nettofläche entspricht, womit die Vorgabe gemäss Wettbewerb eingehalten ist.</p>	
2.	<p>Problematik:</p> <p>An der Sitzung der Stadtbaukommission wurde gefordert, dass bei den Gebäuden B1 und B2 entlang des Kantinenweges aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtkern auf die Attikageschosse zu verzichten ist.</p>	
3.	<p>Einigung:</p> <p>Aufgrund der Diskussion wurde folgende Einigung erzielt:</p> <p>In Anbetracht des Volumens und der Höhe des projektierten neuen Marnorgebäudes sollen auf den Gebäuden B1 und B2 entlang des Kantinenweges Attikageschosse möglich sein.</p> <p>Dabei wird jeweils für das Attikageschoss ein Baubereich ausgeschieden mit einem Abstand von je 1.50 Meter auf der Südost- und Nordwestseite. Diese Terrassenflächen müssen von jeglichen Bauten freigehalten werden. Der Baubereich legt die maximale Ausdehnung des Attikas fest, so dass innerhalb des Baubereiches das Attika flexibel gestaltet werden kann.</p>	
4.	<p>Weiteres Vorgehen:</p> <p>Die Bauherrschaft kontaktiert und beauftragt ein Planungsbüro, um ein Entwurf der Quartierplanvorschriften in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal bis ca. Ende Januar 2009 auszuarbeiten.</p>	

Geht an:

- Teilnehmende
- M. Hofer, Stadtbauamt
- D. Thommen, Stadtbauamt

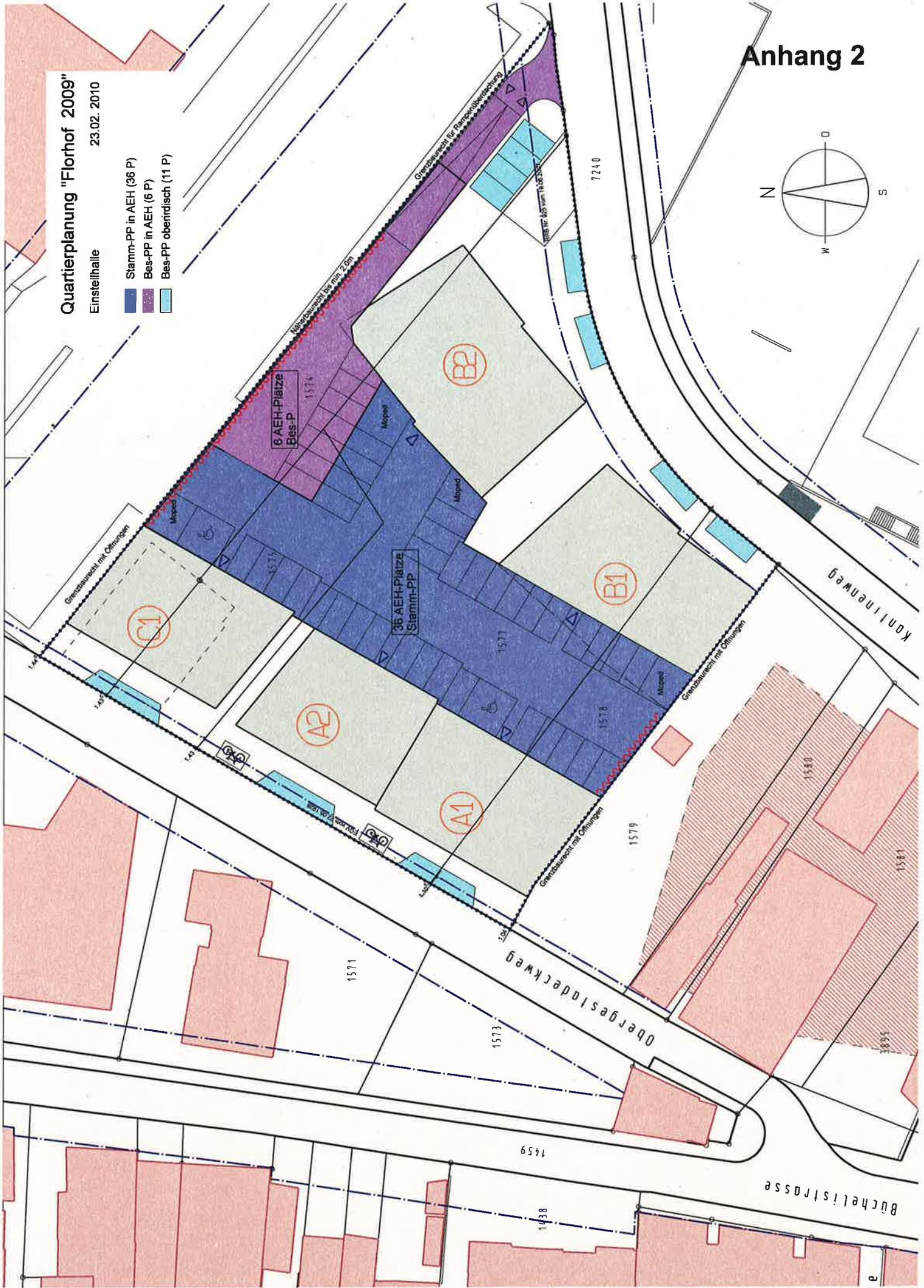
Anhang 2



Quartierplanung "Florhof 2009"

Einstellhalle
23.02. 2010

- Stamm-PP in AEH (36 P)
- Bes-PP in AEH (6 P)
- Bes-PP oberirdisch (11 P)





Quartierplanung "Florhof 2009"

Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Planungskoordination
3. Gegenstand der Mitwirkung
4. Durchführung des Verfahrens
5. Mitwirkungseingaben
6. Auswertung der Eingaben
7. Bekanntmachung

1 Ausgangslage

Studienauftrag Areal Bücheli - Obergestadeck

Die Stadt Liestal und die Promotoren des Warenhauses 'Manor' führten im Einvernehmen mit den Grundeigentümern des Areals Bücheli – Obergestadeck im 2005 einen eingeladenen Studienauftrag durch mit dem Ziel, für dieses Areal ein städtebaulich und verkehrstechnisch überzeugendes Gesamtüberbauungskonzept, welches auch wirtschaftlich umsetzbar ist, aufzuzeigen. Mit der Ausarbeitung von Quartierplänen soll in der Folge etappenweise die Stadterneuerung im Gebiet Bücheli - Obergestadeck eingeleitet werden. Ein neues Warenhaus mit starker städtebaulicher, verkehrstechnischer und auch wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung von Liestal war auch der Hauptgrund, die umliegenden Areale in ein Gesamtüberbauungskonzept bzw. in den Studienauftrag miteinzubeziehen. Zudem musste eine starke städtebauliche Anbindung an die angrenzende Altstadt definiert und aufgezeigt werden.

Im Rahmen des Studienauftrages wurden im Sommer/Herbst 2005 fünf Architekten zur Erarbeitung einer Vorprojektstudie eingeladen. Der Vorschlag vom Architekturbüro Buchner Bründler AG Architekten BSA, Utengasse 19, 4058 Basel wurde vom Beurteilungsgremium (Jury) zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Weiterentwicklung Vorprojekt und Ausarbeitung Quartierplan-Vorschriften

Mit dem Quartierplan "Bücheli" (Manor) wurden gestützt auf das Siegerprojekt Sondernutzungsplanungs-Vorschriften entwickelt, welche sich gegenwärtig (1.Quartal 2010) vor der Einleitung ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren befinden. Nordöstlich des geplanten Einkaufszentrums haben die Grundeigentümer im Bereich der Parzellen Nrn. 1574, 1575, 1577 und 1578 in Anlehnung an den Studienauftrag eine Wohn-/Geschäftsüberbauung weiterentwickelt, wobei in Absprache mit der Stadt Liestal – in Abweichung des Studienauftrages - der Parzellenteil Nr. 1559 (Sammelparkplatz Obergestadeck) nicht weiter in das Planungsgebiet miteinbezogen wurde. Die nun vorliegende Quartierplanung "Florhof 2009" bildet somit ein eigenständiges planungsrechtliches Verfahren, das jedoch aufgrund der engen räumlichen Beziehungen und Abhängigkeiten zur Quartierplanung "Bücheli" und gegenüber der nördlichen Nachbarschaft mittels Quartierplanvertrag entsprechend abgestimmt wird. Eine ständige Koordination und Abstimmung aller Quartierplan-Instrumente im gesamten Planungsprogramm wird von der Stadt Liestal wahrgenommen.

Quartierplan-Pflicht

Die Planungspflicht stützt sich auf die Teilzonenvorschriften Zentrum (TZP sowie § 18 TZR Zentrum), welche für dieses Areal eine Zentrumszone vorsieht und mittels Quartierplan-Pflicht, die Ausarbeitung einer Sondernutzungsplanung verlangt als planungsrechtliche Grundlage für nachfolgende Baugesuche.

2 Planungskoordination

Der Stadtrat bzw. das Stadtbauamt hat für Planungsinteressierte und für die Stadtbaukommission die Planungsabsichten und den Stand der Planung kommuniziert. Dabei hat die Stadtbaukommission in den Jahren 2007/08 drei Mal zu Vorprojekt- und Quartierplan-Entwürfen Stellung genommen.

Im Laufe der Planungsarbeiten und der Planungsoptimierungen sind zudem verschiedentlich Gespräche mit Planungsbetroffenen (Quartierplanung Bücheli u.a.) geführt worden, um allfällige Unklarheiten und Konflikte vorzeitig zu erkennen bzw. geeignete Massnahmen zur Konfliktlösung zu ergreifen.

Die Instrumente des Quartierplanes sowie deren Bestandteile sind auch in ein kantonales Vorprüfungsverfahren eingereicht worden, wo die verschiedenen kantonalen Fachstellen die Rechtmässigkeit der Planungsinhalte überprüften und Stellung zur Quartierplanung bezogen.

Der Stadtrat hat nach Abschluss der umfassenden Planungsarbeiten, abgestützt auf die Planungsinstrumente der Quartierplanung, die Bevölkerung eingeladen, im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Stellung zu nehmen (gestützt auf §7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes). Die Bevölkerung wurde über das öffentliche Mitwirkungsverfahren in verschiedenen Publikationsorganen der Stadt im Detail informiert.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht bezieht in der Folge Stellung zu Reaktionen und Eingaben aus der Bevölkerung (schriftliche Eingaben).

3 Gegenstand der Mitwirkung

Folgende Dokumente waren Bestandteil der Mitwirkungsunterlagen, welche während der Mitwirkungsfrist zur Information bei der Stadtverwaltung (Stadtbauamt) zur Einsichtnahme auflagen.

Quartierplan "Florhof 2009" beinhaltend:

- Quartierplan-Reglement
- Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung, Situationsplan 1:250
- Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte Mst. 1:250
- Planungs- und Begleitbericht

4 Durchführung des Verfahrens

Der Stadtrat hat die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens im Sinne von Art. 4 des eidg. Raumplanungsgesetzes in Verbindung mit § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes publiziert.

- Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde im kommunalen Publikationsorgan "Liestal aktuell" vom 1. Oktober 2009 publiziert. Die Entwürfe der Quartierplan-Vorschriften konnten ebenfalls im Internet unter www.liestal.ch, Stadtentwicklung eingesehen werden.
- Öffentliche Einsichtnahme der Planungsinstrumente während den Schalteröffnungszeiten im Stadtbauamt.
- Mitwirkungsdauer vom 1. – 30. Oktober 2009.

Die Bevölkerung bzw. die Planungsbetroffenen sind gebeten worden, ihre schriftlichen Stellungnahmen und Eingaben zum Entwurf der Quartierplanung bis zum 30. Oktober 2009 an das Stadtbauamt der Stadt Liestal zu richten.

5 Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ist 1 Eingabe beim Stadtbauamt eingegangen.

Nr. 1 Bernhard + Marie-Nicole Meier-Joseph, Obergestadeckweg 20, 4410 Liestal

6 Auswertung der Eingaben

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsbegehren führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzungen als sachdienlich erweisen. Zum Ausloten der Mitwirkungseingaben wurde Herr B. Meier am 16. Dezember 2009 zu einem Mitwirkungsgespräch ins Stadtbauamt Liestal eingeladen (anwesend: Raumplaner G. Stierli, H. Plattner SBA, A. Emmenegger, Architekt der QP-Überbauung).

Eingabe Herr und Frau Meier-Joseph

Begehren:

Punkt 1 (ökologische Ausgleichsmassnahmen)

Frage/Begehren: Ist die Dachbegrünung eine ökologische Ausgleichsfläche? Ist eine solche Massnahme mit dem Erwartungsdruck der Erstellung von solaren Energiegewinnungsanlagen vereinbar?

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Die Dachbegrünung stellt eine ökologische Ausgleichsmassnahme dar. Sie liegt planungsrechtlich begründet in § 9 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes BL und rechtfertigt deren Notwendigkeit im Rahmen eines Sondernutzungsplanungs-Verfahrens. Energiegewinnungsanlagen sind gemäss QP-Vorschriften gestattet. Bei Schrägkollektoren ist eine Dachbegrünung trotzdem möglich. Bei flachliegenden Röhrenkollektoren beschränkt sich eine Dachbegrünung auf die nicht beanspruchten Dachflächenbereiche.

Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten

§1 Abs.2 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

Begehren:

Punkt 2 (geringfügige Verschiebungen von Baubereichen bzw. Baubereichsbegrenzungen)

Frage/Begehren: Das Wort "geringfügig" soll gestrichen werden, damit die planerischen Möglichkeiten besser gewährleistet sind.

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Diese Formulierung ist bereits in bereits rechtskräftigen Quartierplänen im Wortlaut verankert und soll nicht verändert werden.

Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten

§5 Abs.2 des QP-Reglementes wird nicht geändert (vorbehältlich allfälliger Forderungen des Kantons im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsverfahrens).

Begehren:

Punkt 3 (unterirdische Bauten und Bauteile)

Frage/Begehren: Der letzte Satz ist entsprechend zu ändern in: "Abweichungen in Lage und Ausmass sind aufgrund des ausgewiesenen Parkplatzbedarfs **und der zu erwartenden Bewohnerstruktur zwingend nötig**".

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Im Reglement ist der letzte Satz dahingehend notwendig, dass bei einem Parkplatznachweis im Rahmen eines Baugesuches die Einstellhalle grösser oder kleiner gebaut werden kann, als dies im Plan eingezeichnet ist. Massgebend ist also der Parkplatznachweis im Baugesuchsverfahren und nicht eine zu erwartende Bewohnerstruktur.

Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten

§5 Abs.4 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

Begehren:

Punkt 4 (Dachform)

Frage/Begehren: Diese Bestimmung soll ersatzlos gestrichen werden, da die Dachform "Flachdach" nicht zum Gesamtbild des Stedtlis passt (vgl. auch Begehren in Punkt 1).

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Für diese Bebauungsform ist das Flachdach zweckmässig; diese Bebauungsform ist bereits im Wettbewerbsprojekt für gut befunden worden. Es ist zudem notwendig, im QP-Reglement die Dachform zwingend vorzuschreiben, deshalb soll diese Bestimmung erhalten bleiben.

Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten

§5 Abs.6 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

Begehren:

Punkt 5 (vorbestandene Bauten)

Frage/Begehren: § 5 Abs. 13 des QP-Reglementes soll auch vorbestandene Nebenbauten einschliessen.

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Im Rahmen des Mitwirkungsgespräches wurde das Begehren als sachdienlich erachtet.

Entscheid Stadtrat: Eintreten

§5 Abs.13 des QP-Reglementes wird wie folgt geändert: **Vorbestandene Bauten und Anlagen** dürfen bis zur Realisierung der Quartierplan-Überbauung renoviert, umgebaut und angemessen erweitert werden. Es wird somit nicht mehr unterschieden zwischen Wohnbauten und allfälligen Nebenbauten.

Begehren:

Punkt 6 (städtebauliche Einpassung)

Frage/Begehren: Die Bestimmung soll dahingehend angepasst werden, dass im Rahmen der Einpassung nur die Farbgebung zu beurteilen ist.

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Diese Einpassungsbestimmung ist bereits in mehreren Nutzungsplanungsinstrumenten der Stadt Liestal enthalten und findet entsprechende Anwendung. Es geht darum, dass im Rahmen einer Quartierplanung eine Überbauung als städtebauliche Einheit konzipiert und realisiert wird. Der entsprechende Beurteilungsrahmen ist somit qualitativer Natur.

Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten

§5 Abs.14 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

Begehren:

Punkt 7 (Haupterschliessung der Gebäude)

Frage/Begehren: Um mehr Flexibilität zu erreichen wird gefordert, dass Zweit- oder Nebenerschliessungen ebenfalls möglich sind.

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Der Stadtrat kann das Begehren nachvollziehen. Man einigt sich in der Verhandlung auf eine entsprechende ergänzende Bestimmung. Das QP-Reglement wird entsprechend angepasst.

Entscheid Stadtrat: Eintreten

Die Bestimmung § 7 Abs. 2 des QP-Reglementes wird wie folgt ergänzt: "**Weitere Nebenschliessungen zu den Gebäuden sind möglich.**"

Begehren:

Punkt 8 (Lage der Auto-Parkplätze)

Frage/Begehren: Die Formulierung der Bestimmung wird als zu straff erachtet, sie soll auf verändernde Lebensbedingungen und Bewohnerstruktur flexiblere Lösungen erlauben.

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Es wird auf Punkt 3 dieses Berichtes verwiesen.

Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten

§8 Abs.2 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

Begehren:

Punkt 9 (Sonnenenergie)

Frage/Begehren: Eine Sicherstellung, dass Vorrichtungen von Sonnenenergie möglich sind, ist mit der Aussage "erlaubt" zu wage. Anstelle von "erlaubt" soll "gestattet" stehen.

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Der Stadtrat kann der Argumentation des Einwänders folgen.

Entscheid Stadtrat: Eintreten

Der erste Satz der Bestimmung heisst neu: "Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind **gestattet**."

Begehren:

Punkt 10 (Abfallbeseitigung)

Frage/Begehren: Die Abfallbeseitigung soll für den Grundeigentümer innovative Lösungen zulassen, entsprechend ist die Bestimmung anzupassen.

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Im Rahmen des Mitwirkungsgespräches hat sich herausgestellt, dass es nicht sinnvoll ist, im Reglement die Systeme (Container, Container-Standorte, Grünabfuhr etc.) zu definieren. Eine entsprechende Kürzung der Bestimmung ist angezeigt.

Entscheid Stadtrat: Eintreten

Die Bestimmung § 9 Abs. 5 wird wie folgt gekürzt: Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Im Teilplan Nr. 1 sind Abstellplätze für Container konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen für Containerstandorte und Grünabfuhr erfolgen im Einvernehmen mit der Stadt Liestal im Rahmen des Baugesuches.

Begehren:

Punkt 11 (Durchleitungsrechte)

Frage/Begehren: Es ist dafür zu sorgen, dass öffentliche Werkleitungen (Durchleitungsrechte) nach Stilllegung durch den Ersteller wieder zu entsorgen sind und der Grundbuch-Eintrag (Grundlast) wieder zu löschen ist.

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Die Dienstbarkeit eines Durchleitungsrechtes im Grundbuch stellt im Gegensatz zu QP-Vorschriften privates Recht dar. Eine Löschung hat somit im Einverständnis mit der Stadt bzw. mit dem betroffenen Grundeigentümer auf privatrechtlicher Basis zu erfolgen. Dies tangiert somit das öffentlich-rechtliche Sonderzonenrecht der Quartierplanung nicht.

Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten

§9 Abs.6 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

Begehren:

Punkt 12 (anteilmässige Infrastruktur-Erstellung)

Frage/Begehren: Unter diesem Paragraphen ist zusätzlich zu vermerken, dass Provisorien, welche sich als pragmatische Infrastruktur-Lösung ergeben, zu einem späteren Zeitpunkt in die definitive Auslegung übernommen werden können. Dies trifft im speziellen Fall entlang des QP-Perimeters zu (Zutritt, Gehwege, Beleuchtung, Ver- und Entsorgung etc.).

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Die Bestimmung (§ 11 Abs. 4) hat zum Zweck, dass bei einer etappierten Überbauung die im Quartierplan definierte Infrastruktur anteilmässig miterstellt wird, damit die angestrebte Qualität der QP-Bebauung zu jedem Zeitpunkt sichergestellt ist (also auch, wenn z.B. erst 1/3 der Überbauung erstellt ist). Sollten Provisorien erstellt werden, sind diese allenfalls über einen Ausnahmeantrag gemäss § 12 des QP-Reglementes zu erwirken.

Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten

§11 Abs.4 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

Begehren:

Punkt 13 (Aufhebung früherer Beschlüsse)

Frage/Begehren: Ausnahmen bzw. deren Übernahme in den QP sind ausdrücklich zu erwähnen. Dies leitet sich durch die Anforderungen unter § 5 direkt ab.

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Diese Bestimmung hat zum Zweck, dass das heute geltende Recht (Zentrumszone) formalrechtlich aufgehoben wird und an deren Stelle die QP-Vorschriften "Florhof" in Rechtskraft erwachsen. Allfällige Ausnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf § 12 des QP-Reglementes beurteilt.

Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten

§13 Abs.3 des QP-Reglementes wird nicht geändert.

Begehren:

Punkt 14 (Gültigkeitsdauer des QP-Reglementes)

Frage/Begehren: Es fehlt die Anmerkung der Gültigkeitsdauer im Zusammenhang des QP-Vertrages.

Erläuterungen / Entscheid Stadtrat:

Die Änderung und Aufhebung eines Quartierplanes ist im übergeordneten Planungsrecht (§ 47 Raumplanungs- und Baugesetz BL) abschliessend geregelt. Ein QP-Vertrag und öffentlich-rechtliche QP-Vorschriften gelten solange bis sie widerrufen werden. Das Verfahren regelt das Basellandschaftliche Bau- und Planungsrecht.

Entscheid Stadtrat: Nicht eintreten

Das QP-Reglement wird nicht geändert.

7 Bekanntmachung

Der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), wird bei der Stadtverwaltung vom 4. – 19. Februar 2010 öffentlich aufgelegt. Die Bekanntmachung wird im kommunalen Publikationsorgan "Liestal aktuell" vom 4. Februar 2010 sowie auf der Homepage der Stadt Liestal publiziert.

Liestal, 2. Feb. 2010

Stadtrat Liestal

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtverwalter:

R. Gysin

Ch. Rudin

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
ortsplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft

Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Dr. Oliver Stucki
oliver.stucki@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 55 88

Stadtrat Liestal
4410 Liestal

Reg.Nr. 45.05.40
GK-Nr. 09.33746/e
Seiten 1 / 4

Liestal, 15. Dezember 2009

Gemeinde Liestal, Quartierplanung "Florhof 2009" Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 28. September 2009 hat uns die Firma Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG in Ihrem Auftrag die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen (*kursiv = zwingende Vorgabe/Änderung*):

1 Quartierplan-Reglement

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Laut § 3 Quartierplan-Reglement (QR) ist für das Quartierplanareal die Nutzungsart Wohn- und Geschäftszone mit nicht oder wenig störenden Betrieben vorgesehen. Heute ist das Areal der Zentrumszone und damit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt. Die Zuordnung der ES ist gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nutzungsabhängig vorzunehmen. *Somit ist für den Quartierplan die ES II vorzusehen.* Denn die Duldung von Lärmgrenzwerten der ES III, die für mässig störende Nutzung vorgesehen ist, kann eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung bedeuten. Eine Quartierplanung an dieser zentralen Stelle an einer an sich ruhigen Lage muss eine hohe Wohnqualität bieten können.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Abs. 4 Bruttogeschossflächenverteilung: In der Tabelle werden den verschiedenen Baubereichen die zulässigen Bruttogeschossflächen zugeteilt. Im Teilplan Nr. 1 sind die Baubereiche A1, A2 und C1 jedoch nicht zu unterscheiden. Lediglich die Gebäude gemäss Bebauungskonzept sind orientierend dargestellt. Insofern ist die Abgrenzung zwischen den Baubereichen A1/A2 und A2/C1 gemäss Tabelle unklar. *Die Unterteilung der Baubereiche A1, A2 und C1 ist im Plan verbindlich festzulegen.*

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Abs. 2 Baubereiche: Der dritte Satz verstehen wir im Sinne eines Ausnahmeantrages des Stadtrates an die Baubewilligungsbehörde: "Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen von den Baubereichen gestatten [...]." Im Baubewilligungsverfahren ist das Verschieben von Baubereichen nicht möglich. Dazu müsste der Quartierplan geändert werden. *Der Satz ist entsprechend zu formulieren.*

Abs. 3 Übertagen von Baubereichen: *Was unter eingeschossigen, nicht Wohnzwecken dienenden Nebenbauten zu verstehen ist, ist zu definieren. Zudem ist auch die maximale Fläche der Nebenbauten zu definieren.*

Abs. 11 Abgrabungen an Gebäuden: "Das Ausmass ist minimal zu halten." Wie viel bedeutet dies? *Um der Willkür vorzubeugen, sind hier Masse festzulegen.*

Abs. 13 Vorbestandene Bauten: Die Bestandesgarantie wird in den §§ 109-110 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) abschliessend geregelt. Es sind keine weiteren Festlegungen durch die Stadt möglich. *Der Absatz ist zu streichen.*

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Abs. 2 Umgebungsplan: Die Umgebungsgestaltung soll im Einvernehmen und mit Zustimmung der Stadt erfolgen (Ausarbeiten der Umgebungspläne), die Umgebungsgestaltung unterliegt aber keiner Bewilligungspflicht (§ 94 Abs. 1 lit. f Verordnung zum RBG [RBV]). *Insofern ist der letzte Satz "Mit den Arbeiten [...] Bewilligung vorliegt" zu streichen.*

Abs. 5 Grün- und Freiflächen: Im zweiten Satz wird auf Parkierungsflächen gemäss Teilplan Nr. 1 verwiesen, die innerhalb der Grün- und Freiflächen zulässig sein sollen. Im Plan sind einzig Besucherparkplätze mit eigener Signatur eingezeichnet, die nicht Bestandteil der Grünflächen sind. Sind diese damit gemeint? Oder die Velo-Abstellplätze, die in den Grün- und Freiflächen überlagernd dargestellt sind? *Falls mit "Parkierungsflächen" zusätzliche Autoabstellplätze gemeint sind, so sind diese im Plan darzustellen.*

§ 7 Erschliessung

Abs. 5 Materialisierung der Fusswege und Plätze: Gelten die wasserdurchlässigen Beläge und Materialien auch für die Autoabstellplätze (vgl. § 6 Abs. 5 QR)?

§ 9 Ver- und Entsorgung

Abs. 3 Sonnenenergie: Wir verstehen diesen Absatz in dem Sinne, dass Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie grundsätzlich zulässig sind. Nichtsdestotrotz erfordern diese Anlagen eine Baubewilligung (auch Sonnenkollektoren gemäss § 94 Abs. 1 lit. e RBV). Wir bitten um eine entsprechende Formulierung.

Abs. 6 Durchleitungsrechte: Wir verstehen diesen Absatz in dem Sinne, dass die Durchleitungsrechte unter den GrundeigentümerInnen innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren sind. Die Rechte und Lasten sind jedoch in jedem Fall durch privat-rechtliche Vereinbarungen und Einträge im Grundbuch zu sichern.

§ 10 Immissionsschutz

Abs. 1 Belastungsgrenzwerte Lärm: Siehe Ausführungen zu § 3 QR.

2 Teilplan Nr. 1

Abstand zwischen den Baubereichen A1 und B1

Es ist festzuhalten, dass die Baubereiche A1 und B1 Seite Einkaufszentrum einen sehr knappen Abstand aufweisen. Die baugesetzlichen Abstände gemäss §§ 90-91 RBG können nicht eingehalten werden. *Die Abstände sind unter dem Aspekt der Wohnhygiene/-qualität zu überprüfen*, insbesondere auch in Hinblick auf das Gebäudevolumen des südlich angrenzenden Einkaufszentrums.

Näher- und Grenzbaurechte

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber den Parzellen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters spätestens im Baubewilligungsverfahren Vereinbarungen über Näher- und Grenzbaurechte beigebracht werden müssen.

Festlegung von Elementen im Aussenraum

Es stellt sich die Frage, ob bei den Rubriken "Sammelstelle Werkstoffe/Grünabfuhr/Container", "Ein- und Ausfahrt Einstellhalle", "Besucherparkplätze" und "Veloabstellplätze" grafisch nicht bereits eine zu konkrete Festlegung stattfindet. Möglicherweise wäre es besser, wenn die genannten Rubriken als "Bereiche für ..." benannt und mit Symbolen dargestellt werden (wie z.B. die Veloabstellplätze). Auch die Zufahrt zur Einstellhalle sollte vorzugsweise nur mit Pfeilen (ohne Einmündungstrompete) dargestellt werden.

Aussenraumbegrenzung

Für die "Aussenraumbegrenzung (Hecke, Zaun, Glas etc.)" wird die Verwendung von Glas dringend abgeraten, da Glasflächen Fallen für Vögel darstellen können (Kollisionen).

Baulinie Kantinenweg

Beim Erlass von neuen Baulinien ist dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung und dem Willkürverbot grosse Beachtung zu schenken. Nach regierungsrätlicher Genehmigungspraxis können Baulinien für geplante Bauten nur in begründeten Fällen angepasst werden, insbesondere wenn ein Grundstück in Beachtung der Grenzabstände nicht mehr überbaubar wäre.

Im vorliegenden Fall überragt der Baubereich B2 mit der südlichen Ecke die rechtskräftige Baulinie am Kantinenweg. Dies schafft dort eine unübersichtliche Situation, die es - in Hinblick auf das Sicherheitsgefühl der Passanten - zu vermeiden gilt. Insbesondere gilt es aber die rechtsgleiche Behandlung zu beachten: Die Gebäude am Kantinenweg, welche vor der Baulinie stehen, sind alle - abgesehen vom geschützten Eckgebäude an der Kasernenstrasse - mit provisorischen Baulinien belegt. Eine Mutation der Baulinie für ein geplantes Bauvorhaben würde somit gegenüber den bestehenden Bauten eine rechtsungleiche Behandlung darstellen, v.a. weil auch genügend Raum zum Verschieben des Baubereiches B2 vorhanden ist. Zudem würde beim verschobenen Baubereich B2 betreffend Sonneneinstrahlung eine bessere Situation entstehen (gegenüber B1). *Der Baubereich B2 ist zu verschieben, so dass die rechtskräftige Baulinie nicht tangiert wird.*

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass sich der südwestliche Teilbereich des Gebietes innerhalb der archäologischen Zone "Altstadt Liestal" befindet.

3 Teilplan Nr. 2

Baubereiche

Die Planungsgebiet "Florhof 2009" betrifft die Zentrumszone 2 mit einer Gebäudehöhe für maximal 3 Vollgeschosse. Zusätzlich liegt das Planungsgebiet im engeren Sichtbereich der geschützten Altstadt. Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS, ist das Stedtli ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Gestützt auf § 7 Denkmal- und Heimatschutzgesetz ist es deshalb untersagt das Orts- und Landschaftsbild zu gefährden. Eine Gefährdung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist. Aus denkmal- und ortsbildpflegerischer Sicht ist mit der geplanten 6-geschossigen Bauweise im Quartierplan "Florhof 2009" eine ungünstige Wirkung auf die geschützte Altstadt gegeben. *Die Baubereiche B1 und B2 sind deshalb in der Höhe um je ein Geschoss zu reduzieren.*

4 Planungsbericht

Seite 3, 3./4. Quartal 2007: Nach Sichtung der ABK-Protokolle ist festzustellen, dass das Bauungskonzept nie offiziell der ABK präsentiert wurde, sondern offenbar nur einer Delegation der ABK. Wenn dies so richtig ist, dann bitten wir Sie, diesen Sachverhalt an dieser Stelle präziser zu formulieren.

5 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheiden machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmaßnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheiderelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner

Oliver Stucki

Kopie:

- Stadt Liestal, Stadtbauamt, Abteilung Planung, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- intern: KD, NL, LZ